

DEMANDE EN RÉFÉRÉ-SUSPENSION devant le tribunal administratif de Melun

Nogent, Le 26 janvier 2012

Les Requérants dont les noms, adresses
et qualités sont indiqués in fine

A

Monsieur le Président
Tribunal administratif de Melun
JUGE DES RÉFÉRÉS
43, Rue Général de Gaulle
77000 Melun

RÉFÉRÉ-SUSPENSION

Lettre recommandée avec avis de réception

Objet : requête en RÉFÉRÉ-SUSPENSION (article L 521-1 du code de justice administrative) contre les permis de construire PC 094052 10N0064 à 10N0068 délivrés le 7 décembre 2011 par le maire de Nogent-sur-Marne et affichés sur le site le 15 décembre 2011

I. FAITS ET PROCÉDURE

- L'historique détaillé de ce projet - dénommé « centre d'affaires Nogent-Baltard » - figure dans les différents mémoires de la requête n°1007657. Rappelons seulement les grandes étapes :
- Le Conseil Municipal de Nogent sur Marne du 25 septembre 2007 a approuvé le dossier d'appel à candidatures d'investisseurs- constructeurs-architectes pour la requalification et l'aménagement du secteur Pavillon Baltard-Gare RER A.
- Le cahier des charges fixait l'assiette du projet urbain sur une **emprise au sol de l'ordre de 11 000 m2** (Ilot Gare-Leclerc et le secteur Avenue de Joinville-Baltard) pour un **programme immobilier cible estimé à 14 000 m2 de SHON**.
- La proposition faite par Eiffage – 28 000 m2 de SHON et une charge foncière proposée de 722 €/m2 – assurait le **versement de 7 000 000 € à la ville** (versement pour le dépassement du plafond légal de densité - PLD) **qui finançait la réalisation d'un équipement public** sur le site (de type centre de conférence, médiathèque ou autre).
- Trois ateliers de concertation se sont réunis en septembre et octobre 2008 pour examiner et adapter la proposition Eiffage. La synthèse de ces travaux constituait un compromis acceptable par une majorité de participants à ces ateliers. Cette synthèse retenait notamment :

- Des hauteurs limitées à 12 mètres devant le pavillon Baltard, et abaissées sur l'Îlot central
- Une perspective Baltard d'une largeur variant entre 15 mètres et 22 mètres
- La capacité du parking, proposée initialement à environ 500 places, pourrait faire l'objet d'une extension sur l'emprise de la boucle verte
- A aucun moment, ces ateliers n'ont évoqué un quelconque projet immobilier sur la place Sémard ou la suppression des emplacements réservés au POS
- Le Conseil Municipal du 15 décembre 2008 a adopté la délibération 08/247 qui approuvait le contrat de mixité sociale dans laquelle la ville s'engageait à prévoir **30% de logements sociaux parmi les 80 logements du programme Eiffage.**
- Le dossier de l'enquête publique a été mis sous embargo jusqu'au 14 juin 2010 matin, date de l'ouverture de l'enquête. Constatant que le projet soumis à enquête (le projet 2010), était très différent du projet présenté au public (le projet 2008), plusieurs centaines de Nogentais qui se sont exprimés contre la dérive du projet.
- Sans tenir compte des avis négatifs formulés pendant l'enquête publique, le maire a fait adopter par le conseil municipal du 18 octobre 2010, une déclaration de projet généralisant les dérogations au POS et autorisant 32 280 m² dont 3500 m² sur la place Sémard.
- Un recours (n°1007657 du 7 novembre 2010) a été déposé contre les délibérations 10 /170 et 10/171, assorti d'un référé suspension.
- Le 23 novembre 2010, le juge des référés a rejeté la demande de suspension invoquant l'absence d'urgence puisqu'aucun permis n'avait été déposé.
- Le 7 décembre 2011, le maire a signé six permis de construire PC 094052 10N0063 à 10N0068 qui autorisent la construction de 29 438,58 m² de SHON. Les deux permis restants - le permis relatif à la gare RER A et le permis concernant les 3500 m² à construire sur la place Sémard – ne sont pas encore connus.

II. DISCUSSION

1- Sur l'urgence

Comme nous l'avions envisagé dans notre demande de référé suspension du 8 novembre 2010, compte tenu de la complexité de ce dossier, et surtout de l'importance des enjeux financiers sous-jacents, la procédure contentieuse contre la déclaration de projet du 18 octobre 2010 va encore prendre de longs mois avec de nombreux artifices de procédure (la défense ayant choisi de répondre hors délai) qui interdiront à votre Tribunal de prendre une décision avant le début des travaux.

Cette hypothèse se précise aujourd'hui avec l'affichage des permis de construire et l'annonce du début des travaux en mars 2012 ainsi que le début de la commercialisation des logements.

Il s'agit de travaux lourds, coûteux, très structurants et difficilement réversibles. Ils porteraient atteinte de manière grave, immédiate et durable à l'intérêt public :

- les premiers travaux sur les réseaux et la voirie seront en grande partie à la charge de la commune de Nogent sur Marne qui doit faire l'avance des sommes dans la phase I des travaux. L'interruption des travaux en cours de réalisation du projet se traduira par une perte non récupérable pour la commune,
- la démolition du parking aérien de soutien régional interviendra au printemps 2012. Considérant que l'interruption du projet après cette démolition créerait un déficit en places de stationnement qui provoquerait des perturbations considérables pendant plusieurs

années, les requérants ont choisi de ne pas attaquer, ni demander la suspension du permis de construire PC 094052 10N0063 qui autorise la construction d'un parking souterrain de 600 places se substituant au parking aérien de 702 places

- une annulation contentieuse après 2013, et après construction des 32 000 ou 33 000 m², ne permettrait pas un retour à une situation antérieure. Les conséquences seront difficilement réparables en cas d'exécution de la décision attaquée.

Inversement, la réalisation de ce projet ne présente aucun caractère d'urgence du point de vue de l'intérêt général :

- le projet de l'équipe municipale précédente, élaboré en 1999 et attaqué par l'équipe municipale actuelle, n'a été repris par l'équipe municipale actuelle qu'en 2007
- l'appel à projets de 2007, qui portait sur une SHON de 14 000 m², tablait sur un achèvement des travaux fin 2010
- le projet Eiffage « version 2008 » envisageait un lancement des travaux début 2010
- le dossier d'enquête publique annonçait un début des travaux en décembre 2010
- les permis de construire ont été déposés en décembre 2010 pour n'être signés qu'en décembre 2011
- les emplois ne seront pas perdus puisqu'il s'agit d'emplois déplacés entre deux communes voisines

2- Sur le doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée

L'illégalité résulte de l'ensemble des faits et moyens de la requête en annulation ci-jointe et repris de façon synthétique ci-dessous.

A, L'absence de base légale des permis de construire

Les permis de construire signés le 7 décembre 2011 sont doublement illégaux dans la mesure où ils s'appuient sur une déclaration de projet illégale, et dérogent à cette déclaration de projet

A-1, L'exception d'illégalité

Les six permis de construire signés le 7 décembre 2011 sont la traduction directe de la déclaration de projet adoptée le 18 octobre 2010 qui a autorisé des dérogations au POS afin de permettre la réalisation du projet et la délivrance des permis de construire.

L'illégalité de la déclaration de projet adoptée le 18 octobre 2010 a été démontrée dans les mémoires de la requête n°1007657. Elle résulte à la fois d'illégalités externes et internes :

- ⤴ Une politique de désinformation qui a faussé l'enquête publique et la prise de décision par le conseil municipal
- ⤴ Une enquête publique entachée par le comportement du commissaire enquêteur
- ⤴ Une erreur manifeste d'appréciation avec le caractère excessif des dérogations au POS accordées par les délibérations 10/170 et 10/171
- ⤴ Le non respect de l'article L123-13 du code de l'urbanisme : l'atteinte à l'économie générale du POS
- ⤴ Une dérive du projet qui remet en cause l'intérêt général du projet, notamment une remise en cause complète des conditions financières actées en 2008
- ⤴ Une dérive du projet qui remet en cause la mise en concurrence

A-2, Le non respect de la déclaration de projet

Les six permis de construire signés le 7 décembre 2011 vont au-delà des dérogations POS admises dans la déclaration de projet adoptée le 18 octobre 2010 :

- ♣ Dépassement **de 654,58 m²** de la SHON autorisée par la déclaration de projet
- ♣ Dépassement des hauteurs autorisées par la déclaration de projet

B, L'absence de logements sociaux dans le programme Eiffage

Les permis de construire ne respectent pas l'engagement de la ville de Nogent sur Marne de réserver 30% de logements sociaux dans le programme immobilier sur le pôle RER A.

C, Le sous-dimensionnement du stationnement

Au total le déficit de places de stationnement est a minima de 225 places.




D, L'atteinte au patrimoine communal

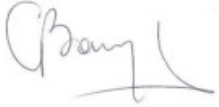






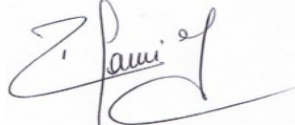

La construction d'un bâtiment haut de 22,51m à proximité immédiate du Pavillon Baltard est une erreur manifeste d'appréciation










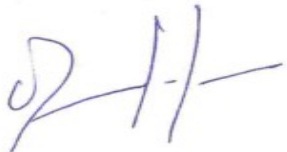
PAR CES MOTIFS






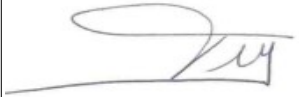
Les requérants ci-dessous mentionnés vous demandent de suspendre les permis de construire PC 094052 10N0064 à 10N0068 délivrés le 7 décembre 2011 par le maire de Nogent-sur-Marne et affichés sur le site le 15 décembre 2011

Et, en application de l'article L 522-1 du code de justice administrative, de les informer sans délai de la date et de l'heure de l'audience publique ;

<i>Noms des requérants</i>	<i>Adresse</i>	<i>Qualité</i>	<i>Signature</i>
GILLES Michel	13 rue général Chanzy 94130 Nogent s/ Marne	Conseiller Municipal	
BADOUCHE Jean	12 rue de Fontenay 94130 Nogent s/ Marne	Résident	
BALUT Odette	25 rue de Plaisance 94130 Nogent s/ Marne	Résidente	

BONNEPART Claude	7 rue Jean-Guy Labarbe 94130 Nogent s/ Marne	Riverain	
BRUN Claude	15 Bld Gambetta 94130 Nogent s/ Marne	Résident	
CUMET Michel	18 rue général Chanzy 94130 Nogent s/ Marne	Résident	M. Cumet.
DEVILLIERS Carole	22 rue général Chanzy 94130 Nogent s/ Marne	Résidente	
DEVYNCK Michel	9 sentier Sous Plaisance 94130 Nogent s/ Marne	Conseiller Municipal	
DUPUIS Laurent	16, ile de Beauté 94130 Nogent s/ Marne	Président de « Nogent Demain »	
FAURE Dominique	5 rue Marceau 94130 Nogent s/ Marne	Président de « Association RSMC »	
FAURE Marie-Odile	5 rue Marceau 94130 Nogent s/ Marne	Résidente	
GARNIER Patrice	17 rue Thiers 94130 Nogent s/ Marne	Résident	
GEIB William	Et 2, 39 rue Jacques Kablé 94130 Nogent s/ Marne	Conseiller Municipal	

GOGUE Valérie	6 rue Colt Marchand 94130 Nogent s/ Marne	Résidente	
GRIVAUX Michèle	12 rue Henry Dunant 94130 Nogent s/ Marne	Présidente de "Nogent Démocratie"	
HERVALET Olivier	8 Place Sépard 94130 Nogent s/Marne	Riverain	
LOUIS Thierry	8 Place Sépard 94130 Nogent s/Marne	Riverain	
MASTROJANNI Michel	18 av Val de Beauté 94130 Nogent s/Marne	Conseiller Municipal	
MAUDUIT Nicolas	15 rue Manessier 94130 Nogents/ Marne	Président « Association des Contribuables Nogentais »	
MLOCIK Philippe	5 B ave de Joinville 94130 Nogent s/Marne	Riverain	
MORFIN Bruno	6 av Beauséjour 94130 Nogent s/Marne	Résident	
RIVAUD Jean	31 rue Maréchal Vaillant 94130 Nogent s/Marne	Trésorier « Association Côté Est »	
ROMANET- PERROUX Michel	4 rue Jacques Kable 94130 Nogent s/Marne	Riverain	

ROSALES Claude	5 B ave de Joinville 94130 Nogent s/Marne	Riverain	
SIMON Joseph	4 pl Gén Leclerc 94130 Nogent s/Marne	Riverain	
SLIMISTINOS Lucienne	31 rue Maréchal Vaillant 94130 Nogent s/Marne	Résidente	
VAUGIER Bernard	5 B ave de Joinville 94130 Nogent s/Marne	Riverain	
VERHAEGHE Jean Louis	« Clos beau Soleil » 77220 FAVIERES	Propriétaire Riverain	
VINCOT Yves	15 rue Défenseurs de Verdun 94130 Nogent s/Marne	Résident	
WOLFF Lucile	5 ave de Joinville 94130 Nogent s/Marne	Riveraine	