

## **Présentation du projet urbain « Cité d'affaires Nogent-Baltard »**

Le quartier Leclerc et son pôle de transport bus-RER A, constituent, à l'entrée ouest de la ville de Nogent, en bordure du Bois de Vincennes, un site majeur pour le développement de l'activité économique et de l'emploi, tant pour la Ville et la Communauté d'Agglomération que pour l'équilibre emploi – logement de l'Est de la région Ile de France.

Compte tenu de cet environnement, le pôle de transport bus-RER A a été inscrit comme pôle prioritaire du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et a fait l'objet d'un contrat de pôle en vue de moderniser les infrastructures et les liaisons intermodales. Ce contrat de pôle a été approuvé par ville de Nogent-sur-Marne, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Direction départementale de l'Équipement du Val de Marne, le Conseil Général du Val de Marne et la Région Ile-de-France le **14 novembre 2006**.

Dans ce cadre, afin de réorganiser l'entrée de ville, la ville de Nogent a décidé de restructurer l'ensemble des espaces publics autour du pôle gare et ainsi de créer les conditions de développement d'une offre immobilière adaptée aux demandes d'entreprises tertiaires.

Pour accompagner la ville de Nogent, notamment pour définir les conditions financières et programmatiques les plus compatibles avec les enjeux de développement économique et de création d'emplois, un appel à candidatures a été lancé en 2007 auprès de groupements concepteurs-constructeurs de programmes immobiliers complexes.

→ Le **7 juillet 2008**, le conseil municipal a retenu le groupement concepteur-constructeur Viguier Architectes-Eiffage Immobilier IDF comme interlocuteur privilégié pour engager à ses risques les études de faisabilité d'un programme immobilier en partenariat avec les propriétaires fonciers et la Ville de Nogent.

→ Le **20 octobre 2008**, le conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de 'Déclaration de projet' qui définit le périmètre d'études et les modalités de concertation avec la population, pour :

- ✓ étudier le programme de travaux publics nécessaires à la restructuration du site,
- ✓ mettre en compatibilité si nécessaire les règles d'urbanisme pour la mise en œuvre du projet de restructuration urbaine.

### **1. LE PROCESSUS DE CONCERTATION**

Afin d'associer le plus largement possible les Nogentais à la mise au point de ce projet, de nombreux ateliers thématiques de concertation (12 au total) associant les élus, les représentants des associations, les riverains directement concernés par le projet et les partenaires du projet, 3 réunions publiques (26 novembre 2008, 2 juin et 15 octobre 2009) et une réunion des conseils de quartiers (16 décembre 2009), représentant une soixantaine d'heures de travail et d'échanges, ont été organisés.

Ces différentes réunions ont permis de prendre en compte de nombreuses remarques et de faire évoluer le projet sur des aspects essentiels de volumétrie, d'environnement, d'accessibilité et d'aménagement des espaces publics.

## 2. LE PROJET URBAIN

Le projet de requalification de l'entrée de ville modifiera la physionomie actuelle du quartier dont l'esthétique au plan urbain ne valorise pas l'image et l'attractivité de Nogent.

Le parking PSR sera démoli et un parking souterrain, en lieu et place de l'actuelle gare des autobus, sera construit améliorant ainsi l'aspect du quartier.

Par ailleurs, l'entrée de la gare RER A va être restructurée afin qu'elle soit dorénavant principalement ouverte sur la ville et non uniquement sur le quartier résidentiel et le bois, avenue des Marronniers.

A la suite des ateliers, des réunions de concertation et des études techniques menées par les services techniques de la Ville de Nogent et par le groupement concepteur-réalisateur VIGUIER Architectes – EIFFAGE Immobilier IDF, le projet comporte :

- Travaux publics d'aménagement d'intérêt général
  - ✓ traitement de l'avenue Clemenceau, en liaison avec la place Pierre Sépard, des avenues Joinville, Watteau, Marronniers et la Boucle verte,
  - ✓ création d'un axe piétonnier reliant l'avenue de Joinville au Pavillon Baltard,
  - ✓ aménagements complémentaires de la gare des autobus pour assurer notamment le confort acoustique des riverains les plus proches.

Le budget estimatif de ces travaux est de 5 000 000 € HT.

- Maintien des activités de la RATP

Concernant le service des transports publics, la RATP a confirmé sa décision de maintenir l'ensemble de ses activités sur le site (RER et bus) ainsi que ses services de maintenance sur la ligne RER A. La continuité du service public sera ainsi assurée pendant les travaux.

- Programme immobilier

Compte tenu de l'ensemble des contraintes du site, et notamment pour ce qui concerne la continuité du service public, le groupement concepteur-constructeur en concertation avec la RATP a proposé à la Ville d'intégrer l'ensemble des activités RATP dans l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, la société Eiffage Immobilier IDF a manifesté son intention d'installer le siège d'Eiffage TP sur le site.

Le programme immobilier est prévisionnellement défini de la manière suivante :

- |                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| ✓ bureaux – cité d'affaires :         | 13 195 m <sup>2</sup> SHON environ |
| ✓ commerces :                         | 1 265 m <sup>2</sup> SHON environ  |
| ✓ réserves commerces :                | 450 m <sup>2</sup> SHON environ    |
| ✓ résidence services :                | 5 500 m <sup>2</sup> SHON environ  |
| ✓ logements :                         | 5 473 m <sup>2</sup> SHON environ  |
| ✓ nouveau locaux d'activités RATP :   | 2 750 m <sup>2</sup> SHON environ  |
| ✓ parc de stationnement de 491 places |                                    |

### **3. LES PARTENAIRES ET LE CONTRAT DE PROGRAMME**

Pour la réalisation de ce projet, l'ensemble des partenaires, à savoir la Ville de Nogent, la RATP (propriétaire et exploitant du site) et la société Eiffage Immobilier IDF, se sont accordés sur la nécessité d'établir une convention partenariale constituant la feuille de route commune.

Cette feuille de route a pour objectif d'organiser l'intervention des partenaires, chacun apportant dans les domaines qui le concerne, les solutions les plus appropriées sur les plans techniques, juridiques et financiers.

### **4. LE CALENDRIER**

Le contrat de programme liant les partenaires du projet sera soumis au Conseil Municipal du 8 février 2010, avec une présentation du projet.

Dans le courant du premier semestre 2010, la procédure de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols sera finalisée après mise en enquête publique.

Les dépôts des permis de construire sont envisagés dans le courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2010.