

RAPPORT AUX MEMBRES
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 10 MAI 2010

OBJET: APPROBATION DU DOSSIER DE LA DECLARATION DE PROJET POUR LA REALISATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU POLE MULTIMODAL NOGENT-BALTARD VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS ET LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

LE CONTEXTE

En 2006, la ville de Nogent sur Marne a approuvé le contrat de pôle inscrit au Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, qui organise les conditions de la restructuration du pôle multimodal, au sein du secteur Pavillon Baltard-Gare RER A, sur des terrains publics affectés à la RATP et au Syndicat des Transports d'Ile de France.

1. L'état du site

Le site Pavillon Baltard-Gare RER A, d'une superficie d'environ 2 hectares, reçoit en entrée de ville, la gare RER A, une gare routière surdimensionnée et un parking silo de rabattement sous-occupé. L'environnement immédiat du pôle est marqué par la présence:

- de grandes voies de circulation, à l'intersection de deux nationales le RD 120 (ex RN 34) et la RD 86 (ex RN 186), engendrant un fort trafic générateur d'insécurité,
- d'un pôle culturel, le pavillon Baltard, qui par ses difficultés d'accès, entraîne des conséquences non négligeables sur le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement. ..),
- d'un tissu urbain formé principalement d'immeubles des années 70, aux volumétries importantes, et de pavillons d'architecture traditionnelle.

2. La restructuration du site

Le STIF, la Région, la RATP, le Conseil Général du Val de Marne et la Ville de Nogent ont engagé un projet de réaménagement du site pour la restructuration et la réorganisation du système bus-gare routière avec les échanges RER, et pour la modernisation des installations techniques liées à l'activité de maintenance et d'entretien des voies du RER.

Dans ce cadre, la Ville, en concertation avec la population, a étudié pour le secteur Pavillon Baltard-Gare RER A:

- oiesconditions de démolition du parking-silo très largement sous-occupé,
- l'intégration dans le tissu urbain des gares RER et routière pour créer un cadre urbain, attractif, animé et convivial,
- la sécurisation des circulations, notamment piétonnes,
- les conditions de l'accueil de nouvelles activités économiques.

LE PROJET D'INTERET GENERAL

Le 20 octobre 2008, en application de l'article 126-1 du code de l'environnement, la Ville de Nogent a engagé la procédure de «déclaration de projet» en vue de la réalisation des trav~ux d'intérêt général pour l'aménagement et la restructuration du site.

1. La rationalisation des espaces publics

Les travaux de restructuration prévoient de transformer le site, aujourd'hui dédié à des espaces de circulation et de stationnement, en espace multifonctionnel urbain.

Ce site doit par ailleurs être adapté aux nouvelles exigences du Grenelle de l'environnement:

- mixité des usages,
- économie d'espace et d'énergie,
- accessibilités sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Les travaux d'aménagement d'intérêt général conduits par la Ville comprennent:

- la démolition du parking-silo de soutien régional et la création d'un nouveau parking en sous sol,
- la démolition et la reconstruction de nouveaux locaux (bureaux, ateliers) nécessaires à l'amélioration des conditions de travail tant techniques que sociales du service public transport RATP,
- le déclassement et la désaffectation des voies RATP qui ne sont plus nécessaires au service public transport et la réalisation d'un parvis et d'une promenade piétonne pour relier le pavillon Baltard à la gare RER,
- le déclassement d'une partie de l'avenue Watteau,
- la sécurisation des axes routiers et la pacification des circulations,
- sur les terrains délaissés, la création d'espaces permettant de recevoir un important programme de construction.

2. La mutualisation des besoins en stationnement

La restructuration du site et le développement de programmes immobiliers redéfinissent les besoins en places de stationnement :

- le soir: pour les résidents et les événements du pavillon Baltard,
- la journée : pour les usagers du pôle transport, des commerces, des services et des bureaux.

Dans le cadre d'une gestion économe des espaces et pour dynamiser la pratique des transports en commun, il s'avère utile de mutualiser ces besoins de places de stationnement en créant un parking en sous-sol de 530 places, ouvert et géré jour et nuit, pour assurer un service de qualité et une continuité de l'offre de stationnement à usage du public.

La mutualisation des besoins permet en outre de limiter le nombre de places de stationnement qu'il aurait été nécessaire de réaliser en application des règles actuelles de l'article 12 du POS, qui ne tiennent pas compte des spécificités du quartier (pôle gare, nature des usages).

Ce parking sera réalisé en lieu et place de la gare routière souterraine.

3. L'amélioration du cadre de vie

Pour assurer un cadre de vie confortable, économe en énergie, et valoriser les face-à-face urbains dégradés, la Ville a défini les orientations architecturales suivantes:

- adapter le parti architectural aux volumes des immeubles existants (notamment place du Général Leclerc),
- intégrer en toiture terrasses des nouvelles sources d'énergie renouvelable,
- végétaliser les toitures en terrasses.

4. La nouvelle occupation des sols

La désaffectation des locaux et voiries libère des emprises foncières susceptibles de recevoir des constructions qui seront particulièrement réservées aux occupations suivantes :

- ateliers et bureaux RATP nécessaires au service public de transport,
- parking en sous-sol,
- bureaux et résidence hôtelière,
- logements en accession et logements aidés,
- commerces et services de proximité.

1A MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Afin d'engager les travaux d'aménagement et de restructuration du site, la Ville souhaite mettre en compatibilité le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU), en application de L 123-16 du code de l'urbanisme, en modifiant les règles d'urbanisme impactées et en annexant deux secteurs de plan masse (secteur place Pierre Sénard et secteur Gare-Baltard) définissant les articulations urbaines et les volumétries précises envisagées.

Les règles du POS seront impactées pour atteindre trois objectifs principaux:

1. un stationnement mutualisé par la réalisation d'un « pôle de stationnement géré » qui réunit les besoins en stationnement publics et privés du site et de son environnement immédiat,
2. une meilleure intégration urbaine par la création de volumes permettant de marquer l'entrée de ville et d'assurer une continuité volumétrique et fonctionnelle pour fédérer le tissu existant, les équipements publics (gare, pavillon Baltard, école Victor Hugo, crèche) et les nouveaux programmes immobiliers,
3. des immeubles « branchés au ciel » avec des toitures permettant de recevoir les équipements techniques nécessaires à la production d'énergies renouvelables et une végétalisation propice à la rétention des eaux pluviales.

L'économie générale du POS est préservée. La mise en compatibilité vise essentiellement à poursuivre des orientations inscrites au POS. Elle ne remet pas en cause l'intérêt général du POS valant PLU. ~

La Ville approuvera les modifications du POS après l'enquête publique et à la vue des pré-dossiers de permis de construire.

L'IMPACT FINANCIER POUR LA VILLE

Le partenariat conclu entre la Ville, les propriétaires fonciers (STIF et RATP) et le constructeur (Eiffage Immobilier) a organisé les conditions de financement et de réalisation des travaux.

Les acquisitions foncières nécessaires pour remodeler les parcelles de terrain et réaliser les travaux publics d'aménagement (estimés à 5000000 d'euros) seront engagées dès l'approbation des nouvelles dispositions du Plan d'Occupation des Sols, et après les autorisations de construire délivrées par la Ville et devenues définitives.

Le potentiel fiscal à percevoir par la Ville au titre du dépassement du PLD (Plafond Légal de Densité) et de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) des projets immobiliers est évalué à environ 6 000 000 d'euros.

Les membres du Conseil Municipal sont amenés à délibérer sur le projet.

LE RAPPORTEUR

N°10178

.. Approbation du dossier de la déclaration de projet pour la réalisation des travaux d'aménagement du pôle multimodal Nogent-Baltard valant mise en compatibilité du POS et lancement de l'enquête publique

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L 2241-1,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 121-4, L 123-16 et R 123-23-2,

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L 126-1 et R 123-1,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 7 février 2001, approuvant le Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2006, approuvant le Contrat de Pôle adopté le 14 novembre 2006 par le Comité de pilotage du Pôle PDU de la gare RER A de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2007 approuvant le dossier d'appel à candidatures d'investisseurs-constructeurs-architectes pour la requalification et l'aménagement du secteur Pavillon Baltard-Gare RER A, ainsi que la composition du jury chargé de désigner un lauréat,

Vu délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2008, prenant acte du choix du jury, réuni le 18 juin 2008, qui préconise de retenir le groupement d'entreprises (investisseurs-constructeurs-architectes) présenté par Eiffage Immobilier pour la requalification et l'aménagement du secteur Pavillon Baltard-Gare RER A,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2008 approuvant le lancement de la procédure de déclaration de projet pour l'aménagement du secteur Pavillon Baltard-Gare RER A,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2010 approuvant le contrat de programme entre la Ville de Nogent-sur-Marne, la Régie Autonome des Transports Parisiens et la société Eiffage immobilier Ile-de-France, pour la réalisation d'une cité d'affaires dans le secteur Pavillon Baltard-Gare RER A.

Considérant que la restructuration de la gare routière, financée au titre du PDU, permet de dégager des emprises pouvant faire l'objet d'un aménagement urbain destiné à re-qualifier les abords du Pôle gare RER,

Considérant que les conditions d'acquisition et de cession de ces emprises feront l'objet d'une délibération ultérieure,

- Considérant la procédure de concertation lancée auprès de la population, au titre de la déclaration de projet, et notamment les réunions publiques des 26 novembre 2008, 2 juin 2009 et 15 octobre 2009,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Prend acte du dossier de la déclaration de projet pour la réalisation des travaux d'aménagement du pôle multimodal Nogent-Baltard valant également mise en compatibilité du POS.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à saisir le Tribunal Administratif afin qu'il désigne un commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique qui présentera les modifications apportées par le projet, dont la mise en compatibilité du POS et dans le cadre de celle qui présentera le déclassement d'une partie de l'avenue Watteau.

Dernier article: Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

Et ont les membres présents signé après lecture,

Pour Copie Conforme,
Le Maire,
Pour le Maire,
Le Conseiller Délégué