

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

Groupe de travail

RELEVÉ DE DISCUSSIONS n°3

Réunion du mercredi 22 février 2012 à 17h30 - « espace projet »

Ordre du jour : Orientations urbaines place pierre Sémard

PARTICIPANTS

| Participants | Organisme / fonction | E-mail |
|---------------------------|---|--|
| 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 » | michelgilles@gmail.com |
| M. William GEIB | | will53@free.fr |
| M. Michel ROMANET-PERROUX | | michel_romanet@yahoo.fr |
| M. Thierry LOUIS | | thierry.louis@algie.fr |
| M. Nicolas MAUDUIT | | mauduitn@gmail.com |
| M. Hervé JOBBE-DUVAL | | Maitrises d'Ouvrage et Associés |

| Absent excusé | | |
|----------------------|---------------------------------------|--|
| Participants | Organisme / fonction | E-mail |
| M. Claude BONNEPART | Membre de la "plateforme recours » | claude.bonnepart@orange.fr |

1. Etat foncier / règles d'urbanisme

Etat foncier

Présence d'une gare SNCF construite en 1857

Les terrains appartiennent à la RATP

Surface des terrains : 3600 m² dont 2300 m² actuellement occupés par les stationnements et la voirie de la place Pierre Sénard.

Règles du POS applicable : Zone UCb

Hauteur : 9,50 m au faîtage + 3 mètres pour la réalisation des équipements publics et commerces.

COS : 0,70

Emplacement réservé :

Les terrains étaient réservés au POS pour la réalisation d'un équipement public. Les réserves ont été levées par la déclaration de projet d'octobre 2010.

La suppression de cet emplacement réservé entraîne la levée du droit de délaissement.

Rappel des effets du droit de délaissement : le propriétaire foncier peut sommer la Ville d'acquérir son terrain au prix de sa valeur constructible autorisée par le POS et après avis des domaines. Au-delà d'un an de négociation, le juge de l'expropriation est saisi et prononce le transfert de propriété au prix qu'il a fixé.

2. Évaluation foncière

Compte tenu de sa constructibilité actuelle (3600 x 0,7) 2500 m² et sous réserve de l'estimation à faire par France Domaine, la valeur du terrain pourrait être évaluée à environ (1 000 € x 2 500 m²) 2 500 000€.

3. Scenarii examinés

Option 1. La Ville achète les terrains.

Dans une optique de préservation des lieux, la Ville procède à la requalification de la gare et l'intégration d'un équipement public (culturel ?).

Option 2. Projet d'aménagement d'ensemble

Restauration de la gare

Réalisation d'un programme immobilier (équipement public, commerces, **logements...**) dans l'enveloppe du POS 2001 en évitant « l'effet barre ».

Aménagement d'un parking en sous-sol ouvert au public permettant la création d'un espace vert en lieu et place des stationnements actuels.

Étant précisé ici que les questions relatives aux stationnements seront abordées lors de la réunion du 24 février.

4. Modalités de mise en œuvre du projet

Engagement de la collectivité sous forme d'un accord-cadre entre la **Ville et la RATP AVANT FIN JUIN 2012** ;

Contenu de l'accord cadre :

- Définition des orientations urbaines
- Définition du cahier des charges en vue de la consultation d'architectes-constructeurs
- Modalités de dépôt des permis de construire
- Définition des équipements publics.

Prochaine réunion

La prochaine réunion se déroulera le vendredi 24 février à 9h, espace projet Nogent sur Marne

Diffusion

Participants