

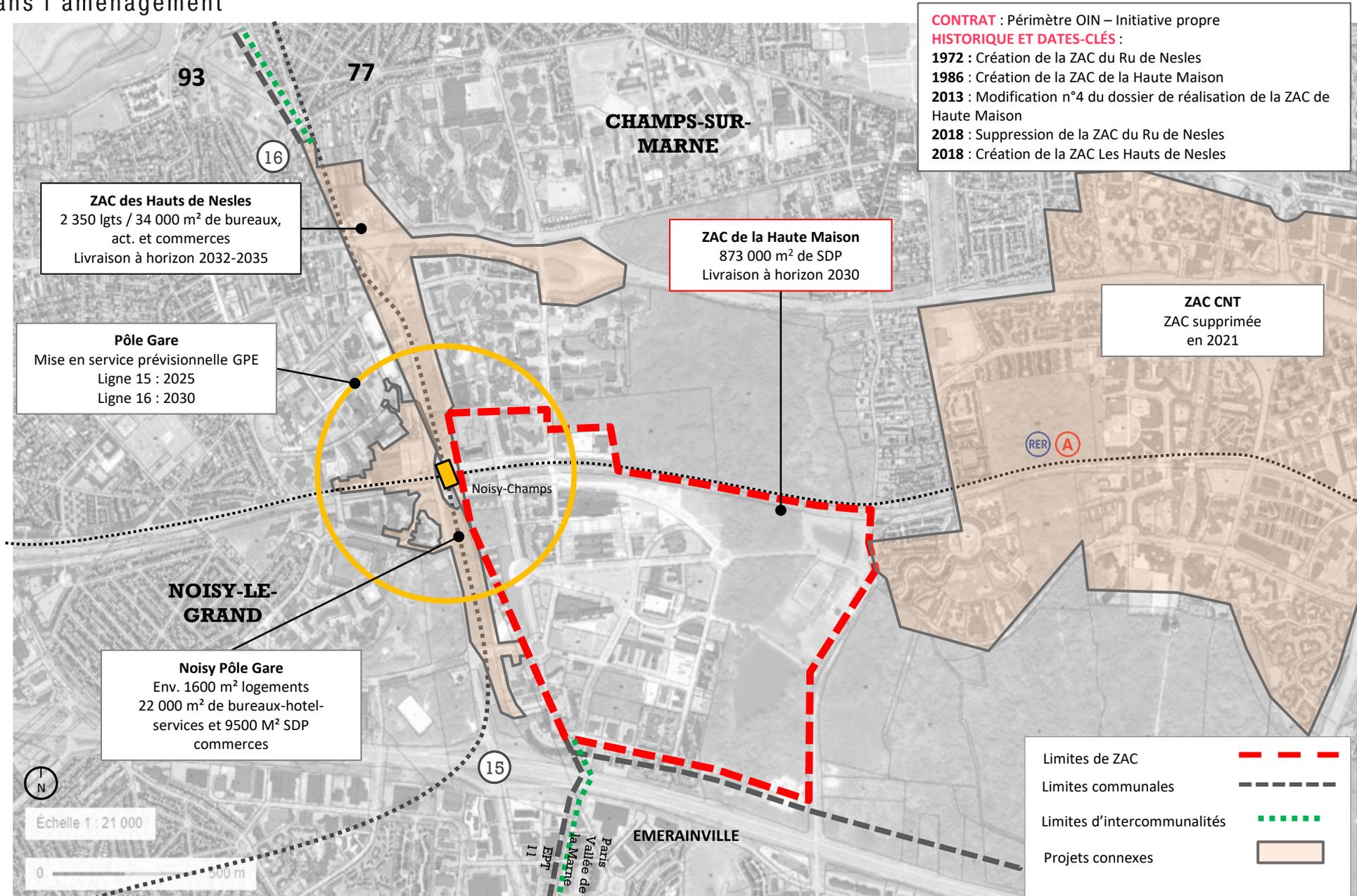


# Le pôle gare de Noisy-Champs

en 2023, le projet urbain à horizon 2035

Aménager pour loger les métropolitain.es





Le projet urbain dit **Cité Descartes** correspond à 2 ZAC « Les Hauts de Nesles » et « Haute Maison », en **Opération d'Intérêt National (OIN)**

Le périmètre du pôle gare de Noisy-Champs, autour de l'actuelle gare du RER A, accueillera dès 2025 la gare du Grand Paris Express (lignes 15 et 16), ainsi qu'un pôle multimodal.

La programmation restant à développer sur les 2 ZAC représente environ 660 000 m<sup>2</sup> sdp.

En 2018, EpaMarne a confié la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine au groupement piloté par le cabinet Anyoji-Beltrando, avec Ingetec, OLM, Amoes, Studio Vicarini et BIM In Motion. Le plan-guide élaboré et validé en 2019, a été mis à jour en 2021.

La ZAC Noisy-Pôle gare, située sur la commune de Noisy-Le-Grand, vise la requalification de ce quartier historique de la Ville Nouvelle et du centre commercial du Champy autour du Pôle gare. Elle a été déclarée d'intérêt métropolitain en 2019. La Maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à l'agence Devillers et Associés (mandataire du groupement)



Créée en 1986, elle s'étend sur 123 ha dans un tissu urbain constitué principalement par :

- Un tissu urbain résidentiel avec des commerces en pied d'immeuble au nord-ouest,
- De grands bâtiments pour les nombreuses universités et grandes écoles présentes au nord du site,
- Un tissu d'immeubles d'activités peu dense dans la zone d'activités de la Haute Maison au sud-est.

Les interventions sur la ZAC de la Haute Maison visent à :

- **Ouvrir la Cité Descartes** sur la ville de Champs,
- **Renforcer le cluster de la Ville durable**,
- Accompagner le rapprochement des structures d'enseignement supérieur avec l'écosystème local,
- **Valoriser les espaces naturels existants.**

Aujourd'hui, sur la base du plan-guide, il reste environ 80 000 m<sup>2</sup> sdp à développer.



Sur 27 ha environ, dans un tissu urbain principalement constitué d'infrastructures routières (dont le chantier de la SGP), d'espaces boisés, d'espaces en friche et de bâtiments isolés le long du Bd de Champy-Nesles.

Les interventions sur la ZAC Les Hauts de Nesles visent à :

- Développer un **quartier multifonctionnel** à dominante résidentielle,
- **Accompagner l'arrivée de la gare** du Grand Paris Express,
- **Ouvrir le quartier** des Hauts de Nesles **sur le grand paysage des bords de Marne**,
- Mieux connecter les quartiers existants entre eux, en complétant la maille viaire et en ralentissant les flux sur la **RD199 reconfigurée**, renaturée partiellement, et rendue traversable par les piétons.

La programmation prévisionnelle est :

- 2 350 logements (accession, BRS et social)
- 19 000 m<sup>2</sup> sdp de bureaux
- 15 000 m<sup>2</sup> sdp de commerces et activités



## LES FONDEMENTS

### cultiver le déjà-là

- identifier et développer les **atouts du territoire**
- **conserver tout ce qui peut l'être**
- transformer l'infrastructure **par les usages**
- établir un **dialogue** avec les acteurs présents sur le site : riverains, étudiants, travailleurs

### faire ville par les usages

- mettre en place les conditions pour des **déplacements doux confortables**
- aménager des **espaces publics ouverts et accueillants**
- accompagner la création d'**espaces partagés confortables**

### durable = frugal

- intervenir **que lorsque c'est nécessaire**
- gérer les eaux de pluie **le plus en amont possible** et créer un **paysage utile et accueillant**

### le temps comme matière à projet

- **optimiser le phasage** pour un maximum d'usages
- **préfigurer** tout ce qui peut l'être
- **co-concevoir** le projet à toutes les échelles

### une approche au cas par cas

- proposer une **stratégie globale partagée** par les différents partenaires
- étudier chaque lieu de **manière spécifique** sans image préconçue de la ville de demain



## les enjeux programmatiques

- **adapter la programmation** suite au COVID, en fonction des nouvelles habitudes de vies :
  - > interroger le **tertiaire** autour du pôle gare et au sein de la Cité Descartes
  - > intégrer le référentiel Girometti / Leclercq pour les **logements**: requestionner la hauteur sous plafond et la superficie des logements
  - > travailler la **flexibilité** et **réversibilité** des morphologies bâties
- **créer une ville animée et attractive** en étant particulièrement attentifs au rez-de-chaussée (programmation, date de mise en services)
- **augmenter l'espace de loisirs** accessible à tous

## les enjeux de mobilités

- développer des services pour les modes doux, afin de créer un vrai « système vélo » (lot A1)
- accompagner l'évolution du stationnement au sein des ZAC

## les enjeux environnementaux et économiques

- **réinterroger et actualiser la stratégie** mise en place depuis 2017 avec les évolutions réglementaires et contextuelles (RE2020...)
- anticiper la **gestion des terres** (plateforme de stockage / conditions de réemploi / phasage précis...)



un parc «jardin de pluie» accueillant les jardins familiaux\_ZAC les Hauts de Nesles

## les enjeux de paysage

- valoriser de la présence de l'eau
- **épaissir et diversifier le lien écologique** entre la Marne et le Bois de Grâce
- développer un **paysage nocturne**
- **garantir le niveau d'ambitions** et répondre aux enjeux opérationnels :
  - > étudier les montages les plus rationnels
  - > avoir une gestion optimale du nivellement (prescriptions et scénarios)
  - > désimperméabiliser les sols au maximum dans les espaces publics
  - > promouvoir une architecture de qualité

## les enjeux partenariaux et méthode collaborative

- un travail **itératif et partenarial** avec une **gouvernance renouvelée** (UGE 2020 - CAPVM 2020)
- une **co-conception** avec les partenaires et avec les usagers
- une **préfiguration phasée** et des opportunités à créer

**6** promenade de la Marne



créer des liens paysagers en préservant et valorisant le «déjà-là»

**5** RD 199



Investir des événements à travers des occupations temporaires pour une appropriation et investissement des lieux

**4** quartier habité les Hauts de Nesles



donner les conditions optimales pour un quartier agréable à vivre

**3** esplanade de la Marne



s'approprier les espaces libres (exemple : la place de la Croix-de-Chaux, Montreuil)

**2** pôle multimodal



valoriser l'arrivée la gare GPE «Noisy-Champs» en proposant une multimodalité complète

**1** parcelle Y



continuer à développer des lieux fédérateurs au sein du projet



# Les intentions du Plan guide

désimperméabiliser les sols  
et végétaliser dès que c'est possible



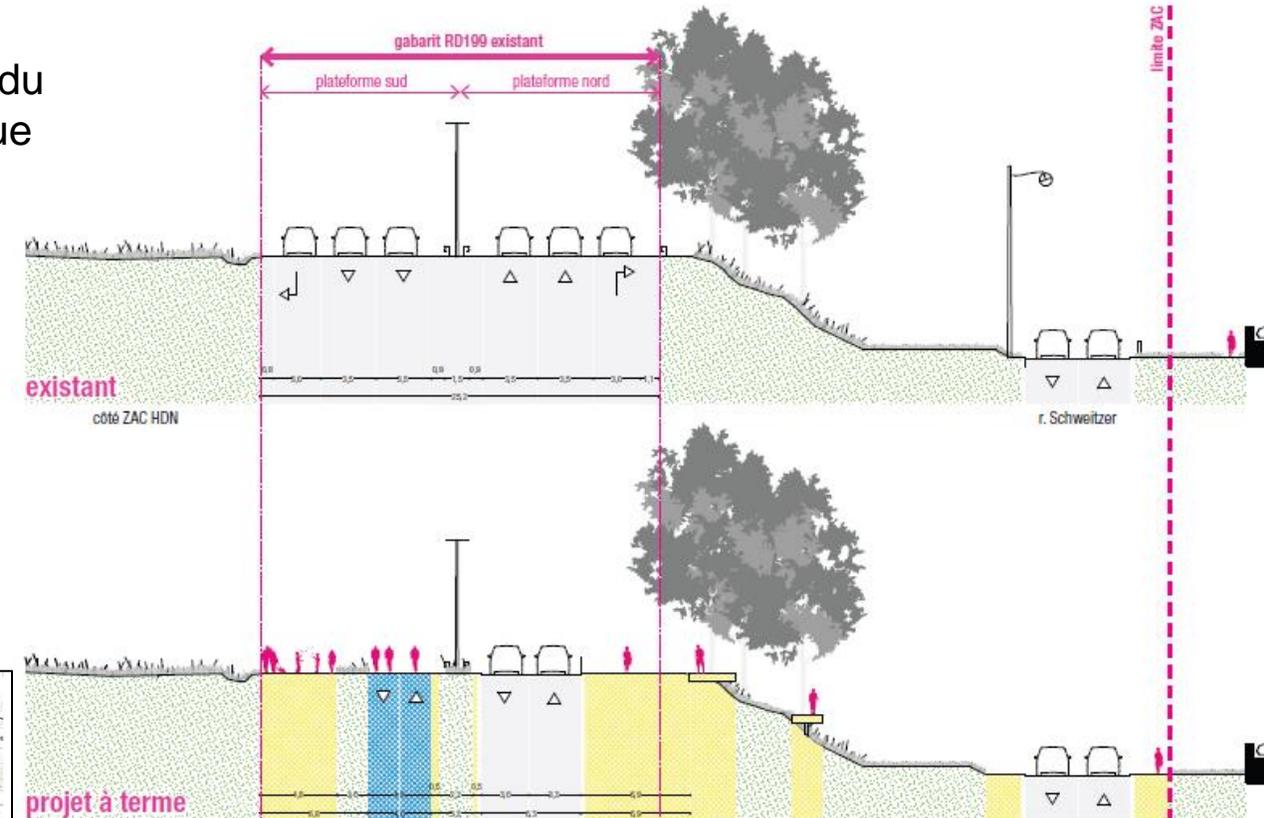
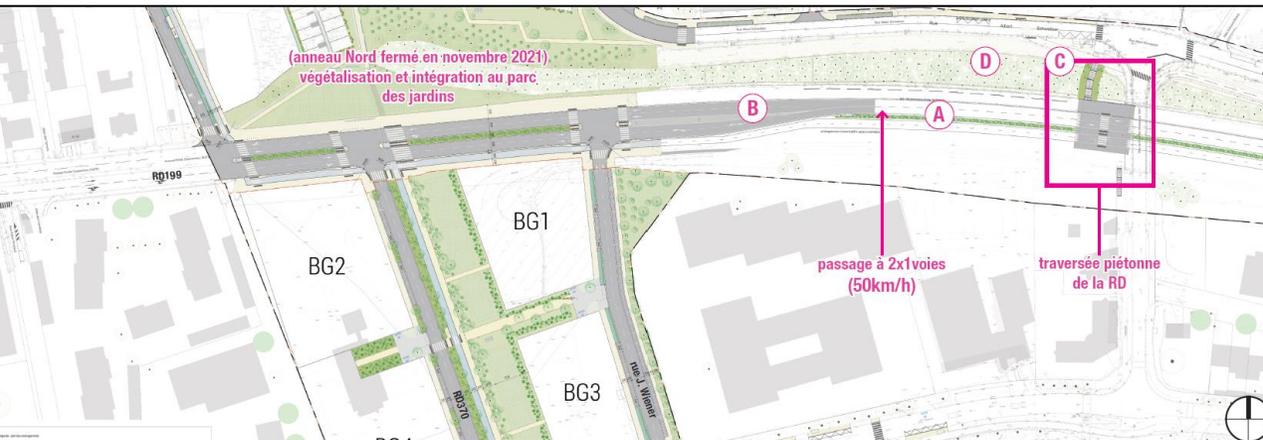
valoriser les modes actifs :  
avenue Ampère \_ Champs-sur-Marne



continuer à préfigurer et être toujours dans l'échange :  
les jardins familiaux de la ZAC les Hauts de Nesles



- Transformation des usages (piétonnisation) et confortement du paysage de l'infrastructure et de son rôle de corridor écologique
- Plateforme nord :
  - Abaissement de la vitesse à 50 km/h
  - pincement des voies à 3,25m
- Plateforme sud :
  - Désimperméabilisation et renaturation de 1 ha environ
  - Aménagements piétons
  - Support de nouvelles mobilités



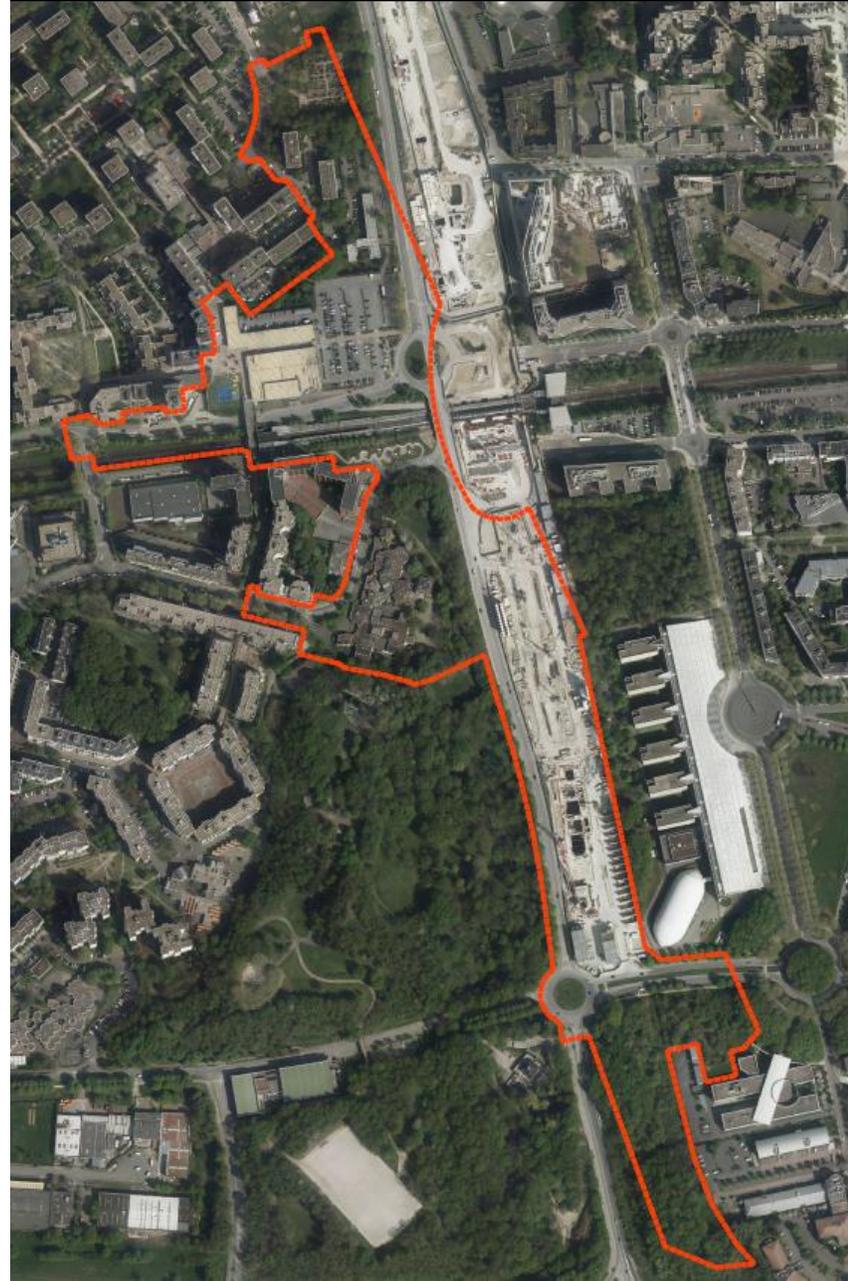
Sur 16 ha environ, dans un tissu urbain principalement constitué d'infrastructures routières (dont le chantier de la SGP) et du centre commercial du Champy .

Les enjeux sont les suivants :

- Faire bénéficier du rayonnement de la nouvelles gare aux quartiers environnants;
- Développer une offre nouvelle et diversifiée de logement et de bureaux aux performances énergétiques ambitieuses
- Conforter et développer l'attractivité commerciale du quartier
- Organiser le stationnement et l'intermodalité autour de la gare
- Développer des espaces publics paysagers permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains
- Adapter les équipements publics de proximité aux besoins du quartier.

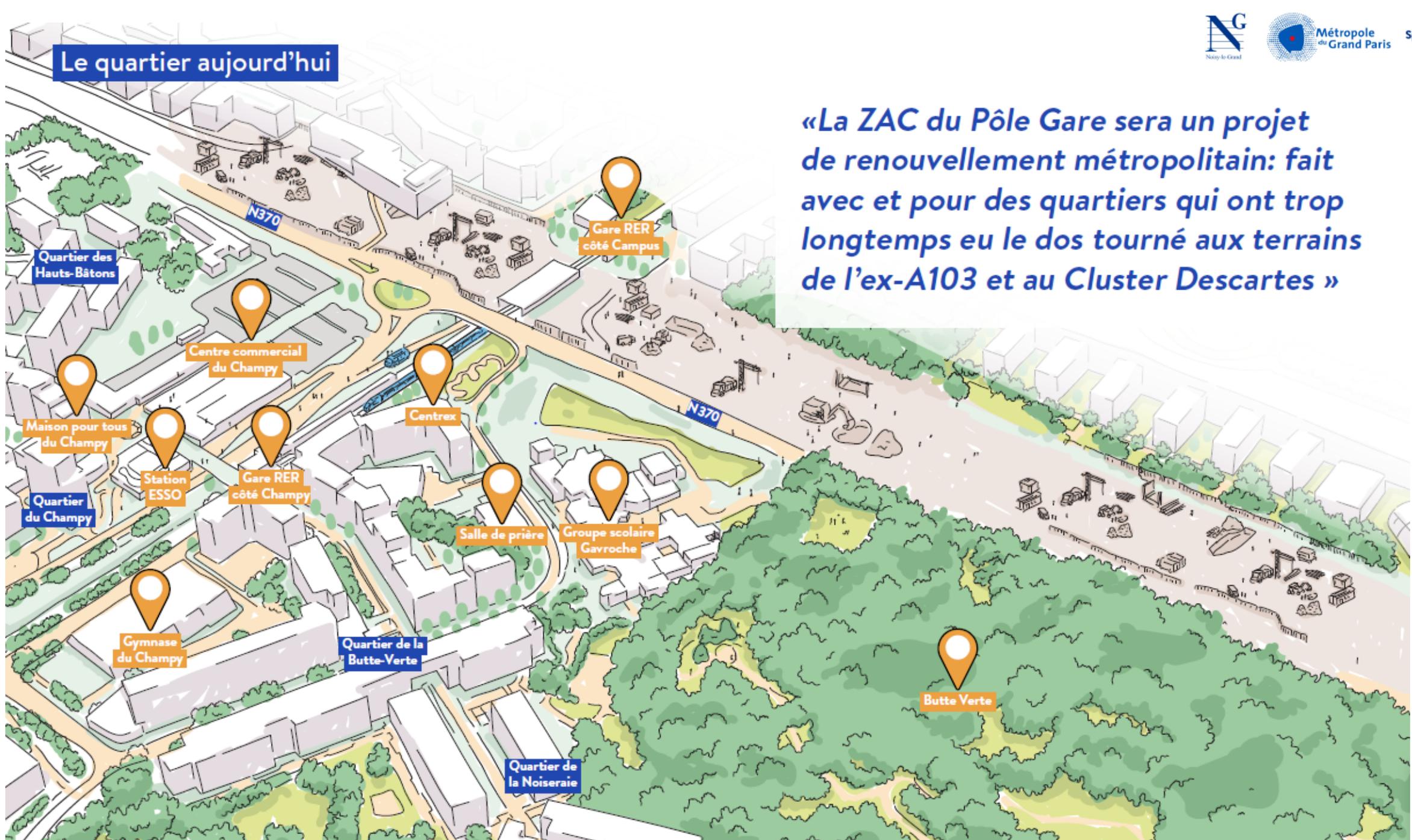
La programmation prévisionnelle est :

- 1 600 logements (accession, BRS et social)
- 10 000 m<sup>2</sup> sdp de commerces et services
- 20 000 m<sup>2</sup> sdp de bureaux et hôtels



## Le quartier aujourd'hui

«La ZAC du Pôle Gare sera un projet de renouvellement métropolitain: fait avec et pour des quartiers qui ont trop longtemps eu le dos tourné aux terrains de l'ex-A103 et au Cluster Descartes »



## Le quartier de demain :

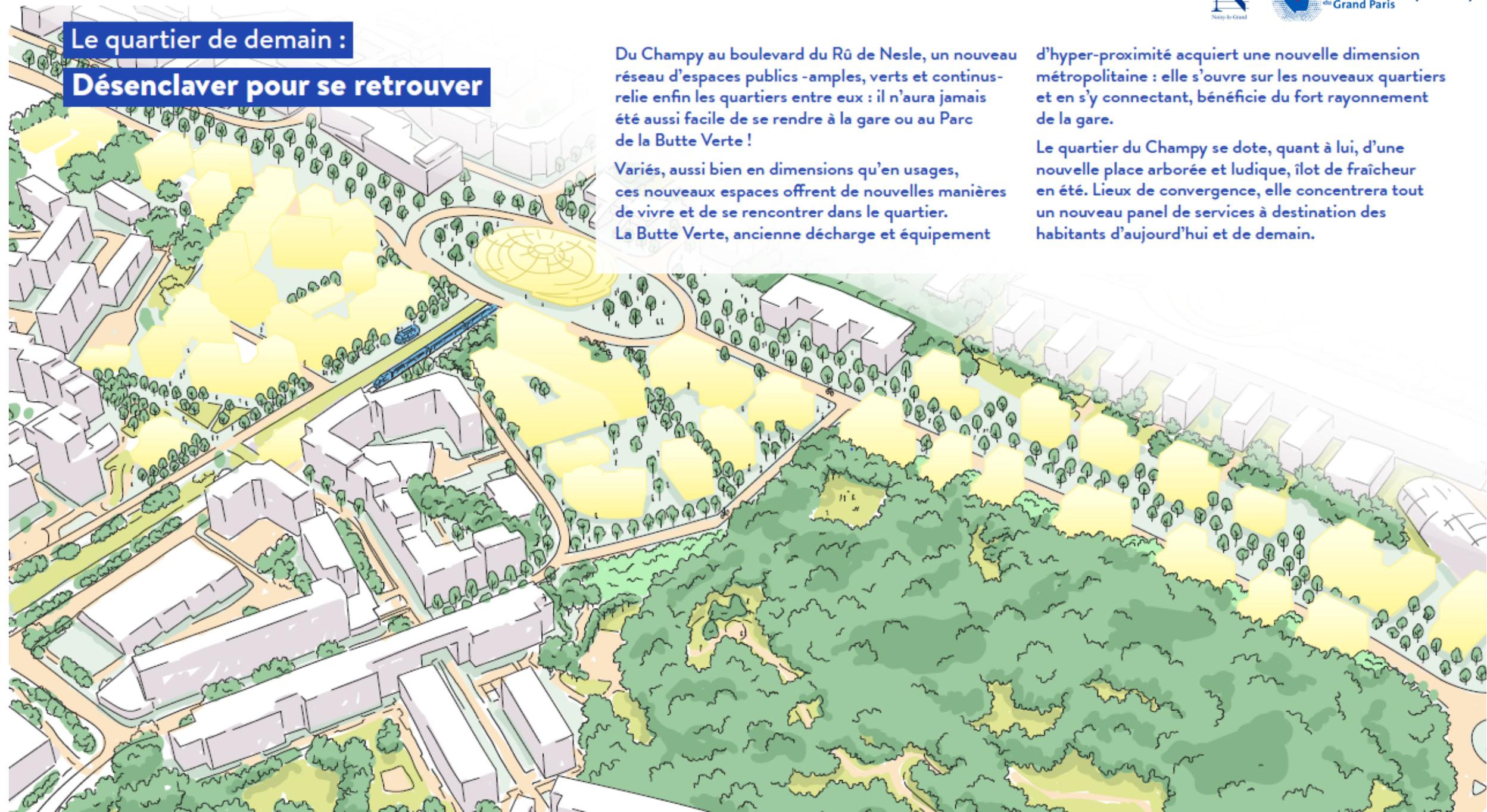
# Désenclaver pour se retrouver

Du Champy au boulevard du Rû de Nesle, un nouveau réseau d'espaces publics -amples, verts et continus- relie enfin les quartiers entre eux : il n'aura jamais été aussi facile de se rendre à la gare ou au Parc de la Butte Verte !

Variés, aussi bien en dimensions qu'en usages, ces nouveaux espaces offrent de nouvelles manières de vivre et de se rencontrer dans le quartier. La Butte Verte, ancienne décharge et équipement

d'hyper-proximité acquiert une nouvelle dimension métropolitaine : elle s'ouvre sur les nouveaux quartiers et en s'y connectant, bénéficie du fort rayonnement de la gare.

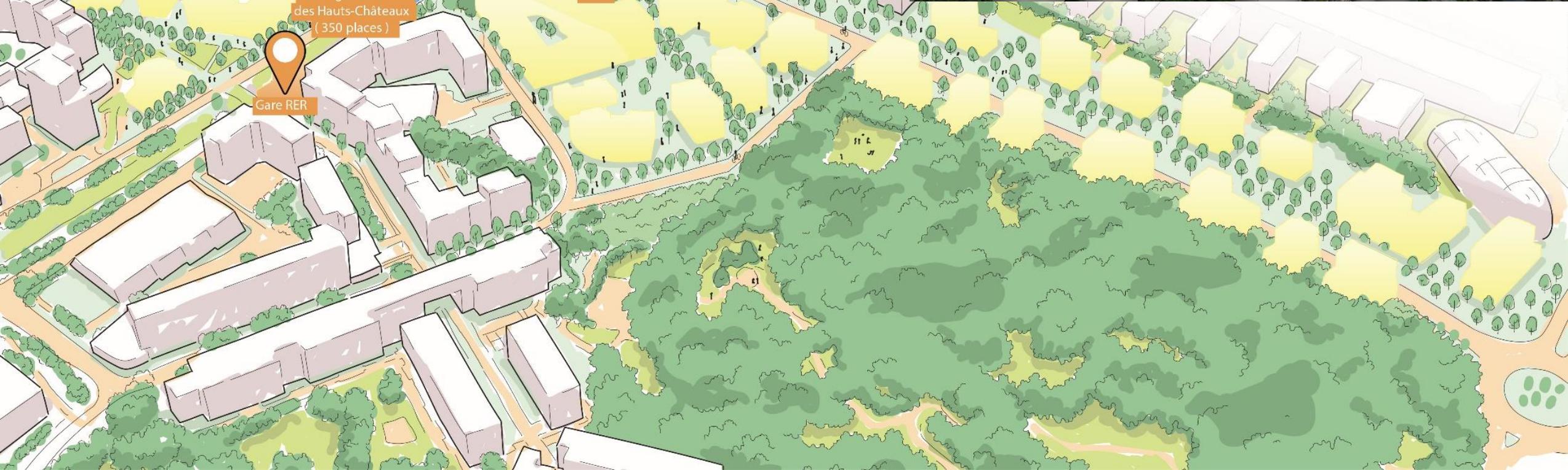
Le quartier du Champy se dote, quant à lui, d'une nouvelle place arborée et ludique, îlot de fraîcheur en été. Lieux de convergence, elle concentrera tout un nouveau panel de services à destination des habitants d'aujourd'hui et de demain.



# La gare du Grand Paris Express au cœur du quartier



Fin 2025 : ouverture de la gare et de la ligne 15 sud  
2030 : ligne 16



Développer un habitat durable,  
désirable et abordable



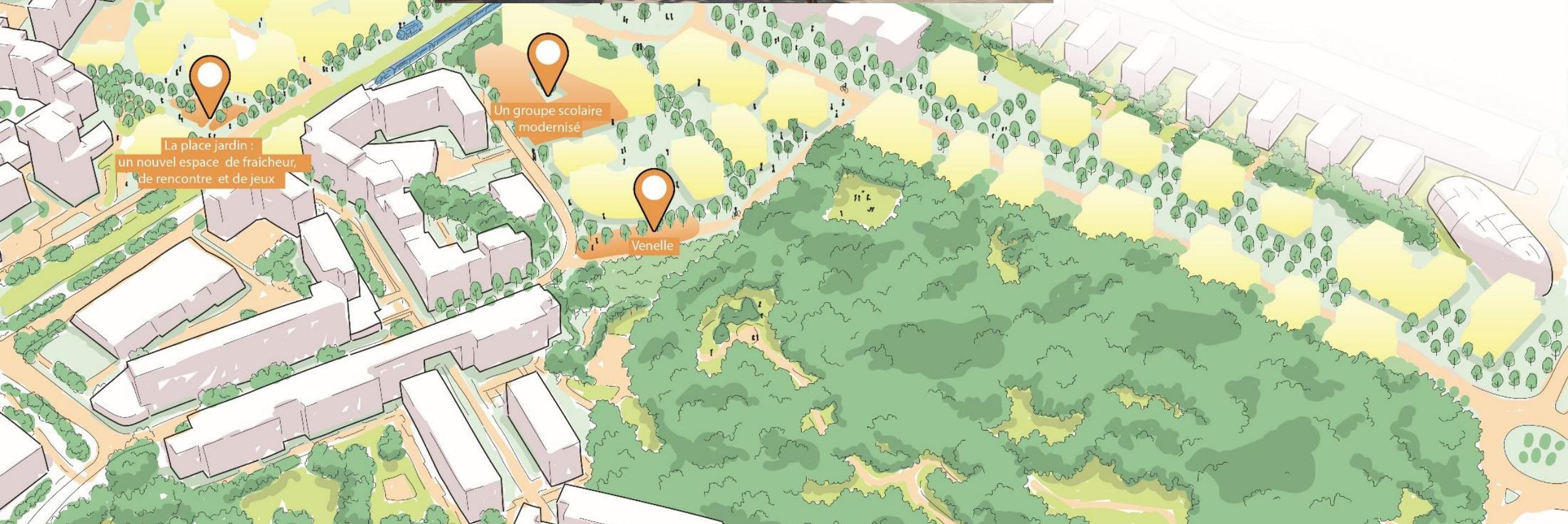
1 340 logements familiaux  
280 logements en résidences  
étudiantes et intergénérationnelles



Place aux enfants !



Désimperméabiliser le quartier



# Redynamiser les commerces et les services de proximité

9 500 M<sup>2</sup> SDP commerces



6 400m<sup>2</sup> de commerces  
soit +50 % de surface Commerciale au Champy

Un lieu de destination,  
un quartier à vivre

14 000 M<sup>2</sup> sdp bureaux  
6 800 M<sup>2</sup> sdp hôtel et coworking  
1 700 M<sup>2</sup> sdp services



## Une gouvernance complexe :

**2 départements** : CD 77 / CD 93

**2 intercommunalités** : CAPVM / EPT 9 GPGE (dans MGP)

**2 communes** : Champs-sur-Marne / Noisy-le-Grand

**2 aménageurs** :

- EPAMARNE (ZAC de la Haute Maison/ZAC des Hauts-de-Nesles en OIN) et
- SPLAIN Noisy Est (ZAC Noisy Pôle Gare en OIM)

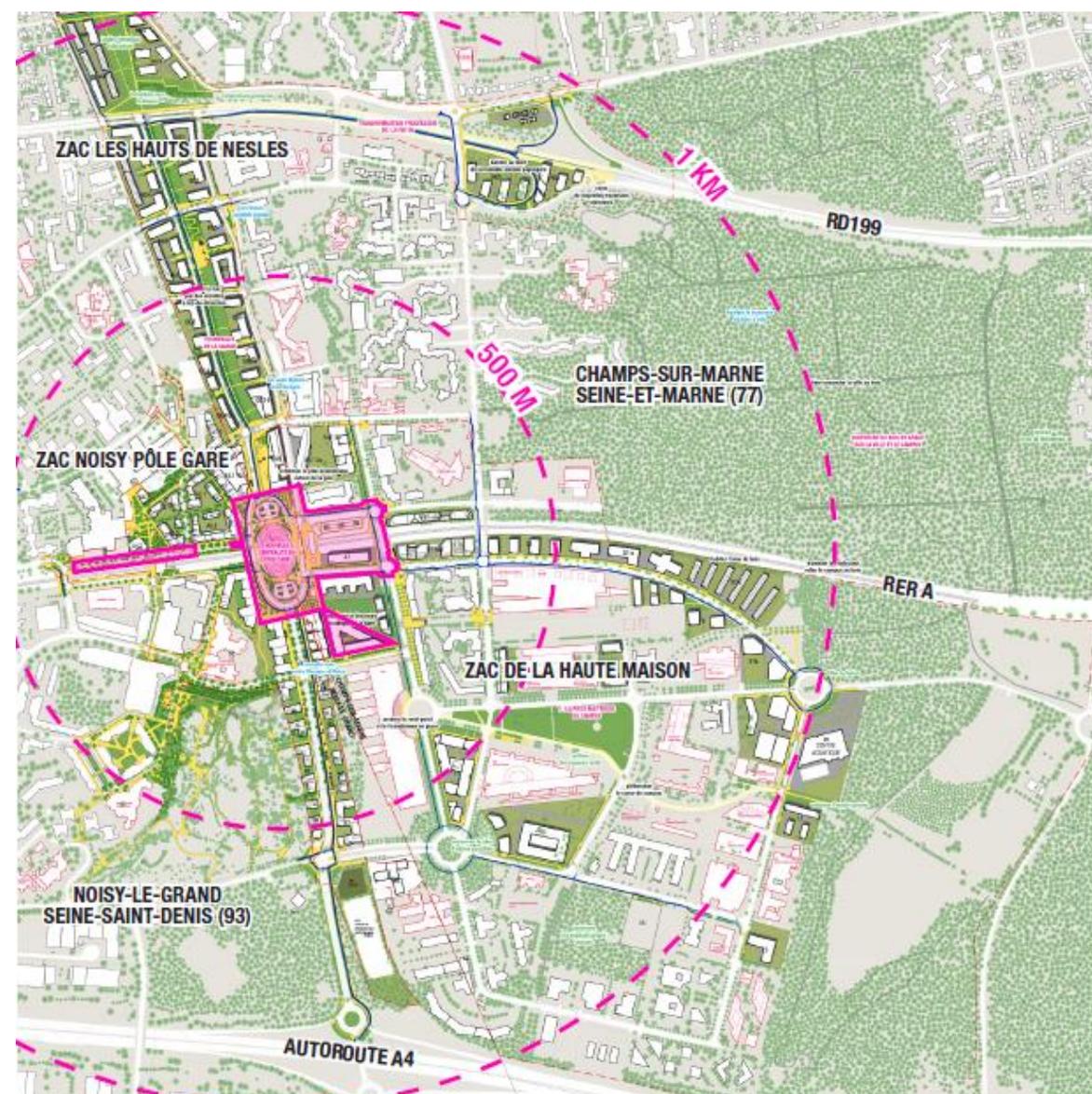
**IDFM**

**SGP**

**RATP**

**L'Etat**, représenté par le **Sous-Préfet de Seine et Marne** :  
coordinateur du quartier de gare

**Financement total : 62 M€**





# Le Pôle Gare de Noisy-Champs

## Des aménagements et équipements structurants

