

NOUVELLES HALLES ET PLACE DU MARCHÉ NOGENT-SUR-MARNE

Annexe programmatique – 6 novembre 2020

LIMINAIRE

La présente opération vise la reconstruction des halles de marché de Nogent-sur-Marne. Afin de concrétiser sa volonté, la Maitrise d’Ouvrage a opté pour un marché de conception réalisation avec procédure négociée.

Bien plus qu’une simple opération de construction de halle de marché, ce projet s’intègre dans un objectif stratégique pour le centre-ville : développer l’attractivité du centre nogentais et son rayonnement intercommunal, inclure les futurs bâtis dans un projet d’espaces publics qualitatifs et fédérateurs à l’échelle de la ville, recréer une place du village... Il s’agit donc d’un projet urbain complexe qui devra aussi intégrer :

1. le désamiantage des existants
2. la déconstruction de la halle et du gymnase
3. la déconstruction, réhabilitation et l’extension du parking en ouvrage
4. la construction des nouvelles halles de marché
5. la réalisation d’un projet d’espaces publics

Les éléments listés ci-dessus ne constituent pas des indications de phasage mais présente de manière exhaustive les attendus de ce marché de conception réalisation.

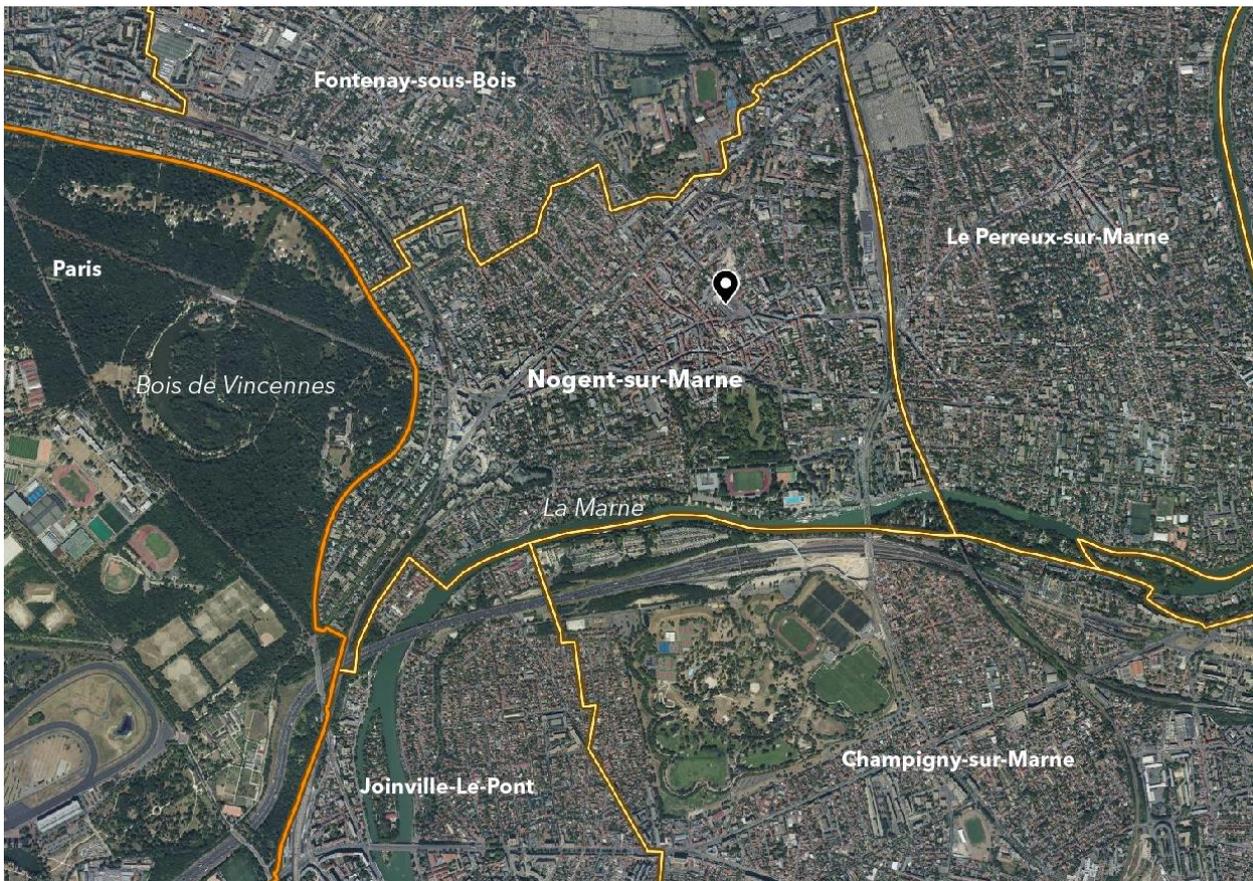
L’AAPC comprendra seulement cette synthèse programmatique au stade des candidatures. Le PTD complet sera transmis aux candidats retenus pour la phase offre, ainsi que les études techniques suivantes :

- > Etudes topographiques
- > Concessionnaires
- > DICT
- > Etudes de sol
- > Diagnostic amiante plomb termites
- > Etudes de structure

LE SITE

1/ Présentation du site

Le site d'étude se trouve au cœur de la ville de Nogent-sur-Marne. Localisé sur la place de l'actuel marché de Nogent, il est situé sur l'axe central de la commune dans l'hyper centre. Il se place à environ 600 mètres de la gare RER de Nogent Le Perreux.



Les photographies aériennes 3D exposées ci-dessous permettront de présenter le site et les avoisinants aux groupements. L'adresse exacte du site est le 4 rue Alphonse Ancellet.

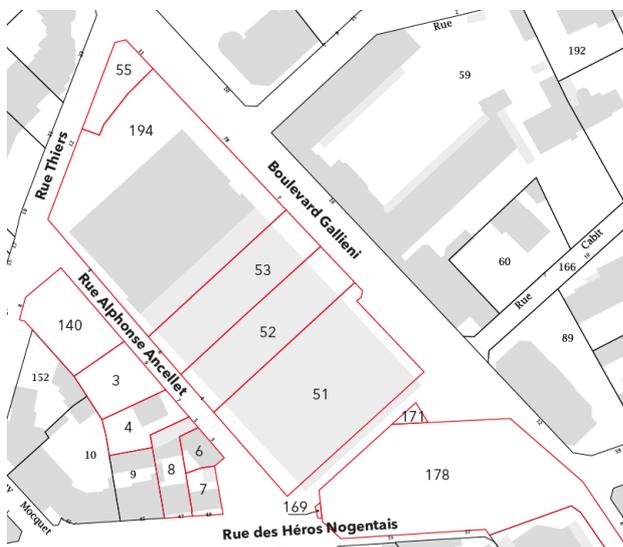




2/ Périmètre foncier à l'étude

Le site d'étude comprend un ensemble de 14 parcelles exposées sur la cartographie ci-contre. Elles sont référencées à la section G du cadastre et aux parcelles n° 0003, 0004, 0006, 0007, 0008, 0051, 0052, 0053, 0055, 0140, 0169, 0171, 0178 et 0194. La surface totale de ces parcelles est de 9 623 m². L'ensemble foncier appartient à la Commune de Nogent-sur-Marne.

Le groupement doit néanmoins noter qu'une partie du site d'étude est aujourd'hui située en emprise publique de voiries. De fait, ce foncier n'est pas répertorié au cadastre. Il sera tout de même à intégrer dans l'opération par le groupement. La surface foncière totale identifiée pour le groupement est d'environ 10 000 m². Au-delà d'intégrer la rue Alphonse Ancellet dans le périmètre de l'opération, les voiries limitrophes seront à prendre compte dans le foncier d'étude notamment si ces dernières sont impactées par le projet.

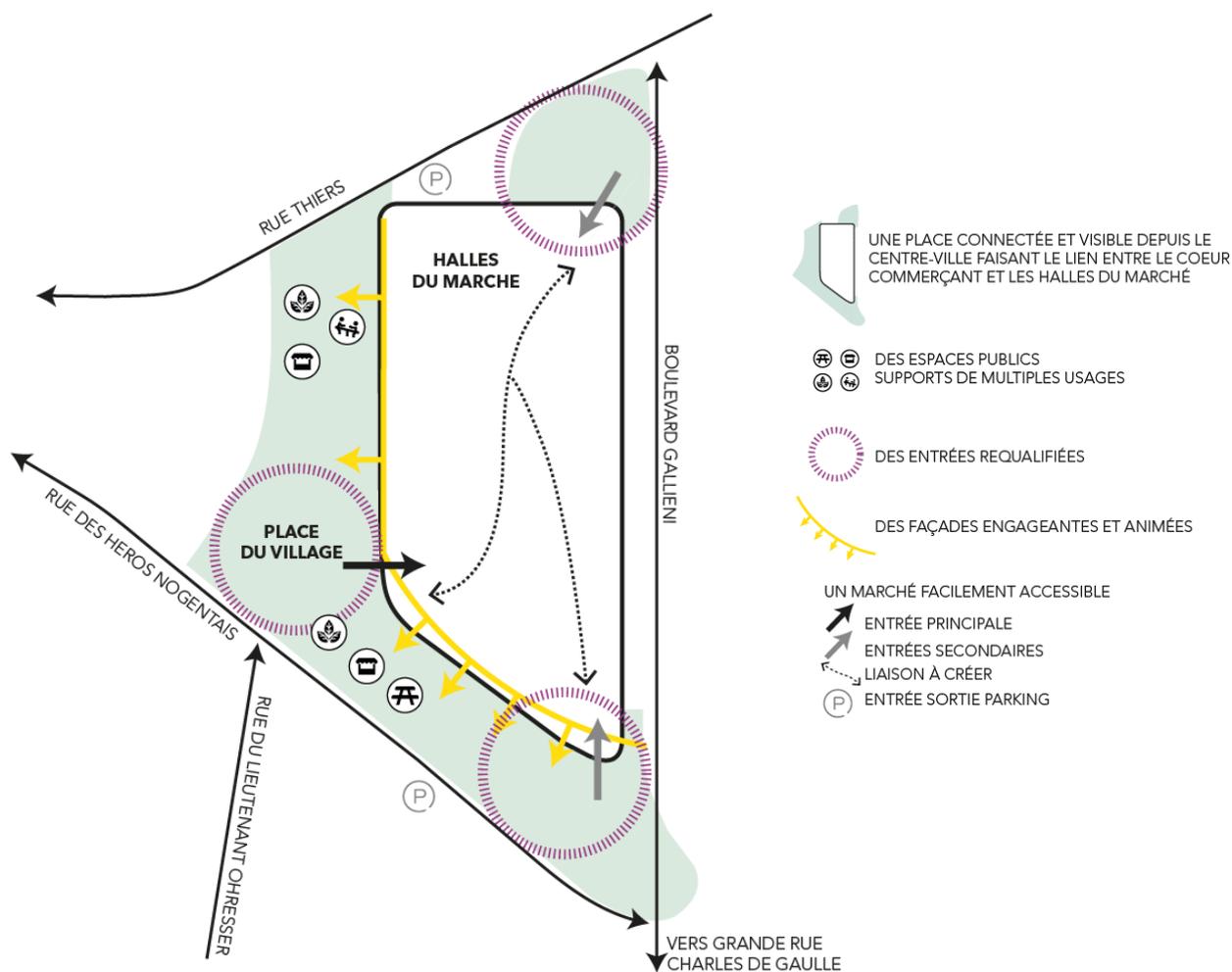


3/ Enjeu de topographie à traiter

Il est précisé au groupement que le site fait l'objet d'une topographie en pente dans son axe Nord-Sud. Effectivement, le foncier comprend un dénivelé d'environ 4 mètres entre le point haut (Nord) et le point bas (Sud) du parcellaire d'étude. Le groupement devra proposer des solutions de traitement quant à cette spécificité qui doit se placer comme un enjeu fort de la conception. Il n'est pas précisé à ce stade d'orientations, qui seront déclinées dans le PTD.

LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

Au-delà d'être une opération plaçant le commerce alimentaire comme vecteur d'attractivité, d'animation et de convivialité, l'opération se présente comme un véritable projet urbain. Il s'agira donc de constituer une nouvelle halle de marché, mais aussi un projet d'espaces publics et d'espace vert. A l'échelle urbaine, l'objectif fondamental est effectivement de constituer une nouvelle pièce majeure du centre-ville. Le projet devra ainsi mettre en lien le cœur de ville marchand (constitué autour de la Grande Rue Charles de Gaulle) et cette future centralité en se saisissant de l'opportunité foncière. Concrètement, le groupement devra donc intégrer de nouveaux espaces publics dans une réflexion globale et cohérente avec les avoisinants (implantation, fonction, flux, etc.). Il sera attendu la composition d'une nouvelle « place de village ». Cet espace, à considérer comme possible couture urbaine entre le projet bâti et le centre nogentais existant, devra donc se situer en façade Sud de l'ilot à reconstituer.



Les espaces publics devront être qualitatifs dans leur traitement architectural et paysager comme dans leur vocation, permettant d'offrir un véritable espace de rencontres aux riverains. Il sera attendu diverses propositions des groupements dans les usages potentiels de cet espace public : lieu d'animation ou d'assemblée publique, lieu de regroupement et de convivialité, lieu de flânerie, lieu d'exposition, lieu de commerce temporaire (commerçants volants), espace ludique, etc. qui pourront se traduire concrètement en diverses propositions architecturales.

Plus encore, cette nouvelle centralité devra aussi permettre de créer une poche de respiration végétale dans un centre nogentais aujourd'hui plutôt minéral et participer au renforcement de la trame verte. Cet objectif devra trouver matérialité au sol comme sur la cinquième façade de l'équipement constitué. En lien avec les volumes à bâtir ainsi que les espaces publics, un espace vert devra donc trouver place au sein de ce foncier. Il devra être constitué de pleine terre et d'arbres de grands gabarits dès leurs livraisons. Le toit terrasse de l'équipement devra aussi accueillir une végétalisation en partie ou en totalité selon le choix de proposition du concepteur. Là aussi, les attentes ne devront pas trouver réponse seulement en visualisation, mais une véritable végétalisation de qualité, agriculture urbaine...

LES NOUVELLES HALLES DE NOGENT

1/ Les espaces à prévoir

Les nouvelles halles de marché de Nogent comprendront deux sous-espaces : une halle gourmande et un marché traditionnel. La halle gourmande sera, si possible, ouverte quotidiennement. Elle accueillera une dizaine de commerçants sédentaires qui disposeront de points de vente et offriront aussi des espaces de restauration sur place et de vente à emporter. L'autre espace adoptera plus le principe du marché classique en proposant près de 80 points de vente, ouverts quelques jours par semaine. A eux deux, ces espaces permettront donc d'accueillir un ensemble d'environ 90 commerçants. A cela, les groupements devront noter qu'environ 80 commerçants volants auront aussi la possibilité de se positionner en extérieur.

Cette nouvelle offre commerciale devra permettre de renouveler le marché actuel et de conserver la diversité des gammes et la qualité des produits. Ce projet s'articulera autour du nouveau volume à bâtir qui permettra de proposer un marché renouvelé, mais aussi performant d'un point de vue serviciel. En sus de la halle de marché regroupant les commerçants, de nouveaux services accompagneront l'offre proposée aux clients avec notamment une conciergerie, un service de garde d'enfants, etc. Il s'agira de constituer une offre d'ensemble pouvant attirer et agrémenter l'expérience clients. La halle de marché s'accompagnera donc d'une pluralité d'autres espaces, comme :

- une halle de marché regroupant près de 80 commerçants,
- une halle gourmande composée d'environ 10 commerces sédentaires,
- un espace de rafraîchissement et de dégustation,
- un accueil conciergerie,
- un espace de garde d'enfants,
- une école de cuisine,
- des locaux techniques mutualisés,

Le projet de halle de marché (halle alimentaire + halle gourmande) devra être réfléchi avec le fil directeur de former un lieu vitrine du bien-manger : producteurs locaux, ateliers de sensibilisation et culinaires... Ce lieu vitrine devra aussi s'inscrire dans une dynamique de gestion et de valorisation des déchets, de performance énergétique et de gestion de l'eau innovante.

La halle de marché devra être conçue comme un volume unique et offrir une seule superstructure pour l'ensemble des locaux. Néanmoins, les groupements auront la possibilité de proposer un volume à simple RDC ou un volume avec mezzanine. Comme mentionné en amont, le toit devra inclure une terrasse végétalisée ainsi qu'un espace ouvert au public avec rooftop aménagé d'un espace de convivialité (bar, lounge, restauration rapide) en lien avec la halle, mais aussi accessible directement depuis l'espace public.

2/ Les surfaces et le capacitaire

L'ensemble de ces locaux vise une surface de plancher totale d'environ 6 000 m². Le détail des surfaces utiles et des surfaces de plancher par pôle sera fourni aux candidats en phase offre dans le PTD.

En sous-sol, le parking actuel s'étendant sur un niveau de sous-sol et comprenant 144 places sera étendu. L'objectif sera de viser trois niveaux de sous-sol, intégrant un total d'environ 500 places de stationnement. Le capacitaire précis attendu sera détaillé dans le PTD.

LE CADRE OPÉRATIONNEL

1/ Les contraintes de site

Les groupements devront faire face à certaines contraintes de site spécifique :

- une zone spéciale de dégagement liée à une liaison hertzienne
- un feeder de gaz sous le boulevard Gallieni
- des périmètres de protection relatif aux monuments historiques (hors champ de visibilité)
- des alignements d'arbres existants à protéger et à créer au titre du code de l'urbanisme.

Charge aux groupements sélectionnés d'anticiper ces contraintes de site afin de faciliter la réalisation de l'opération et d'intégrer les impacts (cout, échéance, etc.) dans la remise de leurs offres.

2/ Les prérequis

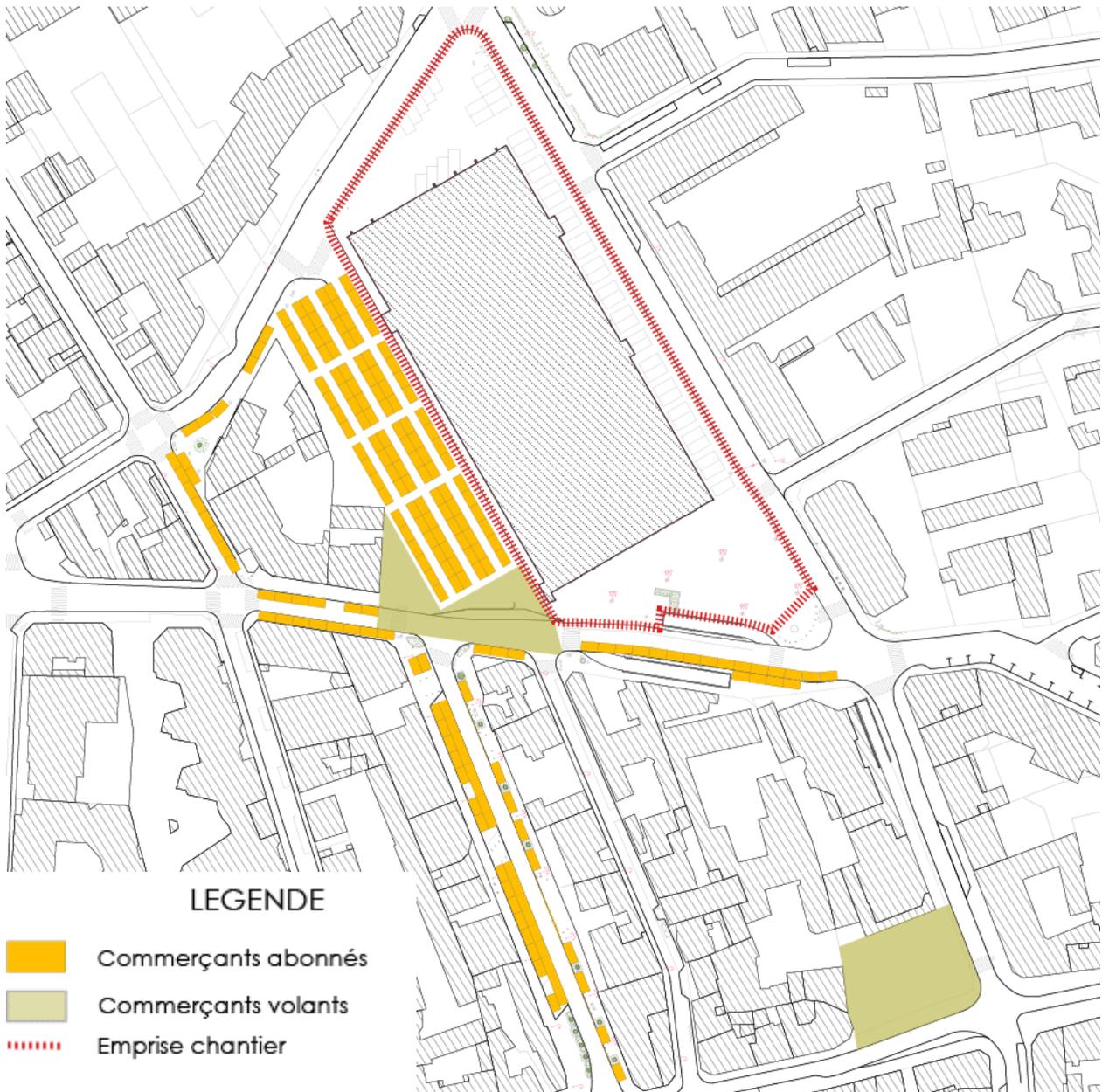
Afin de réaliser ce projet de reconstruction des halles de marché, le groupement devra prévoir la déconstruction des existants, à savoir : la halle actuelle, le gymnase se situant au R+1 du volume actuel, la structure de la dalle de la halle dans le parking.

Les désamiantages seront aussi à prévoir et à intégrer dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

Le parking sera un élément fort de la présente opération et devra attirer toute l'attention des groupements. Il devra effectivement faire l'objet d'une déconstruction, réhabilitation et d'une extension sur trois niveaux de sous-sol. Les groupements devront évaluer et présenter dans leurs offres le curseur des déconstructions (partielle ou intégrale) et des réhabilitations (conservation de certains éléments possible ou non) pour ce parking existant à R-1. Il faudra aussi prendre en compte la présence de la nappe affleurante en sous-sol et les impacts sur le projet. Enfin, le fonctionnement devra être revu en intégrant la volonté de maintien de la connexion entre le parking du marché et le parking du Centre, ainsi que la déconstruction définitive de la rampe d'accès et de la circulation verticale piétonne, toutes deux localisées sur l'actuel parvis du marché.

3/ Les contraintes de réalisation

Pendant toute la durée des travaux (phase de désamiantage, déconstruction et construction), l'opération ne devra pas induire de rupture de l'offre de marché. Une halle de marché provisoire sur site (précisément sur l'îlot Ancellet), prise en charge par la Commune, ainsi que l'extension du marché sur les rues avoisinantes (côté ouest) dans un fonctionnement de marché à la parisienne seront à intégrer dans la réflexion du groupement. L'opération ne pourra pas comprendre de phasage ciblant une opération tiroir. De fait, l'emprise chantier de la future halle sera fortement contrainte par le positionnement de ce marché provisoire. Des précisions sur le marché provisoire seront apportées aux candidats retenus pour l'établissement de leurs offres.



ÉCHEANCE ET BUDGET

1/ Les échéances de réalisation

Le planning prévisionnel de l'opération est ici communiqué aux groupements.

- Publication de l'AAPC : 06 novembre 2020
- Réception des candidatures : 11 janvier 2021
- Désignation des candidats retenus et transmission du DCE : 01 avril 2021
- Remise des offres : 01 octobre 2021
- Désignation du lauréat : 01 mars 2022
- Livraison souhaitée des nouvelles halles et des espaces extérieurs : juin 2025

2/ Le cout contrat

Le cout contrat de cette opération est estimé à 30 000 000 € H.T (valeur novembre 2020). De même que pour les échéances de réalisation, les groupements seront libres de proposer un cout contrat optimisé, dans le respect de l'intégralité des attentes de la MOA pour ce projet (programme, échéance, contraintes...).