



.....

COMpte RENDU DE LA REUNION COMMERCANTS
OPERATION D'AMENAGEMENT « CŒUR DE NOGENT »
Grande Scène Watteau – 26 septembre 2019

.....

Intervenants :

- **Jacques J.P MARTIN**, Maire de Nogent-sur-Marne, Président du conseil du territoire Paris Est Marne&Bois (PEMB)
- **Jean-Paul DAVID**, 1^{er} adjoint chargé de l'urbanisme, de la politique de l'habitat et du logement, des grands projets, de l'aménagement.
- **François ROUSSEL-DEVAUX**, Directeur Général des Services de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois (PEMB)
- **Romain MOREAU**, directeur associé de l'agence Traitclair (concertation)
- **Laurent AUGUSTE**, directeur général du groupe Géraud, délégué de marché

Participants : environ 50 personnes

1. Introduction par Jacques J.P. Martin et François Roussel-Devaux

a. Rappel du contexte (Jaques J.P. MARTIN)

En 2014, l'espace du marché présentait déjà des problèmes sanitaires : la structure en lamellés collés, le sol de type routier ou encore la toiture en flocage en font un bâtiment daté. La Ville de Nogent-sur-Marne envisageait donc de restaurer la halle existante, avec comme invariant du projet, le maintien du marché provisoire sur le site pour ne pas perturber les habitudes des clients, comme pour le projet de requalification du marché Leclerc.

Cependant, en 2015, la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et la loi portant la Nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ont créé la métropole du Grand Paris et ont redéfini les compétences des collectivités territoriales. Le territoire Paris Est Marne&Bois, nouvellement créé, devient l'autorité compétente en matière d'aménagement : il devient donc pilote et financeur du projet du marché.

Parallèlement, la Ville a mené une politique d'acquisitions à l'amiable des pavillons sur les côtés de la rue Ancellet pour dégager du foncier disponible afin de requalifier le cœur de Nogent.

Ainsi, la problématique du marché est au cœur des préoccupations de la Ville et du Territoire (intercommunalité).

b. Le projet et ses objectifs (Jaques J.P. MARTIN)

L'objectif du projet est de maintenir le marché dans sa fonction principale et d'y associer un pôle alimentaire permanent.

Il est important de recréer un lien physique entre le marché et la Grande Rue. La présence du fast-food McDonald et du parking crée une rupture. Ce lien peut être rétabli par la rue du lieutenant Ohresser, où pourrait s'établir les volants.

De même, il sera important de créer un lien entre le futur espace culturel (autre volet du projet d'aménagement global) et le futur marché. Les jours où il n'y a pas de marché, il faudra une permanence de l'activité culturelle.

Le déplacement du Monoprix en cœur de ville, qui a été envisagée un moment, ne se fera pas puisque cela mettrait en difficulté le quartier de la Mairie et du cinéma. De même, il n'y aura pas d'immeuble de 5 étages en face de la mairie dans la mesure où c'est un périmètre protégé.

c. La conception-réalisation (Jacques J.P. MARTIN)

La procédure de conception-réalisation a été choisie pour ce projet. Celle-ci démarrera par un appel à candidatures, qui sélectionnera 5 groupements sur la base de leurs références. Ces 5 candidats présenteront ensuite chacun un projet, et un temps d'échanges et de débat sera prévu avec les habitants sur ces propositions.

Ces projets pourront être exposés à l'angle de la rue Saint Sébastien et des Héros Nogentais. Ce lieu doit être envisagé comme un lieu de communication et de concertation permanente.

Pour conclure, M. le Maire réaffirme sa volonté de reloger l'ensemble des commerçants sur le site provisoire. Aussi, il rappelle que rien ne sera entrepris avec eux avant la fin 2019 afin de ne pas perturber la période des fêtes.

d. Le rôle du territoire Paris Est Marne&Bois dans le projet d'aménagement « Cœur de Nogent » (François ROUSSEL-DEVAUX)

Le territoire Paris Est Marne&Bois regroupe 13 communes et 510 000 habitants. Il est le pilote des études et du projet ainsi que son financeur. Un bureau d'études, SAFEGE, vient d'être engagé pour mener les diagnostics techniques sur le projet « cœur de Nogent ».

2. Présentation du contexte et des enjeux du projet par Romain Moreau (TraitClair)

Cf. Document de présentation en annexe

3. Focus sur le marché provisoire

Avant de réaliser ce projet « cœur de Nogent », 3 scénarios d'aménagement sont à l'étude pour le marché provisoire durant le temps du chantier. Ce chantier sera éco-responsable et respectueux des riverains. Quel que soit le scénario choisi, le parking du centre devrait rester ouvert, sous réserve du résultat des études techniques.

Scénario 1 : déconstruction et construction en une phase

Pour ce scénario, le bâtiment des halles sera déconstruit et reconstruit en une seule fois, ce qui permettra d'optimiser le temps du chantier et de maintenir le marché provisoire sur le site. En revanche, la totalité de la dalle sera occupée par le chantier, le marché provisoire devra donc se déployer uniquement sur l'îlot Ancellet, dont la surface est limitée, ainsi que sur la rue du Lt Ohresser et le boulevard Gallieni. Il pourrait y avoir des conflits d'usage entre le marché et les travaux. L'étude de ce scénario doit être poursuivie pour voir comment reloger le maximum de commerçants dans des conditions optimales.

Scénario 2 : déconstruction et construction en deux phases

Dans ce scénario, le bâtiment des halles sera déconstruit et reconstruit en 2 temps, ce qui réduira l'emprise du chantier et permettra de reloger les commerçants sur la partie qui ne sera pas en travaux. Le marché provisoire s'étendra donc sur l'îlot Ancellet et une partie de l'îlot de la halle ; il a l'avantage de maintenir le marché sur le site. En revanche, ce chantier en 2 phases serait deux fois plus long et plus coûteux que le premier scénario, avec d'autant plus de nuisances pour les riverains et les commerçants. L'étude de ce scénario doit être poursuivie pour voir s'il est possible techniquement et structurellement de démolir le bâtiment et la dalle en deux temps.

Scénario 3 : marché « à la parisienne » (lieu à définir)

Un troisième scénario possible est celui d'un marché « à la parisienne », c'est-à-dire monté et démonté chaque jour de marché. Ce scénario a l'avantage de rendre les commerçants indépendants de la zone de chantier, et ils peuvent être tous relogés. En revanche, la localisation de ce scénario doit être définie.

4. Présentation de la démarche concertation par Romain Moreau (TraitClair)

Cf. Document de présentation en annexe

5. Temps d'échange

a. La période de travaux et le marché provisoire

- « Pendant les travaux, le parking serait-il ouvert ? »
- « Quid du stationnement pendant les travaux ? »

- « Y a-t-il de l'amiante au-dessus du marché ? et si oui, combien de temps les travaux de désamiantage prennent-ils ? »
- « Les commerçants sont peu nombreux à être présents le mardi. Dans le cadre d'un marché provisoire, je propose de privilégier les commerçants présents les deux jours, puisque cela lui semble plus en accord avec le règlement de la maison Géraud. »
- « A quel moment du programme sera choisi le déplacement des commerçants ? »
- « La date de l'atelier commerçant au mois de décembre ne semble pas opportune compte tenu des fêtes de fin d'années »

L'objectif est de maintenir le parking du marché ouvert pendant les travaux, cependant il faut attendre le résultat des études techniques menées sur la dalle pour voir si cela sera possible. Il est également probable que certaines places en sous-sol et en surface soient condamnées pendant certaines phases des travaux. Dans ce cas, la gratuité du stationnement pourrait être envisagée, à condition de négocier avec Indigo. Notons que si le marché se délocalise sur la place de la mairie, celui-ci encombrerait beaucoup de places de stationnements, ce qui serait dommageable.

Les études techniques engagées doivent également répondre à la question de l'amiante.

Le choix du scénario de marché provisoire sera fait en concertation avec l'ensemble des commerçants, même s'il dépend avant tout du résultat des études techniques. Bien entendu, le déplacement des commerçants n'aura lieu qu'une fois le scénario de marché provisoire choisi définitivement.

L'atelier de travail avec les commerçants sera prévu en novembre, pour ne pas troubler la période des fêtes de fin d'année.

b. Le futur marché : les commerces

- « En 1969, il y avait beaucoup de commerçants (160 voire 180). Nous voulons conserver le même nombre de commerçants actuellement. »
- « Est-ce que vous allez réglementer la tenue des étals aux abords du marché ? Les exposants ne prennent plus la peine de mettre des tables. Il est important de maintenir une certaine exigence pour les commerçants ».
- « Les halles de Porto (Portugal) sont un bon exemple : elles sont très modernes et très belles. Le marché tend vers un espace de restauration en proposant des tables hautes avec des chaises. Il est très attractif et convivial. »
- « Vous nous parlez de marchés internationaux qui sont des cœurs de métropoles ! Il ne faudrait pas les confondre avec Nogent. Peut-on vraiment dupliquer leur concept ? »

Le marché accueille actuellement environ 100 commerçants. L'objectif est que ceux présents sous la halle aujourd'hui retrouvent une place sous la future halle.

Laurent Auguste, de la société Géraud (délégué) précise que le cahier des charges des étals est rédigé avec des architectes et qu'il répond à des normes précises. M. le maire propose de faire

appliquer ces nouvelles normes le plus rapidement possible, avant même la transition vers le marché provisoire. Dans le futur marché, il sera important d'instituer une charte qui encadrera la dimension qualitative de ces nouvelles halles. Cela fait partie l'image de marque du marché.

De nombreux exemples de marché peuvent être inspirants pour le projet : celui de Porto, de Lisbonne ou de Madrid à l'étranger ; Colmar, la Baule ou Pornichet en France. Ces différents marchés proposent une formule de restauration très séduisante, où les clients restent pour consommer sur place. La transparence des différentes structures qui donnent à voir l'intérieur est également un point intéressant. Cependant, l'idée n'est pas de dupliquer ces concepts à Nogent. La halle gourmande pourra accueillir ce concept de dégustation sur place, mais il faut aussi que chacun soit confortable dans son étal. Il n'est pas envisagé de généraliser ce concept sur l'ensemble du marché.

c. Le futur marché : le stationnement

- « Les places de stationnement autour du marché sont très importantes. Est-ce qu'une augmentation du nombre de places est envisagée ? »
- *Restaurateur* « on manque cruellement de place, mes clients arrivent en retard à leur réservation par manque de places de stationnement ».
- « Quid du stationnement dans le centre-ville en général ? Grâce à la surface libérée par l'abandon du projet de Monoprix, peut-on envisager un projet d'agrandissement du stationnement en sous-sol ? »

Le potentiel de développement du stationnement en sous-sol n'a pas été encore étudié. Il pourrait être ajouté aux études de sol ; cependant développer ce type de stationnement reste très coûteux. Il faut noter que pour faciliter le stationnement en centre-ville, une liaison a été mise en place entre les deux parkings du centre-ville afin de mutualiser le stationnement.

Il est possible d'agir sur d'autres leviers : un moyen pour réserver des places le soir pourrait être imaginé ; des régimes de stationnement spécifiques dans les zones commerçantes afin d'éviter les voitures dormantes pourraient être instaurés. Par ailleurs, si les transports en commun deviennent plus performants, cela pourrait permettre une réduction des véhicules.