



2018 DU 71 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approbation du dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Bercy Charenton (12e), approbation du dossier de réalisation de la ZAC Bercy-Charenton, Approbation du contrat de concession d'aménagement de la ZAC Bercy Charenton, approbation du protocole foncier entre la Ville, la SNCF et l'aménageur de la ZAC.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes chers Collègues

Composé essentiellement de grandes emprises ferroviaires, le secteur Bercy Charenton offre un potentiel d'aménagement de première importance de par sa situation en bordure de la Seine, à l'entrée de Paris, en vis-à-vis de l'opération Paris Rive Gauche (secteur Masséna Bruneseau). Ce territoire qui s'étend sur 80ha dont 50ha hors voies ferrées est aujourd'hui morcelé, bordé et traversé par des infrastructures de transport lourdes supportant des trafics importants (faisceau ferré, périphérique, échangeur de Bercy, A4, quai de Bercy...) qui sont responsables d'un environnement dégradé. Il apparaît comme une enclave coupée des quartiers environnants. Les liaisons entre Paris et Charenton-le-Pont (liaisons piétonnes ou cyclistes) et les accès et les échanges avec la Seine et ses berges sont limités et peu qualitatifs. Les emprises aménageables (environ 18 hectares) sont conquises en grande partie grâce à la réorganisation d'activités ferroviaires et logistiques qui occupent ce site.

Les premières réflexions sur les mutations urbaines de ce secteur se sont traduites par l'inscription d'orientations d'aménagement dans le PLU approuvé en 2006. Elles se sont poursuivies, en 2007, au travers du groupe de travail sur l'évolution du paysage urbain parisien sur sa couronne, mis en place à la suite d'un vœu de notre assemblée, et dont vous avez approuvé les conclusions par délibération du 8 juillet 2008.

Lors de l'assemblée des 6, 7 et 8 juillet 2009, vous avez approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de ce secteur, conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, puis vous avez pris en considération le périmètre d'études conformément à l'article L. 111-10 de ce même code.

Par ailleurs, conformément à la délibération de 2009, la Ville s'est engagée dans une démarche de concertation dès le stade des études préalables réalisées par l'équipe projet dont le mandataire est Rogers Stirck Harbour + Partners et les cotraitants sont Ateliers Jean Nouvel, Trevelo et Viger-Kohler Architectes, Michel Desvignes Paysagiste, SAS AREP Ville, INGEROP Conseil et Ingénierie, Franck Boutté Consultants et RFR SAS. A partir de 2011, le public a été informé et invité à faire part de ses observations à plusieurs reprises lors de réunions publiques, d'ateliers participatifs ou d'exposition publique.

Les résultats de l'ensemble des études menées et les échanges avec le Groupe SNCF, propriétaire foncier, avaient alors fait émerger une stratégie opérationnelle qui proposait un découpage du projet

urbain en deux opérations d'aménagement distinctes mais complémentaires : une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée à l'initiative de la Ville de Paris et une autre opération au sud du boulevard Poniatowski, qui pouvait être conduite sous forme de lotissement, sur des emprises propriétés de la Société Nationale des Espaces Ferroviaires (SNEF). Vous avez ainsi approuvé lors du Conseil de Paris des 6, 7 et 8 juillet 2013, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation à lancer par la Ville sur le périmètre du projet.

Lors des séances des 17, 18 et 19 novembre 2014, et conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, vous avez approuvé à nouveau les objectifs d'aménagement enrichis et les modalités de la concertation publique, sur le périmètre ajusté de la ZAC étendu au secteur Léo Lagrange, la réflexion ayant été élargie à des zones limitrophes afin notamment d'accueillir un collège nécessaire à l'opération, de proposer une urbanité à ce secteur et de recomposer l'ensemble des activités sportives.

Lors des séances des 16, 17 et 18 mars 2015, la délibération 2015 DU 8 a porté sur la signature du protocole logement par lequel le Groupe SNCF et la Ville de Paris se sont engagés conjointement pour libérer et aménager du foncier ferroviaire dans Paris et ainsi porter ensemble une dynamique de transformation du foncier ferroviaire et de construction de projets d'aménagement urbain sur des grandes emprises.

Lors des séances des 29, 30 juin et 1^{er} et 2 juillet 2015, vous avez pris acte du bilan de la concertation qui dresse une synthèse du déroulement de la concertation menée de 2011 à 2015 et présente les grandes lignes du projet retenu à l'issue de ce processus participatif. Le futur quartier Bercy Charenton assurera la continuité urbaine entre Paris et Charenton-le-Pont d'une part et avec le reste du 12^{ème} d'autre part, en intégrant les composantes d'un tissu urbain mixte (logements, commerces, bureaux et activités économiques productives, logistique urbaine, équipements publics). L'ampleur du site et l'intensité de la programmation permettent ici d'envisager la mise en œuvre de solutions partagées innovantes en matière d'habitat, de travail, d'énergie et de lutte contre le dérèglement climatique.

Après la formalisation du bilan de la concertation, le groupe SNCF s'est interrogé sur sa stratégie patrimoniale et son positionnement dans le projet, étudiant plusieurs montages et découpages opérationnels alternatifs à ceux envisagés. Le groupe SNCF a finalement exprimé son souhait de céder à la Ville ou son futur aménageur l'ensemble des emprises du secteur Bercy Charenton, renonçant à développer un lotissement sur le secteur Poniatowski.

Les premières analyses sur l'enchaînement des travaux ont démontré par ailleurs la forte imbrication des aménagements entre les différents secteurs d'aménagement et tout l'intérêt de désigner un aménageur unique pour coordonner et mutualiser les interventions opérationnelles.

Ainsi, lors des séances des 13, 14 et 15 juin 2016, à la suite de la modification de stratégie immobilière du groupe SNCF, vous avez délibéré sur un nouveau périmètre du projet de ZAC, ajusté aux emprises nécessaires à l'opération, délimitées côté ouest à l'avenue des terroirs de France, la place des vins de France, la rue Baron-le-Roy, l'opération Gerty-Archimède et le faisceau ferroviaire et comprenant le secteur le secteur Poniatowski. Les principes d'aménagement du projet urbain restent identiques et la mise en œuvre d'une ZAC globale à l'échelle du plan guide permet de rationaliser les procédures et de simplifier les flux financiers.

À la suite de toutes ces étapes qui ont séquencé les études préalables, je souhaite aujourd'hui vous exposer l'ensemble des éléments qui marqueront l'engagement opérationnel du projet Bercy Charenton sous forme de ZAC.

Ce projet trouve une réalité opérationnelle alors que le Plan Climat Air Énergie de Paris et la Stratégie de Résilience de Paris viennent d'être votés par votre assemblée. Afin de réussir la transition écologique, les collectivités et les aménageurs doivent répondre à des défis majeurs : assurer le confort et la performance énergétique pour les usagers tout en diminuant drastiquement les consommations énergétiques, en impliquant tous les acteurs de la chaîne de la conception à l'utilisateur. Le projet Bercy-Charenton permet de décliner ces principes à l'échelle d'un quartier et de viser l'exemplarité à grande

échelle. Ce projet est également l'occasion de concevoir un quartier résilient exemplaire en mobilisant les outils d'analyse et des partenaires, pour garantir la prise en compte des risques et solutions de résilience dans toutes les composantes du projet urbain.

Dans un premier temps je vous présenterai le contenu du dossier de création de la ZAC et du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur ce secteur, modifiés suite à l'enquête publique qui s'est tenue à l'automne 2016, sur lesquels il vous sera proposé de délibérer. Je porterai ensuite à votre connaissance les éléments du dossier de réalisation de la ZAC, du programme des équipements publics et le traité de concession sur lesquels il vous sera proposé de délibérer.

Enfin, le projet de protocole foncier portant sur l'acquisition de l'ensemble des emprises ferroviaires par le futur aménageur vous sera aussi soumis pour approbation.

En amont de ces exposés, je tiens à vous informer qu'un premier lot de l'opération Bercy Charenton a fait l'objet, en accord avec la SNCF et la SNEF, propriétaires des terrains, d'un appel à projets dans le cadre de la consultation Inventons la Métropole du Grand Paris pour la réalisation d'une programme mixte de 50 000 m² de surface de plancher comprenant un hôtel logistique multimodal, des bureaux, un hôtel, des surfaces d'activités et des équipements sportifs. Le jury, qui s'est réuni le 4 avril dernier, a classé les offres des 2 candidats. Dès sa désignation, l'aménageur sera en mesure d'engager la mise au point du projet avec le lauréat. Ce premier lot est un élément clé du projet urbain puisqu'il prévoit notamment la reconstitution de la fonction logistique embranchée fer de l'actuelle Halle Gabriel Lamé, permettant de libérer de vastes emprises pour le projet urbain.

I. LA CRÉATION DE LA ZAC ET LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme offre la possibilité notamment aux collectivités territoriales de se prononcer après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement. Le projet d'aménagement Bercy-Charenton n'étant pas compatible avec les dispositions du PLU actuel, l'enquête publique concernant l'opération Bercy-Charenton a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en résulte.

1- Le projet de ZAC

▪ Le périmètre de la ZAC Bercy-Charenton

Le périmètre de la ZAC Bercy-Charenton délimite une surface d'environ 80 hectares, dont 50 ha hors faisceau ferroviaire.

- Au nord, le périmètre englobe la rue de Charenton, le boulevard Poniatowski, la rue Joseph Chailey et la bretelle du périphérique.
- À l'est, il suit la limite communale entre Paris et Charenton-le-Pont.
- Au sud, il se prolonge jusqu'à la Seine.
- A l'ouest, il englobe l'avenue des terroirs de France et la place des vins de France, la rue Baron-le-Roy, la limite de l'emprise Gerty-Archimède, la rue Proudhon, la rue Coriolis et la limite ferroviaire.



▪ **Le programme prévisionnel de l'opération**

Le projet contribue à la priorité logement de la Ville, au ré-équilibrage à l'Est des bureaux et à la réalisation des équipements publics qui les accompagnent. Le dossier de ZAC présenté à l'enquête publique proposait une programmation d'environ 600 000 m² comprenant au moins 4 000 logements représentant conformément au PLH 50% de la programmation globale, (hors hôtel logistique et gare de la Rapée inférieure), des bureaux, des activités logistiques renouvelées et modernisées, une programmation hôtelière et commerciale, ainsi que les équipements publics répondant notamment aux besoins de l'opération. La répartition indicative était la suivante :

- 280 000 m² de logements
- 215 000 m² de bureaux
- 12 000 m² de programmes hôteliers
- 40 000m² d'équipements publics de superstructure
- 37 500m² de programmes spécifiques (Hôtel logistique et Rapée inférieure)
- 15 500 m² de commerces/services/artisanats/restauration/logistique :

Les surfaces sont indiquées en surfaces de plancher. Elles ne comprennent pas les constructions et installations liées aux besoins des activités ferroviaires dans la zone UGSU. Le nouveau quartier devait accueillir environ 9 300 nouveaux habitants et près de 13 400 emplois.

▪ **L'étude d'impact de l'opération Bercy-Charenton**

L'étude d'impact de l'opération Bercy Charenton, pièce constitutive du dossier de création de la ZAC, a été transmise en juillet 2016 à l'autorité environnementale qui a rendu son avis le 19 Octobre 2016. Cet avis a donné lieu à une réponse point par point de la Ville de Paris et l'étude d'impact a alors été modifiée pour intégrer les éléments de réponses complémentaires.

Cette étude d'impact, assortie de l'avis et des réponses à l'avis de l'autorité environnementale a été mise à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui s'est tenue du 15 novembre 2016 au 16 décembre 2016 à la Mairie du 12^{ème} arrondissement.

L'étude d'impact du site de Bercy Charenton réalisée par le bureau d'étude SOBERCO Environnement, a été conduite dans le cadre de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de cette étude est une démarche visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet dès la phase amont de réflexion. L'environnement y est

appréhendé dans sa globalité : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit...

L'état initial a mis en évidence plusieurs enjeux forts sur ce territoire :

- la topographie du site en raison de son enclavement et de la nécessité de relier le futur quartier aux tissus avoisinants ;
- les risques naturels ; les enjeux liés à l'hydrologie sont importants du fait de la prise en compte des aspects réglementaire du PPRI, tant en matière de constructibilité qu'en matière de maintien des écoulements et de capacités d'expansion des crues ;
- le logement et l'urbanisme, du fait des importants besoins en matière de construction de logements de la région parisienne ;
- la préservation de la capacité du réseau ferroviaire et la prise en compte des grands projets ferroviaires du secteur sud-est ;
- l'ambiance acoustique au regard des niveaux sonores constatés le long des axes de transports et de la multi-exposition de certaines zones du site d'étude ;
- la qualité de l'air du fait de la présence d'infrastructures routières très importantes bordant le site.

Les autres thématiques (climat, mouvements de terrains, faune-flore, réseaux..) ont un enjeu qualifié de faible à fort.

S'agissant des effets du projet, l'étude d'impact classe ceux-ci en différentes catégories selon qu'il s'agit d'effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, négatifs ou positifs. Les effets temporaires concernent la phase chantier. L'étude d'impact ne relève pas d'effets négatifs temporaires différents de ceux répertoriés habituellement dans ces circonstances (poussières, bruits, vibrations,...).

S'agissant des effets permanents, l'étude relève comme principal effet positif le désenclavement du site. Le projet urbain porte comme enjeu la création d'un sol naturel et continu ; il renforce les continuités avec les quartiers existants et prend en compte le risque inondation, le ruissellement des eaux, le milieu humain (nouvelle offre de logements, renforcement de l'offre en équipements,...). Le projet permet d'ouvrir un territoire sur la ville et de rendre accessible un secteur aujourd'hui principalement dédié à du stockage et de la logistique en proposant de nouveaux espaces publics qualitatifs (places, promenade, parc, rue ..).

L'étude recense également des effets permanents négatifs, communs à tous les projets qui engendrent une augmentation de population sur un secteur, comme la desserte et les déplacements, ainsi que des interactions créés entre ces effets . La qualité de l'air est l'une des priorités du Plan Climat Air Énergie Territorial. À toutes les échelles du projet, la Ville sera particulièrement attentive aux prescriptions urbaines et constructives visant à améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur.

En réponse à l'avis de l'autorité environnementale, la Ville de Paris a complété les justifications de certains choix du projet comme l'élargissement du périmètre au secteur Léo Lagrange, la programmation tertiaire, l'abandon de l'option de couverture du faisceau ferré, la conservation partielle de la Rapée inférieure, le choix de la grande hauteur au sein du quartier, l'interface du projet avec le site classé du Bois de Vincennes, les relations entre qualité de l'air et santé, les engagements sur une part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique.

S'agissant de la présence d'immeubles hauts sur le site de Bercy Charenton, ce choix résulte de considérations convergentes :

- une approche durable de la ville compacte qui favorise l'usage des transports en commun en concentrant l'activité et l'habitat, fonctions génératrices de déplacements, dans le voisinage immédiat des pôles d'échanges ;
- un profil urbain accentué de part et d'autre du fleuve pour identifier cette séquence particulière du paysage urbain parisien (Bercy Charenton dialogue avec Masséna Bruneseau) ;
- une logique territoriale très spécifique ; sur ce site, des bâtiments hauts bordant le faisceau ferroviaire sont possibles sans impacter les voisins (ombres portées sur les voies ferrées) ;

- l'ambition d'un nouveau quartier mixte proposant des solutions environnementales innovantes. Seulement 18 hectares sont aménageables sur les 80 ha que compte le périmètre : la rareté foncière a poussé à une intensification urbaine couplée au maintien de vastes espaces ouverts. Par ailleurs, la mise en œuvre de solutions innovantes en matière d'énergie et de gestion des eaux de pluies, qui demandent des investissements conséquents, se justifient pleinement à partir d'un seuil de construction, ce qui milite pour une intensité urbaine.

Les immeubles hauts sont concentrés au cœur de Bercy-Charenton. La hauteur des bâtiments diminue progressivement à l'approche des quartiers existants pour ménager une transition douce avec les voisins. La morphologie et les formes urbaines permettent la pénétration du soleil, limitent la création de couloir de vent et protègent des nuisances acoustiques dans le but de favoriser le confort des espaces publics. Accueillant différents programmes (logements, bureaux, hôtels,..), ces immeubles ont un contact direct avec le sol de la ville, les rez de chaussée participent à l'animation de la rue.

Enfin, la réponse à l'autorité environnementale a permis de cerner les sujets qui restent à traiter lors des prochaines étapes de la procédure d'aménagement comme par exemple l'articulation du projet urbain avec les projets de Charenton-le-Pont ou le rôle des espaces verts dans l'écologie urbaine.

2- Les principales évolutions du PLU envisagées

Le PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation du projet d'aménagement Bercy-Charenton, plusieurs documents du PLU doivent évoluer. De nouvelles dispositions règlementaires sont proposées dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Elles concernent uniquement le périmètre de la ZAC et portent principalement sur l'organisation des espaces publics, sur la définition de zonages favorisant la mixité urbaine et fonctionnelle et sur l'évolution du plafond des hauteurs (le PLU actuel n'autorisant pas la réalisation d'immeubles dépassant 37m).

▪ Le PADD

Le projet est compatible avec l'ensemble du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et contribue à l'atteinte de ses objectifs. Une seule modification est nécessaire. Sur le schéma qui précise les objectifs d'évolution des territoires de la couronne, une pastille figurant un centre de tri des déchets est positionnée sur le secteur Bercy Charenton. Le SYCTOM ayant officiellement informé la Ville, par courrier en date du 6 novembre 2014, de sa décision de ne pas poursuivre le projet de centre de tri sur le site de Bercy Charenton, cette pastille est supprimée dans le cadre de la mise en compatibilité.

▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La mise en œuvre du projet Bercy Charenton implique :

- d'une part l'adaptation de la carte relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation en faveur de la cohérence écologique, pour ajuster et étendre le périmètre des espaces verts et de loisirs à pérenniser sur le secteur Léo Lagrange ;
- et d'autre part la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Bercy Charenton (texte explicatif et schéma d'aménagement) afin de traduire les grandes lignes du projet urbain.

Dans le PLU en vigueur, le texte des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur Bercy Charenton comporte un diagnostic sommaire du territoire (localisation et principales caractéristiques du territoire) et fixe 3 objectifs d'aménagement : améliorer les liaisons entre les villes de Paris et de Charenton-le-Pont, aménager des emprises à caractère économique et logistique, améliorer l'environnement et les espaces publics. Il précise par ailleurs qu'un périmètre (L.123-2 a) est instauré dans l'attente de la définition d'un projet global d'aménagement, pour une durée maximale de 5 ans après que le PLU soit opposable.

Le projet d'aménagement est traduit dans le schéma des orientations d'aménagement et de programmation, sur lequel sont reportés : le périmètre de la ZAC de Bercy Charenton, un secteur soumis à des dispositions particulières (dispositions précisées dans le règlement, tome 1, tome 2, zone UG) sur une partie du périmètre du schéma d'orientation d'aménagement et de programmation, un secteur en attente d'un projet global sur l'île ferroviaire, les voies et voies piétonnes à créer ou à modifier, la localisation des principaux équipements publics à créer, différentes actions d'amélioration de l'environnement (requalification et mise en valeur d'espaces publics, réduction des nuisances phoniques, mise en valeur du Bastion n°1 et de la gare inférieure de la Rapée inférieure, amélioration de l'aspect paysager des équipements sportifs de Léo Lagrange), les intentions de désenclavement, les linéaires qu'il est prévu d'aménager en espaces paysagers en faveur des circulations douces. Sont en outre représentés les secteurs de développement ou reconstitution du tissu urbain et les intentions de développer l'activité économique.

▪ **Le règlement**

Le périmètre de la ZAC Bercy Charenton est couvert par 4 feuilles de l'atlas : K10, K11, K12, et L11. Les principales modifications sur ces planches sont les suivantes :

- adaptation du zonage au projet urbain ;
- inscription d'un périmètre de secteur en attente d'un projet d'aménagement global sur l'île ferroviaire ;
- inscription d'un emplacement réservé pour les futurs ouvrages ferroviaires (raccordement sud, estacade et petite ceinture) ;
- délimitation d'un périmètre de dispositions particulières à l'intérieur duquel certains articles du règlement sont adaptés.

Plusieurs planches générales sont modifiées en fonction du projet d'aménagement, notamment le plan général des hauteurs, adapté pour permettre l'accueil d'immeubles de grande hauteur sur une partie du périmètre.

Le dessin des différents plafonds de hauteur (31m, 37m, 50m et 180m) dans le document du PLU est adapté sur ce secteur pour permettre la réalisation du projet. Les zones de hauteur ainsi délimitées autorisent une certaine souplesse pour préciser au stade opérationnel l'implantation exacte des constructions. La zone offrant la possibilité de construire à 180m est circonscrite au cœur du futur quartier.

Certaines règles de la zone urbaine générale (UG) sont ajustées pour tenir compte des spécificités du projet à l'intérieur du périmètre de dispositions particulières, notamment les règles relatives au plafond des hauteurs, à l'implantation des constructions par rapport aux voies, au gabarit enveloppe en bordure de voie, à l'insertion des constructions de grande hauteur dans le paysage urbain, aux saillies et aux dispositifs destinés à économiser de l'énergie.

L'intégralité des évolutions apportées au PLU et leur justification peuvent être consultées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU.

3- Le déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

▪ **La consultation préalable des personnes publiques associées (PPA)**

Avant ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L 153-154 du Code de l'urbanisme, le projet a fait l'objet d'un examen conjoint par les PPA lors d'une réunion qui s'est tenue le 21 octobre 2016. A l'occasion de cet examen conjoint, la Ville de Paris a répondu :

- aux questions de la Chambre des métiers et de l'artisanat de Paris sur la conservation de la partie inférieure de la gare de La Rapée et sur le maintien des activités existantes ;
- aux précisions demandées par les services de l'Etat sur : le choix des dispositions réglementaires en matière de grande hauteur dans le PLU, l'articulation des projets de transports ferroviaires avec le projet urbain, le logement social, la continuité de l'activité logistique, les enjeux en matière de paysage et patrimoine portant principalement sur le site classé du Bois de Vincennes ;
- aux observations de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois qui portaient sur le profil urbain rythmé par les immeubles de grande hauteur, la confirmation du prolongement de la rue Baron Le Roy à Charenton, la circulation routière et l'incidence des activités industrielles du Port sur l'échangeur.

Le procès-verbal de cet examen conjoint a été joint au dossier d'enquête. À l'issue de cette réunion d'examen conjoint, le projet de mise en compatibilité du PLU soumis aux personnes publiques associées a été légèrement modifié (limitation des hauteurs des aménagements sportifs et de loisirs sur le secteur le secteur Léo Lagrange pour préserver le site classé) pour être ensuite présenté à l'enquête publique.

▪ Les modalités et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui a également permis la mise à disposition du public de l'étude d'impact s'est déroulée du 15 novembre 2016 au 16 décembre 2016.

Elle a été annoncée plus de 15 jours avant son ouverture, lors de deux parutions les 28 octobre 2016 et 17 novembre 2016 dans les quotidiens Le Parisien 75, La Croix et Libération. Une affiche portant les indications contenues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie du 12^{ème} arrondissement, sur des panneaux municipaux d'affichage administratif (affichage public) et au voisinage de l'aménagement projeté visible de la voie publique.

Les informations sur la tenue de cette enquête publique ont par ailleurs été délivrées au Maire de Charenton-le-Pont.

Par sa décision du 20 septembre 2016, le Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné les membres de la commission d'enquête chargée de la présente enquête publique.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie du 12^{ème} arrondissement de Paris, un dossier d'enquête y a été mis à disposition du public. Sur la totalité de la durée de l'enquête, les commissaires enquêteurs ont assuré personnellement 9 permanences à la Mairie du 12^{ème} arrondissement.

Compte tenu de l'importance du projet et de la nécessité d'informer le plus possible le public en vue de recueillir ses observations, la commission d'enquête a estimé qu'il était indispensable d'organiser une réunion publique d'information et d'échanges. La réunion publique d'information et d'échanges a eu lieu le 30 novembre 2016 à l'Espace Reuilly - 21, rue Antoine-Julien Hénard dans le 12^{ème} arrondissement. Elle a réuni 350 personnes environ.

Pendant la durée de l'enquête publique, parallèlement aux moyens d'information, de consultation et de dépôt des observations mis en place à la Mairie du 12^{ème}, le dossier d'enquête était consultable, et les observations et propositions du public ont pu être déposées par voie électronique, sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://bercy-charenton.imaginons.paris.fr>.

La commission d'enquête a considéré que cette enquête publique avait suscité une participation du public modérée, malgré les enjeux importants du projet et l'ouverture de l'enquête à la voie électronique annoncée par internet ainsi que par les journaux lumineux sur l'ensemble du territoire de la Ville de Paris.

Les observations écrites se répartissent ainsi:

- 101 sur les registres mis à disposition du public sur le lieu d'enquête ;

- 104 sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet dédié au projet ;
 - 29 courriers adressés au président de la Commission d'enquête ;
- soit un total de 234 observations.

L'expression au cours de la réunion publique du 30 novembre 2016 comprend 60 questions écrites par 55 personnes. En outre, la commission a répertorié l'ensemble des propos relatifs au projet émis par le public au cours des permanences (85 observations orales).

Par ailleurs, deux pétitions ont été déposées au cours de l'enquête.

La pétition d'IFSLL (Il Faut Sauver le Stade Léo Lagrange) « pour l'abandon immédiat et définitif du projet de réaménagement de l'espace sportif Léo Lagrange/ Cardinal Lavigerie » a recueilli 620 signatures. IFSLL signale en outre 608 soutiens de la version en ligne de la même pétition. La commission d'enquête constate que la pétition agrafée dans le registre d'enquête a été signée pour une majorité d'habitants du 12ème arrondissement, pas exclusivement des riverains du centre sportif Léo Lagrange mais aussi par des résidents d'autres arrondissements de Paris et par des franciliens.

La pétition de Vivre à Paris Picpus « pour sauver le quartier des atteintes graves à son équilibre (Ile de Bercy, Stade Léo Lagrange, Lycée Paul Valéry) » a recueilli 24 signatures.

L'expression au cours de l'enquête émane principalement de personnes habitant au voisinage du site de Bercy-Charenton, et d'associations de niveau régional, parisien ou local.

Après le dépouillement et la classification de ces observations, la commission d'enquête a retenu 7 thèmes :

- Thème 1 : Programme ;
- Thème 2 : Projet ;
 - Thème 2A : Aménagement du secteur Léo Lagrange ;
 - Thème 2B : Aménagement du secteur de La Rapée ;
 - Thème 2C : Aménagement des autres secteurs ;
- Thème 3 : Desserte, déplacements, transports ;
- Thème 4 : Environnement et cadre de vie ;
- Thème 5 : Mise en œuvre ;
- Thème 6 : Concertation ;
- Thème 7 : Mise en compatibilité du PLU

La commission d'enquête a transmis à la Ville, le Procès-verbal de synthèse des observations au cours d'une réunion tenue le 24 janvier 2017 à la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris. Le mémoire en réponse de la Ville a été remis au cours de la réunion du 24 avril 2017. La commission d'enquête a ensuite établi son rapport qui a été remis à la Ville le 9 juin 2017.

▪ **Analyse des observations du public par la commission d'enquête et la Ville**

Après une analyse complète des remarques et observations du public, la commission d'enquête a fait part de ses réflexions au sujet des perceptions et des attentes du public tant sur le projet d'aménagement et son intérêt que sur l'évolution du PLU qui en résulte. La commission d'enquête considère l'ensemble de ces objectifs favorables à l'intérêt général des populations futures devant en bénéficier.

▪ **Avis favorable de la commission d'enquête assorti de 3 réserves et de 4 recommandations**

La commission d'enquête formule un avis favorable avec 3 réserves et 4 recommandations à l'opération projetée ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU.

Je vous propose de lever les réserves de la commission d'enquête en y apportant les réponses et évolutions au projet suivantes.

Réserve n°1

« La commission d'enquête émet une réserve au projet d'aménagement en demandant l'abandon de la construction de logements et de l'équipement culturel associé sur l'emprise actuelle du centre sportif Léo

Lagrange. Elle demande l'extension de la zone UV à toute cette emprise ainsi que l'abandon de la modification des hauteurs du PLU sur cette emprise dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. »

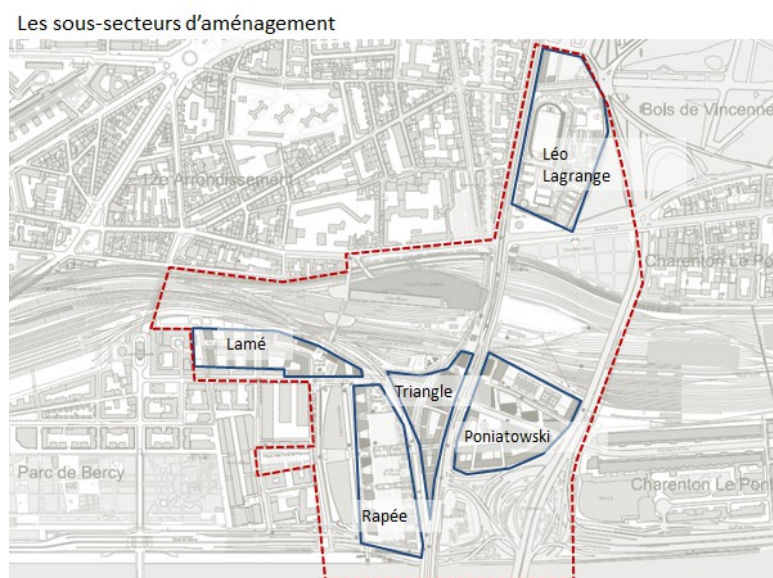
Réponse

Je vous propose de lever la réserve n°1 en abandonnant les constructions prévues sur l'emprise actuelle du centre sportif Léo Lagrange. Du fait de l'abandon de ces programmes, la modification du plafond des hauteurs à 37m n'est plus nécessaire. Le plafond des hauteurs reste donc à 31m dans ce secteur. La zone UV est étendue à l'ensemble de l'îlot Léo Lagrange.

En revanche, conformément à l'avis de la commission d'enquête qui reconnaît la nécessité de créer un collège sur le site Lavigerie pour répondre aux besoins de scolarité du territoire concerné (comprenant celui des nouveaux résidents de la ZAC Bercy Charenton), il est maintenu sur l'îlot Lavigerie une emprise constructible en zone UG qui pourra accueillir le collège et la salle de sport associée.

Les composantes du projet urbain et les contraintes du site ne permettant pas de retrouver une constructibilité équivalente sur le reste du périmètre, la suppression des constructions sur Léo Lagrange implique de fait une baisse du programme global de la ZAC et une nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend en compte certaines appréciations de la commission d'enquête.

a/ Les évolutions programmatiques :



Les évolutions de la programmation par éléments de programme sont les suivantes :

Logements : La totalité des programmes de constructions de logements du secteur Léo Lagrange est supprimée. La perte de constructibilité est d'environ 25 000 m² de logements. Pour atteindre la part de logements dans le respect du PLH (50% du programme global hors programmation spécifique), le projet prévoit de transformer certains programmes tertiaires sur le secteur Lamé en logements. Cette substitution permet de minorer la perte de programme de logements à l'échelle de la ZAC.

La programmation de logements évolue ainsi de 280 000 m² à 270 000 m² (- 10 000 m²).

Bureaux : La substitution de programmes de bureaux vers du logement sur le secteur Lamé diminue la programmation tertiaire d'environ 10 000 m². Cette perte est compensée en partie par l'ajout de 5 000 m² de bureaux sur le secteur Poniatowski.

La programmation de bureaux évolue de 215 000 m² à 210 000 m² (- 5 000 m²)

Activités économiques et artisanales/commerces- équipements privés- services : Ces éléments de programme de la ZAC visent à :

- répondre à la demande et aux besoins de la population à venir, à conforter l'offre existante notamment en matière commerciale, animer l'espace public ;
- générer de l'attractivité urbaine et de l'animation sur les voies publiques; les commerces, services et restaurants seront implantés en socle d'immeuble des rues Baron Le Roy, de l'axe Lumière, ou encore autour des futures places ;
- favoriser le développement d'activités économiques, productives (artisanat, logistique) afin de maintenir dans le futur quartier une mixité fonctionnelle diffuse ;
- décliner de manière opérationnelle les défis sociaux et environnementaux énoncés dans le rapport "Fabriquer à Paris ».

Le programme des activités/services/commerces/équipements/restauration évolue de 15 500 m² à 18 000 m² (+ 2 500 m²) pour tenir compte d'un programme d'équipements sportifs privés ouverts au public prévu dans le lot de l'hôtel logistique sur le secteur Poniatowski (lot logistique), qui avait été initialement comptabilisé à tort dans le programme des équipements publics.

Équipements publics : Le programme des équipements publics inscrit dans le dossier d'enquête évolue de manière importante. Il tient compte :

- de l'abandon du projet de construction sur le secteur Léo Lagrange et donc de la suppression d'environ 9 000 m² d'équipements publics initialement prévus sur ce site : un gymnase regroupant plusieurs terrains de jeux, des tribunes, des vestiaires et des locaux d'accueil qui permettait de reconstituer l'ensemble de l'offre sportive et un équipement de petite enfance de 30 places prévu pour les besoins des nouveaux habitants de Léo Lagrange. En revanche, l'espace culturel de type bibliothèque est maintenu mais repositionné au sud des voies ferrées. Un projet de réaménagement des espaces sportifs est maintenu sur Léo Lagrange mais ne créant pas de surfaces de plancher.
- des rectifications apportées dans le cadre des réponses à la commission d'enquête. En effet, l'enveloppe initiale de 40 000 m² intégrait à tort le programme d'équipements sportifs privés ouverts au public situés dans le lot logistique sur le secteur Poniatowski ainsi que des surfaces d'équipements scolaires répondant aux besoins de l'opération mais situés en dehors du périmètre de la ZAC, équivalent à 8 classes. L'enveloppe a donc été diminuée pour être ajustée aux seuls équipements publics compris dans le périmètre de la ZAC.

Le programme des équipements publics évolue ainsi de 40 000 m² à 25 000 m² (- 15 000 m²)

Programme spécifique, lot logistique : Dans ses appréciations, la commission d'enquête suggère de renforcer les surfaces d'activités économiques associées au développement de l'hôtel logistique. Les études ont démontré en effet tout l'intérêt des opérateurs de combiner des activités à la fonction logistique pour trouver des synergies entre ces différents programmes. Il est proposé d'ajouter 7 500 m² d'activités. Le programme spécifique du lot logistique évolue de 21 500 m² à 29 000 m² (+ 7 500 m²)

Le programme hôtelier et la programmation spécifique sur la Rapée restent inchangés.

Le programme global de la ZAC est donc porté à environ 580 000 m², au lieu de 600 000 m² SDP, dont :

- 270 000 m² de logements
- 210 000 m² de bureaux
- 12 000 m² de programmes hôteliers
- 25 000 m² d'équipements publics de superstructure
- 18 000 m² de commerces/services/artisanats/restauration/logistique
- 45 000 m² de programmes spécifiques (lot Hôtel logistique et Rapée inférieure)

Le nouveau quartier accueillera environ 9 000 habitants (1 habitant pour 30 m² SDP en moyenne) au lieu de 9 300 habitants et près de 12 600 emplois au lieu de 13 400 emplois sur la base d'1 emploi pour 18 m² (bureaux) et 1 emploi pour 100 m² (commerces, équipements, hôtels...).



b/ Les évolutions des dossiers soumis à enquête publique

La suppression des programmes sur Léo Lagrange nécessite de faire évoluer plusieurs documents des dossiers de création de ZAC et du dossier PLU soumis à enquête.

- dans le dossier de création de ZAC, le rapport de présentation intègre toutes les évolutions programmatiques et l'étude d'impact est amendée ponctuellement pour mettre en évidence les évolutions du secteur Léo Lagrange ;
- dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Bercy-Charenton, les éléments suivants sont modifiés :
 - dans le PADD : le schéma d'évolution des territoires de la couronne évolue La zone figurant en vert sur le secteur Léo Lagrange est étendue pour tenir compte du changement du zonage UV sur le secteur Léo Lagrange ;
 - dans le rapport de présentation : les modifications de programme sont mentionnées (évolution de la répartition des programmes, description du réaménagement du centre sportif de Léo Lagrange) ;
 - dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : adaptation de la carte relative aux OAP en faveur de la cohérence écologique, pour ajuster et étendre le périmètre des espaces verts et de loisirs à pérenniser sur le secteur Léo Lagrange, mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Bercy Charenton (texte explicatif et schéma d'aménagement) afin de traduire les grandes lignes du projet urbain amendé :
 - o le texte des OAP : la mention du programme de logement sur Léo Lagrange est supprimée ; le calcul de la densité évolue pour tenir compte de la baisse de la constructibilité globale ; et il est précisé que l'espace culturel de type bibliothèque sera relocalisé sur les emprises situées au sud du plateau ferroviaire ; la pastille n'est pas ajoutée sur le schéma pour offrir une plus grande souplesse pour la future implantation de cet équipement ;
 - o le schéma des OAP intègre :
 - la suppression des programmes de constructions sur le secteur Léo Lagrange sauf le collège et l'équipement sportif associé ;
 - la suppression des pastilles représentant les équipements publics : S pour l'équipement de petite enfance (30 places), en raison de la diminution du programme de logements, C pour culture, cet espace étant repositionné sur les

emprises situées au Sud du plateau ferroviaire mais pas encore précisément localisé ;

- o dans plusieurs documents graphiques du règlement : la zone UV est étendue à l'ensemble de l'îlot Léo Lagrange, la zone UG est seulement circonscrite à l'emprise du collège + salle de sport associée sur l'îlot Lavigerie ; la modification des hauteurs du PLU sur cette emprise est abandonnée.

Réserve n°2

« Alors que la concertation a mis en évidence l'intérêt patrimonial, social et économique de la Gare de La Rapée, la commission n'est pas entièrement convaincue des principes d'aménagement présentés à l'enquête, qui aboutissent notamment à la démolition des voûtes 5 et 6 de la Gare inférieure de la Rapée, et de la façade Ouest avec sa succession spectaculaire d'arcades et son chemin de ronde.

Aussi, la commission d'enquête, sans remettre en cause la programmation générale de ce secteur, en particulier le nombre de logements, estime indispensable que la Ville impose à l'aménageur, dans le traité de concession, que le cahier des charges du futur appel à projets : porte sur le périmètre total du secteur de la Rapée tel qu'il est identifié dans le dossier d'enquête ; ne fige ni la localisation de la future voie, ni celle des bâtiments à implanter à l'intérieur du dit périmètre, ni celle de la Place de La Rapée ; permette des variantes d'implantation des constructions à l'intérieur du secteur dans le respect des hauteurs du PLU modifié : 50m, le long de l'immeuble Lumière, et 37m, sur le reste du secteur ; permette plusieurs affectations à la gare inférieure de la Rapée, dont une partie au moins sera destinée à l'animation du quartier et ouverte au public ; encourage une synergie entre la programmation des éventuelles superstructures hors logements et celle de la gare inférieure de la Rapée ; prenne en compte la création d'espaces de jardin pour 2ha environ au sein desquels la Ville pourra envisager de réutiliser ou éventuellement de déplacer, en lien avec les activités du jardin, les halles de la Rapée supérieure qui comportent de belles charpentes du 19ème siècle ; de prévoir des aménagements spécifiques, si nécessaire, en fonction du projet proposé pour anticiper l'intégration des futures infrastructures ferroviaires qui seront construites en surplomb à la limite du secteur de la Rapée (estacade et raccordement sud) ; conserve l'axe Lumière indispensable à la liaison des quartiers créés dans la ZAC (...). La commission d'enquête estime que « l'appel à projets doit permettre aux candidats de proposer d'autres visions du site qui offrent une meilleure valorisation » et que cette réserve implique « une adaptation de la représentation des espaces publics dans les documents réglementaires du PLU afin que leur localisation puisse évoluer en lien avec le projet qui sera développé sur le secteur » ;

Réponse

Afin de lever cette réserve, je vous propose de ne pas figer certaines intentions d'aménagement sur le secteur de La Rapée en instaurant un autre dispositif règlementaire nommé « périmètre de localisation », Le PLU permet en effet d'inscrire sur certaines emprises des servitudes localisant des équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Ces périmètres de localisation des voies et ouvrages publics installations d'intérêt général et espaces verts à créer sont indiqués dans les documents graphiques du règlement.

Alors que les OAP localisent assez finement les équipements publics, le périmètre de localisation offre aux futurs concepteurs la possibilité de les implanter en conciliant tous les enjeux du projet. Lors des prochaines étapes, cette disposition offrira donc aux concepteurs une plus grande marge de manœuvre pour déterminer la localisation des futurs équipements publics (voie nouvelle, jardin de 2ha, équipement de petite enfance) qui tiendra compte des études techniques et de la concertation mise en œuvre par l'aménageur dans le cadre de sa concession.

Je vous proposerai par ailleurs, de demander à l'aménageur dans le traité de concession de tenir compte de la réserve de la commission d'enquête lors de la rédaction du futur appel à projets sur le secteur de la Rapée.

Cette disposition nécessite de faire évoluer plusieurs documents des dossiers de création de ZAC et du dossier PLU soumis à enquête.

- dans le dossier de création de ZAC, l'étude d'impact est amendée ponctuellement pour mettre en évidence les évolutions du secteur Rapée ;
- dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Bercy-Charenton, les éléments suivants sont modifiés :
 - o la création du périmètre de localisation est justifiée dans le rapport de présentation ;
 - o le schéma des OAP intègre sur le secteur de la Rapée :
 - la suppression des voies à créer ;
 - la suppression de la voie piétonne longeant le jardin ;
 - la suppression de la représentation de la place de la Rapée ;
 - l'extension des hachures représentant un tissu urbain à développer ou à reconstituer ;
 - o les pièces écrites (tome 2, annexe IV) et graphiques du règlement sont modifiées en conséquence.

Réserve n°3

« Pour réduire l'impact de la pollution de l'air sur la santé de la population future, la commission d'enquête demande à la Ville de s'engager, par exemple dans le texte des OAP du PLU, à ne pas localiser des immeubles d'habitation ou des établissements sensibles dans la bande de 50 m longeant le boulevard périphérique. »

Réponse

Tout d'abord, je tiens à vous rappeler certaines orientations et mesures retenues pour améliorer la qualité de l'air :

- le plan de lutte contre la pollution développé par la Ville de Paris en matière de mobilité durable ;
- la participation à l'établissement d'un nouveau plan de protection de l'atmosphère pour l'Ile-de-France, ayant pour objectifs de respecter à l'horizon 2020 les normes européennes pour les PM 10 et le NO2.
- le développement des filières logistiques plus respectueuses de l'environnement ;
- le programme d'un hôtel logistique relié au réseau ferré facilitant le développement des moyens de livraison émettant moins de pollution à l'échelle de l'agglomération et de la Ville ;

Les infrastructures routières bordant le site de Bercy-Charenton sont une source importante de la pollution de l'air sur le site. La pollution émise au niveau de ces infrastructures décroît en fonction de sa distance à sa source ; il est donc impératif de prendre en compte la proximité de ces infrastructures pour la population future, notamment pour celle qui sera exposée la plus grande partie du temps sur le secteur Bercy-Charenton.

Je vous propose donc de lever la réserve n°3, en interdisant la construction d'immeubles d'habitation ou d'établissements sensibles (par exemple des crèches, écoles, résidences de personnes âgées) dans la bande de 50 m longeant le boulevard périphérique. Je rappelle que dans le cadre des études préalables, aucun programme de logement n'était envisagé au plus près de cet ouvrage.

Cette volonté nécessite d'ajuster les orientations d'aménagement et de Programmation du dossier de déclaration de projet du PLU soumis à enquête. Leur texte sera complété par la phrase suivante *« Aucun immeuble d'habitation ni établissement sensible ne sera localisé dans la bande de 50m longeant le boulevard périphérique. »*.

L'ensemble de ces considérations sont de nature à lever les réserves.

Recommandation n°1

« La commission d'enquête recommande que :

- le projet d'ensemble du secteur Léo Lagrange soit revu conformément aux exigences paysagères et environnementales du PLU,
- le projet du futur Collège sur l'îlot Lavigerie soit étudié en cohérence avec ce projet d'ensemble,
- le développement des activités du centre sportif Léo Lagrange tenant compte des besoins des populations nouvelles de Bercy-Charenton, soit revu en concertation avec la population et les usagers actuels, sur la base d'un réaménagement de l'équipement existant, et d'une optimisation de l'affectation et de l'utilisation des espaces étendus à l'emprise de l'ADOMA libérée après sa démolition, en intégrant les activités actuellement pratiquées sur l'îlot Lavigerie ».

Réponse

Dans le quartier de Bercy, l'ouverture en 2017 du gymnase Althea Gibson riverain du futur projet, rue Gerty Archimède, a permis de compléter l'offre sportive du secteur.

Pour répondre aux besoins générés par les usagers du futur quartier, le projet Bercy Charenton prévoit la création dans le secteur Lamé d'un nouveau gymnase associé à des salles de sport. Ce type de gymnase est calibré pour répondre aux besoins d'environ 12 000 habitants et couvrira donc largement les besoins des nouveaux habitants de la ZAC. Par ailleurs, dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris sur le lot de l'hôtel logistique dont le résultat est attendu pour le printemps 2018, les offres peuvent prévoir des espaces privés ouverts au public comme surfaces sportives et récréatives complémentaires. Le quartier sera donc bien pourvu en équipements sportifs.

Sur le secteur Léo Lagrange, considérant les suites données à la réserve n°1 et donc l'abandon des programmes de logements, l'offre sportive sera maintenue. Toutefois, les associations sportives et le public ont exprimé dans le cadre de la concertation, des besoins relatifs au bon fonctionnement du plateau sportif existant (vestiaires, locaux d'accueil du public, couverture de la tribune..).

En outre, la construction du collège et de l'équipement sportif associé sur l'îlot Lavigerie nécessitera la reconstitution sur le plateau sportif Léo Lagrange de 2 terrains de sport.

Je vous propose de donner suite à la recommandation n°1 de la commission d'enquête en lançant une réflexion sur le devenir du plateau sportif Léo Lagrange en lien avec les associations sportives. Une étude sera prochainement engagée afin de proposer un schéma d'aménagement d'ensemble intégrant les enjeux sportifs, récréatifs et paysagers (diagnostic des infrastructures sportives existantes, prise en compte de l'implantation du collège, démolition d'ADOMA, évolution de l'activité des boulistes, évolutions des besoins sportives...).

Le dossier de création de ZAC a été adapté avec l'inscription au programme des équipements publics d'infrastructures de la requalification du plateau sportif et le provisionnement d'un budget adapté.

Cette requalification bénéficiera à un environnement et une population plus large que le nouveau quartier et sera donc prise en charge en totalité par la Ville de Paris.

Recommandation n°2

« La commission d'enquête recommande en conséquence de plafonner le pourcentage de logements sociaux imposé à 50%, au profit de logements intermédiaires disponibles à la vente et/ou de logements en accession à la propriété. »

Réponse

La part de 60% de logements sociaux dans la ZAC Bercy-Charenton a été arrêtée en application des règles du Programme Local de l'Habitat (PLH), action 1.2.3 du programme d'actions que vous avez approuvé en 2015. Le PLH traduit la volonté du Conseil de Paris de répondre aux besoins des ménages modestes et des classes moyennes en matière de logement. La demande de logement social reste très élevée à Paris (plus de 200 000 demandeurs inscrits), c'est pourquoi la Ville se doit d'avoir une programmation ambitieuse dans le cadre des opérations d'aménagement afin de créer une offre nouvelle.

La qualité d'un quartier dépend d'une multitude de critères et de leur combinaison. Sont déterminants, outre la programmation, la qualité des espaces publics et des espaces verts, la qualité architecturale et la manière dont le nouveau quartier s'insère dans l'existant, les liens qu'il entretient avec les quartiers voisins (continuité des parcours, accessibilité, complémentarité programmatique qui favorise les échanges et les flux locaux).

La part du logement social prévu dans Bercy Charenton représente 60% du programme de logement, mais seulement 28% du programme global de la ZAC. Le quartier vivra avec ses habitants, mais également avec l'ensemble des publics qui viendront travailler, se divertir, fréquenter les équipements, les commerces ou les espaces verts, ou simplement emprunteront les différents parcours proposés pour rejoindre les quartiers limitrophes.

La mixité et la richesse de la programmation, associées à la qualité des espaces publics, garantiront une fréquentation multiple par un public varié, meilleure garantie contre le risque de « ghettoïsation ».

La conservation partielle et la mise en valeur de la gare inférieure de la Rapée offre l'opportunité de développer un programme qui contribuera à l'animation et l'identité du quartier, et en fera un lieu de destination, renforçant l'attractivité du quartier.

Le quartier de la Bibliothèque Nationale de France (ZAC Paris-Rive Gauche) est un exemple d'une opération mixte de grande ampleur, où les logements sociaux représentent une part importante du programme global de logements, et qui vit aujourd'hui au rythme de la fréquentation d'un public très varié qui génère une animation urbaine de qualité.

L'ambition pour Bercy Charenton est bien de réussir un nouveau quartier qui participe d'une nouvelle attractivité à l'est de la capitale.

Par ailleurs, concernant les futurs habitants des logements sociaux, la majeure partie des Parisiens sont éligibles aux logements sociaux et/ou intermédiaires. La Ville est attentive à mixer les profils aussi bien à travers la programmation de logements (diversité des types de logements et de leur financement, avec la détermination à cette occasion des plafonds de ressources des futurs locataires), qu'ultérieurement lors des attributions.

Afin de limiter la baisse du programme global de logements suite à la suppression des constructions sur Léo Lagrange, et de tendre vers l'objectif de 50% de part de logement hors programme spécifique à l'échelle de la ZAC, des programmes de logements ont été repositionnés au sud des voies ferrées, en lieu et place de bureaux. Je vous propose de tenir compte de la recommandation n°2 de la commission d'enquête en dédiant ces logements supplémentaires principalement à du logement libre, modulant ainsi la part de logements sociaux qui atteindra environ 57 % des logements au lieu de 60% à l'échelle de l'ensemble de la ZAC.

Ce choix nécessite de faire évoluer plusieurs documents des dossiers de création de ZAC et de déclaration de projet du PLU soumis à enquête en mentionnant « 57% de logements sociaux »

Recommandation n°3

La commission d'enquête recommande par ailleurs que « *la Ville réalise (..) un repérage précis et exhaustif des lieux situés dans les communes de la petite Couronne (..), d'où le profil urbain de la ZAC sera visible, en vue de la validation des implantations et des hauteurs IGH programmés dans ce secteur d'aménagement* » et que « *la modélisation 3D de l'APUR soit rapidement étendue à l'ensemble du territoire de la Métropole du Grand Paris, de sorte que les nouveaux projets urbains à l'étude puissent donner lieu au même type de simulation, à l'échelle du territoire cette fois, pour garantir une lecture globale des évolutions du paysage urbain et aider à leur traduction réglementaire* »

Réponse

À partir d'un modèle numérique, l'APUR a mis en place une méthodologie dans l'objectif d'insérer les projets en trois dimensions. Ce modèle permet d'avoir un aperçu de l'impact d'un projet depuis les espaces publics métropolitains. Ce type de représentation permet d'objectiver l'impact du projet.

Prenant exemple sur le travail déjà conduit pour d'autres projets parisiens (le Tribunal de Grande Instance, la tour Triangle et les Tours Duo), il a donc été effectué un repérage précis et exhaustif des lieux d'où le profil urbain du projet Bercy Charenton sera visible afin de faire des propositions

d'insertion paysagère cohérente. Seuls les points de vue les plus emblématiques ont été retenus. Ils ont fait l'objet de photomontages qui ont été insérés dans le dossier d'enquête publique (étude d'impact puis réponse à l'autorité environnementale).

Lors des prochaines étapes du projet, l'aménageur demandera aux différents maîtres d'œuvre des futurs projets architecturaux de réaliser des insertions paysagères selon les points de vue remarquables identifiés par l'APUR, en tenant compte de l'ensemble des projets, réalisés, en cours ou à venir, poursuivant ainsi les méthodes déjà en place sur le territoire parisien.

L'APUR met cet outil et son expertise à la disposition de toutes les collectivités franciliennes. L'APUR a déjà travaillé en partenariat avec les départements de la Seine Saint-Denis et des Hauts de Seine dans le cadre de l'élaboration des « Atlas de paysages ».

De manière pragmatique et à court terme, l'outil développé par l'APUR pourrait capitaliser les projets ayant des impacts majeures sur le territoire, et devenir ainsi un outil de dialogue entre les différentes collectivités sur la question du paysage métropolitain. Je vous propose d'inviter l'APUR dans le cadre de ses programmes d'études à conduire un récolement des projets de grande hauteur permettant à l'échelle du territoire de la Métropole du Grand Paris, de garantir une lecture globale des évolutions du paysage urbain et aider à leur traduction réglementaire.

Recommandation n°4

« La commission d'enquête recommande en conséquence que soient menées rapidement :

- une étude de modélisation et de simulation dynamique des flux, tous modes, en intégrant l'ensemble des dimensions programmatiques du projet (habitat, travail, loisirs, programmes spécifiques), afin de mieux appréhender les incidences du projet sur les infrastructures existantes et à venir et, mettre ainsi en place des stratégies efficaces de gestion du trafic ;

- une évaluation des réserves de capacité à terme des carrefours Poniatowski/Baron-le-Roy et Baron-le-Roy /Escoffier permettant de vérifier leur fluidité pour l'ensemble des modes de déplacement, et en conséquence que la largeur future de la rue Baron-le-Roy sera suffisante pour assurer toutes ses fonctions. »

Réponse

Le dossier d'enquête publique présentait :

- une première approche des impacts du programme de la ZAC sur la trame viaire (étude d'Ingérop sur la mobilité et les flux (2016), au stade du dossier de création de ZAC, certains éléments de programmes étaient incertains ; le rapport « mobilité » n'a pas pu prendre en compte des visiteurs liés aux équipements et commerces, du programme de l'hôtel logistique et du programme de la future gare de la Rapée ainsi que du projet urbain voisin à Charenton-le-Pont ;
- l'étude du STIF portant sur la fréquentation des lignes de transport à l'horizon 2030 (2013); le STIF (étude sur les prévisions de fréquentation de septembre 2013) a réalisé une modélisation de trafic à l'horizon 2030, intégrant le projet Bercy-Charenton, les projets d'aménagement connexes, et l'évolution de l'offre de transport. Il a estimé les besoins de transport des nouvelles populations - habitants et actifs - . Les études des flux, en heures de pointe, ont été comparées aux réserves de capacité et aux capacités nouvelles. Les résultats démontrent «dans l'hypothèse d'un transport en commun en site propre (TCSP) performant sur la rue Baron Le Roy, la capacité du réseau de transport en commun à absorber les flux engendrés par le quartier, sans augmentation de la saturation sur les tronçons des lignes.».

Avant d'engager des études complémentaires sur les accès, la desserte et le fonctionnement des carrefours, il était nécessaire de lever certaines incertitudes programmatiques concernant le secteur Poniatowski et notamment le secteur faisant l'objet de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris. En accompagnement de l'hôtel logistique, la Ville envisage en effet une programmation mixte à la

fois porteuse de la dynamique économique visée dans le cadre de l'«Arc de l'innovation » (activités économiques et/ou productives, des bureaux,...).

Début avril, le groupement composé de Sogaris, en partenariat avec Icade, Poste Immo et les architectes Marc Mimram et Enia a été désigné lauréat de l'appel à projet. Les propositions de programmes et le fonctionnement du concept logistique proposé par cette équipe constituent des données déterminantes pour le lancement des études des deux carrefours, Escoffier et Poniatowski.

Fin 2017, les services ont d'ores et déjà mené une nouvelle campagne de comptages sur les principales voies desservant le secteur. Une modélisation de flux à l'échelle macro, intégrant les caractéristiques du projet lauréat peut maintenant être engagée. En outre, la Métropole a désigné dans ce même calendrier le lauréat de l'appel à projet IMGP sur le territoire de Charenton. Les éléments de programmes dimensionnant le réseau viaire peuvent donc être pris en compte.

Le traité de concession précise (2018 DU 71-4°) que l'aménageur sera associé à l'étude de modélisation menée par la Ville, et qu'il engagera par la suite une évaluation des réserves de capacité des carrefours Poniatowski/Baron-le-Roy et Baron-le-Roy /Escoffier. Cette étude permettra de vérifier leur fluidité pour l'ensemble des modes de déplacement, et en conséquence de s'assurer que la largeur future de la rue Baron-le-Roy sera suffisante pour assurer toutes ses fonctions.

▪ **La prise en compte des demandes d'IDF-Mobilités:**

Au-delà des réserves et recommandations de la commission d'enquête, je vous propose aussi de tenir compte des remarques exprimées par Ile-de-France Mobilités portant sur les ouvrages ferroviaires et sur un futur site de maintenance et de remisage des bus (SMR).

Ile-de-France Mobilités a exprimé son souhait de sécuriser dans le PLU la préservation des ouvrages et emprises ferroviaires destinées à accueillir de nouvelles fonctionnalités ferroviaires (raccordement sud et estacade).

Cette volonté a conduit à faire évoluer plusieurs documents du dossier de déclaration de projet du PLU.

Sur la Petite Ceinture, IDF mobilités a demandé « d'agrandir le périmètre global de l'emplacement réservé afin de permettre la possibilité d'installer notamment les bases chantier à proximité immédiate dans le cadre de la remise en service du tronçon de la petite ceinture ».

Or, en emplacements réservés, seuls peuvent être autorisés la construction des voies, ouvrages, espaces verts ou installations d'intérêt général précisés par le PLU. Étendre un emplacement réservé aux emprises nécessaires aux installations de chantier nécessiterait, une fois les travaux achevés, d'engager une nouvelle procédure d'évolution du PLU afin de réduire (ou supprimer) l'emplacement réservé pour permettre la réalisation d'autres travaux sur les emprises ainsi libérées. La meilleure garantie pour s'assurer de la faisabilité des ouvrages dans le temps étant que la SNCF conserve la propriété du foncier des ouvrages et des emprises de chantier nécessaires jusqu'à leur réalisation effective, le protocole foncier (2018 DU 71-5) précise que concernant la Petite Ceinture, le Groupe SNCF restera propriétaire de l'emprise de son nouveau tracé à l'exception d'un volume correspondant au gabarit de la rue Baron Le Roy, situé sous le futur ouvrage de la Petite Ceinture et que Groupe SNCF restera propriétaire des emprises de chantier nécessaires à la réalisation du nouvel ouvrage de la Petite Ceinture jusqu'à sa réalisation ; ces emprises seront ensuite cédées à la Ville ou à la SEMAPA. La définition de ces emprises sera arrêtée dans le cadre du rendu des études ferroviaires lancées par la SNCF.

Enfin, Ile-de-France Mobilités a réaffirmé dans une délibération 28/06/2017 son souhait que la Ville s'engage à contribuer à la réalisation d'un Site de Maintenance et de Remisage (SMR) des bus sur le secteur Bercy Charenton.

La Ville de Paris entend le besoin de sites de remisage et de maintenance des bus nécessaires pour accompagner le développement des lignes à Haut Niveau de Service (LHNS). La modification du zonage du PLU préserve l'avenir, les SMR étant parfaitement admis en zone UG (secteur Poniatowski).

Dans le cadre de récents échanges entre la Mairie de Paris et IDF Mobilités, des options d'implantation d'un SMR sont en cours d'étude. Les besoins en matière de remisage sont croisés avec la bonne insertion technique dans les programmes d'aménagement. La surface minimale pour un centre bus serait selon le , IDF Mobilités de l'ordre de 30 000 m² sur plusieurs niveaux. Tenant compte de la transition énergétique, le centre envisagé accueillerait des bus à énergie propre.

La Ville propose de prendre le temps de mener à bien les études de faisabilité déjà engagées par IDF Mobilités sans interférer sur les procédures de création et de réalisation de ZAC en cours. Si ces études aboutissaient favorablement et que les financements étaient approuvés, la Ville s'engage à mener les procédures d'évolution de la ZAC. IDF mobilités devra formaliser son engagement avant mi 2019 afin que la Ville puisse relancer la concertation puis stabiliser le programme de la ZAC avant les premières acquisitions foncières mi 2020 (protocole Foncier 2018 DU 71-5°_ Art.5.1).

4- Les décisions à approuver concernant la déclaration de projet et la création de la ZAC Bercy Charenton

Au regard de ce qui précède et après avoir pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les remarques des personnes publiques associées et le résultat de la consultation du public, je vous propose de reconnaître l'intérêt général de l'opération vous permettant ainsi d'adopter la déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU (annexe 2 à la délibération 2018 DU 71-1).

L'intérêt général du projet réside à la fois dans le contenu du programme et ses modalités de mise en œuvre et qu'il se traduit notamment par la volonté de la Ville :

- de proposer de nouvelles liaisons entre les différents quartiers du 12e, entre Paris et Charenton-le-Pont ainsi qu'entre la Seine et le Bois de Vincennes ;
- de construire un nouveau quartier, mixte, avec des logements de toute nature, des activités économiques, des équipements publics, des espaces verts, en permettant le développement de la logistique urbaine durable ;
- de proposer la réalisation d'équipements publics qui pour certains répondent aux besoins des nouveaux habitants et pour d'autres rayonnent sur les quartiers environnants. Cette offre nouvelle d'équipements favorisera les liens entre cette nouvelle opération et les quartiers environnants (Bercy/ Charenton-le-Pont /Vallée de Fécamp) ;
- d'accueillir de nouveaux habitants et emplois, dans ce secteur peu dépendant de la voiture individuelle car bénéficiant d'une desserte en transport en commun efficace (ligne du T3, métro 14 et métro 8), d'espaces publics permettant l'accueil de nouveaux modes de transport en commun, et d'un réseau de circulations douces, et donc moins susceptible de créer, à l'échelle de la Métropole, d'impacts environnementaux négatifs ;
- d'accompagner les projets d'adaptation des installations et infrastructures ferroviaires liées à la gare de Lyon et à la gare de Bercy, et du lien avec la Gare d'Austerlitz, dans la perspective d'une forte augmentation attendue du trafic de voyageurs et dans la perspective d'une insertion urbaine satisfaisante ;
- de mettre en valeur le patrimoine notamment le patrimoine ferroviaire et le Bastion, monument historique ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité : le réseau d'espaces verts et d'espaces végétalisés permettra de créer une trame paysagère et des continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité préexistants : le bois de Vincennes, la Seine, le faisceau ferroviaire, la Petite Ceinture, l'échangeur de la Porte de Bercy, le cimetière Valmy, le Parc de Bercy et le bastion ;
- de participer aux objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile-de-France via la densification de l'habitat et des bureaux.

Les principes d'aménagement développés sur ce secteur favorisent la mise en œuvre d'un quartier résilient exemplaire, neutre en carbone. Le projet s'appuie sur les documents cadres de la Ville en matière de développement durable (Stratégie de résilience de Paris, Plan Climat Air Energie Territorial, Plan Pluie, Plan Economie circulaire, Plan Biodiversité, ...) et tient compte de nombreuses composantes environnementales (risques inondations, eaux pluviales, préservation des ressources, préservation de la nature en ville, bruit, air, ...) en proposant des solutions opérationnelles.

La création de nouveaux espaces verts (Parc Rapée, promenade piétonne, espaces publics végétalisés) participe à la mise en réseaux des continuités écologiques et à la déclinaison opérationnelle de la trame verte sur ce territoire. Les aménagements des espaces végétalisés sur un secteur aujourd'hui très artificialisé contribuent notamment à mettre en œuvre les principes du zonage pluvial visant à limiter l'eau de pluie évacuées par les égouts dans une optique « zéro rejet ».

La trame paysagère conduit aussi à limiter les impacts dus au réchauffement climatique.

Le projet participe à l'échelle de la Métropole à la réduction des gaz à effet de serre en incitant à l'utilisation des transports en commun et des modes actifs, vélo et marche.

Les incidences de la pollution de l'air et du bruit sur la santé des nouveaux habitants seront atténuées notamment par une implantation des logements et de populations sensibles à plus de 50 m du boulevard périphérique et un travail technique et architectural à mener sur les matériaux de façades et le positionnement des pièces à vivre.

Le projet vise à accueillir des bâtiments de grande hauteur d'une qualité architecturale exceptionnelle : chaque bâtiment à usage multiple disposera de sa propre identité et jouera un rôle dans la composition d'ensemble du projet, en particulier par leur visibilité de loin et en s'insérant de manière naturelle dans le tissu urbain au niveau des piétons.

Les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi ont été amendées pour prendre en compte les évolutions du programme de l'opération suite à l'avis de la commission d'enquête.

Le projet de création de la ZAC Bercy-Charenton intégrant tous ces éléments, je vous propose de déclarer l'intérêt général de cette opération permettant d'adopter la déclaration de projet. L'adoption de la déclaration de projet emportera la mise en compatibilité du PLU.

Afin d'engager la phase opérationnelle de l'opération Bercy Charenton et en application de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, je vous propose également d'approuver le dossier de création de la ZAC (annexe 1 à la délibération 2018 DU 71-1) composé d'un rapport de présentation, d'un plan de situation, d'un plan de délimitation, du périmètre de la zone, d'une étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale.

Un document présentant les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi est annexé au projet de délibération (annexe 3 à la délibération 2018 DU 71-1)

Enfin l'article R.311-5 du code de l'urbanisme impose que la décision de création de la ZAC précise le régime fiscal de la zone d'aménagement concerté. Dans la ZAC Bercy-Charenton, les constructeurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement comme le permet l'article L 331-7 5° du code de l'urbanisme puisque seront mis à la charge financière de l'aménageur les équipements intérieurs à la zone au sens de l'article R 331-6 que sont les voies, places et réseaux publics de desserte interne des secteurs Lamé, Poniatowski, et Rapée/Triangle.

II. LES ÉLÉMENTS PRÉVISIONNELS DE PROCÉDURES ET DE CALENDRIER

1- Le calendrier prévisionnel des procédures

Lors de ce Conseil, il vous est proposé de délibérer sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le dossier de création, le dossier de réalisation, le Programme des Équipements Publics (PEP), la concession d'aménagement et le protocole foncier.

Dans les futures phases opérationnelles, la ZAC sera soumise à plusieurs autorisations. A minima, on peut citer :

- l'autorisation au titre de la police de l'eau concernant les rubriques « rejets des eaux pluviales, impacts sur le lit mineur et majeur de la Seine, équilibre déblais remblais, rejet des eaux en Seine, géothermie »,
- la procédure d'archéologie préventive,

L'étude d'impact sera actualisée lors des procédures d'autorisation qui seront sollicitées ultérieurement, notamment lors de la procédure d'autorisation au titre de la police de l'eau envisagée en début d'année 2019, l'aménageur aura alors mené les études opérationnelles lui permettant de préciser différents points du projet d'aménagement.

2- Le calendrier prévisionnel de l'opération

Le phasage prévisionnel se fonde sur le calendrier de libération et d'acquisition des emprises foncières défini de manière étroite avec les partenaires ferroviaires.

Les projets ferroviaires, sont mentionnés dans ce phasage et figurent *en italique*. En effet, certains d'entre eux conditionnent le calendrier de libérations foncières et donc de réalisation de certains programmes de la ZAC.

▪ Phase A (avant fin 2021)

- Secteur Triangle: *Travaux de reconstitutions ferroviaires (voie ferroviaire provisoire, dévoiement câble 63 kV, déplacement d'activités ferroviaires)*, engagement des travaux de la rue Baron le Roy jusqu'au boulevard Poniatowski, y compris le carrefour.
- Secteur Poniatowski : libération et démolition site Poniatowski, *Dévoiement câble 63 kV*, début de la réalisation du programme de l'hôtel logistique et son *raccordement ferroviaire*.
- Secteur Rapée : lancement d'un appel à projets sur l'aménagement global du secteur tenant compte de l'avis de la commission d'enquête.

▪ Phase B (2021-2025)

- Secteur Lamé, Démolition et libération du secteur Lamé, Aménagement du Secteur Lamé, *Réalisation du Raccordement sud et de son tronc commun avec l'Estacade ferroviaire - fin 2020 à fin 2022*.
- Secteur Rapée Aménagement Rapée inférieure et Parc, Allée Lumière, Place des Vins de France, Avenue des terroirs de France, Traversée de l'immeuble Lumière.
- Aménagement de la Petite Ceinture en promenade piétonne.
- Secteur Poniatowski, Aménagement le long du boulevard Poniatowski.

▪ Phase C (2025-2030)

- Secteur Poniatowski : Aménagement secteur Poniatowski.
- Secteur Triangle : Aménagement au nord Baron le Roy, côté grill ferroviaire.
- Secteur Léo Lagrange : Collège.

- Aménagements, tous secteurs : Passerelle Nicolai, Bastion, Végétalisation de l'échangeur, Ferme photovoltaïque, Promenade Valmy, Aménagements des Berges de la Seine, Passerelle vers le parc de Bercy.

- **Phase D (= au-delà de 2030)**

- *Construction de l'estacade ferroviaire.*
- Secteur Lamé : aménagement définitif du secteur réservé à la zone de chantier de l'estacade.
- *Ouvrage de la Petite Ceinture.*

III. LE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC soumis à votre approbation comprend :

- le projet de programme des équipements publics,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

1. Le projet de programme des équipements publics

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC consiste en la création et la requalification d'espaces publics et d'espaces verts permettant de recomposer et réorganiser le futur quartier ainsi que la création de plusieurs équipements publics de superstructures.

- **Les équipements publics d'infrastructures**

Un nouveau réseau d'espaces publics tisse des liens entre quartiers. Il offre de nouvelles continuités entre de grands espaces naturels d'importance métropolitaine : le bois de Vincennes, le parc de Bercy, et la Seine. Le projet s'organise autour d'une trame viaire principale constituée du boulevard Poniatowski réaménagé dans sa traversée du quartier et la rue Baron-le-Roy prolongée. Cette trame principale est complétée par un réseau de desserte locale ainsi qu'un maillage dédié aux modes actifs. Le dessin du plan guide propose des espaces avec une qualité d'ouverture, de dessin bioclimatique, des îlots urbains perméables. Les équipements publics d'infrastructures sont les suivants :

- les places et voies nouvelles du secteur Lamé ;
- les places et voies nouvelles du secteur Poniatowski ;
- les places et voies nouvelles du secteur Rapée/Triangle ;
- la requalification des espaces publics du secteur Léo Lagrange (route des Fortifications et place du Cardinal Lavignerie) ;
- la promenade piétonne de la Petite Ceinture
- le prolongement de la rue Baron le Roy et création des carrefours avec le Boulevard Poniatowski et la rue Escoffier ;
- la création d'une traversée piétonne dans le bâtiment Lumière et l'adaptation de la voie logistique + la requalification de la Place des vins de France ; La maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser au sein du bâtiment Lumière sera définie avec le propriétaire ;
- le Parc Rapée et ses abords ;
- l'élargissement du passage piéton sous le bd Poniatowski ;
- la Passerelle Nicolai ;

- la requalification du plateau sportif de Léo Lagrange, y compris la reconstitution des terrains de sport actuellement sur l'îlot Lavigerie ;
- l'aménagement d'espaces publics le long de la berge ferroviaire, au Nord du faisceau ferré (rue de Charenton, cimetière de Valmy) ;
- la requalification d'espaces publics en bordure de Seine (végétalisation de l'échangeur, mise en valeur du bastion, liaison piétonne et cyclable sur les berges de la Seine, création de la passerelle quai de Bercy).

Les équipements cités comprennent tous les réseaux nécessaires (y compris réseaux ENR et réseaux existants) à la desserte du quartier ; leur maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'aménageur et/ou les concessionnaires concernés.

La localisation de ces équipements publics est précisée sur le plan annexé au programme des équipements publics d'infrastructures (Annexe 1 du délibéré 2018 DU 71-2).

▪ **Les équipements publics de superstructure**

Le programme des équipements publics de superstructure, d'environ 25 000 m² répond aux besoins des futurs usagers et participe à l'animation du quartier. Il comprend :

- 3 équipements de petite enfance de 66 places chacun ;
- 2 groupes scolaires de 15 classes et 1 de 8 classes; en outre, il est prévu de modifier des groupes scolaires existants à proximité pour répondre aux besoins (8 classes supplémentaires) ;
- 1 collège auquel sera adossée une salle de sport;
- 1 gymnase;
- 1 espace de tri;
- 1 espace culturel de type bibliothèque;

Ces équipements publics à l'exception du collège et de la salle de sport associée, seront imbriqués dans des programmes immobiliers.

2. Le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone

Les surfaces du programme global de constructions sont identiques à celles du dossier de création de ZAC. La constructibilité globale de la ZAC de 580 000 m² SDP environ se répartit de la manière suivante (en SdP) :

- 270 000 m² de logements, la proportion de logements sociaux sera d'environ 57% du programme de logements et celle de logements intermédiaires sera de 20% ;
- 210 000 m² d'activités tertiaires et bureaux ;
- 12 000 m² de programmes hôteliers ;
- 18 000 m² de commerces/artisans/services/ restauration/logistique ;
- 25 000 m² d'équipements publics ;
- 45 000 m² de programmes spécifiques (Hôtel logistique et Rapée inférieure).

3. Le financement de l'opération d'aménagement

▪ **Le bilan aménageur**

La concession d'aménagement présente un bilan où dépenses et recettes prévisionnelles s'équilibrent.

On doit noter que le programme de l'opération d'aménagement est légèrement inférieur à celui inscrit dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC. Il correspond aux lots à commercialiser sur les emprises cessibles définies par le groupe SNCF dans le protocole foncier qui est soumis à votre approbation. Dans la perspective d'une libération d'autres emprises ferroviaires évoquée dans le protocole foncier, une constructibilité supplémentaire de l'ordre de 16 000 m² SdP pourrait être dégagée, dans la limite du programme global de la ZAC. Un avenant à la concession d'aménagement serait le cas échéant proposé.

Les dépenses se composent :

- o des **acquisitions foncières**, pour un montant global de **322 M€ HT** comprenant :
 - l'acquisition au groupe SNCF de 175 042 m² pour un montant de 314 M€ HT ; ce montant a été déterminé en concertation avec les partenaires ferroviaires selon la méthode dite du compte à rebours ; cela signifie que la Ville a procédé à l'évaluation des dépenses prévisionnelles du bilan d'aménagement (hors foncier) ainsi que des recettes, puis que le coût du foncier a été fixé de manière à ce que recettes et dépenses (y compris foncier) s'équilibrent ;
 - l'acquisition à la Ville de Paris du 316 rue de Charenton pour un montant de 1, 2 M HT ;
 - des frais d'acquisition d'environ 6 M€ HT.
- o des **coûts de dépollution** / gestion des terres estimés à **13 M€ HT** ;
- o des **travaux d'aménagement** représentant de l'ordre de **377 M€ HT** : il s'agit des travaux de démolition, préparation de site, création d'équipements d'infrastructure routière (voies, places, ouvrages d'art et réseaux), création de jardins, espaces verts et promenades piétonnes, requalification du plateau sportif de Léo Lagrange et création d'un dispositif de production d'énergie renouvelable pour répondre à l'ambition du plan Climat Air Energie Territorial.. A ce stade des études, les coûts de travaux ont été majoritairement établis par ratio et comprennent des aléas (20%), des coûts d'installations de chantier (5%) et des provisions pour des travaux provisoires (5%) ;
- o des **équipements publics de superstructure** (sauf espace tri et espace culturel de type bibliothèque) dont le coût prévisionnel est de l'ordre de **95 M€ HT** (coût total : foncier, honoraires et travaux) ;
- o des **études générales et honoraires techniques** liés aux travaux d'aménagement, évalués à environ **57 M€ HT** ;
- o des **frais de société** (ou rémunération de l'aménageur) représentant **42 M€ HT** ;
- o des **frais divers**, comprenant des impôts, assurances, gardiennage, frais de concertation et communication et des frais financiers, provisionnés pour un montant total de **56 M€ HT**.

Les recettes se composent de :

- o la **vente des charges foncières** (ou des droits de construire) aux promoteurs, investisseurs ou bailleurs sociaux qui construiront les immeubles dans la ZAC et les commercialiseront ou les exploiteront ; le montant attendu de charges foncières est au global de **751 M€ HT** ;
- o la **cession foncière** à la Ville d'une emprise pour relocaliser une station GNV pour un montant prévisionnel de **2,6 M€ HT** ;

0 des participations de la Ville, pour un total de l'ordre de 208 M€ HT.

Le bilan prévisionnel est récapitulé dans le tableau ci-dessous :

Bilan financier prévisionnel simplifié concession d'aménagement de la ZAC Bercy Charenton mars 2018					
Dépenses		M€ HT	Recettes		M€ HT
	m ² terrain			m ² SDP	
Acquisitions foncières (hors dépollution hors démolitions)		322	Charges foncières		751
Terrains ferroviaires	175 042	314	57%	Logements sociaux	148 144
Autres terrains (316 rue de Charenton)		1			
Frais d'acquisition		6	19%	Logements intermédiaires	49 381
dépollution, gestion des terres		13			
Travaux d'aménagement		377	23%	Logements libres	60 650
Préparation des terrains tous secteurs (démolition, nettoyage des sites)			Sous-total logements		
Provision réseaux ENR (CFCU, Climespace, géothermie) + adaptation réseaux existants tous secteurs					258 175
Création places et voies nouvelles internes aux secteurs (y.c. réseaux) (CF PEP n°1, 2, 3, 4)				Bureaux (hors lot hôtel logistique)	193 317
Promenade piétonne de la Petite Ceinture (CF PEP n°5)				Activités économiques, services, artisanat et/ou commerces	16 488
Prolongement de la rue Baron Leroy et carrefours avec bd Poniatowski et rue Escoffier (CF PEP n°6)			Sous-total bureaux / activités		
Création d'une traversée piétonne dans le bâtiment Lumière et adaptation de la voie logistique + requalification de la Place des vins de France (CF PEP n°7)					209 805
Création parc Rapée et abords (CF PEP n°8)				Programme spécifique Rapée	16 000
Élargissement du passage piéton sous le bd Poniatowski (CF PEP n°9)				Lot hôtel logistique composé de 15 000 m ² de bureaux, 5 000 m ² d'hôtel et 29 000 m ² de programmes spécifiques (17 000 m ² logistique et 12 000 m ² autres)	49 000
Passerelle Nicolai (CF PEP n°10)				Hotel (hors lot hôtel logistique)	7 000
Requalification du plateau sportif Léo Lagrange (CF PEP n°11)				Equipements publics	16 612
Aménagement d'espaces publics le long de la berge ferroviaire, au Nord du faisceau ferré (CF PEP n°12)			Sous-total autres programmes		
Requalification d'espaces publics en bordure de Seine (CF PEP n°13)					88 612
Provision dispositif de production d'énergie renouvelable ambition plan Climat AET			Cession à la ville du foncier pour station GNV		m2
Equipements publics de superstructure		95	Participation Ville aux équipements publics		
Réalisation d'un collège avec salle de sport adossée		18		Equipements d'infrastructure routière (voies, places, ouvrages d'art et réseaux)	117
Financement de 3 crèches de 66 places		13		Jardin, espaces verts et promenades piétonnes	45
Financement de 3 groupes scolaires (2 de 15 cl., un de 8 classes) + extension 8 classes dans groupes scolaires existants		56		Requalification du plateau sportif de Léo Lagrange	9
Financement d'un gymnase		7		Dispositif de production d'ENR ambition Plan Climat AET	38
Etudes générales et honoraires techniques		57	Total recettes		
Frais de société		42			961
Frais divers		56	Total dépenses		
Impôts, assurances, gardiennage etc		8			961
Frais de concertation / communication		8			
Frais financiers		41			

▪ Le bilan financier prévisionnel pour la Ville

Les dépenses de la Ville de Paris, d'un total de 222,5 M€ HT (267 M€ TTC), correspondent:

- à une participation au financement des équipements publics d'infrastructures routières (voies, places, ouvrages d'art et réseaux) d'un montant de 116,9 M€ HT (140,3 M€ TTC);
- à une participation au financement des jardins, espaces verts et promenades piétonnes d'un montant de 44,9 M€ HT (53,9 M€ TTC) ;
- à une participation à la requalification du plateau sportif Léo Lagrange pour un montant de 8.5 M€ HT (10,2 M€ TTC) ;
- à une participation au financement des dispositifs de production d'énergie renouvelable permettant de mettre en œuvre le plan climat (37,6 M€ HT soit 45,1 M€ TTC) ;
- au financement de certains équipements publics de superstructures (5,0 M€ HT soit 6,0 M€ TTC pour l'espace tri et le centre culturel de type bibliothèque) ;

- à l'acquisition d'une emprise foncière destinée à l'accueil d'une station GNV (2,6 M€ HT soit 3,1 M€ TTC) ;
- aux travaux d'extension de groupes scolaires existants (8 classes) pour les besoins de l'opération (d'un montant de 7,1 M€ HT, soit 8,5 M€ TTC).

La Ville perçoit par ailleurs :

- une recette foncière de 1,2 M€ HT (1,4 M€ TTC) par la cession à l'aménageur du 316 rue de Charenton. La propriété de cette emprise lui sera retransférée par l'aménageur à titre gratuit une fois la passerelle Nicolai réalisée ;
- une participation de l'aménageur pour la prise en charge complète des coûts d'extension des groupes scolaires existants (montant de 7,1 M€ HT, soit 8,5 M€ TTC).

La Ville récupérera enfin via le Fond de Compensation de la TVA (FCTVA) la somme de 36,5 M€.

Le **bilan des charges municipales** (recettes moins dépenses) s'élève donc à – **220,6 M€ TTC**, comme résumé dans le tableau ci-dessous :

Bilan des charges municipales Bercy Charenton		Millions d'€ TTC
FCTVA	16,404%	36,5
Vente terrain municipal		1,4
Participation aménageur à l'extension des groupes scolaires existant (8 classes)		8,5
Total recettes avec FCTVA		46,4
Participation aux équipements publics		249,4
Extension des groupes scolaires existant (8 classes)		8,5
Financement espace tri et centre culturel de type bibliothèque		6,0
Achat foncier pour développement station GNV		3,1
Total dépenses		267,0
Total bilan Ville (recettes - dépenses)		-220,6

Enfin, si le résultat de clôture de la concession d'aménagement dégage un excédent, celui-ci sera reversé par le concessionnaire au concédant et si le résultat final est une perte, la Ville s'engage à verser au concessionnaire une participation complémentaire au coût de l'opération d'un montant égal au montant de cette perte, de manière à neutraliser le résultat de l'opération.

IV. LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Ce programme confirme le projet de programme des équipements publics détaillé ci-dessus et tel qu'annexé aux projets de délibération 2018 DU 71 -2

V. LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Par délibérations 2017 DFA 20 et 2017 DFA 6G, le Conseil de Paris a autorisé les représentants de la Ville de Paris au sein du conseil d'administration et de l'Assemblée Générale des actionnaires de la SEMAPA à approuver l'extension géographique du domaine d'intervention de la SEMAPA, à l'ensemble du territoire parisien et à proroger la durée de la société de 60 à 70 ans (portant son échéance de 2030 à 2040).

Je vous propose de confier l'aménagement de l'opération Bercy Charenton à la Société publique locale d'aménagement SEMAPA par le biais d'une concession d'aménagement. Le statut de Société Publique

Locale d'Aménagement (SPLA) de la SEMAPA permet en effet, de conclure avec elle une concession d'aménagement de gré à gré.

1. Les missions du concessionnaire

Les missions confiées à la SEMAPA recouvrent à la fois les missions « classiques » confiées à un aménageur et des missions « particulières » liées notamment aux spécificités du site Bercy-Charenton. En vue de la réalisation de l'opération, le concessionnaire prendra en charge, en qualité de maître d'ouvrage les tâches suivantes : l'acquisition de la propriété, des biens immobiliers bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à sa réalisation, le suivi et la coordination des études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment les études en matière de dépollution des sols et de maîtrise d'œuvre urbaine, la communication et la concertation du projet la mise en œuvre du protocole foncier qui sera co-signé entre le Groupe SNCF, la Ville et la SEMAPA..

L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure et du collège et de sa salle de sports associée.

En lien avec la Ville de Paris, l'aménageur devra définir les orientations stratégiques pour la réalisation d'un quartier pilote exemplaire en matière de résilience, capable de fonctionner et de s'adapter quels que soient les types de stress chroniques et de crises aiguës qu'il subisse, garantissant la prise en compte des risques climatiques et des solutions de résilience dans toutes ses composantes. Il se voit confier des missions particulières en matière :

- de résilience ;
- de risque d'inondation ;
- de gestion des eaux pluviales ;
- de préservation des ressources ;
- de préservation de la nature en ville ;
- de qualité de l'air intérieur et extérieur ;
- de bruit ;
- de rafraîchissement pendant les vagues de chaleur ;
- de flexibilité et réversibilité des équipements et bâtiments ;
- de processus participatif, innovation et urbanisme transitoire ;

Par ailleurs, il sera en charge de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, et compensatoires des effets négatifs du projet sur l'environnement et leurs mesures de suivi et des mesures de suivi des effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

L'aménageur prolongera et développera la démarche initiée par la Ville et proposera des processus participatifs pour répondre au désir croissant des habitants et des acteurs de la société civile de s'impliquer dans la fabrique de la ville.

Le marché de maîtrise d'œuvre urbaine notifié en 2010 par la Ville au groupement représenté par son mandataire l'agence RSHP arrivant à son terme ne sera pas transféré à la SEMAPA qui devra désigner une ou plusieurs nouvelles équipes qui approfondiront les études et assureront la coordination architecturale de l'opération.

La SEMAPA procédera aux cessions de charges foncières en vue de la mise en œuvre opérationnelle de l'opération. Les lots seront cédés de telle manière à favoriser l'innovation, à répondre aux besoins sociaux, et à associer des acteurs multiples.

Pour susciter des projets innovants et favoriser la structuration d'équipes regroupant des compétences multiples et associant des utilisateurs potentiels, l'aménageur engagera dès que possible sur le secteur de la Rapée un appel à projets sur la base d'un cahier des charges qui portera les ambitions de la Ville, tant en termes programmatique, d'innovation, patrimoniale et environnementale et qui intégrera les contraintes techniques du site. L'appel à projets devra permettre aux candidats de proposer une

valorisation des éléments remarquables du site et en particulier de la gare et de ses qualités. L'Aménageur rédigera le cahier des charges en tenant compte de la réserve n°2 de la commission d'enquête. Il vérifiera que les propositions des candidats préservent la possibilité pour l'aménageur de réaliser un parc public en sursol.

Sur le site de l'hôtel logistique, le lauréat de l'appel à projet a été choisi par le jury au printemps 2018 au terme d'une troisième phase de consultation. Suite à ce choix et tout au long des phases de conception-réalisation, l'aménageur veillera à la compatibilité entre le projet proposé et le projet urbain dans lequel il s'inscrit au sens de la desserte, de la volumétrie, de l'aspect, de l'insertion environnementale, de la prise en compte des nuisances induites (bruit, circulation, vues...).

Dans un dialogue constructif avec les acteurs clés du site (Groupe SNCF), l'aménageur s'assurera du bon déroulement des travaux ferroviaires préalables aux cessions foncières et veillera à la coordination de ces travaux avec l'occupation temporaire des lieux.

Il sera instauré un comité de pilotage de l'opération, présidé par la Ville, chargé du suivi de l'avancement de l'opération.

2. le programme

Le programme que l'aménageur est amené à développer dans le cadre de la présente concession est d'environ 564 000 m² de surface de plancher dont :

- 258 000 m² environ de logements ;
- 208 000 m² environ de bureaux ;
- 12 000 m² environ de programmes hôteliers ;
- 16 000 m² environ de commerces/services/artisanats/restauration/logistique ;
- 45 000 m² environ de programmes spécifiques (lot Hôtel logistique et Rapée inférieure)
- 25 000 m² environ d'équipements publics de superstructure.

3. La durée de la concession d'aménagement

La concession prendra effet au jour de sa notification au concessionnaire et s'achèvera au 31 décembre 2032, ce délai étant nécessaire à l'achèvement de la ZAC.

4. Les conditions de cessions des charges foncières destinées à la réalisation de logement social

Les charges foncières destinées à la construction des logements sociaux au sens de la loi SRU, hors IGH, seront cédées par le concessionnaire au prix de 1 085 € HT par m² de SdP, valeur 2016.

Chaque année, le Concédant notifiera au Concessionnaire sa décision de réévaluation du montant de la charge foncière HT par mètre carré de SDP, ledit montant étant actualisable annuellement sur la base du dernier indice de référence des loyers publié en janvier de chaque année.

5. Le financement de l'opération

Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement et exposées ci-avant au point 3 du III sont couvertes par :

- le produit à provenir de cessions ou de concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ;
- les participations publiques à l'opération au sens du L. 3005 du code de l'urbanisme et notamment les participations de la Ville de Paris au coût de l'opération d'aménagement fixées dans le traité de concession.

6. La rémunération de l'aménageur

Le montant de la rémunération est fixé à 42 M € HT, équivalent à un pourcentage du total des charges (valeur 2018). Ce montant n'est pas versé par la Ville mais imputé en charges au bilan financier de la concession d'aménagement.

VI- LE PROJET DE PROTOCOLE FONCIER VILLE AMENAGEUR SNCF

Par la signature d'un protocole logement (2015 DU 8, 2015 DU 3G), la Ville de Paris, SNCF Réseau et SNCF Mobilités se sont engagées conjointement le 6 mai 2015, à libérer et aménager du foncier ferroviaire dans Paris afin de contribuer à la création de logements.

Par la suite la Ville et le Groupe SNCF se sont donc rapprochées pour déterminer les termes d'un accord programmatique et financier global permettant d'engager rapidement certaines opérations dont celle de Bercy Charenton.

1-Les conditions de cessions

Dans le projet de protocole qui vous est soumis aujourd'hui, la Ville de Paris, l'aménageur qu'elle aura désigné et le groupe SNCF s'entendent sur un prix brut d'acquisition de 175 121 m² de terrain pondérés, propriété du groupe SNCF, s'élevant à 314 M€, déterminé sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement qui porte sur un programme de constructions d'environ 564 000 m² de SdP.

Les emprises cessibles et le calendrier des cessions, figurent en annexe du protocole (2018 DU 71-5). La surface totale pondérée de foncier à acquérir est de 175 121 m², les coefficients de pondération appliqués étant de 0,35 pour les emprises sous ouvrages (raccordement sud, estacade, périphérique), qui représentent 14 854m², et de 0,10 pour les emprises situées au-dessus du faisceau ferré, qui représentent 6.213 m². L'emprise en plein sol est de 169 301 m².

Sur cette base, le prix unitaire du foncier brut pondéré ressort à 1 793 €/m².

Ce prix brut couvre d'une part la valorisation des terrains ferroviaires (valeur du foncier net) et, d'autre part, le coût des travaux ferroviaires générés par l'opération qui seront à la charge financière et opérationnelle du Groupe SNCF, soit les coûts des travaux de reconstitution des fonctionnalités ferroviaires dont l'usage est constaté à ce jour :

- remaniement ferroviaire lié à l'embranchement de l'hôtel logistique ;
- voie d'accès routière au grill ;
- mise en provisoire et reconstitution définitive de la voie 40 ;
- reconstitution du raccordement Sud ;
- relocalisation des activités ferroviaires ;
- déviation du câble 63 kVA ;
- et les surcoûts induits par le projet d'aménagement, sur les travaux à réaliser pour assurer de nouvelles fonctionnalités notamment le tronç commun pour l'estacade et le raccordement Sud ainsi que l'estacade entre l'ouvrage Warren et Baron Le Roy.

Le coût de ces travaux étant estimé par la SNCF à 75 M€ (valeur juin 2013, sur la base d'études préliminaires) pour un programme dont le contenu a été précisé entre le Groupe SNCF et la Ville de Paris. Le prix net du foncier s'élève à 239 M€ HT.

Ce prix a été fixé en intégrant le fait que le Groupe SNCF bénéficiera d'un droit de préférence qui pourra s'exercer pendant toute la durée de l'opération sur 30 % de la programmation globale, soit environ 170 000 m² de SdP. Le Groupe SNCF sera partie prenante du développement de l'opération ; il pourra se porter acquéreur de Lots Principaux et le cas échéant des Lots Subsidiaires préalablement fléchés, avant le début de la consultation opérateurs aux prix fixés par le protocole. Les modalités de l'exercice du droit de préférence sont détaillées en annexe du protocole (2018 DU 71-5).

L'accord foncier global repose sur un calendrier de cession dont les étapes sont décrites dans le protocole foncier (2018 DU 71-5°) ; le plan des emprises cessibles et les dates de cession figurent en annexe du protocole. La SNCF cèderait à l'aménageur environ 70% des emprises foncières en 2020.

2-L'étape clé de 2020

Lors de la rédaction du protocole, il est toutefois apparu que deux événements majeurs à ce jour encore incertains étaient susceptibles de remettre en cause significativement les objectifs de la Ville de Paris et du Groupe SNCF, et d'impacter le projet urbain voire de nécessiter de nouvelles procédures. Ces événements significatifs sont les suivants :

- les modalités du déclassement et de reconstitution des emprises de la Petite Ceinture dans le périmètre de l'Opération ;
- la décision d'IDF Mobilités d'implanter un site de maintenance et remisage (SMR) de bus sur le secteur Poniatowski.

Le protocole fixe une clause de revoyure mi-2020 pour constater les incidences de ces deux sujets sur le programme et sur les orientations d'aménagement de la ZAC Bercy Charenton. Dans tous les cas, la Ville de Paris et le Groupe SNCF unifieront leurs efforts afin de trouver des solutions, l'objectif des parties étant qu'il n'y ait pas de dégradation de la constructibilité, aucun impact négatif sur le bilan d'aménagement et aucune modification sur le prix du foncier.

Si aucun impact négatif n'est mesuré, les premières ventes se feront aux conditions fixées par le protocole en 2020 et s'échelonnent jusqu'en 2030 pour certaines emprises dont les libérations sont conditionnées à des décisions sur des ouvrages ferroviaires ; le prix sera réparti entre les terrains, au prorata du coût foncier global de 314 M€ en fonction des surfaces pondérées pour chaque cession.

Parallèlement, le protocole définit un programme d'études qui permettra d'ici la mi-2020 (date de la clause de revoyure et date prévisionnelle des premières cessions) de mieux cerner les autres facteurs de risque sur différents postes de dépenses du bilan d'aménagement : les reconstitutions ferroviaires (75M €HT), les travaux ferroviaires inclus dans le bilan d'aménagement (25.75M€), la gestion des terres (10M €HT), le dévoiement des réseaux (libération et solution technique) et d'actualiser le cas échéant le calendrier de libération et de cession du foncier .

Le point d'étape de mi 2020 permettra de mesurer les évolutions de programmes, de constater les écarts sur la base des résultats d'études, de travailler à la recherche d'économies ou de mesures compensatoires avant d'envisager le cas échéant de revoir le partage des dépenses dans un esprit partenarial.

Tout décalage du calendrier de cession des terrains supérieur à un an ayant des incidences sur l'équilibre de l'opération et les éventuelles évolutions des emprises cessibles, entrainera une modification des conditions financières arrêtées à 314M€. Il est par ailleurs prévu d'indexer les charges foncières du droit de préférence sur l'indice des loyers tertiaire (ILAT).

Ces dispositions ont pour objectif de se prémunir contre tout dérapage de calendrier imputable à la SNCF et sont donc de nature à protéger les intérêts de la Ville dans l'opération. .

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et le dossier de création de la ZAC Bercy-Charenton,
- le dossier de réalisation de la ZAC Bercy-Charenton,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- le contrat de concession d'aménagement de la ZAC Bercy-Charenton et de m'autoriser à le signer avec la SEMAPA.
- le protocole foncier et de m'autoriser à le signer avec la SNCF et la SEMAPA

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, cher(e)s collègues de bien vouloir en délibérer.

