

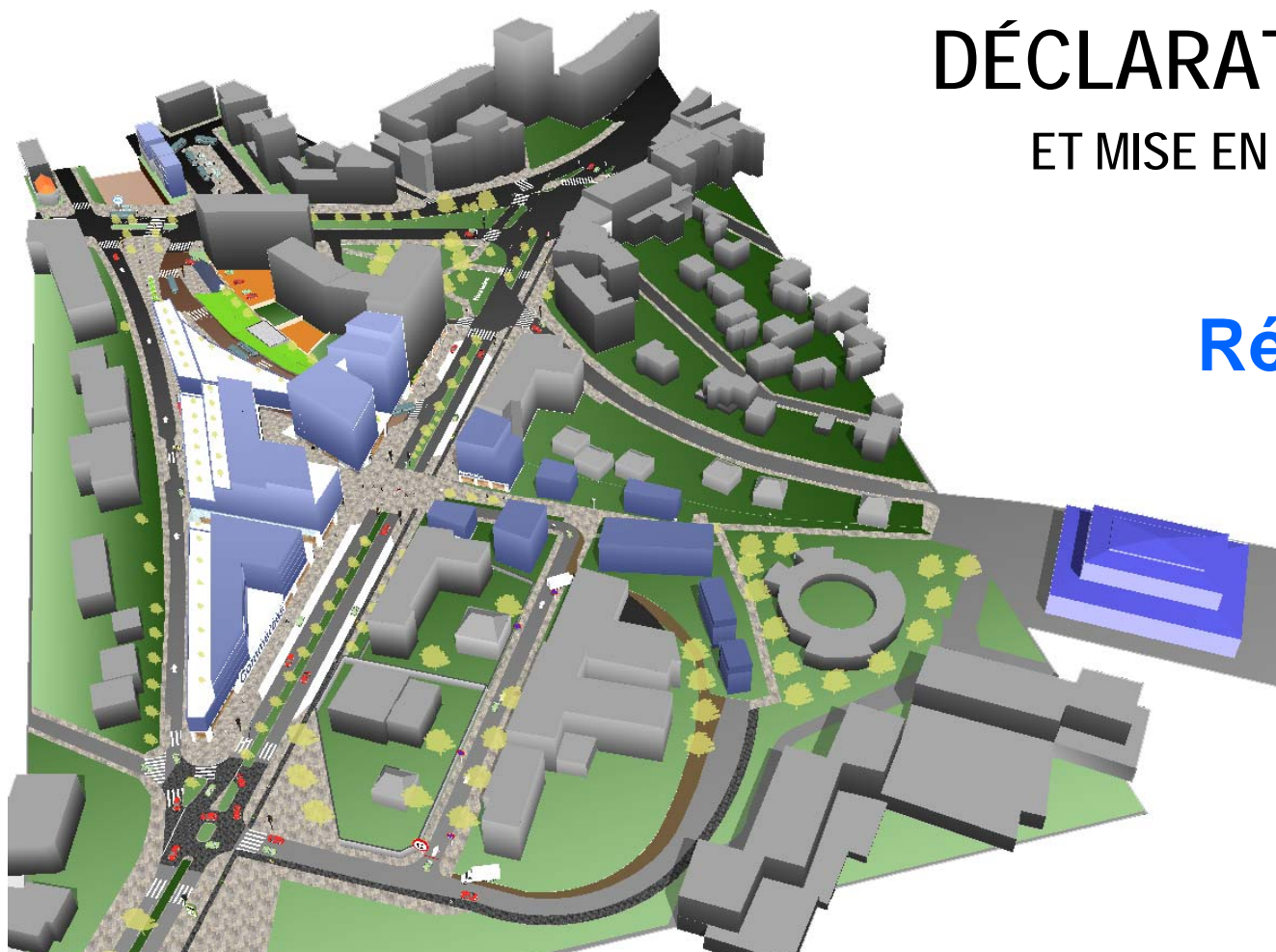


Quartier d'affaires Nogent-Baltard

Code de l'urbanisme Art. L 121.4, L 123.16 - Code de l'environnement Art. L 126-1, R 123-1

DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.O.S

Réunion publique
du 26 novembre 2008



M.O.A

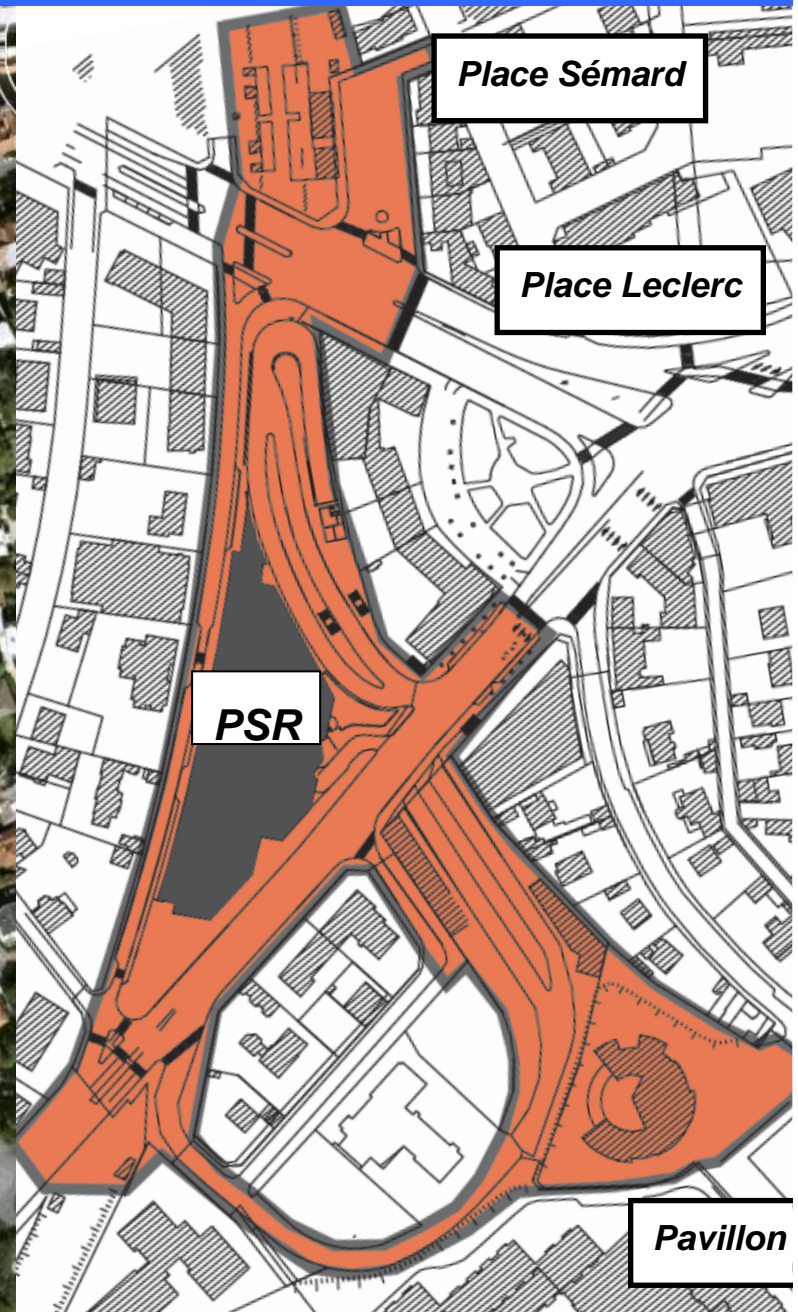
Maitrises d'Ouvrage et Associés

Maître d'Ouvrage du projet
Ville de Nogent-sur-Marne (94)

La déclaration de projet

[[Le périmètre](#)]

Périmètre



La déclaration de projet

[Les principes]

Déclaration de projet

Code de l'urbanisme Art. L 121.4, L 123.16 / Code de l'environnement Art. L 126-1, R 123-1

20 octobre 2008

- DCM : *Lancement de la Déclaration de projet*

26 novembre 2008

- Réunion publique n°1 : *Déclaration de projet*

Février 2009

- Avant-projets sommaires travaux publics
- Avant-projets de Permis de construire
- Propositions de modifications du P.O.S.

Mars 2009

- Réunion publique n°2 : *Déclaration de projet et Mise en compatibilité du P.O.S.*
- Avant-projets définitifs voiries
- Projets de permis de construire – Projet de Modifications du P.O.S

Juin 2009

- Enquête publique : *Exposition publique des projets de PC*

Septembre 2009

- DCM : *Approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du P.O.S*

- Obtention des PC

Le projet urbain

[Volumétries | Composition urbaine | Dosages visuels]

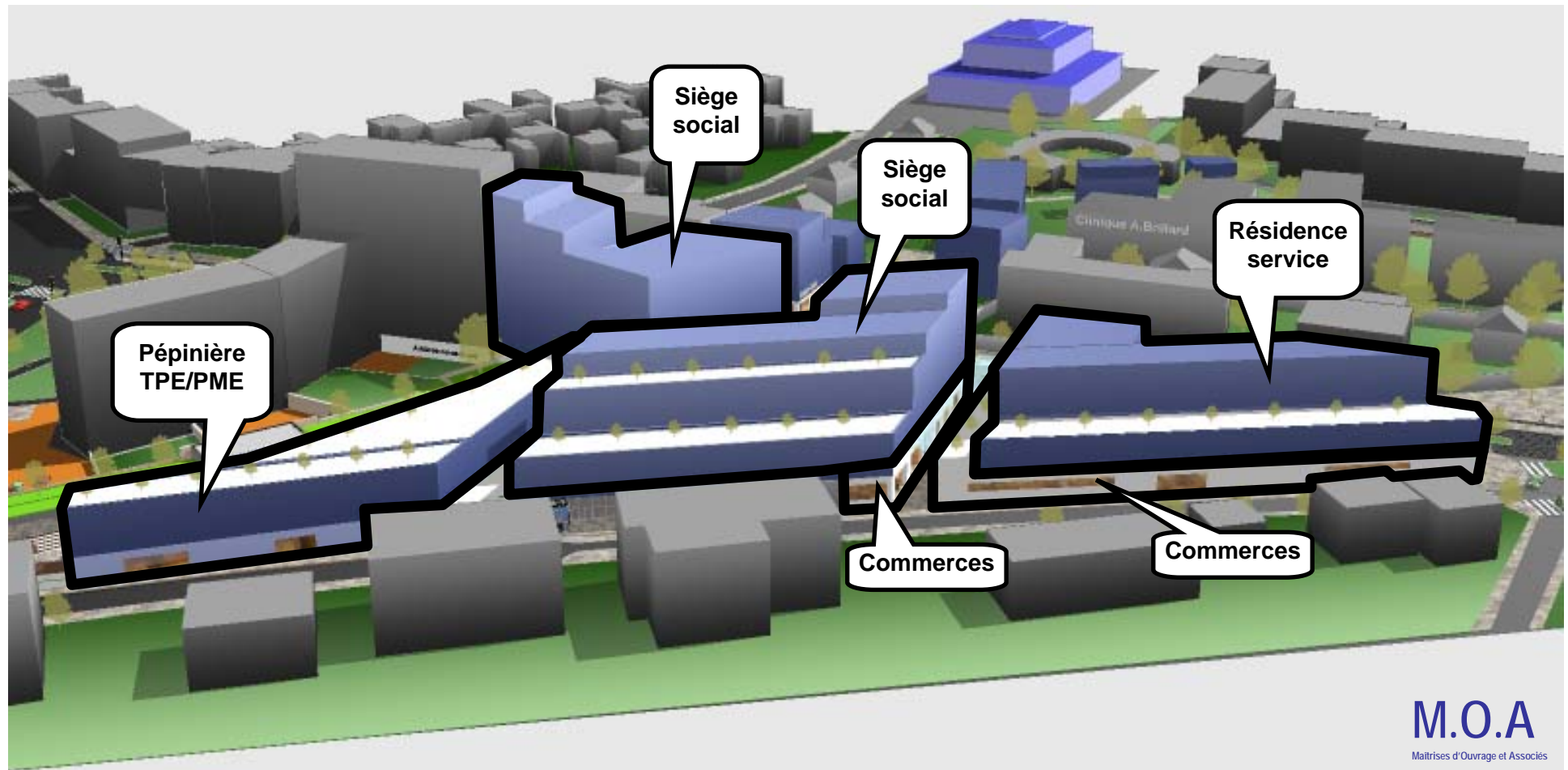
Le projet urbain

[Volumétries | Composition urbaine | Dosages visuels]

Avenue des Marronniers

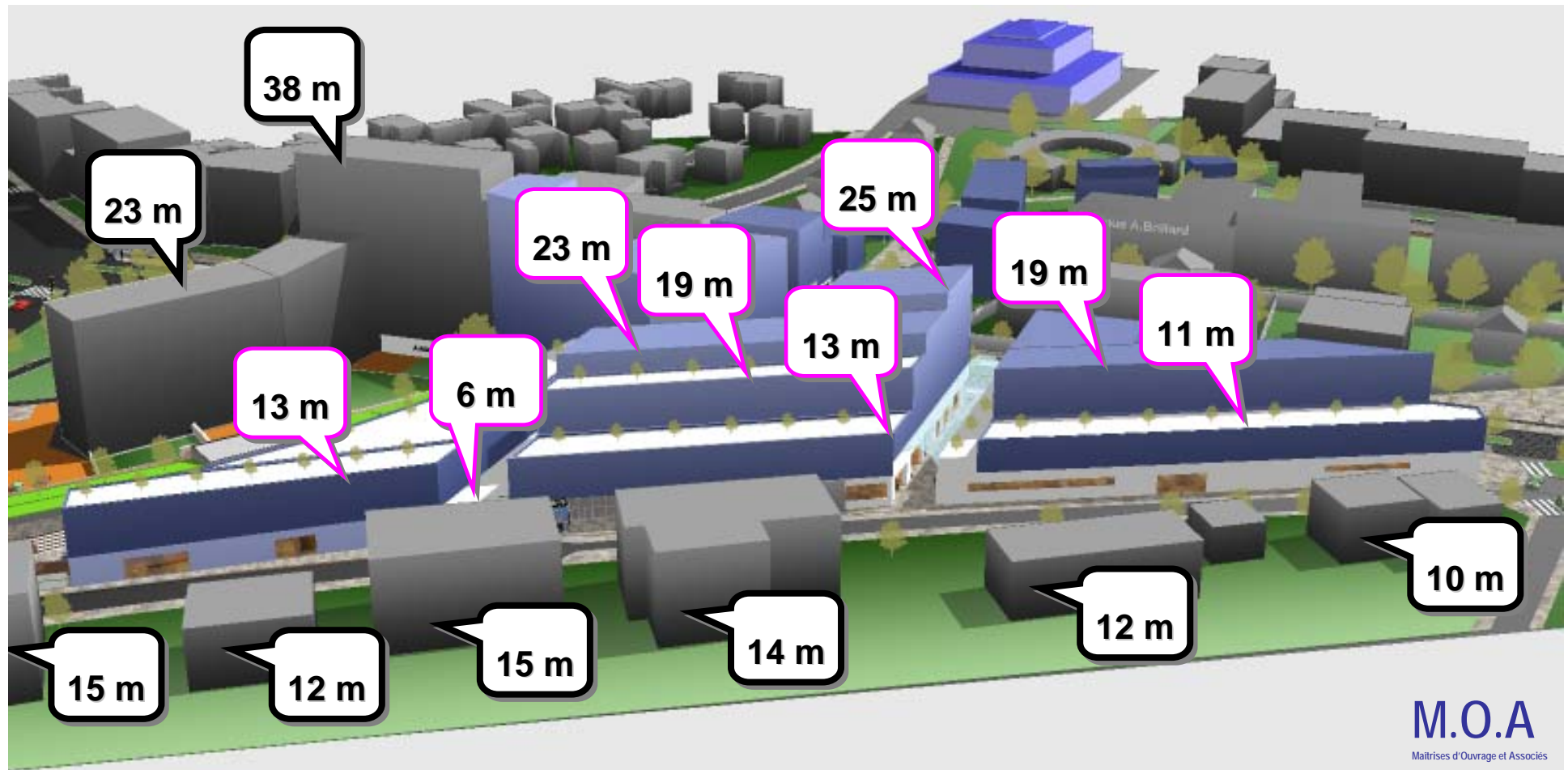
Avenue des Marronniers

[Composition urbaine]



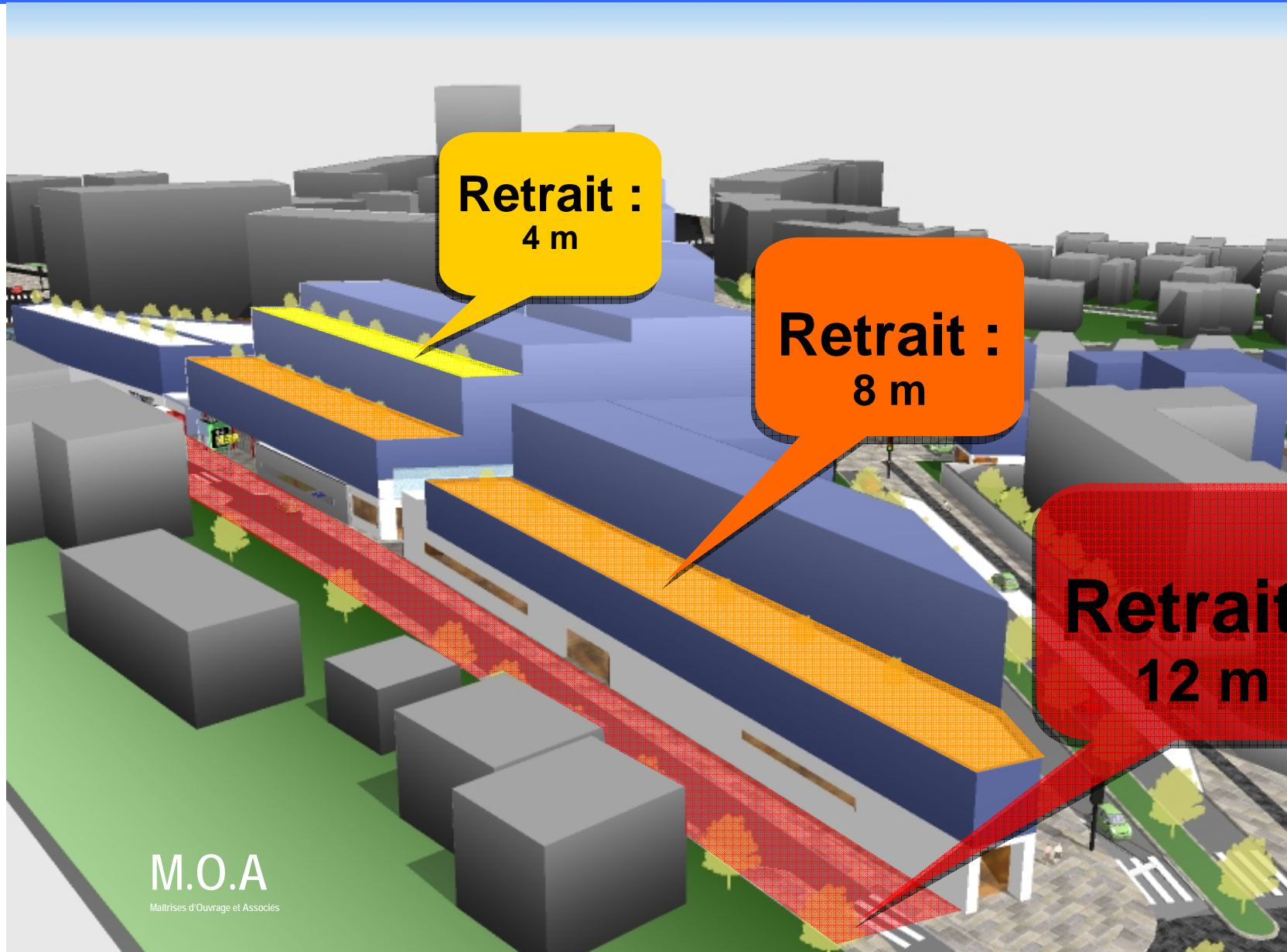
Avenue des Marronniers

[Dosages volumétriques]



Avenue des Marronniers

[Réglages visuels]



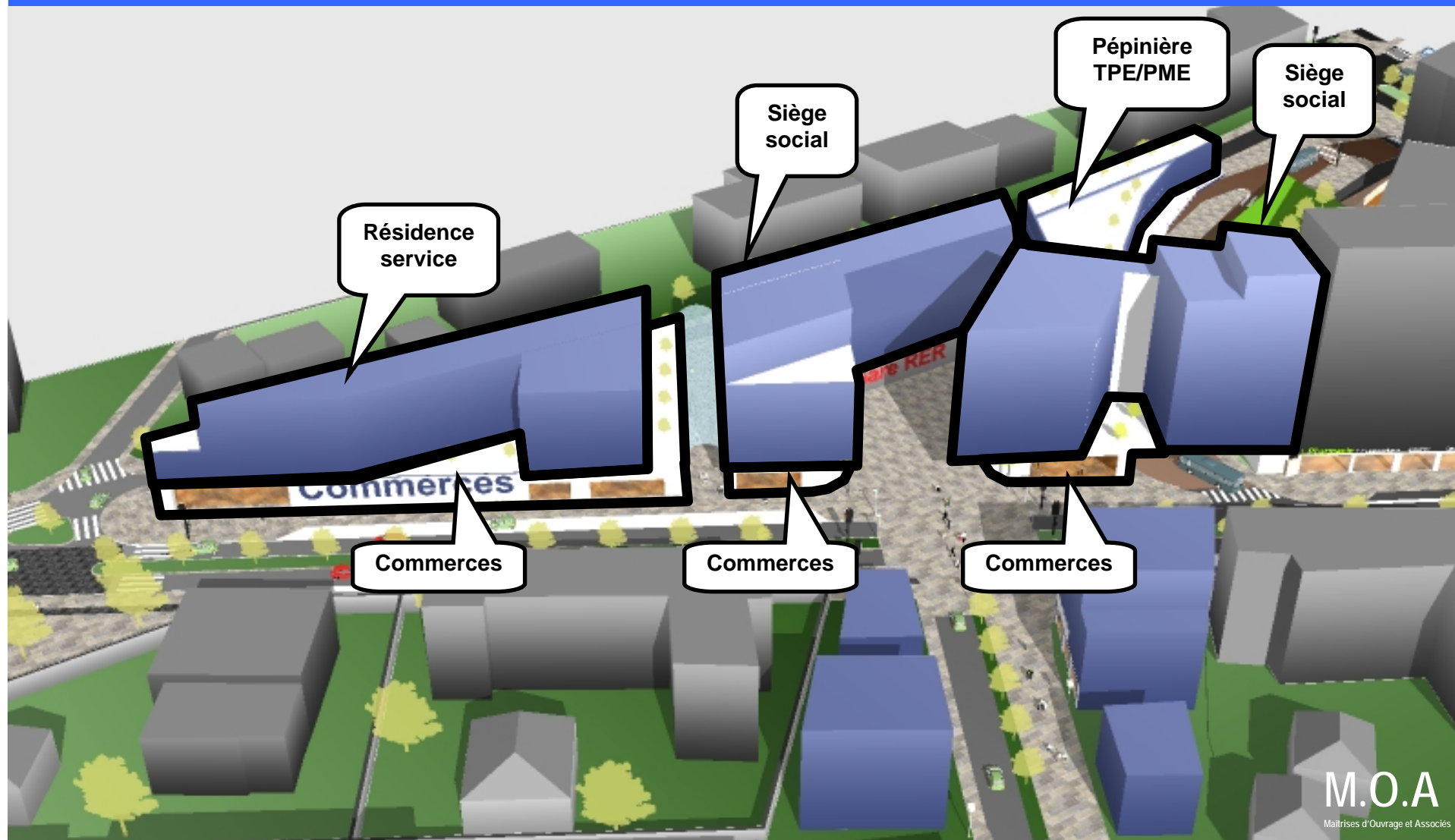
Le projet urbain

[Volumétries | Composition urbaine | Dosages visuels]

Avenue de Joinville

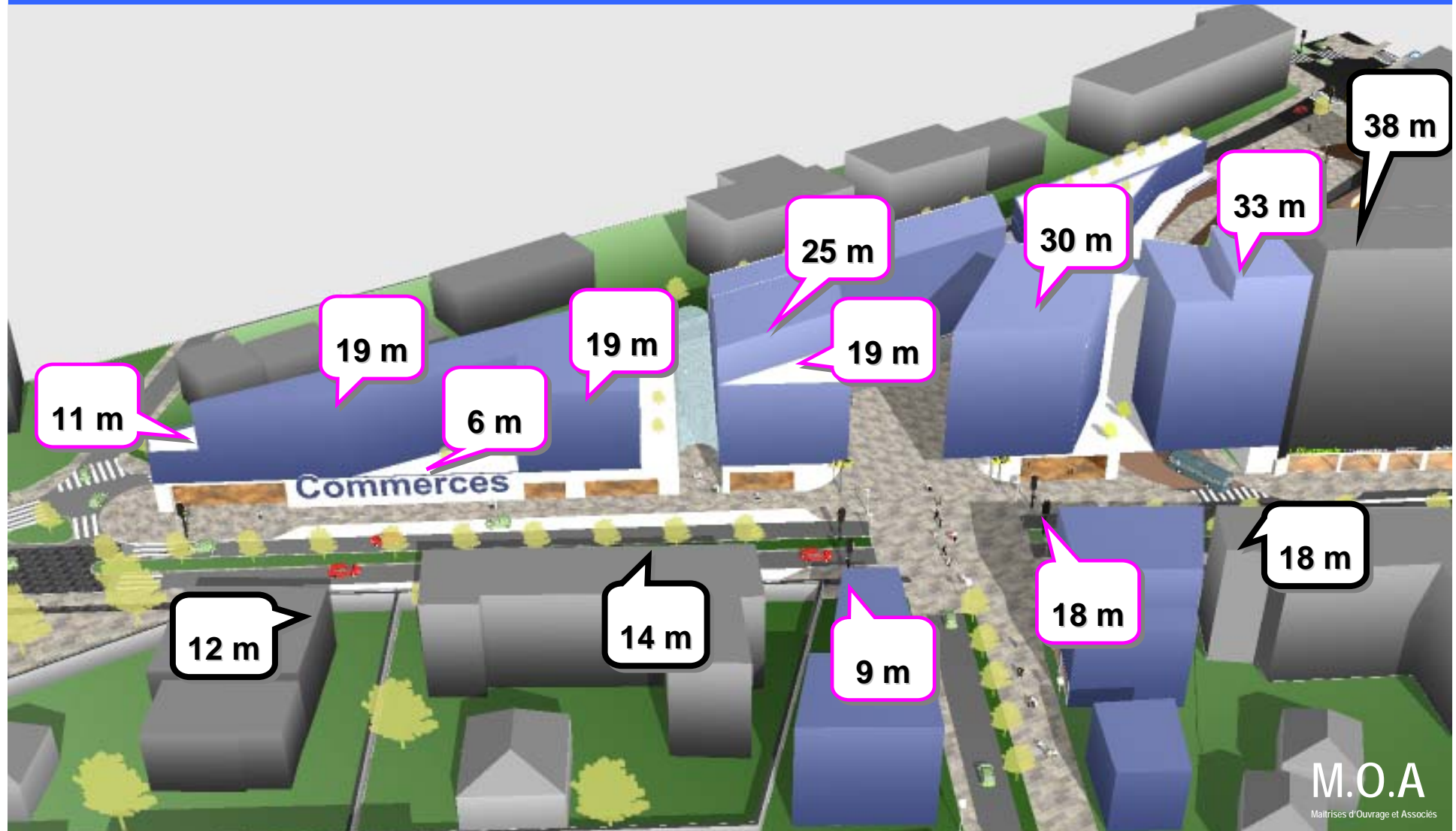
Avenue de Joinville

[Composition urbaine]

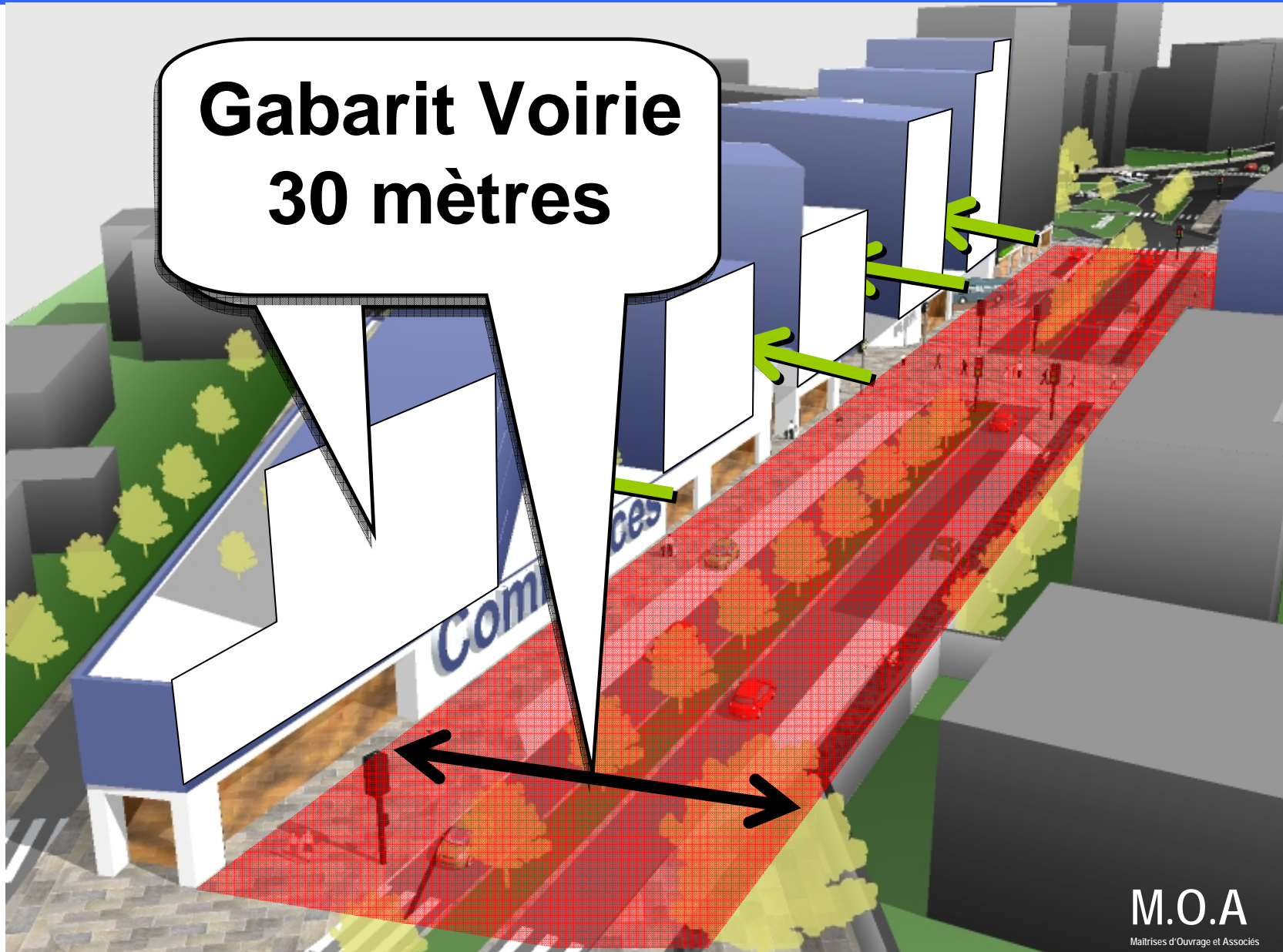


Avenue de Joinville

[Dosages volumétriques]



**Gabarit Voirie
30 mètres**



Le projet urbain

[Volumétries | Composition urbaine | Dosages visuels]

La Perspective Baltard

Perspective Baltard

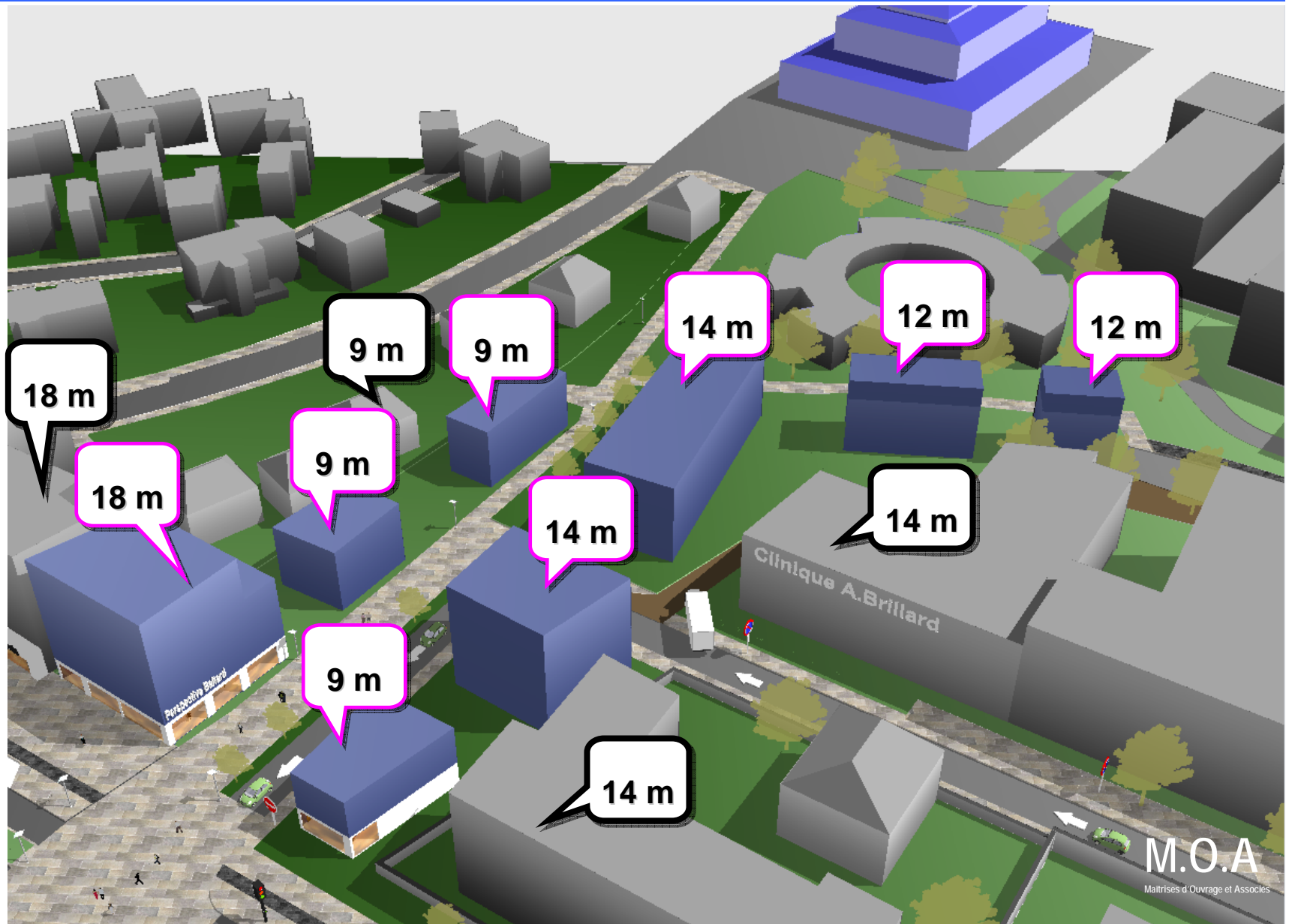
[Composition urbaine]

70
logements



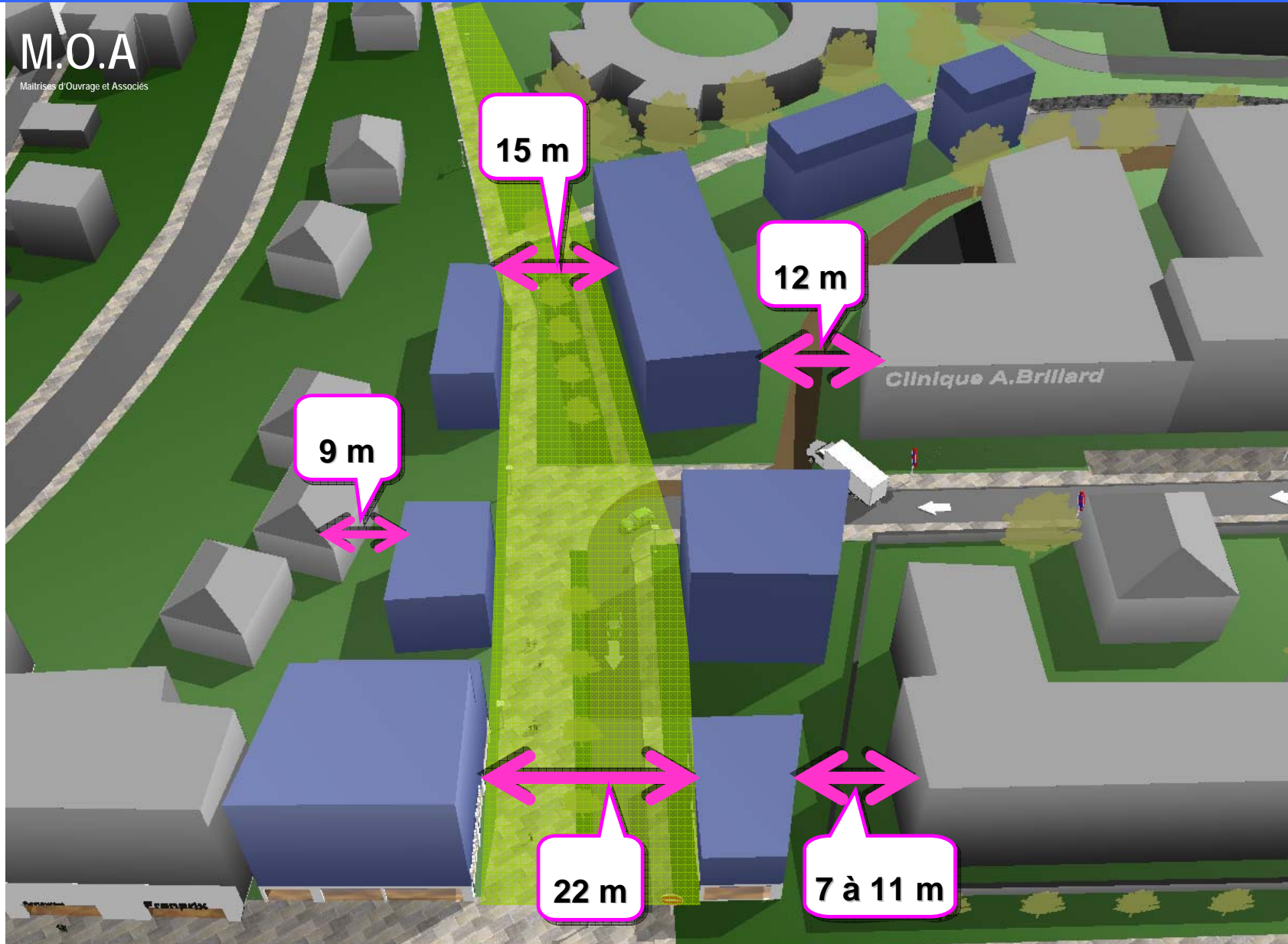
Perspective Baltard

[Dosages volumétriques]



Perspective Baltard

[Réglages visuels]



Les travaux d'intérêt public

[Remise en état du site]

Remise en état du site



Remise en état du site



● Place P.Sémard

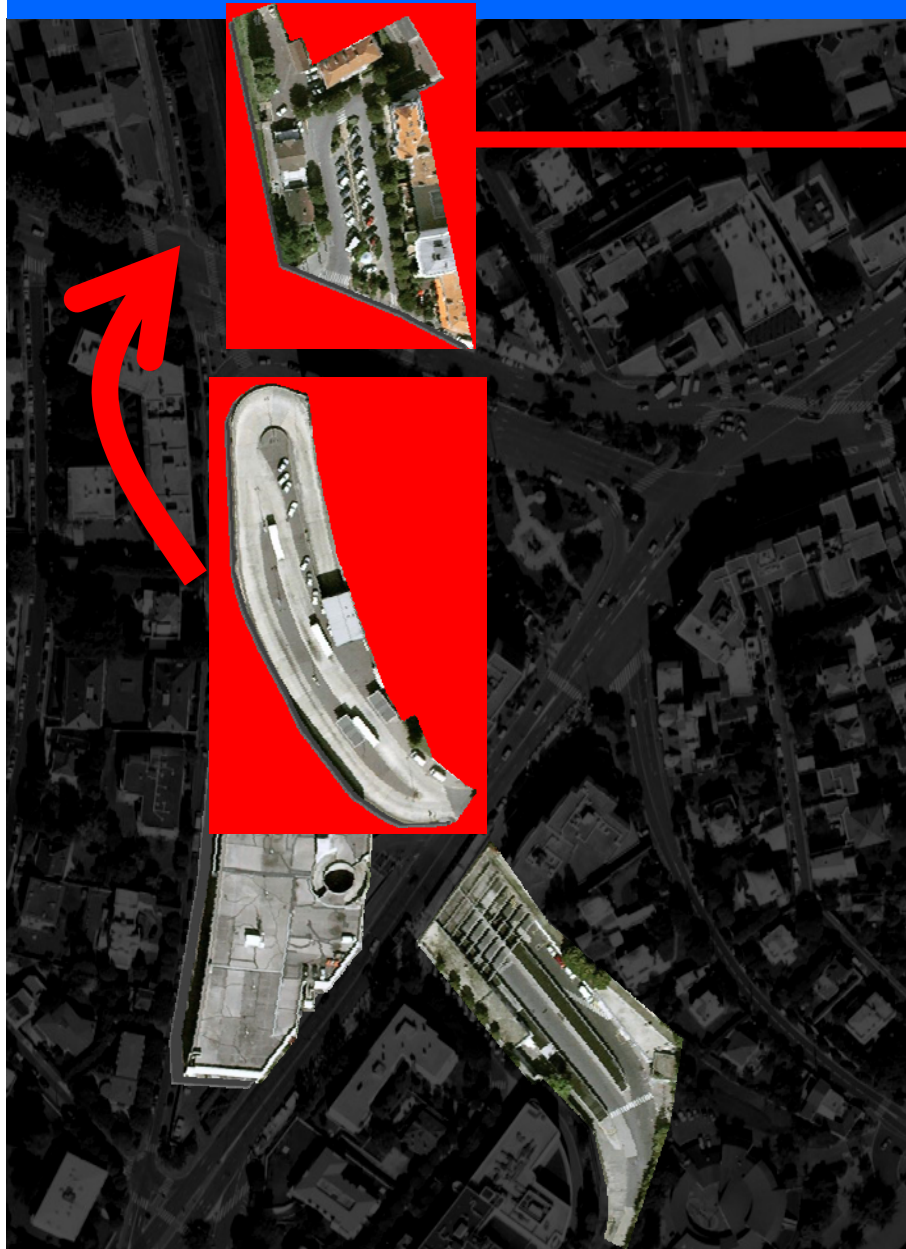
● Gare routière

● P.S.R

● Gare routière souterraine

Remise en état du site

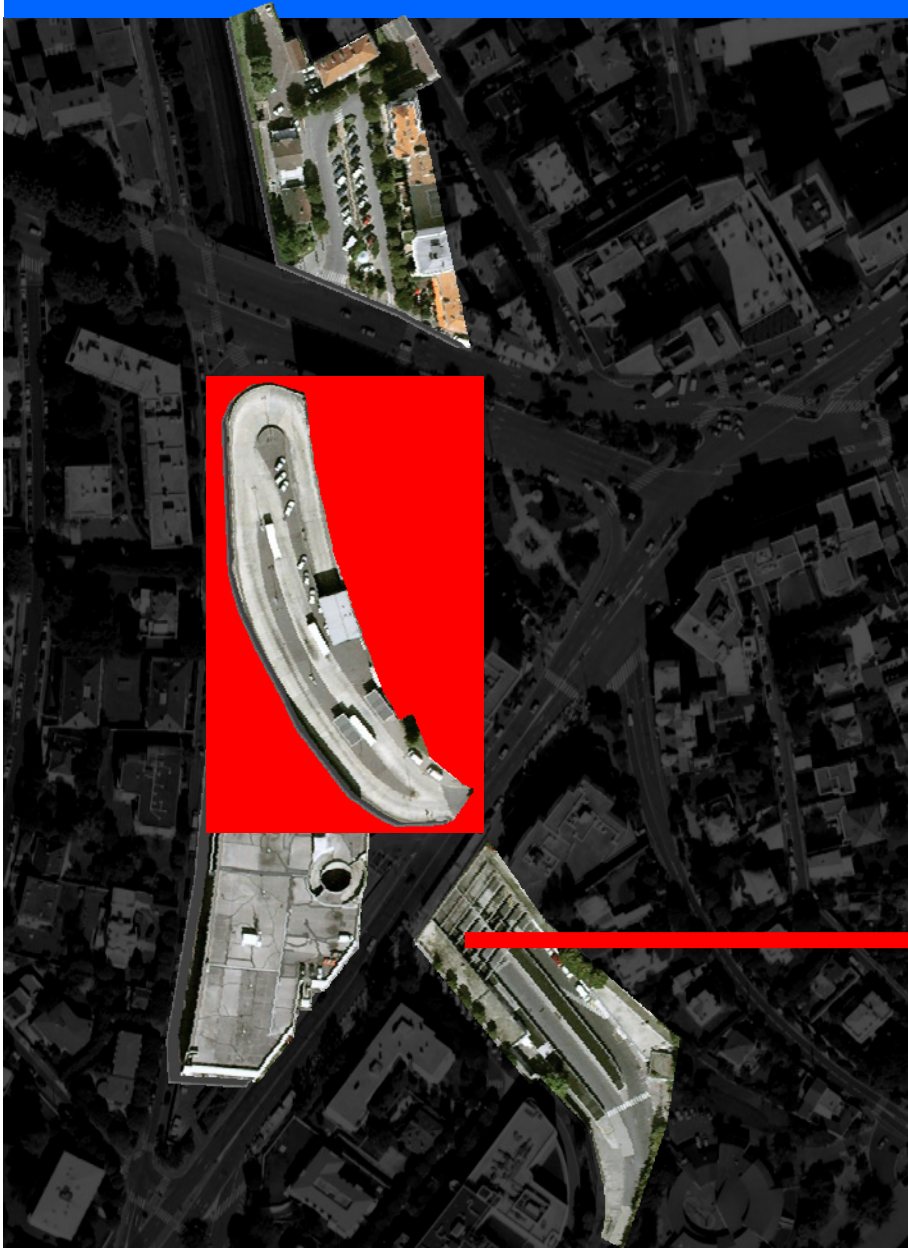
[Gare routière]



- **Délocalisation de la gare routière place sénard :**
Travaux d'aménagement temporaires

Remise en état du site

[Gare routière]

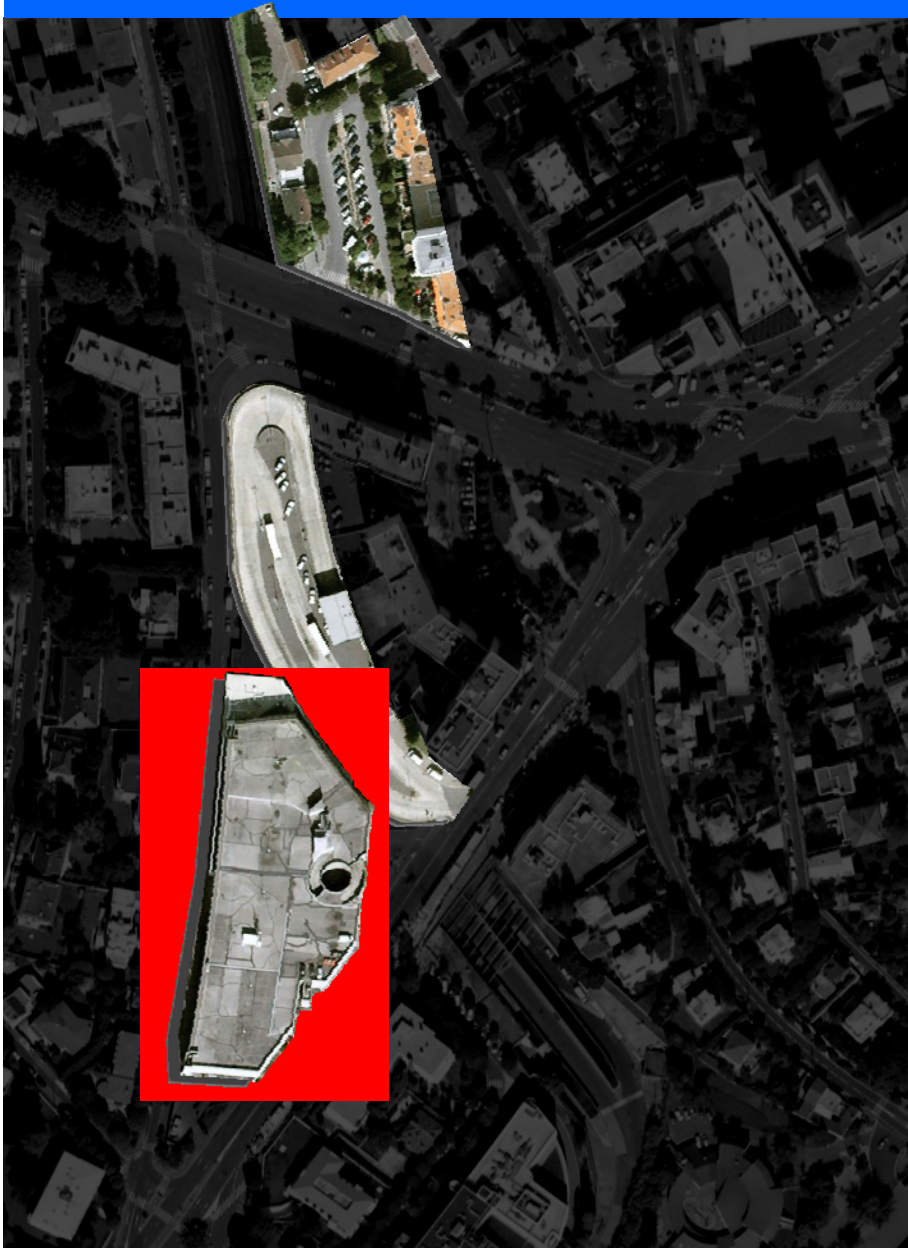


- **Démolition Gare souterraine**



Remise en état du site

[P.S.R]



- Démolition P.S.R
- Dépollution du terrain

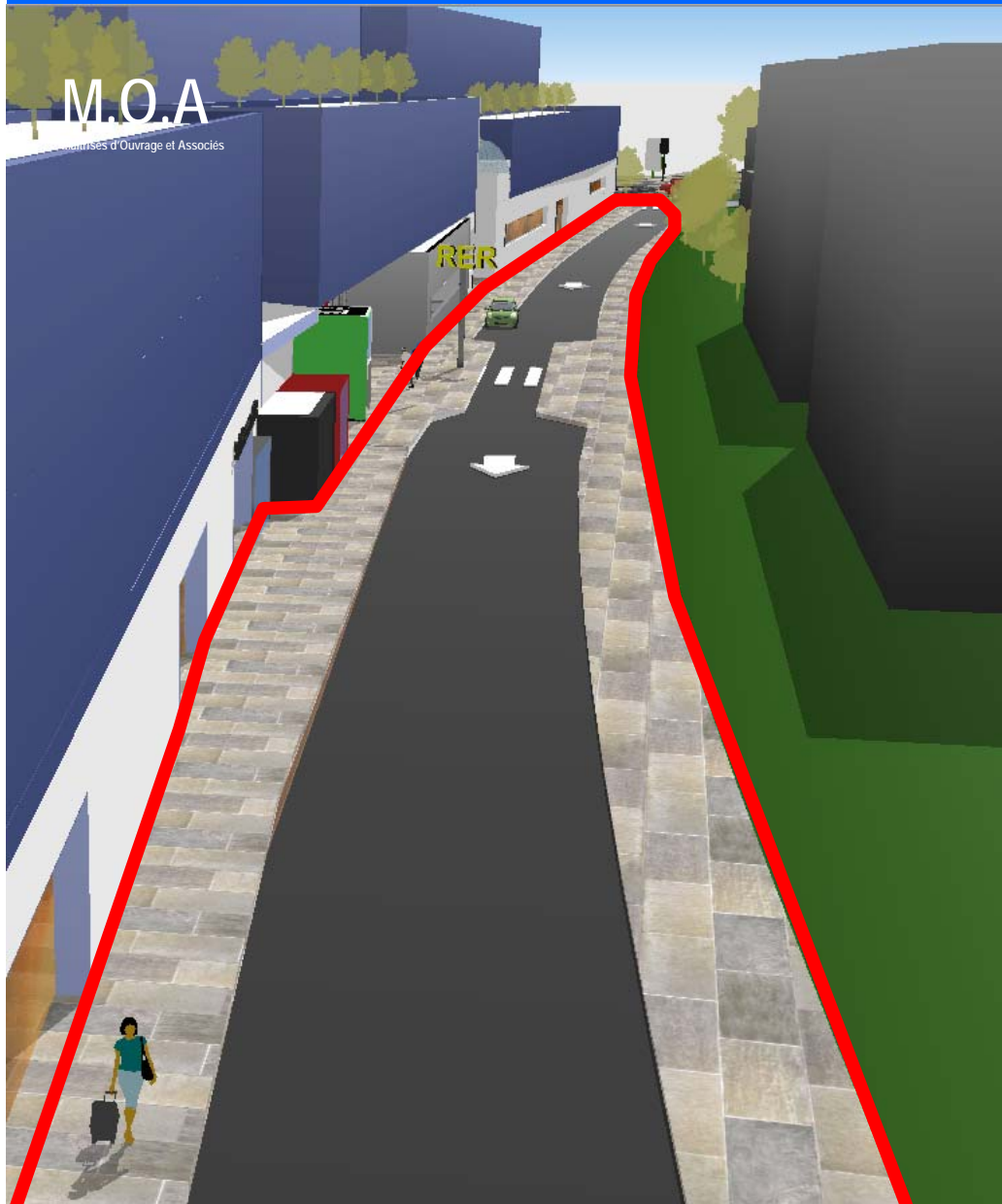


Parking de soutien régional

Les travaux d'intérêt public

[Les voiries]

Avenue des Marronniers



- **Zone pacifiée**
20 km/h
- **Nouveau Nivellement**
- **Requalification**
des trottoirs
- **Retraitement**
du dépose minute

Atrium | Intersection | Perspective Baltard



- **Zone pacifiée**
- **Traitement du parvis**
de la gare
- **Aménagements piétons**
sécurisés avec feux tricolores et
traitement qualitatif.
- **Traitement paysager**
de la perspective Baltard
comme un mail mixte
piétons/sortie auto riverains,

Avenue de Joinville

Vers le carrefour de beauté

Vers la Place Leclerc

CARREFOUR :

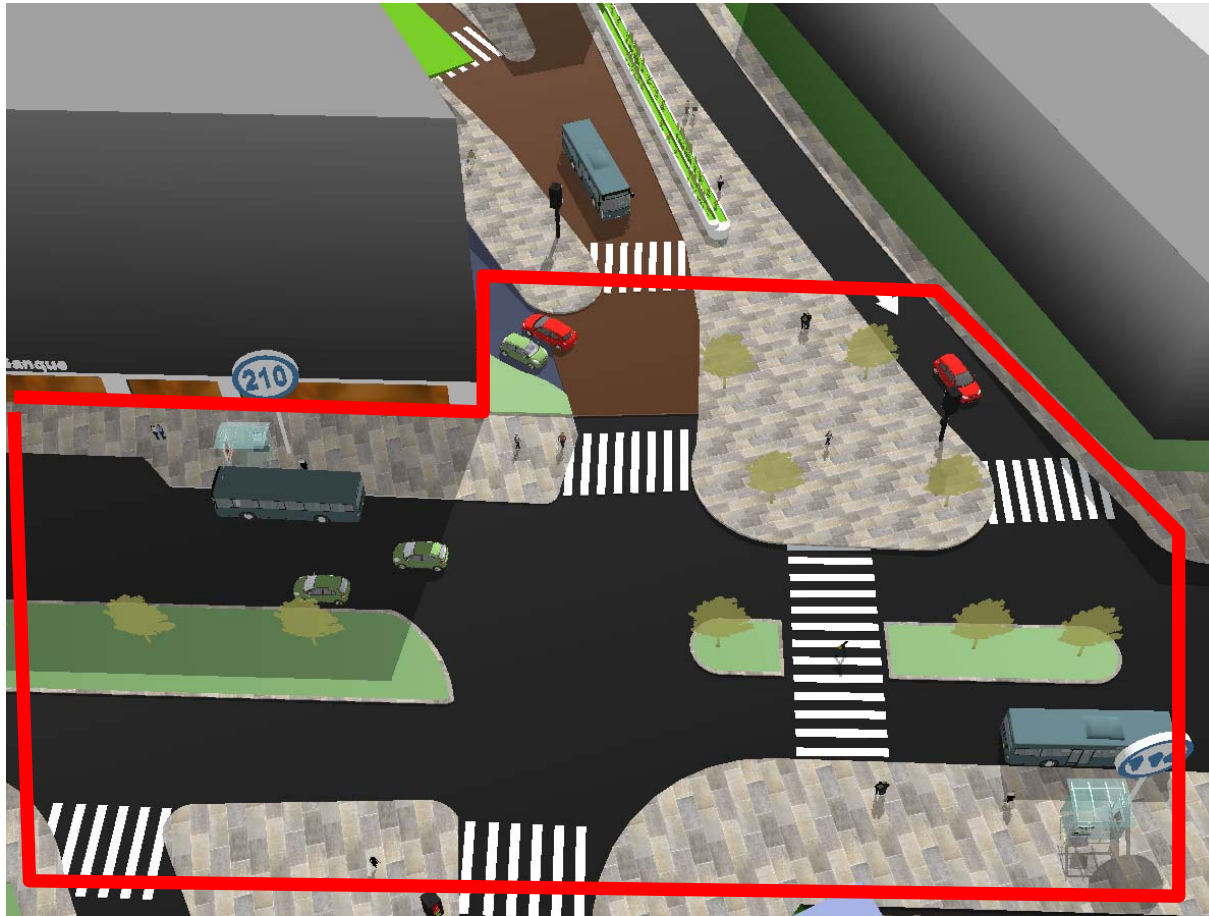
- Chataigniers
- Marronniers
- Joinville
- Watteau

SECTION 2X UNE VOIE

- Terre plein central végétalisé
- Piste cyclable
- Stationnement de surface

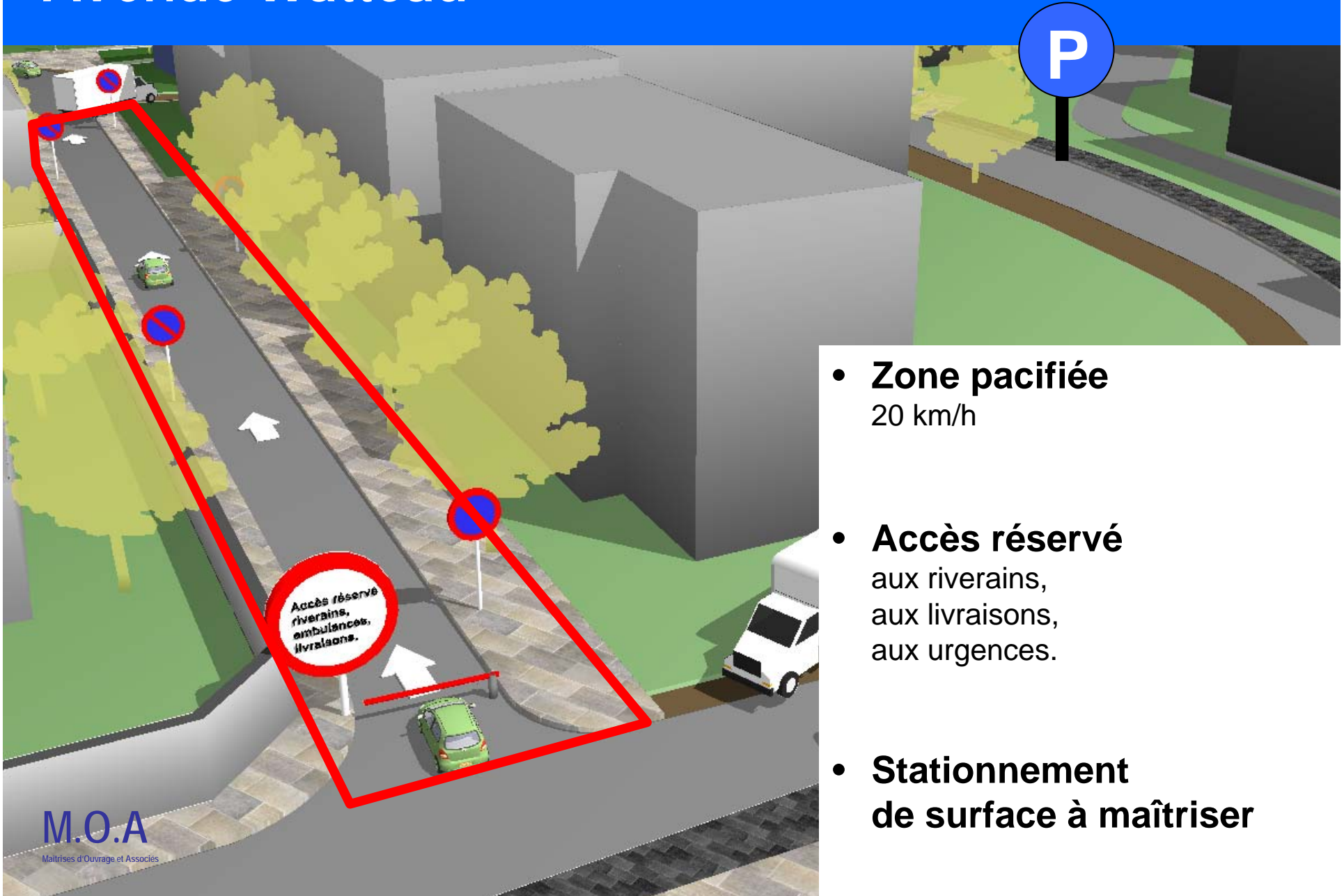


Avenue Clemenceau



- **Déplacement des arrêts de BUS**
210 et 114
- **Requalibrage** des trottoirs
- **Nouveaux**
terre-pleins centraux
- **Passages piétons**
relocalisés
- **Un terre plein**
organisé en placette
- **Nouvelle**
Entrée/sortie parking

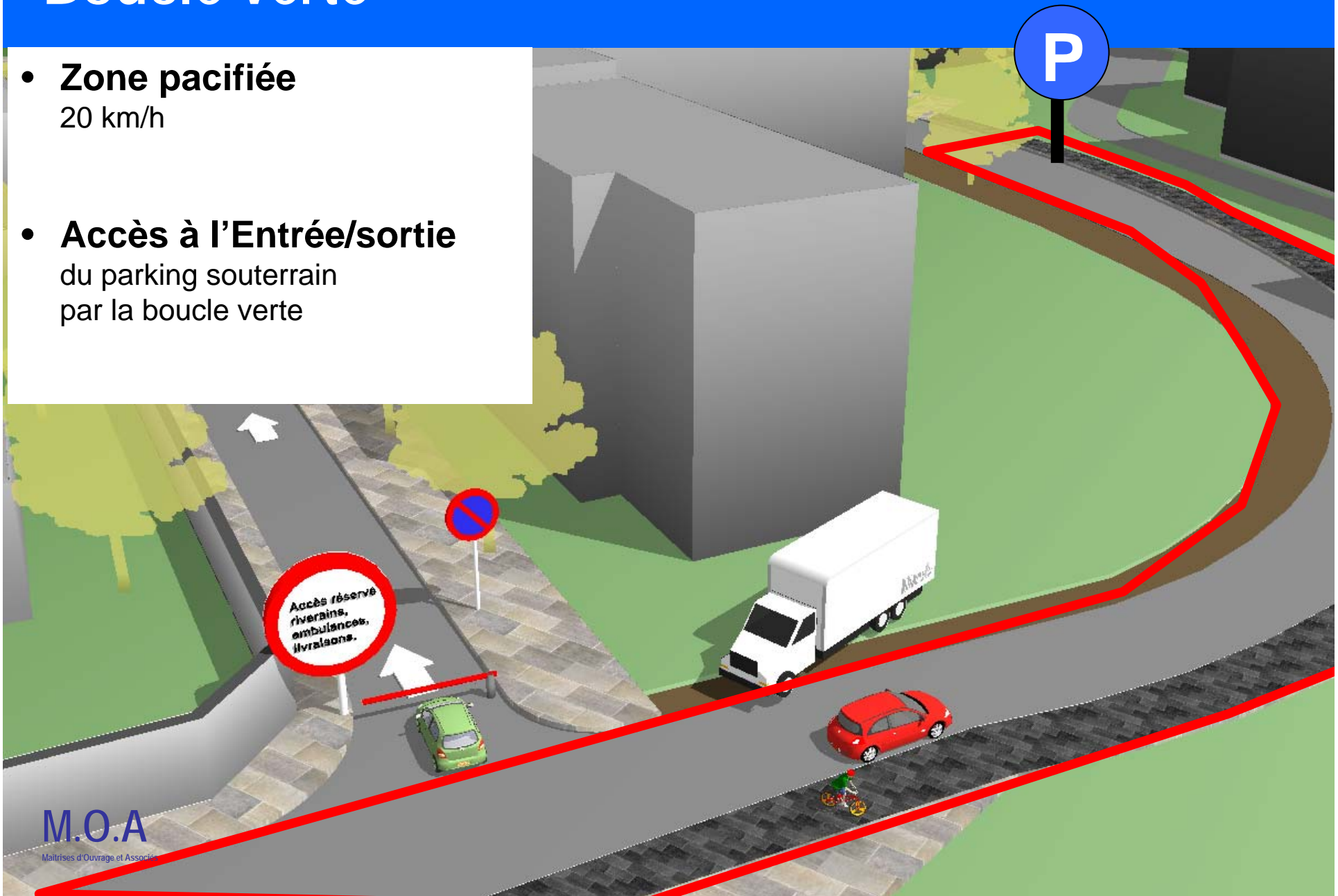
Avenue Watteau



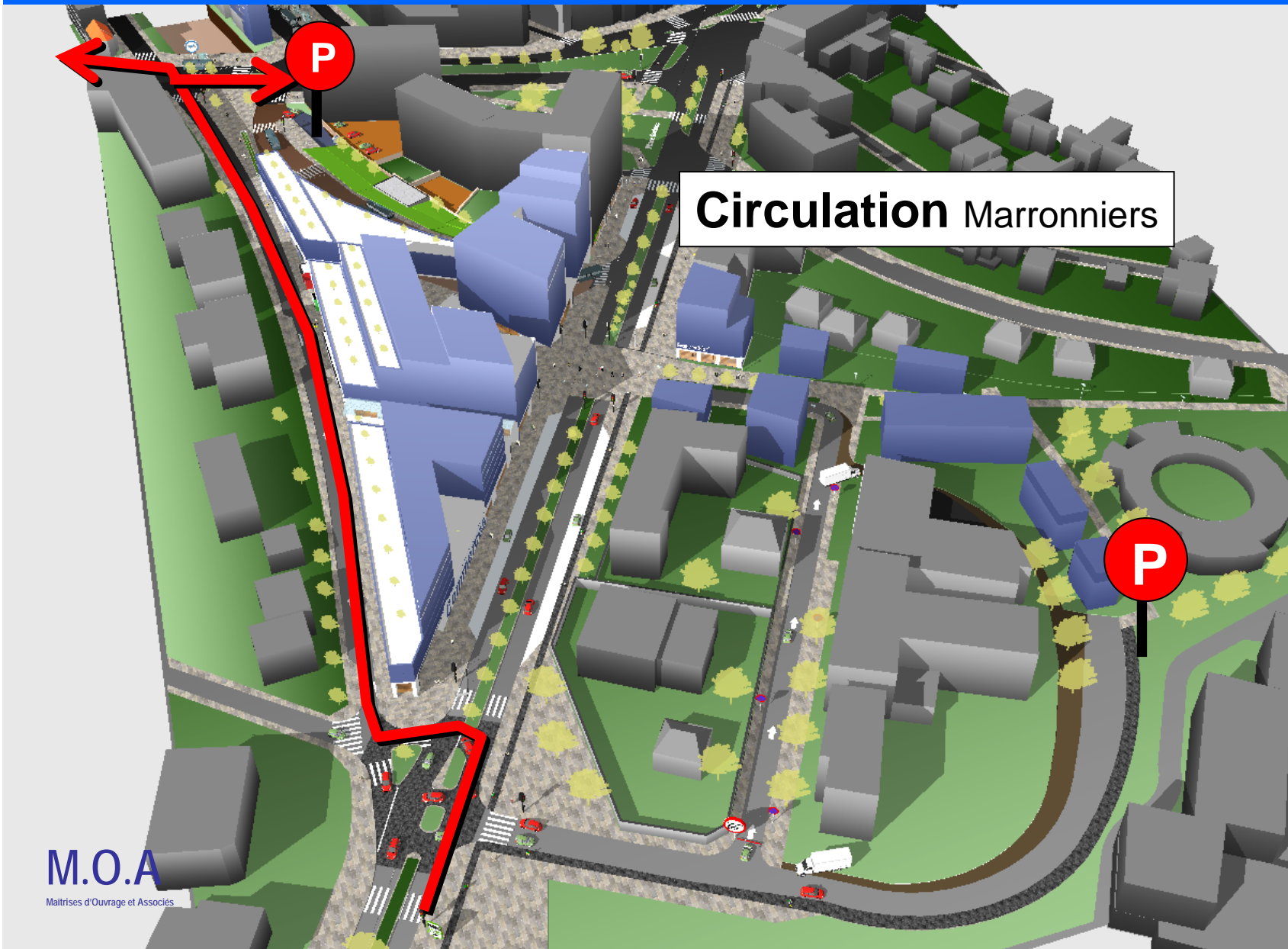
- **Zone pacifiée**
20 km/h
- **Accès réservé**
aux riverains,
aux livraisons,
aux urgences.
- **Stationnement**
de surface à maîtriser

Boucle verte

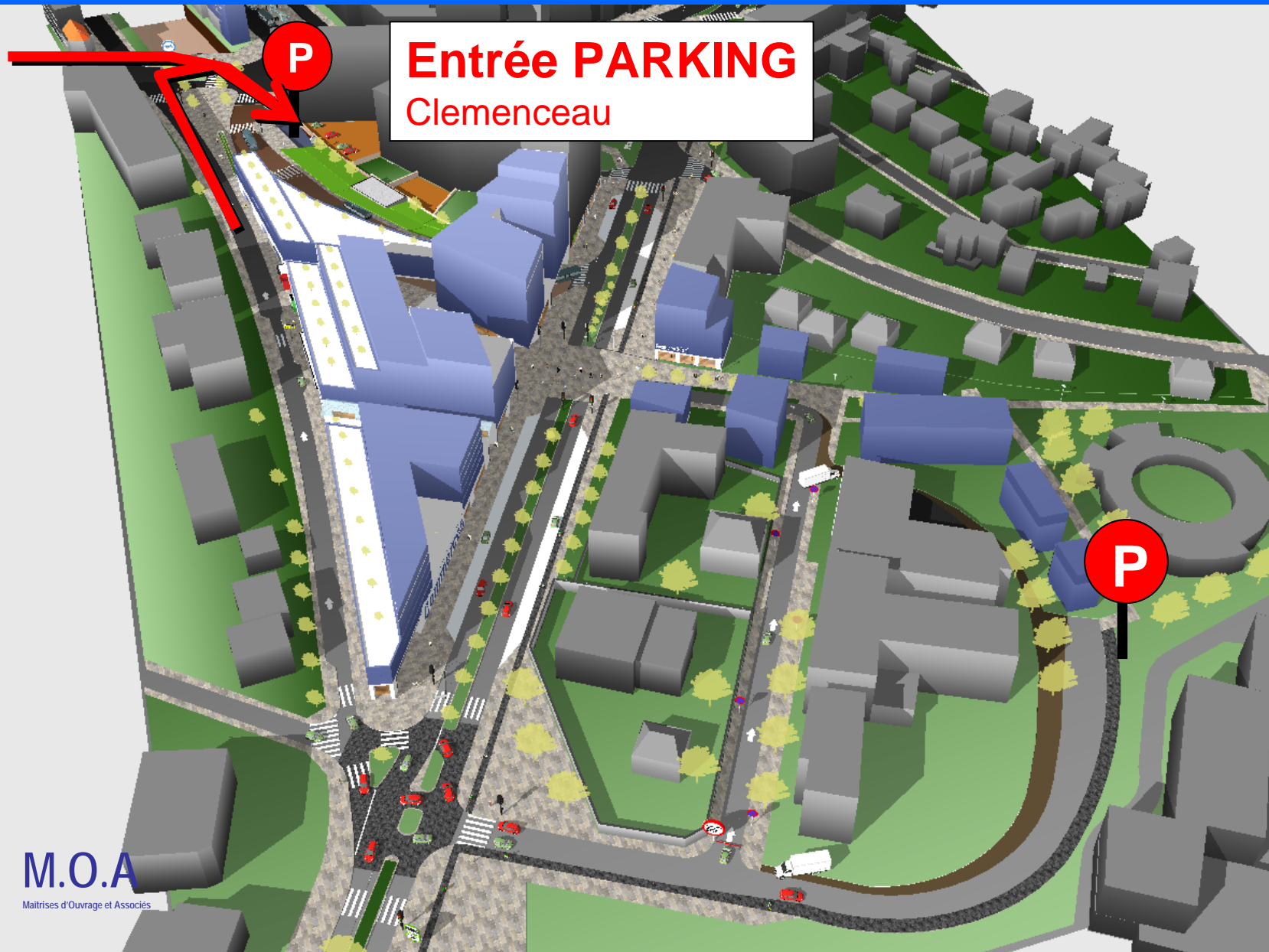
- **Zone pacifiée**
20 km/h
- **Accès à l'Entrée/sortie**
du parking souterrain
par la boucle verte



Circulations



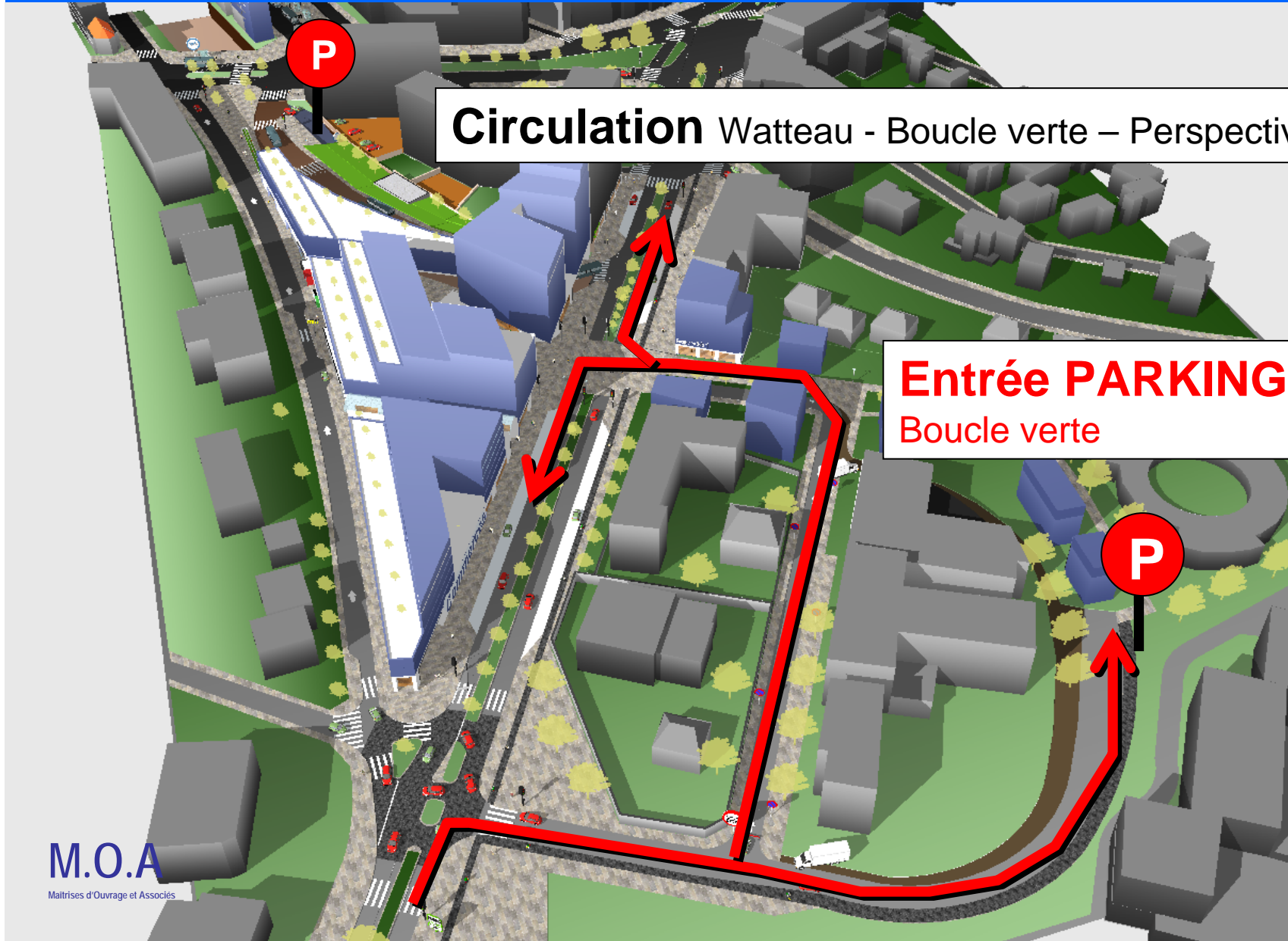
Circulations



Circulations

Circulation Watteau - Boucle verte – Perspective Baltard

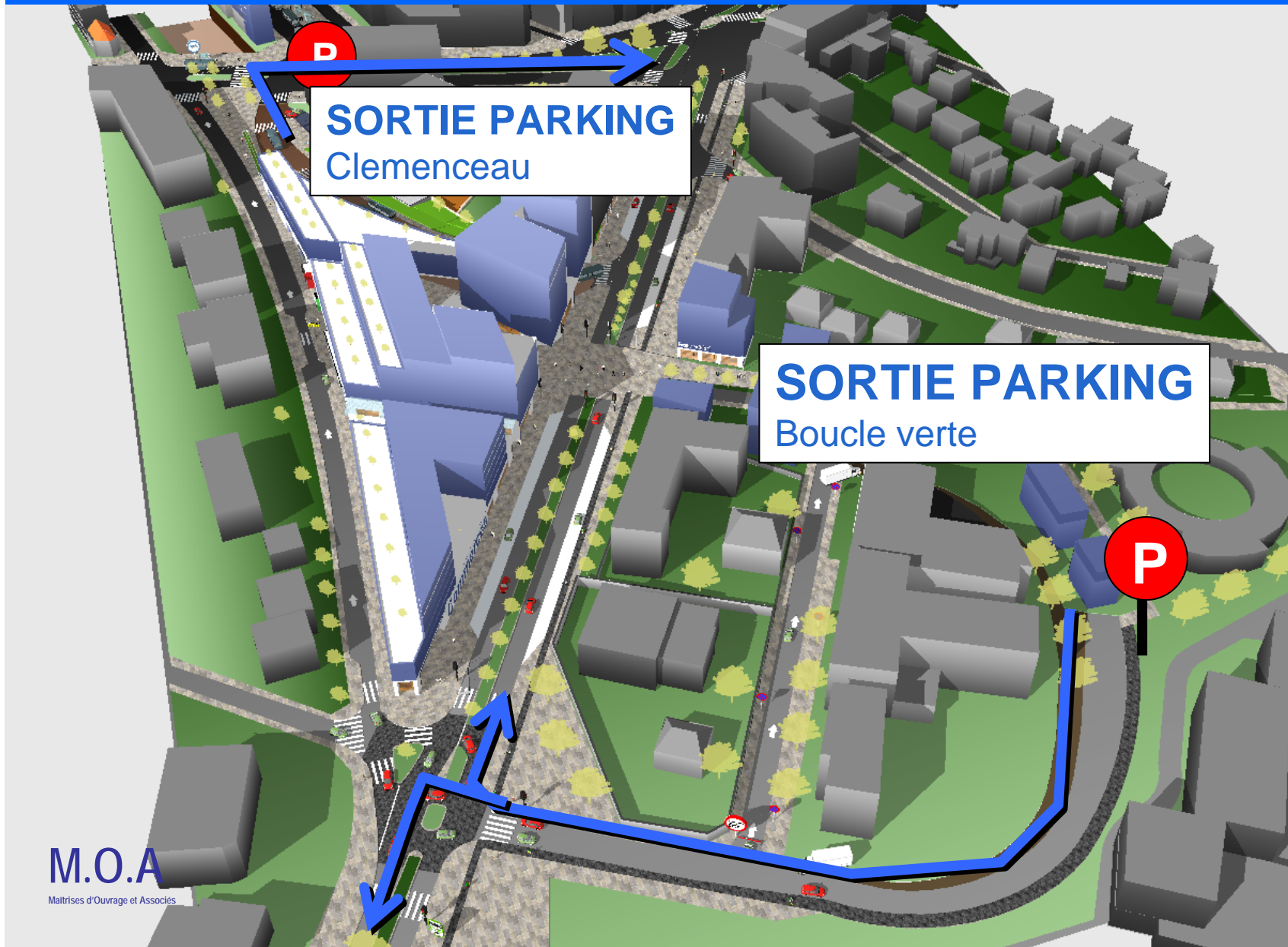
Entrée PARKING
Boucle verte



Circulations



Circulations



Parking souterrain



Parking souterrain



Parking souterrain



Entrée/ sortie
Clemenceau

600 places environ
sur 2 niveaux souterrains



Entrée/ sortie
Boucle verte

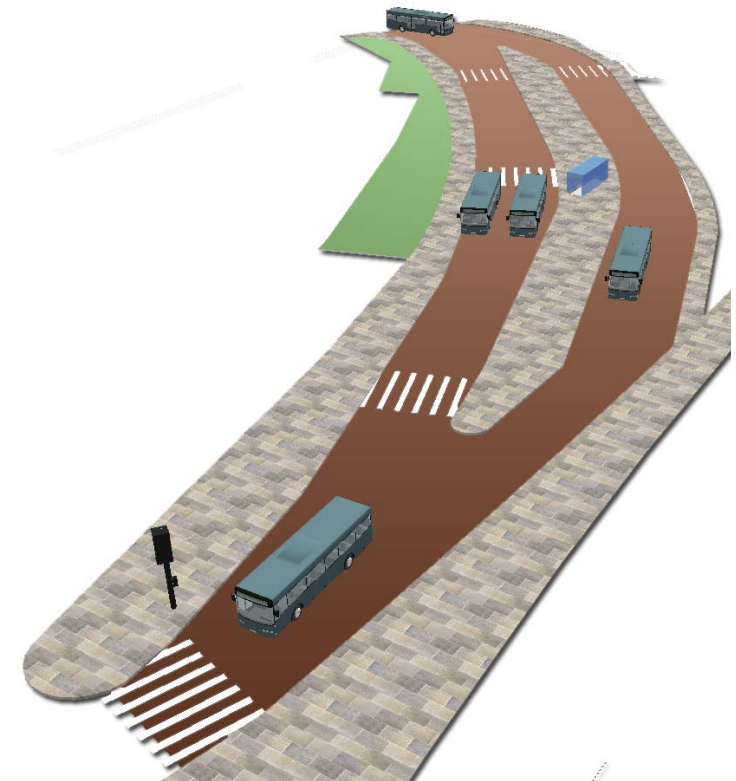
Les travaux d'intérêt public

[Les Gares]

Gare routière

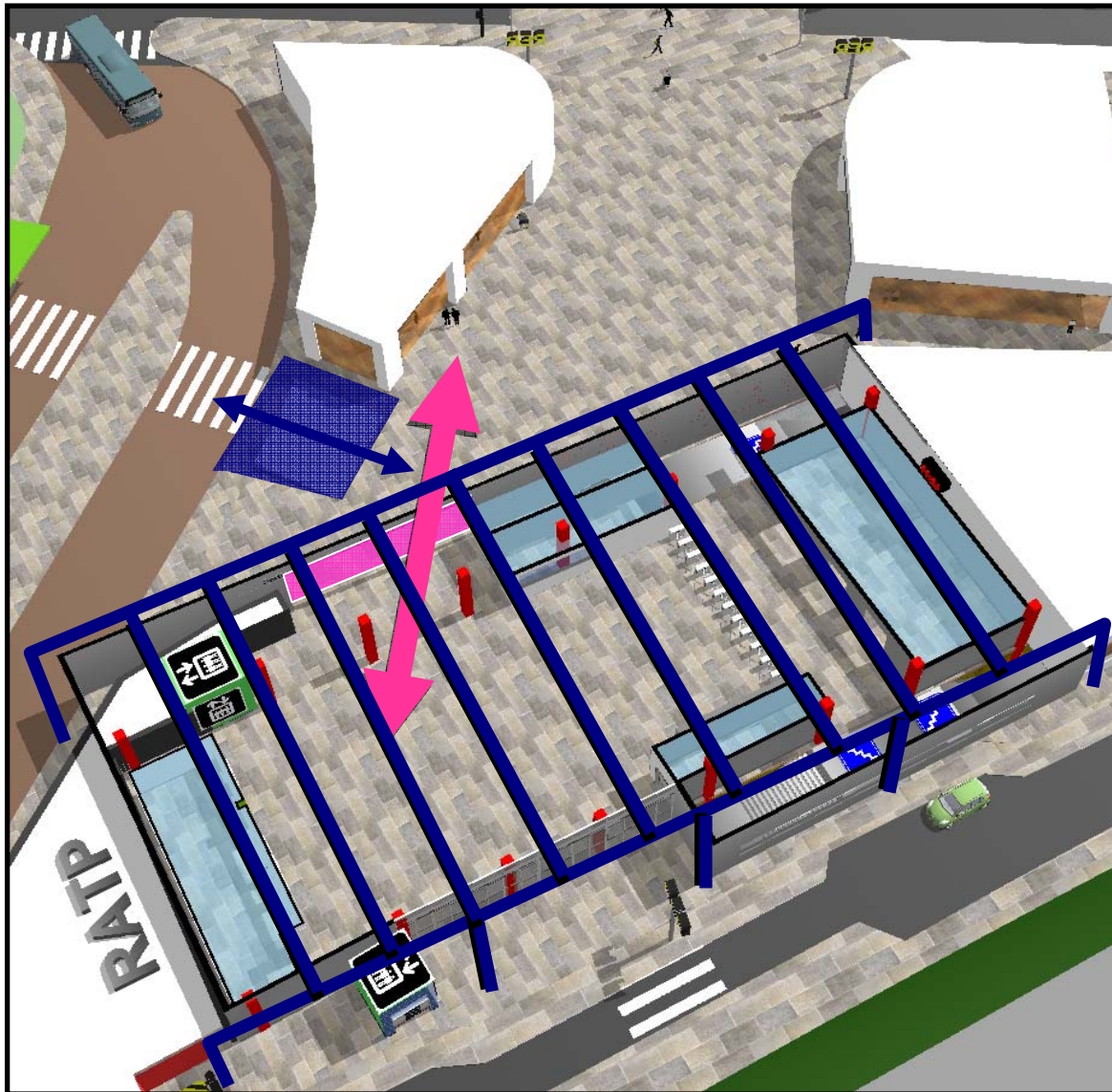


- Accès parking
- Aménagements de surface et équipements



- Protections phoniques et visuelles

Gare RER



- ✓ Nouvelle sortie gare RER côté Joinville



- ✓ Emmarchement gare routière - bâtiment voyageurs
- ✓ Traitement architectural des façades de la gare



Aménagement publics

[Budgets prévisionnel]

Aménagements publics

TRAVAUX D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

<i>Aménagement avenue de Joinville</i>	800 000 €
<i>Aménagement carrefour de Joinville</i>	500 000 €
<i>Aménagement Marronniers</i>	600 000 €
<i>Aménagement Perspective Baltard</i>	700 000 €
<i>Aménagement Watteau – Boucle verte</i>	600 000 €
<i>Restructuration gare</i>	800 000 €

4 000 000 €

LIBERATION ET TRAITEMENT DES TERRAINS

<i>Libération et Démolition PSR</i>	3 000 000 €
<i>Dépollution et Consolidation des sols</i>	1 500 000 €

4 500 000 €

La mise en compatibilité du P.O.S*

[[Le projet](#)]

*P.O.S approuvé le 7 février 2001

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Zone UAa



SURFACE GLOBALE

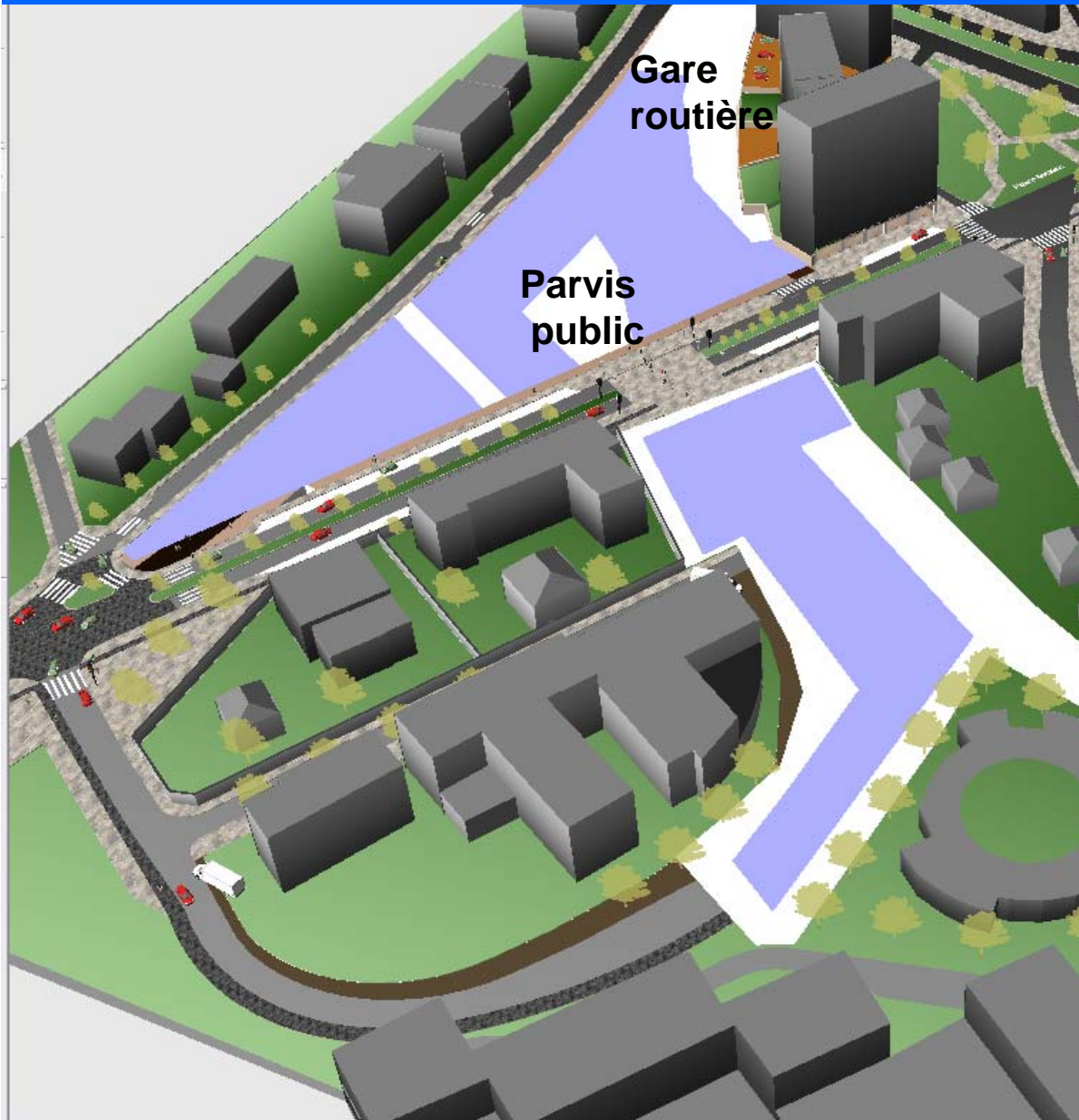
29 000 m²

PARCELLES Constructibles

16 000 m²

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Zone UAa



SURFACE GLOBALE

29 000 m²

PARCELLES Constructibles

16 000 m²

EMPRISE AU SOL

11 000 m²

60% - 65 %

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Zone UAa



SURFACE GLOBALE

29 000 m²

PARCELLES Constructibles

16 000 m²

EMPRISE AU SOL

11 000 m²

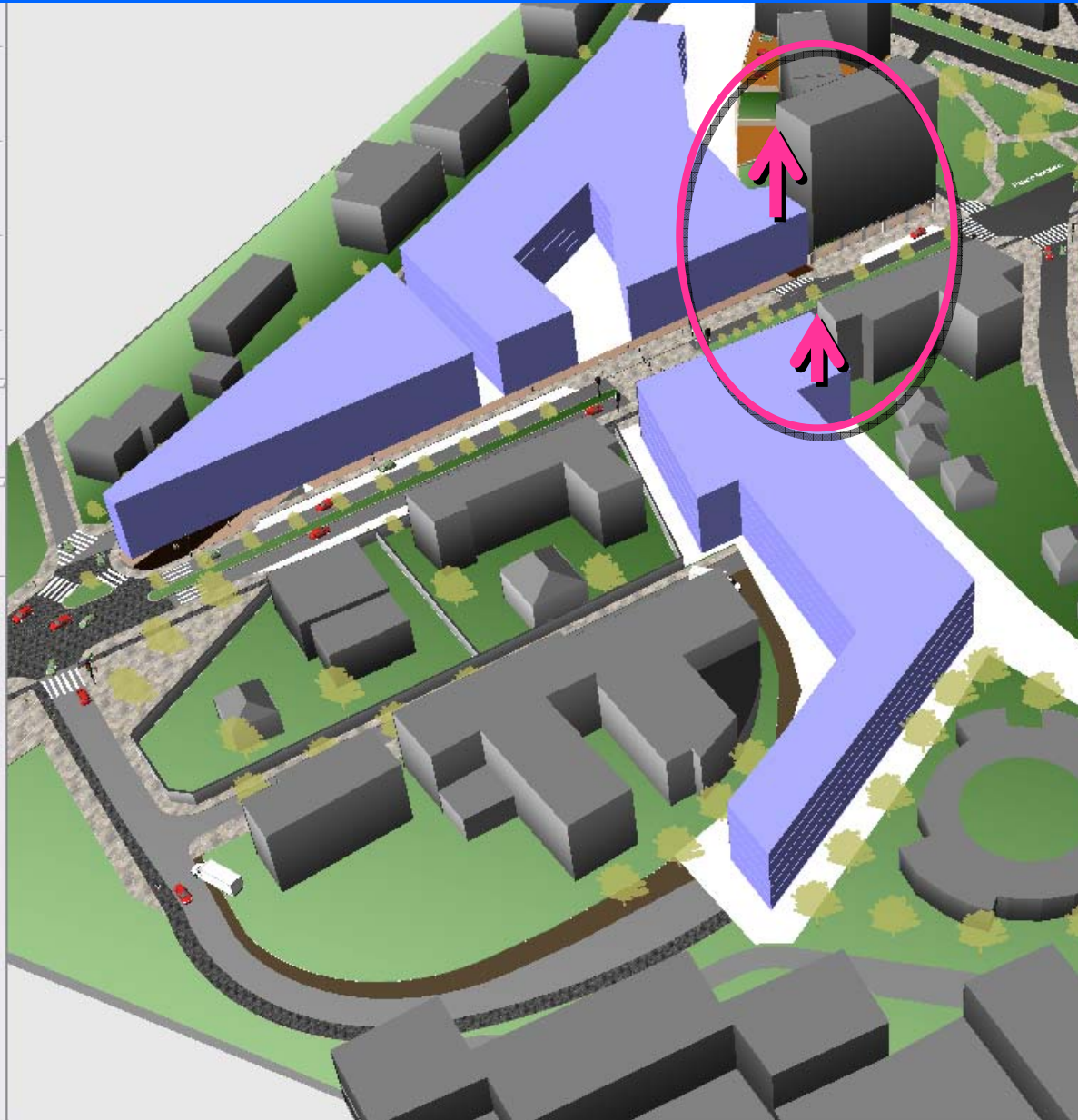
60% - 65 %

HAUTEURS

R+4 ou 15 mètres

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Zone UAa



SURFACE GLOBALE

29 000 m²

PARCELLES Constructibles

16 000 m²

EMPRISE AU SOL

11 000 m² 60% - 65 %

HAUTEURS

R+4 ou 15 mètres

ADOSSEMENT PIGNONS

+1 niveau ou 3m

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Mises en compatibilité



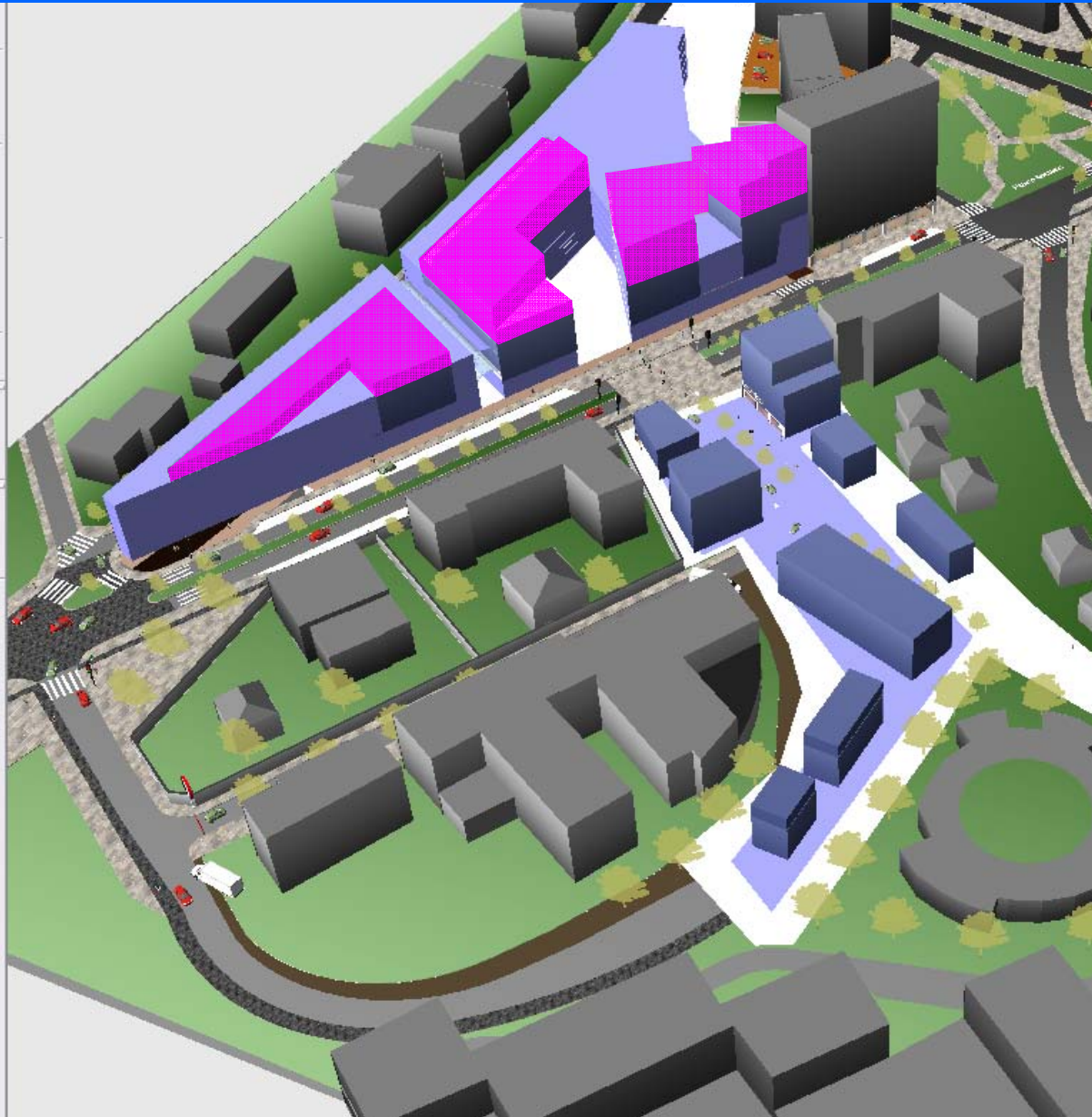
- **Perspective Baltard**
[Projet Compatible]
- **Pépinière TPE/PME**
[Projet Compatible]
- **Siège social Joinville**
[Modification volumétrique]
- **Siège social Marronniers**
[Modification volumétrique]
- **Résidence service**
[Modification volumétrique]

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Mises en compatibilité



- **Perspective Baltard**
[Projet Compatible]
- **Pépinière TPE/PME**
[Projet Compatible]
- **Siège social Joinville**
[Modification volumétrique]
- **Siège social Marronniers**
[Modification volumétrique]
- **Résidence service**
[Modification volumétrique]



- *Perspective Baltard*
[Projet Compatible]
- *Pépinière TPE/PME*
[Projet Compatible]
- *Siège social Joinville*
[Modification volumétrique]
- *Siège social Marronniers*
[Modification volumétrique]
- *Résidence service*
[Modification volumétrique]

P.O.S. (Approuvé en 2001)

Mises en compatibilité



- **Place Sépard**
[Projet compatible]

Impacts

sur le règlement du P.O.S.

*L'impact du projet concerne les dispositions propres à la **zone UAa**.*

Les articles suivants devront faire l'objet de modifications.

- **Article 9 : Coefficient d'emprise au sol**

→ Le règlement actuel prévoit **65% d'emprise** au sol pour la réalisation de commerces et de bureaux.

- **Article 10 : Hauteur des constructions**

→ Les hauteurs plafond sont fixées à **15 m** avec des possibilités de majorations partielles d'un niveau ou 3m maximum (18 m).

- **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

→ Concerne particulièrement les toitures. Le règlement prévoit **deux pentes minimum**.

- **Article 12 : Stationnement**

→ Compte tenu de l'implantation d'un grand parking mutualisé à usage public géré, les règles de stationnement pour les commerces, bureaux, hôtel, seront modifiées.

→ Les règles concernant les logements ne seront pas modifiées.

- **Article 13 : Espaces verts**

→ compte tenu des infrastructures existantes ou à construire (réseau RER, parking public souterrain), et du caractère urbain souhaité (Mail, Parvis, passage couvert, aménagements de la gare routière), le **coefficient de 20% de surface totale en espaces verts doit être adapté**.

Programmation immobilière, Calcul du **C.O.S*** et **P.L.D***

*C.O.S : Coefficient d'occupation du sol

*P.L.D : Plafond légal de densité

Programmation

C.O.S

P.L.D

SURFACE GLOBALE D'INTERVENTION

29 000 m² terrain

PARCELLES CONSTRUCTIBLES

16 000 m² terrain

PROGRAMME CONSTRUCTIBLE

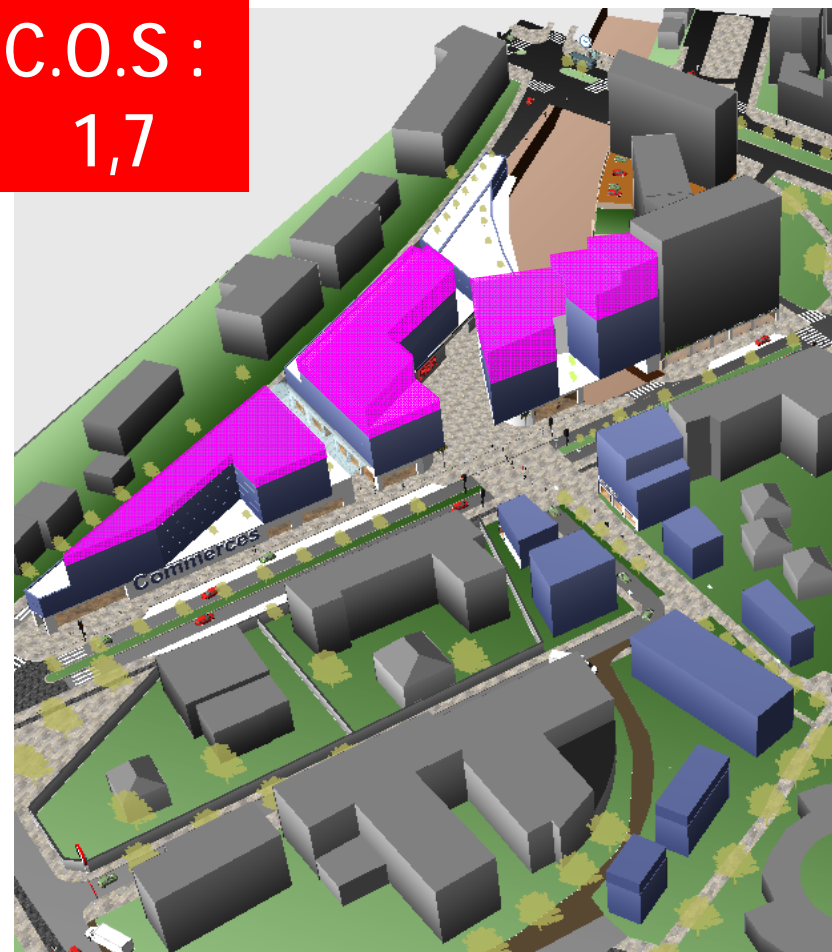
28 000 m² S.H.O.N

C.O.S :
1,7

P.L.D

C.O.S excédentaire 12 000 m²

P.L.D. Part Ville 7 200 000 €



Le partenariat

[Répartition des budgets]

Accord Cadre partenarial

Budget prévisionnel
26 novembre 2008

VILLE DE NOGENT SUR MARNE

TERRAINS

Terrains + frais	6 500 000 €
Préparation des sols	1 500 000 €
Indemnités RATP	2 500 000 €
Démolitions	3 000 000 €
Aléas (5%)	700 000 €

Total : 14 000 000 €

AMÉNAGEMENTS PUBLICS

Voiries publiques	4 000 000 €
Traitement gares	1 000 000 €
Dotation ville parking	1 000 000 €

Total : 6 000 000 €

(Hors subventions éventuelles)

EIFFAGE

Acquisition terrains	14 000 000 €
P.L.D (Part Ville)	7 200 000 €
Solutions techniques RATP	800 000 €
Solution-Projet M.O.A.	900 000 €

Total : 22 900 000 €

R.A.T.P. - S.T.I.F.

Vente terrains en l'état	6 500 000 €
Indemnité - Eviction	2 500 000 €
Solutions techniques RATP	800 000 €

Total : 9 300 000 €

M.O.A

Solution-Projet	900 000 €
-----------------	-----------

Risques encourus

FONCIER

Aucun risque pour la ville

14 000 000 €

La ville acquière les terrains du S.T.I.F et de la R.A.T.P à l'obtention des permis de construire devenus définitifs. Le même jour, ils sont revendus à Eiffage.

TRAVAUX-ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Aucun risque pour la ville

7 200 000 €

Ils n'interviennent qu'à l'acquisition foncière et après appel d'offres dirigé par la Ville.

Les travaux sont financés par le P.L.D perçu à l'obtention des permis de construire d'Eiffage.

MONTAGE ET ETUDES

Au risque de la bonne fin du projet

M.O.A

Assure la syndication juridique et administrative, la concertation et le pilotage des procédures.

900 000 €

Eiffage

Etablit les projets de permis de construire et la coordination du groupement des entreprises.

1 600 000 €

R.A.T.P

Assure la coordination technique des interfaces Projet / Pôle-multimodal.

800 000 €

Le calendrier

LA PROCÉDURE VILLE

20 octobre 2008

- **DCM** : *Lancement de la Déclaration de projet*

26 novembre 2008

- **Réunion publique n°1** : *Déclaration de projet*

Décembre 2008

- **Signature d'un accord cadre partenarial** : *VILLE / RATP / EIFFAGE / MOA*

Février 2009

- **Elaboration des avants projets de PC EIFFAGE**

Mars 2009

- **Réunion publique n°2** : *Déclaration de projet et Mise en compatibilité du P.O.S.*

Juin 2009

- **Projets de permis de construire**
- **Enquête publique** : *Exposition publique des projets de PC*

Septembre 2009

- **DCM** : *Approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du P.O.S*
- **Obtention des PC**

Janvier 2010

- **Acquisitions foncières**

Mars 2010

- **Lancement des travaux**

Mars 2012

- **Ouverture du siège d'EIFFAGE TP**

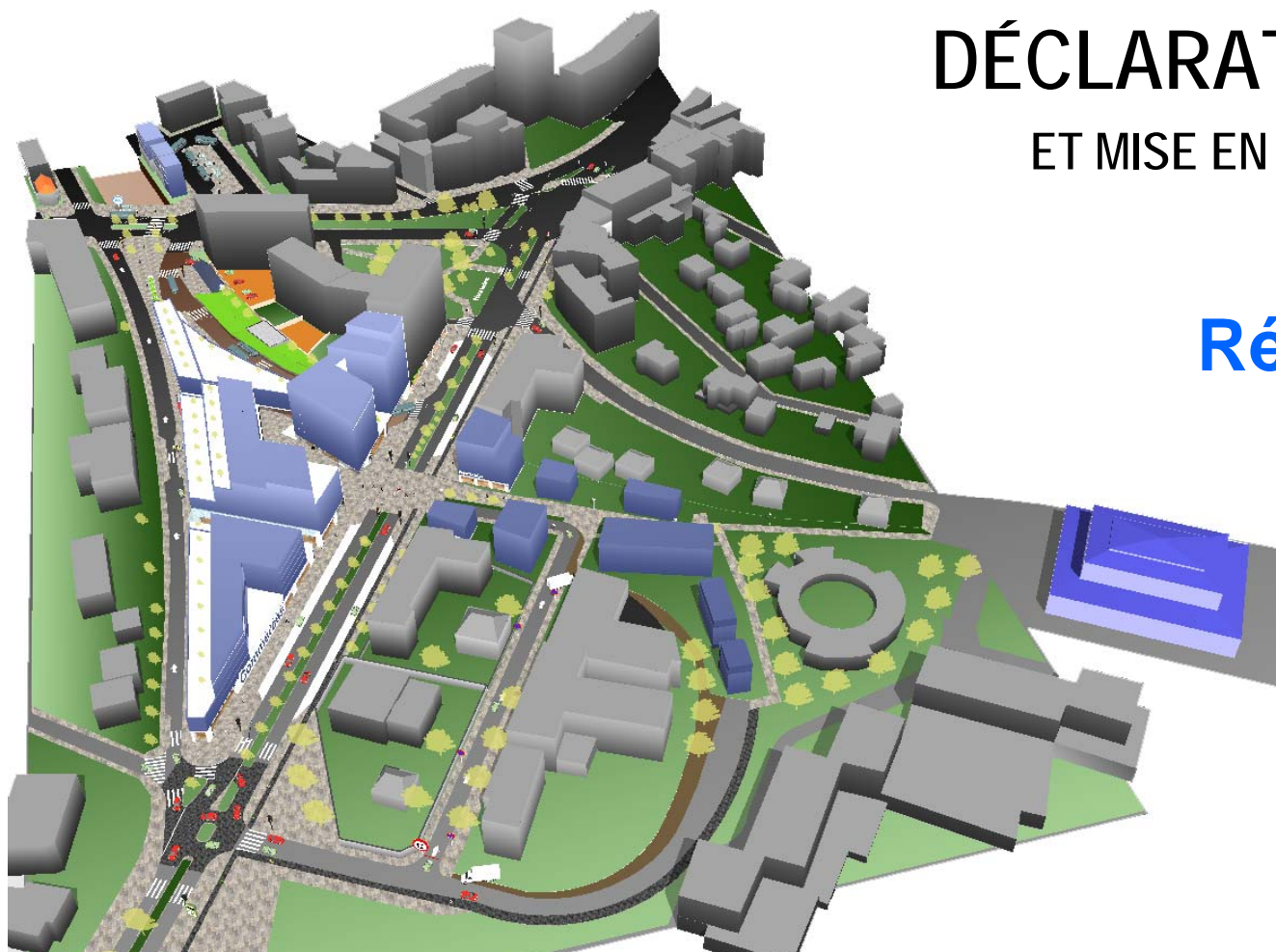


Quartier d'affaires Nogent-Baltard

Code de l'urbanisme Art. L 121.4, L 123.16 - Code de l'environnement Art. L 126-1, R 123-1

DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.O.S

Réunion publique
du 26 novembre 2008



M.O.A

Maitrises d'Ouvrage et Associés

Maître d'Ouvrage du projet
Ville de Nogent-sur-Marne (94)

M.O.A

Maîtrises d'Ouvrage et Associés



Place Maréchal Leclerc | Avenue de Joinville

M.O.A

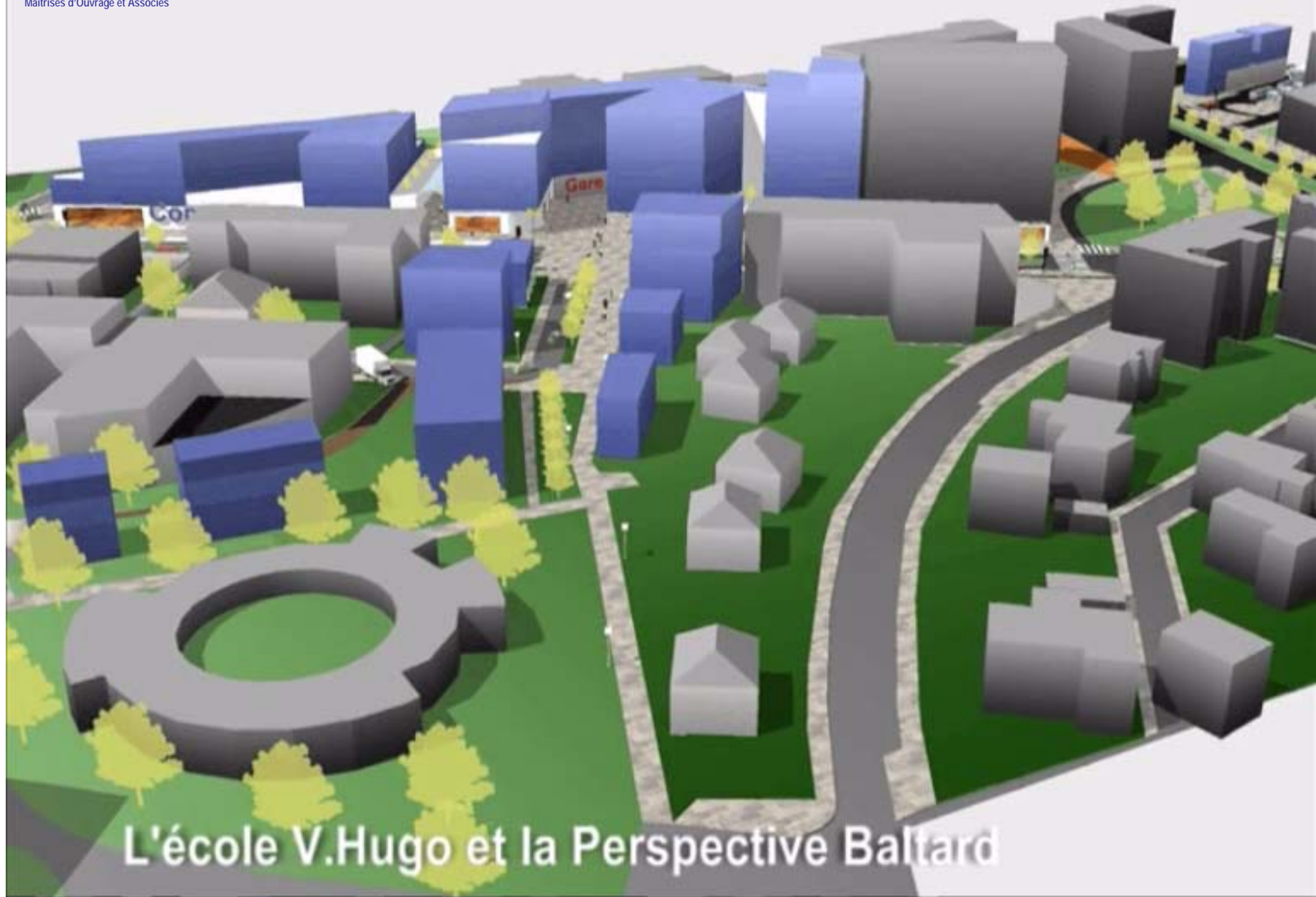
Maîtrises d'Ouvrage et Associés



Rues V.Hugo et V.Basch

M.O.A

Maîtrises d'Ouvrage et Associés



L'école V.Hugo et la Perspective Ballard

M.O.A

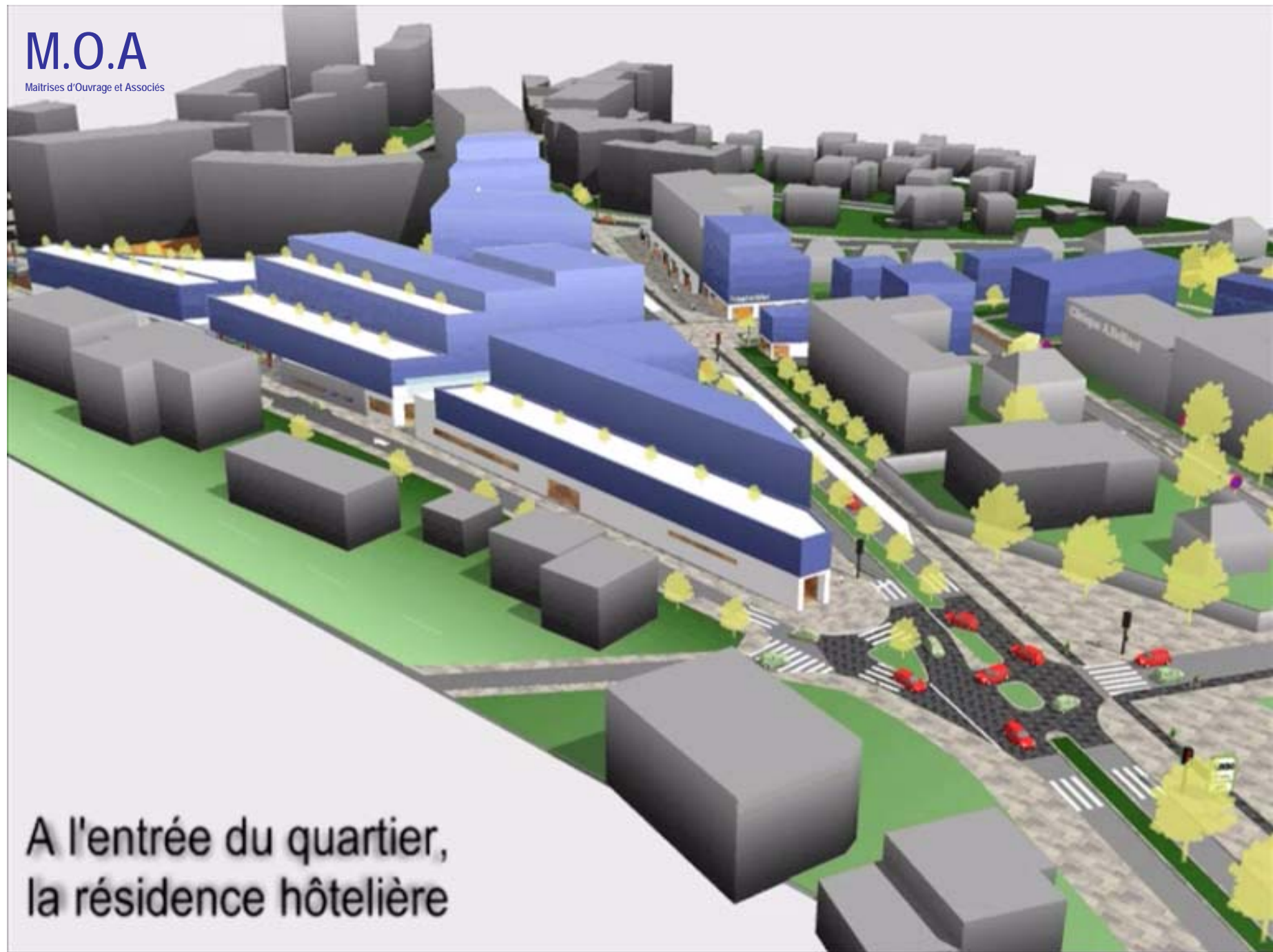
Maîtrises d'Ouvrage et Associés



Clinique A.Brillard et la Boucle verte

M.O.A

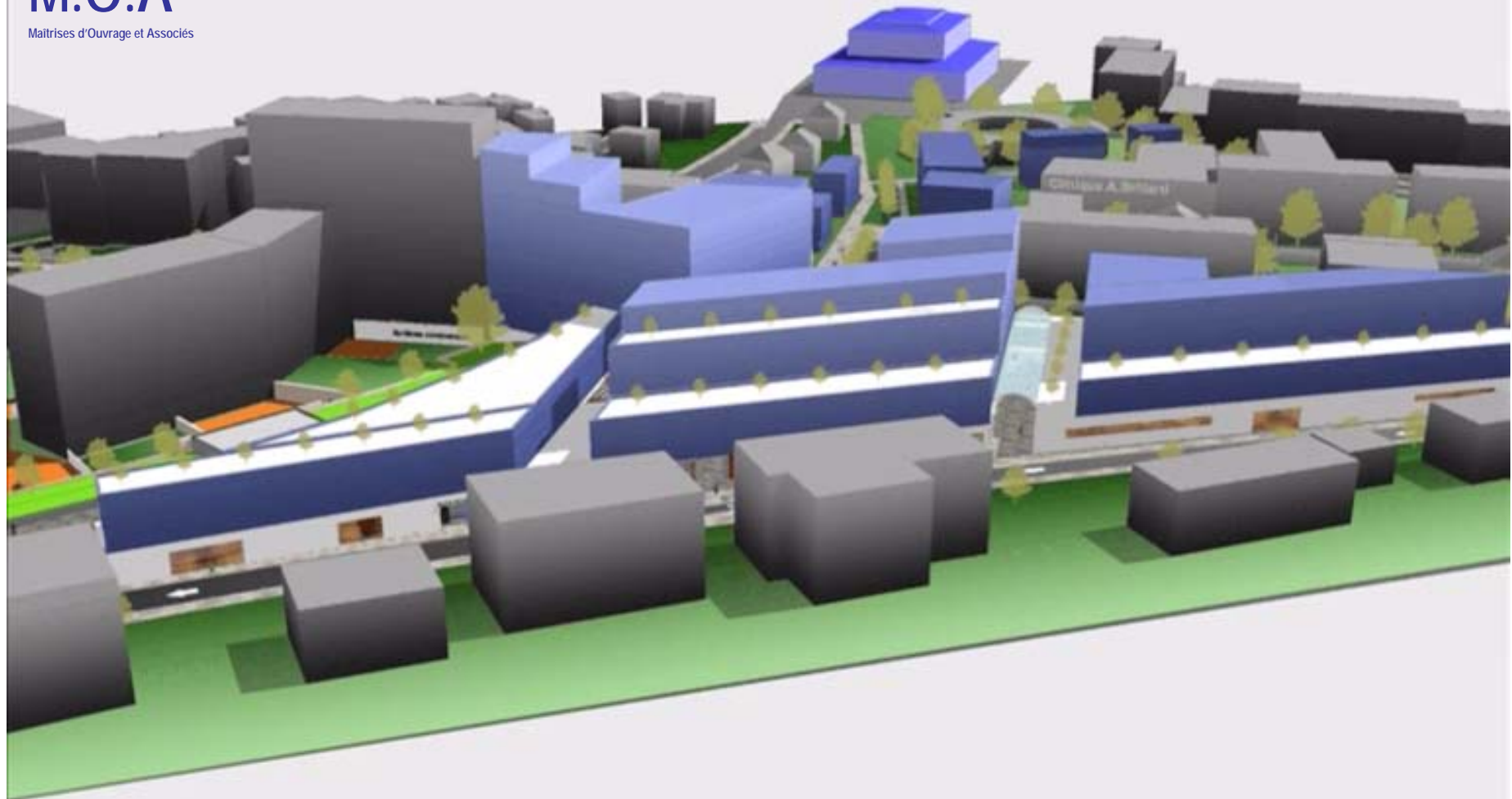
Maîtrises d'Ouvrage et Associés



A l'entrée du quartier,
la résidence hôtelière

M.O.A

Maîtrises d'Ouvrage et Associés



Un passage couvert avenues de Joinville et des Marronniers

M.O.A

Maîtrises d'Ouvrage et Associés



Avenue des Marronniers : une architecture en terrasse