

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

VILLE
DE
THORIGNY SUR MARNE
BP. n° 9
77404 THORIGNY SUR MARNE CEDEX

Téléphone : 01 60 07 89 89
Télécopie : 01 60 07 43 61



A Mesdames et Messieurs

les Membres du Conseil Municipal

CONVOCATION

Cher (e) Collègue,

Je vous informe que le Conseil Municipal se réunira en session extraordinaire à la Mairie, le

**MARDI 02 NOVEMBRE 2010 A 20 H 30,
ORDRE DU JOUR**

1/ URBANISME

- 1.1 – Signature convention avec l'EPF
- 1.2 – Majoration du COS et des règles de densité (résidence inter-générationnelle)
- 1.3 – Modification simplifiée du PLU (suppression de la zone non aedificandi de 8 m. en cas de lotissement)
- 1.4 – Questions diverses

LE MAIRE,

THIBAUD GUILLEMET



NOTA : s'agissant d'un Conseil exceptionnel le 02/11/2010, le PV du Conseil du 23/09/2010 sera étudié au prochain Conseil Municipal ordinaire

En cas d'indisponibilité, veuillez remettre le pouvoir joint dûment complété au Conseiller Municipal de votre choix.

NOTE DE PRESENTATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 02 NOVEMBRE 2010

OBJET : URBANISME – SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE- DE-FRANCE (EPF-IF) POUR LE CŒUR URBAIN DE MARNE ET GONDOIRE

Depuis près de 18 mois, la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire s'est engagée dans un ambitieux projet de mise valeur de son Cœur Urbain qui prévoit notamment la construction d'environ 2.300 logements sur la période 2010-2020. 14 sites majeurs, répartis sur les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne, Saint-Thibault-des-Vignes, et Thorigny-sur-Marne, ont été identifiés pour accueillir ces constructions.

Cette opération a été proposée à la Région Ile-de-France en réponse à l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » qu'elle a initiée. Le 8 juillet dernier, le projet du Cœur Urbain de Marne et Gondoire a été sélectionné avec 8 autres lauréats.

Une action foncière anticipatrice est indispensable pour mener à bien cette politique dans la durée, c'est pourquoi la Communauté d'Agglomération a sollicité l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France qui a vocation à mener les actions foncières concourant à la préparation des opérations d'aménagement des collectivités (notamment acquisition et portage foncier) et à apporter une expertise foncière en appui aux études engagées. Dans cet esprit, une convention-cadre a été signée entre l'EPFIF, la CAMG le 26 janvier dernier.

Celle-ci précise les modalités générales d'intervention et d'action foncière de l'EPFIF pour accompagner de manière coordonnée la politique urbaine que la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a engagée sur son Cœur Urbain. Elle concerne les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne.

La commune de Saint-Thibault des Vignes n'est pas partie prenante de cette convention, car la maîtrise foncière des sites qui y sont identifiés (ZAC Centre Bourg et Château) ne nécessite pas l'intervention de l'établissement public foncier.

Avec l'avancée du projet, il est maintenant nécessaire de signer une convention opérationnelle spécifiant précisément les périmètres d'intervention foncière commune par commune. La volonté des collectivités est de pouvoir disposer d'une convention qui illustre clairement le caractère intercommunal et co-solidaire du projet en proposant que la Communauté d'agglomération, les 3 communes concernées (Thorigny-sur-Marne, Lagny-sur-Marne et Pomponne) ainsi que l'EPFIF soient signataires d'une convention unique.

Pour rappel, une convention a été signée le 9 avril 2009 entre l'EPFIF, la commune de Thorigny-sur-Marne et la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

Cette convention portant exclusivement sur des sites inclus dans la présente convention, elle sera abrogée par la signature de la présente convention.

La présente convention a été validée par le Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, le 6 octobre 2010 et est soumise aux Conseils Municipaux de communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne.

La CAMG a autorisé son Président, par délibération du 18 octobre 2010, à signer ladite convention après avis favorable du Bureau Communautaire du 11 octobre 2010.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de :

- **Autoriser** le Maire à signer la convention de maîtrise foncière établie entre la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne ainsi que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.
- **Prendre** acte que la co-présidence du Comité de pilotage de cette convention sera assurée par le Président de la communauté d'agglomération et les Maires des trois communes concernées, ou leurs représentants.
- **Autoriser** le Maire à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de cette convention.

Pièce(s) jointe(s) :

- Plan de délimitation des périmètres d'intervention
- Convention

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

**Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire
Communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne, et Thorigny-sur-Marne**

« Cœur Urbain de Marne et Gondoire »

Convention opérationnelle de maîtrise foncière

Entre,

D'une part,

La communauté d'agglomération de Marne et Gondoire représentée par son Président, Monsieur Michel Chartier, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du, désignée ci-après par le terme « la communauté d'agglomération » ;

La commune de Lagny-sur-Marne, représentée par son Maire, Monsieur Patrice Pagny, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

La commune de Pomponne, représentée par son Maire, Madame Marie-Christine Guillaume, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

La commune de Thorigny-sur-Marne représentée par son Maire, Monsieur Thibaud Guillemet, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Et,

D'autre part,

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié le 11 décembre 2009 par décret n°2009-1542, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 14 décembre 2006 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du ; désigné ci-après par les initiales « EPFIF ».

Préambule

La communauté d'agglomération de Marne et Gondoire est située en Seine-et-Marne, à 25 km à l'est de Paris, et regroupe les communes de Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Chalifert, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Dampmart, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lesches, Pomponne, Saint-Thibault-des-Vignes et Thorigny-sur-Marne, rassemblant plus de 55 000 habitants sur 5 800 ha.

Espace périurbain, l'agglomération est constituée d'un « Cœur Urbain » (environ 12 ha et 38.000 habitants) à cheval sur les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne, Saint-Thibault-des-Vignes et Thorigny-sur-Marne, délimitée par des espaces naturels paysagers remarquables (les boucles de la Marne, la forêt de Vallières, le Bois de Chigny, la vallée de la Gondoire...).

Les grandes orientations du SCoT Marne, Brosse et Gondoire, en cours d'élaboration, visent d'une part à préserver les espaces naturels, et d'autre part, à permettre la densification du Cœur Urbain de manière harmonieuse et équilibrée. Dans ce but, la communauté d'agglomération s'est lancée dans un projet urbain d'envergure, dit « d'organisation, de densification et de développement du Cœur Urbain de Marne et Gondoire ». Ce projet fait partie des lauréats de l'appel à candidatures « Nouveaux Quartiers Urbains » de la région Ile-de-France.

Ciblant 14 sites dont la requalification permettra la réalisation d'environ 2 300 logements et 35 000 m² d'activités sur la période 2010-2020, et s'appuyant sur leur mise en réseau, le projet ambitionne d'apporter des réponses en termes d'offre de logements et d'activités, d'équipements publics, de déplacements doux et de requalification des espaces publics.

Pour mener à bien ce développement, une action foncière coordonnée et anticipatrice est indispensable. C'est pourquoi la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, et les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne sollicitent l'EPFIF pour mener une mission de maîtrise foncière sur huit sites du Cœur Urbain :

1- Site de l'Hôpital Saint-Jean à Lagny-sur-Marne

Ce site (10 ha) compte aujourd'hui une quinzaine de bâtiments, construits entre la fin du 19^e et le début du 21^e siècle, de qualité et valeur patrimoniale variables. Le déménagement de l'hôpital à Jossigny, prévu mi-2012, laissera, au cœur de Lagny-sur-Marne, une friche dont la communauté d'agglomération et la commune de Lagny-sur-Marne souhaitent se saisir pour mettre en œuvre un projet d'envergure d'environ 1 000 logements (dont 33 % locatifs sociaux), 20 000 m² d'activités, et des équipements publics, dont un pôle santé de proximité pour lequel une emprise d'environ 3 ha pourrait s'avérer nécessaire à l'issue de la concertation menée par l'ARS en lien avec la direction de l'hôpital de Lagny, les collectivités et les partenaires locaux. Le projet urbain sera alors ajusté en conséquence. L'EPFIF est sollicité pour assurer la maîtrise foncière.

2- Site Ecopôle à Lagny-sur-Marne

Sur 7 ha, dont 3,2 appartenant déjà aux collectivités (CAMG et commune de Lagny-sur-Marne), le projet de renouvellement urbain de cette ancienne zone, pour partie industrielle, prévoit la réalisation d'une opération comprenant des logements, de l'activités (hôtel, artisanat, commerces), et des équipements publics liés aux activités de tourisme (en particulier nautiques). L'EPFIF est sollicité pour assurer la maîtrise foncière des parcelles privées restant à maîtriser, soit environ 1,9 ha.

3- Site du Grimpé à Pomponne

Ce site, en forte déclivité, est occupé par une bâtisse du 19^e siècle au milieu d'un parc de près de 3 ha. L'EPPFIF est sollicité pour assurer la maîtrise foncière du site ; le projet envisagé comporte une centaine de logements (dont 20% sociaux) sur une partie du parc, et une liaison douce qui permettra de relier le haut de la commune aux bords de la Marne.

4- Site Metin 2 à Pomponne

Situé sur les bords de Marne, à 200 m du pôle-gare de Lagny-Thorigny, ce site de 4 000 m² appartenant à un seul propriétaire est actuellement occupé par un garage automobile et un espace d'exposition/vente. Le projet, non arrêté, devrait comporter dix logements sociaux et des locaux d'activités.

5- Site de la Clinique à Thorigny-sur-Marne

Ce site, d'environ 2 300 m², est occupé par une ancienne clinique. L'acquisition de ce site permettra la réalisation d'une résidence intergénérationnelle. Cette opération comportera une cinquantaine de logements sociaux.

6- Ilot Pôle Gare à Thorigny-sur-Marne

En face de la gare de Lagny-Thorigny qui vient de faire l'objet d'un important projet de rénovation, ce périmètre est constitué de 3 parcelles bâties. Deux d'entre elles ont subi un arrêté de péril et sont, actuellement libres d'occupation. La commune de Thorigny-sur-Marne et la communauté d'agglomération s'engagent à réaliser sans délai un diagnostic social, technique, juridique et urbanistique des bâtiments, dont le rendu permettra de définir les modalités de l'action foncière à mener. Sur cette base et en accord avec les collectivités, l'EPPFIF déterminera les conditions de son intervention.

7- site Cofane à Thorigny-sur-Marne

Sur ce périmètre de 0,7 ha, occupé par une entreprise en cours de cessation d'activités et un pavillon, une quarantaine de logements pourront être construits.

8- site Gallieni à Thorigny-sur-Marne

Ce site est notamment occupé par un immeuble de logements obsolète ayant vocation à faire l'objet d'une opération de réhabilitation ou de démolition/reconstruction. Environ 80 logements pourront être réalisés, dont 40 en création nette.

L'intervention de l'EPPFIF sur ces sites permettra la construction d'environ 1 400 logements et 22 000 m² d'activités.

L'EPPFIF a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseils utiles en matière foncière.

L'EPPFIF intervient dans le cadre des orientations et dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions adopté par son Conseil d'Administration, avec deux priorités, le soutien à l'offre de logement, notamment locatif social, et le développement économique.

Ces projets ont vocation à s'inscrire pleinement dans les objectifs, tant qualitatifs que quantitatifs de l'EPPFIF, dans une démarche d'optimisation de l'espace urbanisé et de développement durable.

Les objectifs de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et des communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne correspondent bien aux priorités et modalités d'intervention de l'EPPFIF.

La Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des périmètres définis ci-après, dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière.

Pour rappel, une convention a été signée le 9 avril 2009 entre l'EPFIF, la commune de Thorigny-sur-Marne et la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Cette convention portant exclusivement sur les sites 5, 7 et 8 mentionnés ci-dessus, elle sera abrogée par la signature de la présente convention.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

CHAPITRE I : Cadre d'intervention

Article 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objets :

D'une part, de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et des communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne pour accompagner la politique foncière locale sur des secteurs déterminés, ainsi que les engagements de l'EPFIF à cet égard ;
- les engagements de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et des communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne, et Thorigny-sur-Marne.

Et d'autre part, de définir la mission de maîtrise foncière confiée à l'EPFIF par la communauté d'agglomération et les communes, définie à l'article 4.1 ci-après, sur les sites désignés à l'article 2.1 de la présente convention.

Article 2 - Périmètres d'intervention

2.1 Sites de maîtrise foncière

Le périmètre d'intervention de l'EPFIF comprend huit sites, qui font l'objet des plans de délimitation figurant en annexes :

- les sites dits « Hôpital Saint-Jean » et « Ecopôle » à Lagny-sur-Marne, en annexes 1 et 2,
- les sites dits « Le Grimpé » et « Metin 2 » à Pomponne, en annexes 3 et 4,
- les sites dits « Ilot Pôle Gare », « la Clinique », « Gallieni » et « Cofane » à Thorigny-sur-Marne en annexes 5, 6, 7 et 8.

L'EPFIF pourra intervenir sur toute parcelle jouxtant un de ces secteurs sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet, et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (volume financier et densité minimum inchangés, notamment).

Article 3 - Durée de la convention

La durée de la présente convention est fixée à 6 ans à compter de sa date de signature par les cinq parties.

CHAPITRE II : Contenu et modalités d'exécution des missions de l'EPFIF

Article 4 - Missions de l'EPFIF

Article 4.1 - Mission de maîtrise foncière

La mission de maîtrise foncière conduite par l'EPFIF sur les périmètres définis à l'article 2 consiste à acquérir l'ensemble des biens nécessaires à la mise en œuvre du projet Cœur Urbain de Marne et Gondoire.

L'acquisition des biens est soumise aux conditions décrites dans l'article 5.

L'EPFIF peut être amené, en lien avec la communauté d'agglomération et la commune concernée, à mettre les biens qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure.

Article 5 - Conditions d'acquisition

Au cas où des études techniques ou des sondages de sols feraient apparaître des niveaux de risques ou aléas (techniques, environnementaux ou historiques) susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFIF, la commune concernée et la communauté d'agglomération peuvent convenir de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

En particulier, au cas où le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne serait de nature à remettre en cause certains éléments du projet, l'EPFIF, la commune concernée et la communauté d'agglomération peuvent convenir de réexaminer conjointement l'opportunité des acquisitions concernées.

S'agissant de bâti pouvant relever de péril ou d'insalubrité, l'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après :

- Réalisation, par la commune concernée et la communauté d'agglomération d'un diagnostic social, technique, juridique et urbanistique ;
- Réalisation d'un bilan financier prévisionnel de l'opération, et validation par la commune concernée et la communauté d'agglomération du mode de financement du déficit de l'opération ;
- Désignation par la commune concernée d'un bailleur pour assurer le relogement des occupants.

Ces dispositions concernent en particulier l'ilot Pôle Gare et, pour le risque d'inondation, l'Ecopôle.

Article 6 - Modalités d'acquisitions

L'EPFIF procédera aux acquisitions et évictions soit par négociation amiable, soit par délégation par la commune de ses droits de préemption urbains - selon les textes en vigueur, soit par voie d'expropriation. L'EPFIF assurera la conduite des négociations.

L'EPFIF avisera par courriel la communauté d'agglomération et chaque commune au regard des sites qui la concernent, en vue de recueillir leur accord, de l'état des négociations et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

Au cas où la collectivité garante définie à l'article 16 souhaite renoncer à l'acquisition d'un ou plusieurs biens, elle en informera l'EPFIF par courriel ou courrier simple, au plus tard 3 jours avant la notification de l'offre d'achat.

Les acquisitions ou évictions se dérouleront selon les conditions précisées dans la présente convention, après avis de la DNID, ou le cas échéant fixées par le juge de l'expropriation, et après production des diagnostics relevant des obligations légales en vigueur.

Article 7 - Mission complémentaire d'expertise et d'assistance

7.1 Stratégie foncière

L'EPFIF apportera un conseil aux collectivités sur l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation. L'EPFIF pourra tester différents scénarii et les soumettre aux collectivités, afin de définir au mieux les usages et capacités des secteurs d'intervention.

L'EPFIF pourra co-financer la réalisation d'études urbaines, de diagnostic foncier territorial, ou de diagnostic social, technique, juridique et urbanistique, sur la base d'un cahier des charges élaboré conjointement.

7.2 Expertise en matière d'action foncière

L'EPFIF pourra apporter à la commune et à la communauté d'agglomération toutes préconisations ou conseils en matière d'action foncière dans l'optique de réalisation des objectifs urbains indiqués dans la présente convention.

Ces préconisations porteront prioritairement sur les moyens de mise en œuvre d'une stratégie foncière à travers les outils réglementaires ou procédures permettant de mobiliser les secteurs d'interventions visés par la présente convention (périmètres d'études autorisant les sursis à statuer, droit de préemption, DUP, surCOS, PLU, etc.).

Article 8 - Requalification du foncier

8.1 Etudes

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPFIF pourra réaliser toute étude, expertise et contrôle, action juridique concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (diagnostics liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

8.2 Sécurisation des biens acquis

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis.

8.3 Travaux de requalification du foncier

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra, en lien avec la commune concernée et de la communauté d'agglomération, mettre les biens qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure.

En particulier, il pourra réaliser tous travaux permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité (murages, confortements, ...), de pré-paysagement, et de dépollution en vue de la mise en compatibilité environnementale des sols avec les projets ultérieurs.

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFIF en tant que propriétaire des terrains. Préalablement au démarrage des travaux, l'EPFIF s'engage à se coordonner avec la commune concernée et la communauté d'agglomération, notamment sur le niveau des prestations, les coûts, les délais, la communication et la concertation.

Article 9 - Prestation de tiers

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPFIF s'assurera du concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat,

architectes, etc. L'EPPFIF en informera la commune concernée et la communauté d'agglomération.

Article 10 - Jouissance et gestion des biens pendant la durée du portage foncier

Dès que l'EPPFIF sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera la gestion en bon père de famille, conformément aux dispositions du Code Civil. Pour ce faire, l'EPPFIF fera appel à un gestionnaire d'actifs.

Article 11 - Durée du portage

11.1 Durées de portage prévues hors cas particuliers cités à l'article 11.2

Concernant les périmètres dits « Hôpital Saint-Jean », « Ecopôle », « Ilot Pôle Gare » et « Galieni », définis à l'article 2, le portage des biens acquis s'achèvera au plus tard au terme de la convention.

Concernant les périmètres dits « Le Grimpé », « Metin 2 », « la Clinique », et « Cofane », définis à l'article 2, la durée de portage est de 24 mois à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition.

11.2 Cas particuliers impliquant une modification de la durée de portage :

Concernant les périmètres définis à l'article 2, en cas de nécessité de remembrement la durée de portage pourra être prolongée de 24 mois, sans toutefois dépasser le terme de la convention.

Concernant les périmètres définis à l'article 2, en cas de nécessité de modification du droit des sols, le portage pourra être prolongé jusqu'à l'approbation par la commune du nouveau droit des sols sans toutefois dépasser le terme de la convention.

Concernant les périmètres définis à l'article 2, au cas où des opérations seraient intégrées dans une procédure d'aménagement, sauf stipulation contraire des parties, la cession des terrains acquis sera de droit :

- d'une part dans les 6 mois suivants la délivrance de l'autorisation d'aménager ou l'approbation définitive du dossier de réalisation ;
- et d'autre part à partir de la signature de la convention de concession.

Concernant les périmètres définis à l'article 2, au cas où des opérations donneraient lieu à une Déclaration d'Utilité Publique, la durée de portage pourra si nécessaire être prolongée jusqu'au terme de la convention. Dans le cas particulier de DUP dont l'EPPFIF est bénéficiaire, la période de portage des biens acquis est prolongée jusqu'à 6 mois à compter de la prise de possession par l'EPPFIF de l'ensemble des emprises à acquérir.

Au cas où une acquisition par l'EPPFIF donne lieu à une procédure de fixation du prix par le juge (préemption, éviction commerciale, etc.), la durée de portage des biens concernés par l'opération pourra être prolongée jusqu'au terme de cette procédure.

Dans le cas d'un recours contentieux sur un terrain acquis ou en cours d'acquisition par l'EPPFIF, la durée de portage peut être prolongée jusqu'à 6 mois à compter du jugement définitif.

Concernant les périmètres définis à l'article 2, en cas d'intervention technique lourde de l'EPPFIF (travaux de dépollution, fouilles archéologiques, etc.), la durée de portage pourra être prolongée jusqu'à la fin de cette intervention.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPPFIF, et ce jusqu'à leur cession ; par exception, au-delà du

terme de la convention, aucun prolongement de la durée de portage lié à un remboursement ne sera autorisé.

CHAPITRE III : Engagements des communes et de la communauté d'agglomération

Article 12 - Définition du programme et études préalables

12.1 Définition des projets et de leurs modalités de mise en œuvre

Sur la base des études préalables (étude urbaine, étude habitat) en cours et à venir, les communes et la communauté d'agglomération s'engagent à définir les projets de développement et les programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

L'EPFIF apportera à la communauté d'agglomération et aux communes l'assistance nécessaire dans le cadre de ces études.

L'EPFIF sera invité par la communauté d'agglomération et les communes aux comités de pilotage concernant les projets.

Dans le cas de bâti acquis ou à acquérir relevant de péril ou d'insalubrité, la commune concernée et la communauté d'agglomération s'engagent à conduire et solliciter toutes les procédures nécessaires et prévues par les textes pour remédier dans les meilleurs délais à ces problèmes.

12.2 Engagements sur le programme

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs, mais aussi qualitatifs inscrits dans le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF (usage économe du foncier, construction de logements locatifs sociaux, qualité environnementale, etc.). La communauté d'agglomération et les communes, dans le cadre de leurs compétences respectives, s'engagent notamment à respecter les préconisations qui seront émises en matière de qualité environnementale, et à réaliser, au minimum, les objectifs de logements affichés en préambule de la présente convention.

Par ailleurs, conformément aux modalités retenues par le Conseil d'Administration de l'EPFIF, l'agglomération et les communes s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à ce que le logement locatif social représente une proportion minimale des logements réalisés dans le cadre des acquisitions de l'EPFIF au titre de la convention, à savoir :

- 30% sur la commune de Lagny-sur-Marne ;
- 30 % sur la commune de Pomponne ;
- 50 % sur la commune de Thorigny-sur-Marne.

La communauté d'agglomération et les communes entameront toutes les démarches, dans le cadre des procédures réglementaires d'urbanisme, afin de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la réalisation des projets retenus, notamment en procédant le cas échéant à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement nécessaires, et ce dans un délai compatible avec la durée de la convention.

Article 13 - Autorisations d'urbanisme

La communauté d'agglomération et les communes s'engagent à donner toute facilité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires auprès des services concernés.

Article 14 - Délégation des droits de préemption

Sur les périmètres de maîtrise foncière périmètre définis à l'article 2, les communes délégueront à l'EPPFIF leur(s) droit(s) de préemption - selon les textes en vigueur.

Les communes transmettront à l'EPPFIF et à la communauté d'agglomération toutes les déclarations d'intention d'aliéner ou demandes d'acquisition, au plus tard dans les 48 heures ouvrées suivant leur réception en indiquant expressément la date de cette réception (envoi par fax et par voie postale).

Article 15 - Opérations d'évictions, de libération et de relogement

Le cas échéant, la commune concernée et la communauté d'agglomération s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens pour le relogement des occupants et/ou locataires d'habitations présentant des titres ou droits et résidant au sein des biens définis à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce, dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

Si, à l'issue de la durée de portage prévue à l'article 11, les biens acquis occupés par l'EPPFIF n'ont pas pu être libérés, l'EPPFIF revendra les biens dans leur état d'occupation à la communauté d'agglomération comme précisé à l'article 16 ci-après.

Les communes et la communauté d'agglomération conduiront également, le cas échéant, les opérations de réinstallation et réimplantation des occupants et/ou locataires de commerces et d'activités présentant des titres ou droits et résidant au sein des biens définis à l'article 2.

L'EPPFIF, la commune et la communauté d'agglomération s'obligent mutuellement à une parfaite information à ce sujet en vue de parvenir aux solutions les plus adaptées en fonction des possibilités locales.

Article 16 - Rachat des terrains

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPPFIF agissant pour le compte de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, celle-ci s'engage à racheter les biens acquis ou à les faire racheter, en totalité ou en partie, par l'(ou les) opérateur(s) ou aménageur(s) désigné(s), aux conditions précisées aux articles 20 et 21, et ce au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

La communauté d'agglomération ayant été avisée au fur et à mesure de l'état technique et social des biens considérés, elle ne pourra en aucun cas opposer celui-ci au principe de rachat à l'EPPFIF.

Article 17 - Transmission de documents et données numériques

Les communes et la communauté d'agglomération s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPPFIF. Ces transmissions devront intervenir dans les 8 jours de la demande faite par l'EPPFIF.

En particulier, les communes et la communauté d'agglomération s'engagent à transmettre toute donnée en leur possession concernant les prescriptions environnementales et la gestion des risques : projet de plan de prévention des risques, zones d'aléas géotechniques, cartographie archéologique, espaces protégés, plan climat, etc.

Article 18 - Communication sur l'intervention de l'EPPFIF

Les communes et la communauté d'agglomération s'engagent à faire état de l'intervention de

l'EPFIF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFIF.

Par ailleurs, l'EPFIF pourra apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

L'EPFIF, les communes et la communauté d'agglomération s'engagent à réaliser toute publicité légale de la présente convention.

CHAPITRE IV : Dispositions financières et modalités de revente des biens

Article 19 - Enveloppe financière engagée par l'EPFIF

Le montant de l'engagement financier de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 25 millions d'euros.

Les sommes résultant de la revente des terrains acquis par l'EPFIF peuvent être ré-engagées au fur et à mesure des signatures de revente, et ce dans le cadre plafond de l'engagement initial.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnés à l'article 8 et 9 ci-avant,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

Article 20 - Conditions juridiques de la revente

Conformément à l'article 16, la communauté d'agglomération s'engage à racheter les biens acquis. Elle pourra faire racheter tout ou partie des biens par l'aménageur ou opérateur(s) qu'elle aura désigné, en accord avec la commune concernée. En ce cas, elle s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou opérateur désigné les clauses énumérées aux articles 20 et 21 de la présente convention.

L'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut la collectivité compétente définie à l'article 16) prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouira et supportera d'éventuelles servitudes actives comme passives. En tant que de besoins, l'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut la collectivité compétente définie à l'article 16) se subrogera à l'EPFIF en demande comme en défense, dans toutes instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

La ou les cession(s) aura (auront) lieu par acte administratif ou notarié au profit de l'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut de la collectivité compétente définie à l'article 16), avec la participation du notaire de l'EPFIF.

Tous les frais accessoires à cette (ces) vente(s) seront supportés par l'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut par la collectivité compétente définie à l'article 16). Sauf stipulation

contraire des parties, le paiement du prix, tel que déterminé ci-dessous aura lieu au moment de la cession.

Article 21 - Détermination du prix de revente

Le prix de cession lors de la revente sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPPFIF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

21.1 Principes de calcul

Le prix de revente correspond au coût de revient du foncier, c'est-à-dire à la somme du prix d'acquisition et de ses frais annexes, du coût éventuel de gestion supporté par l'EPPFIF (impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires, entretien, surveillance, assurances, etc.), de tous honoraires versés à des tiers, des dépenses liées aux études, aux travaux, ainsi qu'à toute opération nécessaire à la mise en état des biens.

Les frais de structure et de fonctionnement de l'EPPFIF sont estimés forfaitairement à 4% des dépenses d'action foncière réalisées. Ces frais sont ramenés à zéro lors de l'établissement du prix de cession par l'EPPFIF, à la condition que les engagements pris par les communes et par la communauté d'agglomération à l'article 12 soient respectés.

Le taux d'actualisation du prix du foncier est fixé à 2 % par an pour tenir compte de l'érosion monétaire. Ce taux est ramené à zéro pour les cinq premières années de portage, à la condition que les engagements pris par les communes et par la communauté d'agglomération à l'article 12 soient respectés.

Seront éventuellement déduites de cette somme les subventions reçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPPFIF pendant le portage, lorsqu'elles existent.

21.2 Etat des dépenses concernant les opérations de Thorigny-sur-Marne

Dans le cadre de la convention entre la commune de Thorigny-sur-Marne, la CAMG et l'EPPFIF du 9 avril 2009 abrogée et remplacée par la présente convention, des dépenses ont été exécutées, pour un total, au 17 septembre 2010, de 13 838,74 €, dont le détail est présenté en annexe n°9.

Ce montant évolue ensuite conformément à l'article 21.1 ci-dessus.

La communauté d'agglomération, conformément à l'article 16, s'engage à reprendre l'ensemble des garanties contenues dans ladite convention abrogée.

21.3 Revente à des personnes autres que la communauté d'agglomération

Toute cession à un opérateur autre que la communauté d'agglomération se fera dans le cadre de cahiers des charges précisant les droits et obligations des acquéreurs approuvés par la commune concernée et la communauté d'agglomération et l'EPPFIF et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière.

Dans le cas de consultation d'opérateurs, sauf stipulation contraire des parties, la consultation portera sur des critères qualitatifs et non sur des montants de charges foncières, les prix étant fixés au préalable par l'EPPFIF en accord avec les collectivités, au regard du coût de revient du foncier et d'éventuelles péréquations entre différents éléments de programme. Par exception, des appels à charge foncière pourront être prévus sur des programmes de bureaux ou d'activité, notamment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, la communauté d'agglomération fera état de l'intervention de l'EPPFIF dans le cahier des charges de la consultation d'aménageurs. La cession à l'aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement se fera aux mêmes prix et conditions que la cession à la collectivité elle-même. Le cas échéant, pour les opérations de

logement social, la consultation organisée par l'aménageur ne portera pas sur le niveau de la charge foncière.

CHAPITRE V : Suivi - Modification - Résiliation de la convention

Article 22 - Mise en place d'un dispositif de suivi

22.1 Comité de pilotage

Un comité de pilotage associant la communauté d'agglomération, les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne, et l'EPPFIF se réunira au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il sera co-présidé par le Président de la communauté d'agglomération et les maires de Lagny-sur-Marne, Pomponne, et Thorigny-sur-Marne, ou leurs représentants, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Un état des dépenses et des recettes sera arrêté et présenté une fois par an.

22.2 Comité technique

Le comité technique permettra d'assurer par site le suivi opérationnel et la coordination entre la communauté d'agglomération, la commune concernée, et l'EPPFIF.

Il réunira les techniciens de la commune concernée, de l'EPPFIF, de la communauté d'agglomération et le cas échéant les autres partenaires associés, et ce autant que de besoin.

Cette instance examinera notamment les modalités de travail entre les partenaires, décidera des opportunités d'acquisition, de la nécessité des études et des travaux à mener, ainsi que du pilotage à mettre en place pour la conduite de ces études et travaux. Elle définira les actions à mettre en place pour assurer le relogement des occupants et sécuriser les biens acquis.

Les décisions (à l'exception des acquisitions) pourront être prises par simple échange de courriel.

Article 23 - Modifications

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Article 24 - Résiliation

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPPFIF. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPPFIF doit remettre aux communes et à la communauté d'agglomération l'ensemble des pièces du dossier, dont il sera dressé un inventaire.

Les communes et la communauté d'agglomération, dans le cadre de leurs responsabilités respectives définies à l'article 16, seront tenues de racheter les biens acquis par l'EPPFIF selon les termes de la convention précisés aux articles 20 et 21. Elles devront par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPPFIF pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

En cas de résiliation de la convention à la demande des communes ou de la communauté d'agglomération avant toute acquisition, les frais internes et externes engagés par l'EPFIF seront constatés contradictoirement aux fins de remboursement à l'EPFIF par celui qui a demandé la résiliation.

Article 25 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Fait à le..... en cinq exemplaires originaux.

La commune
de Lagny-sur-Marne

La commune
de Pomponne

La commune
de Thorigny-sur-Marne

Le Maire
Patrice Pagny

Le Maire
Marie-Christine Guillaume

Le Maire
Thibaud Guillemet

La communauté d'agglomération
de Marne et Gondoire

L'Etablissement Public Foncier
Ile-de-France

Le Président
Michel Chartier

Le Directeur Général
Gilles Bouvelot

Annexes :

Annexe 1 : plan de délimitation du site de l'Hôpital Saint-Jean à Lagny-sur-Marne

Annexe 2 : plan de délimitation du site Ecopôle à Lagny-sur-Marne

Annexe 3 : plan de délimitation du site du Grimpé à Pomponne

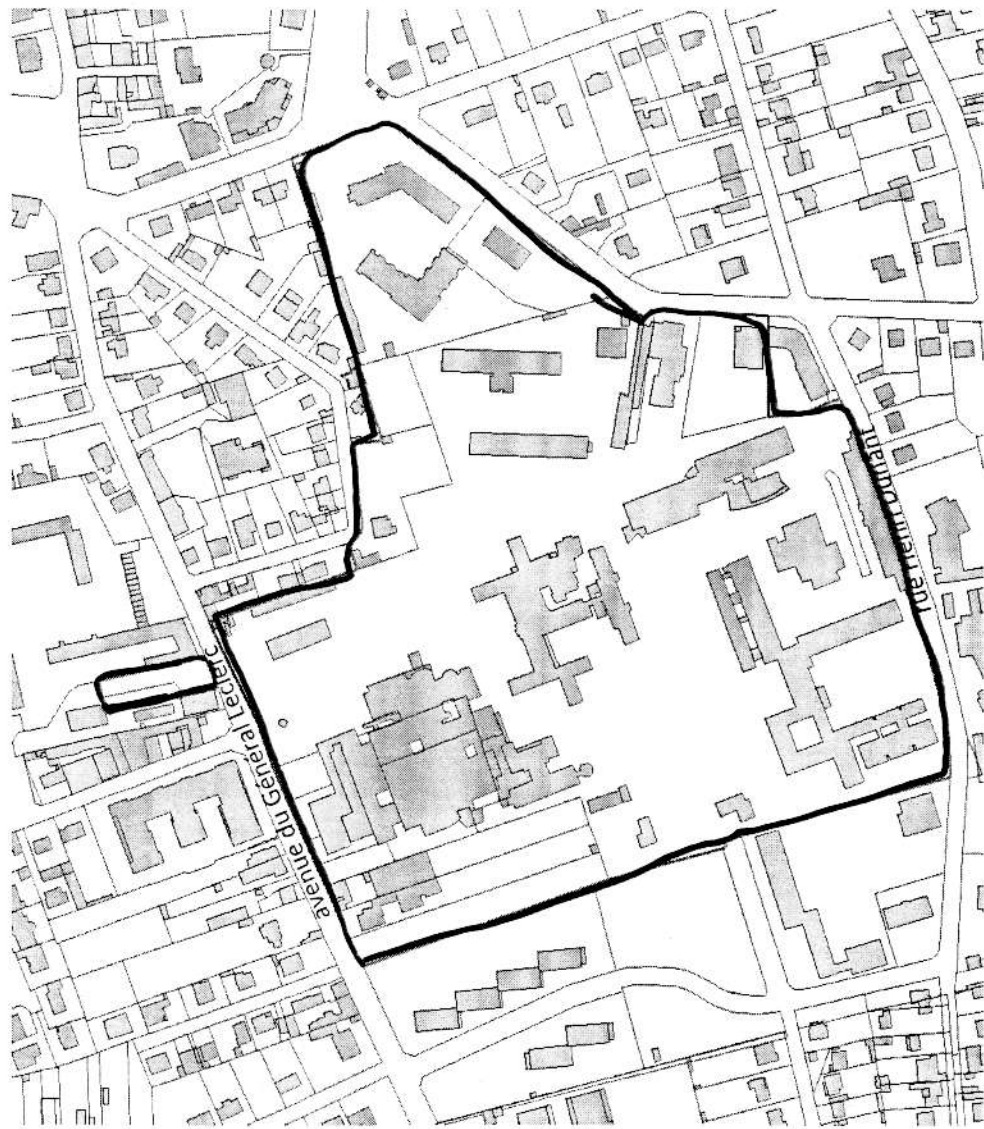
Annexe 4 : plan de délimitation du site Metin 2 à Pomponne

Annexe 5 : plan de délimitation du site de la Clinique à Thorigny-sur-Marne Annexe 6 : plan de délimitation du site Ilot Pôle Gare à Thorigny-sur-Marne

Annexe 7 : plan de délimitation du site Cofane à Thorigny-sur-Marne Annexe 8 : plan de délimitation du site Gallieni à Thorigny-sur-Marne

Annexe 9 : disposition financières concernant les opérations de Thorigny-sur-Marne (article 21.2)

ANNEXE 1
Hôpital Saint-Jean - Lagny-sur-Marne

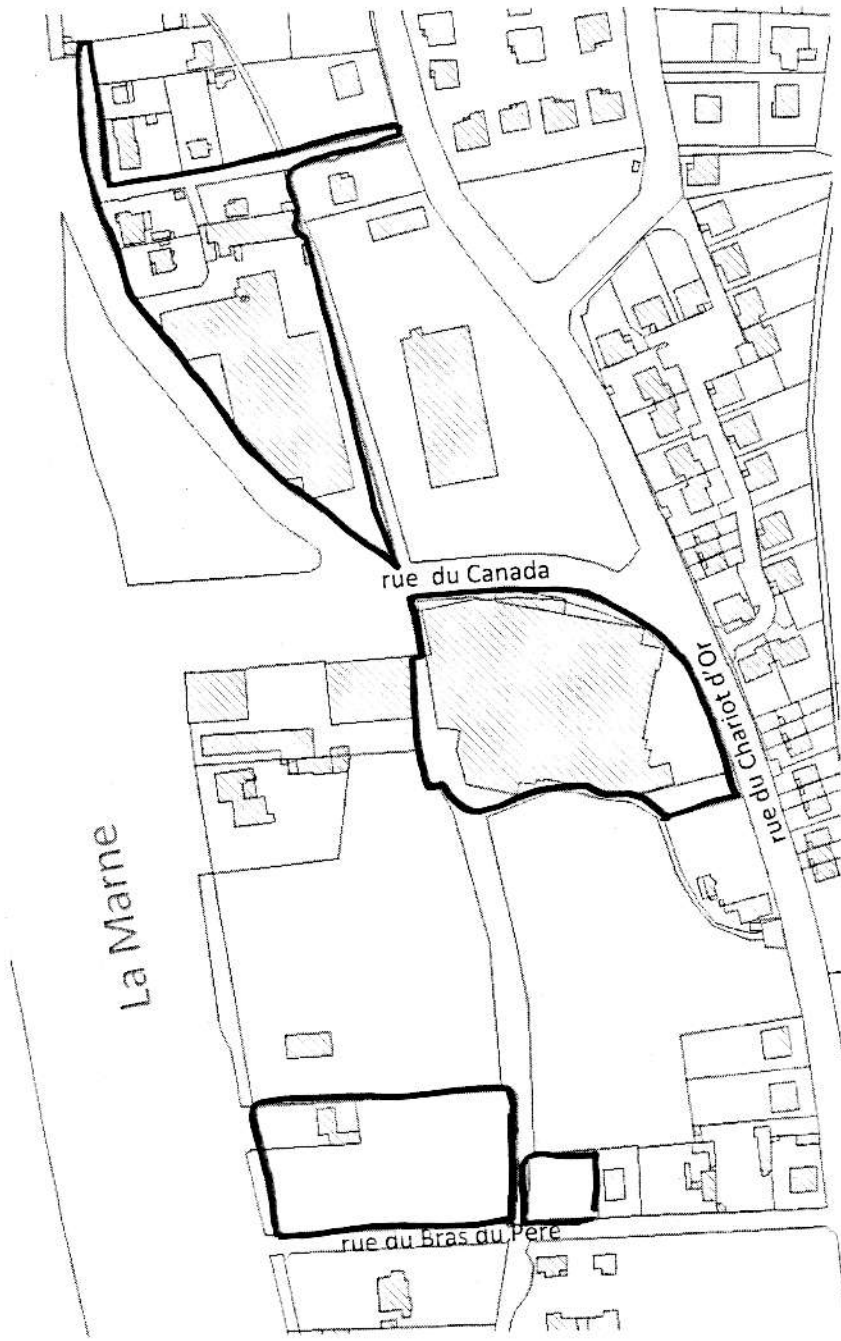


Légende



Maîtrise foncière

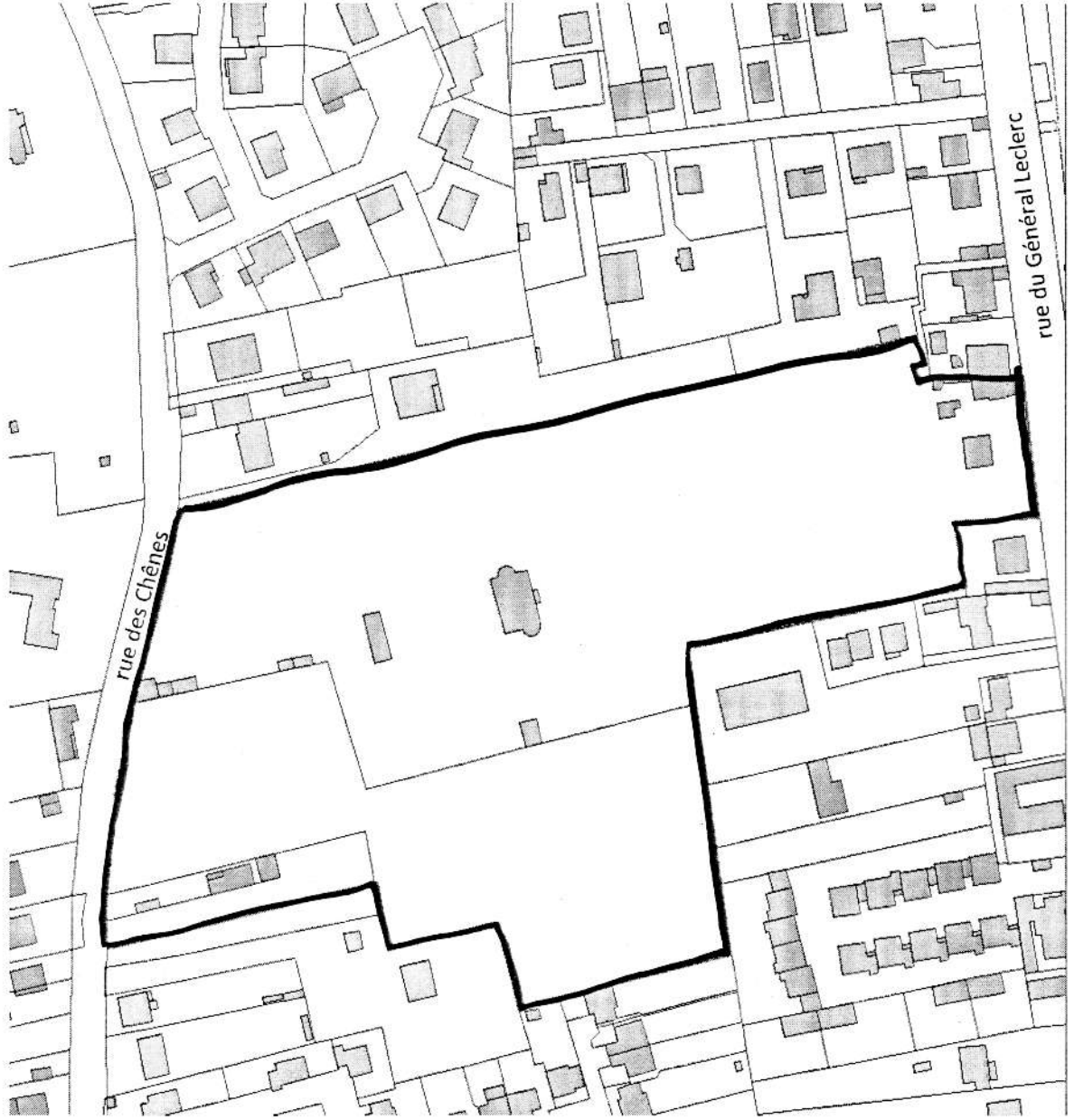
ANNEXE 2
Ecopôle - Lagny-sur-Marne



Légende

○ Maîtrise foncière

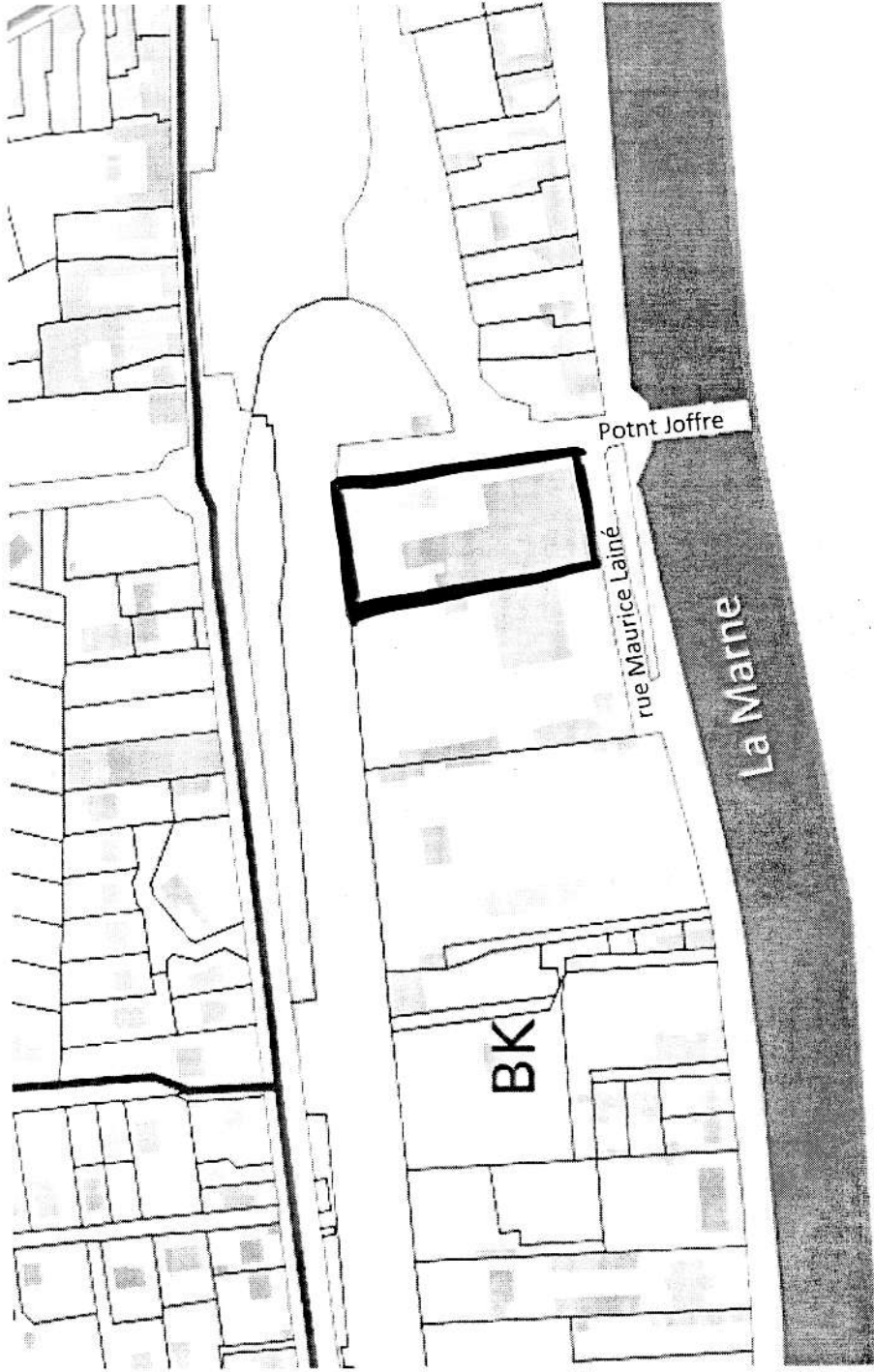
ANNEXE 3
Le Grimpé - Pomponne



Légende

○ Maîtrise foncière

ANNEXE 4
Metin 2 - Pomponne



Légende

○ Maîtrise foncière

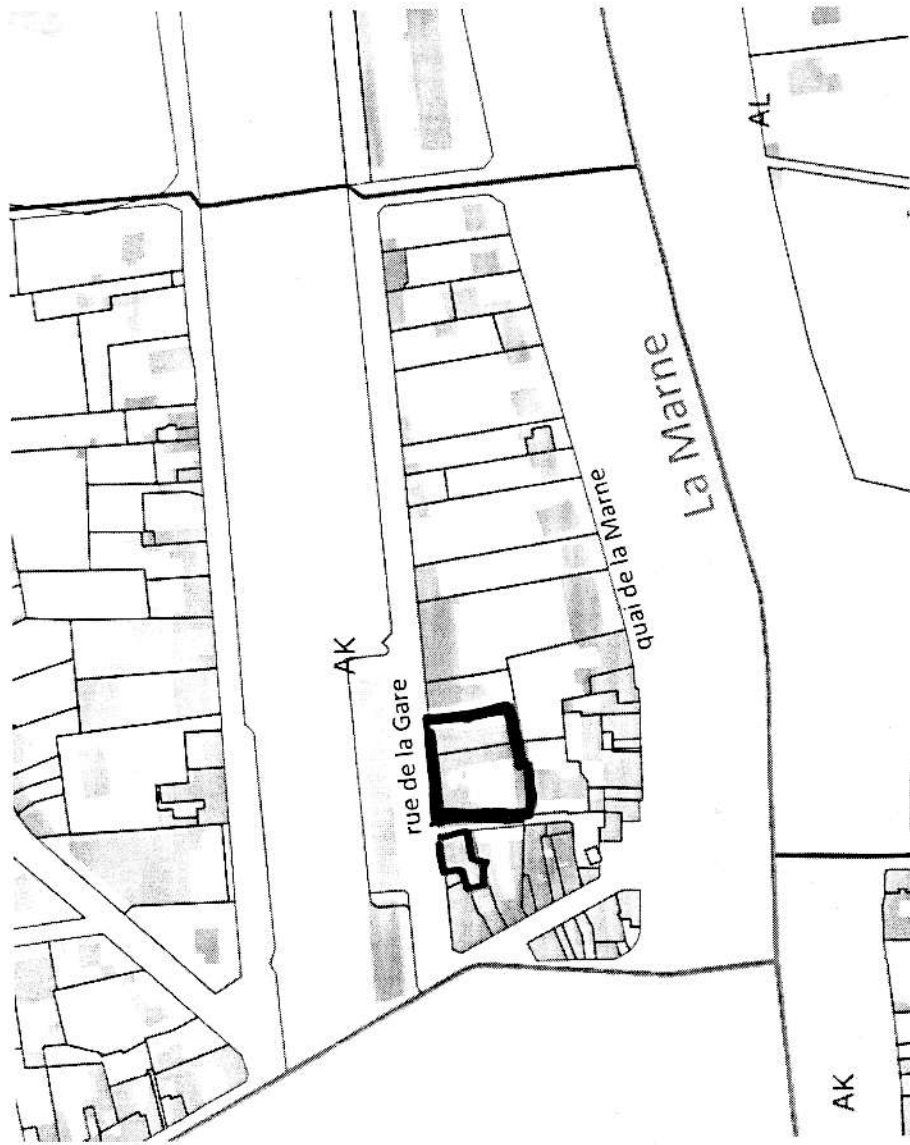
ANNEXE 5
Clinique – Thorigny-sur-Marne



Légende

○ Maîtrise foncière

ANNEXE 6
Ilot Pôle Gare – Thorigny-sur-Marne



Légende

○ Maîtrise foncière

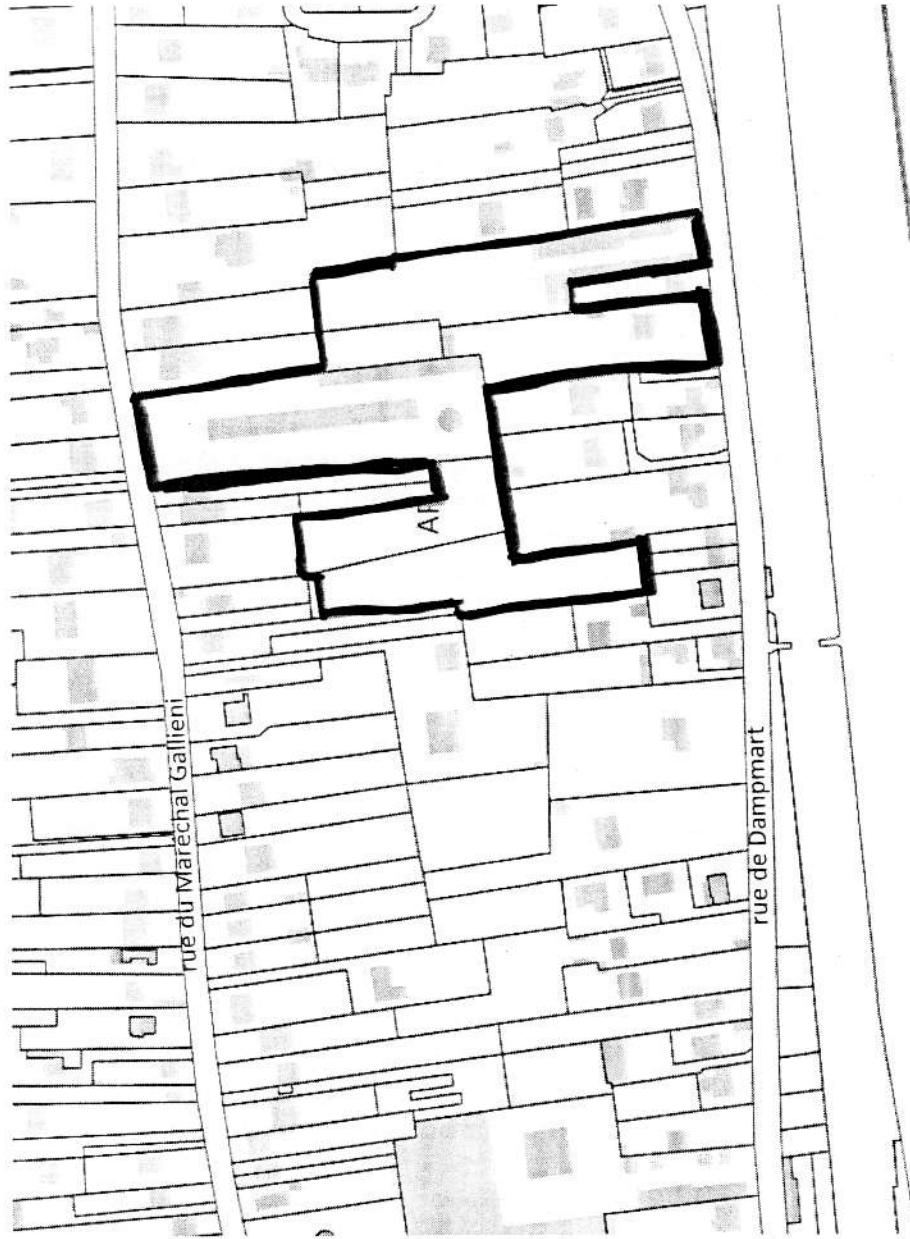
ANNEXE 7
Cofane – Thorigny-sur-Marne



Légende

○ Maîtrise foncière

ANNEXE 8
Gallieni- Thorigny-sur-Marne



Légende

○ Maîtrise foncière

NOTE DE PRESENTATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 02 NOVEMBRE 2010

OBJET : URBANISME – Mise en œuvre de loi n° 20096323 du 25 mars 2009 dite Loi Boutin – article 40 relatif aux majorations de coefficient d'occupation des sols et des règles de densité -

Tout d'abord, il est important de préciser la teneur de **la loi n° 2009-323 en date du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**, qui est venue modifier le code de l'urbanisme notamment son **article L 127-1** de manière à **favoriser le développement d'une offre nouvelle de logement et la mixité sociale sur le territoire communal**. Ainsi, l'article L.127-1 permet, pour la réalisation de programmes de logements locatifs, au conseil municipal, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. **La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %**. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs doit être porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du Conseil Municipal.

Ensuite, il est rappelé que la Commune de Thorigny et la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire ont conclu une convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (autorisée par délibération du Conseil de Thorigny le 12/02/2009), portant sur l'ancien établissement de soins de suite, ce dernier étant mis en vente. Son emplacement, en plein centre ville, proche des transports en commun, constitue une réelle opportunité quant à l'implantation d'un projet de résidence intergénérationnelle, projet innovant que la ville porte depuis 2008. Il répond, d'une part, au déficit de logements à destination des personnes âgées et des plus jeunes, tel qu'identifié par notre Programme Local de l'Habitat (PLH)*. Il participe, d'autre part, d'une réelle volonté de lutter contre l'isolement et de favoriser le lien social, notamment entre les générations.

Enfin, il est précisé que la ville a d'abord privilégié la possibilité de procéder par le biais d'une réhabilitation totale du bâti existant, puis a minima d'une réhabilitation partielle. Les études se sont avérées infructueuses. Aussi, pour des raisons tenant à la faisabilité de l'opération mais également aux qualités environnementales exigées, la ville s'oriente aujourd'hui vers une démolition-reconstruction, en vue de la réalisation d'un projet d'environ une cinquantaine de logements sociaux. Il est bien entendu que, dans le cadre

de la préservation du patrimoine de la ville, le pigeonnier fera l'objet d'une mise en valeur, que ce soit dans le cadre de l'opération en question, ou par le biais d'un déplacement dans le centre ville.

Compte tenu, d'une part, des possibilités nouvelles offertes par la loi du 25 mars 2009 et d'autre part, de la volonté politique de la Ville de Thorigny de favoriser la réalisation de logements sur le territoire et de construire une résidence intergénérationnelle sise 1 rue du Port sur le terrain cadastré section AM n° 392 (nota bene : le bâti existant s'élève à une hauteur maximale de 17,50 m), il convient de proposer une majoration du volume constructible de la zone UAb et plus particulièrement l'article UA 10 et UA 14.

En effet, actuellement l'article UA 10 autorise une hauteur de 9 m à l'égout et 12 m au faîtage soit R+2+C et l'article UA 14 autorise un COS de 1,4. Ces règles ne permettent pas la réalisation dudit projet, aussi l'article UA 10 doit être modifié afin de permettre une hauteur maximum de 17 m au faîtage (donc inférieur à la hauteur maximale actuelle) et 12,50 m à l'égout (pour mémoire la zone UAa autorise 16 m au faîtage et 12 m à l'égout) le COS sera fixé à 1,8, comme la zone UAa (soit 1,4 + 30 %).

* PLH : Il s'agit d'un outil, réalisé à l'échelle de la CAMG, qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (*Article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat*). Notre PLH est en cours d'élaboration.

NOTE DE PRESENTATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 02 NOVEMBRE 2010

OBJET : URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIEE DU POS – SUPPRESSION DU N° 4 DE L'ARTICLE UC7

I - OBJET DE LA MODIFICATION -

En application de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une "modification simplifiée" lorsqu'il s'agit uniquement de "rectifier une erreur matérielle" où que cette modification porte uniquement sur des éléments mineurs listés par décret. Le projet de modification et l'exposé de ces motifs sont portés à la connaissance du public durant un mois, afin de lui permettre de formuler des observations; la modification simplifiée est ensuite adoptée par le conseil municipal par délibération motivée.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la suppression de l'obligation de recul des constructions en cas de lotissement par rapport aux limites de leur terrain d'assiette (article R 123-20-1 (c) du Code de l'Urbanisme).

Actuellement, en zone UCa, l'article UC 7 – n° 4 -stipule qu'en cas de lotissement, outre les retraits définis à l'article UC 7, les constructions nouvelles respecteront un retrait minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette du lotissement.

Lorsque cette règle a été édictée, le lotissement était constitué d'un minimum de trois lots à bâtir.

Avec la réforme du code de l'urbanisme, le premier lot à bâtir issu d'une division constitue un lotissement. La règle précitée n'a donc plus lieu d'être.

II - FORMALITES A RESPECTER -

- avis au public avec indication lieu et heure de la consultation
- affichage en mairie et sur le site internet de la ville
- mise à disposition du projet pendant 30 jours ouvrables, exposé des motifs et registre d'observations
- puis approbation par délibération motivée du conseil municipal
- publicité : affichage pendant 30 jours