

MEMORANDUM

POUR APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 JUILLET 2012

Ce document a pour objet de porter à la connaissance du Conseil Municipal les orientations retenues pour l'exécution du contrat de programmes conclu le 27 avril 2010 entre la Ville, la société EIFFAGE et la RATP pour la réalisation du Projet Urbain Cité d affaires Nogent-Baltard

Ces orientations modifient l'affectation définitive et la programmation immobilière de l'ensemble des terrains inscrits au périmètre du contrat de programme

I. EXPOSE

➤ Actes administratifs et juridiques

Le 27 avril 2010, la Ville de Nogent sur Marne, la RATP et la société EIFFAGE ont conclu un « contrat de programme » organisant le dispositif partenarial pour la réalisation du projet urbain sur les terrains appartenant notamment à la RATP et au STIF.

Ces terrains reçoivent aujourd'hui une gare routière, les bureaux et ateliers de la RATP, le parking public (PSR) qui surplombe la gare RER A, la gare ferroviaire historique et un parking constituant l'actuelle place Pierre Sémard.

- Le 18 octobre 2010, pour permettre la réalisation du projet urbain, le Conseil Municipal a prononcé l'intérêt général et approuvé la mise en compatibilité du POS,
- Le 30 juin 2011, pour assurer la continuité du service public relatif au stationnement et dans l'attente de sa reconfiguration dans le cadre du projet urbain, la Ville a acquis auprès du STIF la propriété de l'actuel parking de soutien régional (PSR)
- Le 7 Décembre 2011, la Ville a délivré les autorisations de construire à la société EIFFAGE.

➤ Démarches et requêtes

Prenant acte du processus engagé par la Municipalité, certains Nogentais constitués en collectif dénommé « plateforme des requérants » ont engagé les démarches suivantes :

- le 8 novembre 2010, dépôt d'une requête en annulation devant le tribunal administratif de Melun de la délibération prise le 18 octobre 2010 par le Conseil Municipal de Nogent approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS, le bilan de la concertation et la réalisation des travaux du pôle multimodal.
- le 26 janvier 2012, dépôt d'une requête en annulation pour excès de pouvoir à l'encontre des 5 permis de construire (PC 09405210N0064 à 10N0068) délivrés le 7 décembre 2011 par le maire de Nogent.

II. GROUPES DE TRAVAIL POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN

➤ Comité de suivi technique pour la continuité du service public de transport

Pour organiser les conditions de transfert coordonné des activités de la RATP et pour garantir le maintien du service public dans des conditions de sécurité optimales pour les usagers, un comité de suivi réunissant la Ville, la RATP et la société EIFFAGE s'est régulièrement tenu.

Ce comité a défini, pour la mise en œuvre du projet urbain, le dispositif administratif, technique et financier compatible avec les obligations de service public.

➤ Groupe de travail pour l'ajustement de la programmation urbaine

Au regard des dossiers de permis de construire et pour ajuster les orientations urbaines définies au contrat de programme, un groupe de travail ad hoc a été constitué, comportant des représentants de la Ville, de la société EIFFAGE et de la « plateforme des requérants ».

Ce groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises depuis le mois de février 2012. En réponse aux demandes exprimées par certains requérants, la société Eiffage a fait une proposition de modifications relatives à l'affectation des terrains, à la programmation et à la volumétrie des immeubles. Le groupe de travail a pris connaissance de cette proposition.

Le secrétariat des groupes de travail a été assuré par la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés. Les orientations et préconisations de ces groupes de travail ont fait l'objet de comptes rendus approuvés par l'ensemble des participants.

III. ORIENTATIONS URBAINES RETENUES

A l'issue des propositions des groupes de travail, les orientations urbaines retenues pour la réalisation du projet urbain sont précisées dans les termes suivants :

1. Affectation des terrains

➤ **Périmètre Baltard**

Ce périmètre est constitué des parcelles de terrain qui reçoivent :

- **les programmes immobiliers:**

- le siège social d'une des filiales du groupe EIFFAGE
- les bureaux et activités de la RATP
- les programmes de logement en accession libre et locatif social
- une crèche privée
- un parking public en sous-sol.

- **la gare routière**

La gare routière est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville dans le cadre du contrat de pôle du PDU signé en 2006.

➤ **Périmètre Pierre Sépard**

Ce périmètre est constitué des parcelles de terrain qui reçoivent actuellement la gare ferroviaire historique et le stationnement place Pierre Sépard.

Ces terrains initialement affectés dans le contrat de programme à la réalisation de logements locatifs sociaux contiennent désormais :

- **un équipement public** à caractère socio-culturel réalisé dans le bâtiment actuel de la gare ferroviaire historique,
- **un programme d'accompagnement** de quelques logements.

2. Autorisations de construire

Permis de construire d'ores et déjà applicables

- Le permis de construire n° 11N0025 (PC Etat) : gare RER
- Le permis de construire n° 10N0063 : parking de stationnements publics
- Le permis de construire n° 10N0067 : immeuble de bureau RATP (BR)
- Le permis de construire n° 10N0064 : immeuble de bureau du siège social d'EIFFAGE
- Le permis de construire n° 10N0066 : immeuble de bureau (BA)

Permis de construire faisant l'objet de modifications

- Le permis de construire n° 10N0065 : recevant actuellement la résidence service Il reçoit après modification un immeuble de 73 logements comportant 37 logements sociaux, ce qui permet d'atteindre 30% de logements sociaux sur l'ensemble du projet.
- Le permis de construire n° 10N0068 : recevant la résidence de logements Baltard. Il est modifié dans sa volumétrie et son écriture architecturale.

Des perspectives des nouveaux projets de permis de construire sont jointes aux présentes.

3. Stationnements

En considération de la suppression des places de stationnements du PSR, en application des règles du POS et dans la perspective d'optimiser l'usage des parkings, il est réalisé aux conditions financières inscrites au contrat de programme un parc de stationnement souterrain d'une capacité de 600 places qui reçoit :

- 444 places mutualisées réparties comme suit :
 - ✓ 230 places de stationnement affectées aux personnel et usagers des bureaux, activités et services
 - ✓ 65 places de stationnement affectées au personnel et usagers de la clinique Armand Briard actuellement localisées dans le PSR
L'ensemble de ces stationnements mutualisables font l'objet d'un contrat d'amodiation qui assure le financement de ces emplacements en contrepartie d'une garantie d'usage.
 - ✓ 149 places de stationnement affectées aux usagers des transports en commun et aux visiteurs
Ces places de stationnement font l'objet d'une subvention du STIF.
- 156 places de stationnement pour répondre aux besoins en stationnement des futurs logements dont
 - ✓ 117 places reçoivent les stationnements à l'usage exclusivement privatif
 - ✓ 39 places complètent l'offre de stationnement mutualisée. Ces places de stationnement sont financées dans le cadre du versement de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement perçue par la Ville.

III. DISPOSITIF ADMINISTRATIF ET FINANCIER RETENU

Au regard des orientations définitives du projet urbain, la Ville et la société EIFFAGE retiennent la mise en œuvre des principes suivants pour la réalisation du projet urbain :

➤ La Ville :

- Déclare son intention d'acquérir entre les mains de la RATP l'ensemble des terrains de la place Pierre Sépard en ce compris les bâtiments existants dans la perspective de recevoir un équipement public. L'enveloppe budgétaire destinée à cette acquisition est évaluée à 2 000 000 €,
- inscrit au budget une enveloppe financière pour engager des études de faisabilité pour la rénovation de la gare ferroviaire historique en vue de recevoir un équipement public socio culturel place Pierre Sépard,
- Assure la maîtrise d'ouvrage des espaces publics,
- Entend respecter l'équilibre financier entre les recettes fiscales perçues au titre des permis de construire (Plafond Légal de Densité, Taxe d'Aménagement) et les dépenses d'investissement pour la réalisation des espaces publics nécessaires au projet urbain,
- S'assure du strict équilibre financier pour la réalisation du parc de stationnement souterrain par la mise en œuvre de modalités de financement les plus appropriées (crédit-bail , concession etc...)
- Organise un processus de concertation avec la population pour définir les orientations d'aménagement de la place Pierre Sépard. Ces orientations font l'objet d'une consultation d'architectes. Un jury est constitué entre la Ville et les associations Nogentaises représentatives, les représentants des conseils de quartiers et des riverains.

➤ La société EIFFAGE :

- procède au dépôt des permis de construire modificatifs
- acquiert les emprises nécessaires à la réalisation de ses programmes immobiliers dès la fourniture par la Ville des attestations de non recours et de non retrait des permis de construire.

IV. PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS URBAINES DEFINITIVES

Les orientations urbaines et le dispositif administratif et financier retenus visées ci-dessus :

- font partie intégrante des relevés de discussion du comité de suivi technique et du groupe de travail ad'hoc.
- modifient l'affectation définitive et la programmation immobilière de l'ensemble des terrains inscrits au périmètre du contrat de programme comprenant la « Cité d'affaire Nogent Baltard » et la place Pierre Séward.