



DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CHARENTON-LE-PONT

- ZAC CHARENTON-BERCY -

1 – Note de présentation

24 août 2021

Version provisoire

1

LE CHOIX DU PROJET

2

UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3

**PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET
DE LA PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LES GRANDES OPÉRATIONS
D'URBANISME**

4

**DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT
L'OBJET DE LA PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LES GRANDES OPÉRATIONS
D'URBANISME**

5

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

6

**PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE CHARENTON-
LE-PONT AVEC LE PROJET**

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

Afin de permettre le développement du projet urbain de Charenton-Bercy, Grand Paris Aménagement met en œuvre une procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme (PIGOU). L'objectif majeur de la PIGOU est de lever les obstacles administratifs susceptibles de freiner la réalisation de grandes opérations d'urbanisme (GOU) présentant un caractère d'intérêt général.

Ainsi, si de telles évolutions des documents de planification sont nécessaires à la réalisation de la GOU, la PIGOU permet de réaliser en une seule procédure, sous certaines conditions (définies et encadrées par le code de l'urbanisme) :

- La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF), du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDuC) ou d'un schéma d'aménagement régional (SAR) ;
- **La mise en compatibilité d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou d'un document en tenant lieu ;**
- L'adaptation des plans et programmes suivants :
- d'une directive territoriale d'aménagement (DTA) ;
- d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et du règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (remplacés par les sites patrimoniaux remarquables) ;
- d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ;
- **de certains plans ou parties de plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ;**
- d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM) ;
- d'un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ;
- d'un plan de déplacements urbains (PDU, désormais plans de mobilité) ;
- d'un programme local de l'habitat (PLH).

Dans le cadre du projet Charenton-Bercy, la PIGOU permettra la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Charenton et le Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine .

1.1 Personne responsable du projet

Grand Paris Aménagement

11, rue de Cambrai
CS 10052
75019 Paris
Tél : 01 40 04 66 00

1.2 Contexte législatif et réglementaire

Le contrat d'intérêt national (CIN)

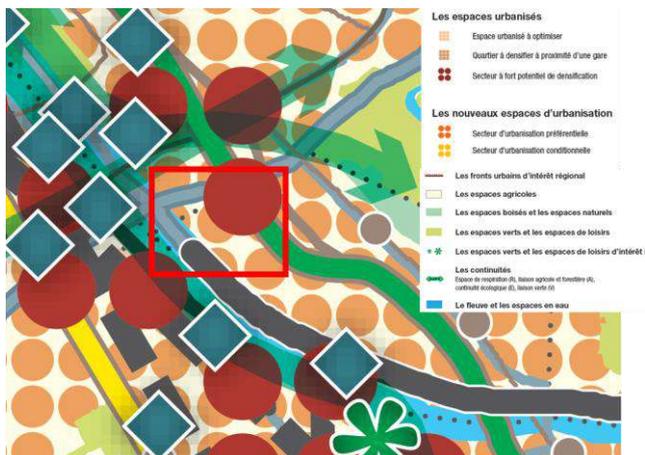
Pour faciliter la réalisation de projets complexes, les contrats d'intérêt national (CIN) permettent de formaliser un partenariat entre l'État, les collectivités et des acteurs économiques publics et privés. Les CIN mettent en place une gouvernance partagée et efficace. Les outils de l'État et de ses opérateurs seront mobilisés au service des territoires.

Les CIN sont un outil collaboratif qui permet de favoriser la construction de logements, de préserver les espaces naturels et agricoles, de dynamiser le développement économique local, d'assurer la complémentarité des territoires et d'initier de grands projets culturels.

L'État, la ville de Charenton-le-Pont, l'Établissement public territorial Paris-Est-Marne et Bois et Grand Paris Aménagement ont signé, le 24 novembre 2016 à la Mairie de Charenton-le-Pont en présence du Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, **le CIN du secteur « Bercy-Charenton »**. De nombreux acteurs du site sont également partenaires du CIN :

- Tikehau
- AP-HP
- SNCF
- La Martiniquaise
- Immobilière Carrefour
- Ibis et Ibis Budget
- I3F
- Les Résidences le logement des fonctionnaires (RLF – Batigère)
- La société nationale immobilière (SNI – Grand Paris Habitat)
- L'établissement public foncier d'Ile-de-France.

Le schéma directeur de la Région Île-de-France



Adopté par délibération du Conseil Régional le 17 octobre 2013 et approuvé par Décret n°2013- 1241 du 27 décembre 2013, le schéma directeur de la région d'Île-de- France (SDRIF) donne les grandes orientations de développement de la Région Île-de-France à l'horizon 2030. C'est également un document d'urbanisme qui donne des orientations réglementaires concernant le droit des sols, qui doivent être déclinées par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme locaux.

La carte de destination générale des sols du SDRIF (ci-dessus) qualifie le secteur de Charenton-Bercy comme « **quartier à densifier à proximité d'une gare** », avec un « **secteur à fort potentiel de densification** » identifié au niveau des entrepôts Escoffier.

Le projet d'aménagement de Charenton-Bercy et la mise en compatibilité du PLU de Charenton doivent être compatibles avec ces orientations supra communales.

Cadre législatif de la procédure de procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme :

La mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie à l'article L300-6-1 du Code de l'Urbanisme lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;

2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

3° La réalisation d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, présentant un caractère d'intérêt général ;

4° La réalisation d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette procédure de déclaration de projet permet de procéder aux adaptations nécessaires s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. La procédure d'adaptation prévue par le Code de l'Urbanisme est dénommée « mise en compatibilité ».

Une opération d'aménagement peut être qualifiée de **grande opération d'urbanisme** lorsqu'elle est prévue par un **contrat de projet partenarial d'aménagement** et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant.

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

Préalablement à l'engagement de la PIGOU, un contrat de PPA a été signé le 16 mars 2021. Celui-ci a pour objectif de fédérer l'ensemble des partenaires du territoire autour de la mise en œuvre du projet. Il vise à organiser les compétences respectives des différents partenaires en vue de la réalisation effective de l'opération. Il fixe les engagements opérationnels, financiers et le cadre de la gouvernance permettant cette réalisation.

Les signataires du contrat sont l'État, la Ville de Charenton-le-Pont, l'EPT Paris Est Marne et Bois, Grand Paris Aménagement.

Dans la continuité du PPA, la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) a été approuvée par le conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne et Bois le 29 juin 2021.

Évaluation environnementale

Compte tenu de la superficie concernée et de l'importance du projet urbain, Grand Paris Aménagement a pris l'initiative de soumettre le dossier à une évaluation environnementale. L'examen préalable dit « au cas par cas » prévu par les articles L.104-2 et R.104-8 du Code de l'urbanisme n'a, en conséquence, pas été réalisé.

Au titre de l'application combinée des articles R.104-34 du Code de l'urbanisme et R.122-27 du Code de l'environnement, l'étude d'impact du projet de la ZAC Charenton-Bercy comprend l'ensemble des éléments constitutifs du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Charenton.

2. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L300-6-1 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

- **Le Contrat d'Intérêt National Bercy-Charenton :**

Le projet de ZAC Charenton-Bercy s'inscrit dans le périmètre du Contrat d'Intérêt National de Bercy-Charenton, signé en 2016. Celui-ci identifie précisément un objectif de « désenclaver le site en faisant le lien avec le projet urbain de Paris et avec le centre-ville de Charenton-le-Pont », ce à quoi le projet de Charenton-Bercy répond en mettant en place des aménagements de liaisons (routières, de transport et piétonnes) vers le centre de Charenton-le-Pont et vers Paris.

- **Un quartier à forts enjeux au cœur de la Métropole du Grand Paris :**

Le secteur Charenton-Bercy fait partie des sites métropolitains sélectionnés dans le cadre de l'appel à projets d'« Inventons la Métropole du Grand Paris », co-organisé par la Métropole du Grand Paris, la Société du Grand Paris et l'État avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations, en 2016. Les objectifs du projet étaient le désenclavement du site vers Charenton et vers la Seine, la création d'une tour emblématique, la création d'une nouvelle gare sur le réseau Transilien du RER D, une mixité programmatique, la transformation du centre commercial Bercy 2 et la participation élevée aux éléments publics. Ces objectifs octroient au secteur de Charenton-Bercy une position stratégique à l'échelle de la Métropole.

- **Permettre une liaison avec Paris :**

Le projet Charenton-Bercy s'organise autour du prolongement de la rue Baron-Le-Roy, située actuellement à Paris, pour permettre une liaison directe et facilitée entre les deux communes de part et d'autre du boulevard périphérique, aujourd'hui difficilement reliables.

- **Participer au objectifs de zéro consommation des terres non-artificialisées en Ile-de-France :**

Le site de projet étant situé sur des terrains déjà occupés, l'opération privilégie la densification au sein d'un territoire déjà fortement contraint, plutôt qu'une logique d'étalement urbain et de consommation foncière. Il participe ainsi à la mutation vertueuse du tissu urbain francilien.

- **À échelle locale, désenclaver le quartier :**

La requalification est une opportunité de repenser la connexion au secteur Charenton-Liberté, aujourd'hui difficilement accessible depuis le quartier en raison des voies ferrées. La rue Baron Le Roy devient le tracé structurant, sur lequel viennent s'accrocher les futures connexions vers le centre de Charenton (la nouvelle passerelle Valmy, le mail et la rue du Nouveau Bercy) .

- **Atténuer la rupture urbaine en intégrant une partie des voies ferrées au projet :**

Le réseau ferré très large constitue une véritable rupture avec le centre ville de Charenton. Gagner sur les voies permet à la fois de réduire cette rupture et d'obtenir une épaisseur urbaine mieux capable d'articuler une programmation mixte de part et d'autre de la rue Baron-Le-Roy et de ré-insuffler une vie de quartier.

- **Contribuer à l'attractivité économique et commerciale d'un quartier métropolitain et d'entrée de ville :**

La programmation du projet entend redynamiser un quartier dominé économiquement par le centre commercial Bercy 2, aujourd'hui en perte de vitesse, par la réimplantation des cellules commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles constructions et en organisant un nouveau quartier de bureaux pouvant absorber les besoins en locaux d'activités à échelle métropolitaine. Le traitement de ce nouveau quartier permettra l'aménagement d'une entrée de ville qualitative pour Charenton-le-Pont.

- **Aménager un nouveau quartier de vie**
L'enjeu à Charenton-Bercy est de créer un quartier urbain pouvant offrir à ses habitants et usagers les logements, les services urbains et l'activité économique nécessaires au développement d'un environnement vivant et mixte. Il s'agit bien de contribuer à et de renforcer la cohérence urbaine du quartier.
- **Mettre en valeur le patrimoine :**
L'évolution du quartier de Bercy, avec la réalisation de nouveaux immeubles de bureaux, est l'occasion de donner une nouvelle identité à ce quartier, avec l'affirmation d'une porte ouverte sur Paris, tout en préservant les éléments emblématiques et historiques du quartier. A ce titre, l'ensemble architectural de l'APHP, notamment sur la rue Necker offre une image forte de ce passé. Son insertion au sein du nouveau quartier et le respect de sa valeur patrimoniale est un enjeu majeur du projet.

- **Renforcer la présence de la nature**
Le quartier se situe sur un secteur charnière entre bois de Vincennes et Seine, éléments naturels structurants forts de la métropole. Il s'agit de concrétiser le lien manquant entre ces deux entités. A l'échelle du territoire, cela passe par l'aménagement paysager de :
 - La nouvelle passerelle de Valmy, conçue comme un véritable espace public, équipée et généreusement plantée,
 - La rue Baron Le Roy, ombragée pour le confort des commerces et terrasses,
 - Le mail Seine et le franchissement vers les quais de Seine,
 - Le quai de Bercy.

À l'échelle locale, les parcelles mutables du projet, sont intégralement minérales. Pourtant, dans un contexte proche, différentes formes de végétalisation confèrent au quartier de véritables qualités paysagères : le jardin du cardinal de Richelieu, la villa le Marin et son square de jeux, les cœurs d'îlots des ensembles de bureaux et logements voisins, le recul planté du quai de Bercy. etc.

Le projet s'applique à :

- Reconnecter les espaces publics du quartier existants et notamment le jardin Richelieu, par le biais d'un amphithéâtre planté dans le prolongement de la future passerelle Valmy et par le mail Seine.
- Qualifier le traitement paysager dans les cœurs d'îlots privés, bien qu'ils soient généralement aménagés sur dalle ou socle de commerce. Accessibles et/ou visibles, ils sont supports d'usages et intègrent les attentes des futurs habitants et usagers (jardins communs, espace pour les enfants, lieux de vie extérieurs pensés comme l'extension du bureau ou du logement)
- Végétaliser la plus grande partie des toitures

Un projet inscrit dans le cadre du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris »

Pour faire muter le site complexe de Charenton-Bercy, regroupant de nombreux propriétaires publics (APHP, SNCF) et privés (la société de gestion d'actifs et d'investissement Tikehau capital, Carrefour), et accélérer l'émergence d'un projet ambitieux, la ville a choisi d'inscrire le site au concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » organisé par la Métropole du Grand Paris, la Préfecture de Région Ile-de-France et la Société du Grand Paris.

La Ville de Charenton-le-Pont et Grand Paris Aménagement ont défini les grands objectifs du projet et la programmation attendue. Durant les 15 mois du concours, de nombreux ateliers ont été organisés afin d'échanger avec les candidats et de co-construire leurs projets.

Le 15 février 2019, le groupement mené par UrbanEra, la structure de Bouygues Immobilier qui porte les écoquartiers a été désigné lauréat au terme de 15 mois de travail. Le projet a été retenu pour son caractère ambitieux et équilibré, sachant allier dynamisme métropolitain et qualité de vie. UrbanEra sera chargé de réaliser le volet immobilier du projet aux côtés de Grand Paris Aménagement et de la Ville de Charenton-le-Pont.

Les enjeux supérieurs du projet : le Contrat d'Intérêt National sur le secteur Bercy-Charenton

Un contrat signé le 24 novembre 2016

L'État, les collectivités locales et les différents partenaires publics et privés ont signé le 24 novembre 2016 à la mairie de Charenton-le-Pont le contrat d'intérêt national (CIN) du secteur Bercy-Charenton.

Les signataires du CIN sont :

- L'État (Le Préfet de Département)
- La Ville de Charenton-le-Pont
- L'EPT Paris-Est-Marne et Bois
- Grand Paris Aménagement.

Les partenaires en sont :

- L'APHP
- La SNCF
- La Compagnie du Parc de Bercy
- La Martiniquaise
- Immobilière Carrefour
- Tikéhou
- Ibis et Ibis budget
- L'EPFIF
- I3F
- RLF (Batigère)
- SNI (Grand Paris Habitat)

Répondre aux grands enjeux locaux

La démarche du CIN a permis de partager le diagnostic et les enjeux de cette zone de près de 10 hectares, enclavée par des infrastructures de transport majeures, en particulier les infrastructures SNCF et le boulevard périphérique, et située entre la Seine et le bois de Vincennes.

Le CIN vise à co-construire et à s'engager sur un projet d'aménagement équilibré permettant de désenclaver le secteur et d'exploiter son potentiel de développement en cohérence avec les mutations urbaines du Grand Paris :

- désenclaver le site en faisant le lien avec le projet urbain de Paris et avec le centre-ville de Charenton-le-Pont ;
- développer un projet immobilier avec une programmation mixte : logements, tertiaire, commerces et équipements ;
- identifier les potentiels de construction, de développement économique et hôtelier, ainsi que les besoins en équipements publics.

Le CIN intervient également dans un contexte marqué par une réflexion importante conduite par le groupe SNCF sur le réseau Sud-Est des gares de Lyon-Bercy, avec des projets ferroviaires à moyen et long termes.

Une étude urbaine cofinancée par l'État et la communauté de Communes Charenton- Saint-Maurice a été engagée en 2010. Elle a notamment permis d'élaborer différents scénarios d'aménagement et de montage opérationnel.

Les objectifs et ambitions du projet

Le schéma d'aménagement à développer doit répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle, en reprenant les contraintes majeures du site, les coupures urbaines, la proximité de voies à très grande circulation (autoroute A4, périphérique parisien, échangeur, faisceau ferré Paris Lyon), les proximités industrielles génératrices de nuisances importantes et la présence du centre technique de la SNCF.

Dans ce projet, les liaisons du quartier Bercy-Charenton avec les sites voisins sont un enjeu essentiel :

- avec le quartier Bercy de Paris 12ème, par le prolongement de la rue Baron-Leroy ;
- avec le centre ville via le quartier Liberté de Charenton-le-Pont et l'accès au métro ligne 8, par le renforcement de la passerelle Valmy ;

3. PRÉSENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LES GRANDES OPÉRATIONS D'URBANISME

Localisation du site sur le territoire métropolitain et communal

Localisation du périmètre de réflexion à échelle métropolitaine



Située dans le sud-est de la Métropole du Grand Paris, Charenton-le-Pont est une commune du Val-de-Marne (94) de près de 30 793 habitants. La commune, limitrophe de Paris, est bordée au nord par le bois de Vincennes et au sud par la Seine.

Le quartier présente un profil métropolitain particulier directement connecté à l'A4 et au périphérique via l'échangeur de Paris Bercy, le site est voisin du 12ème arrondissement de Paris et d'équipements phares de la capitale comme le parc de Bercy, la cour Saint-Emilion, Bercy-Village et l'AccorHotels Arena.

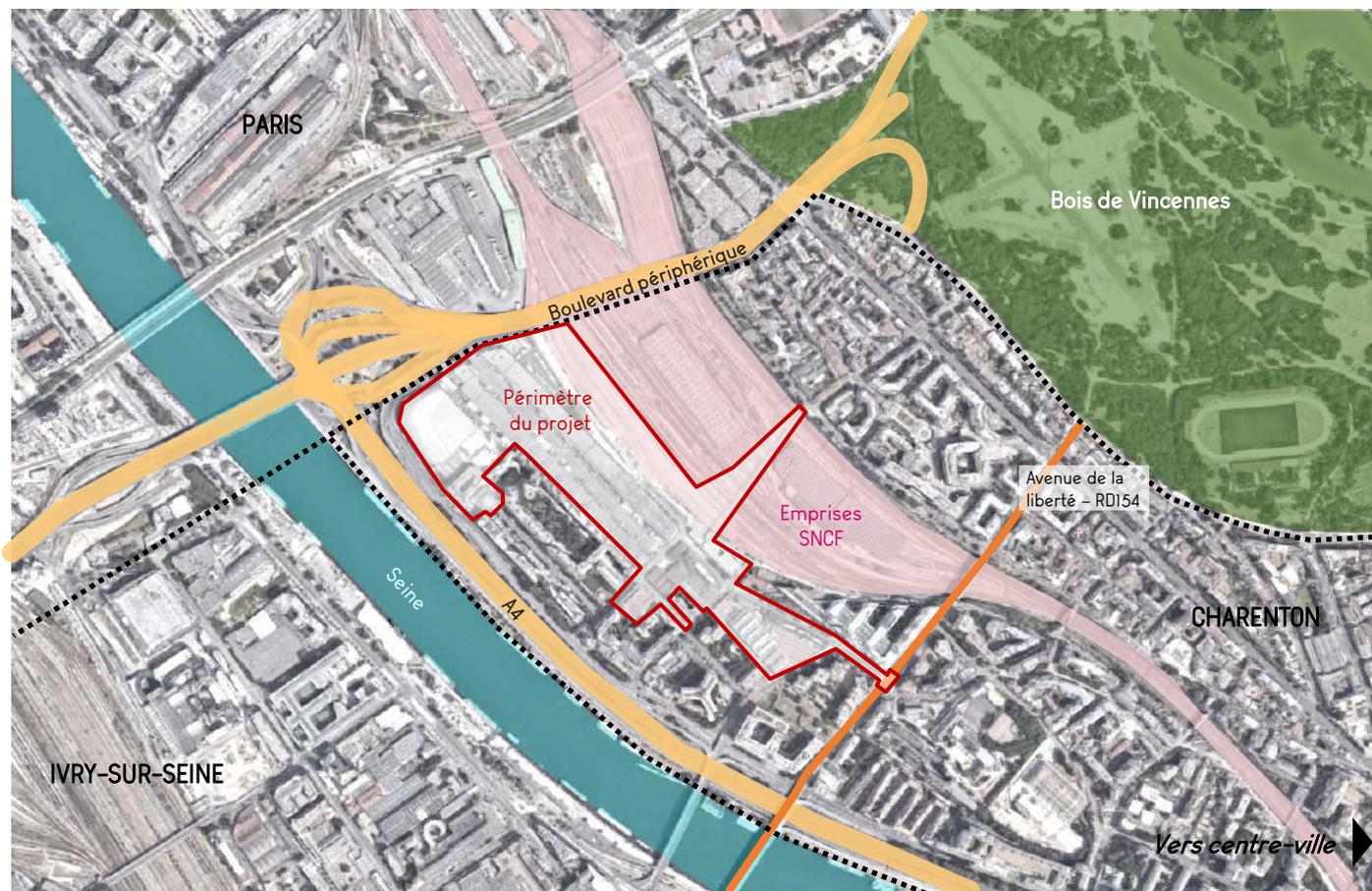
Au sein de la ville de Charenton-le-Pont, le site de la ZAC Charenton-Bercy occupe la fonction d'entrée de ville nord-ouest du territoire, vers Paris.

Localisation du site de projet à échelle communale



L'environnement du site

L'environnement immédiat



Représentant 20 ha et près de 10% du territoire communal, le site de projet s'inscrit dans un environnement contraignant mais nodal.

- Au nord-ouest, le **boulevard périphérique parisien** passe en surplomb du site de projet pour rejoindre l'échangeur de la Porte de Bercy, massivement implanté à proximité immédiate du projet.
- En rive droite de Paris, **la rue Baron Leroy** s'arrête aujourd'hui en cul-de-sac au niveau de l'avenue des Terroirs de France. Elle ne se prolonge pas à Charenton-le-Pont.
- Au sud-ouest, **l'autoroute A4** prend sa source au niveau de l'échangeur et longe ainsi tout le secteur de projet dans sa portion Sud.
- Au delà de l'autoroute, **la Seine** vient longer également le site de projet.

- Au nord, **les voies ferrées** de la SNCF représentent une emprise importante (dont une partie appartient au site de projet) qui sépare le secteur concerné de la partie Nord du territoire communal. Elles sont franchissables depuis le secteur Charenton-Bercy, notamment à pied.
- **L'avenue de la Liberté** (RD 154) sépare le secteur de projet du centre-ville de Charenton-le-Pont à l'Est.

Si ces infrastructures et éléments marquants du paysage permettent une desserte directe et efficace de la commune, elles coupent le site de projet de la Seine et de Paris.

L'environnement du site

L'environnement immédiat

Proximité au bois de Vincennes

La ville de Charenton jouxte l'un des deux bois majeurs limitrophes à Paris : le bois de Vincennes. D'une superficie d'environ 10km², dont la moitié boisée, il offre un espace paysager sans pareil au cœur du Grand Paris.

Il est organisé dans le style des jardins anglais avec la plantation d'innombrables espèces d'arbres et le creusement d'un réseau de lacs et de rivières. À l'ouest, le parc de Charenton est détaché de la commune de Charenton-le-Pont en 1865 et annexé au bois afin de le relier à la capitale.

Il comporte aujourd'hui quatre lacs, alimentés par un réseau de ruisseaux : le lac de Gravelle (sud-est), le lac des Minimes (nord-est), le lac de Saint-Mandé (nord-ouest) et enfin le lac Daumesnil, situé à l'extrémité ouest du bois, le plus grand mais aussi le plus proche de Paris et de Charenton. Ce dernier comporte deux îles (Reuilly et Bercy).

Immédiatement accessible depuis la frange Nord de Charenton-le-Pont, le Bois de Vincennes demeure cependant peu accessible pour les charentonnais du sud du réseau ferré.

Proximité de la Seine et de ses berges

Bien que très proche, la Seine, élément structurant du paysage parisien, est absolument absente du paysage charentonnais, dont la frontière physique Sud butte sur la large emprise de l'autoroute A4. Aucun recul ni prise de hauteur ne permet de percevoir la Seine depuis le centre urbain, ni le secteur de projet.

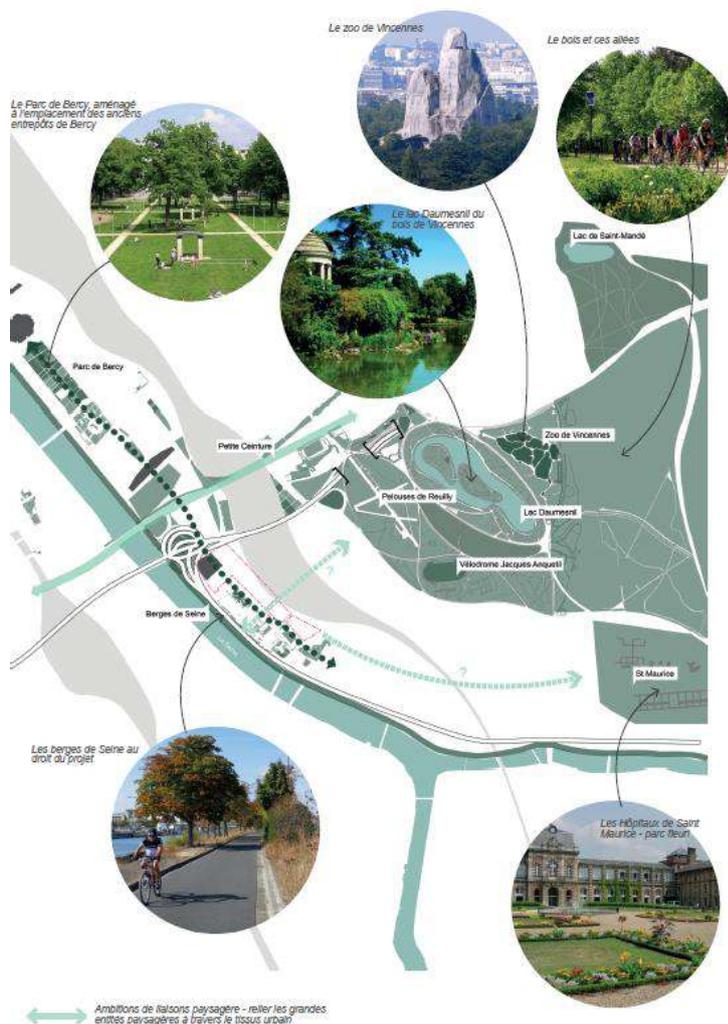
Les rives, étroites sur le tronçon charentonnais, sont rendues difficiles d'accès par la présence de l'Autoroute. Quelques rares passages confidentiels et accidentogènes, en permettent l'accès.

Aménagées d'une piste cyclable, plantées d'arbres de haute tige, elles permettent pourtant de relier le cœur de Paris à l'ouest ainsi que les rives de Marnes à l'est.

Proximité de parcs et jardins

Le parc de Bercy, aménagé dans les années 1980 à l'emplacement des anciens entrepôts de Bercy dans le cadre de l'aménagement du Quartier de Bercy, présente une articulation fine des enjeux urbains et paysagers. Il offre aux parisiens des ambiances paysagères riches, dépaysantes et complémentaires tout en intégrant un mur anti-bruit (contre la circulation du quai de Bercy) sous forme d'une terrasse surélevée, ainsi que des équipements sportifs et culturels. C'est un jardin très fréquenté par les parisiens mais malheureusement peu accessible aujourd'hui par les charentonnais

A l'est, les hôpitaux Saint-Maurice offrent un cadre historique et verdoyant, avec un parc de près de 30 hectares dont l'accès est très confidentiel.



L'occupation actuelle du site

Les logements des jardins Richelieu

L'ensemble de logements du jardin du Cardinal de Richelieu s'organise autour d'un parc de 5 600m² d'inspiration vosgienne. Véritable respiration paysagère dans le quartier, le jardin du Cardinal de Richelieu est très apprécié des habitants comme des travailleurs du secteur. Il organise espaces «boisés», jardins et square de jeux.

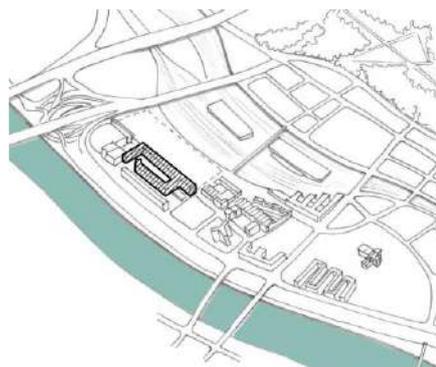
Il est cerné d'immeubles de logements relativement hauts (10 à 11 niveaux) et n'est accessible que par des porches ou césures étroites ménagés dans les barres de logements. Cela lui confère une nature très intime, appréciée des habitants, mais qui sont les seuls à vraiment en profiter.

Les logements (co-proprétés et des logements sociaux) qui entourent le jardin du Cardinal de Richelieu présentent des qualités d'habiter incontestables liées à la présence et à la qualité paysagère du jardin et à la mise à distance des grandes infrastructures de transports.

Les barres en limite de propriété de la parcelle Escoffier et de Bercy 2 sont minces et organisent des logements «quasi» mono-orientés sud ou est : toutes les pièces principales (séjours et chambres) sont tournées vers le jardin. Les pièces «servantes» (cuisines et salles de bain) présentent des jours ou ventilations sur d'étroites cours techniques en limite de propriété.

Malgré le confort des logements, les habitants souffrent de l'enclavement général du quartier, de la distance aux transports et au centre ville et d'un manque de commerces de proximité.

Depuis les abords du quartier, la barre continue apparaît comme une barrière, un haut mur aveugle, qui se dresse entre Charenton et la Seine. Le Jardin du Cardinal de Richelieu est imperceptible.



Le jardin du Cardinal de Richelieu



Façade nord de l'ensemble de logements, vue depuis l'actuelle passerelle de Valmy. En limite de propriété des entrepôts Escoffier.

L'environnement du site

Les projets voisins



Le site de la ZAC Charenton-Bercy s'implante sur un territoire de bord de Seine en grande mutation.

Rive gauche, la quasi totalité des quartiers en rive de Seine est en grande transformation, avec :

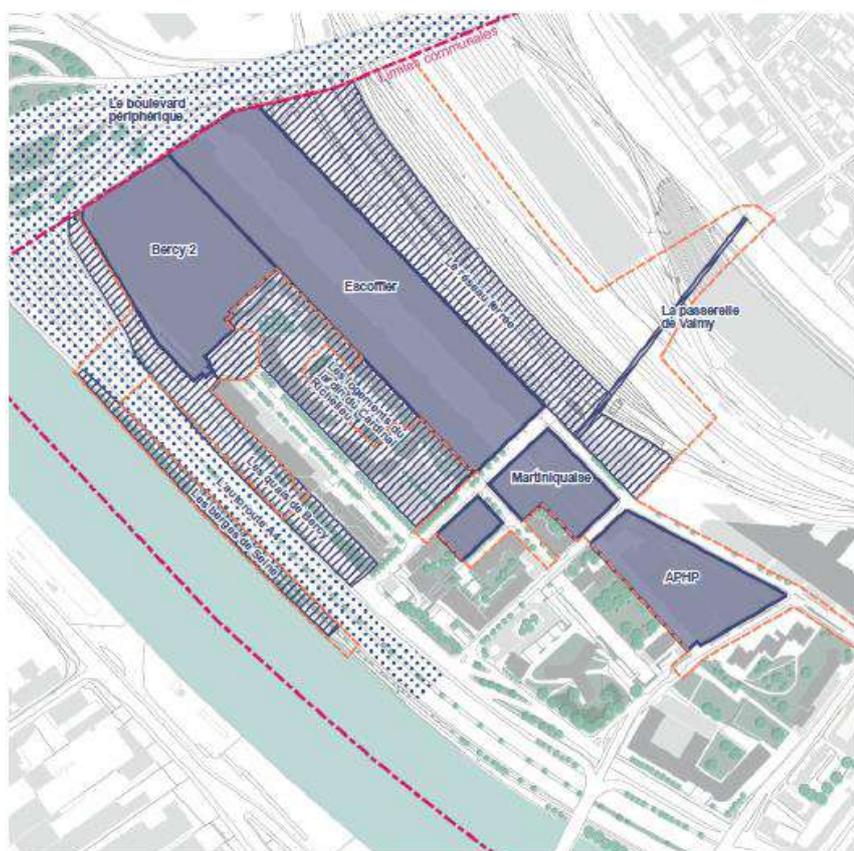
- la ZAC Paris Rive Gauche, qui couvre 136 ha. La ZAC a vocation à devenir une succession de quartiers mixtes, en lieu et place des infrastructures logistiques qui occupent ce site ;
- la ZAC Ivry Confluences, autre opération de grande envergure qui couvre 145 ha et qui prévoit la construction de 1 300 000 m² SDP dont 50% de locaux d'activités, 40% de logements (5 500 logements environ) et 10% d'équipements ;
- entre les deux, des projets réalisés ou à venir, de moindre importance : ZAC Ivry Port Nord / SYCTOM, ZAC Molière ou ZAC des Bords de Seine ;
- plus au sud, le long de la Seine, la ZAC Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine est également un projet majeur des bords de Seine : sur un peu moins de 50 ha, elle va créer un nouveau quartier mixte autour d'une gare majeure de la future ligne 18 du métro automatique Grand Paris Express.



Secteur Bruneseau, dernière phase de l'opération Paris Rive Gauche



L'occupation actuelle du site



Le site est marqué par un passé industriel remontant au XIX^e siècle (magasins généraux) dédié aux activités de transport de marchandise, stockage et logistique. Le site Escoffier (UPS), la Martiniquaise (Porto-Cruz), et le centre de stockage de l'APHP (Assistance Publique - Hôpitaux de Paris) s'inscrivent dans cette continuité.

Le projet s'intègre dans un secteur occupé qui connaît aujourd'hui des dysfonctionnements liés entre autres à son enclavement mais présente par ailleurs des qualités urbaines (mixité programmatique, densité, Jardin du Cardinal de Richelieu, etc...).

- Foncier mutable
- Interfaces de projet
- Interfaces hors périmètre

Le secteur opérationnel est occupé aujourd'hui par cinq grands ensembles fonciers :

- Le **foncier Escoffier** aujourd'hui occupé par des entrepôts. Ce foncier est d'ores et déjà acquis par Bouygues immobilier-Urbanera.
- Le **foncier Martiniquaise** aujourd'hui occupé par des locaux d'activité et siège social (embouteillage d'alcool). L'entreprise loue aussi des terrains à la SNCF entre autres pour le stockage des bouteilles vides.
- Le **foncier APHP**, occupé par l'APHP qui cherche à se relocaliser dans des locaux plus adaptés. Ce foncier est accolé à la petite parcelle «Balto» occupée par un bar-restaurant.
- Le **Foncier Bercy 2** (Propriétaires : Tikehau et Carrefour), aujourd'hui occupé par le centre

commercial Bercy 2 et l'hôtel Ibis.

- Le projet prévoit, sans qu'il y ait cependant acquisition du plein sol, de s'étendre au dessus du **foncier SNCF** au nord.

Compte tenu des enjeux forts de continuité des espaces publics et d'accroche à la Seine au sud et au quartier Charenton-Liberté au nord, le secteur d'étude ainsi que le périmètre envisagé pour la ZAC sont plus étendus que les seuls fonciers mutables.

L'occupation actuelle du site

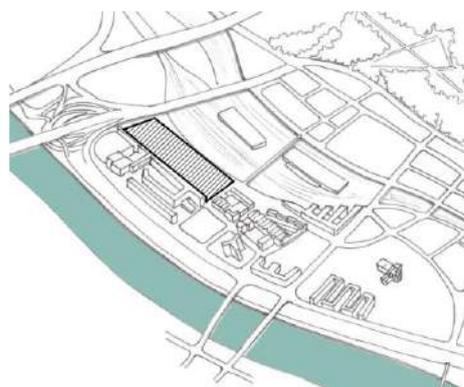
Le secteur Escoffier

A proximité immédiate du périphérique, de l'autoroute et des voies ferrées, l'îlot Escoffier s'inscrit dans la continuité historique des magasins généraux. Composé exclusivement d'entrepôts de stockage, deux bâtiments de 440m de long se font face.

La parcelle d'une superficie de 4,2 hectares, bien qu'elle présente une cour longitudinale traversante de la rue du Nouveau Bercy à la rue Escoffier, n'est pas accessible au public ce qui constitue un véritable verrou dans le quartier de Charenton Bercy.

La cour d'évolution se situe entre 34,40ngf et 34,70 ngf c'est-à-dire en dessous de la cote des plus hautes eaux connues. Les rez-de-chaussée des bâtiments de stockage sont légèrement surélevés (accessibles par des quais de déchargement, des emmarchements et des rampes) pour être au dessus de la cote PHEC (35,05ngf).

Deux niveaux de parkings sont aménagés sous les bâtiments (et peut-être sous la cour). Une partie de ces parkings sont rattachés au parking en infrastructure du Bercy 2 et à l'usage du centre commercial.



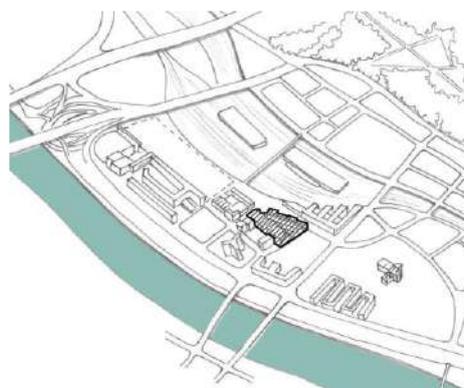
Les bâtiments BYRRH/APHP

A partir de l'établissement des Magasins Généraux sur l'ancien territoire du Château de Bercy au milieu du XIXe siècle, le stockage de vins et spiritueux a pris une importance croissante jusqu'aux grands travaux de l'après-guerre.

Les frères Violet, originaires de Thuir dans les Pyrénées-Orientales, inventeurs de l'alcool de Byrrh, ont installé une succursale de leur entreprise à Charenton dans les années 1920. Ils avaient l'ambition de créer une véritable usine de fabrication avec des espaces de stockage mais aussi des bureaux, des garages dédiés aux véhicules de livraison etc.

Le bâtiment s'inscrit dans la volonté de démontrer le savoir technique de la marque, en termes de fabrication, mais aussi de logistique. D'astucieux procédés spatiaux avaient alors été mis en œuvre.

Le bâtiment a connu des extensions successives au fil des années. Il fait office aujourd'hui de magasin industriel de l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris (APHP).



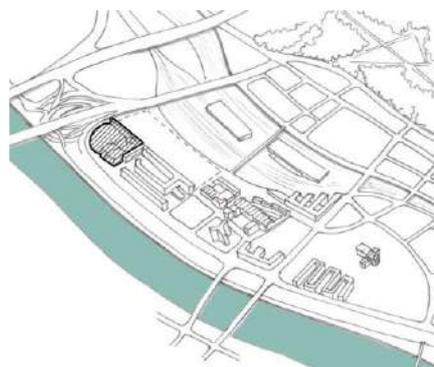
L'occupation actuelle du site

Bercy 2

Le Centre Commercial Bercy 2 a été construit en 1990 dans le cadre de la ZAC du Parc de Bercy, par les architectes Renzo Piano et Jean-François Blassel.

Sa couverture caractéristique faite d'écaillés d'acier inoxydable est très visible depuis l'autoroute A4 et le périphérique et elle est connue sous le nom de « la Baleine ».

Aujourd'hui, l'espace commercial se réinvente, le modèle du lieu unique, fermé et opaque sur lequel a été fondé le centre commercial Bercy 2 ne répond plus aux attentes des usagers. Le centre commercial est en perte de dynamisme: un certain nombre de cellules commerciales sont vides.



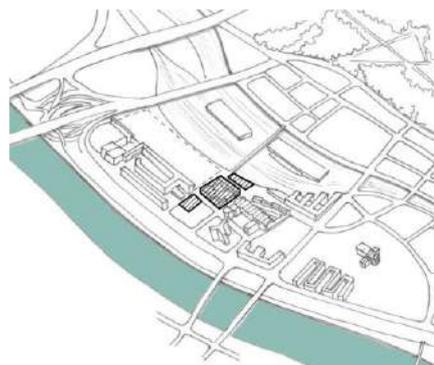
Secteur Martiniquaise

Fondé en 1934, La Martiniquaise est un groupe français indépendant producteur de vins et spiritueux. Le site de Charenton-le-Pont accueille le siège, un espace de production ainsi qu'un espace de stockage de bouteilles en attente (sur un terrain loué à la SNCF).

Si à l'époque des magasins généraux, le secteur de Charenton-Bercy, espace servant de la capitale, était principalement dédié à l'entreposage et l'acheminement des marchandises vers Paris, les locaux de la Martiniquaise font aujourd'hui figure d'exception dans le quartier, implantés au voisinage direct d'immeubles de logement et d'équipements publics (école et gymnase).

La production sur ce site entraîne des nuisances olfactives importantes, qui ont été par ailleurs soulignées par les riverains lors de la concertation. Elle entraîne aussi des mouvements importants de poids lourds dans le quartier.

La façade du bâtiment du siège social, rue de l'Entrepôt, présente des qualités architecturales et patrimoniales (patrimoine industriel) indéniables. Cependant, cette façade contraint fortement le profil de la rue, coincée contre le foncier de la SNCF.



Entrée rue de l'Entrepôt

L'occupation actuelle du site

Le réseau ferré

Le faisceau ferré occupe environ 1/8e du territoire de la ville de Charenton-le-Pont, et génère une longue saignée qui coupe le territoire du nord-ouest au sud-est. Elle crée deux ensembles : Charenton Nord et Charenton Sud.

Sur le tronçon Est, ses traversées sont relativement nombreuses et stratégiquement positionnées. Sur une longueur d'environ 1.5km, 4 ponts carrossables et 2 passerelles piétonnes permettent son franchissement, soit en moyenne une traversée tous les 250m.

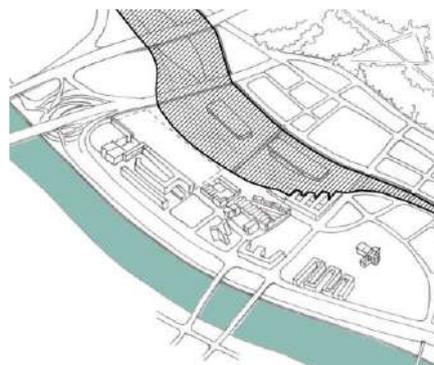
Sur le tronçon Ouest, au droit de l'opération, son écartement est maximal : le faisceau mesure environ 250m de large au niveau de la passerelle de Valmy. A ce niveau le faisceau se compose de plusieurs types de voies : des voies base travaux jouxtent le site ainsi que des zones de stockage matériel, ensuite on trouve des voies de remisage des trains, des voies TER, des voies dédiées à l'activité matériel et pour terminer 2 voies RER et 2 voies TGV. Selon le type de voies, le foncier appartient soit à SNCF Réseau, soit à SNCF Mobilités.

Élément infra-structurel majeur, les voies ferrées constituent une lisière du projet source de nuisances. Cela peut être aussi relativisé ; les trains circulent à vitesse réduite sur ce secteur et cette mer de rails permet de dégager des points de vue lointains intéressants.

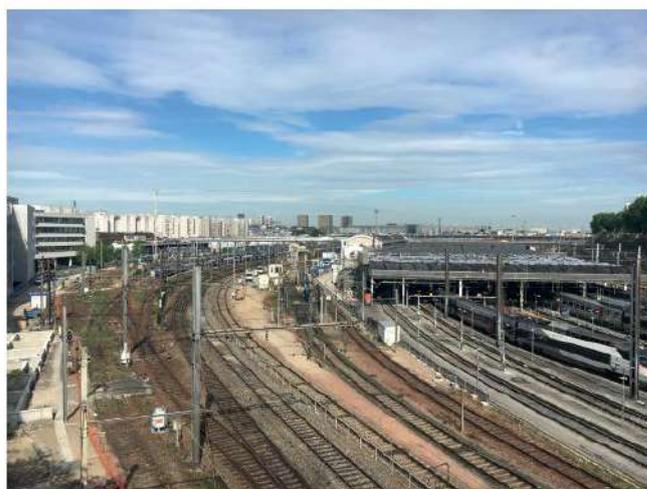
Aujourd'hui l'accès au site SNCF se fait par différents moyens.

- En voiture ou camion, il est possible d'y accéder depuis la rue du nouveau Bercy, l'entrée jouxte l'entrepôt de la Martiniquaise. Un deuxième accès sous le périphérique est possible, il permet d'entrer au niveau de la parcelle Derichebourg en contournant le SIAAP.
- A pied, il est également possible de rejoindre le site SNCF depuis la passerelle de Valmy. En effet 3 escaliers métalliques au départ de cette dernière permettent aux agents de rejoindre l'Atelier matériel Paris Sud-Est ainsi que le Chantier de nettoyage.

Dans le cadre du projet de la ZAC Bercy-Charenton, situé sur la commune de Paris et limitrophe à notre site d'intervention, un hôtel logistique géré par la Sogaris est projeté. **3 voies Fret** se trouvent sur le périmètre de la ZAC Charenton-Bercy.



Atelier matériel Paris Sud Est depuis la passerelle Valmy



Faisceau ferroviaire depuis le pont de l'Avenue de la Liberté

L'occupation actuelle du site

La passerelle de Valmy

La passerelle de Valmy franchit le réseau ferré dans sa portion la plus large. Elle mesure près de 284m de long et permet de relier la ville haute (rue de Valmy (env. 49.70m ngf) qui mène au bois de Vincennes) à la ville basse (rue de l'Entrepôt (env. 35.20m ngf)). Large de trois mètres seulement, cernée de garde-corps barreaudés, sensible aux vibrations provoquées par le passage des trains et exposée aux courants d'air, elle est peu confortable et revêt un caractère très utilitaire.

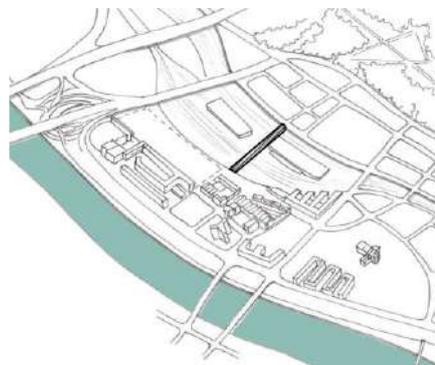
Son accès n'est adapté ni aux personnes à mobilité réduite, ni aux mobilités douces (vélos, trottinettes, poussettes etc) :

- Au nord, il faut emprunter un escalier métallique étroit depuis la rue de Valmy (21marches) ;
- Au sud, afin de franchir les 8 mètres qui la séparent du sol de la rue des Entrepôts, elle est équipée d'un ascenseur et d'un escalier vertigineux et étroit (3 volées de 27 marches pour une largeur de 1 mètre seulement). Elle aboutit sur le trottoir étroit et accidentogène de la rue de l'Entrepôt.

La passerelle de Valmy est malgré tout très utilisée par les riverains, qui se rendent de la station de métro 8 (Liberté) à leur lieu de travail ou d'habitation ou par les usagers du centre commercial Bercy 2 ou de la médiathèque.

A cet usage domestique s'ajoute un usage technique : la passerelle de Valmy permet un accès piéton aux agents du technicentre Sud Européen pour l'entretien des TGV ainsi qu'aux agents du faisceau d'entretien Transilien (TN). Trois escaliers métalliques relient directement la passerelle aux quais.

Ces caractéristiques confèrent à la passerelle de Valmy un statut technique, plus qu'urbain.



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LES GRANDES OPÉRATIONS D'URBANISME

Principes de composition du projet



Les grandes orientations urbaines du projet Charenton-Bercy, répondent à des enjeux qui dépassent largement le périmètre de mutation foncière du projet.

L'ambition de l'opération vise à rendre opérationnelles ces grandes orientations métropolitaines sur un site aujourd'hui déjà très constitué, qui ne mutera que partiellement et qui présente une complexité déjà forte en termes de mixité, d'accessibilité, de rapport aux infrastructures, de réglementation liée aux risques d'inondations, etc.

Il ne s'agit pas de combler un vide, un délaissé dans l'urbain, mais de substituer une pièce du puzzle, qui ne répond plus aux besoins urbains contemporains, par une nouvelle pièce, qui incarne les attentes présentes et anticipe les ambitions futures d'un quartier du Grand Paris, à Charenton-le-Pont.

Cet exercice trouve des pistes de résolution à travers différentes opportunités et intentions urbaines.

Principes de composition du projet

Desservir le quartier :

Le tracé de la rue Baron-Leroy dans le prolongement de l'axe prévu sur le projet parisien est permis par le potentiel mutable de l'emprise Escoffier aujourd'hui occupée par des activités de stockage et logistique. Cette assiette foncière d'un seul tenant laisse une certaine liberté dans la détermination du tracé de la «colonne vertébrale Baron-Leroy», à la fois franche et infléchie vers la Seine et la passerelle de Valmy.

L'inflexion Seine est soulignée par la haute silhouette de la Tour et son parvis qui constitue un véritable espace de vie de quartier.

Connecter Charenton-Liberté :

La passerelle de Valmy existante, d'une nature technique, peu confortable et inadaptée aux PMR et cycles connaît pourtant une fréquentation importante.

Sa requalification est une opportunité de repenser la connexion à Charenton-Liberté et au bois de Vincennes sous un angle plus paysager et urbain qui permette de favoriser les déplacements doux depuis et vers le quartier en mutation. Elle sera largement agrandie, paysagée et équipée.

Son tracé souligne deux grandes connections avec la trame des espaces publics existants et futurs :

- la connexion avec la rue du Nouveau Bercy sous forme de belvédères successifs sur la Seine.
- la connexion à la nouvelle rue Baron-Leroy par l'intermédiaire d'une place généreuse.

Réduire la rupture urbaine que constitue le réseau ferré :

Le réseau ferré ici très large (près de 300m) constitue une véritable rupture avec le centre-ville de Charenton.

Gagner sur les voies permet à la fois de réduire cette rupture et d'obtenir une épaisseur urbaine plus capable d'articuler une programmation mixte de part et d'autre de Baron-Leroy et de ré-insuffler une vie de quartier.

S'inscrire respectueusement dans un tissu dense déjà constitué :

Les constructions existantes conservées sur le secteur, issues pour la plupart de l'opération urbaine des années 1990, présentent des qualités architecturales indéniables et proposent d'ores et déjà une mixité programmatique.

Elles ont cependant été conçues sans volonté d'interaction avec les programmes d'activités voisins (Escoffier et Martiniquaise) et présentent des façades borgnes et austères. Les nouvelles constructions sont pensées de manière à compléter ces «demi-îlots» : minimiser l'impact visuel des façades borgnes existantes tout en conservant les percements, limiter les vis-à-vis, et garantir des rapports de hauteur pertinents.

Insuffler une attractivité nouvelle :

Le centre commercial Bercy 2, qui fonctionne sur un modèle dépassé du mode de consommation, ne remplit plus sa fonction «attractive» qui faisait du quartier un lieu de destination. Le projet s'évertue à substituer au centre commercial, (une offre commerciale sera reconstituée le long de la rue Baron-Leroy), un ensemble programmatique attractif à l'échelle locale mais aussi métropolitaine. La traduction architecturale de ce programme mixte jouera un rôle de figure de proue du quartier depuis Paris.

Cette programmation sera liée et complémentaire avec celle qui sera développée dans le bâtiment de l'APHP réhabilité, figure, lui, de l'ancrage dans l'histoire et le patrimoine du secteur.

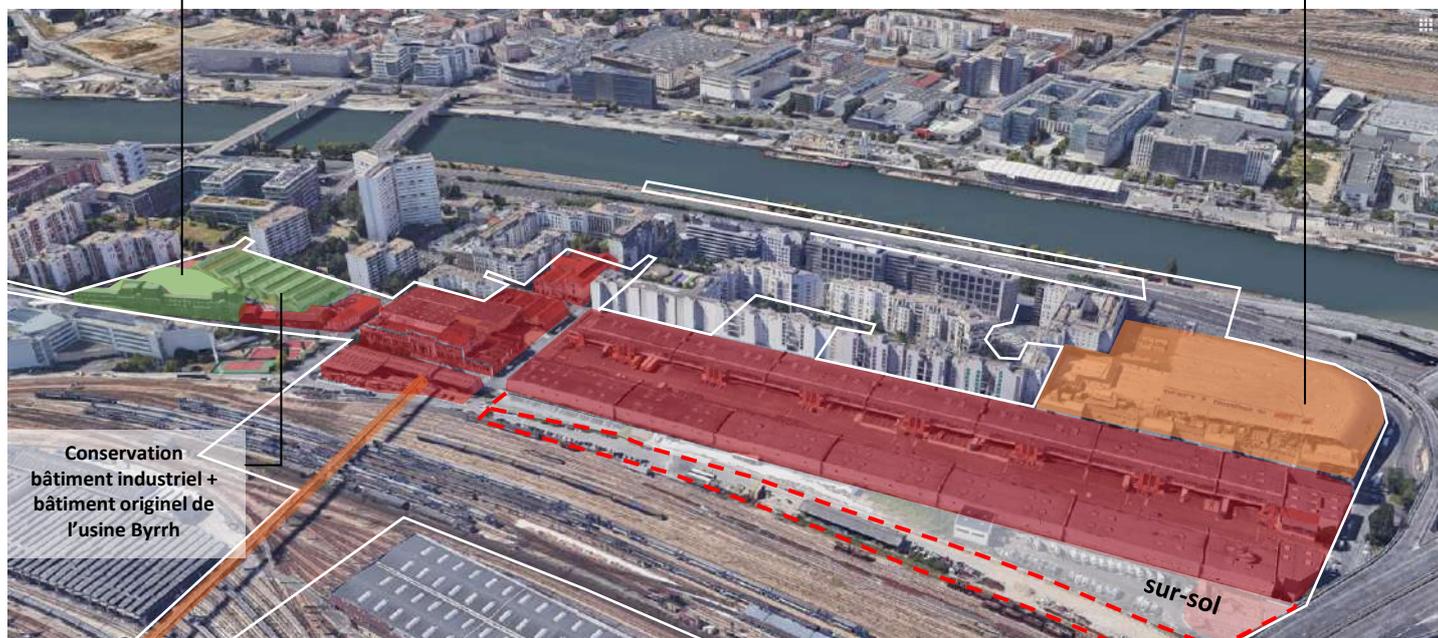
Connecter aux berges de Seine :

La configuration du foncier «Bercy 2» est une opportunité de ré-ouvrir le quartier vers la Seine par l'intermédiaire d'un grand mail. Ce mail assurera une connexion fluide avec un nouveau franchissement de l'autoroute pour rejoindre les Berges, ainsi qu'une connexion avec l'axe de l'avenue du Général de Gaulle.

État des lieux et évolutions induites par le projet : éléments de compréhension

Le principe de préservation de la cour couverte varie selon les hypothèses de projet architectural et programmatique

Actuel CC Bercy 2 :
Création d'un lieu emblématique participant à l'identité du futur quartier



Conservation bâtiment industriel + bâtiment original de l'usine Byrrh

sur-sol

Préservation d'une partie de l'existant

Démolition

Démolition ou requalification

Bercy 2 :

Le projet prévoit reconstituer une offre commerciale au niveau des rez-de-chaussée de l'avenue Baron-Leroy en complétant largement l'offre et ainsi conserver le degré de services d'un centre commercial de la superficie de Bercy 2, tout en offrant un espace urbain agréable, ponctué de vitrines de magasins, de terrasses de restaurants, d'espaces publics de détente... En lieu et place de la «Baleine», le projet prévoit un volume qui fait office de figure de prou au quartier depuis les berges de Seine et le boulevard périphérique et incarne la dimension métropolitaine de la programmation, tout en étant fondamentalement ancré dans la vie et les usages du quartier.

Les bâtiments Byrrh / APHP:

Le projet prévoit de préserver et réhabiliter trois entités distinctes de l'ensemble construit :

- Le bâtiment principal rue Necker
- La grande halle
- La cour couverte (halle intermédiaire)

Passerelle Valmy :

Reconstruction de la passerelle :

- La valorisation et sécurisation de ses accroches Nord et Sud (jeu de rampes accessibles aux PMR et modes doux plutôt qu'embarcadements).
- Son élargissement pour qu'elle puisse accueillir des usages et permettre la contemplation (vues lointaines rares en milieu urbain)

Le sursol :

L'un des enjeux de cette emprise est d'étendre l'opération au-dessus des emprises ferrées, tout en garantissant une continuité de traitement et d'ambiance entre les aménagements situés sur le socle commerces et ceux situés en sursol. Un nouveau sol de référence est créé, à niveau de la nouvelle passerelle de Valmy. Deux variantes d'épaisseur de sursol ont été envisagées (+10m et +50m).

Gabarit des constructions

Hauteurs

Principes généraux :

- Garantir des rapports de hauteur pertinents, entre les nouvelles constructions, et avec les constructions existantes.
- Variété de hauteurs de bâti afin de dégager des vues, limiter les vis-à-vis, intégrer les bâtiments existants.
- Jeu de nivellement du terrain et des circulations qui permet d'exploiter des sous-sols et de rehausser le niveau des RDC.
- Hauteur de la passerelle au dessus des voies ferrées et de l'autoroute doit être libre pour garantir le bon fonctionnement du réseau SNCF et de l'infrastructure autoroutière.

Trois grands ensembles de hauteurs :

- les émergences ponctuelles et organisées en quinconce de part et d'autre de l'avenue Baron Leroy.
- la strate haute organisée en peignes (volumes perpendiculaires à la rue Baron Leroy ou au Mail Seine). Les hauteurs de ces nouveaux volumes correspondent à celle des bâtiments de logements existants autour du jardin du Cardinal de Richelieu.
- la strate basse (R+3/4) qui connecte les deux autres strates et souligne l'alignement sur les espaces publics et sera support d'usage et de jardins pour les programmes.

Trois ensembles bâtis sortent de ce système :

- La tour, pièce architecturale emblématique qui culmine à 200m.
- La nouvelle « Baleine » figure de prou du quartier : la nouvelle construction est constituée d'un bâtiment à l'architecture libre et emblématique (50m env.).
- Le bâtiment Byrrh/APHP requalifié, qui incarne la dimension patrimoniale du projet. La réhabilitation participera à sa mise en valeur patrimoniale tout en l'ancrant dans un dynamisme métropolitain fort.

Circulations, accès et stationnement

Circulations

Principes généraux :

- Un projet de **Ligne à Haut Niveau de Service (LHNS)** est en cours d'étude par Île-de-France Mobilité. Elle devrait relier Charenton au centre de la capitale et desservir les deux opérations Bercy-Charenton et Charenton-Bercy. L'intégration de cette LHNS est l'un des sujets forts du projet.
- **Colonne vertébrale « Baron-Leroy »** : profil de 25 mètres qui organise LHNS, voitures, cycles, trottoirs.
- **Passerelle Valmy** : connexion à Charenton-Liberté et au Bois de Vincennes
 - Nécessaire adaptation PMR
 - Permettre les circulations douces
 - Paysager la passerelle
- **Franchissement de l'autoroute** vers la Seine : tunnel, passerelle
- **Desserte de livraison** au niveau du carrefour Escoffier/rue du nouveau Bercy.
- Multiplication des **cheminements doux publics** :
 - Passerelle Valmy
 - Jonction passerelle/nouveau Bercy
 - Mail Baron-Leroy/Seine : 30 m de large
 - Franchissement sur l'A4
 - Passage du Général de Gaulle
- **Cheminements doux privés** accessibles au public :
 - Promenade haute sur le sursol de la SNCF
 - Cheminement au sud de l'APHP

Circulations, accès et stationnement

Modalités d'utilisation des énergies renouvelables envisagées, la transition écologique

Secteur	SDP	Besoins annuel en énergie (MWh/an)					
		Chauff	ECS	Chauf+ECS	Froid	Elec reg.	Elec non Reg.
Escoffier + SNCF	233 289	3468	3798	7265	2064	2610	9220
Bercy 2	103 150	1396	608	2004	898	1455	4958
La Martiniquaise	24 400	396	390	786	87	246	764
Triangle SNCF	12 550	140	53	193	105	182	479
APHP	22 750	369	375	743	84	227	728
Total	396 139	5 769	5 223	10 991	3 238	4 720	16 148

Besoins annuels en énergie finale par secteur et par poste de consommation

Principes généraux (source Etude d'Impact):

- Assurer une gestion optimisée et économe de l'éclairage public.
- Intégrer aux processus de décision l'énergie grise des matériaux utilisés.
- Viser la sobriété énergétique et / ou la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération.
- Recourir aux énergies renouvelables et exploiter en priorité les réseaux de chaleur existants et / ou investir dans la sobriété énergétique des constructions réalisées (définir un niveau de performance ambitieux).
- Prévoir l'adaptabilité des installations aux évolutions des modes de production et de gestion de l'énergie.
- Améliorer l'efficacité énergétique à travers l'innovation produits et les *smart grids*.
- Végétaliser toitures et façades des bâtiments, planter les cœurs d'îlots : toitures végétalisées à 30%/70%

Circulations, accès et stationnement

Les réseaux

Principes généraux de gestion des eaux pluviales :

- **Abattement des petites pluies** : travailler sur la porosité des espaces publics et privés (à travers les toitures et dalles végétalisées) afin de respecter le zonage pluvial départemental qui exige que les projets abattent les 10 premiers millimètres de pluie.
- **Abattement des pluies exceptionnelles** : elles pourront être rejetées dans le réseau à débit régulé de 10 L/s/ha.

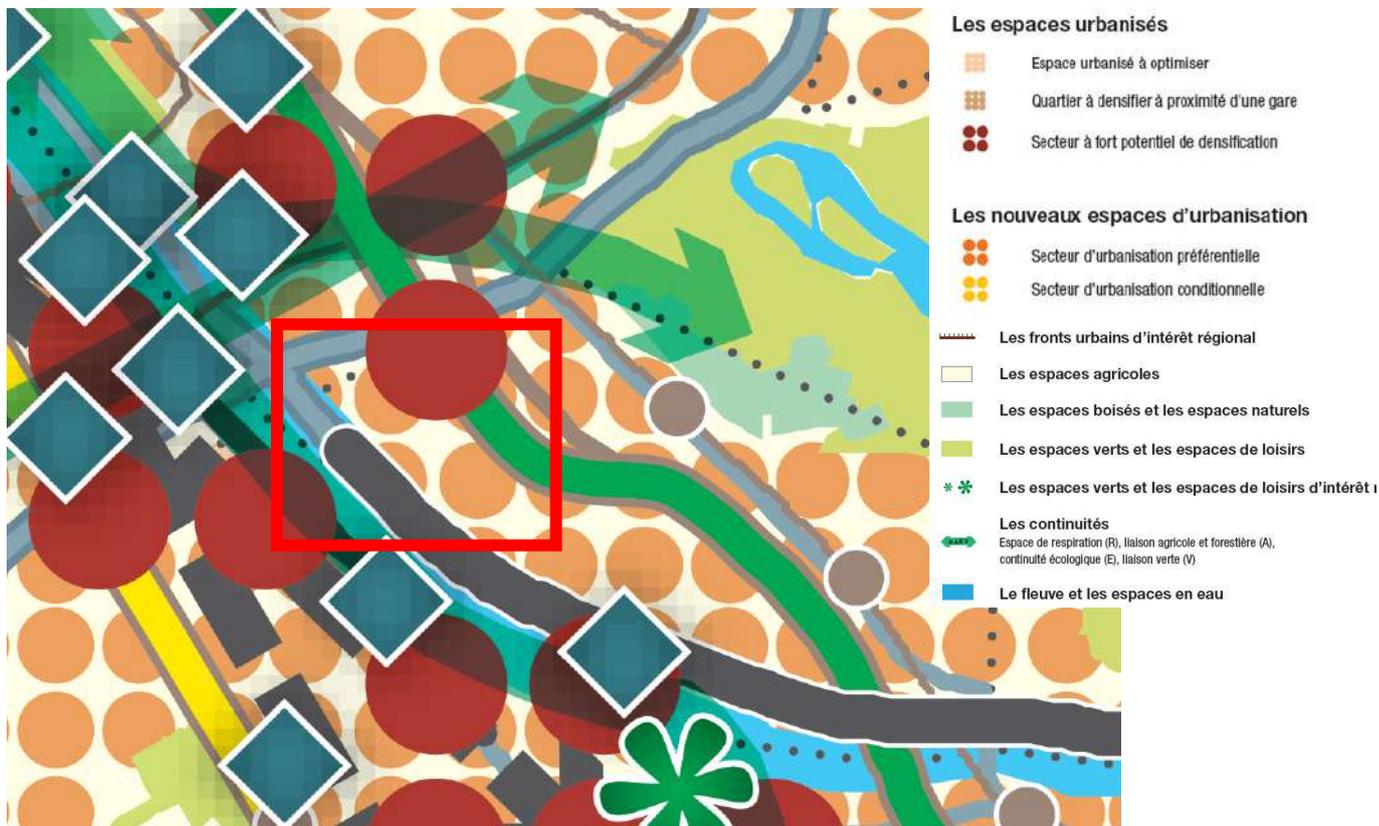
Principes généraux de déploiement du réseau d'assainissement :

La ZAC intégrera plusieurs points de rejet, dans le réseau CD94 sous le quai de Bercy, et dans le réseau territorial de l'EPT PEMB sous les rues Nouveau Bercy et Port aux Lions.

- **Les réseaux d'assainissement existants** seront conservés en l'état, avec toutefois des modifications/suppressions de branchements du fait de la démolition de certains bâtiments existants et de la création des différents projets immobiliers.
- **Les nouvelles canalisations** EP et EU (système séparatif à prévoir) seront principalement posées sur la future rue Baron-Leroy avec une pente pour un écoulement gravitaire (recours au refoulement qu'en cas d'impossibilité technique de pose en gravitaire).
- **Concernant les branchements**, il est prévu, pour chaque lot, un branchement pour les eaux pluviales et un branchement pour les eaux usées. Pour un certain nombre de lots, les branchements existants pourront être réutilisés.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France



Le site de la ZAC est considéré comme **"quartier à densifier à proximité d'une gare"**, avec un secteur à fort potentiel de densification identifié au niveau des entrepôts Escoffier.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- De la densité humaine
- De la densité des espaces d'habitat

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ha (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole – (110 logements/ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

Au regard de l'ampleur du projet et de la programmation qui l'accompagne, celui-ci est compatible avec les orientations du SDRIF.

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	—		←-----→
Niveau de desserte métropolitain			←-----→
Niveau de desserte territoriale	—	—	←-----→
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	•		•
Gare TGV	•		•

Source : Extrait de la carte de destinations générales du SDRIF - 2013

Le plan de prévention du risque d'inondations (PPRI)

Le PPRI de la Marne et de la Seine a été approuvé le 12 novembre 2007. Il vaut servitude d'utilité publique (SUP).

La moitié sud-ouest du périmètre de réflexion de la ZAC est en zone submersible pour une crue du type de 1910, avec un niveau maximum de submersion de 2 m au niveau du centre commercial Bercy 2 et du quartier résidentiel proche.

Le projet est concerné par les zonages réglementaires suivants :

- Zone orange foncée : emprises de l'autoroute A4
- Zone bleue : le centre commercial Bercy 2 et une partie des secteurs résidentiels
- Zone violet clair : les entrepôts Escoffier



Extrait du plan réglementaire du PPRI

Source : Extrait du plan réglementaire du PPRI – Dossier de PLU de Charenton-le-Pont

Les dispositions du PPRI en zone bleue

Sont interdits :

- La construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour un usage autre que le stationnement à l'exception des locaux et équipements liés à la prévention et à la gestion des inondations. Toutefois, le changement d'affectation de locaux situés en sous-sol pourra être autorisé si ce changement conduit à améliorer la situation vis-à-vis du risque.
- Les travaux d'endiguement ou de remblai sauf dispositions spécifiques et mesures de compensation du volume perdu pour l'expansion de la crue (voir page suivante).

La cote d'altitude des niveaux fonctionnels doit être au dessus de celle du terrain naturel et de la voirie existante. L'usage des sous-sols, autre que pour le stationnement, peut être autorisé exceptionnellement dans les zones "d'autres aléas" (submersion inférieure à 1 m), moyennant certaines dispositions.

Les équipements sensibles doivent être construits au dessus du niveau des PHEC. En outre :

- Les fondations et les parties de bâtiments construites sous la cote des PHEC doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau.
- Les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques.
- Les installations de production des fluides et les alimentations en fluide doivent être situées au-dessus de la cote des PHEC ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentation doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation.
- Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, compresseurs, machinerie d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées à une cote supérieure à la cote des PHEC.
- Dans tous les cas, une issue de secours pouvant desservir l'ensemble de la construction à usage d'habitation sera située au-dessus de la cote des PHEC.
- Les sous-sols doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue.

Le plan de prévention du risque d'inondations (PPRI)

Les dispositions du PPRI en zone violette

Sont interdits :

- La construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sols pour un usage autre que le stationnement, et à l'exception des locaux et équipements liés à la prévention et à la gestion des inondations. Toutefois, le changement d'affectation de locaux situés en sous-sol pourra être autorisé si ce changement conduit à améliorer la situation vis à vis du risque.
- Les travaux d'endiguement ou de remblai par rapport au niveau du Terrain Naturel sauf en cas de compensation (voir ci-après).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir leur niveau habitable le plus bas :

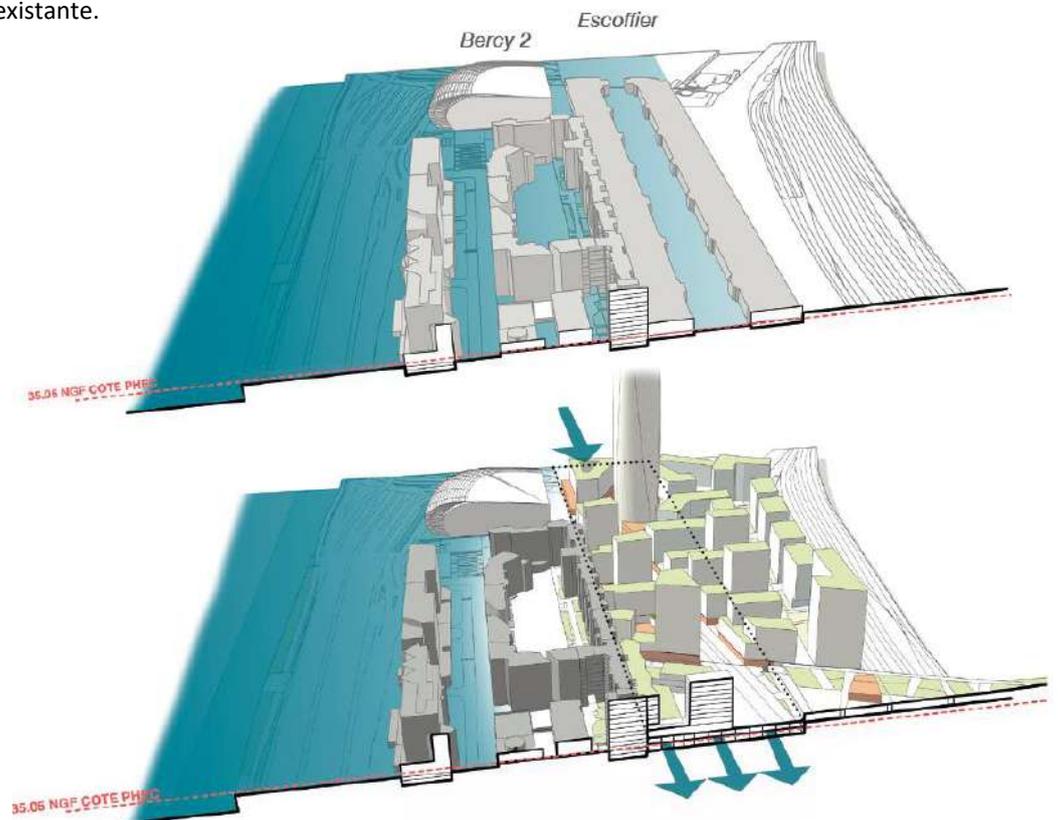
- À 20 cm au dessus de la crue cinquantennale pour l'habitat diffus,
- Au niveau des PHEC1 pour les opérations d'ensemble.

Les équipements sensibles doivent être construits au dessus du niveau des PHEC.

Pour les autres constructions, la cote d'altitude des niveaux fonctionnels doit être au dessus de celle du terrain naturel et de la voirie existante.

Prise en compte dans le projet :

- **Le projet prévoit de remonter la topographie par la création d'un socle et d'un sursol en surplomb des terrains ferroviaires, ce qui permettra de mettre hors d'eau la future rue Baron-Leroy ainsi que l'ensemble des planchers fonctionnels des bâtiments.**
- **En parallèle de la mise en compatibilité du PLU de Charenton-le-Pont, le PPRI de la Marne et de la Seine va être modifié pour intégrer les évolutions liées à la mise en œuvre du projet de la ZAC Charenton-Bercy.**



Travail sur la topographie – un « socle » résilient – Urban Era

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE CHARENTON-LE-PONT AVEC LE PROJET

Sont exposées ici les modifications apportées aux différentes pièces qui composent le PLU de Charenton-le-Pont, afin de permettre la réalisation du projet de Charenton-Bercy. Sont également exposés les motifs de chaque modification.

6.1 Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD issu du PLU approuvé en mars 2006 prévoyait déjà la mise en œuvre du projet de Charenton-Bercy, notamment :

- Le désenclavement du quartier de Bercy et son évolution vers un renforcement de l'emploi,
- La création d'une liaison nouvelle vers la rue Baron Leroy à Paris dans le XIIème arrondissement,
- L'amélioration de la passerelle vers la rue Valmy,
- La reconversion des locaux d'activités rue Escoffier,
- La création d'une liaison douce accompagnée d'une trame verte entre le quartier de Bercy et le centre-ville.

De plus, le projet répond aux orientations suivantes du PADD :

- L'atténuation de la coupure urbaine des emprises SNCF → le projet œuvre à la réduction de la coupure générée par l'emprise SNCF, notamment à travers l'amélioration de la passerelle Valmy.
- La protection des éléments remarquables dont la qualité et la valeur nécessitent le maintien (immeuble de l'assistance publique, façade donnant sur le rue Necker) → le projet inclut la dimension patrimoniale de la façade des halles de l'APHP, avec des hypothèses d'aménagement qui visent toutes à préserver et valoriser cette façade.
- Le traitement des paysages des entrées de ville et le maintien de la spécificité architecturale de Charenton → le projet, situé en entrée de ville, vise à atteindre cet objectif du PADD. Les architectures envisagées, et notamment la tour, s'inscrivent dans l'objectif de maintien d'une spécificité architecturale.
- La diversification sociale du logement dans les opérations à venir → le projet comporte une diversité de programmation en termes d'habitat, et comprend 30 % de logements sociaux.
- Développer les possibilités de liaisons cycles en site propre ou site partagé piétons/vélos → le développement des circulations douces est un axe fort du projet.
- Prendre en compte les aménagements pour les personnes à mobilité réduite par la mise en application de la charte → le projet développe fortement les accessibilités PMR, notamment pour la passerelle Valmy.

- Participer au rééquilibrage économique et de l'emploi engagé dans l'Est parisien tout en prenant en compte la spécificité des quartiers dans l'accueil et la diversification de nouvelles activités économiques : maintenir la politique d'accueil d'emplois tertiaires, commerciaux ou administratifs particulièrement à l'Ouest de Charenton-le-Pont → Le projet participe fortement à atteindre ces objectifs à travers sa programmation mixte comprenant des activités tertiaire, commerciales.
- Donner aux charentonnais les équipements nécessaires, qu'ils soient de proximité dans les quartiers, ou de rayonnement plus important à l'échelle de la cité et de l'agglomération → le projet prévoit les équipements publics suivants : école, crèche, espaces publics aménagés, et également des équipements privés.

Les évolutions apportées au PADD ont donc uniquement pour objectif d'ajuster la cartographie présentant les orientations générales du PADD. En effet, celle-ci n'est plus actualisée au regard des évolutions apportées au projet depuis 2006.

Compte tenu de leur nature et des orientations préexistantes dans le PADD, ces évolutions ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.

Carte des orientations générales du PADD (zoom sur le secteur de projet) avant mise en compatibilité du PLU



Le projet présente une incompatibilité avec les éléments cartographiques suivants :

LES PERIMETRES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS _____ 
PERIMETRE CONCERNE

Le périmètre de l'orientation d'aménagement Charenton-Bercy n'est pas clairement reporté sur la carte d'orientations générales.

REQUALIFICATION DE L'ESPACE / EVOLUTION _____ 

L'emprise de l'item « requalification de l'espace/évolution » n'identifie pas l'ensemble du périmètre de la ZAC Charenton-Bercy.

DESTINATION DES SOLS ET RENOUELEMENT URBAIN

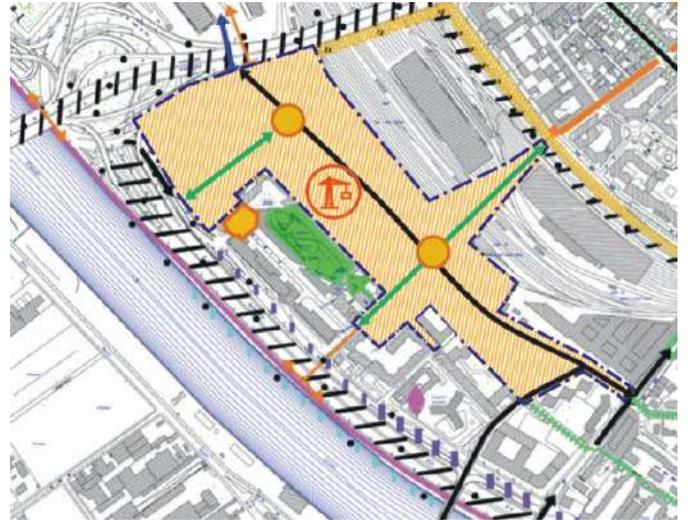
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, TERTIAIRE, OU COMMERCIAL _____ 
EQUIPEMENT _____ 
LOGEMENT _____ 

Les destinations ciblées sur la carte ne correspondent pas précisément à la répartition spatiale de la programmation envisagée dans le cadre du projet. Elles sont supprimées. En effet, leur caractère ponctuel n'est pas adapté à la structure du projet qui prévoit des secteurs avec des destinations dominantes. Les destinations sont vouées à être encadrées dans l'OAP spécifique au projet.

LIAISON VERTE _____ 

Il n'existe pas de liaison verte en bordure de sursol dans le cadre du projet. Celle-ci est donc supprimée.

Carte des orientations générales du PADD (zoom sur le secteur de projet) après mise en compatibilité du PLU



La carte est ajustée sur les points suivants :

LES PERIMETRES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS _____ 
PERIMETRE CONCERNE

Le périmètre de l'orientation d'aménagement Charenton-Bercy est reporté sur la carte d'orientations générales. Il reprend le périmètre de la ZAC Charenton-Bercy.

METTRE EN OEUVRE LE PROJET MIXTE DE CHARENTON-BERCY _____ 

Une symbologie spécifique est créée pour désigner le projet de Charenton-Bercy, ce qui est justifié par l'ampleur du projet à mettre en œuvre.

CENTRALITE A RENFORCER _____ 

Deux centralités sont créées au sein de l'emprise du projet, correspondant au parvis de la tour à l'angle de l'avenue Baron-Leroy et du Mail Seine, et à l'espace public situé au débouché de la passerelle Valmy.

LIAISON VERTE _____ 

LIAISON ROUTIERE STRUCTURANTE _____ 

Les liaisons vertes correspondant au Mail Seine et à la passerelle Valmy sont inscrites sur le plan.

L'axe de l'avenue Baron-Leroy est prolongé conformément à ce qui est envisagé dans le cadre du projet.

Légende de la carte des orientations générales du PADD après mise en compatibilité du PLU

LEGENDE

LES ORIENTATIONS DE REQUALIFICATION ET D'AMELIORATION DE L'ENVIRONNEMENT

CENTRALITE A RENFORCER	
REQUALIFICATION DE L'ESPACE / EVOLUTION	
METTRE EN OEUVRE LE PROJET MIXTE DE CHARENTON-BERCY	
AMELIORATION DES ESPACES VERTS ET PAYSAGERS	
PLANTATIONS	
REQUALIFICATION DES BERGES	
PATRIMOINE URBAIN A PRESERVER	
NUISANCES A TRAITER: BRUTTS, POUSSIERES ET POLLUTIONS	
PROTECTION ACOUSTIQUE	

DESTINATION DES SOLS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, TERTIAIRE, OU COMMERCIAL	
EQUIPEMENT	
LOGEMENT	
PARKING	P

LES LIAISONS

VOIE EXISTANTE A CONSERVER OU A RENFORCER	
LIAISON VERTE	
LIAISON ROUTIERE STRUCTURANTE	
LIAISON PIETONNE	
TRANSPORT EN COMMUN	
LIAISON CYCLE	
STATION DE METRO EXISTANTE	

LES PERIMETRES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS PERIMETRE CONCERNE	
SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (ART 123-24)	

La justification :

Une symbologie spécifique est créée pour désigner le projet de Charenton-Bercy, ce qui est justifié par l'ampleur du projet à mettre en œuvre.

Le secteur en attente d'un projet global (situé au niveau du sursol des voies ferrées) est supprimé dans la mesure où la création de la ZAC et la mise en œuvre du projet Charenton-Bercy le rendent obsolète.

6.2 Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de Charenton comprend une OAP portant sur l'aménagement du quartier de Bercy. Elle est compatible, dans les grandes lignes, avec les objectifs généraux du projet, mais dans le détail, présente un certain nombre d'incompatibilités.

ORIENTATIONS ÉCRITES CONTENUES AU SEIN DE L'OAP CHARENTON-BERCY	COMPATIBILITÉ DU PROJET
<p>Les orientations pour la destination des sols et le renouvellement urbain</p> <p>Les terrains à l'intérieur du périmètre concerné sont destinés principalement à l'activité économique tertiaire et commerciale. Bercy 2 doit pouvoir se déployer pour répondre à l'augmentation des besoins en services commerciaux. Un nouveau quartier d'immeubles tertiaires, porteur de nouveaux emplois nouveaux, doit pouvoir s'organiser en substitution des activités d'entrepôt actuelles. Afin d'assurer une mixité des occupations futures, des équipements et des espaces verts devront accompagner l'évolution de ce secteur. Une part d'habitat trouvera également sa place, accompagnée d'équipements sociaux.</p>	<p>Le projet répond à ces orientations. Cependant, il intègre également un nombre de logements non négligeable, non mentionné dans les orientations écrites.</p> <p>Par ailleurs, le terme « déployer » pour qualifier l'évolution de Bercy n'apparaît pas adapté dans la mesure où le centre commercial est voué à être restructuré pour qu'un équipement de grande envergure soit implanté.</p>
<p>Les orientations en terme de requalification de l'espace et d'amélioration de l'environnement</p> <p>L'évolution de ce secteur devra se faire sous la forme d'une opération recherchant une unité d'ensemble. Elle s'organisera autour d'un mail urbain, planté et paysager, qui reliera la rue Escoffier à la rue du Nouveau Bercy. Une attention particulière devra être apportée au traitement des vis-à-vis des pignons des immeubles de logements contigus au secteur d'intervention. Bercy 2 doit pouvoir s'agrandir au nord. Le passage au moins sous porche reliant le mail au nouveau quartier tertiaire doit être intégré aux évolutions. S'agissant d'un terrain qui constitue l'entrée de ville de Charenton et qui fait face à Paris, le traitement des façades devra tirer parti de cette situation stratégique et emblématique.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas l'agrandissement de Bercy, mais sa restructuration.</p>
<p>Les orientations en termes de liaisons</p> <p>Le passage d'une voie entre la rue Escoffier et la rue du Nouveau Bercy doit être prévu. Des liaisons piétonnes, cycles et transports en commun devront pouvoir trouver un prolongement avec les liaisons nouvelles envisagées pour Paris ainsi qu'avec la passerelle de Valmy dont le réaménagement sera adapté aux besoins des handicapés et personnes à mobilité réduite. Une liaison piétonne doit relier directement la place de l'Europe aux quartiers nouveaux.»</p>	<p>Le projet est compatible avec ces orientations.</p>

Carte de l'OAP Charenton-Bercy



La cartographie de l'OAP Charenton-Bercy est inadaptée au projet sur plusieurs points :

- La localisation des espaces verts : la délimitation précise des espaces verts ne correspond plus à l'emplacement des espaces verts tels qu'envisagés dans le cadre du projet. En effet, certains espaces verts sont situés sur des îlots destinés à être bâtis, et inversement.
- Le dessin de la liaison routière structurante (avenue Baron-Leroy) ne correspond pas au cheminement envisagé dans le cadre du projet.
- La localisation et la répartition des différentes destinations : les losanges ponctuels représentant les différentes destinations du projet ne sont pas adaptés au projet et aux différents secteurs qui imposent des destinations dominantes.
- Le périmètre graphique de l'OAP n'inclut pas le secteur n°3 du projet (Bercy 2).
- Le périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au dessus des voies ferrées n'est plus justifié compte tenu de la création de la ZAC. De plus, aucune orientation n'est inscrite sur ce périmètre.

Étant donné le nombre d'incompatibilités relevées entre le dessin de l'OAP Charenton-Bercy et le projet objet de la mise en compatibilité, et au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de créer une nouvelle OAP en remplacement de celle existante dans le PLU.

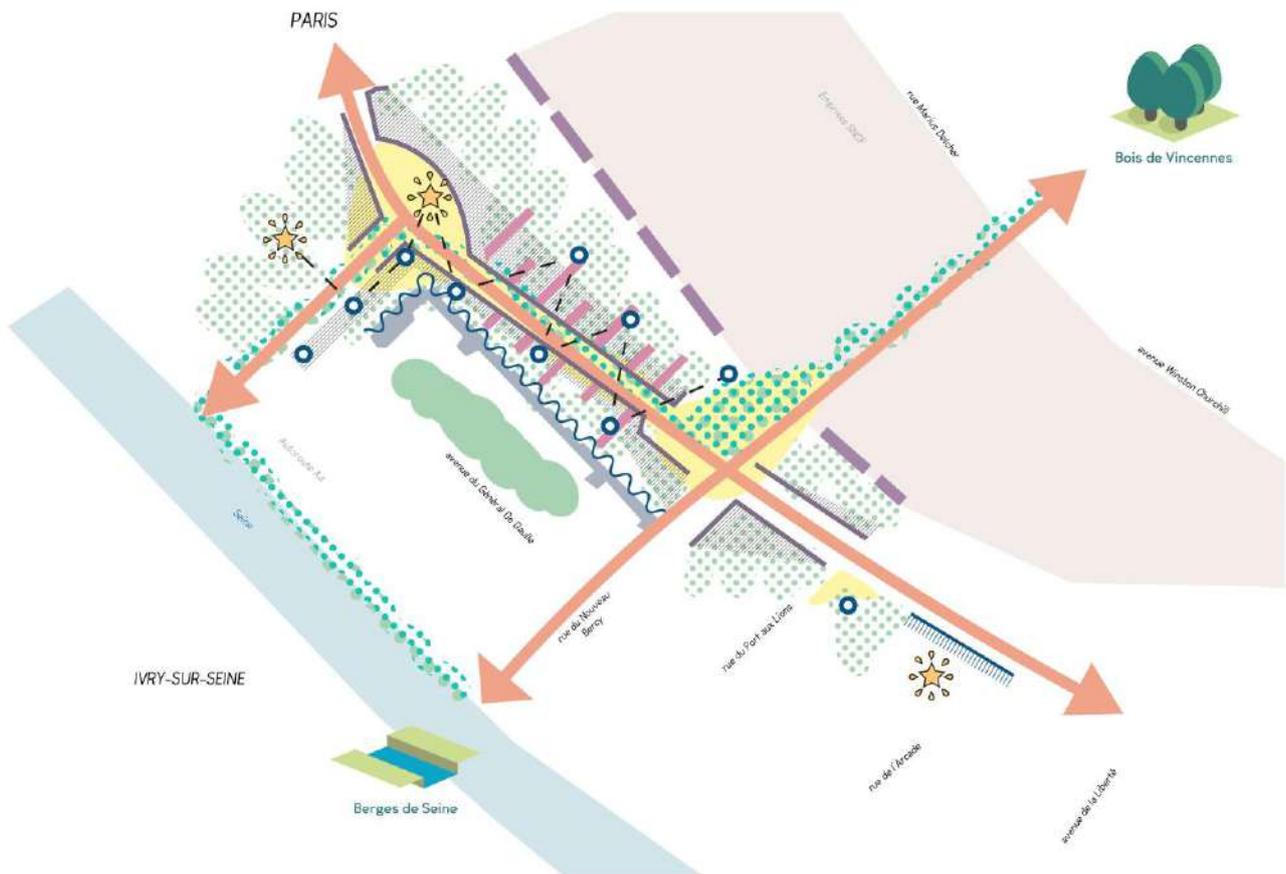
Cette nouvelle OAP est en phase avec le projet tel qu'envisagé et propose des orientations thématiques non prévues à l'époque du PLU approuvé en 2006.

L'OAP Charenton-Bercy propose un cadre réglementaire cohérent avec le règlement et garantissant les fondamentaux du projet urbain.

Elle est organisée en quatre volets :

- L'organisation générale du projet,
- Les secteurs du projet,
- Le parti d'aménagement et les éléments de programmation,
- Les thématiques spécifiques : nature en ville, composition des hauteurs et des volumétries, accroche aux bâtiments existants.

L'organisation générale du projet



Les éléments de l'OAP

Déplacements et mobilités



Ouvrir le site et le reconnecter à Paris et aux autres quartiers de Charenton.



La justification :

Un des objectifs primordiaux du projet, dans la continuité des objectifs du PADD, est de désenclaver le quartier. Pour cela, l'OAP définit trois axes (dont le tracé est indicatif) à créer, renforcer, améliorer pour relier le quartier au reste de la ville et à Paris : la rue Baron-Leroy, le Mail Seine, la rue du nouveau Bercy et la passerelle Valmy.

Organisation urbaine



Créer une continuité urbaine et bâtie le long de la future avenue Baron Leroy, cœur du futur quartier



La rue Baron-Leroy constitue la colonne vertébrale du futur quartier, et doit être attractive d'un point de vue fonctionnel et d'un point de vue urbain par la constitution d'un front bâti et d'une continuité urbaine.

Les éléments de l'OAP

La justification :

Nature dans le quartier



Favoriser la végétalisation de l'espace public.

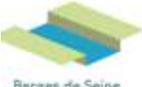


Privilégier la végétalisation des toitures terrasses et des dalles des îlots pour retrouver la nature en ville et lutter contre la création d'îlots de chaleur.



Bois de Vincennes

Permettre la présence d'une continuité verte, trame paysagère et support de mobilités douces, allant du Bois de Vincennes aux berges de Seine et pouvant relier les différents espaces verts du quartier.



Berges de Seine



La quasi intégralité du projet étant sur dalle, la question de la nature en ville est une priorité à intégrer dans la conception des espaces publics comme privés afin d'offrir, au delà des qualités esthétiques incontestables du paysage, de vraies qualités de vie (fraicheur, ombre, espace de loisirs...). L'inscription de cet objectif dans l'OAP permet de garantir la présence de la nature en ville dans le futur quartier, et de créer des continuités vertes et paysagères à l'échelle locale.

Equipements publics, animation et vie de quartier



Créer des lieux emblématiques support de l'identité et contribuant à l'animation du futur quartier.



La création d'équipements publics ou privés au sein du futur quartier est une condition pour assurer son animation et en faire un véritable lieu de vie. La tour, l'espace de Bercy 2 restructuré et le bâtiment de l'APHP sont les trois éléments emblématiques du projet, porteurs d'une identité future.

Qualité urbaine et architecturale



Au-dessus du gabarit de base, les volumes intermédiaires sont majoritairement disposés de manière à ne pas créer de front bâti continu et de rythmer le paysage urbain.



Organiser les émergences selon un principe de variations en « dents de scie » (Deux émergences ne doivent pas être en vis-à-vis de part et d'autre de la future rue Baron Leroy).



L'OAP édicte des principes généraux en matière de qualité urbaine et architecturale, notamment le principe de rythme d'implantation et de hauteurs de bâtis à respecter de part et d'autre de l'avenue Baron Leroy, l'organisation des émergences en quinconce de part et d'autre de l'avenue Baron Leroy. Ces principes visent à dégager des vues, limiter les vis-à-vis, diversifier la composition urbaine et les épannelages.



Réaliser une nouvelle façade qualitative face au quartier Charenton-Liberté en évitant l'effet de mur.

De même, il est important de garantir à travers l'OAP la conception d'une façade qualitative du quartier en vis-à-vis des voies ferrées et du quartier Charenton-Liberté. Cette façade constituera en effet une « vitrine » depuis l'extérieur.



Façade à préserver. Inscrire les extensions et/ou les nouvelles constructions dans le respect de la volumétrie du bâtiment principal de l'APHP.



La façade du bâtiment de l'APHP doit être préservée, ce qui implique notamment la limitation de la hauteur à 12 mètres dans une bande d'une profondeur de 24 mètres à compter de la rue Necker. Cette orientation vise à éviter toute construction en élévation qui soit plus haute que la façade de l'APHP. Cela permet, depuis la rue, de n'avoir dans les champs de vision que la façade historique de l'APHP.

Les secteurs du projet

Le projet est divisé en trois grands secteurs opérationnels qui répondent chacun à des objectifs spécifiques.

Cette division en secteur doit permettre de faciliter la mise en œuvre opérationnelle du projet.



Les éléments de l'OAP

La justification :

Secteur 1 : Mutation de la parcelle Escoffier

- Réalisation d'un quartier mixte : commerces, bureaux, logements, équipements, etc.
- Réalisation de la plus grande partie de l'avenue Baron Leroy.
- Réalisation du franchissement piéton vers Charenton-Liberté.
- Réalisation d'une ligne de transport à haut niveau de service (LHNS) permettant une jonction du quartier avec Paris.



Le premier secteur correspond à la mutation de la grande parcelle Escoffier, ainsi que les constructions réalisées au dessus du foncier SNCF (sursol et nouvelle passerelle de Valmy).

Ce secteur contiendra la réalisation de la plus grande partie de l'avenue Baron Leroy et du franchissement piéton vers Charenton-Liberté et répondra ainsi à l'un des enjeux majeurs du projet : reconnecter Paris à Charenton. Ce morceau de quartier mixte présentera déjà toutes les aménités d'un quartier mixte vivant : commerces, bureaux, logements, équipements, etc.

Les éléments de l'OAP

La justification :

Secteur 2 : Mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP

- Poursuite de l'aménagement de l'axe de l'avenue Baron Leroy jusqu'au pont de la Liberté .
- Jonction LHNS au centre ville.
- Poursuite de la programmation du secteur 1 par de nouveaux programmes mixtes.
- Préservation de la façade du bâtiment Byhrr/APHP, qui incarne la dimension patrimoniale du projet.



Le second secteur correspond à la mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP. La réalisation de cette phase permettra de parfaire la liaison avec Charenton-École puisqu'elle permettra une continuité de l'aménagement de l'axe Baron-Le-Roy jusqu'au pont de la Liberté et ainsi la jonction LHNS au centre ville.

La programmation déjà en place dans le secteur 1 sera complétée par de nouveaux programmes mixtes ainsi que par la requalification du bâtiment Byhrr/ APHP, qui constitue un des éléments emblématiques du projet.

Secteur 3 : Mutation de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2

- Restructuration/démolition de Bercy 2.
- Programmation tertiaire, commerciale et de logements, et de loisir, ouverte sur les espaces publics du quartier.
- Principe de liaison avec la Seine.

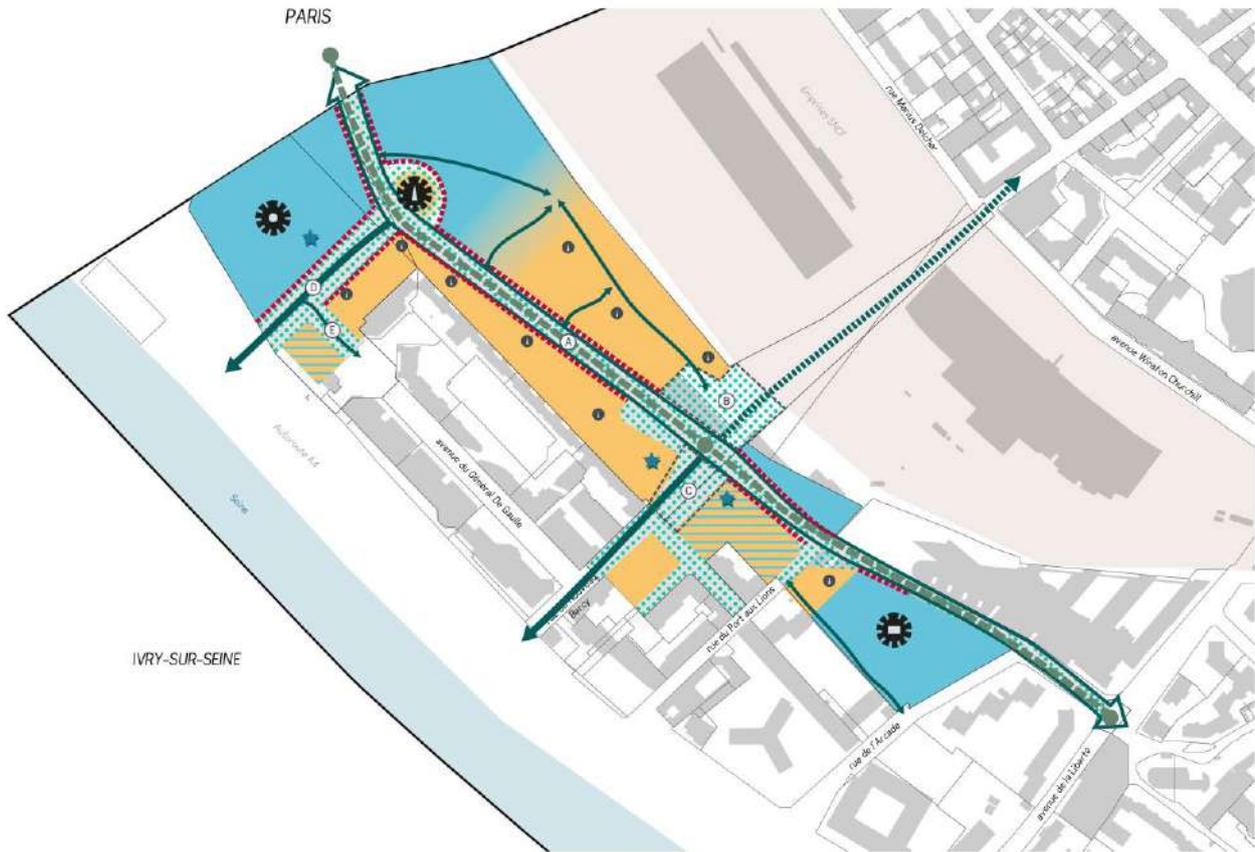


Enfin, le secteur 3 correspond à la mutation de l'actuelle emprise du Centre commercial Bercy 2. Le secteur, a vocation à accueillir une figure de prou nouvelle depuis les berges de Seine et le boulevard périphérique qui incarne la dimension métropolitaine du quartier avec un ensemble de programmation tertiaire, commerciale et de loisirs accessible et ouverte sur les espaces publics du quartier.

La réalisation de cette partie du projet comprend également un objectif de liaison avec la Seine, contribuant également à l'ouverture du quartier.

Le parti d'aménagement et les éléments de programmation

Cette partie énonce les éléments de programmation propres au projet de Charenton-Bercy, qui s'appliquent en complément des principes d'organisation générale du projet.



Les éléments de l'OAP

Déplacements

- Développement d'une LHNS

La justification :

Un transport en commun en site propre devra desservir l'opération Charenton-Bercy par la rue Baron-Le-Roy et permettra une connexion facile entre Paris et Charenton-Centre.

Lieux emblématiques

- ★ Implantation d'équipements publics
- ⚙ Réalisation d'un bâtiment signal de grande hauteur (200 mètres)
- ⚙ Restructuration/démolition du centre commercial Bercy 2.
- ⚙ Requalification du site de l'APHP et préservation de la façade du bâtiment Byhrr/APHP

L'opération sera composée de marqueurs forts, tant du point de vue architectural que de leur vocation. Il s'agit d'équipements publics (école et crèche) aux angles de l'amphithéâtre vert, de la tour qui par sa qualité architecturale sera un élément emblématique du projet. La restructuration/démolition du centre commercial de Bercy 2, dit « la Baleine » est également un point fort de ce projet puisque la construction future devra faire office de « figure de prou » du quartier.

Enfin, la requalification du site de l'APHP devra intégrer la préservation de la façade du bâtiment historique, pour conserver un « témoin » de l'histoire industrielle de ce secteur de la ville.

Les éléments de l'OAP

La justification :

Espaces publics

-  Rue Baron-le-Roy (largeur 25 m)
-  Place haute (loisirs, jeux, détente, dominante piétonne)
-  Amphi vert (largeur 30 m, détente, dominante piétonne)
-  Mail Seine (largeur 30 m)
-  Jonction place de l'Europe (largeur 25 m)



L'OAP comprend des éléments programmatiques portant sur les espaces publics (ou privés accessibles au public) et leur largeur. L'objectif de ces orientations est de garantir la réalisation d'espaces publics confortables, pouvant accueillir des usages multiples (déplacements multimodaux, loisirs, détente, espaces verts, etc.), et soient de vrais espaces de vie pour les habitants et visiteurs.

Trame verte et liaisons douces

-  Espace public planté et paysagé
-  Liaison structurante principalement dédiée aux modes actifs
-  Passerelle végétalisée (largeur minimum : 12 mètres)
-  Voie structurante
- Liaison paysagère (largeur minimum de 14 mètres) tracé indicatif :  à créer



Les orientations sur les espaces publics sont accompagnées d'éléments programmatiques sur le paysagement et les liaisons douces : tous les espaces publics majeurs, à savoir le Mail Seine, la rue Baron-Le-Roy, l'Amphithéâtre vert, la rue du Nouveau Bercy, du Port aux Lions, de l'Hérault, la Villa Marin, devront présenter un aspect planté et paysager, tant pour des raisons ornementales qu'environnementales (lutte contre les îlots de chaleur...). En outre, des supports des liaisons douces de différentes natures devront irriguer l'opération.

Mixité fonctionnelle et insertion architecturale

-  Activités, services et équipements
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur Mixte
-  RDC actifs qui contribuent à l'animation de l'espace public
-  Émergences (localisation indicative)

Dominante :
destination représentant plus de 50% de la SDP totale de l'îlot



Le plan de programmation de l'OAP définit des secteurs qui devront respecter des dominantes (+ de 50 % de la SDP totale de l'îlot) en matière de destination des constructions. En effet, l'objectif est de créer un quartier à la programmation mixte, qui réponde à la fois à des besoins locaux et qui intègre une programmation rayonnante à l'échelle métropolitaine. Le quartier accueillera ainsi des équipements publics, des activités tertiaires, principalement localisées en partie Nord du projet, en limite avec Paris, et au sud, mais aussi une importante programmation de logements majoritairement situés au cœur du projet.

Aussi, les rez-de-chaussée des constructions devront être actifs (donc ne pas être occupés par des logements) pour contribuer à l'animation de l'espace public et à la vie du quartier. Enfin, l'OAP mentionne la localisation indicative des émergences, qui sont des constructions plus hautes, qui viendront ponctuer le quartier. Le choix de leur répartition en quinconce vise à éviter les vis-à-vis et les ombres portées.

Les thématiques spécifiques

1. La nature en ville

La quasi intégralité du projet étant sur dalle, la question du paysage et de la nature en ville est une priorité à intégrer généreusement dans la conception des espaces publics comme privés afin d'offrir, au delà des qualités esthétiques incontestables du paysage, de vraies qualités de vie (fraicheur, ombre, espace de loisirs...) et d'attribuer de fortes qualités écologiques au projet. Il est apparu à ce titre primordial de décliner une thématique spécifique dans l'OAP Charenton-Bercy.

Les éléments de l'OAP

1. La nature en ville

A. Les modalités de réalisation des espaces verts hors espaces de pleine terre

Une partie importante du projet se développe sur dalle. Les orientations ci-dessous visent à encadrer le développement des espaces de nature dans cette configuration, en tenant compte des différents besoins, fonctions et contraintes de chaque espace.

Recréer une « trame brune » support de biodiversité à l'échelle du quartier :

Afin de permettre la circulation des eaux pluviales et de la pédofaune, les substrats devront être connectés les uns aux autres. La création d'une véritable trame brune sur le projet est un élément de base pour une meilleure résilience de l'ensemble des écosystèmes qui seront mis en place.

Ainsi les terres végétales des îlots privés devront être en contact des terres végétales des espaces privés ouverts aux publics.

Ces espaces pourront être développés sur dalle ou en toiture. Le coefficient de biotope par surface (CBS) présent dans le règlement du présent PLU sera appliqué pour le calcul des superficies.

Réaliser des aménagements pérennes, résilients et qualitatifs :

Il sera privilégié les aménagements en dalle et toitures avec des hauteurs de substrat généreuses permettant le développement d'une diversité d'espèces. La composition des sols sera à adapter en fonction des écosystèmes attendus.

Les murs végétalisés devront être conçus de manière pérenne et la plus autonome possible. Il sera donc privilégié les murs à substrats horizontaux, et les substrats de type terre végétale ou technosols.

Permettre le retour de la biodiversité et de la petite faune à l'échelle du quartier :

Afin de permettre la renaturation du site par les espèces cibles du quartier, des aménagements pour la faune devront permettre leur circulation et leur refuge.

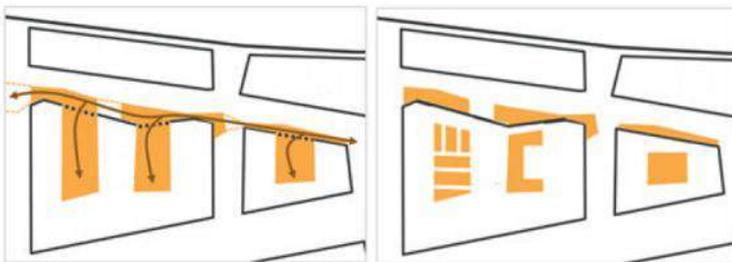
Les parti-pris architecturaux et paysagers devront veiller à favoriser la biodiversité en veillant à créer des espaces favorables à l'accueil d'habitats et des enveloppes réduisant les risques et nuisances sur la faune.

Les espèces préconisées :

Les espèces plantées doivent être majoritairement indigène de la région Ile-de-France, mais devront également être adaptées aux conséquences du réchauffement climatique, notamment en ce qui concerne les espèces les plus pérenne. Ainsi, une partie de ces espèces sera adaptée au climat aquitain et méditerranéen.

Les espèces allergènes de classe 5 sont interdites. Chaque typologie support d'accueil d'espaces verts devra respecter des conditions de développement adaptée à sa configuration, dans l'objectif de développer la biodiversité, de gérer les eaux pluviales et de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.

Ci-dessous, un schéma de principe d'une trame brune fonctionnelle à privilégier dans le projet (à g.) favorisant des tranchées continues même ponctuellement recouvertes et d'une configuration en fosses non-connectées (à d.).



La justification :

L'OAP comporte des orientations sur les principes de végétalisation du futur quartier, notamment sur la constitution d'une trame brune et sur les espèces à planter sur l'emprise du projet. L'objectif est de privilégier au maximum les espèces indigènes, adaptées au climat de l'Île-de-France. Ces plantations doivent œuvrer en faveur du développement de la biodiversité, de la lutte contre les îlots de chaleur urbain, etc.

2. Principes de composition des hauteurs et des volumétries

Le projet, par son ampleur, nécessite d'être encadré en matière de hauteurs et de volumétries. Si de nombreuses orientations en matière de hauteurs maximales et de volumétries trouvent leur traduction dans des règles strictes retranscrites dans le règlement écrit, d'autres sont édictées au sein de l'OAP car elles n'ont une cohérence qu'à l'échelle globale du projet. Ces orientations sont des principes généraux qui devront être poursuivis à l'échelle de l'ensemble du projet, sans pour autant s'appliquer de façon « rigide » à l'échelle individuelle de chaque opération.

Les éléments de l'OAP

A. Les éléments « signaux » et la composition générale des hauteurs



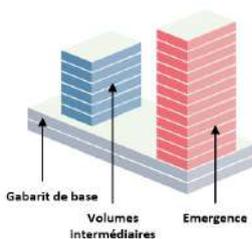
Les émergences du projet seront organisées selon un principe de variations en « dents de scie » de part et d'autre de la future rue Baron Leroy. Cette organisation d'émergences « décalées » préserve un ensoleillement optimal de l'ensemble des constructions, tout en permettant de donner un rythme architectural au quartier.

-  Émergences (localisation indicative)
-  Bâtiment signal

B. Les principes de composition et de variation des hauteurs

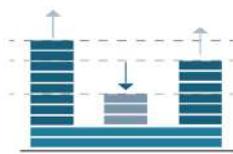
LE LONG DE LA RUE BARON LEROY :

1. Il est préconisé de souligner l'alignement à la rue par un gabarit bas (R+2 / R+3) au rez-de-chaussée actif.
2. Ce gabarit de base sera rythmé et séquencé, avec des hauteurs mesurées à l'alignement, ponctuées de volumes plus hauts implantés en peigne.



SUR L'ENSEMBLE DU PERIMÈTRE DE L'OAP :

Une variation et des jeux de hauteurs sont préconisés afin de créer des séquences de façades vivantes, de diversifier les orientations et niveaux d'ensoleillement des programmes et de découper la ligne de ciel.



Les nouvelles constructions devront s'implanter en respect des constructions existantes.

La justification :

Certaines constructions atteindront une hauteur importantes plus importantes que les constructions communes et sont appelées « émergences ». Elle pourront atteindre une hauteur maximale de 60 mètres (contre 45 mètres pour les autres constructions). Ainsi, le principe de répartition des émergences à l'échelle du projet est confirmé dans le volet thématique de l'OAP qui impose un agencement en « dents de scie », visant à éviter les vis-à-vis, à préserver l'ensoleillement, tout en donnant un rythme architectural au quartier. Cette prescription s'appliquant au projet d'ensemble a toute sa place dans l'OAP, plutôt qu'au sein du règlement écrit, où la « rigidité » de la règle ne permet pas de retranscrire ce principe global.

Pour décliner les principes de répartition des émergences, des principes de composition et de variation des hauteurs sont édictés et précisés. Les abords de la rue Baron-Le-Roy, la « colonne vertébrale » du projet, doit faire l'objet de traitements et de compositions spécifiques, avec des RDC qui doivent animer la rue et marquer un alignement par rapport à celle-ci, et des élévations (gabarit de base ou émergence) qui rythment et séquencent la rue.

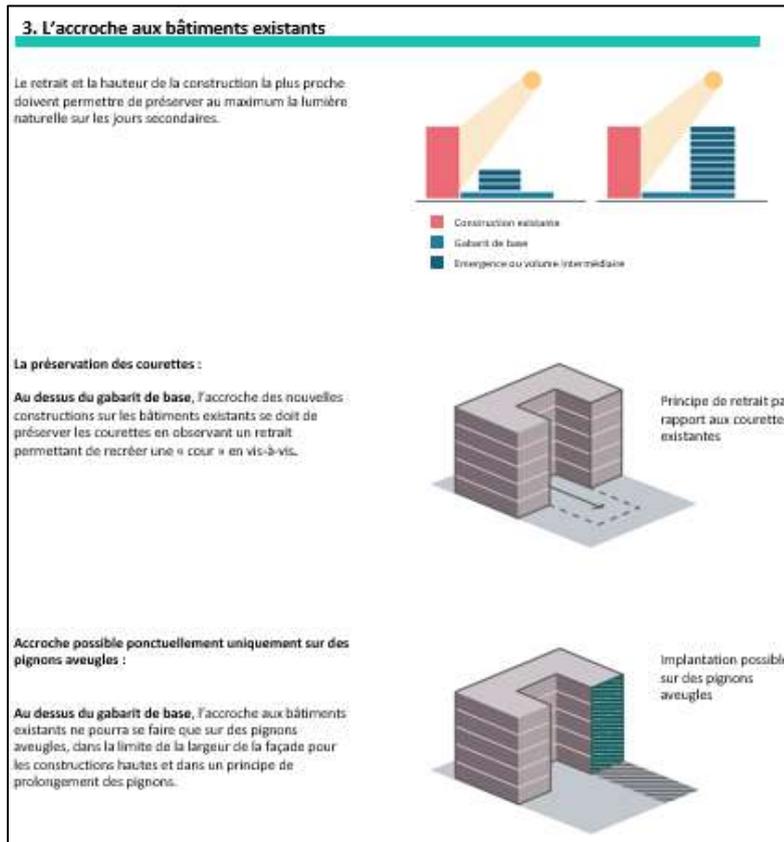
À l'échelle de l'ensemble du projet, les opérateurs devront respecter le principe de variation des hauteurs pour éviter un effet « bloc » du nouveau paysage urbain, et privilégier des façades rythmées, une « sky line » variée, des orientations diverses.

3. L'accroche aux bâtiments existants

Les concepteurs du projet ne devront pas ignorer les constructions existantes implantées autour du site de Charenton-Bercy, notamment la résidence du Cardinal Richelieu. C'est pour cette raison qu'il est apparu opportun de décliner une orientation thématique spécifique à l'accroche aux constructions existantes, et ainsi garantir une insertion respectueuse du projet par rapport à l'existant.

Les éléments de l'OAP

La justification :

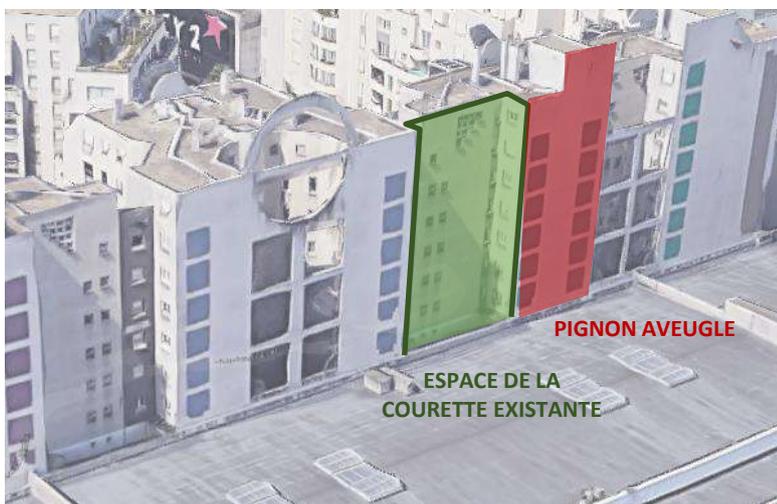


Les nouvelles constructions devront réserver un retrait et présenter une hauteur qui préserve la lumière naturelle sur les jours secondaires existants sur les constructions de la résidence.

En outre, les courettes existantes devront être complétées grâce au retrait des nouvelles constructions.

De plus, il est imposé que l'implantation des nouvelles constructions sur la limite séparative ne pourra se faire que sur les pignons aveugles de la construction existante.

Illustration de l'orientation



4. Résilience du projet

Le projet est situé à proximité de la Seine, et impacté par un risque d'inondation impliquant l'interdiction de certains usages sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), et une nécessaire prise en compte de ce risque. La conception de la majeure partie du projet sur dalle impose d'édicter des orientations spécifiques sur cette thématique.

Les éléments de l'OAP

A. Résilience face à la crue

Au-dessous de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC – crue centennale), estimée entre 35,07 NGF à l'Ouest et 35,10 NGF à l'Est de la ZAC, le principe est que les seuls usages autorisés sont le stationnement et la livraison ainsi que les locaux annexes liés à ces usages. Ces espaces peuvent être inondés en période de crue.

Au-dessus de la cote PHEC, les niveaux peuvent accueillir tous les usages urbains, tant résidentiels que d'activités. Leur accès depuis la voirie, doit être également au-dessus des PHEC. Dans la mesure du possible, les réseaux doivent être situés au-dessus de cette cote.

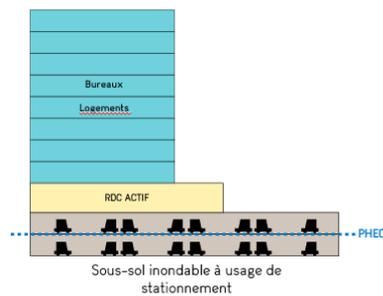


Illustration de principe

La justification :

L'OAP impose que, sous la PHEC, seul le stationnement peut être autorisé. Les espaces de stationnement doivent ainsi être prévus pour être inondés.

Au dessus de la cote des PHEC, tous les usages urbains sont autorisés.

B. Résilience face aux eaux pluviales

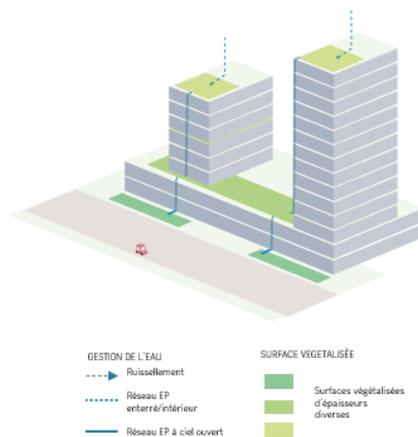
Les eaux pluviales sont à gérer à la parcelle.

Cela implique, pour les pluies courantes, c'est-à-dire de précipitation inférieure à 10 mm, de les contenir in situ dans des substrats végétalisés, en pleine terre ou non, pour assurer leur évacuation par percolation ou évaporation.

Pour les pluies de précipitation supérieure, le rejet des eaux pluviales au réseau public est autorisé, à un débit régulé maximal de 10 litres/seconde/hectare jusqu'aux pluies de fréquence 20 ans.

Par souci de fiabilité et durabilité :

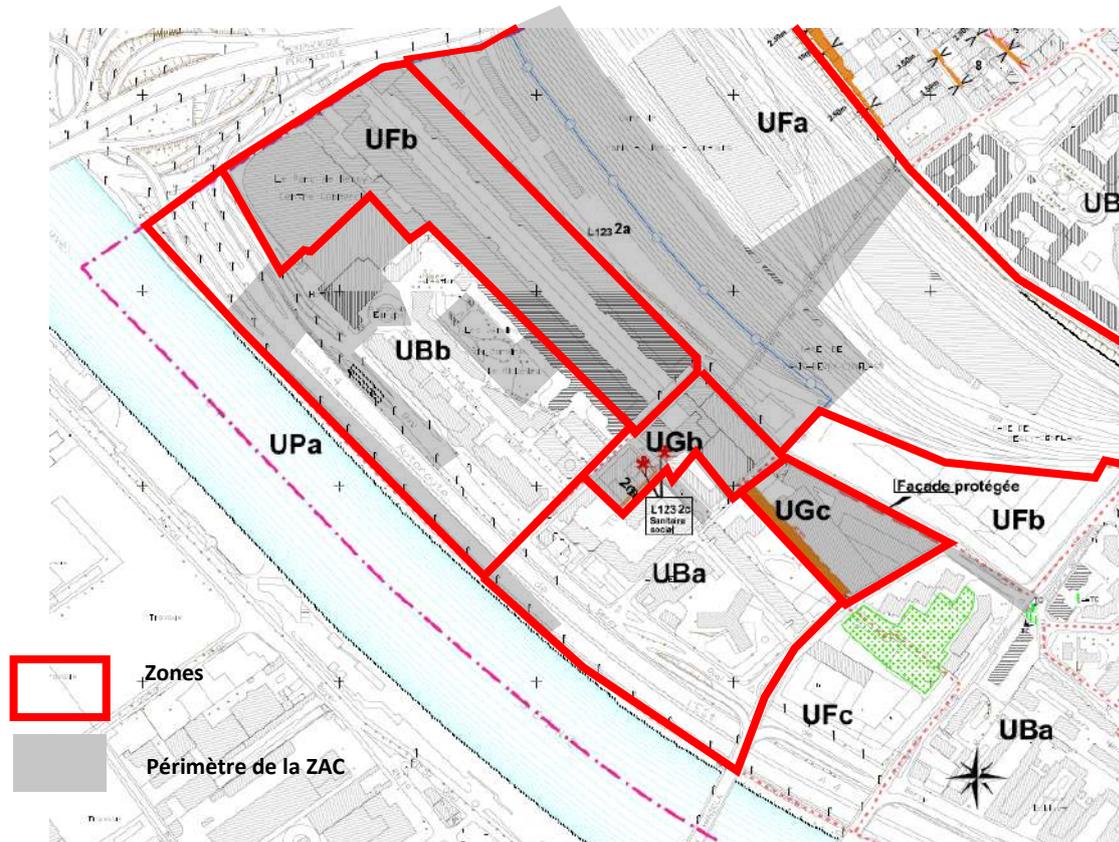
- la circulation des eaux pluviales est gravitaire, et prioritairement à ciel ouvert pour les îlots bâtis (un minimum deux tiers du volume vingtennaire sera superficiel, avec possibilité de surverse en rétention couverte).
- le rejet au réseau public sera effectué en surface dans les caniveaux du trottoir.



Enfin, dans cette optique de résilience, l'OAP impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cela implique notamment la création d'espaces verts et perméables sur dalle et toiture.

6.3 Plan de zonage

Extrait du zonage sur le secteur de Charenton-Bercy



Le zonage actuellement en vigueur sur le secteur de Charenton-Bercy est le suivant :

- **Zones UFa et UFb** sur la partie où sont actuellement implantés les entrepôts Escoffier, le surplomb des voies ferrées et sur le centre commercial Bercy 2 : zone d'activités à vocation **d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales**, etc.
- **Zone UBb** sur la partie Sud du site de projet et la résidence du Cardinal Richelieu : zone où les **immeubles relativement hauts** sont construits dans la majorité des cas en ordre discontinu.
- **Zones UGb, UGc** sur les parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP : zone **mixte** destinée plus particulièrement aux **activités**, y sont cependant admises en faible proportion les habitations

Ce zonage est inadapté au projet sur plusieurs points :

- Le découpage des zones ne correspond ni au périmètre de l'OAP, ni à la déclinaison des trois phases du projet, ni aux grands secteurs du projet.
- Les destinations dominantes des zones actuelles et le règlement qui y est associé n'est aucunement en phase avec la vocation du projet.



En outre, le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global en application de l'article L151.41 du Code de l'urbanisme délimité sur les voies ferrées n'a plus lieu d'être maintenu dans la mesure où il est lié à la mise en œuvre du projet de Charenton-Bercy.



Il en est de même pour les servitudes de localisation n°12 et 14 situées à l'angle des rues de l'Hérault et du Nouveau Bercy destinées à la réalisation d'un équipement sanitaire et social ; ces servitudes n'ont plus lieu d'être maintenues dans la mesure où la réalisation d'équipements est intégrée au projet et est retranscrit dans la nouvelle OAP Charenton-Bercy.

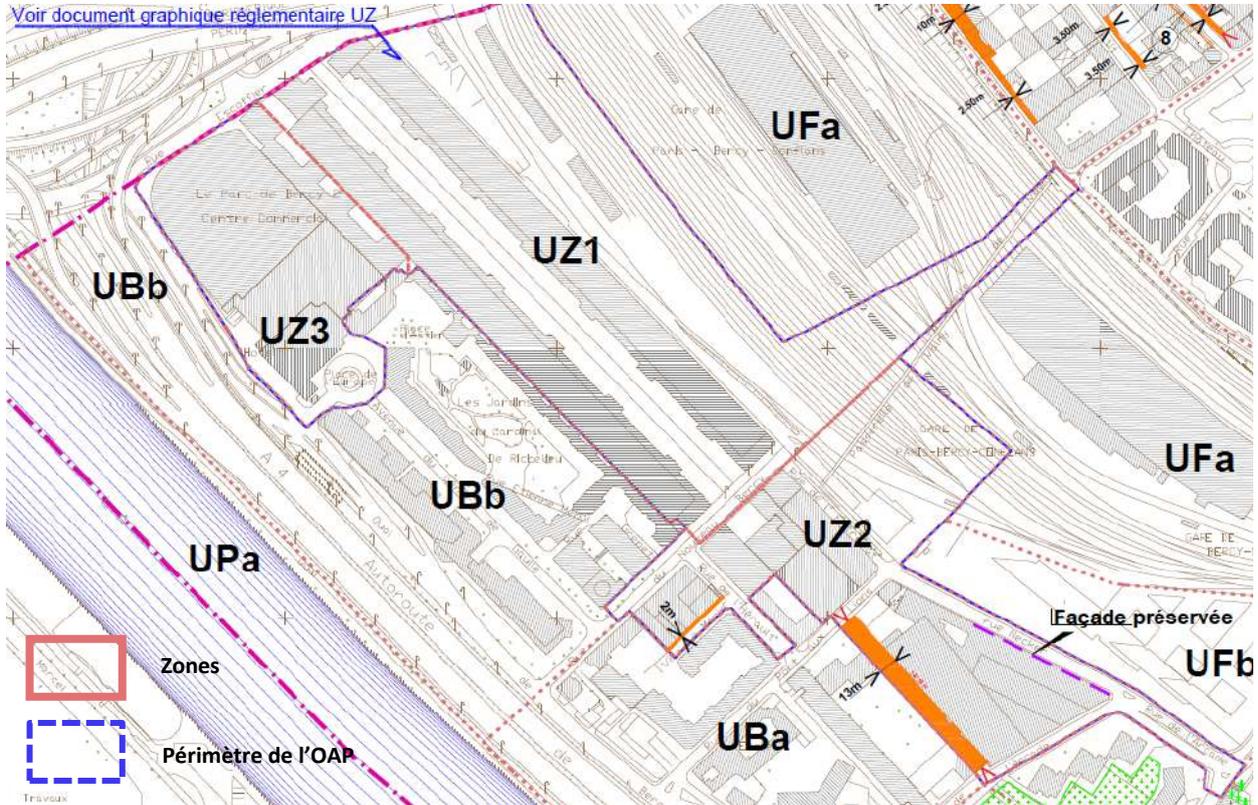
Étant donné le nombre d'incompatibilités relevées entre le zonage et le projet objet de la mise en compatibilité, et au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de créer une nouvelle zone UZ spécialement dédiée au secteur du projet Charenton-Bercy.

Cette zone est subdivisée en trois sous-secteurs correspondant aux trois phases du projet. Le choix de la définition de ces sous-secteurs répond à l'état d'aboutissement du projet sur les trois phases, et vise à faciliter toute potentielle évolution future du PLU, le cas échéant.

Extrait du zonage modifié sur le secteur de Charenton-Bercy

Le zonage modifié :

Voir document graphique réglementaire UZ



La justification :

Le zonage proposé sur le secteur de Charenton-Bercy est le suivant :

- **Zone UZ1** sur la partie où sont actuellement implantés les entrepôts Escoffier, le surplomb des voies ferrées : PHASE 1 du projet.
- **Zone UZ2** sur les parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP : PHASE 2 du projet.
- **Zone UZ3** sur l'emprise du centre commercial de Bercy 2 : PHASE 3 du projet.

La définition de ces trois sous-secteurs permet une meilleure lisibilité du projet et de ses trois phases qui ne disposent pas du même état d'avancement.

En l'état, aucune distinction de règles écrites n'existe entre les trois sous-secteurs. Cette division doit néanmoins permettre d'anticiper et de faciliter d'éventuelles évolutions futures du PLU, en les ciblant sur un sous-secteur. Ces évolutions sont hypothétiques et dépendront de la progression des réflexions, sur la phase 3 notamment, moins aboutie que les deux premières.

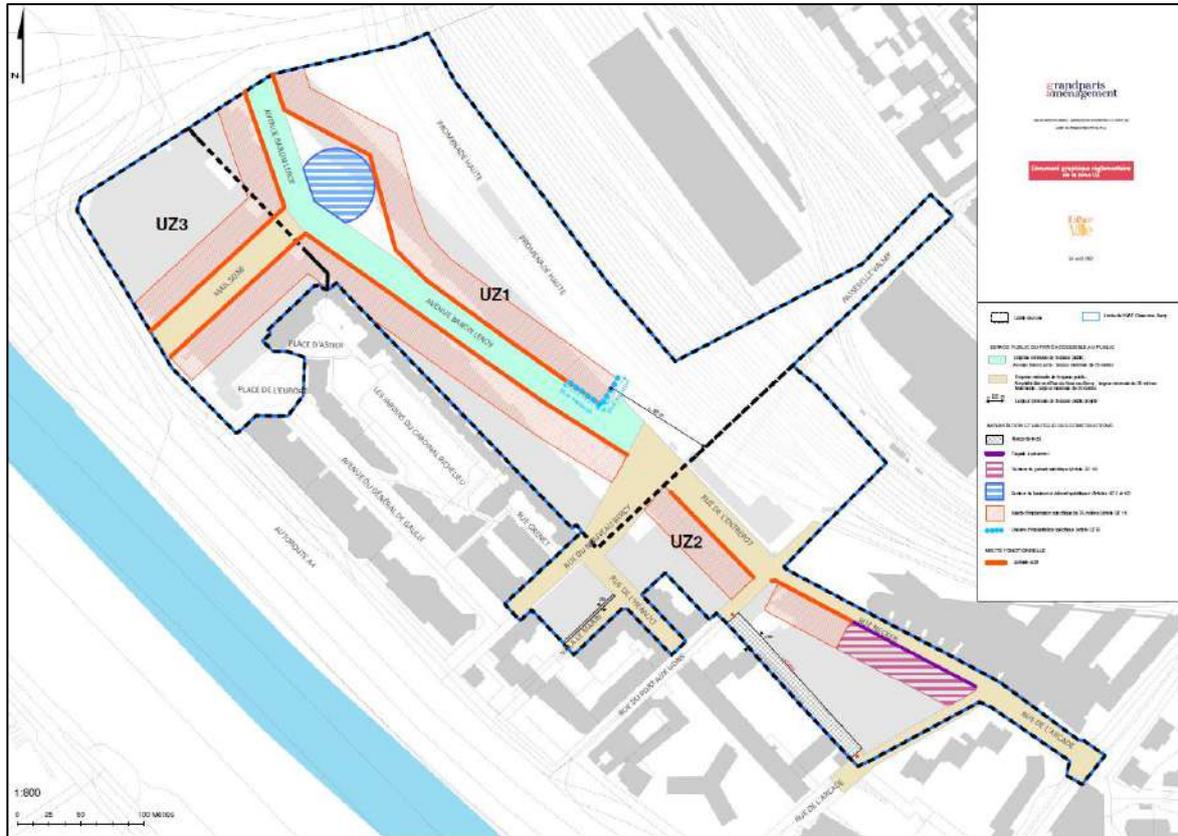


Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation

De plus, le périmètre de l'OAP Charenton-Bercy est ajouté sur le plan de zonage.

Le plan de zonage renvoie en outre au « **document graphique réglementaire de la zone UZ** », spécifiquement créé sur l'emprise de ladite zone dans le cadre de la présente procédure.

Extrait du document graphique réglementaire de la zone UZ



Au regard des importantes spécificités réglementaires liées à la mise en œuvre du projet de Charenton-Bercy, impliquant la création d'un certain nombre de dispositifs à ce jour inexistant dans le PLU en vigueur de Charenton-le-Pont, un document graphique réglementaire spécialement dédié à la zone UZ est créé.

Ce document, qui est une déclinaison du plan de zonage général, opposable au même titre, vise à faciliter la lisibilité du dispositif réglementaire applicable au projet et son instruction.

Les règles graphiques :

ESPACE PUBLIC OU PRIVÉ ACCESSIBLE AU PUBLIC

-  Emprise minimale de l'espace public : avenue Baron-Le-Roy : largeur minimale de 25 m
-  Emprise minimale de l'espace public : Amphithéâtre vert/Rue du Nouveau Bercy : largeur minimale de 30 m
Mail Seine : largeur minimale de 30 m
-  > 80 m Largeur minimale de l'espace public projeté

MIXITÉ FONCTIONNELLE

-  Linéaire actif

La justification :



Le document graphique permet la délimitation des espaces publics qui ne sont pas destinés à être bâtis.

Chaque voie ou espace public doit respecter une largeur minimale qui doit permettre la création de voies et d'espaces publics confortables et qualitatifs, supports de toutes les mobilités.



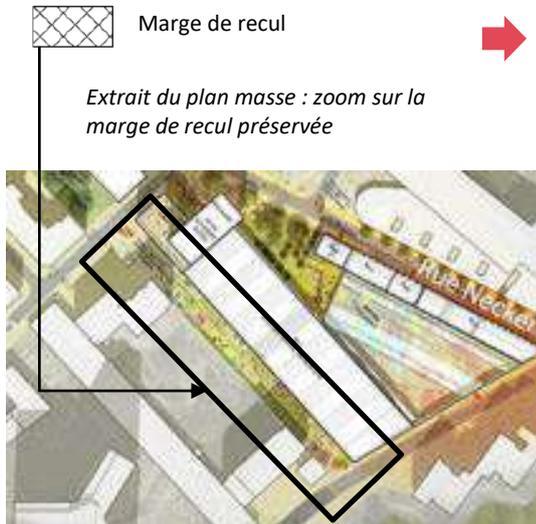
Des **linéaires actifs** sont identifiés le long de l'avenue Baron Le-Roy, du Mail Seine, de la rue de l'Entrepôt et de la rue Necker façade Sud (hors bâtiment APHP). Cette disposition vise à garantir l'implantation de commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles.

Les règles graphiques :

La justification :

IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles d'implantations et de hauteurs spécifiques et/ou alternatives sont inscrites sur le document graphique.



Une **marge de recul** de 13 mètres de profondeur est reportée sur l'îlot de l'APHP entre les rues du Port aux Lions et de l'Arcade. Il s'agit d'une prescription existante dans le PLU actuellement en vigueur, qui apparaît sur le plan de zonage général. Cette prescription est conservée et devra être respectée dans le cadre de la mise en œuvre du projet de Charenton-Bercy. Cette marge permet de garantir un recul confortable des constructions nouvelles par rapport aux constructions existantes au sud, et la création d'un lien entre les rues du Port aux Lions et de l'Arcade.



Façade à préserver



Secteur de gabarit spécifique (Article UZ 10)



La façade du bâtiment de l'APHP est repérée comme **élément à préserver**. Il s'agit d'une prescription existante sur le plan de zonage général du PLU actuellement en vigueur, qui est conservée dans le cadre de la présente procédure. Cela se traduit par un « **secteur de gabarit spécifique** » qui lui est directement adossé dans une profondeur de 24 mètres.

Ce secteur renvoie à deux règles écrites spécifiques :

- **À l'article 10** : la hauteur maximale des constructions au sein de ce secteur de gabarit spécifique ne doit pas dépasser la hauteur de l'égout du toit des façades hautes du bâtiment de l'APHP. Ce gabarit spécifique permet une éventuelle extension du bâtiment APHP sans impacter visuellement la façade depuis la rue Necker.
- **À l'article 11** : des dispositions particulières sont édictées quant à la préservation de la façade (cf. justifications règles écrites de la zone UZ - article 11).



Secteur de hauteur et débord spécifiques (Articles UZ 6 et 10)



Un **secteur de hauteur et de débord spécifiques** est créé afin de définir une règle de hauteur dédiée à la tour, qui est une construction unique et singulière dans le cadre du projet de Charenton-Bercy.

Aussi, des **débords sur l'espace public** sont autorisés sur l'espace public en raison de la forme galbée des façades de la tour.



Linéaire d'implantation spécifique (article 6)



Le **linéaire d'implantation spécifique** renvoie à la construction située à l'angle de l'avenue Baron-Le-Roy et de l'amphithéâtre, qui présentera un débord sur l'espace public à partir de son deuxième étage. Cette disposition est nécessaire pour édifier une construction à l'architecture singulière marquant l'angle d'espaces publics majeurs.



Bande d'implantation spécifique de 25 m (Article UZ 11)



Afin de garantir le rythme exprimé dans l'OAP de part et d'autre de la rue Baron-Le-Roy, une distance minimale est fixée pour les parties de constructions venant s'implanter au dessus de la base.

6.4 Le dispositif réglementaire de la zone UZ

Le règlement de la zone UZ a été écrit spécifiquement pour permettre la réalisation du projet, en mettant l'accent sur un certain nombre de points forts portés par la Ville, notamment sur les questions de développement de la nature en ville, d'insertion dans un environnement urbain contraint ou encore sur le développement des mobilité alternatives à la voiture individuelle.

La règle :

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

La justification :

L'objectif est de développer un quartier présentant une forte mixité fonctionnelle. Seules les activités incompatibles avec un quartier dense et très urbain sont donc interdites à l'article UZ1.

Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions complémentaires pour les linéaires actifs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : les rez-de-chaussée des constructions situées le long de ces linéaires ne peuvent être à destination d'habitation. Sont toutefois admis les locaux accessoires et espaces communs liés à l'habitation (locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble, les locaux techniques et de stockage, les espaces liés au stationnement...).

Le quartier se structure autour de la future avenue Baron-Le-Roy, pensée comme un axe agréable et animé, qui créera une continuité avec Paris, devenant une artère vivante, active et commerciale. Afin de garantir l'animation des pieds d'immeuble, la destination de logements est donc proscrite des rez-de-chaussée donnant sur l'avenue ainsi que sur le futur Mail Seine.

Article UZ 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cet article est ajusté par rapport au reste du règlement pour tenir compte de la spécificité d'un projet d'ensemble. La rédaction est simplifiée ne pas risquer de bloquer certains éléments du projet, tout en garantissant la sécurité des accès.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La règle :

Article UZ 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation d'eaux usées domestiques dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'au réseau départemental ou territorial et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination...

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire Paris Est Marne & Bois, (délibération n° 18- 41 du 25 juin 2018).

La justification :

La rédaction de la première partie de l'article 4 est inchangée par rapport aux dispositions présentes dans les autres zones du règlement du PLU.

Seule est ajoutée la référence à la délibération du Territoire Paris Est Marne & Bois sur le règlement de service public d'assainissement collectif.

La règle :**4.2 Eaux pluviales :**

Les règles édictées au présent article 4.2 Eaux pluviales sont appréciées à l'échelle de l'îlot**.

**Définition d'un îlot :

Emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Principes généraux :

Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, thalwegs, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassins de rétention...) est strictement interdit.

- **Gérer les eaux pluviales gravitairement à ciel ouvert :**

Pour des raisons de fiabilité et de durabilité, le système de circulation des eaux pluviales est exclusivement gravitaire (les pompes de relevages sont proscrites) à l'exception des sous-sols.

Le stockage des eaux pluviales doit être à ciel ouvert pour au moins 2/3 des volumes à stocker.

Dans les dispositifs de gestion à ciel ouvert sont inclus tous les ouvrages visibles (noue, jardin humide, jardin inondable ...) ou les dispositifs directement connectés à des ouvrages visibles et alimentés exclusivement par infiltration diffuse (tranchée drainante ou mélange terre pierre sous espace inondable ou noue, structure alvéolaire légère sous toiture végétalisée, etc.).

Seront tolérés les ouvrages enterrés si :

- Leur alimentation se produit par surverse des ouvrages de stockage à ciel ouvert ;
- Leur capacité totale est inférieure à un tiers de la capacité totale à prévoir pour le bassin versant concerné.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation, réhabilitation ou remise aux normes d'une construction existante.

- **Concevoir des espaces multifonctionnels :**

Les espaces de rétention temporaire doivent être traités pour permettre une mutualisation des fonctions, (urbaine, paysagère, écologique et/ou d'agrément).

La justification :

Le dispositif sur les eaux pluviales est modifié afin de renforcer les obligations de traitement des eaux à la parcelle et la limitation des rejets dans les réseaux, en conformité avec les règlements d'assainissement applicables.

Le projet devra ainsi privilégier le stockage des eaux à ciel ouvert et une gestion gravitaire des eaux afin de rendre plus pérennes et efficaces les aménagements réalisés.

La gestion des eaux de pluie devra également participer à la qualité du paysage urbain et de la nature en ville.

Gestion des eaux :

- **Gérer les pluies courantes :**

La gestion des pluies courantes d'une lame d'eau de 10 mm en 24h doit être traitée par infiltration, évaporation et évapotranspiration, sans possibilité de rejet dans les réseaux.

- **Gérer les pluies exceptionnelles pour prévenir le risque inondations :**

Une maîtrise des pluies exceptionnelles doit être mise en œuvre avec un débit de rejet limité à 10l/s/ha et en conformité avec le règlement d'assainissement applicable.

La règle :**La justification :****4.3 Branchement :**

Chaque branchement au réseau d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).



Le dispositif est inchangé par rapport aux autres zones du PLUi.

4.4 Parkings :

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.



Le dispositif proposé reste dans l'épure de la rédaction existante mais allège le dispositif en étant plus souple sur les modalités techniques pouvant être mises en place pour le traitement des eaux avant infiltration.

4.5 Raccordement :

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.



Le dispositif est inchangé par rapport aux autres zones du PLUi.

4.6 Locaux ordures ménagères :

- Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles ou aires de présentation au niveau où se situe la collecte, offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.
- Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés au rez-de-chaussée. Les immeubles de grande hauteur ne sont pas assujettis à cette règle.



Le dispositif est précisé pour prendre en compte la collecte via la centrale des mobilités prévue par le projet.

La règle :**Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles édictées au présent article sont appréciées à l'échelle de l'îlot**.*

Définitions :Définition de la voie publique :

La voie publique s'entend comme voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Définition de l'emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs, actuels ou futurs, ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (les places, aires de stationnement publiques etc.).

Pour cette disposition, les équipements publics tels que les parcs, cimetières, écoles, terrains de sports, etc. ne sont pas considérés comme de l'emprise publique.

Calcul de l'implantation et du retrait : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

Définition d'une voie privée ouverte à la circulation :

*Est considérée comme voie privée ouverte à la circulation toute voie privée dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès (ce dernier peut toutefois être limité à certains services et livraisons), à l'exception des espaces ouverts inclus dans des îlots**.*

Définition d'un espace privé ouvert :

*Est considérée comme espace privé ouvert tout espace privé inclus dans les îlots** qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et qui ne répond pas à la notion de voie (circulation piétonne, espace vert, etc)*

**Définition d'un îlot :

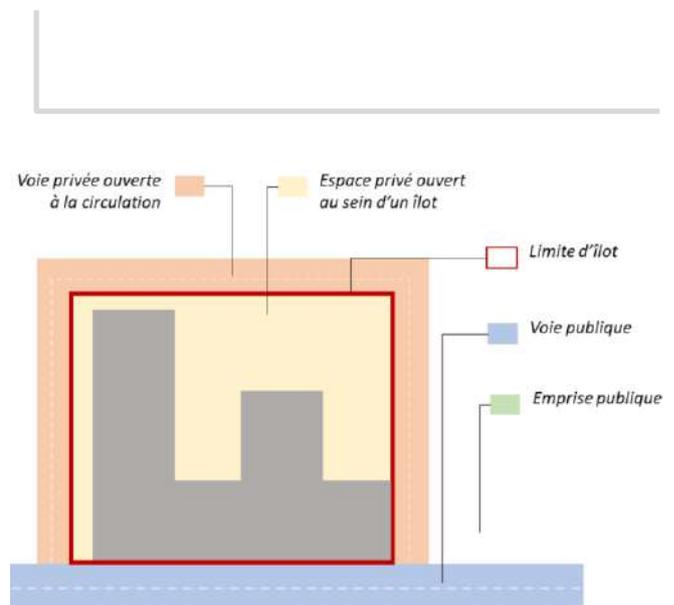
Emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale.

La justification :

Le dispositif réglementaire rappelle l'existence de l'OAP qui complète les orientations en matière d'implantation des constructions.

Un certain nombre de définitions est ajouté pour tenir compte de la particularité du projet, notamment liée aux modalités de dépôt des autorisations d'urbanisme (ensemble immobilier unique...) et sur la domanialité de certains espaces publics ou privés ouverts au public.

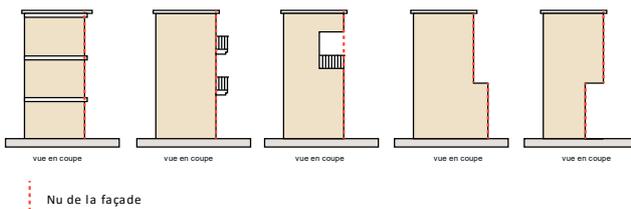
Par ailleurs le mode de calcul est précisé en introduisant la définition du nu de la façade afin de lever toute ambiguïté à l'instruction.



La règle :**La justification :**Définition du nu de la façade :

Le nu de la façade est la côte extérieure du plan général de cette façade en tous points, toutes saillies et débords exclus.

Une façade ajourée de loggia constitue le nu de la façade.

Dispositions générales :

- Les constructions ou parties de construction sont implantées à l'**alignement et/ou en retrait**. En cas d'implantation en retrait, il n'est pas imposé de marge de retrait minimale. ➔ Le dispositif réglementaire rappelle l'existence de l'OAP qui complète les orientations en matière d'implantation des constructions.
- Les constructions devront observer une implantation permettant la mise en valeur de la continuité bâtie, et veillant à la bonne accessibilité des rez-de-chaussée à destination de commerce et service et d'équipement. ➔ Le dispositif réglementaire est très souple pour s'adapter à un projet qui met en place un rythme dans le paysage urbain auquel les variations d'implantation des constructions participent grandement. Le règlement étant antérieur au décret d'application de la loi ALUR, cet article doit tout de même être règlementé via une règle qualitative.
- **Seules les saillies de type corniches, débords de toiture, auvents, modénatures et structures supports aux végétalisations verticales** sont autorisées au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées. ➔ Pour des questions de qualité paysagère urbaine, notamment concernant la lisibilité de l'espace public et la préservation des perspectives, le règlement interdit tous débords importants (hors éléments liés à l'architecture du bâtiment) sur le domaine public.
- Il n'est **pas fixé de règle** au présent article pour les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

La règle :

La justification :

Dispositions complémentaires :

- **Le long du linéaire d'implantation spécifique** identifié sur le document graphique, Les saillies et débords au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées sont autorisées dans la limite d'une profondeur de **2 mètres** et à partir **du niveau R+2**.
- **Au sein du secteur de débord spécifique** identifié sur le document graphique, la construction peut présenter un surplomb de l'espace public sous la forme d'un élargissement progressif de la construction dans la limite de **5 mètres** maximum localisé dans le deuxième tiers de la hauteur de la construction.



Le linéaire d'implantation spécifique renvoie à la construction située à l'angle de l'avenue Baron-Le-Roy et de l'amphithéâtre, qui présentera un débord sur l'espace public à partir de son deuxième étage. Cette disposition est nécessaire pour édifier une construction à l'architecture singulière marquant l'angle d'espaces publics majeurs.



Un secteur de hauteur et de débord spécifiques est créé afin de définir une règle de hauteur dédiée à la tour, qui est une construction unique et singulière dans le cadre du projet de Charenton-Bercy.

Aussi, des **débords sur l'espace public** sont autorisés sur l'espace public en raison de la forme galbée des façades de la tour.

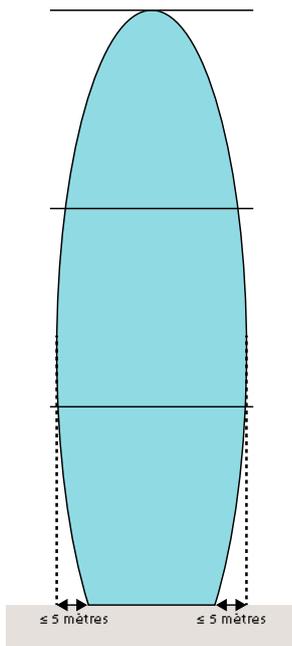


Schéma illustratif en coupe

La règle :

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Calcul de l'implantation et du retrait : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

La justification :

Le mode de calcul est précisé afin de lever toute ambiguïté à l'instruction.

Dispositions générales :

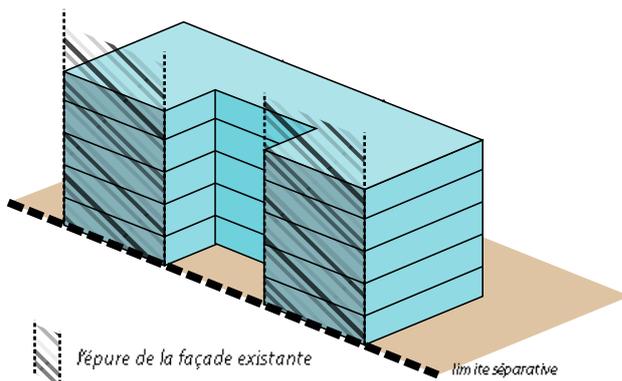
- Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.
- Dans la marge de retrait sont autorisés les façades ou parties de façades en pan coupé ou en arc de cercle permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

Dans un projet qui comptera peu de limites séparatives, ce dispositif ne trouvera que rarement à s'appliquer. Article obligatoire, il doit cependant faire l'objet d'une réglementation. Un dispositif relativement souple est donc proposé.

Dispositions particulières :**Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UBb :**

- Les constructions sont implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.
- Les parties de constructions situées **au-dessus d'une hauteur de 15 mètres** par rapport au sol de référence défini à l'article UZ 10 sont implantées :
 - Sur la limite séparative **dans l'épure** de la façade existante du terrain adjacent implantée sur la limite séparative, **ou en retrait de 4 mètres minimum**.

Des dispositions particulières sont développées pour encadrer précisément l'accroche du projet avec la résidence Richelieu. Le respect des orientations exprimées dans l'OAP, notamment le principe de complément des courettes, est inscrit dans le règlement.



- En retrait de **4 mètres minimum** de la limite séparative dans les autres cas.

- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, en retrait avec un retrait minimum de **4 mètres**.
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, en retrait avec un retrait minimum de **6 mètres**.



La règle :

- Dans la marge de retrait sont autorisés les façades ou parties de façades en pan coupé ou en arc de cercle permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

La justification :**Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UFa ou à une limite communale :**

- Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.
- Dans la marge de retrait sont autorisés les façades ou parties de façades en pan coupé ou en arc de cercle permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

Il n'est **pas fixé de règle** au présent article pour les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

Au sein de la **marge de recul** inscrite sur le document graphique l'implantation des constructions est interdite.

Une disposition particulière est introduite pour gérer l'implantation des constructions face à la limite séparative particulière que représente la limite avec les emprises SNCF et Paris, où les constructions s'implantent en vis-à-vis d'infrastructures de transport.

Une **marge de recul** de 13 mètres de profondeur est reportée sur l'îlot de l'APHP entre les rues du Port aux Lions et de l'Arcade. Il s'agit d'une prescription existante dans le PLU actuellement en vigueur, qui apparaît sur le plan de zonage général. Cette prescription est conservée et devra être respectée dans le cadre de la mise en œuvre du projet de Charenton-Bercy. Cette marge permet de garantir un recul confortable des constructions nouvelles par rapport aux constructions existantes au sud, et la création d'un lien entre les rues du Port aux Lions et de l'Arcade.

Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans la mesure où les implantations entre les constructions font l'objet de prescriptions qualitatives inscrites au sein de l'OAP, visant à instaurer un rythme de part et d'autre de la rue Baron Leroy, ainsi que d'une prescription graphique d'implantation de façade à façade règlementée à l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions, il n'est pas apparu opportun de règlementer l'article 8 par l'instauration d'un métrage strict, qui contraindrait l'esprit des prescriptions instaurées par ailleurs.

La règle :**Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

La justification :

→ Une grande partie du projet se développant sur dalle, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone UZ.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions**Mode de calcul :**

Le sol de référence à partir duquel est calculé la hauteur maximum des constructions est le niveau de l'accès le plus haut pour chaque construction*.

***Définition d'une construction :**

Volume bâti disposant d'un accès propre, gardes corps et édicules techniques inclus.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **45 mètres** (hors antenne et paratonnerre).



Cette hauteur correspond à la hauteur maximale des constructions attendues sur le secteur, hors émergences. Cette hauteur permet l'intégration des éléments techniques présents au toiture à l'architecture des bâtiments, notamment par la possibilité de surélever les façades par rapport au plancher haut du dernier niveau.

Dispositions particulières :

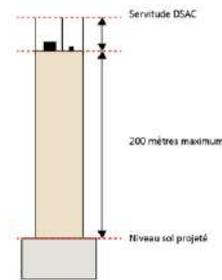
- La hauteur maximale des émergences identifiées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Charenton-Bercy est fixée à **60 mètres** (hors antenne et paratonnerre).
- Au sein du secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique de la zone UZ la hauteur des constructions est limitée à **200 mètres maximum** pour le dernier plancher accessible au public, la hauteur totale hors tout devant respecter la servitude hélicoptère définie par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (DSAC).



Cette hauteur spécifique permet le développement d'émergences qui viendront rythmer la skyline du quartier.



Objet singulier, élément phare du futur quartier, la tour dispose d'un secteur de hauteur spécifique identifié précisément sur le plan de zonage.



- Au sein du secteur de gabarit spécifique identifié sur le document graphique de la zone UZ, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de l'égout du toit des façades hautes du bâtiment de l'APHP donnant sur la rue Necker gardes corps, édicules techniques et d'accès inclus (hors antenne et paratonnerre) (cf. schéma article 11 page suivante).



Ce gabarit spécifique permet une éventuelle extension du bâtiment APHP sans impacter visuellement la façade depuis la rue Necker.

La règle :**Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords****Dispositions générales :**

- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, éoliennes etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Dispositions particulières (1) :

La façade située sur la rue Necker et repérée sur le plan de zonage est considérée comme façade à préserver.

Doivent être préservés :

- La volumétrie générale.
- Les principes de composition et les grands équilibres
- Les éléments de modénatures (fresques, gardes corps...)

Sont interdits :

- La surélévation de la construction existante, à l'exception d'éléments techniques (gardes corps, édicules techniques et d'accès)
- Toute forme de recouvrement y compris liée à une isolation par l'extérieur.

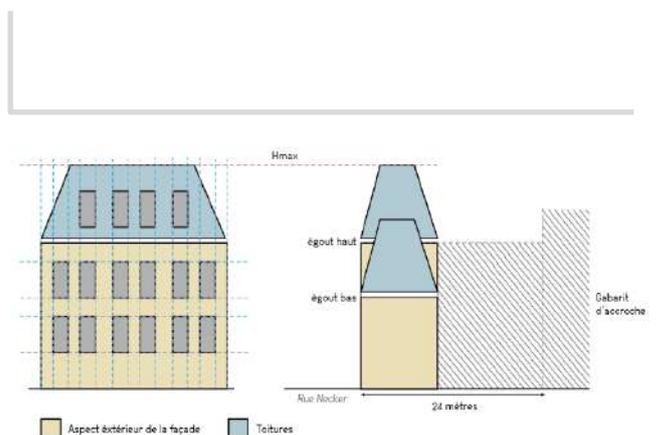
Est autorisé :

- La restructuration et le réaménagement intérieur de la construction.
- Toute adaptation du bâtiment et de sa façade liée à sa destination future, à sa mise aux norme et/ou à son accessibilité.
- L'extension de la construction sous réserve de présenter une hauteur inférieure à l'égout du toit des façades hautes sur une profondeur de **24** mètres comptée perpendiculairement à la limite d'alignement sur la rue Necker.

La justification :

Au vu des différentes hauteurs de bâtiments prévues par le projet, l'article 11 affirme dans ses dispositions générales l'obligation d'un traitement des toitures particulièrement qualitatif.

Un dispositif spécifique vient encadrer les possibilités d'évolution du bâtiment de l'APHP et de sa façade, afin de permettre un changement d'affectation dans le respect de son architecture.



La règle :

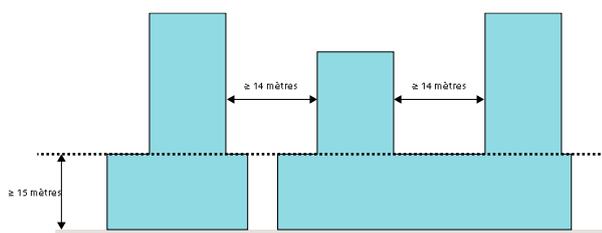
Disposition particulière (2) :

Les volumes bâtis situés au-dessus de 15 mètres de hauteur par rapport au sol de référence défini à l'article 10 du présent règlement, et compris dans la bande d'implantation spécifique matérialisée sur le plan de zonage, sont implantés à une **distance minimale de 14 mètres de façade à façade**.



La justification :

Afin de garantir le rythme exprimé dans l'OAP de part et d'autre de la rue Baron-Le-Roy, une distance minimale est fixée pour les parties de constructions venant s'implanter au dessus de la base.



La règle :**Article UZ 12 : Aires de stationnement****Les obligations de stationnement :**

Pour répondre aux obligations de stationnement des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Dans ce cas, le nombre de places de stationnement créées s'apprécie foisonnement inclus : le nombre de places créées est égal au nombre de places augmenté du nombre de places générées selon le taux de foisonnement estimé.

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

Les dispositions relatives au foisonnement ne s'appliquent pas pour les obligations concernant les deux roues motorisées et les vélos.

Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur pourra toutefois se prévaloir des places de stationnement pour automobiles existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération ou d'un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération ou ce projet précédemment ou concomitamment autorisé. Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

La justification :

L'article 12 intègre une des spécificités du projet : la réalisation d'une centrale des mobilités commune à l'ensemble de la phase 1. Les possibilités de foisonnement permettent par ailleurs de réduire la superficie des espaces de stationnement tout en répondant aux besoins des différentes destinations des constructions.

La règle :

La justification :

Règles concernant les véhicules motorisés :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	Maximum 1 place par logement
Résidences (étudiantes, seniors...)	Maximum 1 place pour 4 chambres
Habitat social (PSLA / LLI, LLS)	Maximum 0,5 place par logement
Hébergement hôtelier	Maximum 1 place pour 4 chambres
Bureaux	Maximum 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher
Commerce	Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est inférieure ou égale à 3 000 m² : Maximum 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est supérieure à 3 000 m² : Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Artisanat	Maximum 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher
Industrie	Maximum 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher
Entrepôt	Maximum 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Règles concernant les deux roues motorisés :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	Minimum 0,1 place par logement
Habitat social (PSLA / LLI, LLS)	Minimum 0,05 place par logement
Hébergement hôtelier	Minimum 0,04 place pour 4 chambres
Bureaux	Minimum 1 place pour 400 m² de Surface de Plancher
Artisanat	Minimum 1 place pour 400 m² de Surface de Plancher
Industrie	Minimum 1 place pour 400 m² de Surface de Plancher
Entrepôt	Minimum 1 place pour 400 m² de Surface de Plancher



Les obligations de stationnement sont réduites pour les véhicules motorisés (hors deux roues motorisés) et ambitieuses pour les vélos, afin de privilégier les mobilités douces et actives au sein du quartier.

Règles concernant les vélos :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	T1 à T3 : Minimum 1 place par logement T4 : Minimum 1,5 place par logement T5 et plus : Minimum 2 places par logement
Résidences (étudiantes, seniors...)	Minimum 0,5 place par chambre
Habitat social (PSLA / LLI, LLS)	Minimum 0,5 place par logement
Hébergement hôtelier	Minimum 1 place pour 1 000 m² de Surface de Plancher
Bureaux	Minimum 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher
Commerce	Minimum 1 place pour 300 m² de Surface de Plancher
Artisanat	Minimum 1 place pour 300 m² de Surface de Plancher
Industrie	Minimum 1 place pour 300 m² de Surface de Plancher
Entrepôt	Minimum 1 place pour 300 m² de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux Services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Equipelement scolaire : 1 place pour 8 élèves

La règle :

La justification :

Article UZ 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les règles édictées au présent article sont appréciées à l'échelle de l'îlot**.

****Définition d'un îlot :**

Emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Un CBS minimum de **20%** de la superficie de l'îlot* devra être atteint.

Calcul des espaces végétalisés :Le coefficient de biotope par surface :

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concernée multipliée par sa valeur écologique.

Type de surface	Valeur écologique
Surface imperméable	0
Toiture : Epaisseur de terre < 12 cm	0,2
Toiture : 12 cm < Epaisseur de terre < 30 cm	0,3
Toiture : Epaisseur de terre > 30 cm	0,5
Dalle : 30 cm < Epaisseur de terre < 80 cm	0,5
Dalle : Epaisseur de terre > 80 cm	0,7
Pleine terre	1
VRD semi-perméable	0,2

Les jardinières permanentes constitutives du bâtiment sont considérées comme des surface végétalisées sur dalle.



Afin de prendre en compte la spécificité d'un projet se développant en grande partie sur dalle, un CBS (Coefficient de Biotope par Surface) est intégré dans le dispositif réglementaire de la zone UZ. Le CBS permet de favoriser l'intégration du végétal aux espaces privés, en prenant en compte les différents espaces végétalisés selon leur contribution (épaisseurs de terre notamment).