

**Nogent sur Marne**  
**« Cité d'affaire Nogent-Baltard »**

**Groupe de travail**

**RELEVÉ DE DISCUSSIONS n°2**

Réunion du mardi 21 février 2012 à 17h30 - « espace projet »

**Ordre du jour : Autorisation de construire « Cité d'affaire Nogent Baltard »**

**PARTICIPANTS**

<b>Participants</b>	<b>Organisme / fonction</b>	<b>E-mail</b>
Mme Catherine VACHER	Mairie de Nogent s/Marne – Responsable Grands Projets	c.vacher@ville-nogentsurmarne.fr
Mme Fabienne BUNOD	EIFFAGE IMMOBILIER IDF	fabienne.bunod@eiffage.com
M. Michel GILLES	Membres de la "plateforme recours"	<a href="mailto:michelgilles@gmail.com">michelgilles@gmail.com</a>
M. Claude BONNEPART		<a href="mailto:claude.bonnetpart@orange.fr">claude.bonnetpart@orange.fr</a>
M. William GEIB		<a href="mailto:will53@free.fr">will53@free.fr</a>
M. Michel ROMANET-PERROUX		<a href="mailto:michel_romanet@yahoo.fr">michel_romanet@yahoo.fr</a>
M. Nicolas MAUDUIT		mauduitn@gmail.com
M. Hervé JOBBE-DUVAL	Maitrises d'Ouvrage et Associés	<a href="mailto:hjobbeduval@yahoo.fr">hjobbeduval@yahoo.fr</a> hjobbeduval@ccufrance.com

<b>Absent excusé</b>		
<b>Participants</b>	<b>Organisme / fonction</b>	<b>E-mail</b>
M. Thierry LOUIS	Membre de la "plateforme recours"	thierry.louis@alge.fr

# Relevé de discussions

## 1. EQUIPEMENTS PUBLICS

### 1.1 Autorisations de construire

La constructibilité globale figurant aux permis de construire est de **29 434 m<sup>2</sup>** SHON réparti de la manière suivante :

Bureaux EIFFAGE	13 427 m <sup>2</sup>
Bureaux RATP	1 047 m <sup>2</sup>
Activité RATP	2 029 m <sup>2</sup>
Logements Accession	4 870 m <sup>2</sup>
Résidence service	5 670 m <sup>2</sup>
Commerces	1 676 m <sup>2</sup>
Crèche	714 m <sup>2</sup>

### 1.2 Taxes d'urbanisme

#### Le Plafond Légal de Densité (PLD)

La Taxe d'urbanisme relative au PLD s'applique pour les constructions dont le COS est supérieur à 1 (1 m<sup>2</sup> de construction pour 1 m<sup>2</sup> de terrain).

Elle est perçue par la Ville et le Conseil Général sans affectation budgétaire dédiée.

Cette taxe est versée suivant la loi :

- à la ville à hauteur de 75%
- au CG 94 à hauteur de 25%

Dans ce cadre, la décision de réalisation d'un équipement public relève de l'entière initiative de la Ville qui choisit le type d'équipement à réaliser et son lieu d'implantation.

#### La Taxe d'Aménagement.

Il ne peut être mis à la charge des propriétaires des terrains ou des constructeurs que les taxes d'urbanisme prévues aux permis de construire (Taxe d'aménagement). Elle est applicable sur l'ensemble des surfaces de construction en fonction des affectations.

- **Enjeux financiers pour la réalisation d'un équipement public**

Compte tenu des coûts fonciers à définir et des coûts de construction, la réalisation d'un éventuel équipement public dans la « cité d'affaires » pourrait être estimé à environ 4 500 €/ m<sup>2</sup>.

**Propositions à débattre :**

Compte tenu des annonces faites en 2008 et du manque d'un équipement culturel dans le secteur Baltard (médiathèque.....), un équipement pouvant contenir au moins une surface de 700 à 1 000 m<sup>2</sup> pourrait être utilement implanté dans le projet.

La société EIFFAGE étudie les possibilités d'implantation dans la « cité d'affaire » en tenant compte des contraintes d'accessibilité pour ce type d'équipement.

## 2. LOGEMENTS LOCATIFS REGLEMENTES

Les conventions signées entre la Ville et l'Etat engagent la collectivité à réaliser 30% de logements locatifs réglementés dans le périmètre du projet.

Une répartition des logements réglementés (30%) sur l'ensemble des programmes de logements à réaliser est privilégiée par le groupe de travail.

**Plusieurs hypothèses sont envisagées par la société EIFFAGE :**

- Le remplacement des logements de la « résidence service » par des logements en accession et en location dont une part en locatif réglementé.
- L'intégration d'une part de logements en locatif réglementé dans les bâtiments en accession privé de la « résidence Baltard » face à l'école.

L'impact sur la jauge en besoin de parking est à prendre en compte.

## 3. COMMERCES

Surface : 1 676 m<sup>2</sup>

Compte tenu des contraintes architecturales (surélévation du fait des caissons à ressorts sur les immeubles construits sur le tunnel RER), la constructibilité des commerces est passée de 3 000 m<sup>2</sup> lors de la consultation à 1 676 m<sup>2</sup> au dépôt des permis de construire.

Au titre des permis de construire, les commerces (de petites surfaces – 150 m<sup>2</sup>) sont implantés en pied d'immeuble le long de l'avenue de Joinville

Afin de préserver l'attractivité commerciale il ne semble pas envisageable d'implanter des commerces en pied d'immeuble sur le chemin piéton vers Baltard. En revanche une extension des surfaces commerciales est envisageable sur la Place Sémard.

EIFFAGE étudie les possibilités de regroupement ou de réversibilité des surfaces commerciales permettant l'intégration d'enseignes de type « équipement de la maison », consommatrices d'espaces de vente plus importants.

## 4. VOLUMETRIES

Au regard de la maquette « cité d'affaire » exposée à l'espace projet, le groupe de travail s'est interrogé sur les volumétries et leur impact sur les habitations riveraines.

**Proposition à débattre :**

La résidence Baltard exprime une volumétrie qui semble à ce stade trop importante.

Cette résidence, desservie par un mail piéton relativement étroit, située à mi-chemin (de 8 à 15 mètres de largeur) entre l'avenue de Joinville et le pavillon Baltard est un élément très structurant de l'espace urbain.

Dans le cadre d'une réduction éventuelle de la volumétrie, effectuée soit par suppression d'un niveau soit par modification des épannelages, la société EIFFAGE proposera des simulations moins impactantes pour l'environnement.

## **5. STATIONNEMENTS**

La programmation « parking » sera abordée lors de la réunion du vendredi 24 février.

### **Prochaine réunion**

La prochaine réunion se déroulera le mercredi 22 février à 18h, espace projet Nogent sur Marne

### **Diffusion**

Participants