

# Ville de Nogent-sur-Marne (94)

## Plan local d'urbanisme (PLU)

*Nogent-sur-Marne : un PLU  
patrimonial dans un esprit village*

### 1-Rapport de présentation Tome 1 : Diagnostic

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n° ..... du ....		



nogent<sub>sur</sub>marne



## SOMMAIRE

<b><u>PREAMBULE.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
------------------------------	-----------------

### **CHAPITRE 1 : ANCRER LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE ET RÉGIONALE .....**

<b><u>6</u></b>
-----------------

1. <u>UN POSITIONNEMENT REGIONAL PRIVILEGIE DANS L'EST PARISIEN ...</u>	<u>7</u>
2. <u>LE CADRE D'INTERVENTION ET LES CONTRAINTES SUPRA- COMMUNALES .....</u>	<u>8</u>
2.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.....	8
2.2. Le projet du Grand Paris.....	14
2.3. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) .....	16
2.4. Le Programme Local pour l'Habitat (PLH) .....	16
2.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) .....	17
2.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Marne Confluence (SAGE).....	17
3. <u>LE CADRE D'INTERVENTION ET LES CONTRAINTES COMMUNALES.....</u>	<u>17</u>
3.1. Le Porter à Connaissance de l'État .....	17
3.2. Les servitudes d'utilité publique .....	18
3.3. La Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) .....	18
4. <u>LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .....</u>	<u>19</u>
4.1. La Communauté d'Agglomération Vallée de la Marne .....	19
4.2. L'ACTEP .....	19

### **CHAPITRE 2 : SENSIBILITÉS ET CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE .....**

<b><u>21</u></b>
------------------

1. <u>MORPHOLOGIE URBAINE ET APPROCHE PAYSAGERE .....</u>	<u>22</u>
1.0. Les données géographiques du territoire .....	22
1.1. Évolution Urbaine : un développement historique porté par un site de grande qualité .....	23
1.2. L'évolution du territoire communal aujourd'hui .....	30
1.3. Organisation de la commune : un territoire fortement constitué et structuré.....	32
1.4. Formes urbaines et typologies bâties : des espaces urbains variés et globalement dense.....	39
1.5. Les entités paysagères nogentaises : une mosaïque urbaine et paysagère .....	47
2.6 Un patrimoine de qualité (l'étude paysage) .....	58
2. <u>POTENTIEL D'EVOLUTION DU BATI .....</u>	<u>61</u>
2.1. Les principes d'action.....	61
3.2. Les premières hypothèses.....	62
3. <u>SYNTHESE DES ENJEUX.....</u>	<u>65</u>

### **CHAPITRE 3 : PORTRAIT URBAIN DU TERRITOIRE.....**

<b><u>68</u></b>
------------------

1. <u>DEMOGRAPHIQUE : UNE COMMUNE ATTRACTIVE .....</u>	<u>69</u>
1.1. Une population qui augmente depuis les années 1980.....	69
1.2. Un équilibre dans la répartition des âges de la population .....	72
1.3. Un desserrement des ménages qui entraîne de nouveaux besoins ..	75
2. <u>HABITAT : UN PARC DE LOGEMENTS A ADAPTER .....</u>	<u>77</u>
2.1. Un ralentissement du rythme de progression du parc de logements de Nogent-sur-Marne .....	77

2.2. Un parc de logements diversifié et attractif.....	82
2.3. Grandes caractéristiques du marché immobilier .....	85
2.4. Un parc social sous représenté et concentré.....	85
2.5. L'hébergement des publics spécifiques .....	88
2.6. Synthèse des enjeux.....	91
3. <u>ÉQUIPEMENTS : UN NIVEAU D'OFFRE A ADAPTER .....</u>	<u>92</u>
3.1. Des équipements d'enseignement en voie de saturation .....	92
3.2. Des équipements de la petite enfance en cours de mutation .....	95
3.3. Des équipements sportifs et culturels attractifs .....	97
3.4. Synthèse des enjeux.....	102
4. <u>ECONOMIE ET COMMERCE : UN DEVELOPPEMENT A DIVERSIFIER..</u>	<u>103</u>
4.1. Une population active en augmentation et une position privilégiée face au chômage .....	103
4.2. Une dynamique économique fragilisée .....	104
4.3. Une stratégie de développement économique en cours de définition .....	108
4.4. Un potentiel touristique à exploiter.....	109
4.5. Une offre commerciale structurée et diversifiée .....	111
4.6. Synthèse des enjeux.....	118
5. <u>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : UN SYSTEME DE A CONFORTER AU REGARD DU POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE NOGENT-SUR-MARNE .....</u>	<u>120</u>
5.1. Une desserte routière et ferroviaire d'envergure.....	120
5.2. Des modes et des besoins de transport diversifiés (déplacements domicile-travail) .....	132
5.3. Synthèse des enjeux.....	137
6. <u>UNE COUVERTURE NUMERIQUE EN COURS DE DEVELOPPEMENT ..</u>	<u>138</u>

## **CHAPITRE 4 : RICHESSES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE .....**

1. <u>LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE .....</u>	<u>140</u>
1.1. Un relief marqué par le coteau de la Marne.....	140
1.2. La Marne : une ressource à protéger.....	141
1.3. Une géologie source de risques naturels .....	144
1.4. Des eaux souterraines de bonne qualité .....	146
1.5. Un climat océanique dégradé .....	146
2. <u>DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES A METTRE EN VALEUR .....</u>	<u>148</u>
2.1. Des acteurs régionaux engagés.....	148
2.2. Un Plan Vert départemental .....	151
2.3. Une trame verte communale à conforter .....	153
2.4. un Potentiel énergétique .....	156
3. <u>DES PRESSIONS EXERCEES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</u>	<u>160</u>
3.1. Une ressource en eau à protéger.....	160
3.2. Une production de déchets importante dont la gestion est efficace .....	163
4. <u>DES RISQUES ET DES NUISANCES A PRENDRE EN COMPTE .....</u>	<u>168</u>
4.1. Des risques naturels contraignants mais peu étendus .....	168
4.2. Des Risques industriels et technologiques faibles .....	173
4.3. Des infrastructures de transport, sources de nuisances.....	176
4.4. Une qualité de l'air satisfaisante.....	181
5. <u>SYNTHESE DES ENJEUX.....</u>	<u>183</u>



# PREAMBULE



Par **délibération du Conseil municipal du 25 juin 2009**, la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Nogent-sur-Marne, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite. En effet, Nogent-sur-Marne est dotée d'un POS révisé en février 2001 et modifié à plusieurs reprises depuis. La dernière modification a été approuvée en février 2010.

La révision du POS valant élaboration d'un PLU répond à plusieurs objectifs :

- la volonté de développer le territoire dans une **logique de développement durable**, par l'intégration des outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du POS, parmi lesquels la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, mais aussi la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du **Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010** ;
- l'ambition d'assurer les conditions d'une **vie sociale équilibrée** ;
- l'enjeu de conforter le **cœur de ville** et de favoriser les **liaisons et la complémentarité entre les quartiers** ;
- la volonté d'aménager le territoire en portant une attention particulière à **l'esthétique urbaine** et de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager ;
- la nécessité de prendre en compte les **évolutions du territoire** communal dans ses diverses composantes (population, tissu urbain, économie, commerces, équipements, etc.) ;
- la nécessité de prendre en compte les évolutions du territoire régional, avec le **Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) de 1994 en vigueur et le projet de SDRIF 2008, la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, le contrat de développement territorial (CDT) Paris Est entre Marne et**

**Bois encadré par** le Schéma de Développement Territorial (SDT) du Cluster de la Ville Durable qui vise l'émergence d'un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable au sein de la Cité Descartes ;

- la nécessité de **réinterroger les règles actuelles** d'occupation des sols pour intégrer ces différentes évolutions et problématiques.

Le présent document constitue le diagnostic du territoire. Il correspond à la première partie du rapport de présentation du PLU de Nogent-sur-Marne. Il se fonde sur l'ensemble des données disponibles au moment de sa réalisation et en particulier sur les dernières données actualisées de l'INSEE qui datent de 2008 (à l'exception des données par quartier datant de 2007). Il s'agit d'un document qui évoluera tout au long de la procédure d'élaboration du PLU en fonction de l'actualisation des données d'analyse et de l'avancée des différents projets concernant la commune.



# CHAPITRE 1 : ANCRER LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE ET RÉGIONALE



## 1. UN POSITIONNEMENT REGIONAL PRIVILEGIE DANS L'EST PARISIEN

Nogent-sur-Marne est situé **au nord du Val-de-Marne, à l'articulation avec la Seine-Saint-Denis et à 5km du périphérique parisien**. L'est parisien bénéficie d'un développement dynamique depuis les années 1960 et l'ACTEP (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien composée de 14 communes et de 2 conseils généraux) a été créée en 2000 pour que le territoire soit davantage pris en compte dans les réflexions régionales (SDRIF, Grand Paris, projets métropolitains). L'objectif est de renforcer l'attractivité de l'Est parisien et de développer économiquement ce territoire dont la fonction est principalement résidentielle.

Le territoire de la commune bénéficie d'un **positionnement privilégié aux portes de Paris et en bordure de Marne**. Nogent-sur-Marne occupe une surface de 286ha qui se déploie, en partie sur un coteau de la Marne. A l'Est de la commune se situe la ville du Perreux-sur-Marne qui faisait partie, jusqu'en 1887, du territoire de Nogent-sur-Marne.

Au nord, Fontenay-sous-Bois est une commune en pleine expansion avec le développement du pôle urbain et économique Val-de-Fontenay. Joinville-le-Pont et Champigny-sur-Marne au sud, sont des communes à dominante résidentielle à l'image de Nogent-sur-Marne. Enfin, le Bois de Vincennes, à l'ouest de la commune, longe plusieurs quartiers de la Ville et offre un cadre de verdure d'exception à la population nogentaise.

La commune est **desservie par les autoroutes A4 et A86** qui encadrent le territoire et par la **RD86** qui traverse tout le Val-de-Marne. La desserte ferroviaire est également très attractive avec le passage du **RER A** (à l'ouest de la commune, gare de RER « Nogent-sur-Marne ») et du **RER E** (à l'Est de la commune, gare RER « Nogent-Le-Perreux »).

La ville est également concernée par le passage du Grand Paris Express (ligne orange du réseau complémentaire et structurant) et par une station qui pourrait bénéficier de l'interconnexion avec le RER E dans le secteur de la gare de Nogent-le-Perreux.

L'essentiel du territoire communal est urbanisé.



## 2. LE CADRE D'INTERVENTION ET LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

### *2.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE*

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a pour objet la définition d'une vision globale et à long terme de l'aménagement du territoire francilien.

Le SDRIF approuvé le 26 avril 1994 a été mis en révision et le nouveau projet de Schéma Directeur a été adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008 et transmis en Conseil d'État en juin 2010. Cependant, le Conseil d'État a rendu un avis négatif sur le projet de SDRIF 2008 le 2 novembre 2010, pour motif « d'incompatibilité avec la loi relative au Grand Paris et avec le Grenelle de l'Environnement ».

Cette décision constituait un obstacle à l'entrée en vigueur d'un certain nombre de documents d'urbanisme, incompatibles avec les dispositions du SDRIF 1994, document obsolète, en particulier au regard des projets de transport qu'il prévoyait. Le blocage de nombreux documents a poussé le législateur à prendre des mesures de souplesse au regard des règles d'opposabilité habituelles. En effet, la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 (dite loi Bricq) permet, **en Île-de-France, d'approuver un projet de révision ou de modification d'un document d'urbanisme malgré son incompatibilité au SDRIF de 1994, mais à deux conditions :**

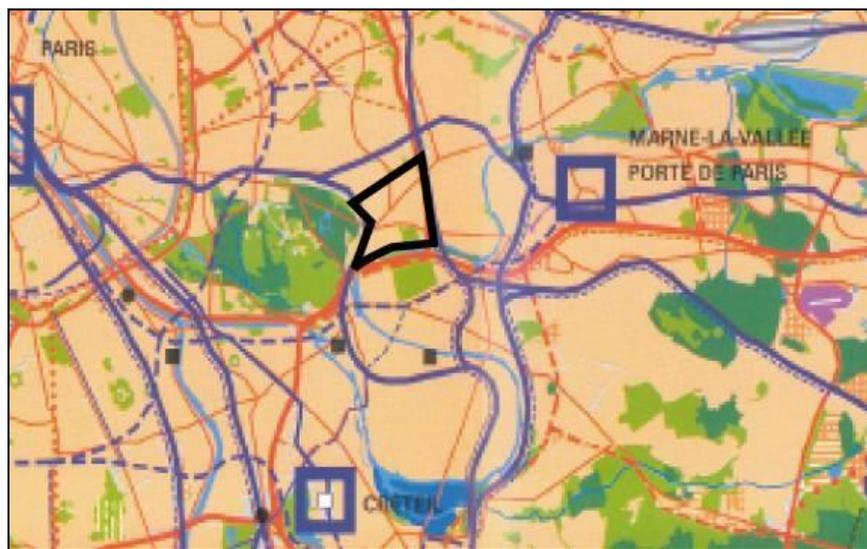
- la révision ou la modification du document **doit être compatible avec le projet de SDRIF de 2008** d'une part,
- sur des dispositions qui **ne soient pas contraires à la loi du 3 juin 2010** (loi du Grand Paris) d'autre part.

Cette dérogation de l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquera jusqu'à l'approbation du prochain SDRIF qui interviendrait, au plus tard et selon la loi, le 31 décembre 2013. Le projet est actuellement en cours d'élaboration et de validation par les collectivités concernées.

Les objectifs et orientations du projet de SDRIF adopté en 2008 sont les suivants :

- **construire 70 000 logements par an** pour offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens ;
- **accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique**, garantir le rayonnement international ;
- promouvoir une **nouvelle approche stratégique des transports** au service du projet spatial régional ;
- préserver, restaurer, valoriser les **ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité** ;
- doter la **métropole d'équipements** et de services de qualité.

## Le positionnement de Nogent-sur-Marne dans le SDRIF de 1994



Extrait de la carte « destination générale des sols », SDRIF 1994

Le SDRIF de 1994 fixe peu d'orientations pour le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne. En effet, le territoire est simplement classé en espace urbanisé et un espace paysager ou vert à préserver.





potentialités foncières, la présence de la Marne, corridor de biodiversité, et du Bois de Vincennes situent également la ville dans un rôle complémentaire avec les pôles voisins, rôle stratégique également mais porté sur la valorisation de l'environnement et de la qualité de vie régionale.

Le territoire est donc défini comme un « espace urbanisé à optimiser » du fait, notamment des projets de transport identifiés dans le projet de SDRIF (le réseau Grand Paris Express, dont le périmètre était encore à l'étude en 2008, longe le territoire nogentais et deux lignes de TCSP traversent également le territoire en empruntant le boulevard de Strasbourg). Parallèlement, le territoire conserve plusieurs espaces de nature en espace de loisirs.

Ces divers éléments sont amenés à conditionner le développement de la commune de façon importante, à la fois en termes de retombées économiques et d'accroissement de l'offre de logements.

Objectifs du SDRIF	Enjeux pour Nogent-sur-Marne
<i>Construire de nouveaux logements</i>	L'identification de secteurs potentiellement propices à la construction neuve ou à la densification urbaine.
<i>Développer l'activité économique</i>	Identifier les secteurs d'activités économiques à renforcer et ceux à développer sur le territoire.
<i>Inscrire la commune dans la nouvelle dynamique de déplacement régionale</i>	Renforcer les infrastructures existantes (gares, axes structurants, transports collectifs, etc.) et développer l'intermodalité.
<i>Valoriser l'environnement naturel</i>	Préserver et rendre accessible tous les parcs, jardins et berges de la Marne.
<i>Proposer des équipements de qualité</i>	Adapter et valoriser l'offre en équipements pour l'ensemble des usagers du territoire.

## **Le positionnement de Nogent-sur-Marne dans le projet de SDRIF de 2013**

Les principales orientations du nouveau projet de SDRIF 2013 s'inscrivent dans la continuité des orientations du projet de 2008 décrit ci-dessus. Son approbation interviendrait, au plus tard, le 31 décembre 2013 :

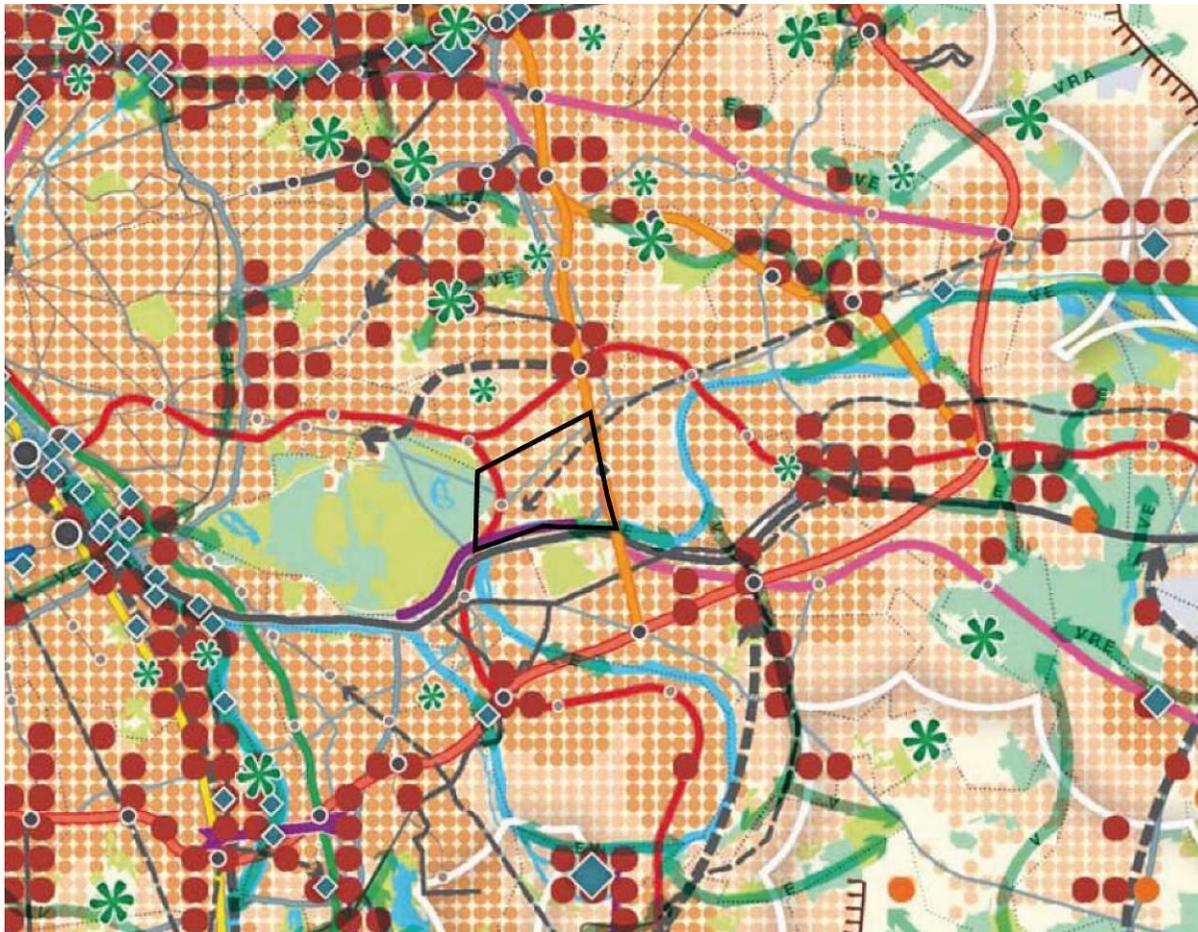
- sur le logement, fondement de l'équité et de l'attractivité : viser 70 000 logements par an, soit une moyenne de 1,5 millions de nouveaux logements à l'horizon 2030 ;
- sur l'emploi : créer 28 000 emplois par an et encourager la volonté d'un rééquilibrage territorial et d'une solidarité entre bassins de vie ;
- sur la mobilité : améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional par le renforcement et le développement ;
- sur l'aménagement : assurer une mixité et une proximité des fonctions pour chaque bassin de vie pour un meilleur équilibre entre habitat, emploi et mobilité ;
- inciter au renouvellement de la ville sur la ville par la densification et l'intensification autour de pôle de centralité (dont nouvelle génération de zones d'activités intégrées au milieu urbain ;
- préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles, la biodiversité, le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager ;
- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Nogent-sur-Marne est concernée par des enjeux de recomposition territoriale de la vallée de la Marne et d'accompagnement de son développement économique. Plus précisément, les objectifs du projet propres à la Ville sont les suivants :

- organiser des équilibres territoriaux autour des pôles de Val de Fontenay et de Champigny-sur-Marne;

- faciliter les mobilités internes au territoire à savoir, notamment, les transports collectifs (passage de TCSP à Nogent) et à fluidifier les déplacements (aménagement du pont de Nogent) ;
- favoriser l'attractivité du territoire en structurant ses atouts.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne le SDRIF préconise également une densification du tissu urbain, notamment aux alentours des gares.



### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
-  Pôle de centralité à conforter

*Carte de destination générale des différentes parties du territoire du Projet de schéma directeur de la région Ile-de-France, arrêté par le Conseil régional le 25 octobre 2012*

## 2.2. LE PROJET DU GRAND PARIS

La loi relative au Grand Paris a été promulguée le 3 juin 2010. Elle concerne principalement la mise en place d'un « réseau de transport public de voyageurs » (art. 1 de la loi relative au Grand Paris) :

*« Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Île-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. [...] Ce projet s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'État. [...] Le réseau de transport du Grand Paris est étroitement interconnecté avec le réseau préexistant en Île-de-France. Il s'inscrit dans le maillage du réseau ferroviaire, fluvial et routier national afin de réduire les déséquilibres territoriaux. Il doit permettre des liaisons plus rapides et plus fiables avec chacune des régions de la France continentale et éviter les engorgements que constituent les transits par la région d'Île-de-France. »*

La Commission Nationale du Débat Public a lancé, en octobre 2010, la procédure de débat public relative au schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris (appelé Grand Huit ou Double Boucle), simultanément à celle relative à Arc Express. Suite à ce débat public, le tracé du futur métro automatique, appelé Grand Paris Express, a été voté par le Conseil de surveillance de la société du Grand Paris. 72 gares, dont 57 nouvelles devraient assurer le maillage des principaux pôles urbains et économiques franciliens. La réalisation de ce réseau sera échelonnée de 2017 à 2027.

**Nogent-sur-Marne est concernée par le projet du Grand Paris Express du fait de la proximité des futures stations de Champigny-Centre et de Val-de-Fontenay**

(tracé orange). Pour autant, les dates de réalisation de cette partie du tracé du métro restent incertaines.

### Le Contrat de Développement territorial (CDT) « Paris Est entre Marne et Bois »

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 prévoit la mise en place de contrats de développement territoriaux sur plusieurs secteurs du Grand Paris. Les CDT sont des documents de planification à grande échelle qui formalisent des accords entre l'État et les collectivités pour mieux accompagner le développement urbain autour des gares du futur réseau de transport Grand Paris Express. Nogent-sur-Marne est intégrée dans le périmètre du CDT Paris Est entre Marne et Bois avec 5 autres communes du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis : Le Perreux sur Marne, Rosny, Fontenay-sous-Bois, Neuilly Plaisance et Neuilly sur Marne.

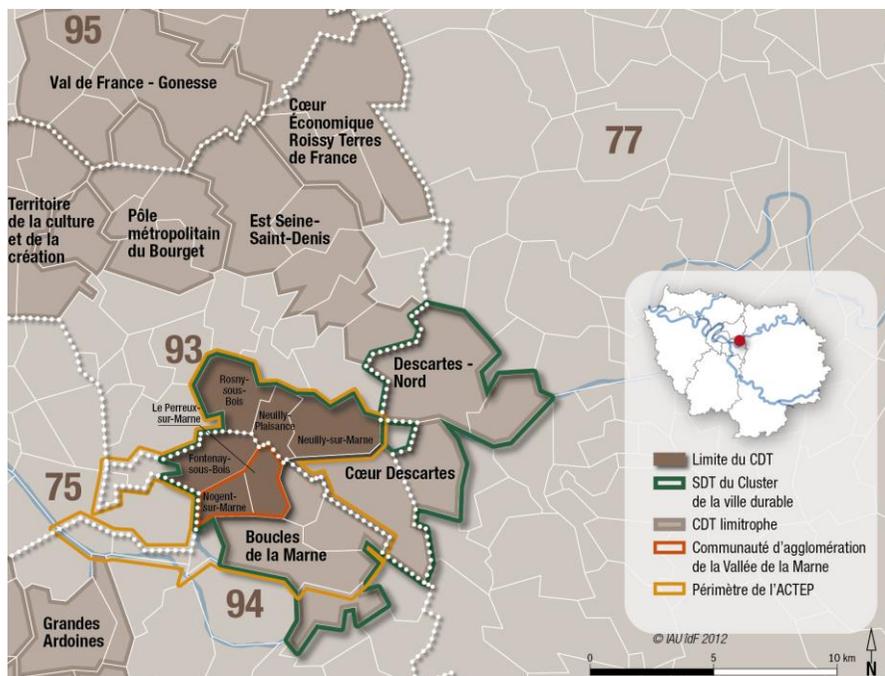
Le CDT « Paris Est entre Marne et Bois » est en cohérence avec le Schéma de Développement Territorial du Cluster de la Ville Durable avec 3 autres CDT (Descartes-Nord, Cœur Descartes et les Boucles de la Marne) dans le but d'établir un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable au sein de la Cité Descartes.

Les objectifs du projet actuel sont les suivants :

- création d'emplois par le développement des activités tertiaires et touristiques ;
- amélioration de la desserte ;
- qualité du cadre de vie (trame paysagère) ;
- traitement des coupures urbaines.

Le CDT, en cours d'élaboration, viserait la construction de 1 370 logements par an sur le territoire des 6 communes.

Le PLU de la ville de Nogent-sur-Marne devra être rendu compatible avec ce nouveau document d'urbanisme.



Carte des communes et EPCI concernés par le SDT du Cluster de la ville durable, IAU-ÎdF

### **2.3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)**

Le PDUIF a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) en 2007. Les conclusions ont contribué à la décision de le réviser avec la volonté de prendre en compte les évolutions conjoncturelles de la région Île-de-France, telles que la sensibilisation croissante aux enjeux de développement durable, l'augmentation structurelle du prix du carburant, etc.

Le PDUIF en vigueur définit les objectifs suivants :

- diminution de 3% du trafic automobile ;
- diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne ;
- augmentation de l'usage des transports collectifs de 2%, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ;
- augmentation de 10% de la part de la marche dans les déplacements domicile-école ;
- doublement des déplacements à vélo ;
- augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Un nouveau projet de PDUIF a été arrêté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 16 février 2012. Le projet devrait être approuvé à la fin de l'année 2013. Il prend pour hypothèse une augmentation totale des déplacements de 7% et définit, d'ici 2020, les objectifs suivants :

- une diminution de 2% du trafic automobile ;
- augmentation de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- augmentation de 10% des déplacements en mode doux (marche et vélo) ;

- conservation des plateformes multimodales structurantes de l'armature logistique régionale ;
- diminution de la part du fret routier dans le transport de marchandises vers l'Île-de-France ;
- diminution de la part des véhicules les plus polluants.

Si certaines actions doivent être mises en œuvre au niveau régional, le PDUIF a aussi fixé des actions qui n'ont de sens que déclinées localement. Le législateur, prenant en compte la spécificité de la région Île-de-France et notamment l'impossibilité de définir à l'échelle régionale l'ensemble des éléments contenus dans un PDU, a modifié la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) de 1985. En effet, la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000 prévoit l'élaboration de documents qui ont vocation à préciser et décliner les actions du PDU au niveau local sous la forme de plan local de déplacement (PLD) : « *En région Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains peut être complété, en certaines parties, par des Plans Locaux de Déplacements qui en détaillent et précisent le contenu* ».

En l'absence de déclinaison locale du PDUIF au travers d'un PLD à Nogent-sur-Marne, celui-ci s'impose directement au PLU. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU doivent donc être compatibles avec les orientations du PDUIF.

### **2.4. LE PROGRAMME LOCAL POUR L'HABITAT (PLH)**

Un PLH est applicable sur le territoire de la **Communauté d'agglomération (CA) de la Vallée de la Marne**, c'est-à-dire sur le territoire des communes de Nogent-sur-Marne et Le Perreux-sur-Marne. Ce document a été **approuvé en 2009**, pour la période 2009-2014.

Les objectifs du PLH pour Nogent-sur-Marne sont les suivants :

- **Construire de nouveaux logements (900 logements sur 6 ans soit 150 logements neufs/an) et développer l'offre locative aidée en diversifiant l'offre (372 logements sur 6 ans soit 62 logements sociaux/an, dont 43/an en construction neuve) ;**
- Respecter la loi du droit au logement opposable (DALO) qui demande 1 hébergement pour 1 000 habitants.

**Le PLU de Nogent-sur-Marne devra être compatible avec le PLH.** De plus, le POS formule des préconisations :

- il détermine des secteurs de majoration du volume constructible sur certains secteurs de projets ;
- faire usage de mesures de discrimination positive en faveur du logement social (en limitant, par exemple, les obligations en matière de places de stationnement) et en assurant la mise en place d'emplacements réservés pour des opérations mixtes.

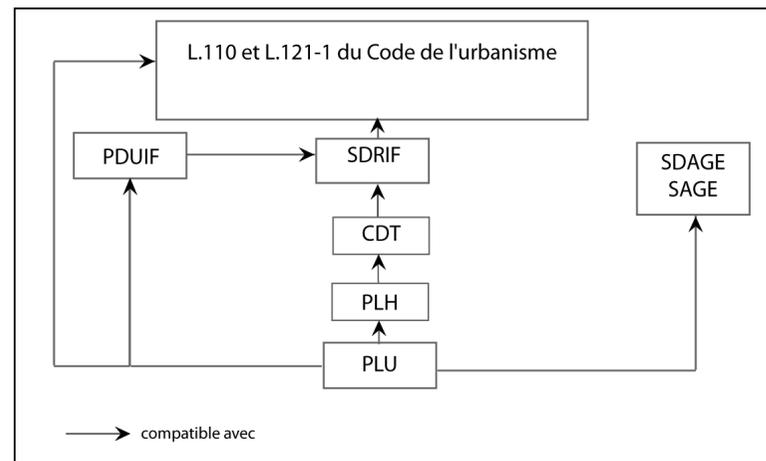
## ***2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE)***

Nogent-sur-Marne est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie. Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009.

## ***2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN MARNE CONFLUENCE (SAGE)***

Il existe des déclinaisons locales du SDAGE, à l'échelle des bassins versants. Nogent-sur-Marne appartient au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de Marne Confluence. Ce document est en cours d'élaboration par le Syndicat Marne Vive.

## **La hiérarchie des normes qui encadrent l'élaboration du PLU**



*Citadia Conseil, 2011*

## **3. LE CADRE D'INTERVENTION ET LES CONTRAINTES COMMUNALES**

### ***3.1. LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT***

Le Porter à Connaissance de l'État d'octobre 2010 souligne que le développement de la commune devra répondre à un certain nombre d'exigences en termes de développement urbain :

- un objectif de 150 logements par an afin de répondre aux objectifs de construction du PLH de la Vallée de la Marne ;
- une stratégie foncière favorisant la densification, en particulier dans un rayon de 1 000m autour des gares devra être élaboré pour faciliter les projets de construction de logements ;
- le PLU devra favoriser la mixité à la fois fonctionnelle et sociale au sein de la ville. La part de la construction de logements sociaux dans la

construction neuve est fixée à 29 % pour atteindre les objectifs au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui fixe à 20 % la part minimum de logements sociaux dans le parc immobilier de la ville ;

- favoriser la desserte en transport en commun de Nogent-sur-Marne ainsi que les modes doux de déplacement tels que la marche à pied et le vélo.

### **3.2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives motivées par des motifs d'utilité publique. Ce sont des règles spécifiques qui s'imposent aux prescriptions écrites du règlement du PLU. Nogent-sur-Marne est concernée par différents types de servitudes :

- les périmètres des monuments historiques classés ou inscrits,
- le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation fluviale,
- le Plan de prévention lié aux risques de mouvements de terrain (PPRMT),
- les sites inscrits et sites classés,
- le réseau d'alimentation en gaz,
- les servitudes relatives à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- les servitudes aéronautiques de dégagement,
- les servitudes concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes,
- les servitudes du halage et de marchepied, conservation du domaine public fluvial,
- les servitudes relatives aux chemins de fer,
- les servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales.

La liste et le plan des servitudes sont annexés au PLU.

### **3.3. LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)**

Un processus de création d'une ZPPAUP a été lancé en 2005 avec pour objectif de protéger et valoriser plusieurs ensembles urbains, architecturaux et paysagers de la Ville de Nogent-sur-Marne qui bénéficie d'un patrimoine local de grande qualité. Les secteurs concernés sont le centre historique et certains quartiers résidentiels. L'objectif est de préserver une harmonie urbaine, architecturale et paysagère de ces entités bâties. La ville a travaillé sur le classement d'un certain nombre de bâtiments, en concertation avec l'architecte des bâtiments de France.

Ces zones ont été réformées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et sont appelées des AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) depuis l'entrée en vigueur de la loi. Comme les ZPPAUP avant elles, leurs prescriptions sont opposables juridiquement aux tiers à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, et s'ajoutent aux prescriptions du PLU.

Le projet de ZPPAUP de la ville de Nogent-sur-Marne a été arrêté et une enquête publique a été menée en 2010 de façon à interroger les Nogentais sur le projet. Pour être conforme au Grenelle, la ville de Nogent-sur-Marne souhaite à présent approuver une AVAP en s'appuyant sur l'analyse et les propositions déjà engagées dans le cadre de la ZPPAUP et lancera, pour cela, des études complémentaires dans les mois à venir.

## **4. LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

### ***4.1. LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALLEE DE LA MARNE***

La Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne, **créée en 2000, regroupe les communes de Nogent-sur-Marne et le Perreux-sur-Marne.**

Cette structure bénéficie du transfert de plusieurs compétences de la part des communes

- le développement économique : aide à l'emploi, soutien à l'activité économique et touristique ;
- l'équilibre social de l'habitat : mise en œuvre du programme local de l'habitat
- le développement urbain ;
- l'insertion sociale : cours d'alphabétisation, centre de planification familiale, partenariats associatifs, etc. ;
- la mise en conformité et la maintenance de la signalisation lumineuse et tricolore ;
- la collecte et le traitement des déchets ;
- l'assainissement : remplacement, création ou réhabilitation des réseaux d'assainissement ;
- l'aménagement et l'entretien des cimetières ;
- la sécurité incendie ;

### ***4.2. L'ACTEP***

L'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien a été créée en 2000 avec pour objectif principal de renforcer l'attractivité de l'est parisien et de développer économiquement ce territoire.

Cet organisme devrait prochainement évoluer en Syndicat mixte ouvert afin de pouvoir mener des études et continuer à travailler sur des projets commun de territoire, notamment autour de l'axe A4 et A86.

Le périmètre de l'ACTEP comprend 14 communes situées dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes et la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne (Le Perreux-sur-Marne et Nogent-sur-Marne). L'ensemble de ces communes compte 462 000 habitants. Les Conseils généraux du Val de Marne et de Seine-Saint-Denis en font également partie.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une intercommunalité institutionnelle, ce partenariat traduit une logique de projet d'ampleur supracommunale. L'ACTEP a élaboré un projet de territoire, dont les grandes composantes sont rappelées dans un diagnostic réalisé en 2010. Il en résulte une stratégie de développement articulée selon 3 axes :

- **Axe 1 : inscrire le territoire dans la dynamique du cœur de la métropole, en articulation avec les pôles voisins.** Ce premier axe s'appuie sur la volonté des collectivités de promouvoir leur territoire, de développer des démarches de coopération sur différents projets et d'accorder une attention particulière à la problématique des transports et des déplacements afin de bénéficier d'un maillage du territoire efficace améliorant les conditions de vie des habitants et des travailleurs du territoire.
- **Axe 2 : promouvoir un territoire dynamique et pluriel, porteur d'innovations ;** ce deuxième axe a pour objet de renforcer le développement économique sur le territoire de l'ACTEP en développant les différents pôles économiques du territoire (Val-de-Fontenay,

Charenton/St Maurice) mais aussi en favorisant le développement d'activités économiques dans les différents domaines d'innovation qui caractérisent actuellement le territoire : les éco-activités (dans le cadre du Cluster du Développement durable René Descartes), l'imagerie/mémoire et la finance.

- **Axe 3 : conforter le cadre de vie et promouvoir une offre urbaine de qualité**, diversifiée et durable. L'objectif est ici de renforcer l'offre de logement et de consolider l'armature urbaine et le tissu urbain dans sa diversité.

Un certain nombre d'autres acteurs interviennent, plus ponctuellement, dans l'aménagement de la commune : la Ville de Paris, Voies Navigables de France (VNF), la RATP, la SNCF, Paris Métropole, la Sadev 94, la Société Publique Locale (SPL) de la « Marne au Bois », etc.



## CHAPITRE 2 : SENSIBILITÉS ET CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE



## 1. MORPHOLOGIE URBAINE ET APPROCHE PAYSAGERE

### 1.0. *LES DONNEES GEOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE*

Nogent-sur-Marne bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, bordée par le bois de Vincennes à l'ouest et la Marne au sud.

Située sur le versant sud du plateau de Romainville, la ville s'est étagée sur différents plateaux successifs, s'étalant jusqu'au bord de la Marne, où se sont implantées progressivement les constructions. Ce relief particulier est l'héritier des méandres de la Marne qui ont façonné le territoire nogentais, avec leurs pentes douces, et leurs coteaux plus abrupts.

Sa situation en bordure de Marne favorise l'implantation et l'expansion de la commune. Dans un premier temps, cette rivière est utilisée comme ressource naturelle et comme voie marchande secondaire, pour ensuite permettre la création d'espaces agréables de plaisance au bord de l'eau pour les Nogentais.

La présence du relief a fortement influencé le développement de la commune. En effet, les coteaux exposés au sud ont favorisé l'implantation de l'agriculture et notamment d'une culture viticole importante. Sa position dans le territoire et son relief ont ainsi permis de développer un paysage de vignes, au Moyen-Age. Par la suite, l'implantation des constructions en différents plateaux et sur les coteaux marque le paysage singulier de la commune, en intégrant des espaces paysagers de qualité, dus notamment à la déclivité du site.

Ces différentes caractéristiques naturelles ont façonné le territoire nogentais et ont influencé le développement de la commune.



## 1.1. ÉVOLUTION URBAINE : UN DEVELOPPEMENT HISTORIQUE PORTE PAR UN SITE DE GRANDE QUALITE

La ville de Nogent-sur-Marne était initialement une paroisse dont les terres appartenaient, au IX<sup>ème</sup> siècle, à l'abbaye de Saint-Maur-des-Fossés. Le territoire a été marqué par des époques de construction différentes. On peut ainsi distinguer quatre grandes périodes :

1. La période précédant les années 1800
2. Les années 1800/1887 et l'arrivée du chemin de fer
3. Les années 1887/1940 et la séparation des communes de Nogent-sur-Marne et de Le Perreux-sur-Marne
4. La période d'après-guerre jusqu'à aujourd'hui

### La période précédant les années 1800 : Un village-rue à dominante agricole

Implantée à proximité de la Marne, la commune viticole et agricole de Nogent-sur-Marne / Le Perreux, longtemps rurale, s'est construite dans l'entre deux de son territoire, entre le cours d'eau (la Marne) et les plateaux. Les premières constructions s'implantent le long d'un axe principal reliant Vincennes à l'est du territoire français (Thorigny-sur-Marne, Lagny-sur-Marne...), il s'agit aujourd'hui de la Grande Rue Charles de Gaulles. Cette route, artère principale du village, sera prolongée progressivement, en fonction des évolutions urbaines. La commune s'est alors structurée à l'image d'un village-rue mais des ruelles viennent rapidement se greffer et étendre le village originel.

La qualité du cadre de vie et la proximité avec la Marne attirent, dès le XIII<sup>ème</sup> siècle, des nobles et bourgeois Parisiens qui font de Nogent-sur-Marne leur lieu de villégiature privilégié. Ces derniers font construire des résidences d'agrément tournées vers la Marne mais à proximité du centre, entourées de grands parcs étagés, telles que l'hôtel des Coignard ou l'actuelle Maison des artistes. Nogent compte alors, en tant que paroisse rurale, environ 800 habitants.



Maison de vigneron, tableau anonyme de 1855



Hôtel des Coignards

**Les années 1800/1887 : L'arrivée du chemin de fer entraîne des modifications urbaines majeures.**

Jusque dans les années 1830, la population de Nogent-sur-Marne/ Le Perreux connaît peu d'évolutions majeures. La construction des voies ferrées en 1855 va entraîner d'importants changements en termes de développement urbain et démographique. La population de Nogent-sur-Marne/Le Perreux, qui comptait 2 104 habitants en 1851, double rapidement, pour atteindre 4 976 habitants en 1866. Les ouvriers deviennent la catégorie sociale la plus importante.

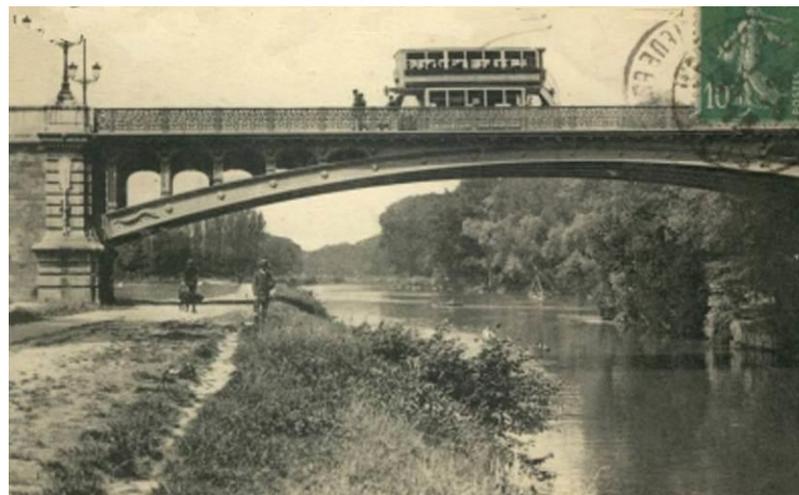
Deux liaisons ferrées vont être créées :

- La ligne Paris gare de l'Est/Mulhouse à l'est de Nogent-sur-Marne (actuellement gare du RER E) dès 1856 qui créera, à terme, une scission irréversible entre Nogent-sur-Marne et le territoire du Perreux-sur-Marne ;
- La ligne baptisée « De Vincennes » qui relie la gare de la Bastille à La Varenne, en 1859, le long du bois de Vincennes (actuellement gare de RER A), qui permet le développement de l'urbanisation vers le nord (Les Viselets).

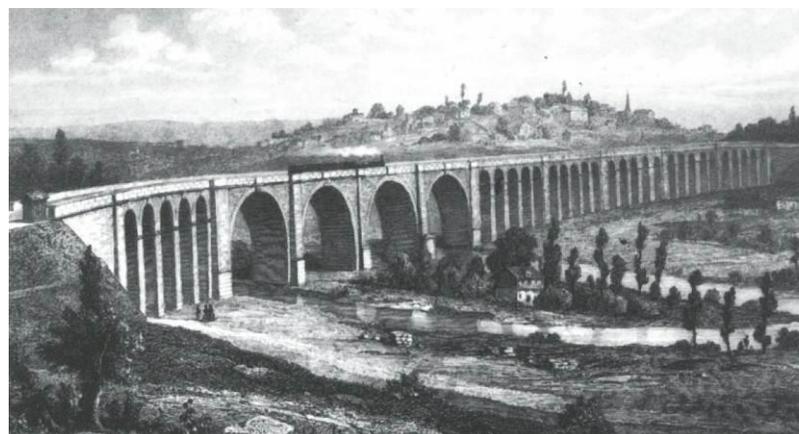
Nogent-sur-Marne/Le Perreux continue ainsi à s'orienter vers une évolution résidentielle grâce à la construction des deux gares et d'une bonne accessibilité. Les terres agricoles vont presque entièrement être loties, le réseau viaire se développe fortement pour répondre au développement du territoire.

Le centre de Nogent se densifie avec la construction d'immeubles de rapport. A la fin des années 1860, Nogent-sur-Marne s'approprie ses bords de rivière, devient un lieu festif et balnéaire et se dote de résidences secondaires appartenant aux Parisiens aisés. Les bords de Marne accueillent également des entreprises chimiques.

La pression foncière pousse alors les vignerons à vendre leurs terres et Nogent-sur-Marne perd définitivement son statut de village agricole. Les seules traces de ce passé se retrouvent dans la trame viaire qui se cale sur les anciens chemins viticoles, ainsi que certaines trames parcellaires et les tracés du Bois de Vincennes.



Construction du viaduc et du chemin de fer dans les années 1850



**Les années 1887/1940 : La séparation des communes de Nogent-sur-Marne et Le Perreux et le développement pavillonnaire**

La construction du viaduc à l'est de la commune ainsi que la nouvelle ferrée Paris/Mulhouse s'imposent comme une frontière physique et symbolique entre les territoires de Nogent-sur-Marne et Le Perreux. Le Perreux-sur-Marne devient alors une commune à part entière à partir de 1887 et va connaître un développement urbain important avec la construction d'un nouveau quartier résidentiel, destiné à une population plus modeste, renforçant la distinction des deux « quartiers ». La commune de Nogent compte alors, 8 089 habitants et Le Perreux 5 726 habitants.

Le développement de Nogent-sur-Marne se poursuit grâce à sa situation géographique privilégiée en bordure de Marne et son cadre de vie. La ville continue alors à se développer vers le nord, où le territoire est encore peu urbanisé. Il se construit alors de nombreux ensembles pavillonnaires sur les terres agricoles. L'urbanisation, devenue plus intense, va entraîner la disparition progressive de l'habitat rural au profit de petits immeubles, en surplomb sur la Marne et le long des axes principaux comme la Grande rue Charles de Gaulle.

La réputation du charme de Nogent attire une bourgeoisie citadine qui s'y installe, entraînant l'éclosion de pavillons, villas et petits immeubles soignés, dans les années 1910 à 1930. Ces constructions signées Nachbaur, Tissoire, Mathieu ou Chabanne s'inspirant de l'Art nouveau et de l'Art Déco par la suite, marquent le paysage nogentais par des constructions aux façades travaillées et novatrices. Pendant ce temps, l'urbanisation du territoire se poursuit avec le développement du réseau routier, la construction d'écoles, de nouveaux immeubles dont un ensemble de logements collectifs «HBM » en 1933. Le projet est confié aux architectes Maurey et Hillion et s'implante dans le quartier des Maréchaux (boulevard de Strasbourg, rue Anquetil, rue Odile Laurent, rue Théodore-Honoré). L'ensemble prend la forme de grands blocs de bâtiment construits en briques rouges et en meulière.



La Marne, près de l'île de beauté, vers 1900



Villa Schneider, 1926, G.Tissoire

### Les années 1945 à nos jours : L'après-guerre et la construction du Nogent d'aujourd'hui

#### Les années 1945/1980 et la densification importante de la commune

Il faudra attendre la fin de la Seconde guerre mondiale pour que le développement urbain de Nogent s'intensifie. La population va augmenter de 19% entre 1946 et 1975 et dépasser les 20 000 habitants. Le développement du pavillonnaire laisse place à une densification importante dans le cadre d'une dynamique forte de reconstruction et deux quartiers denses de logements collectifs vont fortement impacter le paysage et de la ville : le grand ensemble des Maréchaux au nord et les résidences de standing sur la place du Général Leclerc.

En parallèle, la valorisation paysagère de la ville est amorcée avec le réaménagement des berges de la Marne : création de promenades agréables (promenade de l'île de beauté et des bords de Marne en 1964) avec le comblement du bras mort de la Marne et la construction du centre nautique et du port de plaisance. Le square Yverdon, créé en 1972, constitue un mail planté qui offre un axe de promenade qualitatif et des vues agréables sur la Marne, au centre de l'avenue Franklin Roosevelt.

La ville devient, en 1964, la Sous-Préfecture du nouveau département du Val-de-Marne et s'enrichit de nombreux équipements collectifs. Un parc omnisport et un centre nautique sont réalisés dans le port de plaisance qui ouvre en 1966. La rénovation du centre-ville est entreprise et différents espaces libres de la ville sont investis.

Non loin du parc omnisport, le parc Watteau est ouvert au public en 1978 (à proximité du centre) et surplombe dans un jeu de trois terrasses la Marne.

#### Les années 1980 à aujourd'hui et les travaux de restructuration de la commune

A la fin du XXème siècle, le passage en souterrain de l'A86 (ouvert en 1989) entraîne de profondes restructurations sur la partie est de la ville. Le développement de la ville se réalise à travers des procédures de ZAC qui ont un impact important sur l'image de la ville. Il s'agit de :

- **La ZAC du Port** (créée par arrêté préfectoral du 27 janvier 1981 ; plan d'aménagement de zone approuvé le 29 mai 1989). Il s'agit de la réhabilitation du quartier Hoche, sur les bords de Marne. La réalisation

de la ZAC a permis de réaménager le port de plaisance de Nogent et des espaces publics adjacents ainsi que des ensembles construits relativement monolithiques (ensemble résidentiel de 384 logements et du complexe hôtelier)

- **La ZAC Albert 1er** (création par délibération du Conseil Municipal (DCM) du 10 juillet 1986 ; plan d'aménagement de zone approuvé le 26 juin 1987). Elle a permis la création de la place de l'Europe et du parking d'intérêt régional par la collectivité, ainsi que du Palais des Arts (salle polyvalente de 600 places), de la rue Jean Monnet, et d'un ensemble dense d'immeubles (activités, bureaux, services, logements) ainsi que d'une opération de logements collectifs à l'est de la ZAC du Port ;
- **Les ZAC multi-sites du centre-ville** (création par DCM du 18 décembre 1990) **et de la Poste** (création par DCM du 6 septembre 1993). Actuellement en cours d'achèvement, il s'agit d'un vaste projet de renouvellement de cinq îlots bordant la grande rue Charles de Gaulle et qui a entraîné une densification importante du centre de Nogent-sur-Marne ; les maisons et îlots insalubres laissent peu à peu la place à de nouveaux ensembles collectifs, dont cinq immeubles de logements sociaux. De nombreux équipements ont vu le jour dans cette zone centrale (commissariat, tribunal d'instance, centre juridique, Palais des Arts...) ainsi qu'un certain nombre de parcs de stationnement souterrains.

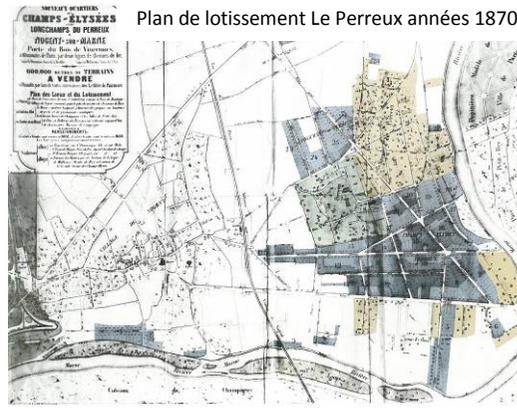
Toutes ces étapes ont façonné le visage actuel de Nogent-sur-Marne et ont construit son identité. Même si les réalisations de la fin du XXème siècle ont en partie modifié l'image de la ville, cette histoire se lit encore à travers la richesse de son patrimoine bâti, dans le dessin des rues du centre-ville et plus généralement dans l'organisation spatiale et la morphologie de la ville.



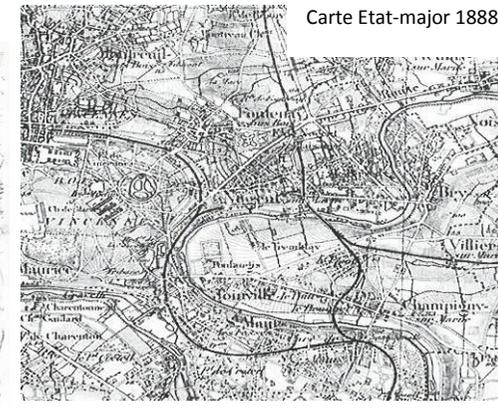
Carte Capitainerie 1709



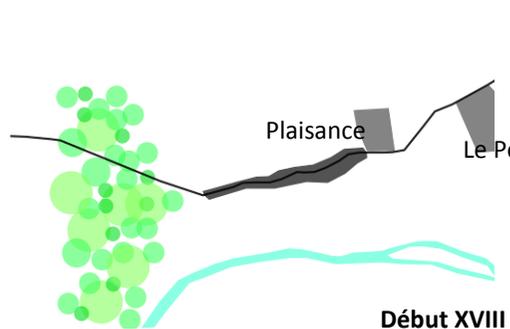
Carte de l'Abbé de la Grive 1740



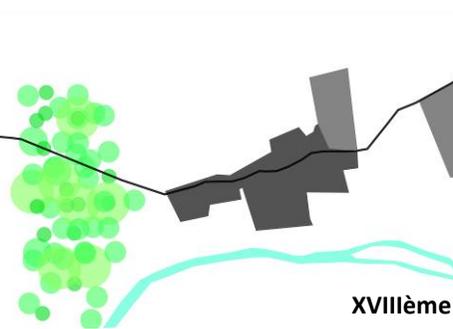
Plan de lotissement Le Perreux années 1870



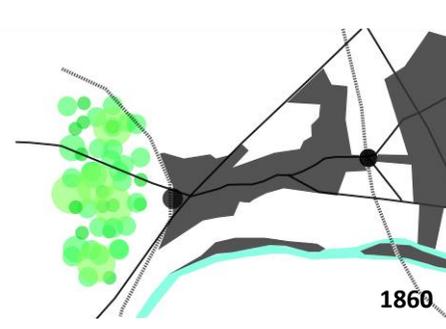
Carte Etat-major 1888



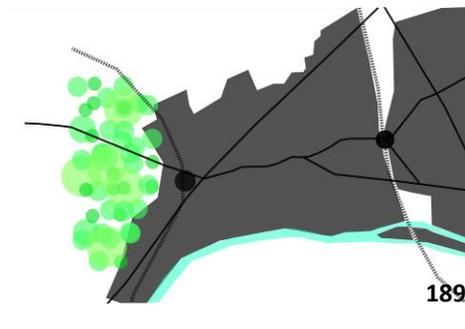
Début XVIII



XVIIIème



1860



1890

Nogent-sur-Marne/Le Perreux se développe le long de l'actuelle Grande Rue Charles De Gaulle. Elle est constituée en majorité de terres agricoles et de résidences de bourgeois qui viennent y découvrir le charme du pays depuis le XVIIe siècle.

Nogent-sur-Marne/Le Perreux se développe entre la Grande rue au nord et la Marne au sud par de nombreux parcs.

La création des lignes de chemins de fer dans les années 1860 vont modifier le paysage urbain et le développement de la commune .Nogent et Le Perreux deviennent alors deux entités urbaines distinctes.

Nogent-sur-Marne et Le Perreux deviennent 2 communes à part entière dans les années 1890. C'est l'époque des grands lotissements des terres.

### **Retour sur les tracés historiques encore présents : analyse des tracés et de la trame parcellaire**

Malgré les fortes évolutions que la commune a connu au cours de son histoire, l'analyse des tracés et de la trame parcellaire montre la prégnance des tracés historiques dans l'organisation de la Commune. Ainsi, les tracés initiaux comme présentés sur la carte ci-contre sont encore perceptibles. En effet :

- La place du Général Leclerc correspond à l'ancienne Porte de Nogent et l'avenue de Joinville correspond aux anciennes enceintes du Bois de Philippe Auguste ;
- Les rues de Plaisance, des Coulmiers et Larboust reprennent les limites des domaines historiques ;
- Les parcs Watteau de la maison nationale de retraite des artistes peintres ont globalement conservés leurs emprises initiales ;
- Les rues Théodore Honoré, Charles de Gaulle, Jacques Kable et des Héros nogentais se retrouvent dans le tracé des routes Historiques ;
- Les franges du Bois de Vincennes reprennent en parti les anciens tracés de la forêt sur laquelle le lotissement a été bâti.

En parallèle des tracés structurants, la trame parcellaire exprime distinctement les évolutions du tissu bâti nogentais. Ainsi, nous retrouvons globalement deux typologies d'îlots :

- Des îlots au parcellaire morcelé et laniéré qui correspondent aux anciens tracés agricoles. Par ailleurs, les îlots fortement morcelés avec de petites unités parcellaires situés au centre de la commune sont caractéristiques des tissus de centre bourgs ;
- Des îlots plus hétérogènes avec des parcelles aux tailles et configurations diverses qui laissent supposer que l'îlot a connu une évolution de son tissu bâti via des processus de remembrement foncier.

En effet, ces îlots hétérogènes correspondent généralement aux tissus résidentiels mixtes comprenant des immeubles de logements collectifs du XXème siècle et de l'habitat individuel.

Au niveau des anciens tracés agricoles, la topographie a marqué l'organisation parcellaire où il se retrouve deux logiques d'organisation :

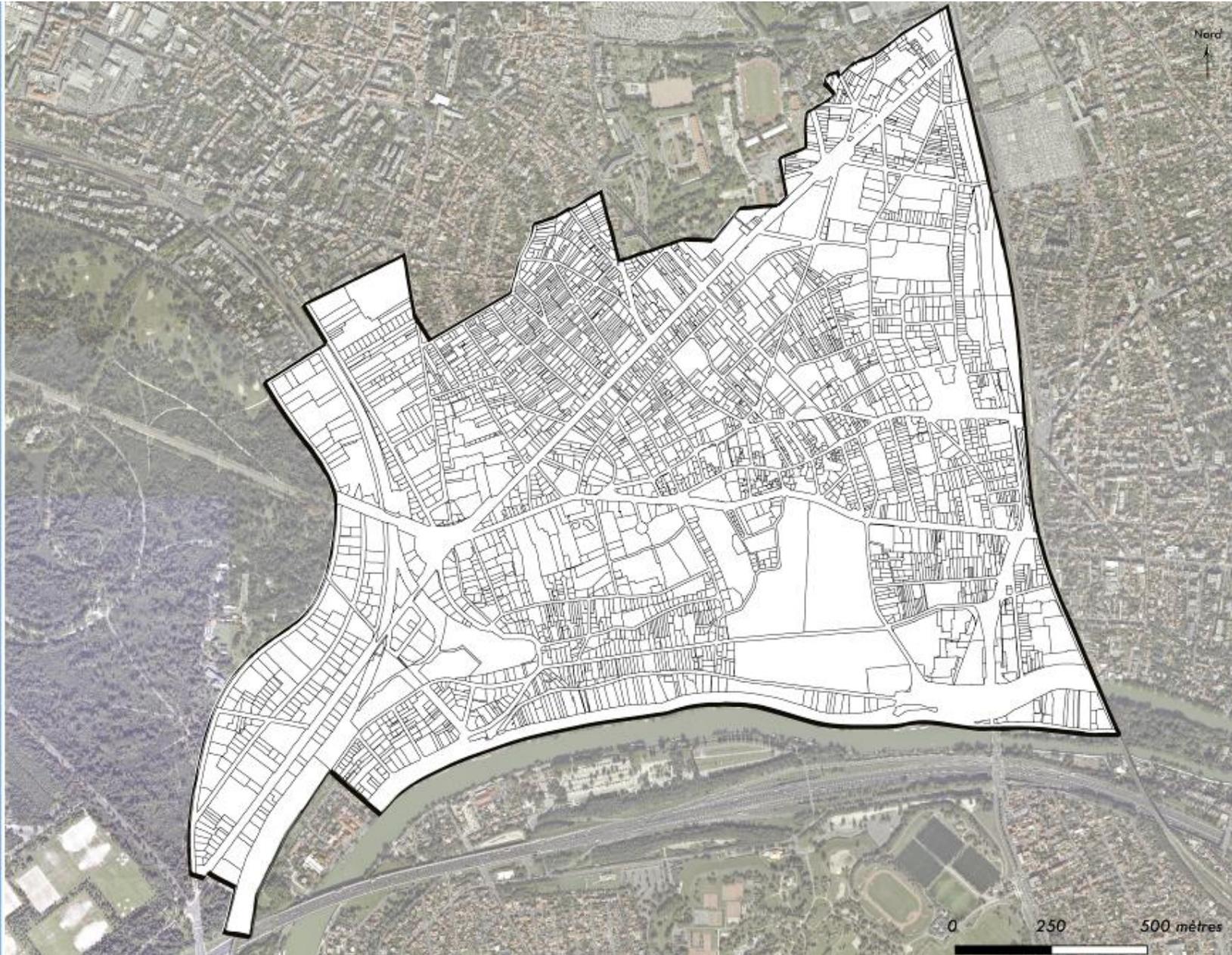
- Sur les pentes de la vallée de la Marne au sud, les parcelles sont orientées dans le sens de la pente, nord-sud, ce qui offre une structuration forte du tissu bâti
- Sur le plateau, ces parcelles suivent le relief depuis le point haut et présentent une logique rayonnante qui va influencer sur les ambiances. Il n'y a que le parcellaire situé le long du boulevard de Strasbourg qui rompt clairement avec cette logique (L'ensemble a dû être remembré lors du percement de la voie).

Au regard de l'état actuel du parcellaire, deux secteurs ressortent comme relativement préservés des mutations urbaines :

- Le quartier des Viselets, situé au nord du Boulevard de Strasbourg, dont les anciens tracés agricoles sont encore très présents. L'urbanisation de ce secteur a été permise la création de la rue de l'Amiral Courbet ;
- Les franges sud des versants de la Marne (hors périmètre de ZAC) avec une prégnance du découpage foncier dans le sens nord-sud ;
- Les lotissements résidentiels des Franges du Bois et du Fond de Beauté (entre les avenues de Neptune et de Beauséjour)

# TRAME PARCELLAIRE

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012/2013



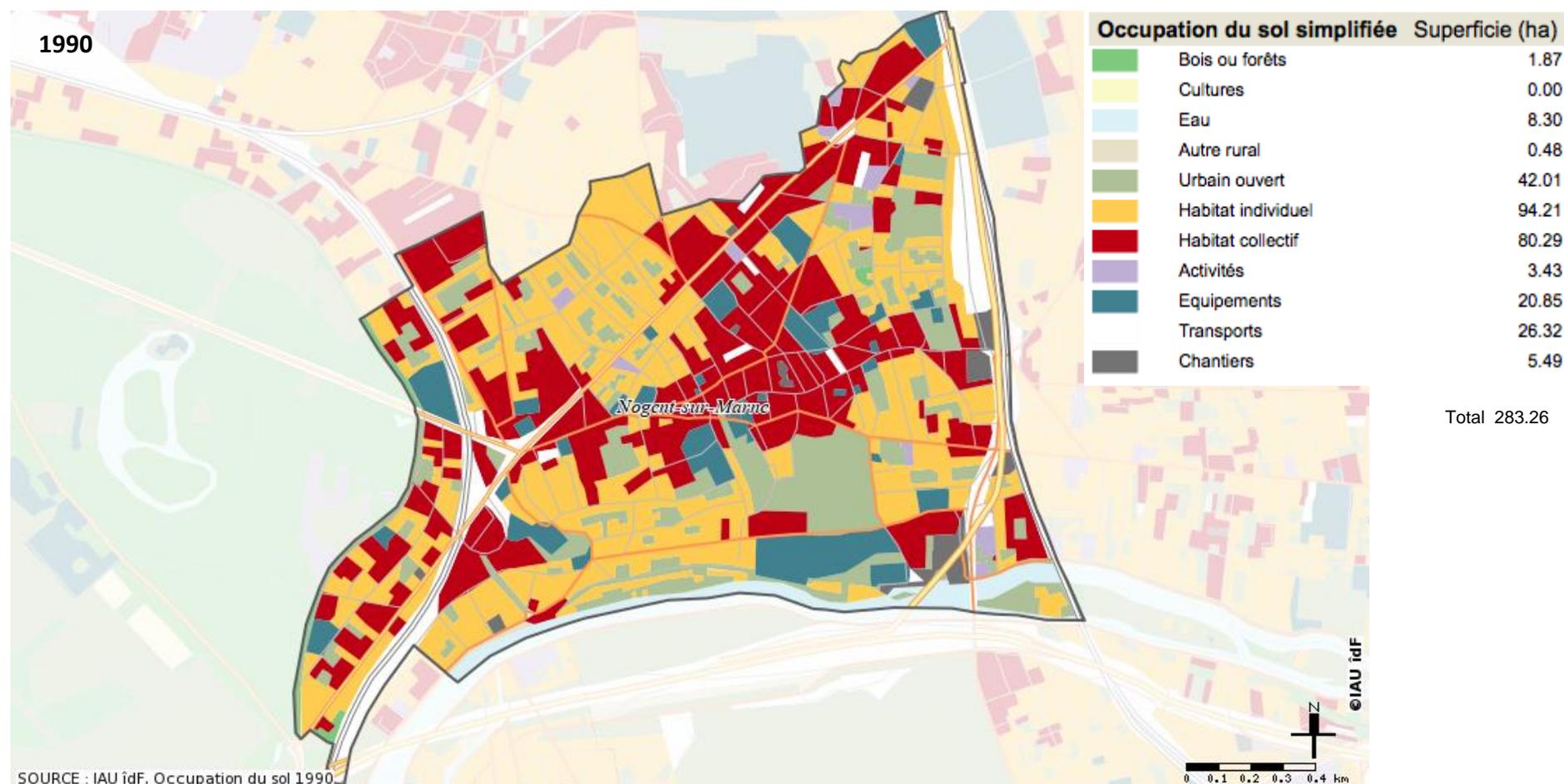
## 1.2. L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL AUJOURD'HUI

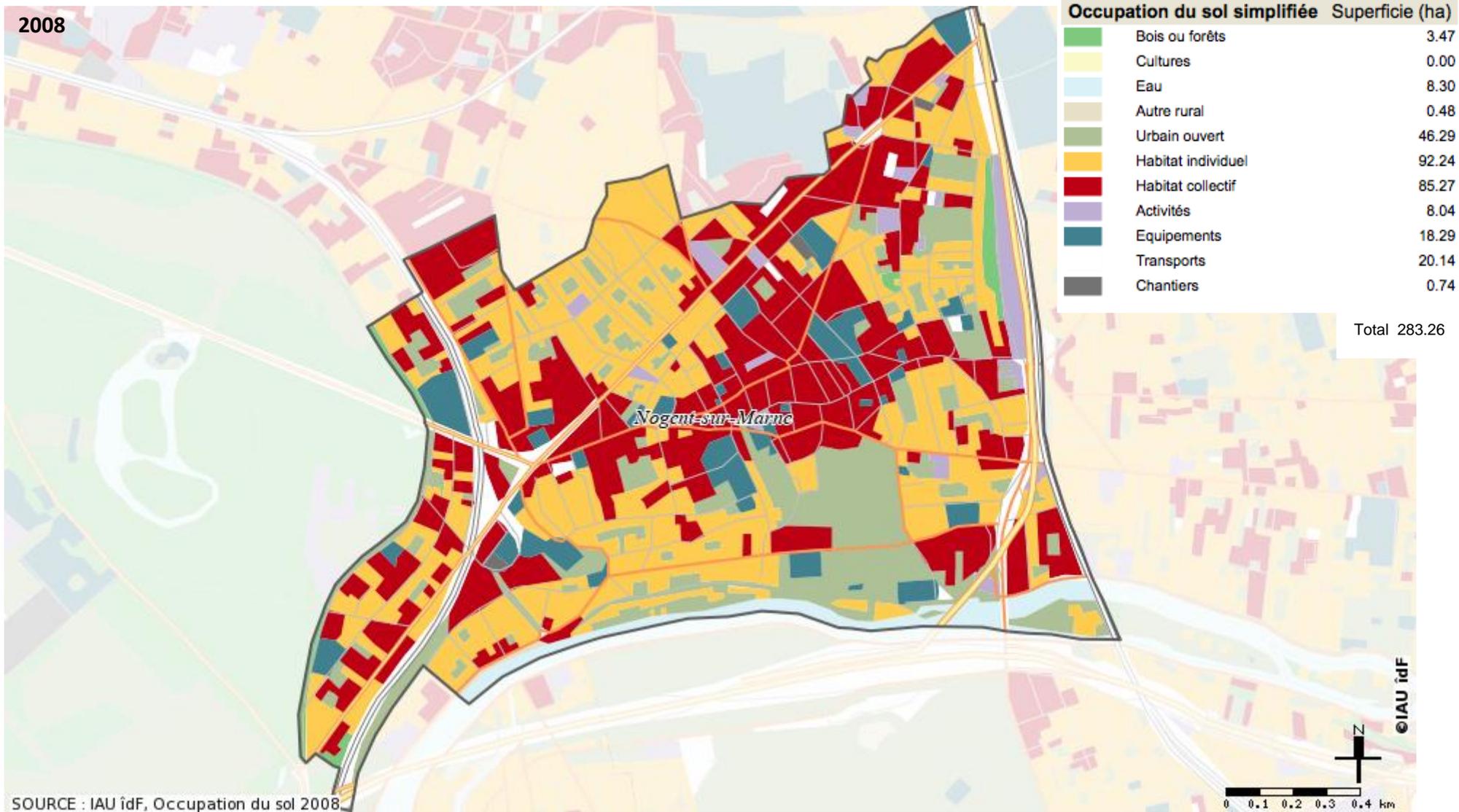
(Source : IAURIF)

Ces 20 dernières années, le territoire communal a présenté une évolution contrôlée de son occupation du sol. Alors que la population a augmenté de 5000 habitants entre 1990 et 2008, la part d'urbain construit, dans la surface totale du territoire communal, est restée stable. La ville de Nogent sur Marne a ainsi réussi à maintenir ses espaces extérieurs végétalisés en état malgré la pression foncière.

L'évolution du paysage urbain et de la densité bâtie sur le territoire s'est essentiellement traduite par une augmentation importante de la part de l'habitat collectif au profit du résidentiel au nord de la ville.

Aujourd'hui, la part de foncier disponible sur Nogent-sur-Marne est devenue très restreinte. Le développement de la commune à long terme ne peut donc s'envisager qu'en termes de renouvellement urbain.





### 1.3. ORGANISATION DE LA COMMUNE : UN TERRITOIRE FORTEMENT CONSTITUE ET STRUCTURE

- **Des frontières communales clairement dessinées**

La commune de Nogent-sur-Marne se développe sur un territoire géographique singulier et marqué par la présence de :

- la Marne au sud
- le bois de Vincennes à l'ouest
- la voie ferrée et le viaduc à l'ouest,

Ces éléments naturels et infrastructurels dessinent clairement les limites communales. Il n'y qu'au nord de la commune où les limites sont floues. En dehors du fort de Nogent, il existe une réelle continuité des tissus urbains avec Fontenay-sous-Bois.



Limite nord : boulevard des deux communes



Limite est : la voie ferrée en viaduc



Limite sud : la Marne



Limite ouest : le bois de Vincennes

### Des entrées physiques de ville marquées

Les frontières marquées du territoire communal induisent de fait des entrées physiques de la ville tout aussi significatives et marquantes. L'entrée dans Nogent sur Marne est clairement ressentie sur le plan physique et visuel :

#### **Les entrées physiques de la commune :**

**1. A l'ouest par le rond-point de Beauté :** Nogent-sur-Marne est en lisière du bois de Vincennes. Les entrées ouest de la commune sont globalement très qualitatives avec une gradation de densité et une transition douce entre espace de nature et urbain. Néanmoins, les aménagements du rond-point de la beauté annoncent clairement la proximité de la ville.

**2. Au nord par le boulevard de Strasbourg :** Cette entrée de ville est matérialisée par le pont de Nogent-Le Perreux et la traversée de la voie ferrée. Elle se caractérise par une rupture de densité entre les deux communes où Nogent donne une image plus urbaine. . Néanmoins, le caractère routier du boulevard de Strasbourg ne reflète pas la qualité du cadre de vie nogentais.

**3. Au sud avec le pont de Nogent :** Cette entrée de ville correspond au pont de Nogent (RN 486) et offre une vision peu qualitative de la ville alors qu'elle pourrait être le support d'un panorama de qualité. Cette absence de qualité est due au caractère routier des aménagements, la présence d'un fort trafic routier et l'absence de constructions qui communique avec cette voie.

#### **4. L'entrée formée par la place du Général Leclerc, à l'ouest :**

La place du Général Leclerc est une entrée physique forte de la ville depuis le Bois de Vincennes. Ceci s'explique par des rapports d'échelles (monumentalisme) tout à fait singuliers. Les projets de réaménagements qui lui sont liés et la proximité avec la gare RER A renforcent son statut de porte d'entrée sur Nogent.

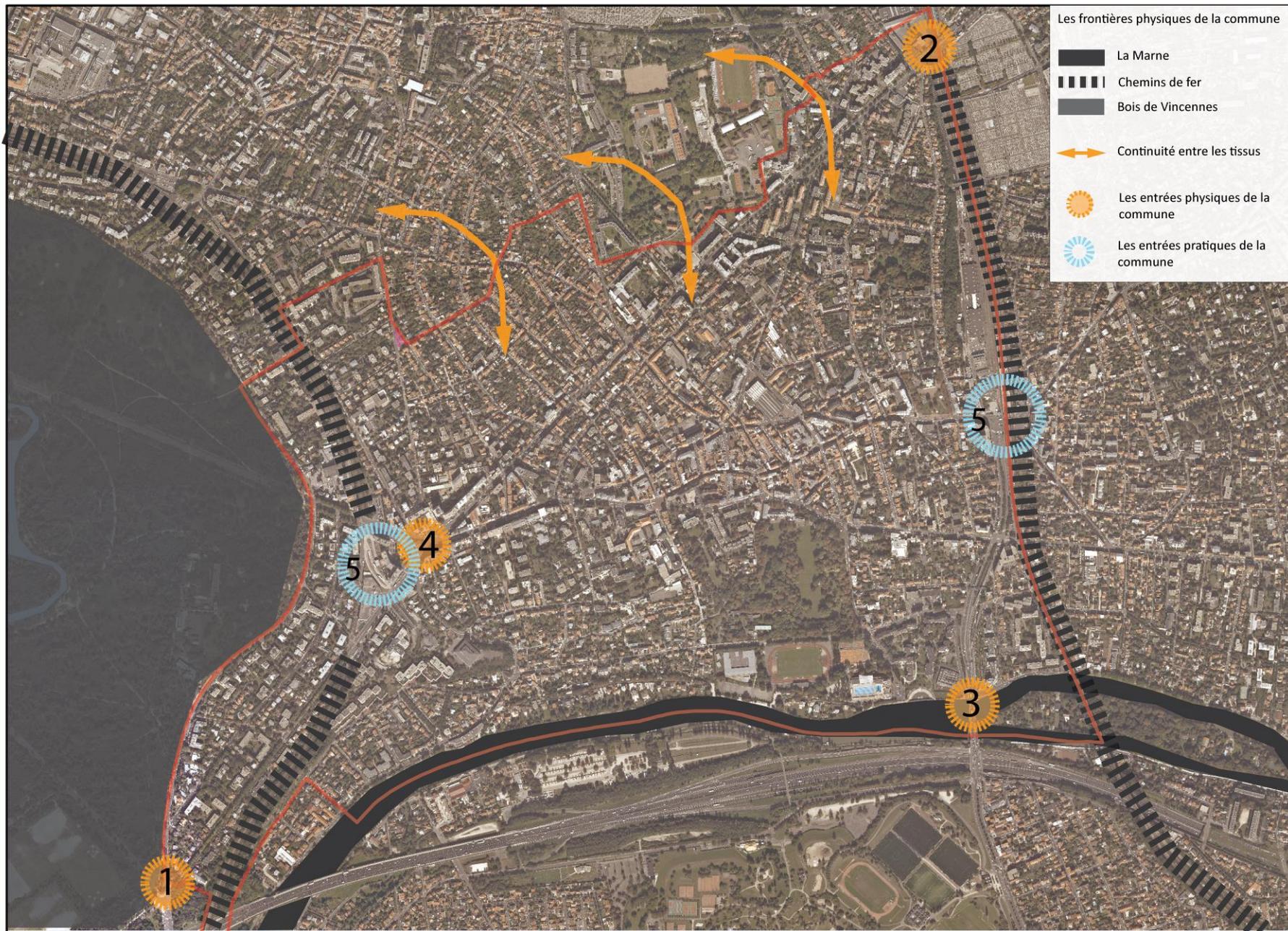
**Les entrées pratiques de la commune :** A ces entrées physiques de la ville, s'ajoute la présence des deux gares qui peuvent être définies comme entrées de ville pour les usagers des transports collectifs. Si la vision de la ville depuis la gare du RER E est globalement qualitative, le projet de Cité des Affaires Nogent-Baltard devrait revaloriser la vision de la ville depuis la gare du RER A et la place du général Leclerc.



# Les frontières physiques et entrées de ville



PLU de Nogent-sur-Marne - 2012/2013



### **Une structure urbaine lisible qui s'organise autour des infrastructures de transport**

Le territoire communal de Nogent-sur-Marne est très largement urbanisé, avec une empreinte urbaine couvrant 95% de sa superficie (urbain construit et urbain ouvert). Sa vocation est essentiellement résidentielle, mais la commune bénéficie d'un centre urbain mixte avec une présence commerciale importante.

Alternant ainsi espaces de vie, mixtes dans leurs vocations et espaces résidentiels, la structure communale est avant tout définie par le tracé des grands axes de transport :

- Les deux voies ferrées (à l'est et à l'ouest du territoire) possèdent chacune une gare qui annonce des entrées de la ville.
- La RD120 (ou grande rue Charles de Gaulles – rue Charles VII) relie ces deux gares et les pôles économiques qui s'y rattachent et traverse le territoire en son milieu. Cette voie fut en partie le support de développement historique de la centralité.
- La RD86 (boulevard de Strasbourg- avenue de Joinville) croise la RD120 au niveau de la place du général Leclerc et permet de desservir les quartiers nord de la ville. Le triangle urbain situé entre les deux départementales tend à s'intensifier et à donner plus de profondeur au centre-ville.

Cette organisation viaire et la topographie du site créent une ville en trois strates aux vocations clairement marquées :

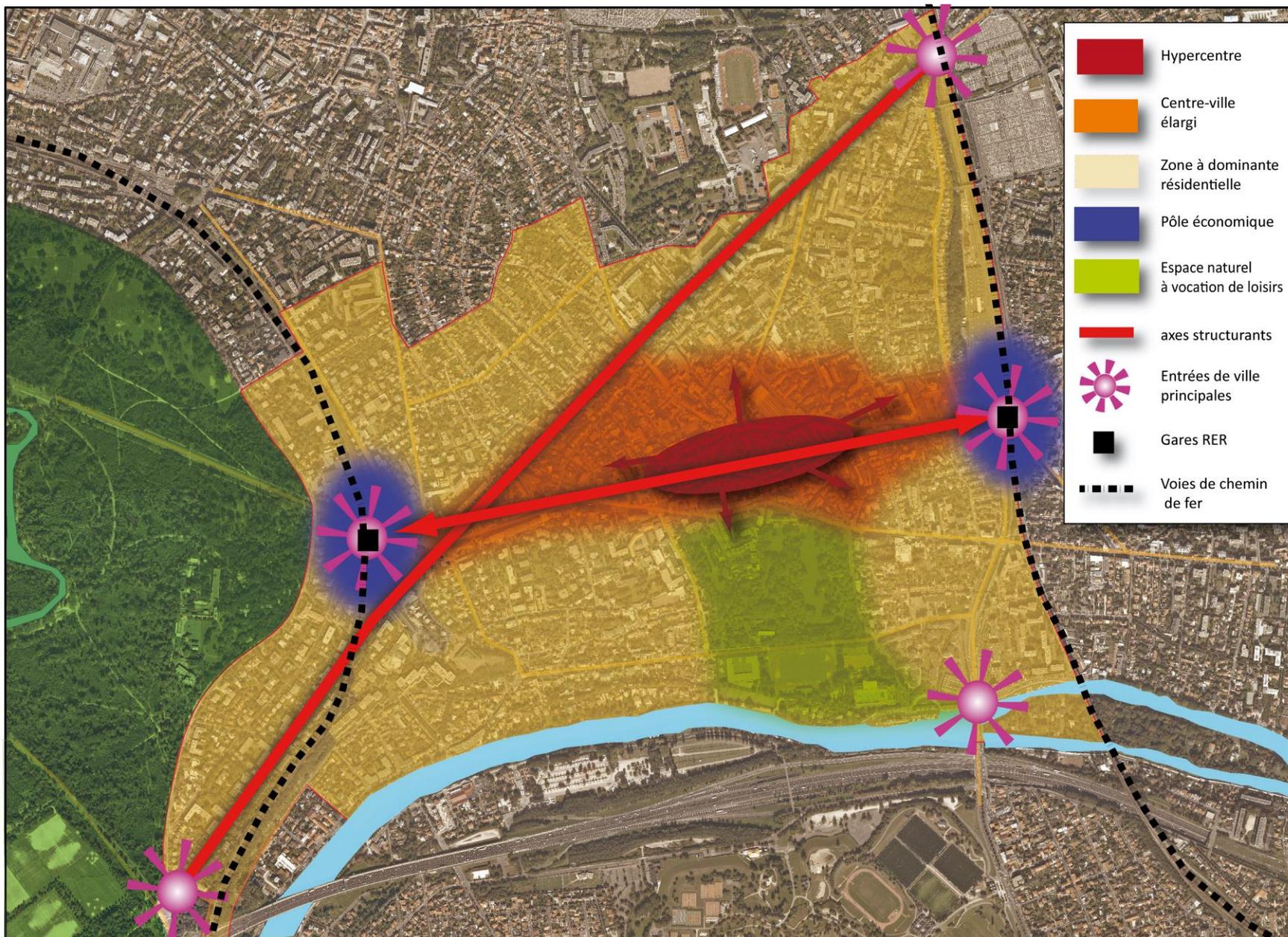
- La vallée et les bords de Marne qui représentent la ville résidentielle située au bord de l'eau
- Le plateau intermédiaire qui accueille le centre-ville élargi
- Le plateau nord à vocation résidentielle avec des quartiers aux identités distinctes (les abords du bois de Vincennes, les résidences sociales, les quartiers pavillonnaires, etc.)

Par ailleurs, la présence de plusieurs projets d'aménagement (détaillés ci-après) de grande ampleur devrait renforcer cette structure actuelle du territoire.

# Structure urbaine simplifiée de Nogent sur Marne



PLU de Nogent-sur-Marne - 2012/2013



### Les projets en cours ou venir : une valorisation de la ville à partir de ses atouts.

Que ce soit en phase pré-opérationnelle ou en réflexions amont, la ville de Nogent connaît un nombre de projets importants qui portent tant sur la revalorisation des espaces publics que sur la construction de programmes immobiliers ambitieux. Mis bout à bout, l'ensemble de ces projets révèle des dynamiques qui tendent à renforcer l'image de la ville actuelle :

- **Une réappropriation des berges :** Le pont de Nogent, point noir du paysage de la ville, devrait à terme être requalifié de manière à réduire les problèmes de circulations mais aussi permettre une traversée de la Marne par les modes doux. Accompagnée du projet de revalorisation des bords de Marne, par la création d'une promenade continue, cette dynamique de projet doit permettre à la ville de retisser des liens perdus avec la rivière.
- **La qualification du pôle RER E :** La gare RER est aujourd'hui en travaux avec l'aménagement de la gare routière sous les voies ferrées. Ce projet doit permettre l'amélioration de l'accessibilité de la gare. En parallèle, le réinvestissement des terrains SNCF situés au nord est à l'étude. A travers la mutation de ces terrains, l'objectif est de permettre l'accueil de nouveaux équipements sur les dernières emprises disponibles tout en réintégrant cet espace à la ville. A terme, c'est une nouvelle entrée est de la ville qui doit être redéfinie en intégrant la station du projet de la ligne orange du Grand Paris Express. L'arrivée de cette station créera un pôle d'échange multimodal important qui entrainera de nouvelles dynamiques et de nouveaux usages.
- **Le renforcement du centre-ville.** A travers la revalorisation du marché du centre de Nogent-Village, il s'agit de renforcer l'activité commerciale du centre-ville par la reconstruction et adaptation de la halle existante. Ce projet sera accompagné d'une valorisation des espaces publics par la création d'une place paysagée, du renforcement des services publics de proximité, de commerces alimentaires et de la construction de nouveaux logements.

Cette action est à replacer dans un programme d'actions plus large qui touche tant à la restructuration des équipements publics (culturels et scolaires), qu'à la construction de nouveaux logements et à la valorisation d'une trame d'espaces publics de qualité. C'est également une dynamique qui tend à réorienter le centre-ville vers le nord et le Boulevard de Strasbourg.

- **La cité d'affaires Nogent-Baltard et l'entrée de ville ouest :** Projet majeur de la ville, sa réalisation doit permettre l'émergence d'une nouvelle entrée de ville active, qualitative et dynamique.



Ce projet de requalification d'une des portes d'entrée de Nogent-sur-Marne touche à la fois la requalification de la gare du RER A, de la gare routière et des espaces publics qui les bordent (avenues de Joinville, Clemenceau, place Leclerc, nouvel accès au Pavillon Baltard avec la création d'un parc de stationnement adapté...). En créant le Centre d'affaires Nogent-Baltard, la Ville veut susciter de nouvelles ressources et une dynamique au plan des commerces et des services.

Ce projet d'envergure est à accompagner avec des réflexions à long terme portant sur le réaménagement de la place du Général Leclerc mais aussi sur une réflexion plus large de réinvestissement du boulevard de Strasbourg (requalification des espaces publics et réordonnement des façades urbaines)

# Les différents projets

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012/2013



#### **1.4. FORMES URBAINES ET TYPOLOGIES BATIES : DES ESPACES URBAINS VARIÉS ET GLOBALEMENT DENSE**

La commune de Nogent-sur-Marne présente une grande diversité de formes urbaines, en lien avec les différentes périodes d'édification de la ville. L'objectif est ici de repérer les différentes entités urbaines et d'en identifier les caractéristiques tant en termes de fonctions urbaines, d'organisation de la trame viaire et des espaces publics, de typologies architecturales, de parcellaires, que de densités et de tissus urbains. Il s'agit de déterminer la structure des ensembles urbains présentant une forme de cohérence sur le plan architectural, urbain et en termes de vocation.

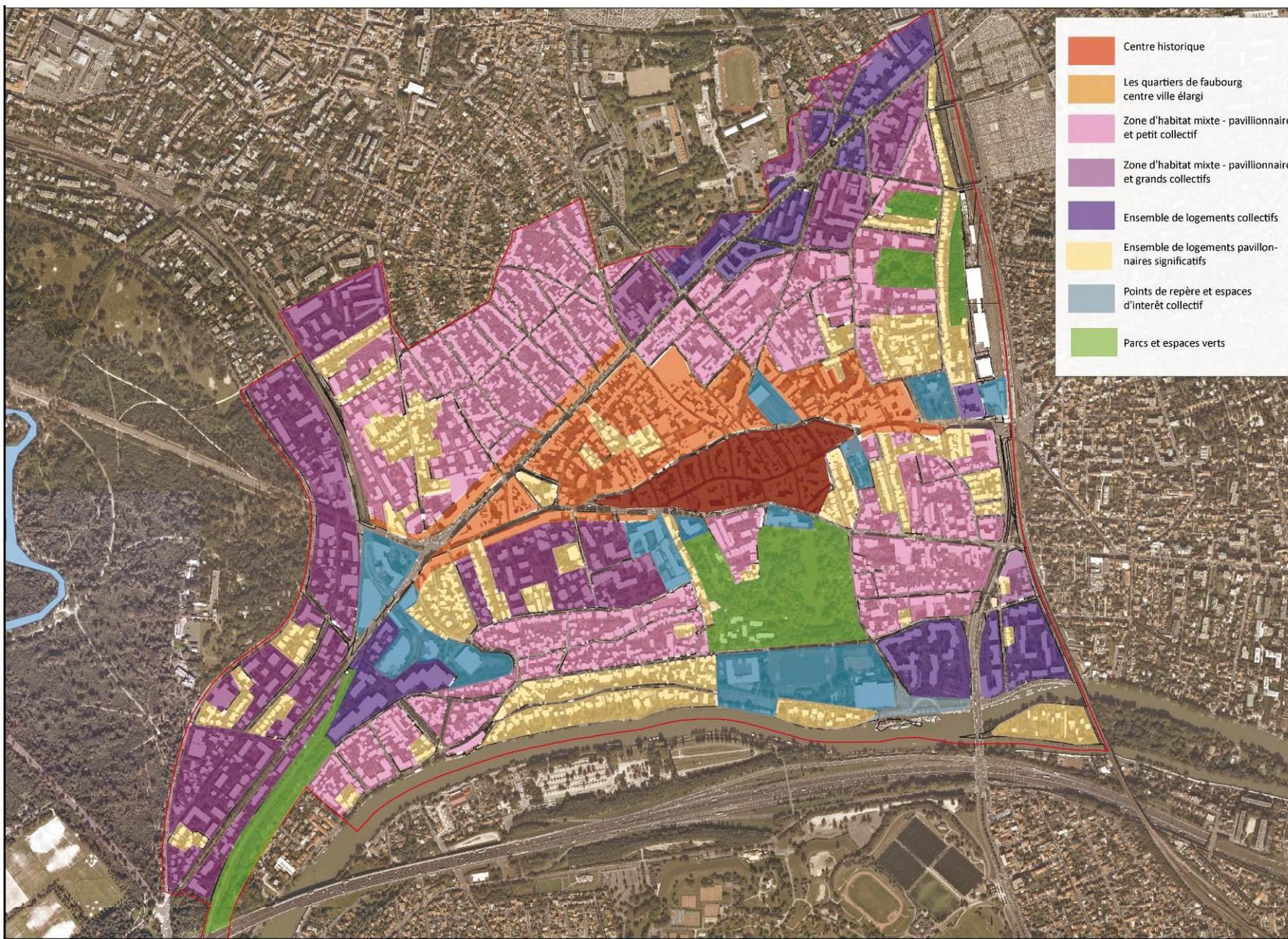
Les grandes morphologies urbaines de la commune peuvent être décomposées de la manière suivante :

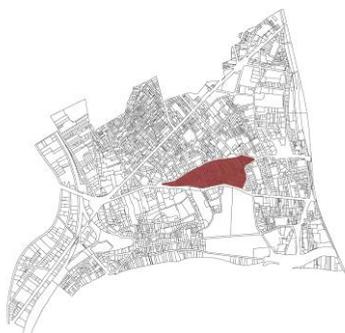
1. Le centre historique
2. Les quartiers de faubourg
3. Les zones d'habitat mixte
4. Les ensembles de logements collectifs
5. Les ensembles pavillonnaires significatifs
6. Les espaces d'intérêts collectifs –points de repère urbain.



# Morphologie urbaine de Nogent-sur-Marne

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012/2013





### **Le centre-ville**

Il s'agit du centre urbain de la commune caractérisé par sa mixité des fonctions, son patrimoine urbain et sa forte densité.

### **Accessibilité et desserte**

Le centre-ville se déploie autour de la Grande rue du Général de Gaulle, artère historique et principale de la ville. Les gabarits de voies sont relativement étroits

(entre 8 et 10 mètres de large) et le maillage viaire est dense. En raison notamment de l'étroitesse des gabarits de voies, le partage de l'espace public entre circulation automobile à sens unique, stationnement et piétons s'avère difficile.

### **Morphologie**

Le tissu est composé d'un ensemble d'îlots de taille réduite et compacts. Le parcellaire est de taille et de formes hétérogènes et crée des îlots fortement morcelés. Le coefficient d'emprise au sol varie entre 0,6 et 0,8. La densité résidentielle semble avoisiner 200 logements/ha.

### **Typologie des constructions**

Le tissu bâti se caractérise par un front bâti continu à l'alignement constitué d'immeubles de rapports de différentes époques (immeubles haussmanniens, anciennes maisons de bourg, immeubles urbains contemporains...). Les hauteurs varient entre R+2 et R+5. La présence de commerces en rez-de-chaussée permet l'animation de l'espace public.

### **Évolutivité**

**Le tissu du noyau historique est déjà fortement constitué, dense, avec des fronts urbains continus. Les cœurs d'îlots sont également fortement construits. Les possibilités d'évolution sont très limitées. L'enjeu est de préserver son caractère patrimonial, sa spécificité et son ambiance de « centre urbain » animé.**

Grande rue du Général de Gaulle





### **Les quartiers de faubourg**

Cet ensemble historiquement ancien connaît un processus de densification important et devient l'espace d'extension du centre historique. A dominante résidentielle, le tissu commercial tend à s'y étendre et les parcelles les moins denses tendent à muter pour accueillir des immeubles de rapport.

### **Accessibilité et desserte**

Ce secteur se développe entre les deux artères principales de la ville : l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard de Strasbourg. La trame viaire y est dense et globalement bien structurée. Le gabarit des voies qui traversent ces quartiers est légèrement plus large que dans le centre-ville (de 8 à 12m) et permet un usage fluide de l'espace.

### **Morphologie**

La taille des îlots et les unités parcellaires sont plus grandes qu'au centre-ville. Par ailleurs, l'organisation des îlots tend à être plus ordonnée avec des ensembles qui se décomposent en 2 rangées de parcelles. Pour permettre la construction de nouveaux programmes immobiliers, des processus de remembrement foncier tendent à émerger.

Le coefficient d'emprise au sol est variable suivant les îlots, mais il est de l'ordre de 0,5 pour une densité résidentielle variant entre 90 et 150 log/ha suivant la hauteur des constructions.

### **Typologie des constructions**

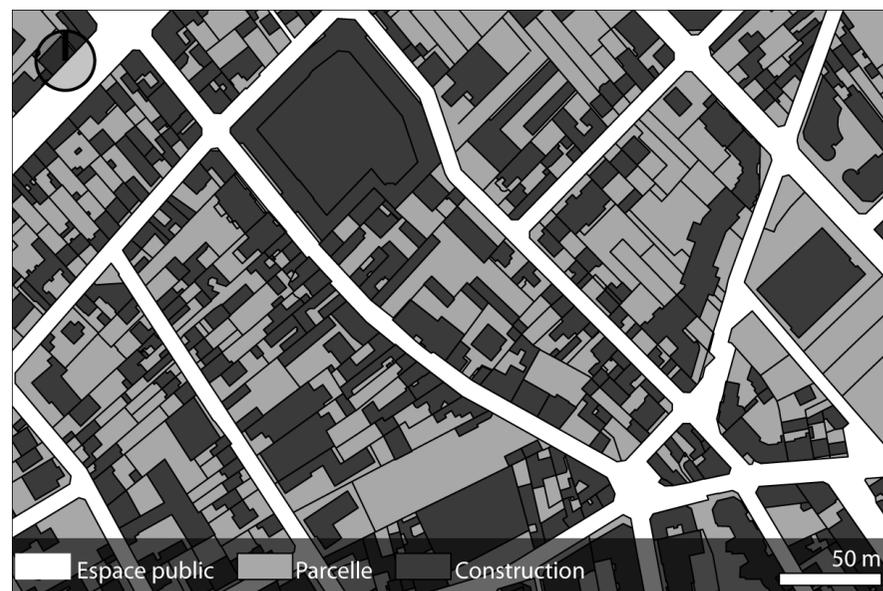
Le tissu bâti est varié. Il se compose de constructions individuelles et d'immeubles de logements collectifs, ces derniers tendant à devenir de plus en plus présents. Les hauteurs sont hétérogènes, variant du R+2 au R+5 pour les immeubles, et l'alignement n'est pas systématique.

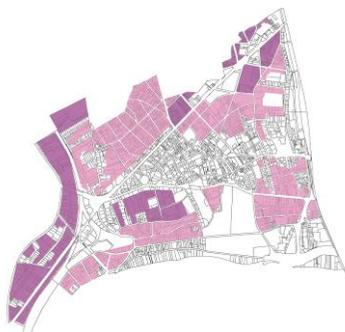
### **Évolutivité :**

**Ces espaces sont déjà en cours de mutation. Il est important d'accompagner cette dynamique afin de renforcer l'offre en logement et l'activité commerciale, tout en veillant à conserver des espaces de respiration végétalisés.**



Rue Théodore Honoré





### **Les zones d'habitat mixtes**

Cette entité urbaine représente une surface importante du territoire nogentais et caractérise fortement son tissu résidentiel. Essentiellement dédiés à la fonction logement, ces quartiers se sont édifiés progressivement d'où une grande mixité des formes bâties.

### **Accessibilité et desserte**

Situées non loin des axes principaux, elles sont desservies par une trame viaire dense qui reprend soit les tracés historiques soit une organisation sous forme de damier. Les voies de desserte sont des voies purement résidentielles de faible gabarit (8m de large en général) qui connaissent des problèmes de saturation liés au stationnement.

### **Morphologie**

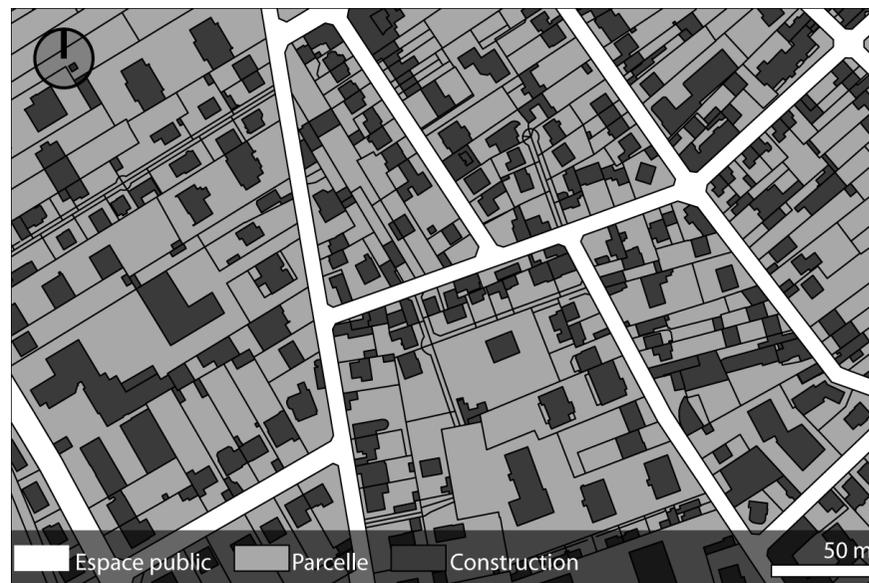
L'ensemble se développe sur des îlots de taille variable. Certains îlots sont de taille importante et présentent deux rangées de parcelles plus ou moins grandes suivant le type d'occupation (logement individuel ou collectif) ; d'autres, comme le quartier pavillonnaire des Viselets au nord, présentent des parcelles très étroites en longueur. Le coefficient d'emprise au sol est variable suivant les îlots (de 0,2 à 0,35), pour une densité résidentielle variant entre 40 et 70 logements/ha.

### **Typologie de construction**

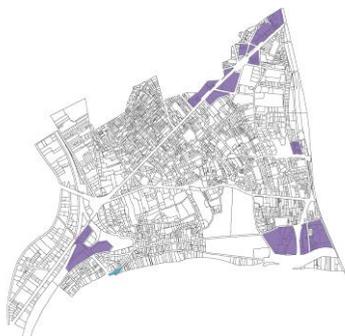
Ces ensembles sont majoritairement composés de petits collectifs, en moyenne R+2, et de maisons individuelles. Seuls les quartiers Baltard, Bois de Vincennes et quelques îlots dans le reste de la ville, sont constitués de maisons individuelles et de grands collectifs (en moyenne R+4). Ici encore, on observe une variété des époques de construction.

### **Évolutivité**

**Le tissu est mutable le long des axes principaux. Il est important de favoriser l'évolution et la densification de ces lieux tout en ménageant les rapports entre les différentes typologies (parfois difficiles) et en valorisant le caractère vert de ces quartiers.**



Avenue de la Source



### **Les ensembles de logements collectifs**

Ponctuellement répartis sur le territoire, ces ensembles de logements collectifs sont souvent situés près des entrées de ville (Pont de Nogent, Place du Général Leclerc et entrée des Maréchaux) et sont en général bien connectés au reste de la ville.

### **Accessibilité et desserte**

Ces ensembles collectifs sont implantés le long des grands axes de circulation (la grande rue Charles de Gaulle, Boulevard de Strasbourg, Boulevard Albert 1er...). Les logements collectifs sont desservis directement depuis ces grandes artères. Les espaces laissés libres accueillent généralement les stationnements des logements.

### **Morphologie**

Hormis quelques lots qui présentent une logique parcellaire, ces ensembles se développent sur de grandes unités foncières et sont organisés sous forme de résidences regroupant plusieurs bâtiments. Les constructions sont implantées en retrait, ce qui laisse une part importante aux espaces paysagers collectifs. On observe des densités différentes suivant les opérations avec un coefficient d'emprise au sol variant de 0,15 à 0,25 et une densité résidentielle variant de 60 à 110 logements/ha.

### **Typologie des constructions**

Il s'agit d'immeubles de logements avec pour chaque « résidence » un ensemble de bâtiments homogènes dans leur traitement architectural. La plupart d'entre eux ont été construits dans les années 1960-1970 mais ils ne présentent pas tous les mêmes qualités architecturales. Au nord de la commune, les constructions prennent la forme de barres et de tours alors qu'au sud, elles sont moins hautes et possèdent des espaces privatifs extérieurs (balcons, terrasses...). Les hauteurs sont variables allant de R+4 à R+8 pour les immeubles du boulevard de Strasbourg.

### **Évolutivité**

**L'évolution du bâti peut se traduire de différentes manières : Les immeubles collectifs peuvent être démolis pour permettre la reconstruction de nouvelles résidences plus urbaines, ou une volonté de réhabilitation peut être engagée. L'enjeu se pose aussi sur la valorisation des espaces paysagers extérieurs et sur la connexion de certains ensembles au reste de la ville.**



Boulevard de Strasbourg



Avenue Charles V



Résidence de bord de Marne



### Les ensembles pavillonnaires significatifs

Ces ensembles se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal sous forme de linéaires d'habitations individuelles, intégrés aux espaces résidentiels mixtes, ou sous forme d'îlots en retrait en bord de Marne.

### Accessibilité et desserte

Ces ensembles sont implantés le long de voies historiques (telles que la rue de Coulmiers, la rue de l'île de beauté...) présentant des gabarits étroits (largeur de voie de 4 à 8m).

### Morphologie:

Les tailles des parcelles diffèrent en fonction de leur position géographique. Elles sont de tailles restreintes au nord et aux abords du centre-ville (de 200 à 400 m<sup>2</sup>) et bien plus généreuses en bord de Marne (jusqu'à 2 000 m<sup>2</sup>). La densité résidentielle varie donc de 10 à 30 logements/ha.

La plupart des constructions sont implantées en retrait des voies. Néanmoins, le retrait des limites séparatives n'est pas systématique et les ensembles pavillonnaires proches du centre-ville tendent à se densifier (par des extensions) et à créer des fronts urbains continus.

### Typologie des constructions

Il s'agit exclusivement de maisons individuelles mais leurs typologies sont variées : ce sont des villas, des maisons de maîtres ou des pavillons plus modestes.

Leurs époques de constructions sont différentes et certaines habitations témoignent de l'histoire riche de Nogent-sur-Marne (maisons de maîtres) et créent des ambiances de grande qualité. Leur hauteur varie de R+1 à R+2+combles.

### Évolutivité

Nogent sur Marne est une commune très urbaine. Il est essentiel de préserver et valoriser ces ensembles résidentiels afin de maintenir une diversité architecturale et une offre résidentielle variée.



Rue Jacques Kablé



Rue des Coulmiers



Chemin de l'île de Beauté



### Les espaces d'intérêt collectif

Il ne s'agit pas d'une entité urbaine mais plutôt de points de repère qui forgent l'identité de Nogent et l'organisation de son territoire.

Ils se démarquent du tissu urbain par leur identité forte selon leur aménagement, leur fonction, leur qualité architecturale ou leur échelle.

On compte ainsi dans cet ensemble les constructions de la place du Général Leclerc, la mairie, les deux gares de la ville, la médiathèque, le collège/ lycée Branly, les équipements sportifs de bord de Marne, les quais de Marne et la maison d'art Bernard Anthonioz.



Mairie de Nogent



Pavillon Baltard



Centre Aquatique et le port

### **1.5. LES ENTITES PAYSAGERES NOGENTAISES : UNE MOSAÏQUE URBAINE ET PAYSAGERE**

En complément des entités urbaines définies en amont, Nogent sur Marne se caractérise par des entités paysagères aux périmètres différents.

*Les entités paysagères (ou du paysage urbain) sont des lieux identitaires et spécifiques. Elles se définissent par des caractéristiques propres au niveau du relief, de la géographie, de la végétation, de l'occupation du sol, des perceptions visuelles et sensibles. Elles s'articulent entre elles par des espaces de transition ou a contrario par des limites franches.*

Les deux découpages ne sont pas opposés mais complémentaires. En effet, la ville est tellement marquée par ses tracés historiques et son socle géographique que ses composantes ont formé des entités spatiales aux ambiances et unités qui trouvent leurs logiques au-delà de la question de l'architecture et des formes urbaines.

Le territoire de Nogent-sur-Marne se caractérise ainsi par des paysages urbains variés aux multiples ambiances. Cette diversité des ambiances forme une mosaïque de paysages urbains à l'échelle communale.

Il existe 7 entités paysagères sur le territoire nogentais. **Elles s'organisent sous forme de strates plus ou moins horizontales : les paysages de plateau, les paysages de coteau et les paysages de vallée.**

La partie nord du territoire correspond au plateau nogentais. Elle est délimitée par l'écran végétal du parc de Vincennes à l'ouest et par l'A86 à l'est. Largement urbanisée, elle se caractérise par une diversité des typologies bâties, des plus anciennes aux plus récentes et est quadrillée par une trame viaire particulièrement développée.

On distingue :

1. *le centre urbain*
2. *ses périphéries – le boulevard de Strasbourg*
3. *Le plateau ancien*

4. *Le plateau résidentiel nord*
5. *La couronne résidentielle et boisée de Vincennes*
6. *Les versants de la Marne*
7. *Les bords de Marne et îles*

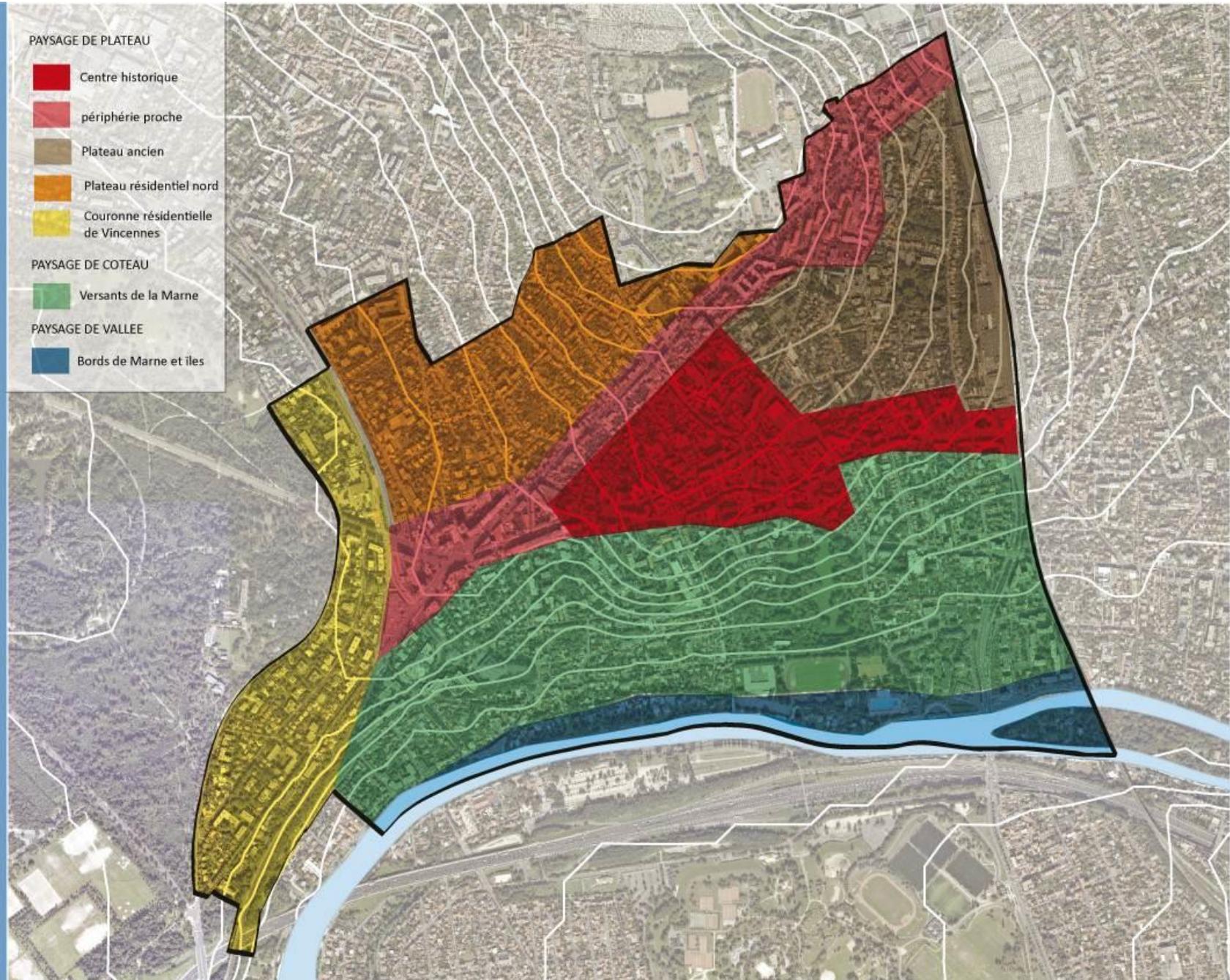
La partie médiane correspond aux coteaux de la Marne marqués par une topographie très chahutée, il s'agit de la sixième entité paysagère. L'urbanisation y a largement pris place sur les versants. Toutefois, de nombreux boisements s'insinuant au cœur du tissu urbain forment un vélum végétal permettant d'intégrer les constructions des coteaux. La forte présence des structures végétales et l'alternance de pleins et de vides qui caractérisent les paysages de coteaux et de la vallée sont à l'origine d'une variété d'ambiances.

Enfin la partie la plus au sud correspond à la vallée de la Marne : ses rives et ses îles. Ces paysages riches du point de vue paysager, apportent une touche de diversité aux paysages communaux.

# UNE MOSAÏQUE URBAINE ET PAYSAGÈRE

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012/2013

 CITADIA





### Le centre urbain

Située au cœur du territoire communal, cette entité se situe entre la RD86 (boulevard de Strasbourg) et la RD120 (Rue Charles VII) qui constituent les deux grands axes principaux de la commune.

### LES CARACTERISTIQUES SPATIALES

Le centre-ville s'est initialement développé selon un modèle de village-rue. Il est composé de rues commerçantes, d'espaces résidentiels et d'un grand nombre d'équipements.

Les espaces publics parfois très étroits y sont qualitatifs, et en particulier, le réseau de sentes piétonnes qui sillonne le centre urbain et permet d'en découvrir les richesses. Le square Dagobert constitue le seul espace vert public de cette entité, il est visible depuis la Grande rue Charles de Gaulle. Il forme un espace de convivialité et de respiration au cœur d'un tissu urbain relativement dense.

### LES AMBIANCES, PERCEPTIONS ET RELATIONS VISUELLES

La multiplicité des fonctions est porteuse d'ambiances variées et d'une densité des usages dans l'espace de la ville. Le centre constitue ainsi le pôle de vie et de rencontre de la commune et concentre une grande partie des éléments bâtis remarquables de la commune.

Ces éléments patrimoniaux ont fait l'objet de plusieurs inventaires et font partie du périmètre de la ZPPAUP (une étude patrimoine et paysage est en cours). Le tissu urbain resserré et dense (à l'alignement) forme une trame urbaine relativement homogène où quelques bâtiments atypiques et passages en cœur d'îlots apportent une touche de diversité. Malgré l'absence de linéaires commerciaux au nord de l'entité, le sentiment d'appartenance au centre-ville domine. Les relations visuelles avec le contexte paysager et urbain environnant est rendu difficile par la densité de cette trame urbaine.



### CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS

- De nouvelles opérations pouvant créer des disparités avec le tissu urbain existant et en particulier avec les éléments du patrimoine bâti remarquable du centre urbain.

### ENJEUX

- Des densités urbaines à maîtriser au regard de l'étroitesse des espaces publics
- Préserver les spécificités du patrimoine architectural et urbain du centre-ville, car ce sont des éléments porteurs de son identité
- Favoriser la mise en place d'espaces de respiration au cœur du tissu urbain, notamment dans le cadre de nouvelles opérations afin de constituer un maillage complet d'espaces de convivialités
- Quels modèles de développement ? Conserver le modèle de village-rue ou élargir le centre-ville ?



### **La périphérie proche du centre ancien**

Située le long du boulevard de Strasbourg, cet ensemble urbain s'organise le long d'un des axes majeurs de la commune.

### **LES CARACTERISTIQUES SPATIALES**

La vocation mixte et urbaine de l'ensemble est clairement affirmée mais, contrairement au centre ancien, l'ensemble est beaucoup plus

contemporain avec un rapport à la densité différent dont la place du Général Leclerc est l'élément le plus significatif.

La place se caractérise par une architecture monumentale et des espaces de voirie de fortes emprises. Elle constitue un espace atypique, fort et marquant. La linéarité affirmée du boulevard de Strasbourg crée un rapport à l'espace tout aussi singulier et un rapport à la grande échelle différent du reste de la ville.

Les Hauts de Nogent et les abords sur Fort de Nogent sont caractérisés par de nombreuses constructions de type HBM et témoignent d'une volonté de la ville de combiner mixité sociale et mixité de l'habitat.

Les espaces publics se concentrent sur la place du Général Leclerc. Le boulevard de Strasbourg est aménagé en allée plantée, laissant cependant peu d'espace pour le piéton au profit de la circulation automobile.

### **LES AMBIANCES, PERCEPTIONS ET RELATIONS VISUELLES**

L'avenue de Strasbourg présente des dynamiques urbaines importantes. Des commerces et services ponctuent l'espace public arboré de part et d'autre de la voie pour ainsi créer une diversité fonctionnelle et des usages différenciés de l'espace public.

Cet ensemble contraste fortement avec le centre ancien. Il présente des bâtiments aux hauteurs importantes et aux styles architecturaux diversifiés. Le tissu urbain est très hétérogène et laisse place à la fois à des constructions individuelles et en grande majorité à des immeubles collectifs.

La trame paysagère est très développée, les immeubles collectifs laissant des emprises au sol réduites, facilitant l'insertion végétale dans le tissu urbain. Les allées plantées forment une véritable respiration dans cet ensemble dense.



### **CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS**

- Des nouvelles opérations prévues notamment vers la place du Général Leclerc va impulser un renouveau urbain pour ce secteur

### **ENJEUX**

- Des densités urbaines à traiter en intégrant des espaces publics de qualité, en favorisant des pratiques urbaines diversifiées
- Transformer le boulevard de Strasbourg en véritable boulevard urbain.
- L'amplification du boulevard de Strasbourg dans le processus de développement et renouvellement urbain, vers un déplacement progressif du « centre » ville ?



### **Le plateau ancien**

Située au nord est du territoire communal, cette entité s'organise dans la continuité du centre urbain et est délimitée à l'est par l'autoroute A86.

### **LES CARACTERISTIQUES SPATIALES**

Ce quartier est le plus ancien du territoire communal. Il s'est développé notamment autour de l'Eglise Saint Saturnin, et à partir de la division successive des anciennes propriétés du quartier Plaisance.

Il s'agit d'un quartier résidentiel mixte composé de façon majoritaire de maisons individuelles mais aussi de petits collectifs. L'hôtel de ville de Nogent-sur-Marne la transition entre le centre et ce plateau.

Quelques espaces végétalisés ponctuent le tissu urbanisé et forment des espaces de respiration. Ils sont en majorité privés et de fait inaccessibles, c'est le cas des parcs et jardins hérités des propriétés du XVIIIème siècle : le jardin des couvents, le jardin de la maison de santé, le jardin du laboratoire. Le seul véritable espace vert public de cette entité correspond au square de la Mairie, espace de détente et de convivialité.

### **LES AMBIANCES, PERCEPTIONS, ET RELATIONS VISUELLES**

Le tissu plus lâche et aéré de cette entité est à l'origine de nombreuses relations visuelles avec le contexte paysager environnant. Le relief en légère pente favorise en effet les vues lointaines vers la vallée. C'est en particulier le cas depuis le square de la Mairie, offrant une vue dégagée et ouverte sur la vallée de la Marne.

La forte densité végétale du tissu, associée à des surfaces parcellaires importantes et des implantations en retrait de la rue créent une ambiance intime et apaisée.

Secteur le plus anciennement urbanisé, il concentre un nombre important d'éléments remarquables du patrimoine bâti. Ces éléments ont été repérés et recensés pour leur grande qualité architecturale et font partie du périmètre de projet ZPPAUP.



### **CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS**

- Des constructions de clôtures pouvant contribuer à la fermeture des espaces et la perte de l'ambiance verte et aérée du quartier

### **ENJEUX**

- Poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine bâti remarquable, porteur de l'identité communale et de son histoire ainsi que des espaces verts remarquables.
- Favoriser la mise en continuité des espaces verts privés et publics afin de créer une trame verte structurante et continue, favorisant la découverte du patrimoine architectural et historique communal
- Valoriser les points de vue remarquables sur la vallée de la Marne depuis les espaces verts remarquables du site



### **Le plateau résidentiel nord**

Située au nord de la commune en continuité avec Fontenay-sous-Bois, cette entité s'organise autour de réseaux structurants constitués par la RD86 (boulevard de Strasbourg) et la voie ferrée (RER A).

### **LES CARACTERISTIQUES SPATIALES**

Cette entité s'est développée à la fin du XIXème siècle. Principalement constituée d'un tissu résidentiel, elle se caractérise par une diversité des typologies bâties, allant du petit collectif à la maison individuelle. Elle est structurée par une trame viaire orthogonale et présente un tissu urbain plus ou moins dense et resserré (alignement sur rue, étroitesse cadastrale...) formant un continuum urbain avec la commune de Fontenay-sous-Bois.

La trame parcellaire des Viselets, issue d'un découpage agricole, se distingue par des parcelles étroites et en longueur où viennent s'implanter des maisons accolées.

En dehors des espaces circulés, relativement étroits, il n'existe pas d'espaces publics plantés de type squares ou placettes, au cœur de cette entité. Par ailleurs, l'étroitesse des espaces publics liés au morcellement foncier crée une saturation en termes de stationnement et des conflits d'usages certains.

### **LES AMBIANCES, PERCEPTIONS, ET RELATIONS VISUELLES**

Cette entité est relativement atypique de par son organisation tramée et ses cœurs d'îlots végétalisés, par rapport au reste de la ville.

Malgré l'organisation très structurée de ce secteur (quadrillage de la trame viaire, structuration du bâti) et l'absence d'espace de respiration et de convivialité, cet espace résidentiel se caractérise par une ambiance calme et confidentielle.

La diversité des typologies bâties et la variété des styles et époques de construction apportent une touche de diversité au quartier et rompt avec la rigidité de sa composition.



### **CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS**

- Une inadéquation entre la taille des espaces publics et le nombre de logements qui crée des problèmes de stationnement et une déqualification des espaces publics.
- Une densification observée par un processus de remembrement foncier

### **ENJEUX**

- Favoriser la mise en place d'espaces de respiration au cœur du tissu urbain, notamment dans le cadre de nouvelles opérations afin de créer une trame d'espaces publics généreux pour les piétons.
- Sauvegarder et valoriser l'identité parcellaire des Viselets
- Répondre aux problèmes de stationnement des rues saturées en proposant des solutions alternatives



### La couronne résidentielle et boisée de Vincennes

Située à l'ouest du territoire communal, cette entité s'organise entre la voie ferrée (RER A) et le bois de Vincennes. Il s'agit de la zone retranchée du Bois de Vincennes. Elle est également découpée transversalement par la RD120, traversant le Bois et reliant Paris à Nogent-sur-Marne. Ce périmètre englobe, au sud, un lotissement « Franges du Bois

de Vincennes » formant une enclave entre la voie ferrée et la Marne.

#### LES CARACTERISTIQUES SPATIALES

La voie ferrée constitue une rupture physique importante dans le paysage de l'ouest nogentais et dissocie cette entité du reste de la ville, que ce soit en termes de fonctionnement ou d'usages. De plus, les problèmes de connexion avec le reste de la ville sont renforcés par la configuration de la place du Général Leclerc et son caractère fortement routier.

Cette entité est constituée d'anciennes maisons bourgeoises, de petits ou grands collectifs évoluant dans un cadre fortement boisé. A ce propos, l'avenue de la Belle Gabrielle longeant le parc est bordé par des éléments du patrimoine architectural remarquable et offre un cadre arboré très riche.

Si l'organisation de l'ensemble permet des accès aisés au Bois, la largeur des voies et leur tracé linéaire sont propices à la vitesse et leur confèrent un caractère routier, malgré les aménagements paysagers très qualitatifs qui les accompagnent.

#### LES AMBIANCES, PERCEPTIONS, ET RELATIONS VISUELLES

La proximité immédiate avec le bois de Vincennes, la forte densité végétale privée ou publique du quartier ainsi que la mixité des formes bâties font de cette entité un espace singulier de la commune où un sentiment de calme et de sérénité prédomine. Elle forme une transition douce entre le bois et son ambiance très naturelle et la ville de Nogent-sur-Marne et son caractère plus minéral. Le sentiment d'appartenance au territoire communal est alors moins perceptible.



#### CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS

- Une perte d'appartenance au territoire communal lié au manque de connexions avec les autres quartiers de la ville.
- Des espaces publics peu usités (promenades piétonnes le long des voies) du fait du caractère peu sécurisant des voies de circulation (fortes emprises, linéarité)

#### ENJEUX

- Préserver le caractère arboré et aéré de cette entité paysagère constituant un espace tampon avec le bois de Vincennes
- Améliorer les liens physiques et visuels avec le reste de la ville et les coteaux de la Marne par la mise en place d'une trame piétonne et végétalisée structurante et sécurisée.
- Réfléchir au devenir de la Place du Général Leclerc et à sa vocation potentielle d'espace public fédérateur.



### **Les versants de la Marne**

Située sur la partie sud du territoire communal, cette entité s'organise sur les versants des coteaux de la Marne et autour de l'espace boisé composé des jardins classés de la maison nationale de retraite des artistes peintres et du parc Watteau.

### **LES CARACTERISTIQUES SPATIALES**

Cette entité s'organise sur l'ancien parcellaire viticole des coteaux, se caractérise par un tissu résidentiel, et marque une transition entre le centre-ville et les bords de Marne. Elle accueille de nombreux équipements scolaires mais aussi culturels, tels que le pavillon Baltard (monument historique classé) et la maison des artistes. La sinuosité des voies et le degré des pentes rendent parfois les déplacements automobiles et piétons difficiles.

S'il existe peu d'espaces verts publics sur cette entité, cette entité comprend un vaste espace paysagé composé du parc de la Maison des artistes, fermé au public, du parc Watteau, d'équipements sportifs (stades, terrains de tennis, bowling, piscine...) et d'un accès au port de plaisance de la Marne.

Le parc Watteau, situé à la limite du centre-ville est l'espace vert accessible au public le plus vaste de la commune. Il offre une vue imprenable sur la vallée de la Marne et constitue un lieu propice à la détente et à la rencontre des Nogentais de par son aménagement paysager très qualitatif et très arboré.

La partie la plus au sud est constituée d'un réseau de promenades piétonnes et de zones sportives, ponctué de jeux pour enfants et d'accès aux quais de Marne. La présence du port, des points de vue sur la Marne et ces îles, la proximité d'activités sportives, en font un espace récréatif et attractif. Néanmoins, Il souffre du manque de connexion entre le parc Watteau et les berges. Ses espaces de loisirs, aux fonctions différenciées, sont déconnectés les uns des autres.

### **LES AMBIANCES, PERCEPTIONS, ET RELATIONS VISUELLES**

La topographie chahutée des coteaux et la configuration de certaines voies, perpendiculaires aux courbes de niveaux, créent des perspectives visuelles sur la vallée. C'est un lieu de promenade privilégié propice à la découverte du paysage marnais. Le caractère verdoyant des coteaux, les faibles gabarits du bâti, et la

sinuosité des voies qui jalonnent les coteaux procurent au lieu un caractère très pittoresque.

Cette entité est le support de nombreuses relations visuelles avec le paysage de la vallée. L'alternance du bâti et de la végétation, la diversité des styles architecturaux, la mixité des formes urbaines et la sinuosité des voies renforcent l'animation des lieux et composent un paysage rythmé et dynamique.



### CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS

- Un paysage atypique et pittoresque, marqué par de forts contrastes de part et d'autres du parc Watteau : un risque de banalisation du coteau par l'impact des grands immeubles collectifs des résidences construites avec les ZAC du port et Albert 1er(à l'est du territoire)
- Des espaces publics parfois inadaptés (peu de cheminements piétons identifiés) malgré l'importance du site en termes de découverte du territoire
- Un cœur paysager de grande qualité mais en rupture dans le tissu urbain au regard de son organisation et statut.

### ENJEUX

- Préserver un équilibre entre les espaces construits et les espaces boisés des versants et conserver le caractère remarquable et pittoresque du coteau (bâti et végétation associés)
- Favoriser la découverte des paysages de vallée par la préservation et la valorisation des points de vue sur la Marne, par la mise en place de sentes piétonnes au cœur du tissu, reliant le centre urbain à la Marne et favorisant la découverte du patrimoine bâti remarquable jalonnant le coteau.
- Favoriser la mise en place de liens longitudinaux et transversaux du versant boisé par la mise en place de promenades piétonnes continues et relié aux différents quartiers nogentais.





### **Les bords de Marne et les îles**

Situées au cœur de la Marne, ces îles et les berges constituent des entités paysagères à part entière, du fait des richesses qu'elles recèlent et de leurs ambiances si singulières.

### **LES CARACTERISTIQUES SPATIALES**

Deux îles existent sur le territoire nogentais : elles constituent des espaces résidentiels dont l'accès est strictement réservé aux résidents.

La première, l'île aux loups, constitue une véritable île de la Marne sur laquelle on accède par bateau. La seconde île, dénommée île de Beauté, est une ancienne île dont le bras-mort de la Marne a été comblé au XX<sup>ème</sup> siècle. Elle a néanmoins gardé son caractère insulaire et demeure peu visible pour le public de par son caractère privatif.

Les constructions situées sur l'île de Beauté correspondent à de grandes demeures du XIX<sup>ème</sup> siècle présentent des qualités architecturales indéniables (patrimoine recensé dans le projet de ZPPAUP communale).

Les berges de la Marne sont fortement impactées par ses aménagements successifs qui ne présentent pas d'unité suffisamment lisible, ils sont trop hétérogènes.

Hormis la promenade Yvette Horner, qui propose un lieu de détente et de déambulation agréable, le reste des berges peut présenter un caractère très routier et minéral (boulevard de la Marne – quai du Port)

### **LES AMBIANCES, PERCEPTIONS, ET RELATIONS VISUELLES**

La faible présence de véhicules, l'architecture de qualité des grandes demeures, la présence d'une végétation luxuriante en bord de Marne et la proximité de la rivière forment des ensembles de grandes qualités paysagères. Il en ressort une ambiance bucolique et empreinte de douceur. Cependant ces qualités d'ambiance sont peu accessibles du fait du manque d'ouverture de la ville sur sa rivière.



### **CONSTATS ET TENDANCES D'EVOLUTIONS**

- Le caractère intime des berges et des îles ne facilite pas toujours la mise en continuité d'un réseau de promenades piétonnes sur les bords de Marne.
- Les aménagements hétérogènes n'offrent pas un cadre propice à la déambulation.

### **ENJEUX**

- Favoriser l'accès aux berges
- Retrouver des connexions entre le reste de la ville de Nogent, ses berges et l'île de beauté.

### ***Ce qu'il faut retenir :***

Nogent sur Marne est une commune aux ambiances urbaines de qualité, présentant des atouts indéniables :

- Une géographie spécifique en strates (plateau, coteaux, vallée) avec un relief chahuté à l'origine de nombreux points de vue remarquables sur la vallée de Marne
- Une armature végétale dense et structurante bien que parfois peu accessible (parc de la maison nationale de retraite des artistes peintres par exemple)
- Un patrimoine bâti remarquable, symbole de l'identité communale, mais peu mis en valeur notamment par l'absence de parcours de découverte du patrimoine nogentais
- Un paysage formant une mosaïque urbaine et paysagère, témoin de la richesse et de la diversité du territoire communal
- Des dynamiques urbaines variées (centre-ville, les portes d'entrée sur la ville avec les gares RER A et E, les berges de la Marne...)

Aujourd'hui, ce territoire à vocation résidentielle présente donc des conditions de vie plus qu'attractives alliant le fait d'être aux portes de Paris à un cadre de vie paisible et agréable.

Si le territoire est d'ores et déjà constitué, les projets de renouvellement urbain et revalorisation en cours et à venir devraient renforcer et accompagner les logiques actuelles de la ville en valorisant le statut de porte d'entrée de ville de la place du Général Leclerc et en dynamisant un centre-ville intense en termes d'usages.

Néanmoins, comme beaucoup de communes de la première couronne Parisienne, la ville de Nogent sur Marne connaît des objectifs de constructions de logements élevés. Les enjeux pour le territoire se posent donc sur la manière d'appréhender sa future densification en :

- Permettant l'accueil de nouveaux logements sans dénaturer les paysages urbains actuels

- Préservant des espaces de vies agréables pour tous et en évitant des phénomènes de densités « subies »
- Assurant la réalisation des équipements nécessaires à la population

## 2.6 UN PATRIMOINE DE QUALITE (L'ETUDE PAYSAGE)

La ville de Nogent-sur-Marne propose à ses habitants et usagers un cadre urbain de grande qualité, porté entre autre par son patrimoine architectural et paysager. A ce titre, la ville a souhaité protéger et mettre en valeur son patrimoine par la mise en place d'un projet d'AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du Patrimoine) en 2009. L'AVAP permet la protection des données paysagères, urbaines et architecturales remarquables.

- **Un patrimoine architectural riche et diversifié.**

La ville de Nogent-sur-Marne est marquée par des temps constructifs différents et des styles architecturaux hétérogènes, participant de l'identité de la commune.

Avant le XIXème siècle, les hôtels particuliers, les maisons rurales et les petits immeubles relèvent d'une logique constructive identique, marqués par un style classique et des façades homogènes et ordonnancées.

La fin du XIXème siècle marque l'arrivée des grandes maisons de villégiature bourgeoises qui viennent rompre avec le style sobre des années 1800/1850. Ces propriétés au style chargé et éclectique font partie intégrante de la singularité de la ville. Dans le même temps, les immeubles et les maisons néo-classiques assurent une continuité typologique avec l'époque précédente.

Durant la période de 1910 à 1920, « l'Art nouveau » marque les constructions de villas et de leurs façades par des modénatures innovantes et nouvelles. Cette période laisse la place ensuite à « l'Art Déco » dans les années 1930, avec de très beaux exemples construits, dans une grande simplicité de formes, marquant les prémices de l'époque moderne, marquée par une pureté et un dépouillement des constructions.

Les années 1930 marquent l'arrivée des logements collectifs et des grands ensembles, laissant un patrimoine de qualité (HBM réalisé par les architectes Hillon et Maurey).

Le patrimoine public est marqué par ces différentes périodes et attestent d'une richesse patrimoniale importante, qu'il est nécessaire de préserver.



- **Les ensembles urbains remarquables**

En plus des bâtiments remarquables, certains quartiers communaux présentent un intérêt patrimonial d'ensemble important. Ils sont, en majorité, situés dans les quartiers historiques de la ville et proposent une ambiance urbaine de qualité et propre à Nogent.

Les ensembles pavillonnaires situés sur les anciennes propriétés du quartier Plaisance au nord-est de la commune présentent des qualités urbaines et architecturales importantes, ainsi que les rues historiques des héros nogentais et Victor Hugo. Les maisons de villégiature des années 1850, situées en bordure de Marne, le long du chemin de l'île de Beauté, sont les marqueurs d'une époque qu'il est essentiel de conserver en tant que valeur d'ensemble. Des ensembles pavillonnaires sont aussi remarquables à l'est de la commune et à proximité du Bois de Vincennes.

- **Les données paysagères à sauvegarder et à valoriser**

La composition de la commune sur trois « niveaux » géographiques (le plateau, les coteaux, la vallée de la Marne) et la présence forte du végétal façonne l'identité de la commune. En effet, les échappées visuelles sur la vallée de la Marne et sur le grand paysage depuis le plateau et les coteaux participent à l'ambiance bucolique et verte de la commune. A ce titre, la trame végétale est fortement présente sur la commune, tant au niveau des jardins publics (jardin de la mairie...) que privé (parc de Watteau, jardins privatifs...)

**Enjeux dans le développement futur**

**Certaines constructions créent des ruptures d'échelles importantes et peu qualitatives, venant dénaturer l'identité du site (logements collectifs des années 1960 à 1990 et pavillons de villégiature). Il est important de penser les nouvelles opérations dans une optique d'intégration qualitative avec le tissu existant.**



# NOGENT-SUR-MARNE - ZPPAUP - ZONAGE ET PROTECTIONS

document de travail provisoire

Elisabeth Blanc Daniel Duché - architectes urbanistes - juin 2008

## ZONAGE DE LA ZPPAUP

- SECTEUR 1 : centre historique
- SECTEUR 2 : quartiers résidentiels homogènes

## CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS

- bâtiment de grand intérêt architectural
- bâtiment d'intérêt architectural inclus dans un ensemble urbain
- bâtiment d'intérêt architectural isolé
- bâtiment courant

## ENTITES PARTICULIERES

### ENTITES PARTICULIERES BATIES

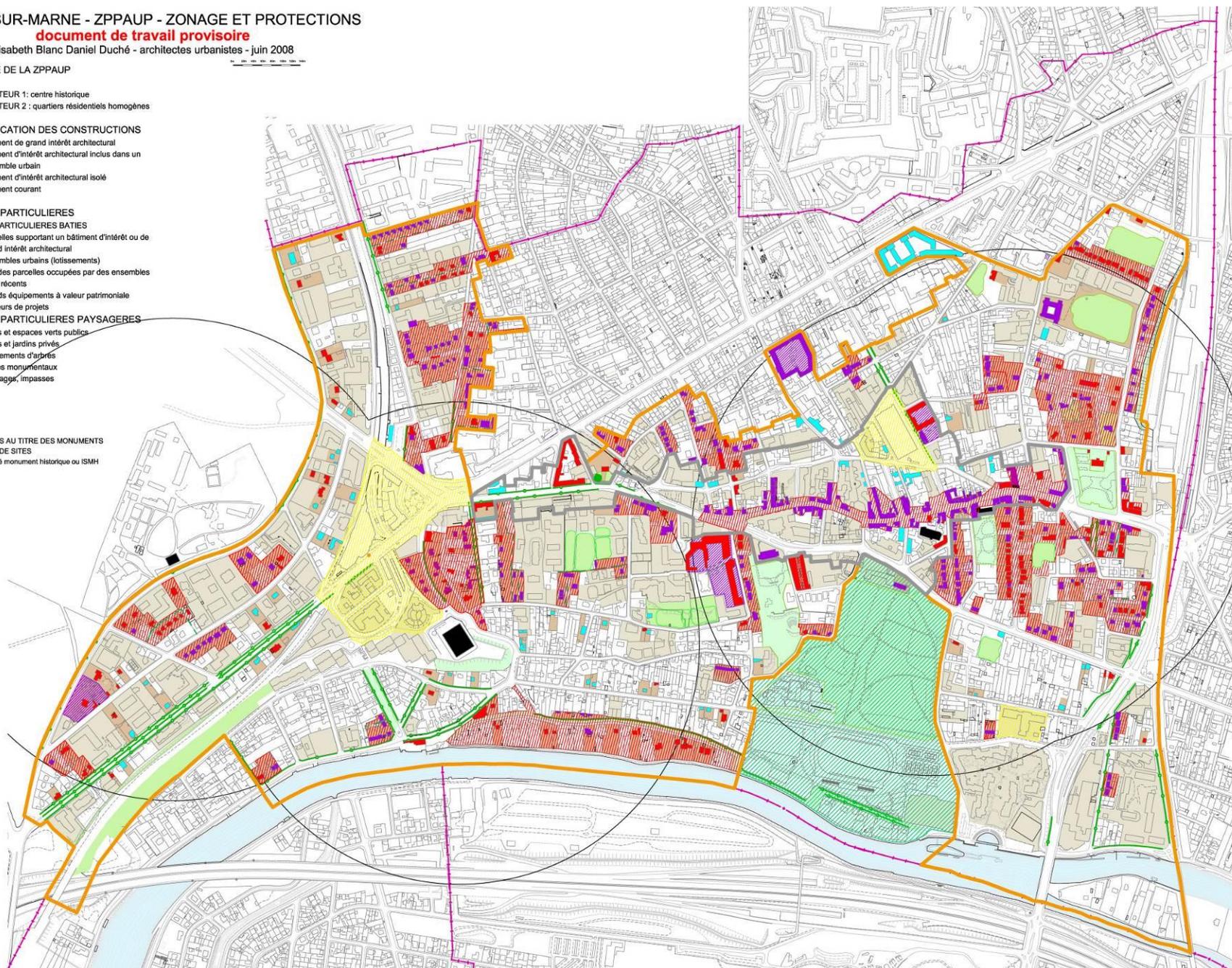
- parcelles supportant un bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt architectural
- ensembles urbains (lotissements)
- grandes parcelles occupées par des ensembles bâtis récents
- grands équipements à valeur patrimoniale
- secteurs de projets

### ENTITES PARTICULIERES PAYSAGERES

- parcs et espaces verts publics
- parcs et jardins privés
- alignements d'arbres
- arbres monumentaux
- passages, impasses

## LES PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DE SITES

- édifice classé monument historique ou ISMH
- site classé



## **2. POTENTIEL D'ÉVOLUTION DU BATI**

### ***2.1. LES PRINCIPES D'ACTION***

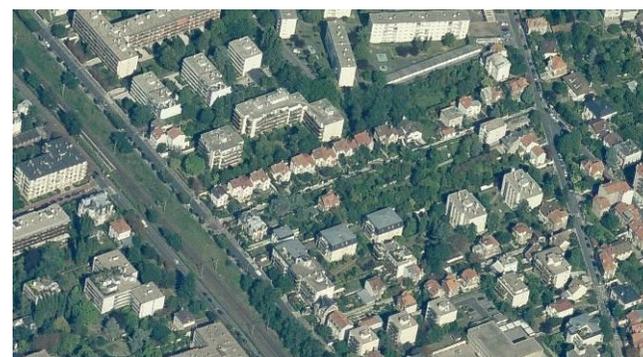
A ce stade, la réflexion sur l'évolution des tissus ne préjuge pas du devenir de la commune, ni des secteurs à rénover. Elle a vocation à identifier les potentiels de mutabilité du territoire en tant qu'outil d'aide à la décision dans les phases ultérieures du PLU (scénarios de développement et Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Néanmoins, la question de l'évolution des tissus doit se poser comme un outil en faveur de la redéfinition de la trame urbaine générale. En effet, initier une mutabilité des tissus existants permet de redonner une lisibilité à la structure de la commune et d'accompagner des logiques de développement cohérentes et intégrées avec le fonctionnement souhaité.

Nogent-sur-Marne est une commune aujourd'hui densément bâtie, comportant peu de réserves foncières et une mutabilité limitée alors qu'elle a des objectifs de construction de logements importants. Ainsi, trois types d'actions peuvent être promus afin de dégager des marges de manœuvre (en termes de constructibilité), tout en maintenant un bon niveau de qualité urbaine :

### **Valorisation des dents creuses et des cœurs d'îlots disponibles**

La valorisation des espaces libres et des parcelles vides dans les tissus les plus lâches est un processus présentant un faible impact sur le paysage urbain. Il permet de pérenniser le tissu existant, tout en créant une densité urbaine minimum sur les espaces proches de l'ensemble des services urbains.



Ilot entre les rues Villa Ledoux et Villa André : Des disponibilités foncières encore présentes

### **Ordonnancement des axes structurants et optimisation du foncier**

L'intensification des axes principaux (projet d'ordonnancement urbain et de densification sur les voies principales, surtout au niveau du Boulevard de Strasbourg) permet de développer un front urbain homogène et cohérent, vecteur d'animation urbaine. La valorisation de ces artères permet de définir des liens entre les polarités principales de la ville, tout en réduisant le caractère routier de certains espaces publics. Ce principe pourrait s'appliquer essentiellement au boulevard de Strasbourg



Boulevard de Strasbourg : des fronts urbains mixtes présentant des potentiels d'évolution

Cette action de densification sur les voies principales peut également s'appliquer à l'ensemble du tissu urbain mixte et aux grands ensembles. Il s'agit alors d'introduire des typologies plus denses, mais adaptées au tissu existant. Tout en densifiant, l'objectif est de coordonner les typologies architecturales et de préserver le caractère résidentiel et les qualités paysagères existantes des différents quartiers. Une optimisation du foncier peut s'opérer sur les parcelles publiques ou privées sous optimisée suivant différents modes opératoires :

-Un redécoupage parcellaire peut s'envisager sur les parcelles de grandes envergures pour créer de nouveaux programmes de constructions (souvent pour des opérations de petites tailles)

-Un travail d'extension et de rehaussement intégré à la construction d'origine peut s'opérer

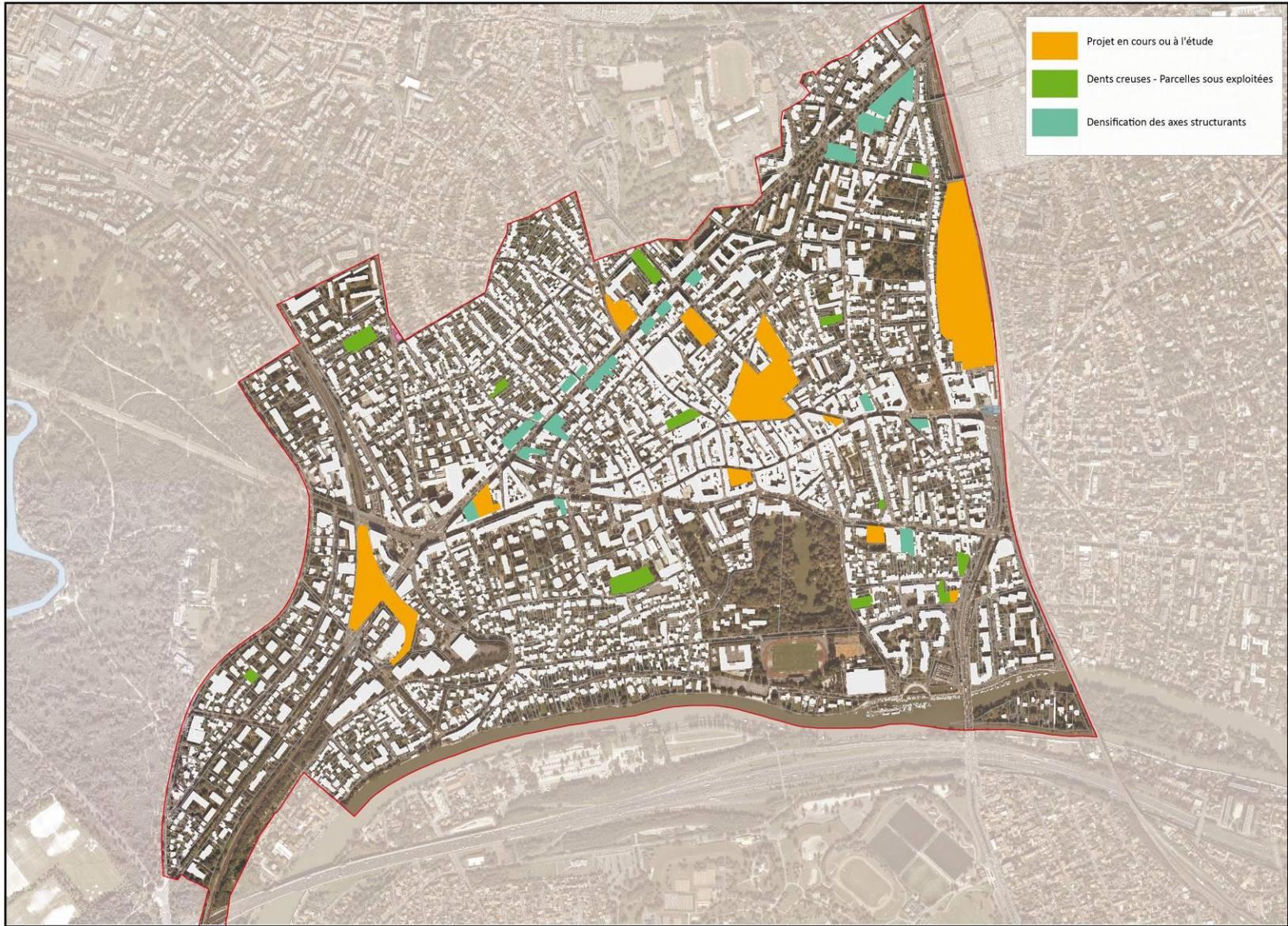
### **Les projets de développement urbain**

Comme montré dans la partie relative aux projets, un travail de fond doit parfois être réalisé sur les secteurs stratégiques et les secteurs les plus dégradés à travers le projet urbain. Ayant un impact important sur le paysage urbain, ce type d'intervention permet d'opérer un travail complet sur la physionomie des espaces (réorganisation de la trame viaire et des espaces publics, valorisation de nouveaux lots de construction et édification de nouvelles typologies bâties) et de résorber l'ensemble des problèmes et dysfonctionnements qui ont pu apparaître dans le temps.



# Réceptivité

PLU de Nogent-sur-Marne - Février 2012



### ***3.2. LES PREMIERES HYPOTHESES***

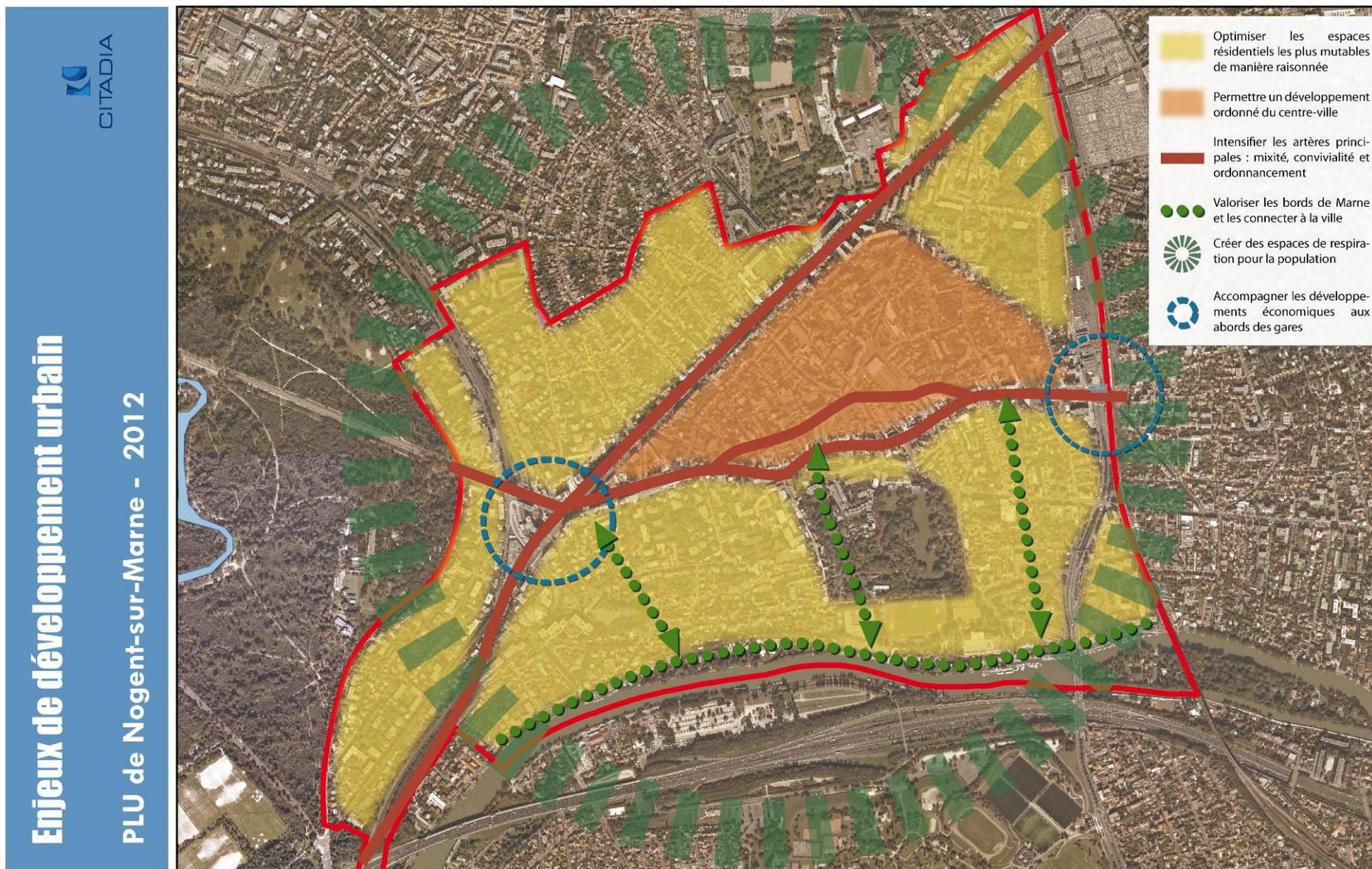
Au regard du porter à connaissance de l'Etat et du PLH, il peut être estimé un objectif de construction de 150 logements par an sur la période 2009-2014, soit 900 logements au total.

Nogent-sur-Marne connaît une attractivité résidentielle forte et une dynamique de construction importante. A l'analyse des projets en cours, ce sont près de 700 logements qui vont être livrés à court terme (d'ici les 3 ans à venir). La présence de projets en phase d'études devrait également permettre la construction de logements supplémentaires.

Afin d'atteindre ces objectifs, il conviendra néanmoins d'intervenir sur le tissu existant :

- en exploitant les réserves foncières encore présentes (dents creuses et parcelles peu construites dans le tissus existants) qui pourraient permettre la création de plus de 200 logements à terme.
- en venant densifier une partie du tissu sur les ensembles les plus mutables et plus particulièrement le long du Boulevard de Strasbourg. Sa densification pourrait alors permettre la création de plus de 500 logements et ainsi contribuer à atteindre les objectifs de constructions.

### 3. SYNTHÈSE DES ENJEUX



THEMATIQUES	ATOUPS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAIINTES	ENJEUX
<b>Des facteurs naturels qui ont façonné le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un SAGE en cours d'élaboration ;</li> <li>▪ Des nappes souterraines de qualité ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un état écologique moyen de la Marne et un état chimique mauvais ;</li> <li>▪ Des pentes qui peuvent faciliter les mouvements de terrain ;</li> <li>▪ Une géologie facteur de risques naturels ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Œuvrer pour le maintien ou la reconquête de la qualité des ressources en eau ;</li> <li>▪ Réduire les risques de mouvement de terrain dans les aménagements futurs en menant les études de sols appropriées et en réalisant des travaux de confortement des fondations.</li> </ul>
<b>Composantes et structures paysagères remarquables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un cadre paysager privilégié en bordure du bois de Vincennes et de la Marne</li> <li>▪ Une surface importante d'espaces verts, sous forme de parcs (parcs de la maison de retraite, parc des anciens artistes peintres, parc Watteau), de squares (Estienne d'Orves, Dagobert...) de jardins (des Oulches), de promenades (île de Beauté...), d'alignements d'arbres...</li> <li>▪ Des quartiers à forte valeur paysagère développant un vocabulaire végétal très important (jardins privatifs et cœurs d'îlots végétalisés)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des espaces verts en majorité fermés au public (parc de la maison de retraite, berges de Marne, îles de Beauté et des Loups...)</li> <li>▪ Une armature végétale discontinue du fait de ruptures infrastructurales (voie ferrée, RD120, RN 34, ...) importantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'accessibilité et la mise en continuité de l'ensemble des espaces verts communaux et extra-communaux (bois de Vincennes, Bords de Marne) pour former une trame verte structurante et continue à travers les quartiers, et permettre une découverte facilitée de l'ensemble du territoire communal</li> <li>▪ Valoriser les abords de la voie ferrée (ligne A) et favoriser la mise en place de franchissements piétonniers permettant de constituer une trame verte et piétonne structurante et de relier les différents quartiers nogentais entre eux</li> </ul>
<b>Ambiances et relations visuelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des points de vue saisissants depuis les versants des coteaux et en particulier depuis le belvédère du pavillon Baltard et le square de la Mairie</li> <li>▪ De nombreuses perspectives visuelles sur la vallée au droit des voies perpendiculaires aux courbes de niveau du coteau</li> <li>▪ Une ambiance caractéristique de village-rue dans le centre-ville commerçant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des points de vue peu mis en valeur du fait de l'absence de réseau de découverte du patrimoine paysager ou architectural sur les coteaux de la Marne</li> <li>▪ Des voies aux profils très routiers, à forts gabarits et parfois difficilement franchissables (RN86, RN34)</li> <li>▪ Des entrées de ville souffrant d'un manque d'urbanité et marquées par des continuums urbains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requalifier les secteurs d'entrées de ville, véhiculant l'image de la commune et de son accueil, par des aménagements plus urbains (plantations, gabarits...) et maintenir lorsque cela est possible des espaces de respiration avec les communes connexes.</li> <li>▪ Valoriser les points de vue remarquables, les perspectives visuelles et les points d'appels existants en les intégrant au cœur de toutes nouvelles réflexions d'aménagement</li> <li>▪ Affirmer le boulevard de Strasbourg en tant que boulevard urbain</li> </ul>

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAIINTES	ENJEUX
<b>Structure urbaine et trame des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présence d'un véritable centre-ville, mixte en termes de fonctions, avec une structure commerciale dynamique</li> <li>▪ Une dynamique d'élargissement du centre urbain à accompagner</li> <li>▪ Une trame viaire constituée permettant des déplacements fluides avec des avenues et boulevards qui jouent leur rôle d'artères principales (mixité – densité- lisibilité)</li> <li>▪ La présence de deux gares très bien connectées à leur territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un manque d'organisation urbaine le long du boulevard de Strasbourg – son aménagement ne reflète pas son statut d'artère principale</li> <li>▪ Des liaisons dans le sens nord-sud difficiles</li> <li>▪ Un territoire fortement urbanisé qui oblige au renouvellement urbain</li> <li>▪ Une saturation des équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer la lisibilité et l'attractivité du centre-ville en accompagnant sa densification et sa croissance</li> <li>▪ Renforcer la logique actuelle de projet et l'accueil d'équipements</li> <li>▪ Favoriser la mixité des fonctions et l'ordonnement urbain le long des artères principales.</li> </ul>
<b>Patrimoine bâti, morphologie et cadre de vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des quartiers résidentiels de qualité offrant un cadre de vie agréable (présence importante de la végétation) et une offre en logement diversifiée</li> <li>▪ Processus de valorisation et de requalification des bords de Marne à poursuivre</li> <li>▪ Un patrimoine bâti de très grande qualité créant un paysage urbain agréable et dynamique sur l'ensemble du territoire communal (maisons de villégiature de la fin XIXème siècle par exemple)</li> <li>▪ Des monuments historiques classés ou inscrits (Royal Palace, Eglise Saint-Saturnin, pavillon Baltard...) offrant des repères urbains</li> <li>▪ l'instauration d'une protection forte avec le projet de ZPPAUP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un processus de densification généralisé qui peut dénaturer les quartiers résidentiels.</li> <li>▪ Peu d'espaces publics de convivialité et des espaces verts surreprésentés par le domaine privé</li> <li>▪ Des bords de Marne en cours de réappropriation mais qui n'offrent pas encore une promenade de qualité</li> <li>▪ De éléments du patrimoine historique et local parfois méconnu et peu mis en valeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner le processus de densification de la ville afin de maintenir un bon niveau de qualité de vie résidentielle : maintenir des espaces végétalisés, créer des espaces publics de respiration tout en préservant la trame morphologique et les caractéristiques urbaines de Nogent.</li> <li>▪ Préserver le caractère hétérogène des quartiers résidentiels par une diversification de l'offre en logements</li> <li>▪ Valoriser la présence de repères visuels significatifs dans le paysage bâti.</li> <li>▪ Poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine bâti architectural et urbain de la commune et mettre en place des itinéraires de découverte de ce patrimoine en lien avec la trame verte communale</li> <li>▪ Retrouver des liens plus forts avec la Marne</li> </ul>



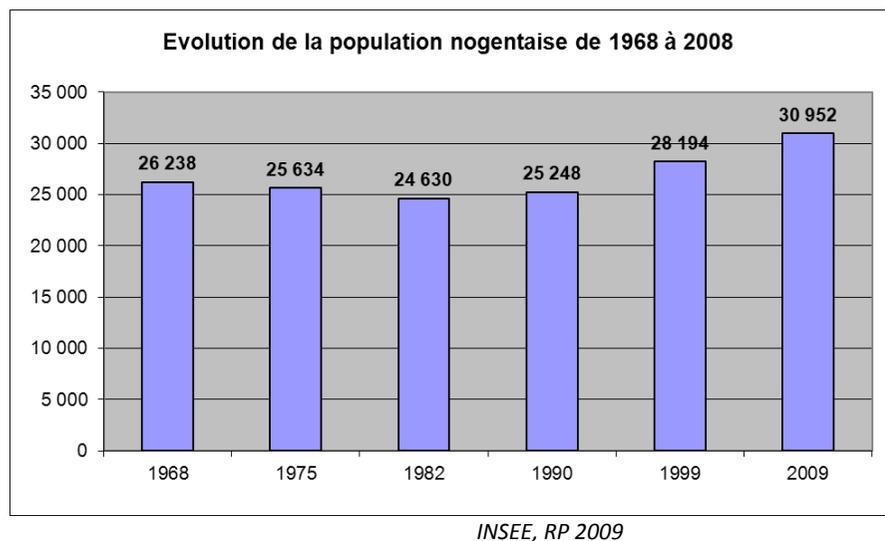
## CHAPITRE 3 : PORTRAIT URBAIN DU TERRITOIRE



## 1. DEMOGRAPHIQUE : UNE COMMUNE ATTRACTIVE

### 1.1. *UNE POPULATION QUI AUGMENTE DEPUIS LES ANNEES 1980*

La population municipale de Nogent-sur-Marne a augmenté de 20% entre 1982 et 2009, passant de 24 630 à 30 952 habitants.<sup>1</sup>



L'évolution de la population de Nogent-sur-Marne a connu plusieurs phases :

---

<sup>1</sup> La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile située sur le territoire de la commune.

**De 1960 à 1980, la ville perd des habitants. En effet,** entre 1975 et 1982, le taux de croissance annuel moyen est négatif (-0,33% par an entre 1968 et 1975, -0,57% par an). Cette situation s'explique par un solde migratoire négatif tout au long de la période.

Par la suite, la **population ne va pas cesser d'augmenter.** Faible entre 1982 et 1990 (+0,3% par an), cette augmentation s'intensifie à partir des années 1990 (+1,23% par an entre 1990 et 1999 et +1,01% par an entre 1999 et 2009).

Cette augmentation de la population s'explique en partie par :

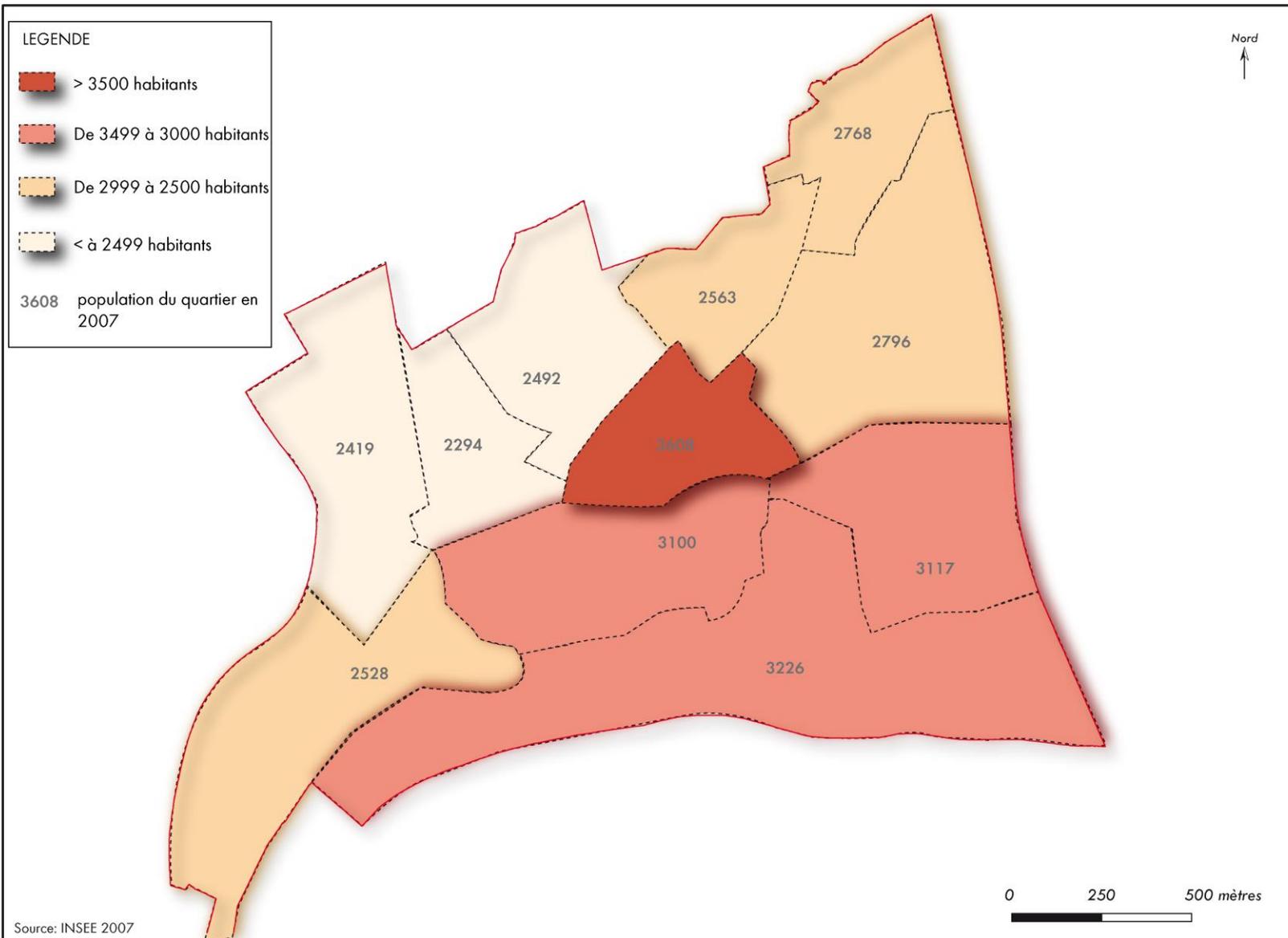
- **La variation du solde migratoire :** dans un premier temps négatif (-0,9% par an entre les années 1968 et 1982), il est devenu positif à partir des années 1990 (0,5% entre 1990 et 1999 puis 0,1% entre 1999 et 2008). Entre 1999 et 2008, le solde migratoire augmente moins vite ce qui fait baisser le taux d'évolution de la population malgré un solde naturel toujours très important.
- **Une croissance du nombre des naissances,** qui permet à la commune d'augmenter de +22,2% entre 1990 et 2009.

**Le quartier du Centre-ville de Nogent-sur-Marne est le quartier qui concentre le plus d'habitants,** soit 3 608 personnes en 2007. Viennent ensuite les quartiers qui descendent vers la Marne (le quartier de la Sous-préfecture, le quartier Dagobert et Marie Curie, et le quartier du Port) concentrant 42,2% de la population de la ville. L'attractivité du Centre-ville se vérifie également au regard de l'analyse des nouveaux résidents à Nogent-sur-Marne. En effet, plus de **16,2% des nouveaux arrivants se sont installés dans le quartier du centre-ville.**

# Repartition de la population de Nogent-sur-Marne



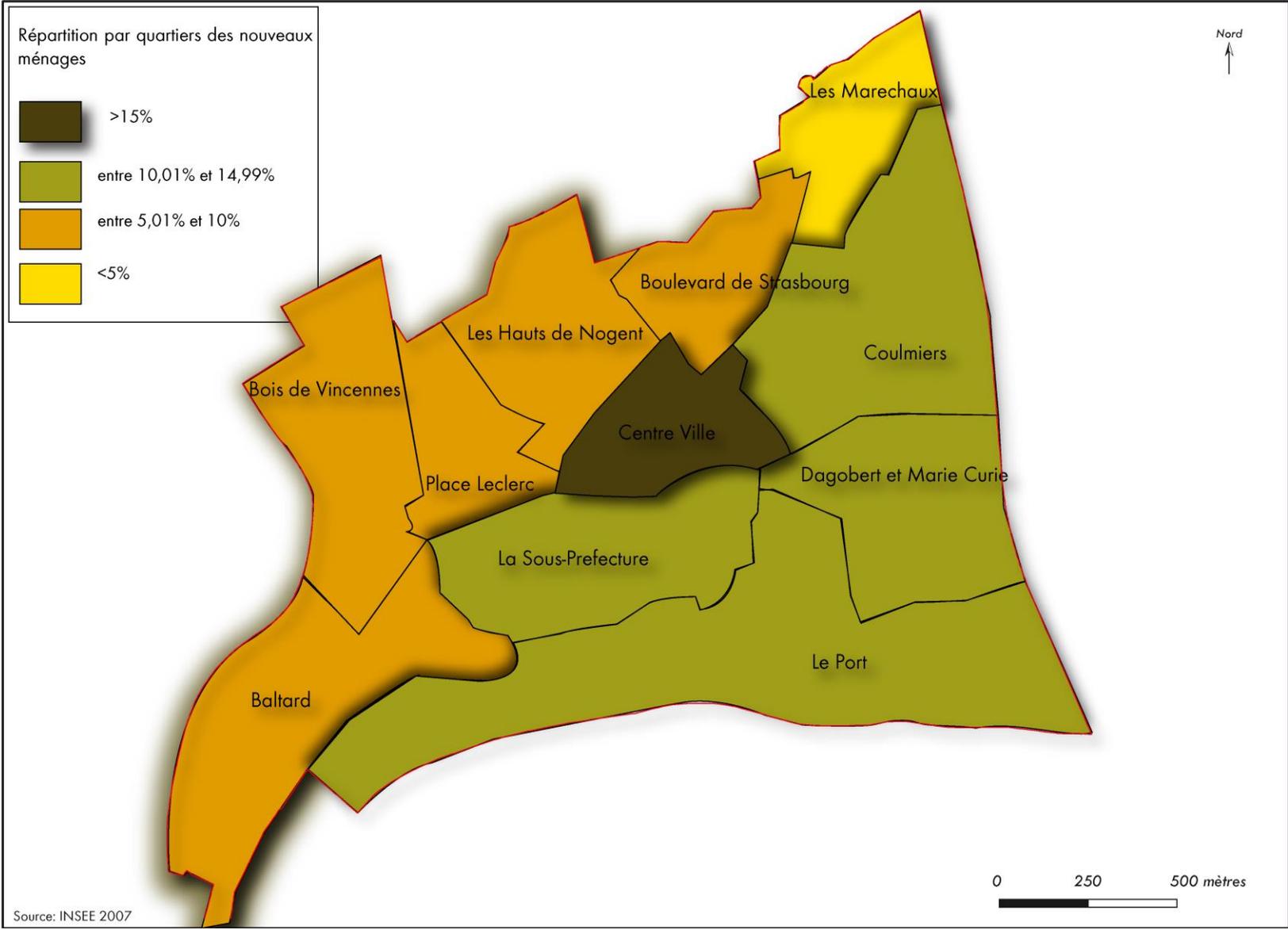
## PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



# Répartition des nouveaux arrivants entre 2003 et 2007



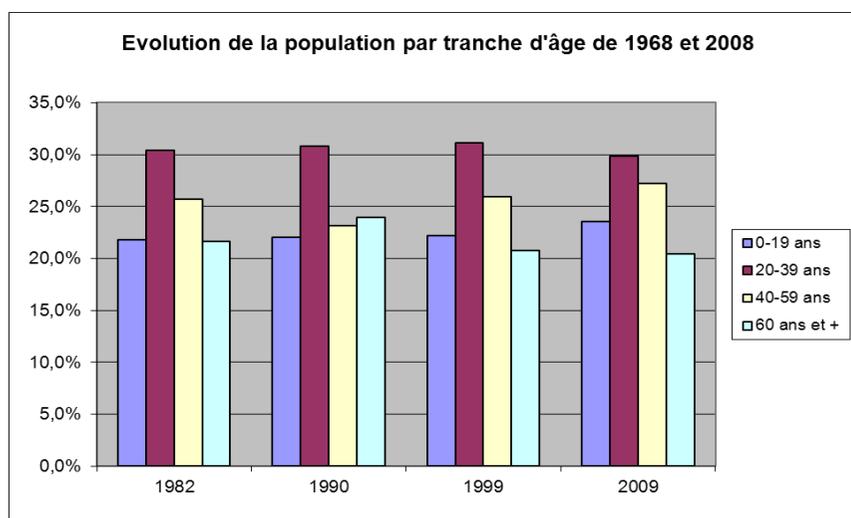
## PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



## 1.2. UN EQUILIBRE DANS LA REPARTITION DES AGES DE LA POPULATION

Nogent-sur-Marne se caractérise par une répartition équilibrée de la population sur le plan de l'âge. La part des moins de 20 ans est inférieure à celle constatée en Île-de-France (23,2% à Nogent-sur-Marne contre 25,8% en Île-de-France en 2009), mais reste supérieure à la part des plus de 60 ans de la ville dont la part est légèrement en baisse (ils représentaient 20,7 % de la population en 1999 et 20,4% en 2009).

De légères variations de la répartition par âge de la population entre 1999 et 2009 sont à constater mais globalement l'équilibre est resté le même.



Insee, RP 2009

Si on observe l'évolution de la part de chaque tranche d'âge, on constate que la catégorie des 20-39 ans est proportionnellement la plus importante dans la commune, qu'elle a augmenté dans les années 1990 pour redescendre légèrement entre 1999 et 2009 mais rester à un niveau important : 29,8%.

La catégorie des 0-19 ans progresse, très légèrement, depuis 1982.

Après une baisse dans les années 1980, la tranche des 40-59 ans n'a cessé de croître et rejoint progressivement la proportion des 20-39 ans.

La tranche des plus de 60 ans a connu une évolution en dents de scies avec un pic à 24% en 1990 et une diminution depuis (20,7% en 1999 et 20,4% en 2008).

### Un indice de jeunesse en hausse

L'indice de jeunesse, qui correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans, est moins élevé à Nogent-sur-Marne (1,2) qu'en Île-de-France (1,5) et dans le Val-de-Marne (1,4). Mais depuis les années 1990 (0,9) il n'a pas cessé d'augmenter.

	1999	2009
Nogent-sur-Marne	1,1	1,2
Val-de-Marne	1,4	1,4
Île-de-France	1,5	1,5
France métropolitaine	1,2	1,1

Insee RP 2009

**Nogent-sur-Marne échappe donc au phénomène structurel de vieillissement de la population et connaît un équilibre et une diversité générationnelle.**

Les deux tranches d'âge proportionnellement les plus importantes se situent entre 20 et 59 ans, démontrant ainsi que Nogent-sur-Marne est une commune attractive notamment pour les ménages avec enfants. La commune marque son attractivité selon plusieurs facteurs :

- sa position géographique à proximité de Paris ;
- son cadre de vie et l'offre en logement attrayante pour les jeunes

La répartition de l'indice de jeunesse sur le territoire de la ville est intéressante car elle indique une **disparité importante entre les différents quartiers** :

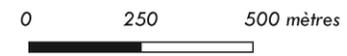
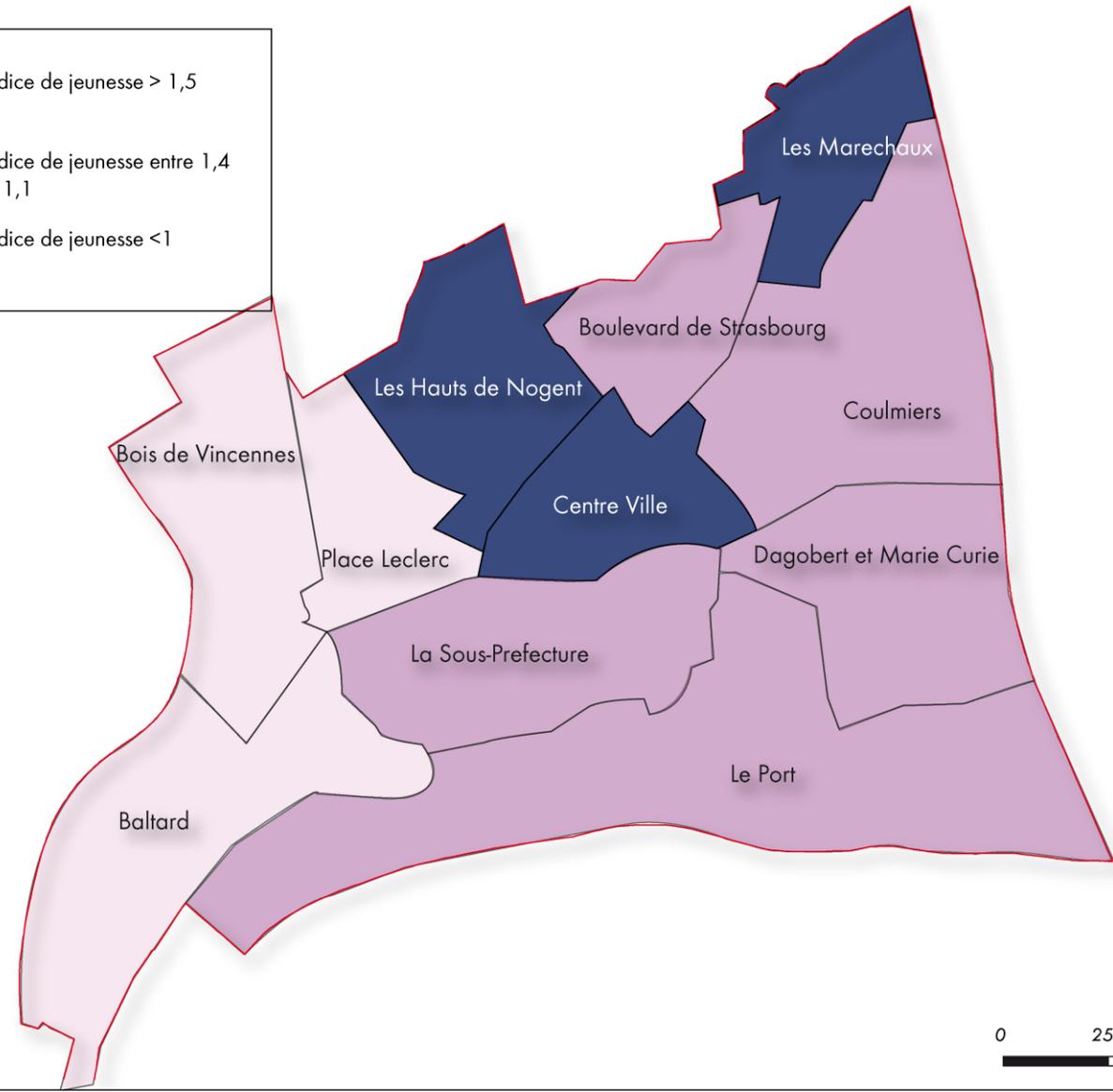
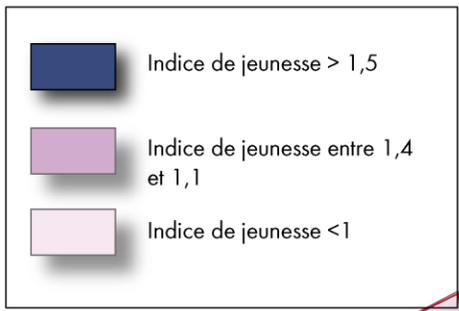
- **Les quartiers à l'ouest de la ville ont un indice de jeunesse inférieur à 1.** En effet, les quartiers Baltard et Bois de Vincennes ont un indice de jeunesse de 0,57. Ces quartiers sont des zones d'habitat individuel où se situent de grandes maisons bourgeoises et globalement un grand nombre de familles aisées ;
- **Le quartier des Maréchaux présente l'indice de jeunesse le plus élevé (2,17).** Ce quartier accueille principalement des logements collectifs, souvent sociaux ;
- **Le quartier du centre-ville** présente un indice de 1,81.

# Répartition de l'indice de jeunesse



PLU de Nogent-sur-Marne - 2012

Source: INSEE 2007



### 1.3. UN DESSERREMENT DES MENAGES QUI ENTRAINE DE NOUVEAUX BESOINS

A l'instar de nombreuses communes, Nogent-sur-Marne connaît une diminution de la taille de ses ménages, ou « desserrement de ses ménages ». Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

- la fragilisation des unions (d'où l'augmentation de ménages d'une personne) ;
- l'accroissement de l'espérance de vie ;
- la décohabitation des jeunes (jeunes quittant le domicile familial).

Nogent-sur-Marne compte 14 197 ménages en 2008, soit 1 513 de plus qu'en 1999. Ceci représente une augmentation d'environ 10,3% alors que la population a augmenté de 9,4% sur la même période.

Ce phénomène est notamment lié à l'augmentation de la part des ménages d'1 personne qui passe de 37,6% en 1999 à 38,9% en 2008.

En effet, la part des ménages composés d'une personne seule est passée de 32,1% en 1982 à 38,4% en 2008. Cette évolution est perceptible dans la plupart des villes d'Île-de-France et à l'échelle nationale. Les ménages composés d'une seule personne sont proportionnellement les plus importants.

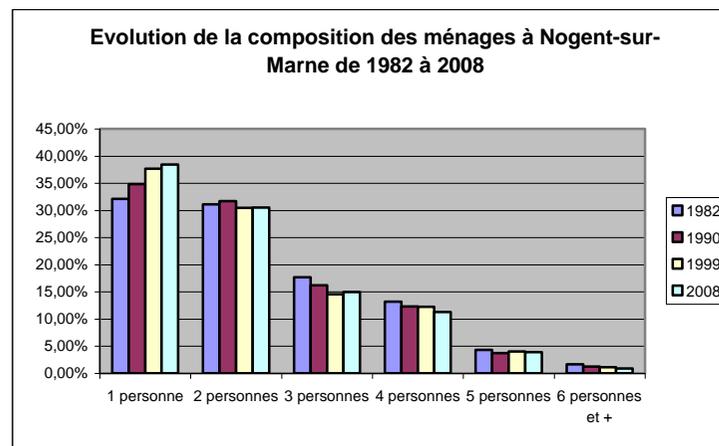
Les ménages composés de plusieurs membres ont tous diminué en proportion, légèrement pour ceux composés de 2 membres et de façon plus prononcée pour les ménages de 3 personnes et plus.

Si la taille moyenne des ménages a diminué en Île-de-France en passant de 2,51 en 1999 à 2,28 en 2008, celle de Nogent-sur-Marne continue d'être en dessous de cette moyenne (2,18 en 1999 et 2,15 en 2008).

Il existe cependant de fortes disparités entre les différents quartiers : les Hauts de Nogent est le quartier où la taille des ménages est la plus élevée (2,44) et 4 quartiers ont une taille des ménages moyenne comprise entre 1,98 et 2 (Baltard, Bois de Vincennes, Place Leclerc, Dagobert et Marie Curie).

Ces disparités sont dues, en partie, aux spécificités de la composition du parc de logement de chaque quartier.

Le desserrement des ménages constaté implique de nouveaux besoins en logements puisque pour une même population, le besoin de logements augmente. S'agissant de Nogent-sur-Marne, on peut considérer suite à cette analyse de la composition des ménages que ce sont plutôt les logements de type T2 ou T3 qui sont recherchés par les petits ménages.



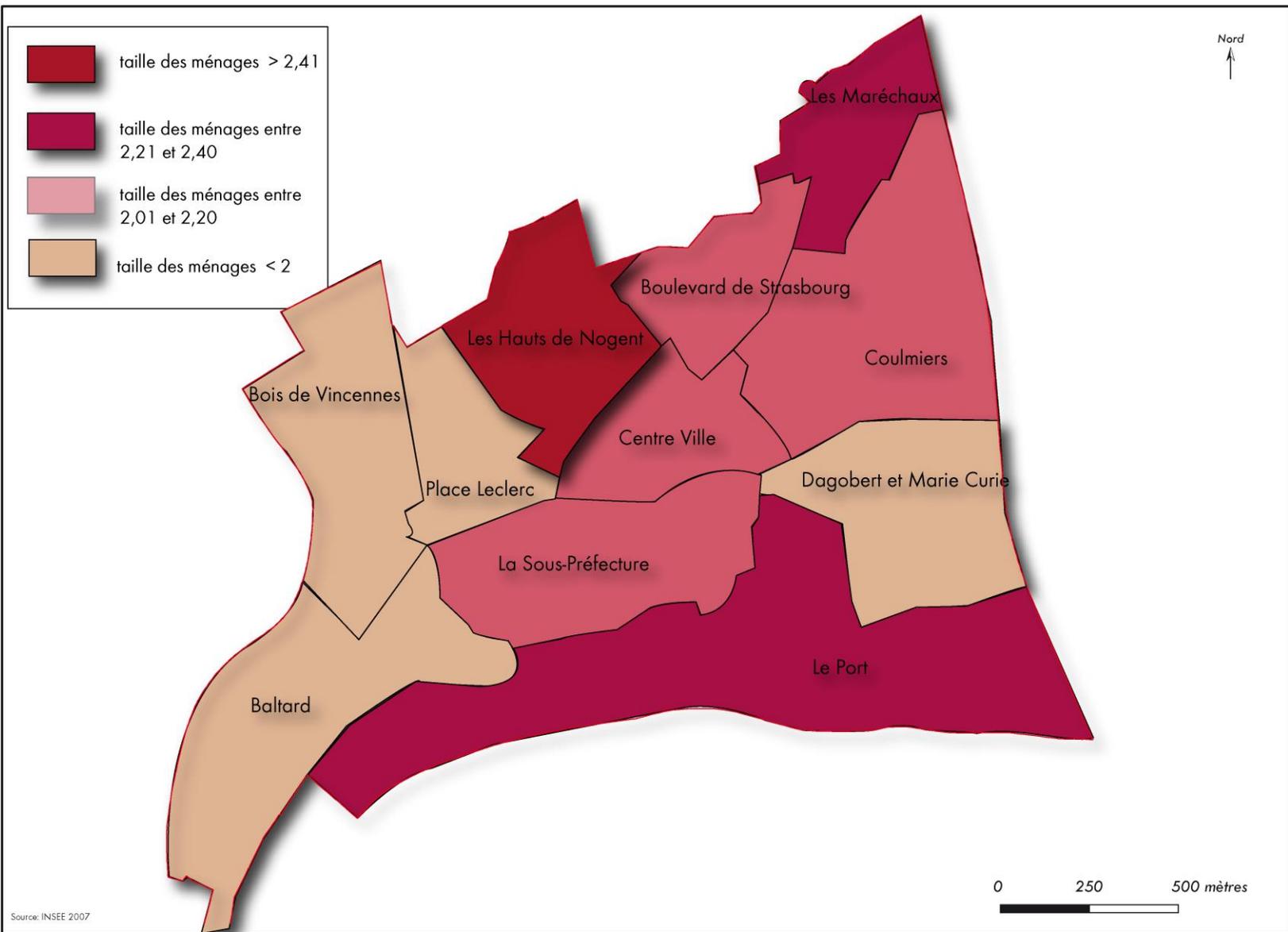
*Insee RP 2008, RGP 1999*

Il convient de préciser que l'Insee prévoit pour 2030 une diminution de la taille des ménages et une moyenne régionale située entre 2,13 et 2,16 personnes par ménage à cette date. Cette baisse serait principalement due aux évolutions des comportements de décohabitation (de plus en plus d'actifs vivant seuls, et notamment des jeunes femmes qui se séparent du foyer familial plus tôt, recul de l'âge du premier enfant, etc.).

# Repartition de la taille des ménages



PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



## 2. HABITAT : UN PARC DE LOGEMENTS A ADAPTER

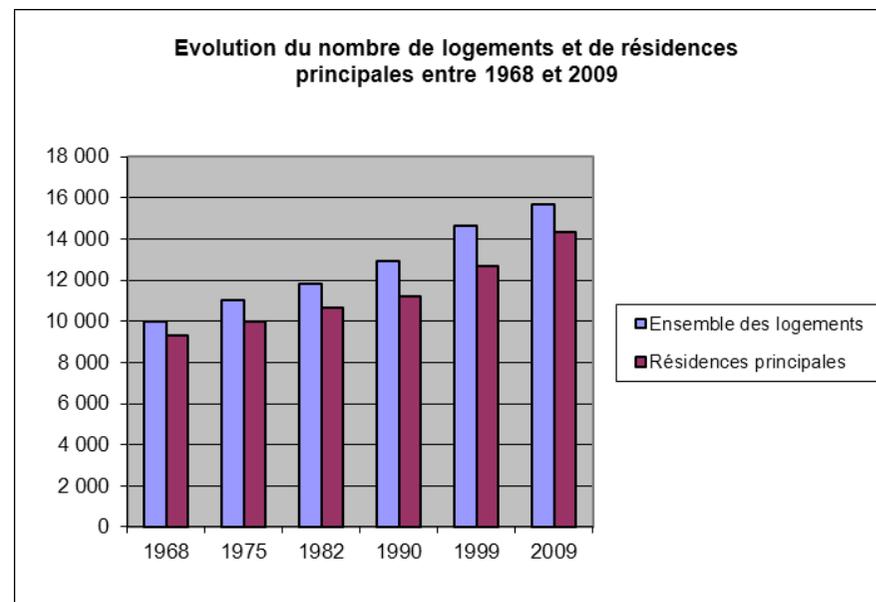
Le porter à connaissance de l'État, en plus de préconiser une cohérence entre le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne approuvé le 21 décembre 2009 et le PLU, a pour objectif d'atteindre une construction de 300 logements par an pour l'ensemble du territoire de l'intercommunalité (soit 150 logements par an pour la commune de Nogent-sur-Marne) compte tenu du niveau de desserte et de la situation de la commune, de son potentiel foncier et des enjeux régionaux liés au logement. Pour cela, l'État indique que le PLU doit favoriser la construction de logements en quantité et en densité suffisantes, notamment dans les secteurs équipés et bien desservis en transports en commun, tout en respectant la diversité de l'habitat et des parcours résidentiels.

### 2.1. UN RALENTISSEMENT DU RYTHME DE PROGRESSION DU PARC DE LOGEMENTS DE NOGENT-SUR-MARNE

#### Une progression continue du parc de logements

Depuis 1968, le nombre de logements et de résidences principales est en évolution constante. Cependant, la commune a connu des différences d'évolution du parc de logements :

- Entre 1968 et 1975, le parc de logements connaît sa plus forte augmentation, +1,38% par an, période durant laquelle, aux échelles intercommunale (1,23%), départementale (2,38%) et régionale (1,93%), il est également enregistré la plus forte augmentation.
- Dans les années 1990, la commune enregistre une augmentation de 1,41% de logements.
- De 1999 à 2008, la progression du parc de logements est seulement de 0,78%. Un ralentissement du nombre de nouveaux logements et de résidences principales se fait ressentir.

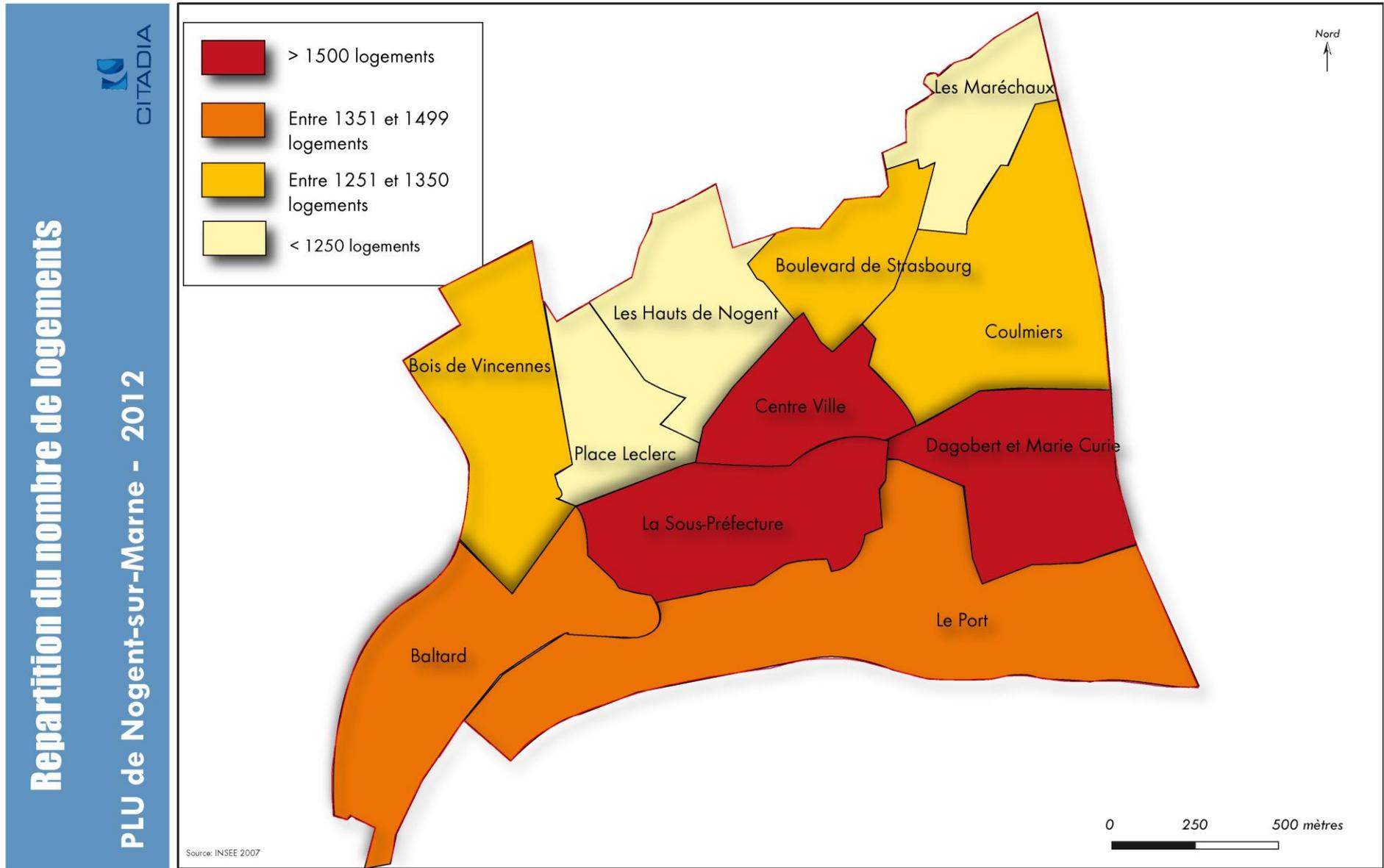


Insee RP 2009

Les augmentations du parc de logement s'enregistrent préférentiellement sur certains secteurs de Nogent-sur-Marne :

- Le **centre-ville** connaît une augmentation et un renouvellement du parc de logements important.
- **Les quartiers Dagobert, Marie Curie et Sous-préfecture** qui enregistrent plus de 1500 logements.

Ces quartiers apparaissent comme des quartiers denses d'habitat collectif contrairement aux quartiers de la place Leclerc et des Hauts de Nogent (quartiers à dominante pavillonnaire), ainsi que celui des Maréchaux (logements collectif social).

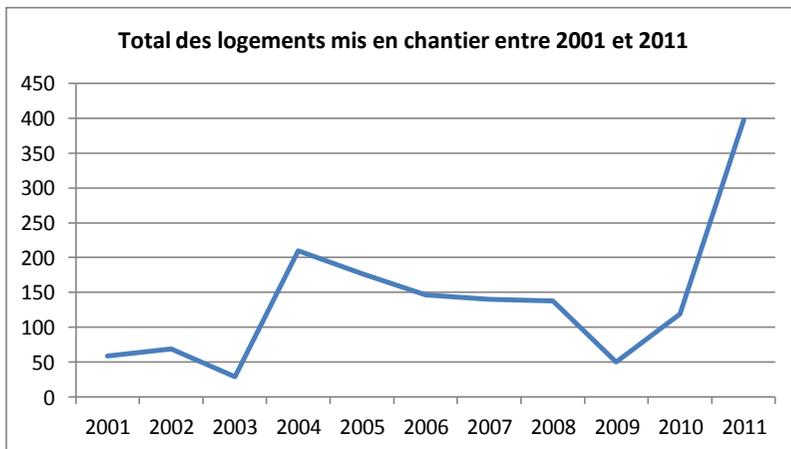


## Le rythme de constructions neuves des 10 dernières années

Source : Sitadel (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux). Il s'agit de données base de données gérée par le service économique et statistique (SES) du ministère de l'équipement. Elle concerne le suivi de l'ensemble des opérations faisant l'objet d'un permis de construire. Les données présentées relèvent de la catégorie « logements commencés par type et par commune » sur la période 2001-2011.

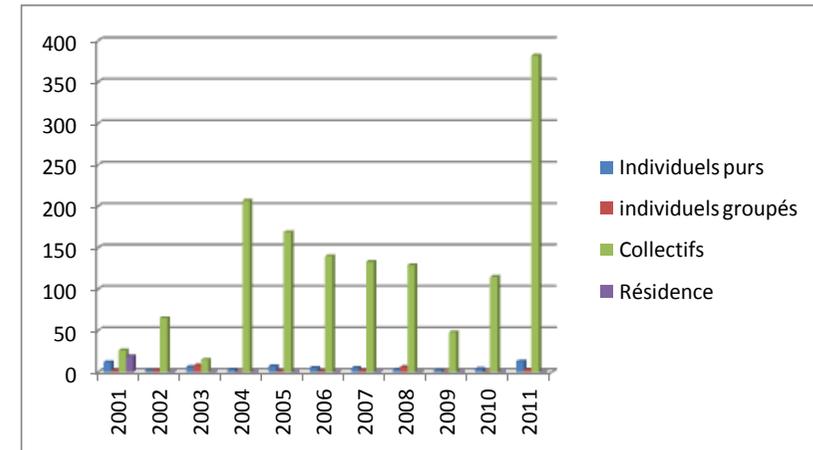
La période 2001-2009 a vu la construction d'un total de 1 535 logements sur Nogent-sur-Marne, soit une moyenne de 140 logements par an, résultat proche du nombre de logements exigé par le PLH de la CA « Vallée de la Marne » (150 logements par an).

On observe un pic de construction de logements en 2004, une diminution du nombre jusqu'en 2009, puis une augmentation exponentielle jusqu'en 2011 (opération de 383 logements en collectif).



Sit@del2, 2011

## **Evolution des constructions de logement mis en chantier par typologie entre 2001 et 2011**



La grande majorité des constructions neuves de ces 10 dernières années sont des logements collectifs (93,1% sur la période 2001-2011). Les autres typologies de logements sont peu représentées. En effet, les logements en individuels purs représentent 4% des nouvelles constructions et les logements en individuels groupés 2%.

Cette analyse atteste de la volonté de la commune de s'inscrire dans une dynamique de construction de logements maîtrisée, dans le respect du potentiel de réceptivité du territoire. La proportion dominante du nombre de logements collectifs construits s'explique également par la volonté de la commune de s'inscrire dans un développement résolument durable de son tissu urbain, visant la réalisation de constructions moins consommatrices d'espace.

**Nombre de constructions de logement mis en chantier par typologie entre 2001 et 2011**

	Individuels purs	individuels groupés	Collectifs	Résidence	Total logements
2001	12	2	26	19	59
2002	2	2	65	0	69
2003	6	8	15	0	29
2004	3	0	207	0	210
2005	7	1	169	0	177
2006	5	1	140	0	146
2007	5	2	133	0	140
2008	3	6	129	0	138
2009	2	0	48	0	50
2010	4	0	115	0	119
2011	13	3	382	0	398
Total par typologie	62	25	1429	19	1535

Sit@del2, 2011

**Des densités éparées sur le territoire**

Le parc de logements est constitué à plus de 84,73% de logements collectifs en 2008, soit un peu plus que dans le Val-de-Marne ou l'Île-de-France, qui comptent respectivement 75% et 71,1% de logements de ce type.

Même si les logements collectifs sont majoritaires dans tous les IRIS, les quartiers les moins denses enregistrent une proportion de maisons individuelles assez importante pour la commune : 25,6% pour les Coulmiers et 27,9% pour le quartier du Port.

Nogent-sur-Marne enregistre une densité moyenne de logements par km<sup>2</sup> de 5 603. Ce chiffre est relativement important au regard de situations voisines telles que le Perreux-sur-Marne (3 860 logements/km<sup>2</sup>) ou encore de la moyenne du département (2 406 km<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>). Cependant cette moyenne est moins importante que des communes limitrophes de Paris et desservies par une ligne

de métro directe (ex : Charenton-le-Pont : 7 940 logements/km<sup>2</sup> ; Vincennes : 14 264 logements/km<sup>2</sup>)

Le quartier du centre-ville concentre le plus de logements avec 12 833 logements/km<sup>2</sup> en 2007. Il est suivi des quartiers du Boulevard de Strasbourg (9 371 logements/km<sup>2</sup>), de la Place Leclerc (8 600 logements/km<sup>2</sup>) et des Maréchaux (8203 logements/km<sup>2</sup>). A l'inverse, les quartiers les moins denses sont ceux de Coulmiers (3 683 logements/km<sup>2</sup>) et du port (3 364 logements/km<sup>2</sup>).

Ces variations de densités s'expliquent par les différentes typologies d'habitat présentes sur la commune. Mais à Nogent-sur-Marne, le lien entre maison individuelle et faible densité n'est pas aussi évident. En effet, les quartiers les plus denses ne correspondent pas toujours aux quartiers où sont enregistrés le plus de logements collectifs et les quartiers les moins denses accueillent certes une part importante de maisons individuelles mais ne sont pas non plus les quartiers les plus pavillonnaires.

	Nombre de logements en 2007	Logements par km <sup>2</sup>
Les Marechaux	1231	<b>8203</b>
Boulevard de Strasbourg	1312	<b>9371</b>
Coulmiers	1326	<b>3683</b>
Centre Ville	1925	<b>12833</b>
Le Port	1413	<b>3364</b>
Dagobert et Marie Curie	1648	<b>6590</b>
La Sous-Prefecture	1598	<b>6146</b>
Baltard	1397	<b>4505</b>
Bois de Vincennes	1308	<b>5232</b>
Place Leclerc	1204	<b>8600</b>
Les Hauts de Nogent	1107	<b>5533</b>

	Maisons	Appartements
Les Marechaux	5,9%	93,8%
Boulevard de Strasbourg	5,3%	94,5%
Coulmiers	25,6%	74,0%
Centre Ville	7,8%	90,0%
Le Port	27,9%	70,7%
Dagobert et Marie Curie	20,4%	79,4%
La Sous-Prefecture	13,3%	86,5%
Baltard	8,9%	90,1%
Bois de Vincennes	7,0%	92,1%
Place Leclerc	11,2%	88,8%
Les Hauts de Nogent	43,4%	56,6%

Insee, IRIS 2007

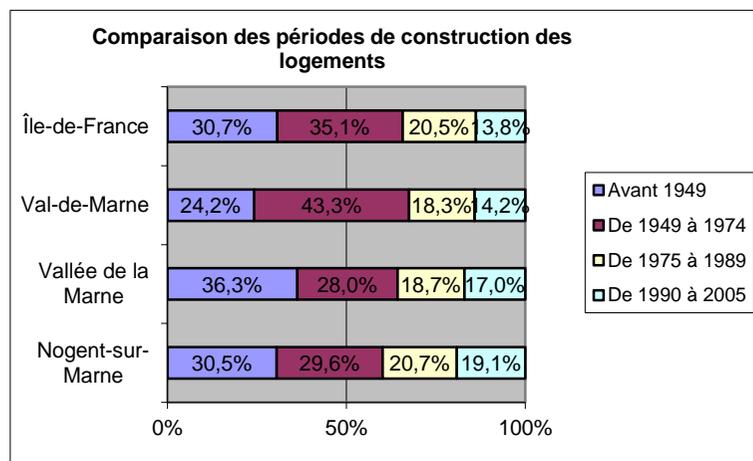
Plusieurs éléments expliquent cette situation :

- Des quartiers tels que les Maréchaux ou le boulevard de Strasbourg enregistrent les plus fortes proportions de logements collectifs (93,8% et 94,5% en 2007) mais affichent des densités moyennes de 8 203 et 9 371 logements/km<sup>2</sup>. **Cette situation s'explique par la conception aérée, de ces espaces, où les immeubles sont implantés sur des parcelles larges.**
- Les quartiers pavillonnaires proches du Bois de Vincennes enregistrent des densités « faibles », par rapport au reste de la Ville (4 505 et 5 232 logements/km<sup>2</sup>) tout en ayant des parts faibles de maisons individuelles. Enfin, le quartier des Hauts de Nogent est le quartier le plus pavillonnaire de la Ville mais enregistre une densité de 5 232 logements/km<sup>2</sup>, densité faible mais tout de même comparable au Bois de Vincennes et à Baltard qui enregistrent des parts très importantes de logements collectifs, du fait du parcellaire également mais dans une logique inverse de celle présentée ci-dessus. **Le parcellaire est extrêmement étroit au sein de ce quartier, d'où il résulte une densité tout de même importante au vu de l'ensemble de la Ville.**

## 2.2. UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ ET ATTRACTIF

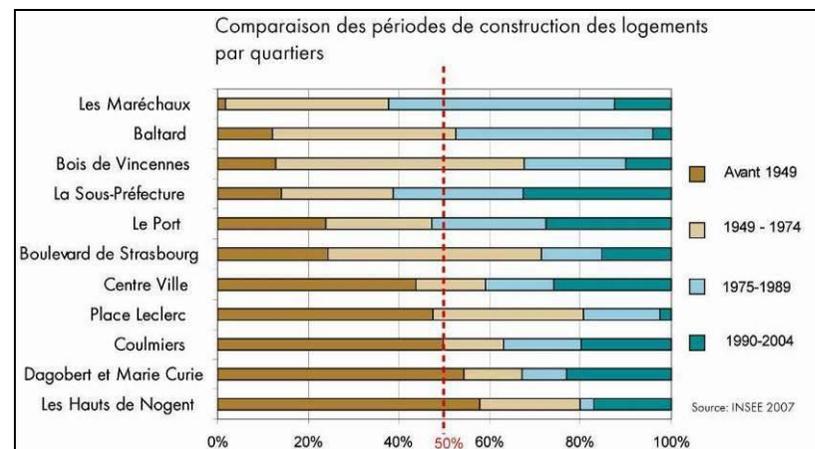
Au regard de la situation de la Région Île-de-France et du Département du Val-de-Marne, le parc de logements de Nogent-sur-Marne présente une part un peu plus importante de logements anciens (avant 1949) et bien moins de logements construits entre 1949 et 1974.

Cependant, entre 1975 et 2005, la construction de logement est plus importante dans la commune (39,8%) que dans les zones de comparaison (31,7% pour le Val-de-Marne par exemple).



Insee RP 2008

La répartition des logements en fonction des différentes périodes de construction est inégale en fonction des quartiers. Il y a des quartiers plus anciens comme les Hauts de Nogent qui possède 56% de logements datant d'avant 1945 (le Centre-Ville en a 41%), des quartiers qui ont une répartition plus équilibrée de logements datant de différentes époques comme le quartier de la Sous-préfecture et des quartiers plus récents comme les Maréchaux dont l'aménagement s'est fait en grande partie entre 1975 et 1989.



### Une forte proportion de résidences principales

Nogent-sur-Marne compte 14 200 résidences principales en 2008. Cette part a augmentée entre 1999 et 2008, passant de 86,6% à 91,8% des logements (alors que le nombre de logements augmente de 5% entre 1999 et 2008, le nombre de résidences principales augmente, lui, de 12%).

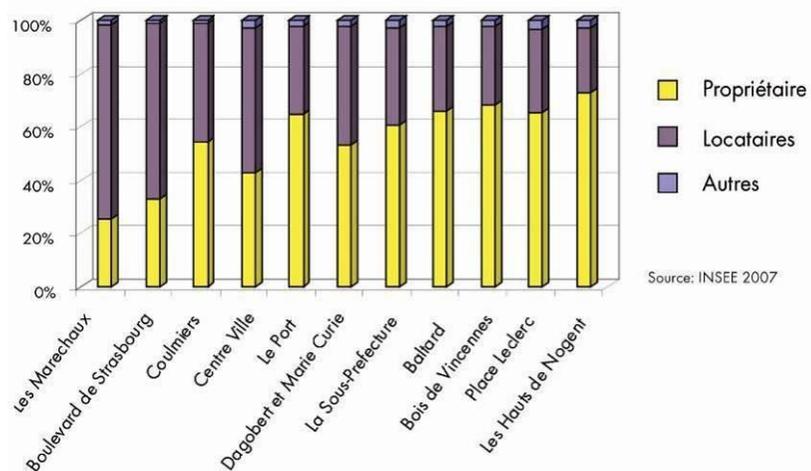
### Une ville de propriétaires

Plus de la moitié des résidences principales est occupée par des propriétaires (55,3% en 2008) ce qui est supérieur aux moyennes du Val-de-Marne et de l'Île-de-France (respectivement 46% et 47,5%). Cette proportion a augmenté de façon importante par rapport à 1999 (50,7% de propriétaires) mais ce constat est à relativiser du fait d'un grand nombre de propriétaires bailleurs dans la commune.

**Ces résultats concordent avec les constats démographiques réalisés plus tôt. En effet, la forte proportion de ménages majoritairement en milieu ou fin de parcours résidentiel sont proportionnellement majoritaire par rapport à l'ensemble de la population nogentaise. Les ménages en début de parcours résidentiel qui sont souvent de « jeunes » ménages sont peu représentés, ce qui traduit une faible mixité (l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 15 ans, celle des locataires est de 8 ans)**

Cependant, cette moyenne importante reflète peu la grande disparité qui existe entre les différents quartiers de la ville. En effet, 5 des 11 quartiers que compte la ville enregistrent un taux de propriétaires supérieur à 60% et 2 sont en dessous des 40% (Les Maréchaux et le Boulevard de Strasbourg où se concentrent les logements sociaux de la Ville).

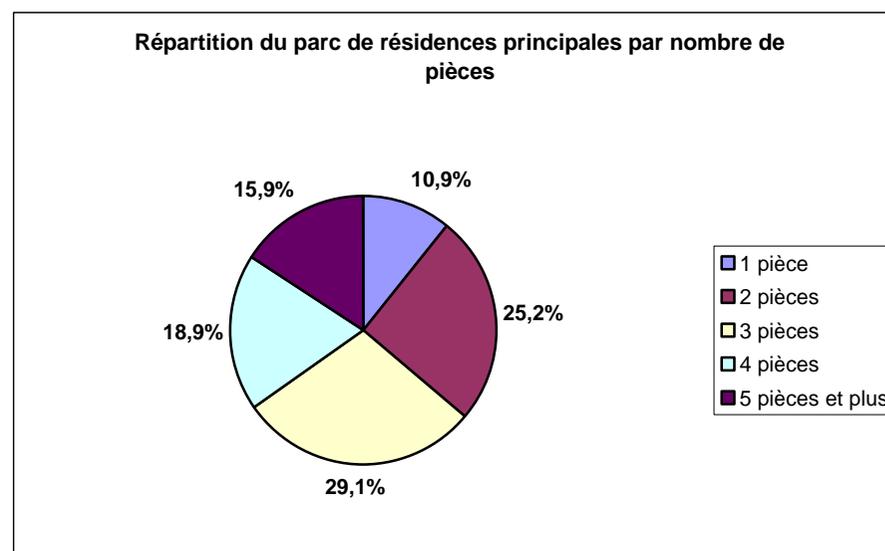
Statut d'occupation des résidences principales à Nogent sur Marne



### Une typologie variée de logements, adaptée à la demande

La majorité du parc des résidences principales est de taille moyenne (54,3% des résidences principales ont entre 2 et 3 pièces).

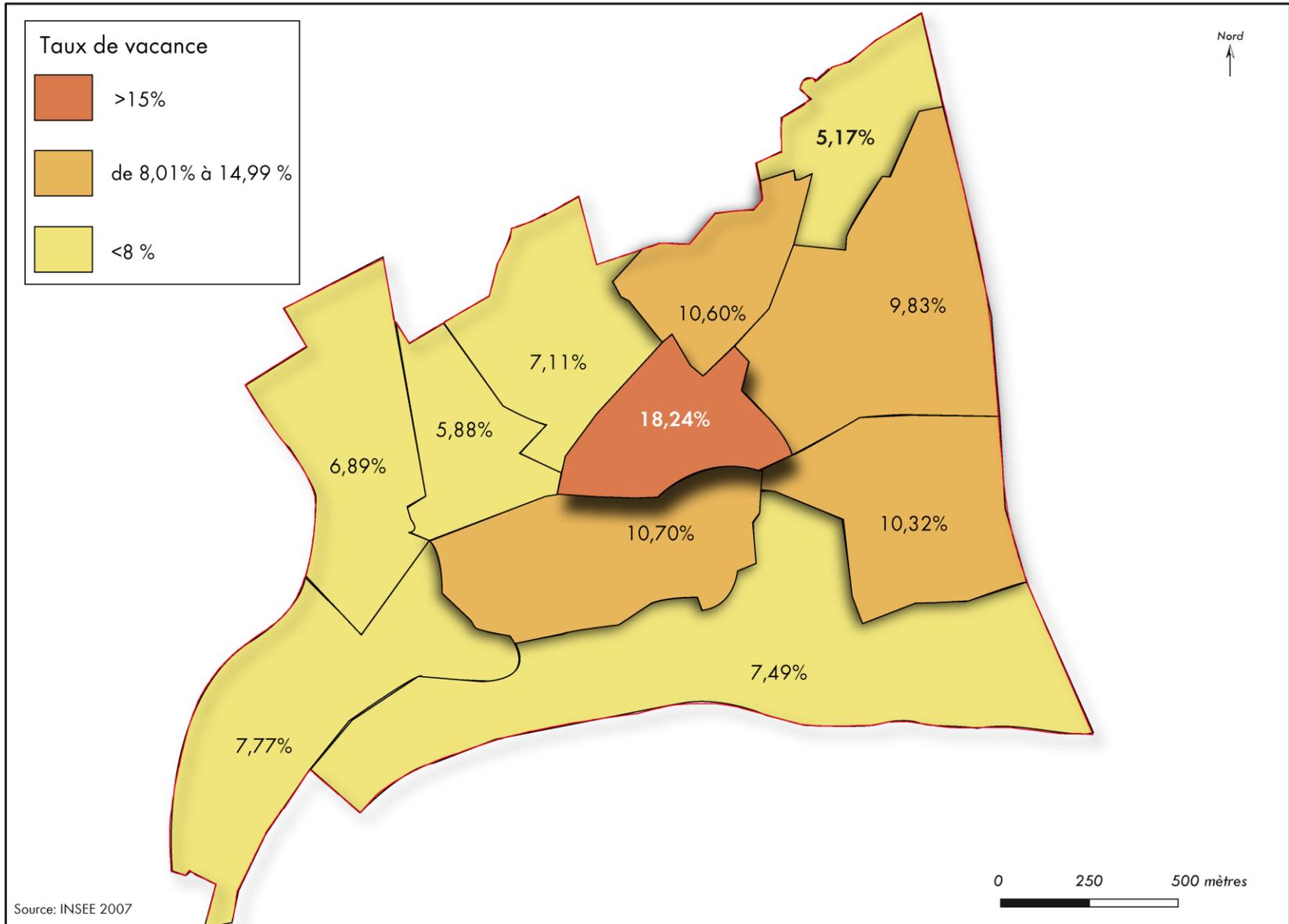
Cette majorité constatée de logements moyens est adaptée à la typologie des ménages de Nogent-sur-Marne (*rappel* : la moyenne de la taille des ménage à Nogent-sur-Marne est de 2,15) et elle se révèle être un peu plus élevée que celle de la région Ile de France (20,3% de logements de 2 pièces et 25,4% de 3 pièces).



Insee RP 2008

# Répartition des logements vacants

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



### Un pourcentage de logements vacants en baisse

A Nogent-sur-Marne, le taux de vacance a fortement diminué entre 1999 et 2009. Il est passé de 11% à 7,3% du parc total de logements entre les 2 dates. **Ce chiffre, assez faible, traduit la pression foncière subie par la ville.**

Cependant, le taux de vacance du quartier du centre-ville et dans une moindre mesure ceux des quartiers Boulevard de Strasbourg, de la Sous-préfecture et de Dagobert-Marie Curie dépassent les 10% (18,2% pour le Centre-ville), alors que ce sont des quartiers encore très attractifs (*rappel* : le Centre-ville a attiré 16,2% nouveaux ménages entre 1999 et 2007).

### **2.3. GRANDES CARACTERISTIQUES DU MARCHE IMMOBILIER**

Le Code de l'Urbanisme, depuis l'entrée en vigueur de la loi MOLLE et son décret d'application du 22 mars 2010, dispose que le rapport de présentation doit comprendre un diagnostic du marché local du logement.

Ce paragraphe a vocation à décrire les grandes tendances de l'offre et de la demande en logement, à la vente comme à la location.

#### Le marché de la vente

L'offre dans le neuf correspond à des logements dits en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Il est observé une différence entre le prix du m<sup>2</sup> des logements collectifs et des maisons individuelles :

- Les **logements collectifs** présentent un prix moyen au m<sup>2</sup> de 5 192 euros (les prix du marché sont compris entre 3 686 et 7 137 euros au m<sup>2</sup>).
- -Les offres de **maisons individuelles** présentent un prix moyen au m<sup>2</sup> de 5 780 euros (les prix du marché sont compris entre 2 954 et 8 784 euros).

Conformément aux chiffres de la construction de logements étudiés plus haut, l'offre en logements collectifs est beaucoup plus importante sur la commune de Nogent-sur-Marne que l'offre en logement individuel dans les constructions neuves.

#### Le marché de la revente

L'offre sur le marché de la revente correspond à des logements remis sur le marché après avoir été précédemment occupés. De manière générale, l'offre sur le marché de la revente propose principalement des logements collectifs.

En prenant en compte les prix du marché au niveau des logements collectifs, deux types de biens peuvent être mis en avant:

- Les logements neufs à la revente peuvent être estimés à 5 940 euros par m<sup>2</sup>
- Les logements anciens destinés à la revente peuvent être estimés à 5 380 euros par m<sup>2</sup>.

#### Le marché de la location

D'après l'observatoire Clameur, le loyer de marché sur la commune de Nogent-sur-Marne était de 15,8 €/m<sup>2</sup> en 2010. Pour comparaison, il était de 12,3€/m<sup>2</sup>/mois à Bry-sur-Marne ; 15,2€/m<sup>2</sup>/mois à Noisy-le-Grand et de 13,8€/m<sup>2</sup>/mois à Champigny-sur-Marne.

### **2.4. UN PARC SOCIAL SOUS REPRESENTÉ ET CONCENTRÉ**

Depuis la loi SRU, les communes doivent répondre à l'exigence de consacrer 20% de leur parc de logements à des logements sociaux. Le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne a pour objectif de produire 62 logements sociaux par an.

De plus, la ville et l'État ont signé un contrat de mixité sociale dont l'objectif était d'engager la construction de 185 logements sociaux sur la période triennale 2008-2010 en application de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain). Cet objectif a été atteint en 2009 avec 210 logements agréés (grâce notamment à un projet de 95 logements à destination des jeunes travailleurs). Pour la période 2011 – 2013, un nouvel objectif de rattrapage SRU sera assigné à la commune qui s'est engagée, dès à présent, à tenir un objectif de production de 372 logements sociaux. Cet objectif sera réparti à 70% de construction neuve et à 30% en production dans l'existant.

En 2008, Nogent-sur-Marne comptait 1 731 logements sociaux loués vides ce qui représente 12,2% du parc de logement (21,9% pour l'Île-de-France).

Les logements sociaux sont concentrés dans certains quartiers, éloignés des gares RER : Les Maréchaux (56% des logements de ce quartier sont des logements sociaux) et Boulevard de Strasbourg (44%) possèdent à eux seuls 68,58% des logements sociaux de la ville.

Le PLH de la communauté d'agglomération de la CA Vallée de la Marne (période 2009-2014) propose une stratégie d'évolution du parc social visant à éviter la concentration trop importante de logements sociaux dans certains secteurs.

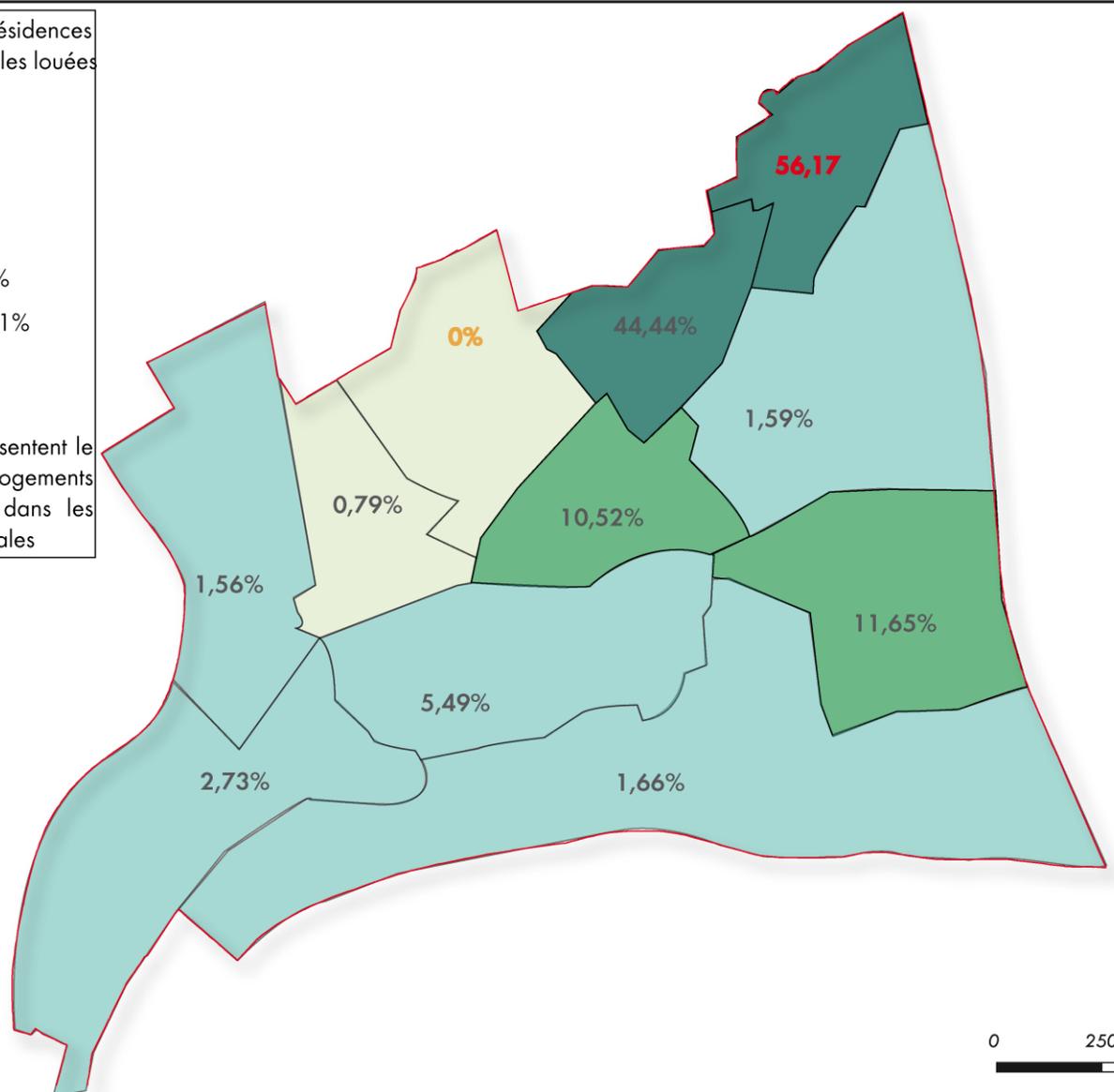
Afin d'assurer une mixité sociale, il est donc préconisé la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, par petites unités, pour favoriser leur intégration sociale. Par ailleurs, sont favorisés les opérations mixtes accession privée et logements sociaux.

Le nombre de logements sociaux sur la commune de Nogent-sur-Marne est en hausse mais reste concentré dans certains quartiers, souvent mal reliés au reste du territoire. Les réflexions sur le développement de la commune devront intégrer cette problématique de façon à mieux répartir et diversifier le tissu urbain de la commune. Le désenclavement et la diversification des logements dans ce secteur seront un enjeu important dans les années à venir.

Répartition des résidences principales sociales louées vides en 2007



Les chiffres représentent le pourcentage de logements locatifs sociaux dans les résidences principales



Source: INSEE 2007

## 2.5. L'HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

### • Les personnes âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées pour la période 2006-2010, approuvé le 26 janvier 2005, a pour objectif de :

- permettre à toutes les personnes âgées d'exercer pleinement les droits qui sont ceux de tout citoyen (choisir son mode de vie, accéder aux soins, au logement, à la vie sociale, pouvoir circuler librement, etc.) ;
- préserver leur intégration dans le tissu social (développer des droits et réponses spécifiques aux personnes âgées, nécessaires dès lors qu'elles sont fragilisées par une perte d'autonomie).

Selon les projections de l'INSEE et de la Direction de l'Habitat du Conseil Général du Val de Marne, entre 1999 et 2030, la part des plus de 60 ans devrait augmenter de 77 000 personnes, celle des 75 ans et plus de 46 000 personnes et celle des 85 ans et plus de 14 000 personnes.

A Nogent-sur-Marne, les personnes de plus de 60 ans représentent 20,2% de la population communale en 2009 (Insee, RP2009) et leur part tend à s'accroître dans ce contexte de vieillissement structurel.

L'offre comprend :

- la maison de retraite privée « la Maison Nationale des Artistes » (75 lits) ;
- la maison de retraite publique « Fondation Lepoutre » (36 lits) ;
- Le foyer public Jean Soules (43 lits) ;
- Le foyer public « les Villemain » (58 lits) ;
- la maison de retraite privée « Africa » qui s'adresse aux religieuses (43 lits).

**L'ensemble des établissements comptabilisent 255 lits. Compte tenu de la part importante de la population ayant plus de 60 ans, le développement de nouveaux centres spécifiques ou les extensions des établissements existants semblent opportuns pour répondre au vieillissement de la population.**

### • L'hébergement des personnes handicapées

Le 3ème schéma départemental en faveur des personnes handicapées du Val-de-Marne 2009-2013 se présente sous la forme de 38 fiches actions élaborées à partir d'un diagnostic de l'offre d'accueil pour les personnes handicapées du département. Il préconise les orientations suivantes :

- Construire les réponses aux situations de handicap de manière transversale ;
- Articuler les niveaux territoriaux d'intervention ;
- Utiliser les structures médico-sociales du territoire comme des « ressources » au service du droit commun ;
- S'orienter vers une démarche globale et transversale.

Nogent-sur-Marne possède un foyer de vie pour adultes handicapés, le foyer Jacqueline Olivier qui a une capacité d'accueil de 43 personnes (il y a 117 places dans le Val-de-Marne). **L'amélioration de l'offre sur le territoire communal reste un enjeu, même si les communes avoisinantes en sont bien pourvues (Fontenay-sous-Bois par exemple).**

### • L'hébergement des personnes défavorisées.

En application de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par les lois n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) a été instauré dans le département du Val de Marne.

L'objet principal de ce plan est de garantir le droit au logement par des mesures qui doivent permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés d'ordre social, familial ou économique d'accéder à un logement indépendant et décent ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Il concerne avant tout toute personne pour laquelle le circuit classique d'accès à un logement est impossible.

Il fixe 5 grandes orientations :

- Mieux connaître la demande et les besoins en logements ;
- Adapter l'offre aux besoins de logements très sociaux ;
- Faciliter l'accès au logement ;
- Aider au maintien dans les lieux et renforcer les mécanismes de prévention des expulsions ;
- Éradiquer l'habitat indigne : coordonner et renforcer l'action des pouvoirs publics ;
- La mise en œuvre concrète de ces orientations sur le territoire du Val-de-Marne passe par la définition d'actions concrètes qui doivent être déclinées à l'échelle locale.

L'offre comprend :

- 1 Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, le foyer CLAIR-LOGIS qui accueille, héberge et réinsère socialement des jeunes femmes célibataires en grandes difficultés, âgées de 18 à 25 ans (18 places) ;
- 1 résidence sociale Aurore (forme de foyer-logement associant espaces privatifs et collectifs) avenue Kleber, d'une capacité de 10 personnes.

- L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi du 5 juillet 2000 (modifiée), le schéma départemental d'accueil des gens du voyage doit prévoir les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage. Il fait aussi connaître aux collectivités locales l'ampleur des besoins à satisfaire.

Le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage du Val de Marne a été adopté le 31 mars 2003 puis annulé le 4 octobre 2007. Ce schéma avait identifié un objectif de 15 places dans le cadre des 600 places préconisées par la région ou 23 places pour répondre au strict besoin du département de 450 places. En attendant un nouveau schéma, l'article 28 de la loi du 31 mai 1990 est applicable. Il dispose que « toute commune de plus de 5 000 habitants prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet ».

Nogent-sur-Marne devra donc intégrer cette problématique aux réflexions sur le développement de la commune et la concilier avec les difficultés liées à la rareté du foncier.

**Ce qu'il faut retenir :**

*La population de Nogent-sur-Marne est en constante augmentation depuis le début des années 1980. Aux portes de Paris, la commune est perçue comme une ville résidentielle possédant un cadre de vie très qualitatif.*

*La population nogentaise est une population relativement équilibrée du point de vue de l'âge avec une proportion néanmoins plus importante des 20-39 ans et une tranche des 40-59 ans en constante augmentation. L'indice de jeunesse est assez faible (1,2) mais en hausse depuis plusieurs décennies. Le nombre de ménages est en augmentation mais la taille des ménages, elle, est en baisse du fait du phénomène de desserrement des ménages ce qui indique de nouveaux besoins quantitatifs en termes de logements mais aussi qualitatifs. Les petits ménages et les phénomènes de décohabitation et de desserrement augmentent la demande en petits logements. Les grands logements sont aussi nécessaires afin de maintenir les familles sur le territoire.*

*Le parc de logements de Nogent-sur-Marne connaît un certain ralentissement ces dernières années. Il se caractérise par une part importante de logements très anciens (avant 1949) et de logements relativement récents (après 1975), constats en décalage avec bon nombre de situations franciliennes où la grande majorité du parc a été construite pendant la période d'après-guerre. La grande majorité du parc est composée de logements collectifs avec une typologie diversifiée de logements, mais une proportion importante de logements de taille moyenne (2-3 pièces).*

*Enfin, Nogent-sur-Marne est une ville de propriétaires. L'offre en logement social est faible à l'heure actuelle mais en hausse depuis plusieurs années, conformément aux exigences des PLH que la commune a adoptés.*

## 2.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAIINTES	ENJEUX
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une grande attractivité résidentielle (solde migratoire positif)</b></li> <li>▪ Une croissance démographique dynamique</li> <li>▪ Une répartition de la population équilibrée sur le plan de l'âge et un indice de jeunesse en hausse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un ralentissement du rythme de la croissance démographique</li> <li>▪ Une diminution de la taille des ménages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer l'accueil de nouveaux résidents</li> <li>▪ Répondre aux besoins des nouveaux habitants</li> </ul>
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc de logements en hausse</li> <li>▪ De projets de construction de logements</li> <li>▪ Un rythme de construction de logements important depuis 10 ans (qui correspond aux objectifs du PLH sur la commune de 150 logements/an)</li> <li>▪ Une attractivité forte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un déficit de logements sociaux, une répartition déséquilibrée en fonction des secteurs de la ville</li> <li>▪ Des opportunités foncières rares et une tension importante du marché de l'immobilier</li> <li>▪ Un parc de logements dominé par les moyens et grands logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter la construction neuve aux nouveaux besoins (attractivité de la ville pour les ménages avec enfants, desserrement des ménages, marché immobilier tendu) en diversifiant l'offre de logements et permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet</li> <li>▪ Réflexion sur les formes urbaines : un modèle de développement urbain économe en espace et respectueux du cadre de vie</li> <li>▪ Articuler la localisation des nouveaux logements avec la desserte par les transports collectifs</li> </ul>

### 3. ÉQUIPEMENTS : UN NIVEAU D'OFFRE A ADAPTER

Globalement Nogent-sur-Marne compte des équipements nombreux et diversifiés. Ils sont répartis de façon équilibrée sur le territoire mais une concentration est perceptible autour des principaux pôles urbains de la commune, à savoir le centre-ville, le boulevard de Strasbourg et la gare RER A de Nogent-sur-Marne.

La présence d'équipements est primordiale pour la vie d'une commune. Ils assurent à la fois des services nécessaires aux populations (scolarité, vie extra-scolaire et extra-professionnelle, vie culturelle,...) et contribuent à l'attractivité du territoire. Ils génèrent également des flux et constituent en ce sens des espaces de vie et de centralité.

#### 3.1. *DES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT EN VOIE DE SATURATION*

Les équipements scolaires sont nombreux dans la commune de Nogent-sur-Marne.

En 2012, **les écoles maternelles** se répartissent sur l'ensemble du territoire. Elles sont au nombre de 7 et accueillent 1 133 élèves:

- Fontenay
- Gallieni
- Guy Moquet
- Leonard de Vinci
- Mulette/ Val de Beauté
- Paul Bert (une classe en 2011-2012)
- Victor Hugo

L'école maternelle qui accueille le plus d'élèves est l'école maternelle Gallieni, située dans le centre-ville avec 247 élèves pour l'année 2011-2012.

La confrontation entre les capacités théoriques et les effectifs réels des écoles maternelles permet de dégager des capacités d'accueil résiduelles très limitées. En effet, le taux de remplissage de ces écoles est de 94,10%, soit un total de 71 places disponibles sur l'ensemble de la commune. Certaines écoles ont une

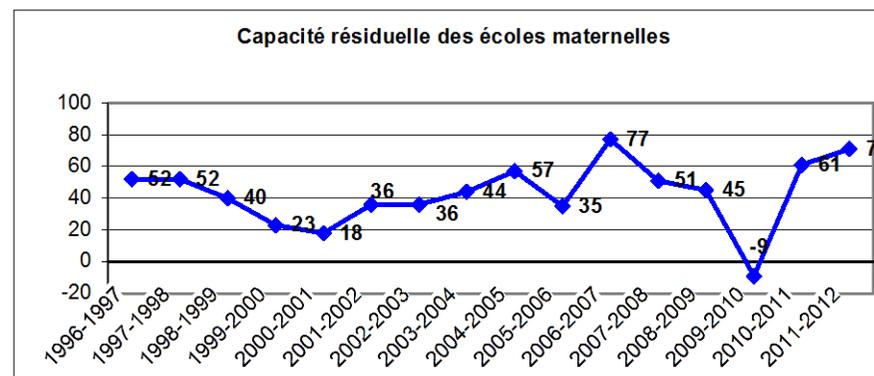
capacité résiduelle très basse (6 et 7 places pour les écoles Paul Bert et Guy Moquet), voire nulle (-1 place pour la Mulette).

Capacités théoriques et effectifs des écoles maternelles en 2011-2012

Etablissements	Capacité	Effectifs	Capacité résiduelle
FONTENAY	150	140	10
GALLIENI	270	247	23
GUY MOQUET	120	113	7
PAUL BERT	30	24	6
LEONARD DE VINCI	240	228	12
MUETTE	214	215	-1
VICTOR HUGO	180	166	14
<b>TOTAL</b>	<b>1204</b>	<b>1133</b>	<b>71</b>

Commune de Nogent-sur-Marne

Cette situation est constatée depuis le milieu des années 1990. L'année 2009-2010 enregistre une capacité résiduelle négative.



Commune de Nogent-sur-Marne

Les écoles élémentaires sont au nombre de 4 et accueillent 1 470 élèves:

- Guy Moquet
- Paul Bert
- Léonard de Vinci
- Grande Rue Val de Beauté

Comme pour les écoles maternelles, il est constaté un taux de remplissage important dans les écoles élémentaires de Nogent-sur-Marne : 98,64%, soit 34 places disponibles, ce qui laisse peu de possibilité d'accueil pour de nouveaux enfants.

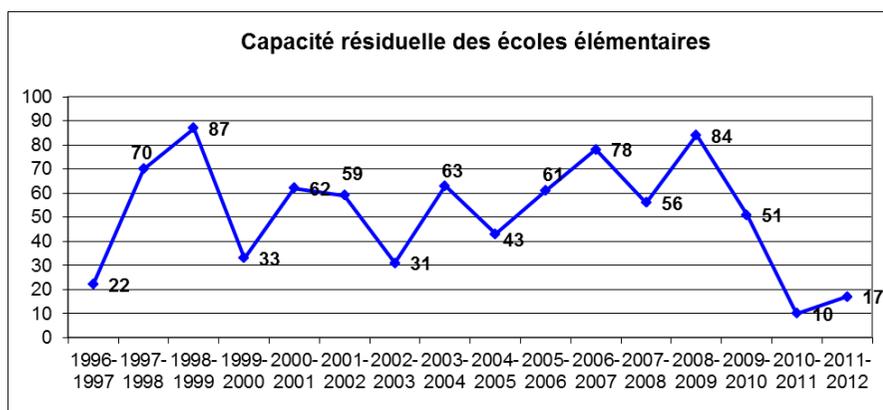
**sur-Marne. Il conviendra d'optimiser au mieux ces structures qui connaissent déjà des taux de remplissage importants et des signes de saturation.**

Capacités théoriques et effectifs des écoles élémentaires en 2011-2012

Etablissements	Capacité	Effectifs	Capacité résiduelle
GUY MOQUET	303	304	-1
PAUL BERT	358	347	11
LEONARD DE VINCI	358	351	7
VAL DE BEAUTE	468	468	0
<b>TOTAL</b>	<b>1487</b>	<b>1470</b>	<b>17</b>

*Commune de Nogent-sur-Marne*

La capacité résiduelle des écoles élémentaires est très basse depuis le début des années 1990. L'espace Marie Curie, école provisoire depuis 1999, va être rouverte en 2013.

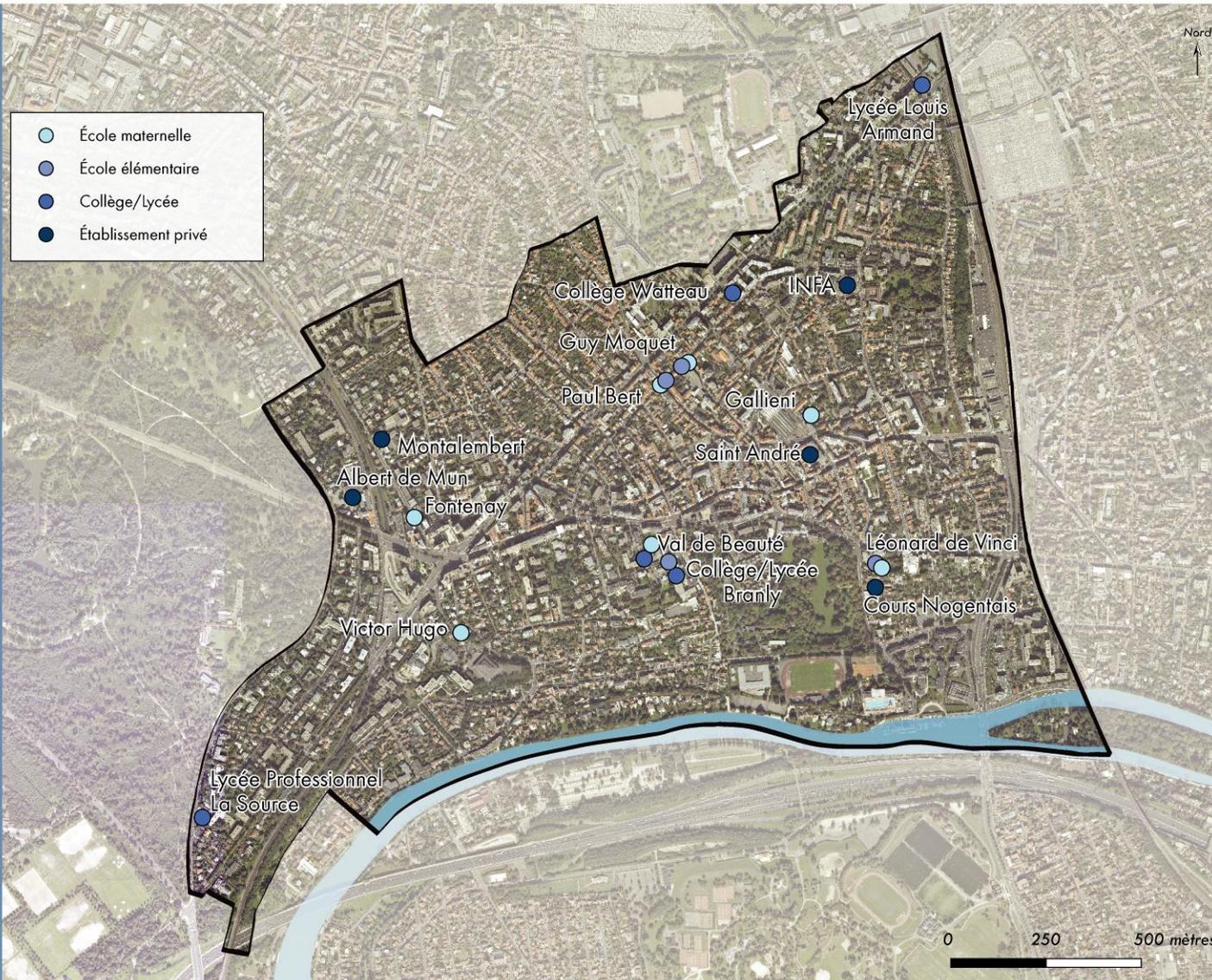


*Commune de Nogent-sur-Marne*

**Il est donc primordial d'anticiper les besoins nouveaux en termes d'établissement scolaire du fait de l'arrivée de nouvelles populations à Nogent-**

# Les équipements scolaires

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



La commune possède également **2 collèges et 4 lycées**:

- Le collège Watteau
- Le collège Branly
- Le lycée Branly
- Le lycée Louis Armand
- Le lycée professionnel la Source
- Le lycée professionnel Val de Beauté

Les lycées sont fréquentés par des élèves de Nogent-sur-Marne mais aussi des communes alentours.

**Concernant l'enseignement privé sous contrat**, la commune enregistre plusieurs groupes scolaires qui accueillent différents niveaux de scolarité :

- L'établissement Albert de Mun (de la maternelle à la terminale)
- L'établissement Montalembert (de la maternelle à la terminale)
- L'établissement Saint André (de la maternelle au collège)

L'INFA (Institut national de formation et d'application) est un institut privé (hors contrat avec l'État) qui organise des formations en alternance dans différents domaines et pour des personnes de tout âge : hôtellerie, commerce, audiovisuel, tourisme, etc.

S'agissant de l'enseignement supérieur, l'implantation d'un lycée international à Bry-sur-Marne ou Noisy-le-Grand est en cours de réflexion depuis plusieurs années. Ce projet entre dans le cadre du pôle Image, ancré sur les activités tertiaires (INA, SFP, etc.) implantées à Bry-sur-Marne.



*Groupe scolaire Léonard de Vinci, Nogent-sur-Marne, site Internet nogent-citoyen*

### **3.2. DES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE EN COURS DE MUTATION**

Plusieurs types de structures, collectives, pour la petite enfance sont présents sur le territoire de Nogent-sur-Marne. Elles fonctionnent de façon complémentaire avec des modes d'accueil individuel (assistantes maternelles).

Les structures municipales sont au nombre de 5 et peuvent accueillir 198 enfants au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La commune enregistre 2 structures départementales avec une capacité d'accueil de 100 enfants au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Les crèches parentales associatives sont au nombre de 2 et ne peuvent accueillir qu'une trentaine d'enfants. Ces structures sont originales puisqu'elles sont fondées sur l'idée de participation des parents (en fonction de leurs compétences et de leurs envies) au projet éducatif en partenariat avec les professeurs (sortie, bricolage, etc.).

Une crèche privée inter-entreprises peut accueillir 30 enfants. Cette structure est née d'un partenariat avec le centre de formation INFA. Ce type d'initiatives se

reprend de plus en plus entre grandes entreprises et contribue, dans le cadre de stratégies de développement économique, à améliorer le nombre de places et les conditions d'accueil de la petite enfance.

Deux nouvelles crèches sont en projet à savoir :

- La crèche « Moulin beauté (60 berceaux)
- La crèche Nord Baltard (privée ; 45 berceaux environ).

Nogent-sur-Marne compte, pour l'année 2011, 98 assistantes maternelles dont 7 en crèche familiale.

Les services de la Ville insistent sur les difficultés des habitants à obtenir de nouvelles places en crèches. Les projets en cours et à venir ainsi que les objectifs de construction de logement du PLH nécessitent la création de nouveaux équipements scolaires.

### 3.3. DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS ATTRACTIFS

Les équipements sportifs de la commune sont assez diversifiés. Ils sont concentrés dans les zones centres et le port de la commune et sont quasiment absents de l'ouest et du nord-est de la commune.

**Les équipements sportifs** sont nombreux et proposent une offre diversifiée pour les associations et les scolaires. Les principaux équipements sportifs sont les suivants :

- Le Stade sous la Lune est un complexe sportif d'envergure. Il comprend 1 piste d'athlétisme de 400m, 6 couloirs 2 800 m<sup>2</sup>, 1 terrain d'honneur (105m x 67.40m) et 1 tribune de 880 places, 1 salle de musculation, etc. Ce stade a été longtemps en travaux avec la réfection totale de la piste d'athlétisme et l'installation d'un nouvel éclairage qui permet l'utilisation nocturne du stade ;
- Le centre Nautique Nogent nautique est l'un des plus importants centres nautiques de la région parisienne. Il comprend une piscine et une salle de sport et se situe dans le port de plaisance ;
- 6 gymnases
- 6 courts de tennis
- L'espace sportif David Douillet
- 1 bowling
- La Marne (exemple : Fédération d'Aviron de Nogent)

**Les équipements culturels** sont en grand nombre également à Nogent-sur-Marne et offrent à la commune une forte identité artistique. On peut citer :

- Un conservatoire, une bibliothèque, une MJC (maison des jeunes et de la culture) et un musée
- le Pavillon Baltard : c'est l'équipement le plus emblématique de Nogent-sur-Marne. De renommée nationale, il accueille bon nombre d'événements médiatiques tels que des émissions de variété.
- Le cinéma Royal Palace, unique cinéma de la commune (6 salles, capacité de près de 900 fauteuils)
- La scène Watteau
- Le Pocket-Théâtre Fabienne Gautier

- Le Maison Nationale des artistes (MNA) et le Musée de Nogent-sur-Marne
- La Maison d'Art Bertrand Anthonioz
- Le carré des Coignard, espace d'exposition d'arts plastiques, de peintures et de sculptures contemporaines, accueillant notamment le conservatoire de musique et d'art dramatique
- La Galerie Croset, atelier d'art actuel



centre nautique de Nogent

On observe que de nombreux équipements culturels sont tournés vers le théâtre et les arts contemporains et qu'un grand nombre de studios d'artistes sont implantés sur le territoire. Cet aspect est un atout de taille pour le développement touristique de Nogent-sur-Marne et ne fait que renforcer le label « ville touristique » dont la commune bénéficie.

Cinq équipements culturels et sportifs sont concernés par des besoins de restructuration. Il s'agit de la bibliothèque, du musée et des gymnases Gallieni, Leclerc et Chanzy.

Le gymnase Gallieni est amené à être démoli en vue du projet « marché » pour laisser place à un nouveau gymnase opérationnel en 2014-2015.

En termes de besoins, les équipements sportifs actuels ne répondraient actuellement pas aux demandes des établissements scolaires (publics et privés, et concernant à la fois des Nogentais et des habitants de communes voisines). Un projet est actuellement à l'étude sur l'est de la commune, à proximité de la gare du RER E, sur l'ancien site ERVAL, de façon à créer un pôle d'équipements structurant pour la commune.

### **3.4 DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE SANTE VARIES**

Nogent-sur-Marne dispose de divers services de santé tels que médecins généralistes et spécialistes, autres professionnels de santé (ostéopathie, psychanalystes, sophrologie,...), dentistes, infirmiers/ambulanciers, kinésithérapeutes, audioprothésistes, opticiens, laboratoires d'analyse, pharmacies et enfin vétérinaires.

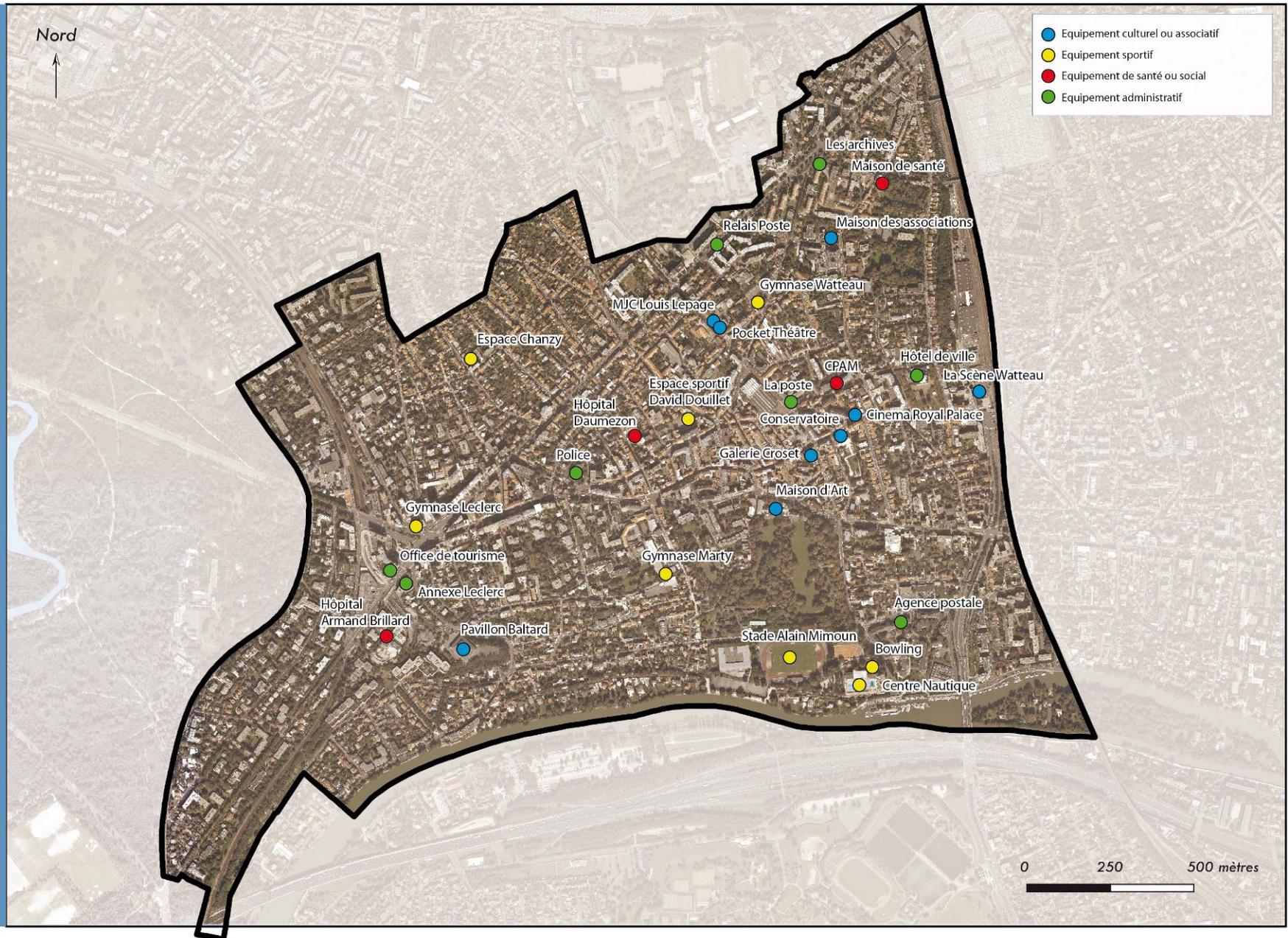
**Les équipements de santé** structurants sont :

- la permanence locale de la CPAM de Le-Perreux-sur-Marne
- l'hôpital privé Armand Brillard, composé des pôles médecine, urgences, chirurgie et maternité, dispose d'un centre de dialyse, d'une imagerie médicale et d'un service oncologie. Cet hôpital a fusionné avec la clinique de l'Orangerie de Le-Perreux-sur-Marne ; Le PLU devra s'interroger sur l'accompagnement de son éventuel développement (extension, restructuration, etc.)
- l'hôpital de jour Daumezon, 2ème secteur de psychiatrie générale du centre hospitalier « Les Murets » à la Queue-en-Brie, visant l'accueil de toute personne en souffrance psychique ;
- la maison de santé, clinique psychiatrique privée de Le-Perreux-sur-Marne ;
- l'hôpital Saint-Camille, établissement privé à but non lucratif, sur la commune de Bry-sur-Marne offrant des soins en chirurgie, médecine, pédiatrie, médecine d'urgence et faisant aussi office d'hôpital de jour.

L'hôpital d'Instruction des Armées BEGIN à Saint Mandé, en cours de rénovation. Il s'agit d'un hôpital à vocation chirurgicale. Il possède un pôle mère-enfant avec un service de maternité-pédiatrie et un service de gynécologie.



*Hôpital privé Armand Brillard*



### ***3.5 LA FIBRE OPTIQUE : UNE COUVERTURE NUMERIQUE EN DEVELOPPEMENT***

En 10 ans les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises (web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visioconférence,...).

Le haut débit est devenu un service essentiel. Le déploiement du très haut débit est une nouvelle étape qui représente un enjeu important pour les territoires, c'est pourquoi un objectif national de 4 millions d'abonnés au très haut débit en 2012 a été fixé.

La mise en place de ce service en France métropolitaine nécessite la construction d'infrastructures locales de communications électroniques performantes, ainsi que des conditions optimales d'exploitation de ces réseaux.

Les collectivités peuvent intervenir dans la mise en œuvre du très haut débit, facteur de cohésion sociale et de désenclavement (accès aux services et commerces en ligne, possibilité du télé-travail, recherche d'emploi, télé-formation, e-administration...).

Depuis 2007, la commune fait partie des villes pilotes du Val-de-Marne qui bénéficient d'investissements pour apporter une couverture numérique sur l'ensemble du territoire.

Depuis fin 2010, le plan fibre optique est opérationnel sur le territoire avec pour objectif de la commune d'être couverte à 100% d'ici 2015. Actuellement, c'est près de 65% de la ville qui sont désormais reliés à la fibre optique.

***Ce qu'il faut retenir :***

Les équipements de Nogent-sur-Marne sont nombreux et diversifiés.

Les établissements scolaires répondent aux besoins des Nogentais mais des signes de suroccupation sont perceptibles pour les classes maternelles et élémentaires et dans les structures d'accueil pour la petite enfance. Ce point est préoccupant du fait de l'augmentation continue de la population et des projets à venir tant dans la commune de Nogent-sur-Marne, que dans les communes alentours du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis, qui interrogent au vue des prévisions démographiques à venir. Il s'agira donc d'anticiper ces différents éléments et prévoir l'implantation de nouvelles structures scolaires tout en évaluant la capacité d'évolution de l'existant.

Les équipements sportifs et culturels sont nombreux dans la commune mais souffrent d'une répartition inégale sur le territoire.

La commune dispose de services de santé divers et d'équipements structurants tel que l'hôpital privé Armand Brillard présentant un rayonnement supra-communal grâce à ses pôles maternité et urgence notamment.

Nogent-sur-Marne bénéficie d'une identité culturelle forte grâce, notamment, au pavillon Baltard qui accueille régulièrement des expositions et des manifestations télévisuelles. La Ville fait également une place importante au monde du théâtre qui trouve une aire d'influence et des structures d'accueil adaptées. Le développement du tourisme trouve ici un atout de taille dans le prolongement de l'offre parisienne.

### 3.4. SYNTHÈSE DES ENJEUX

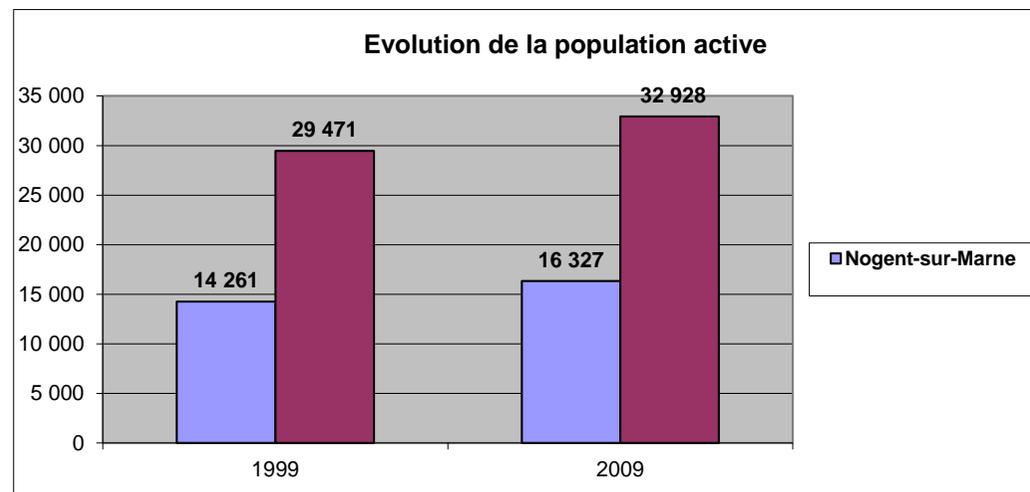
THEMATIQUES	ATOUS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAIINTES	ENJEUX
Équipements scolaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une présence sur l'ensemble du territoire</li> <li>▪ Importance de l'offre dans le secondaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des taux de remplissage importants pour les niveaux maternels et élémentaires</li> <li>▪ Une augmentation continue de la population depuis plusieurs années et une forte croissance en perspective du fait des projets de la commune et du fort développement économique des environs de Nogent-sur-Marne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir l'accueil de nouveaux élèves et planifier de nouvelles implantations pour les années à venir</li> </ul>
Équipements de la petite enfance	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une diversité de l'offre d'accueil collective avec des procédés modernes tels que les crèches interentreprises et associatives</li> <li>▪ Des projets en cours de création de nouvelles structures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des crèches avec peu de places disponibles pour un roulement fluide des structures</li> <li>▪ Une augmentation de la population à venir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir l'accueil de nouveaux enfants et planifier de nouvelles implantations pour les années à venir</li> <li>▪ Renforcer le dialogue avec les entreprises du territoire afin de faire émerger des partenariats pour un développement des structures d'accueil à la petite enfance au sein des entreprises à l'image de l'INFA</li> </ul>
Équipements sportifs et culturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des équipements sportifs et culturels nombreux et diversifiés</li> <li>▪ Une forte identité artistique et une présence importante du théâtre</li> <li>▪ La notoriété nationale du Pavillon Baltard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une répartition inégale sur le territoire</li> <li>▪ Des besoins pour les établissements scolaires non comblés</li> <li>▪ Equipements vieillissants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anticiper l'arrivée de nouvelles populations en optimisant la capacité d'accueil de ces équipements</li> <li>▪ Appuyer le développement touristique de la commune sur certains des équipements culturels de la commune (ex : Pavillon Baltard)</li> </ul>

#### **4. ECONOMIE ET COMMERCE : UN DEVELOPPEMENT A DIVERSIFIER**

A proximité des pôles économiques de Paris, Val-de-Fontenay et Marne-la-Vallée, la Ville de Nogent-sur-Marne est perçue comme une commune résidentielle. Avec l'impulsion de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne, la commune affirme une volonté de développement économique avec, notamment, le projet de quartier d'affaires Nogent-Baltard qui a vocation à accueillir 600 emplois dans le domaine du tertiaire.

##### ***4.1. UNE POPULATION ACTIVE EN AUGMENTATION ET UNE POSITION PRIVILEGIEE FACE AU CHOMAGE***

Il est observé sur la commune une augmentation de la population active<sup>2</sup> de 14,5% entre 1999 et 2009 et donc du taux d'activité<sup>3</sup> (50,6 % en 1999 et 52,7 % en 2009). Cette évolution va de pair avec l'augmentation de la population sur le territoire (+ 9,8% entre 1999 et 2009).



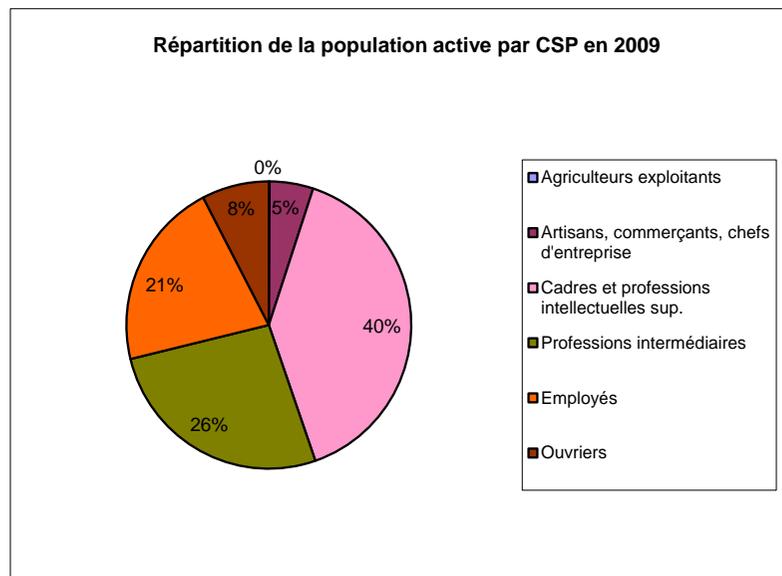
*Insee, RP 1999 et RP 2009*

Ce taux d'activité est légèrement supérieur à celui de l'agglomération (52,2 %), du Département (50,8 %) et de la Région (51 %) ce qui démontre une proportion importante de la population en âge de travailler (majorité de 20-59 ans).

---

<sup>2</sup> La population active correspond à la population en âge de travailler (15-64 ans) disponible sur le marché du travail. Elle regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs

<sup>3</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale.



*Insee, RP 2009*

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 39,4 % de la population des actifs de Nogent-sur-Marne en 2009. Ils sont suivis par les professions intermédiaires (26,3 %) et les employés (21,1 %). La part des cadres est en très forte augmentation sur le territoire de la commune (+ 34,6 % entre 1999 et 2009) tandis que les ouvriers (- 1 point), les employés (+3,1 points) et la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-1,9 points) sont en constante diminution.

La diversité des profils socioprofessionnels se réduit depuis 1999 au profit des cadres, ce qui est une tendance générale pour la petite couronne francilienne et qui témoigne d'un phénomène de « gentrification » de la population.

	Population active en 1999	Nombre de chômeurs en 1999	Taux de chômage 1999	Population active en 2009	Nombre de chômeurs en 2009	Taux de chômage en 2009
Nogent-sur-Marne	14 261	1 219	8,5%	16 327	1 494	9,2%
CA Vallée de la Marne	29 471	2 592	8,8%	32 731	2 831	8,6%
Val-de-Marne	614 481	72 637	11,8%	670 127	74 334	11,1%
Île-de-France	5 466 218	5 979 243	109,4%	5 942 798	648 940	10,9%

*Insee, RP 1999 et RP 2009*

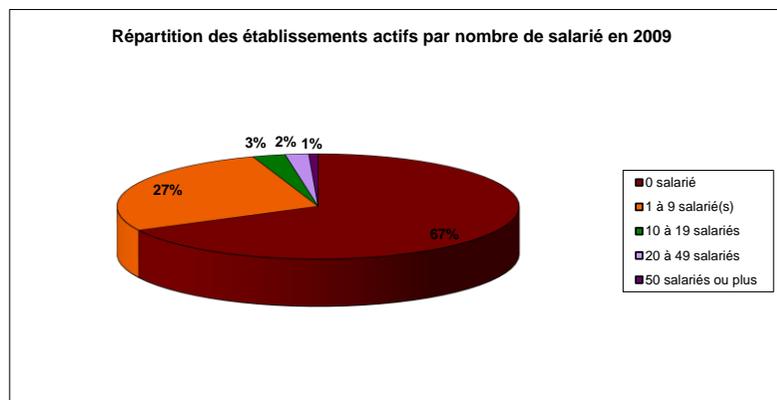
La part des chômeurs dans la population nogentaise a diminué jusqu'en 2007 (8,5 % en 1999 et 8,3 % en 2007) puis a rehaussé en 2009 avec un taux de chômage de 9,2 % dû aux effets de la crise économique.

Malgré cette remontée progressive du chômage sur la commune de Nogent-sur-Marne, il convient d'indiquer que ces taux restent relativement faibles au regard de ceux observés à d'autres échelles : le Val-de-Marne compte 11,1 % de sa population active au chômage, contre 10,9 % pour la Région Île-de-France et 11,2 % pour la France métropolitaine.

La situation privilégiée de Nogent-sur-Marne s'explique notamment par la forte proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures, catégorie de population moins touchée par le phénomène du chômage.

#### **4.2. UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE FRAGILISEE**

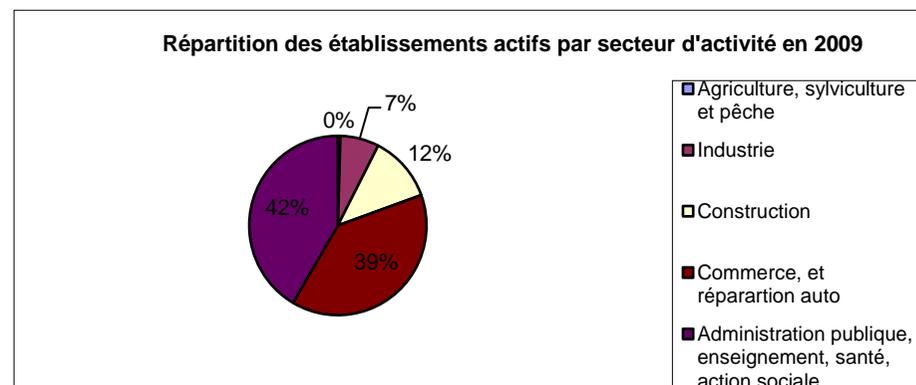
Au 31 décembre 2009, la commune comptait 2 543 établissements, à savoir 3 % des établissements du Département du Val-de-Marne.



*Insee, Sirene 2009*

Près des 2/3 des établissements de Nogent-sur-Marne ne comptent aucun salariés (67 %). 27 % des établissements comptent de 1 à 9 salariés et environ 5 % enregistrent 10 salariés et plus (dont 1 % avec plus de 50 salariés). Le tissu économique de Nogent-sur-Marne est donc principalement composé de micro entreprises et de PME.

Les grands établissements sont au nombre de 9. Le plus important d'entre eux, l'Hôpital privé Armand Brillard, concentre 210 salariés sur son site de Nogent-sur-Marne (et près de 340 salariés du fait de la fusion de l'hôpital avec la Clinique de l'Orangerie située au Perreux-sur-Marne en avril 2011).



*Insee, Sirene 2009*

Rang	Nom de l'établissement	Nombre de salariés sur le site	Activités
1	<b>Hôpital privé Armand Brillard et Clinique de l'Orangerie</b>	210+128=338	Activités hospitalières
2	<b>RATP</b>	100	Transport urbain de voyageurs
3	<b>INFA</b>	100	Organisme de formation
4	<b>Société d'exploitation Maison de Santé Nogent</b>	100	Activités hospitalières

*Tableaux de l'économie locale, 2007, CA de la Vallée de la Marne*

L'analyse de la répartition des établissements par secteur d'activité indique que la plus forte proportion d'établissements concerne le secteur tertiaire (74 %), situation comparable dans la plupart des villes françaises, en particulier en Île-de-France (74,7% des établissements).

Il convient de rappeler que le territoire de Nogent-sur-Marne a une vocation principalement résidentielle et qu'il intervient en complément de l'offre tertiaire de grands pôles tels que Val-de-Fontenay. Il a pour objectif d'accueillir, de façon limitée et en particulier dans le cadre du projet Nogent-Baltard, des activités tertiaires. Le taux de vacance relativement important enregistré sur la commune témoigne de l'existence d'une offre tertiaire sur la commune mais dont l'attractivité est à renouveler.

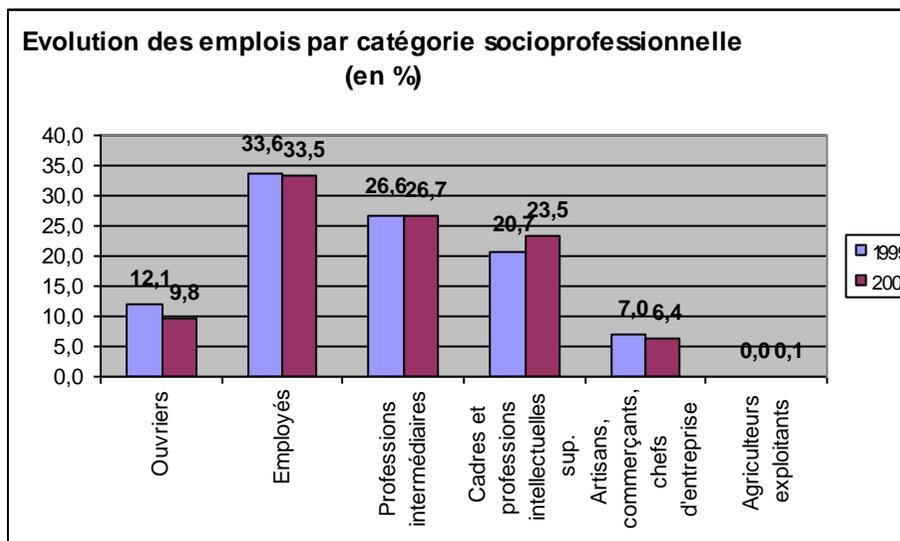
### Un dynamisme notable dans la création d'établissements

En 2010, la ville de Nogent-sur-Marne a accueilli 456 nouveaux établissements. Ces créations concernent plus particulièrement le domaine du commerce, des transports et des services divers (77,6%). Ces nouveaux établissements représentent presque 3 % des créations d'établissement dans le Département. On constate une évolution progressive de la création d'établissements à Nogent-sur-Marne depuis 2006, ce qui est un signe d'attractivité du territoire pour l'implantation de nouvelles activités, plus spécifiquement dans le tertiaire.

Cette augmentation conséquente du nombre d'établissements s'explique notamment par la mise en place, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, du régime de l'auto-entrepreneur. Ce dispositif créé par la loi de modernisation de l'économie a simplifié la plupart des démarches administratives et a permis la diminution des charges liées au démarrage d'une activité commerciale, artisanale ou libérale. Cette réforme a suscité la création d'un très grand nombre d'entreprises, partout en France, dès la première année de sa mise en œuvre (environ 322 000).

### Une stagnation du nombre d'emplois

La commune de Nogent-sur-Marne compte 8 445 emplois en 2008, soit une diminution très légère depuis 1999, année où la ville comptait 8 467 emplois (-0,3%). L'année 2008 enregistre une baisse également par rapport à l'année 2007 (8 468 emplois) due à la crise économique et financière de 2008.



*Insee, RP 2008*

L'analyse des emplois de la commune de Nogent-sur-Marne indique que les employés sont proportionnellement les plus nombreux à travailler sur le territoire (33,5 % en 2008). Viennent ensuite les professions intermédiaires (26,7 % en 2008), puis les cadres qui enregistrent la plus forte hausse (passant de 20,7% en 1999 à 23,5% en 2008).

Le nombre d'emplois ouvriers a diminué significativement (9,8% en 2008 contre 12,1% en 1999). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont peu nombreux sur le territoire (6,4 % en 2008 contre 7% en 1999).

La comparaison de ces pourcentages avec ceux des catégories socioprofessionnelles des actifs fait apparaître une inadéquation entre les actifs

résidents de Nogent-sur-Marne et les emplois travaillant sur le territoire. En effet, les cadres et professions intellectuelles supérieures, qui représentent 40 % des actifs résidents de la commune ne représentent que 23,5 % des emplois. Les actifs employés résidant à Nogent-sur-Marne ne représentent que 20 % de la population active alors que 33 % des emplois sur la commune sont occupés par des employés.

Le calcul du nombre d'emplois par actif exprime le rapport entre emploi et démographie. Il permet de dégager le nombre d'emplois proposé théoriquement à chaque actif résidant à Nogent-sur-Marne.

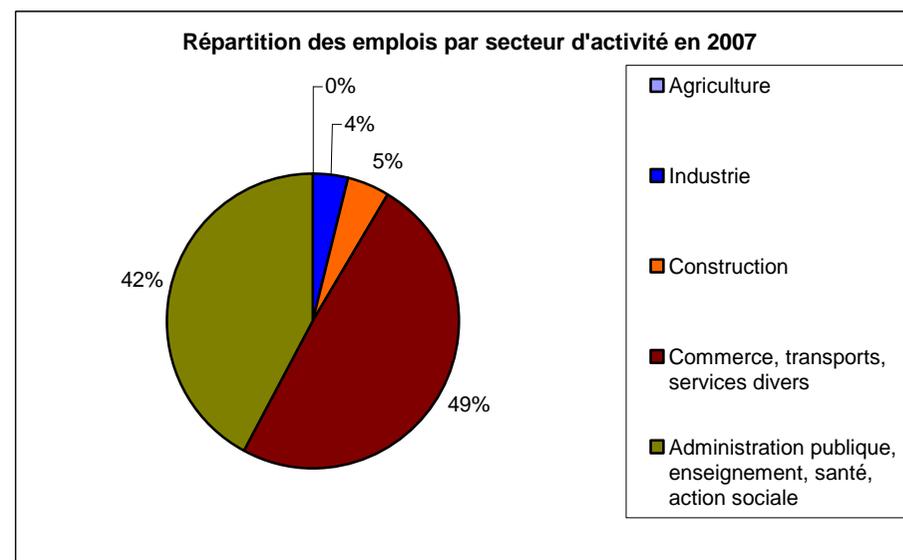
En 2008, il est de 0,52 (ce qui signifie que le territoire propose potentiellement 0,52 emploi à 1 actif). Ce résultat est en baisse par rapport à l'année 1999 (0,59) ce qui indique que la ville perd, proportionnellement à ses habitants, des emplois et que l'équilibre habitat/emploi est en baisse.

A titre de comparaison, en 2008, il est de 0,49 pour Champigny-sur-Marne, de 0,64 pour Vincennes et de 0,44 pour la Communauté d'Agglomération.

Cette situation est problématique sous deux aspects :

- sur la question du rapprochement habitat/emploi, objectif de développement durable ayant vocation à limiter les temps de déplacement entre les lieux de domicile et le lieu de travail, on constate que Nogent-sur-Marne est déficitaire et donne à peu de ses habitants l'occasion d'exercer leurs activités professionnelles sur le territoire où ils résident ;
- la proportion écrasante de cadres (par rapport au Val-de-Marne par exemple qui enregistre une proportion de cadres de 22 %) et en constante augmentation depuis les années 1990 rend de plus en plus difficile l'existence d'une véritable mixité sociale.

## Une tertiarisation en cours d'affirmation



Insee, RP 2008

L'étude de la répartition des emplois par secteur d'activité montre que les emplois tertiaires sont, de très loin, les plus nombreux. On observe d'ailleurs une augmentation de ces derniers (+ 2,2 %) par rapport aux emplois de la construction (-19,6 %) et de l'industrie (-22,7 %) qui sont en baisse.

	Part en 1999	Part en 2008
Agriculture	0,0%	0,1%
Industrie	5,0%	3,9%
Construction	5,8%	4,7%
Tertiaire	89,1%	91,4%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Insee, RP 2008

On observe que la part des emplois tertiaires est beaucoup plus importante que celle des autres secteurs. De 89,1 % en 1999, la part du tertiaire passe en 2008 à 91 % alors que la part des secteurs de l'industrie et de la construction chute tous les deux de 1,1 point.

La part de la catégorie administration publique, enseignement, santé, action sociale est particulièrement importante. Elle s'explique, notamment par la présence des grands établissements tels que l'Hôpital Brillard, l'INFA et la Maison de la Santé qui comptent chacun plus de 100 salariés. Le territoire compte également un certain nombre d'employés du fait de services de la Mairie, de la sous-préfecture et du tribunal d'instance.

### ***4.3. UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN COURS DE DEFINITION***

#### **Une répartition spatiale circonscrite à certains lieux**

La commune de Nogent-sur-Marne concentre ses activités économiques sur les sites suivants :

- la zone d'activités de la gare dans la ZAC Albert 1er, qui est situé le long de l'A86 et de la voie ferrée à l'est de la ville. Cette ZAC accueille 3 types d'activité : artisanat, bureaux et transport ;
- la zone d'activité du Port de Nogent-sur-Marne le long de la Marne à l'ouest de la commune qui accueille un certain nombre d'entreprises de bureaux, services, commerce et hôtellerie ;
- 3 immeubles de bureaux : Immeuble l'Amiral, Immeuble Albert 1er, Immeuble Boulevard de Strasbourg ;
- le quartier commerçant le long de la Grande rue Charles de Gaulle et le quartier de la gare RER de Nogent-sur-Marne sont également des zones d'emplois importantes (principalement des commerces).

Dans le POS de la commune de Nogent-sur-Marne, la zone UF est une zone dédiée aux activités économiques. Elle permet l'accueil d'activités de bureaux, commerces, artisanat et industrie.

#### **Le foncier : un défi pour l'accueil de nouvelles activités**

Les activités économiques sont donc concentrées sur peu de sites sur le territoire de Nogent-sur-Marne.

La commune étant très urbanisée, la rareté du foncier disponible constitue un frein au développement économique de la commune.

Pourtant, les alentours des deux gares RER sont peu exploités au regard du potentiel stratégique d'implantation d'économie à proximité de transport en commun aussi structurant. Le projet Nogent-Baltard témoigne de la volonté de la collectivité de tirer parti de ce potentiel ;

L'articulation entre transport et opportunité foncière constitue donc un axe fort en termes de développement économique de la commune. Des procédés de renouvellement de la ville et de réhabilitation de l'existant sont déjà en cours. A titre d'exemple, la zone de la gare de RER A « Nogent-sur-Marne » fait l'objet d'un projet de développement économique : la cité d'affaires Nogent-Baltard. Ce projet vise **le développement de l'emploi et de l'activité économique, par la création de nouvelles activités et de nouveaux emplois (estimés à 600).**

Le site accueillera une résidence hôtelière, des surfaces commerciales et des activités de service, et des logements.

Ce projet a donc pour ambition de renforcer l'attractivité urbaine et économique de la ville en proposant un nouveau lieu d'accueil pour les entreprises, aisément accessible en transport en commun.

## **L'action de la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne**

La Communauté d'Agglomération détient la compétence de développement économique et soutient la création d'entreprises à travers une série d'actions :

- Collaboration à l'Atelier Création de Vivre et Entreprendre qui aide des particuliers à créer leur entreprise.
- Participation à Est Val de Marne Initiative (association de 11 communes), qui s'adresse aux créateurs d'entreprises et aux entreprises créées depuis moins de trois ans. Ce dispositif permet l'octroi de prêts et

L'intercommunalité bénéficie également d'un observatoire qui vise à anticiper les attentes et les besoins des acteurs économiques situés sur le territoire. La Communauté d'Agglomération assure également des relations avec les différents acteurs institutionnels concernés par l'économie du territoire (Chambre du Commerce et de l'Industrie, Agence de développement, etc.).

### ***4.4. UN POTENTIEL TOURISTIQUE A EXPLOITER***

Nogent sur Marne est une ville attractive sur le plan du tourisme. Le 10 juin 2010, Nogent-sur-Marne a reçu le label "Commune touristique" pour une durée de 5 ans. Elle est la première ville du Val-de-Marne à obtenir ce label.

Plusieurs monuments et lieux touristiques sont présents sur le territoire :

- Le Parc à l'anglaise du Château Smith-Champion : propriété du XVII<sup>e</sup> siècle, constitué d'une grande maison de plaisance et de son jardin anglais ;
- Le pavillon Baltard : implanté en 1977 (c'était l'ancien pavillon de la volaille et des œufs aux Halles de Paris racheté par la commune le sauvant ainsi de la démolition). Le pavillon reçoit, depuis, différents types de manifestations et de spectacles, dont les plus connus sont sans doute les émissions de télévision *Champs-Élysées* que Michel Drucker présentait à la fin des années 1980, puis, plus récemment *Graine de Star* de Laurent Boyer et « la Nouvelle Star » ;

- Le Royal Palace : construit au début du 20<sup>ème</sup> siècle et dont la façade est inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Il fut un des lieux phares du music-hall parisien. Il est maintenant un cinéma indépendant ;
- Le Jardin Tropical de Paris : édifié en 1899, il est transformé en 1907 pour accueillir l'Exposition coloniale. Il est situé à la limite entre le Bois de Vincennes et la Ville de Nogent-sur-Marne ;
- L'Église de style gothique Saint saturnin : des expositions de peinture y sont organisées ;
- L'hôtel des Coignard : ce lieu a été construit au XVII<sup>ème</sup> siècle. Il accueille le Conservatoire de musique et d'art dramatique Francis Poulenc depuis 2002. Au rez-de-chaussée, le "Carré des Coignard accueille des expositions de peinture, de sculpture, ainsi que des récitals de poésie ;
- Le musée de Nogent-sur-Marne : présentation de l'histoire de Nogent-sur-Marne, expositions et salle de lecture.

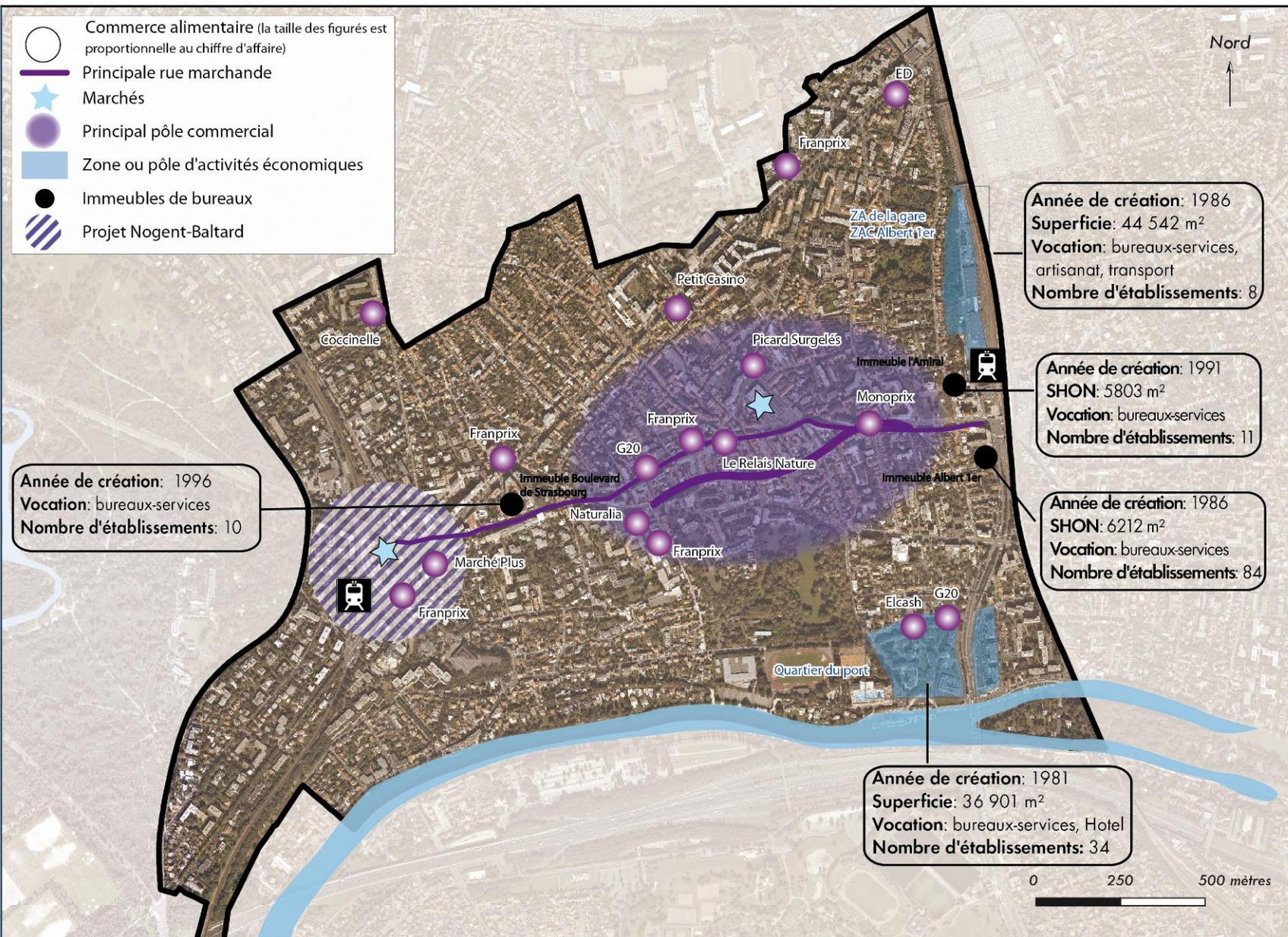
***En termes de capacité d'accueil***, Nogent-sur-Marne enregistre 9 hôtels. La plupart d'entre eux sont concentrés à proximité du port de plaisance et dans le centre-ville.

Le label « commune touristique » et la volonté de réaliser de nouveaux aménagements pour le port attirera certainement de nouveaux touristes et nécessitera un accroissement de l'offre en hébergement provisoire.

Dans le cadre du centre d'affaires Nogent-Baltard, une résidence hôtelière de 150 chambres (5 500 m<sup>2</sup>) est en projet. Elle serait à destination d'une clientèle d'affaires amenée à croître en raison du projet de centre d'affaires.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

PLU de Nogent-sur-Marne - Octobre 2012



#### 4.5. UNE OFFRE COMMERCIALE STRUCTUREE ET DIVERSIFIEE

##### L'environnement commercial de Nogent-sur-Marne

L'environnement commercial de la commune est marqué par une influence prépondérante de plusieurs grands pôles commerciaux de l'est parisien.

Le centre commercial Val-de-Fontenay est le pôle le plus important. Sa locomotive, Auchan, est la surface alimentaire de référence pour les Nogentais.

Les galeries commerciales de Rosny 2 et Créteil Soleil (offre shopping Équipements/Maison/Personnes) captent une part conséquente de la clientèle nogentaise.



Centre commercial Créteil soleil, site Internet du Centre commercial

A Noisy-le-Grand, la rénovation-extension des Arcades et la création d'une galerie commerciale est également un élément à prendre en compte.

Nom du pôle	Ville	Locomotive	Surface	Galerie marchande
Val de Fontenay	Fontenay-sous-bois	Auchan	12500m <sup>2</sup>	72 btq
Baobab	Neuilly-sur-Marne	Auchan	7450m <sup>2</sup>	18 btq
Les Arcades	Noisy-le-Grand	Carrefour	9600m <sup>2</sup>	136 btq
Les Armoiries	Bry-sur-Marne	Ikea	19500m <sup>2</sup>	35 btq
Créteil Soleil	Créteil	Carrefour	15222m <sup>2</sup>	212 btq
Rosny 2	Rosny-sous-Bois	Carrefour	11746m <sup>2</sup>	180 btq
Domus	Rosny-sous-Bois	Saturn	14400m <sup>2</sup>	72 btq

Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010



Centre commercial Rosny 2, site Internet du Centre commercial

**Nogent-sur-Marne enregistre** de nombreux commerces et services aux particuliers sur son territoire. On compte 9 grandes surfaces commerciales (6 entre 300 et 999m<sup>2</sup> et 3 entre 1000 et 2499m<sup>2</sup>) mais la plupart de ces activités sont de petites structures avec moins de 10 employés.

## Une prédominance des commerces non alimentaires et des services

Les établissements de -300m<sup>2</sup> de surface de vente sur la commune sont au nombre de 400. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commerces alimentaires	46
Commerces non alimentaires	122
Services aux particuliers	79
Agences	95
Hôtels/Cafés/Restaurants	59
<b>Total des petites surfaces en activité</b>	<b>401</b>

*Porter à Connaissance de l'État - Octobre 2010*

Les commerces non alimentaires et les agences et services aux particuliers sont les plus nombreux dans le paysage commercial des petites structures. On observe un certain équilibre entre les commerces alimentaires (46) et les Hôtels/Cafés/Restaurants (59). **Les grandes surfaces commerciales** de la commune sont les suivantes :

Enseignes	Activité	Surfaces de vente (en m <sup>2</sup> )
FRANPRIX	Alimentaire Généraliste	1 000
NELLA CUCINA	Équipement de la maison	1 000
BRICORAMA	Bricolage-Jardinage	2 000
FRANPRIX	Alimentaire Généraliste	350
MISTIGRIFF	Équipement de la personne	500
LA CAVERNE DES PARTICULIERS	Équipement de la maison	600
ED	Alimentaire Généraliste	392
FRANPRIX	Alimentaire Généraliste	300
MONOPRIX	Magasins populaires	961

*Porter à Connaissance de l'État - Octobre 2010*

Les grandes surfaces commerciales sont au nombre de 9 et concernent essentiellement l'alimentaire avec des enseignes telles que FRANPRIX (au nombre de 3), ED et MONOPRIX.

Quatre grandes surfaces se distinguent par l'importance de leur taille : pour BRICORAMA et NELLA CUCINA, qui bénéficient de surfaces de 2 000 et 1 000m<sup>2</sup>, leur objet spécifique nécessite une surface importante. Le FRANPRIX du centre-ville (rue des Héros nogentais) se distingue également par sa surface de 1 000m<sup>2</sup> par rapport aux autres commerces de la même enseigne rue du Maréchal Foch et rue de Joinville qui ne sont implantés que sur 650 et 300m<sup>2</sup>. Le MONOPRIX de centre-ville, situé dans le Grande Rue, bénéficie également de presque 1 000m<sup>2</sup> de surface.

Il existe **2 marchés** au sein de la commune de Nogent-sur-Marne :

- Le marché central et un marché semi couvert, situé dans le centre-ville. Il a un rayonnement important du fait de ses 210 commerces, au-delà de la commune de Nogent-sur-Marne.
- Le marché Leclerc est un marché en plein air, situé place du Général Leclerc. Il se compose d'une vingtaine de commerces et a un rayonnement de quartier. Ce marché est principalement alimentaire.

## Une densité commerciale importante

Le porter à connaissance de l'État estime à 12,84 établissements pour 1 000 habitants, la densité commerciale sur la commune de Nogent-sur-Marne.

### Densité commerciale par catégorie

Alimentaire	<b>1,48</b>
Équipement de la personne	<b>1,61</b>
Équipements de la maison	<b>0,58</b>
Bricolage Jardinage	<b>0,32</b>
Culture Loisirs	<b>0,68</b>
Commerces et services automobiles	<b>0,68</b>
Agences	<b>1,84</b>

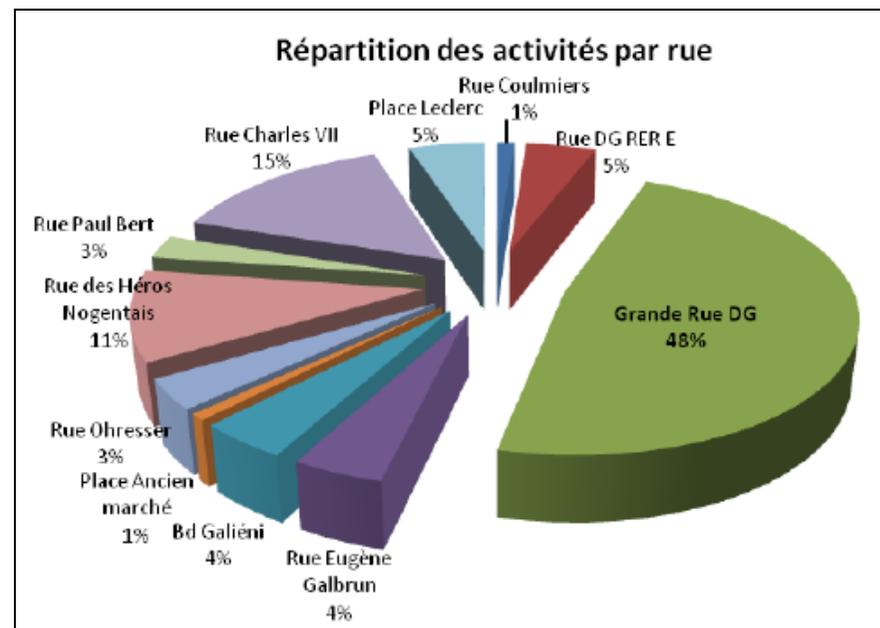
La densité commerciale la plus importante sur la commune est celle des agences, à savoir des services, qui sont très nombreux sur la commune (27% des activités marchandes<sup>4</sup>). Les équipements à la personne (1,61) et les commerces alimentaires (1,48) ont également une place prépondérante.

## Une répartition centralisée des commerces

Les principaux pôles commerciaux sur le territoire se situent dans le centre-ville (voir supra) et à proximité de la gare du RER A « Nogent-sur-Marne ». Le reste des commerces est disséminé dans l'ensemble de la commune. Plusieurs commerces (Petit Casino, Franprix, ED, Bricorama, etc.) se situent dans et à proximité du boulevard de Strasbourg.

<sup>4</sup> Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010

Le graphique ci-dessous témoigne de la concentration des commerces dans le centre-ville. Selon ce graphique, 82% des commerces y sont concentrés.



Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010

La Grande Rue De Gaulle est la principale artère de la ville avec 48% des commerces de la Ville. Cette rue constitue un véritable linéaire commercial et un enjeu majeur pour le centre-ville de Nogent-sur-Marne.

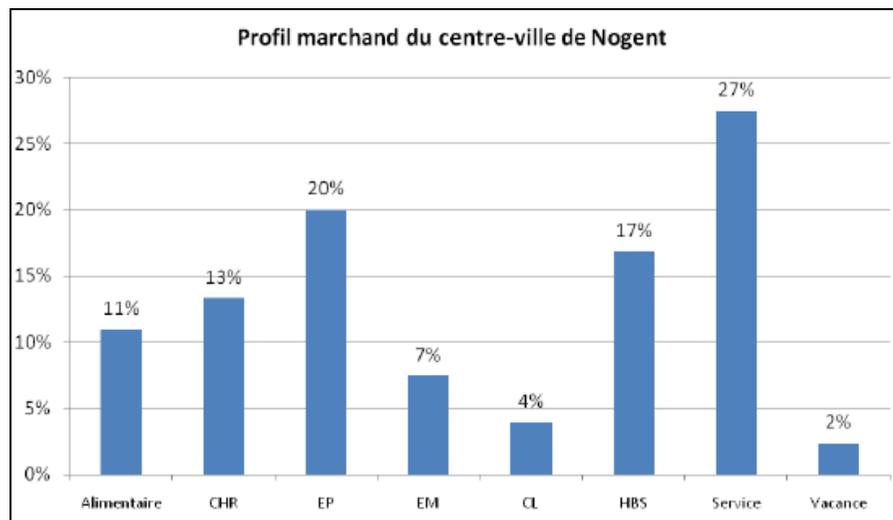
Les rues du Héros nogentais et Charles VII sont également des axes structurants pour le centre-ville puisqu'ils sont situés de part et d'autre de la Grande Rue, et qu'ils concentrent ensemble 26% des commerces.

Le boulevard Gallieni, la Place de l'Ancien marché et la rue Paul Bert sont également des axes commerçants du centre-ville. Ils accueillent, ensemble, 8% des commerces de la commune.

Le centre-ville est donc, incontestablement, le principal point d'intérêt commercial de la commune de Nogent-sur-Marne et plusieurs rues, au sein même de ce centre concentrent la grande majorité des commerces de la Ville. Cette position de pôle commercial est renforcée par la présence importante des transports en commun (3 lignes de bus reliant directement les deux gares RER).

### **Un centre-ville attractif**

Nogent-sur-Marne présente la particularité d'avoir un centre-ville bénéficiant d'une image commerciale forte à l'image de Vincennes ou de Boulogne-Billancourt.<sup>5</sup>



Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010

<sup>5</sup> Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010

L'offre commerciale est principalement structurée par le shopping. 31% des activités sont dédiées à l'équipement de la personne et de la maison, à la culture et aux loisirs.

On n'observe que les commerces d'équipements et d'Hygiène/Beauté/Soin sont très nombreux également avec 20% et 17% de l'ensemble. Viennent par la suite les catégories Cafés/Hôtel/Restaurants (13%) puis les commerces alimentaires (11%).

Le centre-ville de Nogent-sur-Marne se distingue par des enseignes particulièrement qualitatives et une gamme moyenne plus conséquente. En effet, on y trouve des enseignes telles que *Monoprix*, *Comptoir des Cotonniers*, *Chattawak*, *AgoraPresse*...

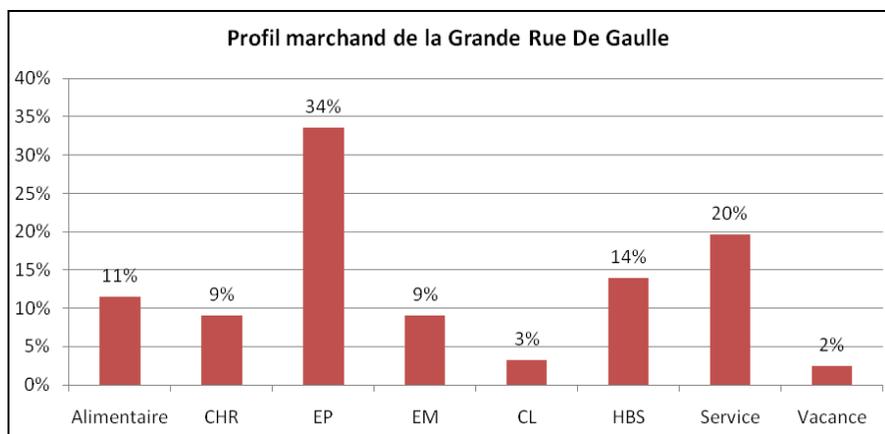
La part la plus importante est celle des services (27% des activités marchandes du centre-ville) ce qui signifie une surreprésentation des services dans cette portion du territoire. Ce constat doit être pris en considération car ce type d'activités participe peu au dynamisme du centre-ville.

### **L'axe structurant de l'activité commerciale de Nogent-sur-Marne : la Grande Rue Charles de Gaulle**

Artère principale du centre-ville de Nogent-sur-Marne, la Grande Rue Charles de Gaulle fait figure de véritable rue commerçante à l'échelle de la Ville. Plus de 120 boutiques se situent sur environ 650m de cet axe. La rue est principalement structurée par une offre, très attractive, en shopping qui représente la moitié des activités.



Grande Rue Charles de Gaulle, Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010



*Étude quartier du marché central, Bérénice, octobre 2010*

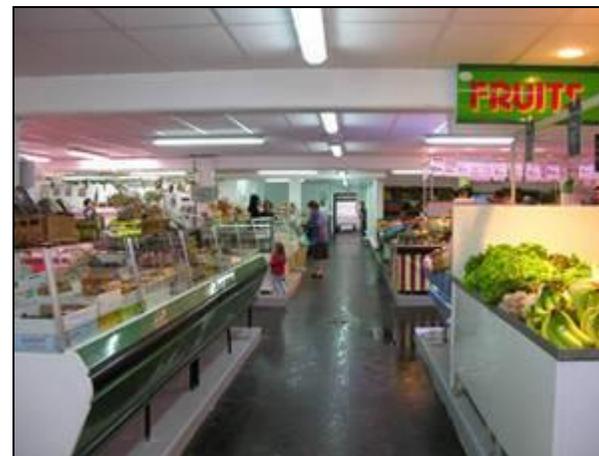
Le graphique ci-dessus démontre une forte proportion de commerces d'équipements de la personne (34%) et de services (20%). Les enseignes Hygiène/Beauté/Soin représentent également une part importante de l'activité (14%) suivies par les commerces alimentaires (11%) et les Cafés/Hôtels/Restaurants (9%). Ce qui particularise la Grande rue au sein du centre-ville est donc l'importance des équipements de la personne, essentiellement des magasins de vêtements.

Il est notable que des aménagements urbains récents en faveur des piétons renforcent le caractère marchand de la Grande Rue. C'est également sur cet axe que se situe le seul cinéma de la ville (le Royal Palace) ce qui participe également à l'attractivité de la rue. Un projet est en cours concernant la requalification de certains espaces publics (petite Italie).

### **Le Marché Central : un facteur d'attractivité important**

Le marché central, situé sur la Place de l'Europe est délimité par les rues Gallieni, des Héros nogentais, Guy Moquet et Thiers, qui forment autour de lui un quadrilatère. Il est ouvert 3 fois par semaine (mardi, jeudi et samedi) et est implanté en partie en plein air et en partie recouvert. Ce marché propose 210 commerces et offre au centre-ville de Nogent-sur-Marne une attractivité

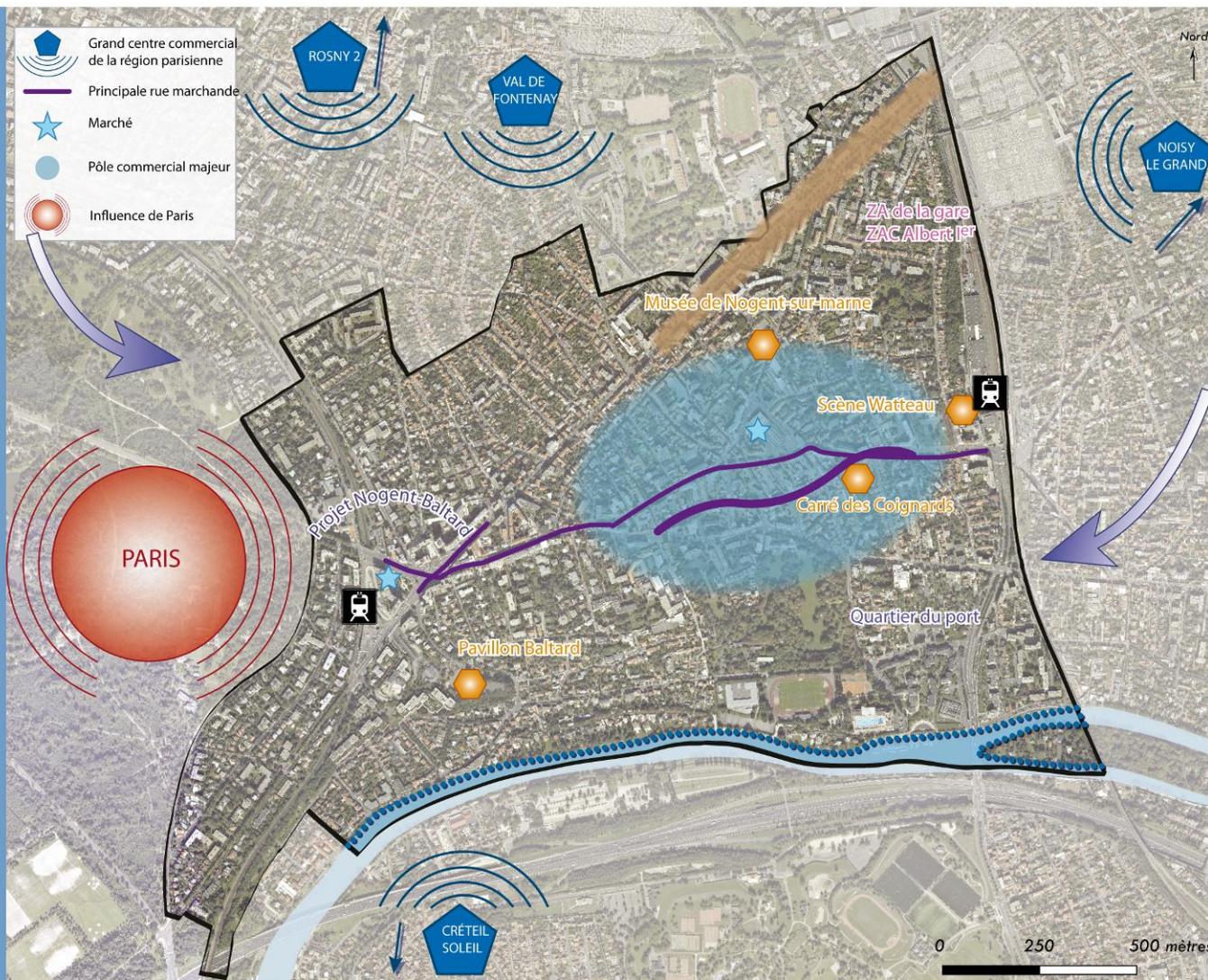
certaine, au-delà des limites de la Ville. Ce marché joue un rôle fort en matière d'animation et d'attractivité commerciale. Il fait actuellement l'objet de projet d'extension et de raccordement aux secteurs qui l'entourent, en particulier à la Grande Rue avec laquelle il n'y a, pour l'instant, que peu d'échanges. L'objectif serait de permettre l'animation du quartier du marché central et de renforcer la dynamique marchande du centre-ville.



*Marché central, site internet de la commune de la Ville*

# Favoriser la diversité économique et commerciale

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



- Tirer parti du potentiel de restructuration et de densification de l'existant pour favoriser l'implantation d'activités nouvelles (↙)
- Renforcer le rayonnement et le dynamisme du territoire en favorisant une diversité commerciale ainsi que la protection des commerces de proximité
- Valoriser le potentiel touristique de la commune (📍), dont les bords de Marne (⋯), et permettre l'accueil des touristes, en particulier une clientèle d'affaire (projet Baltard) (📍)
- Favoriser le développement des commerces dans le cadre de programmes mixtes (↔)
- Valoriser le centre-ville par le projet de requalification du marché (★)

### **Ce qu'il faut retenir :**

*La commune de Nogent-sur-Marne se caractérise par une population active en augmentation et un taux de chômage assez faible (8,9% en 2009). Cette population a accueilli en l'espace de 10 ans une très forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures (+35,5% entre 1999 et 2008) qui représente, en 2008, 41% de la population active. Cette augmentation des cadres se fait au détriment d'autres catégories composant la population active : ouvriers, employés, artisans, commerçant et chefs d'entreprise.*

*La commune de Nogent-sur-Marne connaît un certain dynamisme économique même si elle présente, depuis la crise financière de 2008, certains signes de faiblesses. Les établissements de Nogent-sur-Marne constituent plus de 3% de ceux du Département du Val-de-Marne. Le tissu économique de la Ville est caractérisé par une grande majorité de micro-entreprises mais aussi par une forte proportion d'établissements et d'emplois dans le domaine du tertiaire et plus spécifiquement dans les domaines de la santé, de l'enseignement et de l'action sociale. L'analyse de ces caractéristiques économiques démontre une inadéquation entre les actifs résidants et les emplois sur la commune. En effet, la proportion de cadres dans la population active est beaucoup plus importante que leur proportion dans les emplois de la commune. Ce constat, ajouté à un nombre d'emplois par actif assez faible (0,52 en 2008), exprime un équilibre habitat emploi précaire à Nogent-sur-Marne sur lequel il convient de s'interroger.*

*Nogent-sur-Marne est une commune attractive sur le plan du dynamisme commercial. Malgré ce constat, les commerces de la commune subissent la concurrence très forte du développement commercial de l'est parisien ou se situent plusieurs centres commerciaux d'envergure tels que Rosny 2 et Val de Fontenay (grands pôles tertiaires).*

*C'est le centre-ville qui concentre la très grande majorité des commerces et des services de la Ville avec un axe structurant, la Grande Rue Charles de Gaulle, qui accueille, à elle seule, 50% de l'activité marchande de Nogent-sur-Marne.*

*L'offre commerciale de la commune est principalement tournée vers le shopping. En effet, ce sont les commerces d'équipement de la personne, de maison, d'Hygiène/Beauté/Soin qui sont prédominants ; On observe également une surreprésentation des services qui, participant peu au dynamisme du quartier,*

*devront être pris en considération dans une réflexion large sur la part que peut avoir chaque type de commerce dans un objectif de diversité commerciale.*

*Le développement économique trouve, comme principale limite, la rareté du foncier disponible sur la commune. Les perspectives de développement seront donc à étudier en termes de renouvellement du tissu existant, principalement aux alentours des gares de RER dont le potentiel est insuffisamment exploité à l'heure actuelle, et de requalification de la ZAC Albert 1<sup>er</sup>. Le projet de cité d'affaires Nogent-Baltard, qui s'appuie sur le renouvellement de la gare de RER A, s'inscrit tout à fait dans cette dynamique.*

*Enfin, le tourisme constitue un potentiel de développement important, en particulier le tourisme d'affaires qui sera amené à se développer du fait du projet de centre d'affaires.*

#### 4.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une augmentation du nombre d'actifs</li> <li>▪ Un taux de chômage faible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une stagnation du nombre d'emplois</li> <li>▪ Une inadéquation entre les actifs et les emplois proposés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendre le territoire de Nogent-sur-Marne attractif pour l'accueil de nouveaux emplois</li> <li>▪ Renforcer l'équilibre habitat/emploi sur le territoire</li> </ul>
Établissements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De nombreuses créations d'établissements</li> <li>▪ Le projet de cité d'affaires Nogent-Baltard</li> <li>▪ Une bonne accessibilité du territoire en transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rareté du foncier pour l'implantation de nouvelles activités</li> <li>▪ Un nombre d'établissements en baisse</li> <li>▪ Un taux de vacance important pour les bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire de Nogent-sur-Marne un territoire attractif pour l'implantation de nouvelles entreprises et permettre aux entreprises déjà existantes de se développer</li> </ul>
Activités commerciales	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un fort dynamisme commercial en Centre-ville (lisibilité importante de la grande Rue Charles de Gaulle)</li> <li>▪ Une diversité dans la typologie des commerces</li> <li>▪ Le projet de cité d'affaires Nogent-Baltard (renforcement du pôle commercial autour de la gare du RER A)</li> <li>▪ Une bonne accessibilité du territoire en transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une surreprésentation des commerces non alimentaires et en particulier des services</li> <li>▪ Une absence de commerce dans certaines zones du territoire</li> <li>▪ Une concurrence importante des grands centres commerciaux de l'est parisien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer l'attractivité du commerce à Nogent-sur-Marne avec l'accueil de nouveaux commerces (ex : commerces de proximité)</li> <li>▪ Permettre l'accueil de commerces à l'extérieur du centre-ville</li> <li>▪ Améliorer les synergies à l'intérieur du centre-ville pour une meilleure attractivité</li> <li>▪ Diversifier les activités de façon à réduire la proportion des activités de service</li> </ul>

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTEs	ENJEUX
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un potentiel certain en termes paysagers et culturels</li> <li>▪ Des projets conséquents : la cité d'affaires Nogent-Baltard et un casino</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une présence hôtelière à développer</li> <li>▪ Pas de structure tournée vers le tourisme d'affaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les éléments du territoire ayant un potentiel touristique (ex : le port)</li> <li>▪ Permettre l'accueil des touristes à venir (tourisme de loisirs et d'affaires)</li> </ul>

## 5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : UN SYSTEME DE A CONFORTER AU REGARD DU POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE NOGENT-SUR-MARNE

### 5.1. UNE DESSERTE ROUTIERE ET FERROVIAIRE D'ENVERGURE

#### 5.1.1 Des axes routiers majeurs

Le territoire de Nogent-sur-Marne est concerné par 2 autoroutes :

- **L'A86** : c'est un des axes routiers les plus fréquentés d'Île-de-France. Elle constitue une des voies de contournement de Paris en formant une boucle autour de la capitale permettant de relier les différentes communes de petite couronne entre elles. Elle longe l'Est de la commune de Nogent-sur-Marne (sous tunnel) et représente, avec la ligne de RER E, la limite entre Nogent-sur-Marne et Le Perreux-sur-Marne.
- **L'A4 (Paris-Strasbourg via Reims et Metz)** : Cette autoroute traverse plusieurs communes de l'Est parisien. Son tracé borde la commune de Nogent-sur-Marne, le long de la Marne. Elle rencontre, après le Pont de Nogent, l'autoroute A86 et enregistre un nombre de véhicules par jour considérable (280 000 en 2010<sup>6</sup>). Une solution provisoire à l'engorgement de ce tronçon commun a été trouvée avec l'utilisation de la voie d'arrêt d'urgence comme 5<sup>ème</sup> voie mise en place en 2005 (système de barrières mobiles). Ce point de rencontre entre les 2 autoroutes est connu comme le plus grand embouteillage d'Europe.



*Pont de Nogent, site Internet Nogent-citoyen, 2010*

**D'autres axes structurants traversent la commune :**

- La RD86 (ex-RN34) assurent la liaison avec les autres départements en particulier la Seine-Saint-Denis. La RD86 traverse tout le Val-de-Marne et absorbe un grand nombre des flux domicile-travail qui s'effectuent dans le département. Concernant la RD86, son 1<sup>er</sup> tronçon, à savoir l'avenue de Joinville, présente un trafic routier de 13 500 véhicules par jour et son 2<sup>ème</sup> tronçon, soit le bd de Strasbourg, voit un trafic routier de 17 000 véhicules par jour (données 2009).
- La D120 est l'axe central qui relie la commune d'est en ouest et enregistre de nombreux flux de déplacements. Cet axe fait partie du réseau départemental secondaire et permet la circulation de 3 lignes de bus du réseau RATP. Son trafic routier est de 14 000 véhicules par jour pour le tronçon précédent la sous-préfecture (données 2008) tandis que 10 300 véhicules par jour empruntent le tronçon suivant (données 2009).

Le réseau routier de Nogent-sur-Marne constitue un élément fort d'attractivité et de développement pour la ville même si les trafics sur les départementales montrent que ces axes routiers ne sont pas trop fortement sollicités. Il est

---

<sup>6</sup> JO Sénat, Secrétariat d'État chargé de l'Écologie, réponse du 5 mai 2010

également source de contraintes, en particulier en ce qui concerne les **autoroutes A4 et A86**, en termes de nuisances sonores et de pollution.

### Sécurité routière (hors autoroute)

On observe une moyenne de 37 accidents par an entre 1999 et 2009, caractérisé par une stagnation entre 2000 et 2007, et par une baisse importante en 2008.

Les accidents de motos (45 % à Nogent-sur-Marne et 39,2 % dans le Val-de-Marne) sont les plus fréquents. Viennent ensuite, pour la ville, les piétons (35 %) contrairement à ce qu'on observe dans le département (21,5 %) où se sont les voitures individuelles qui sont le plus touchées par les accidents (32,5 %). Les accidents concernant les vélos (10 %) sont également plus importants, proportionnellement que dans le département (4,6 %).

Ces chiffres démontrent une certaine insécurité spécifique à Nogent-sur-Marne pour les usagers vulnérables de la route. On peut expliquer cette situation par différents éléments : sur les coteaux, le fort dénivelé, la sinuosité des rues, les difficultés de repérage et le manque de visibilité. Au niveau des grands axes (boulevard de Strasbourg et Grande Rue Charles de Gaulle), on observe des rues fortement dimensionnées sur certaines sections, des franchissements en plusieurs étapes mal adaptés à la circulation des piétons et enfin le peu d'urbanité des rues qui peut inciter les automobilistes à accélérer.

Les accidents observés sur le territoire de la commune concernent plus spécifiquement le boulevard de Strasbourg et la Grande Rue Charles de Gaulle.

NOGENT	Nombre d'accidents	Tués	Total Blessés	Blessés hospitalisés	Blessés non hospitalisés
1999	16	0	0	18	15
2000	39	0	0	44	42
2001	43	0	0	48	43
2002	45	1	1	58	52
2003	43	0	0	46	44
2004	44	2	2	49	47
2005	37	0	0	48	46
2006	37	0	0	44	30
2007	44	0	0	52	45
2008	24	1	1	31	23
2009	42	0	0	49	38

NOGENT	2009	2008	Evolution 2009/2008
Accidents	42	24	75,0%
Tués	0	1	100,0%
Blessés hospitalisés	11	8	37,5%
Blessés non hospitalisés	38	23	65,2%
Total blessés	49	31	58,1%

Source : Porter à Connaissance de l'État - Octobre 2010

### **Stationnement**

La question du stationnement est cruciale dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'offre en surface actuelle compte 1 644 places (dont 31 places pour handicapés). Il existe un manque important de places de stationnement en surface. A l'heure actuelle, seuls deux projets ont vocation à répondre à ces besoins :

- le projet Nogent Baltard, qui comprend un parking de 500 places ;
- un autre projet est en cours en bas de la rue Hoche pour le mois de février 2013 qui prévoit la réalisation d'un parking de 92 places en surface et payant.

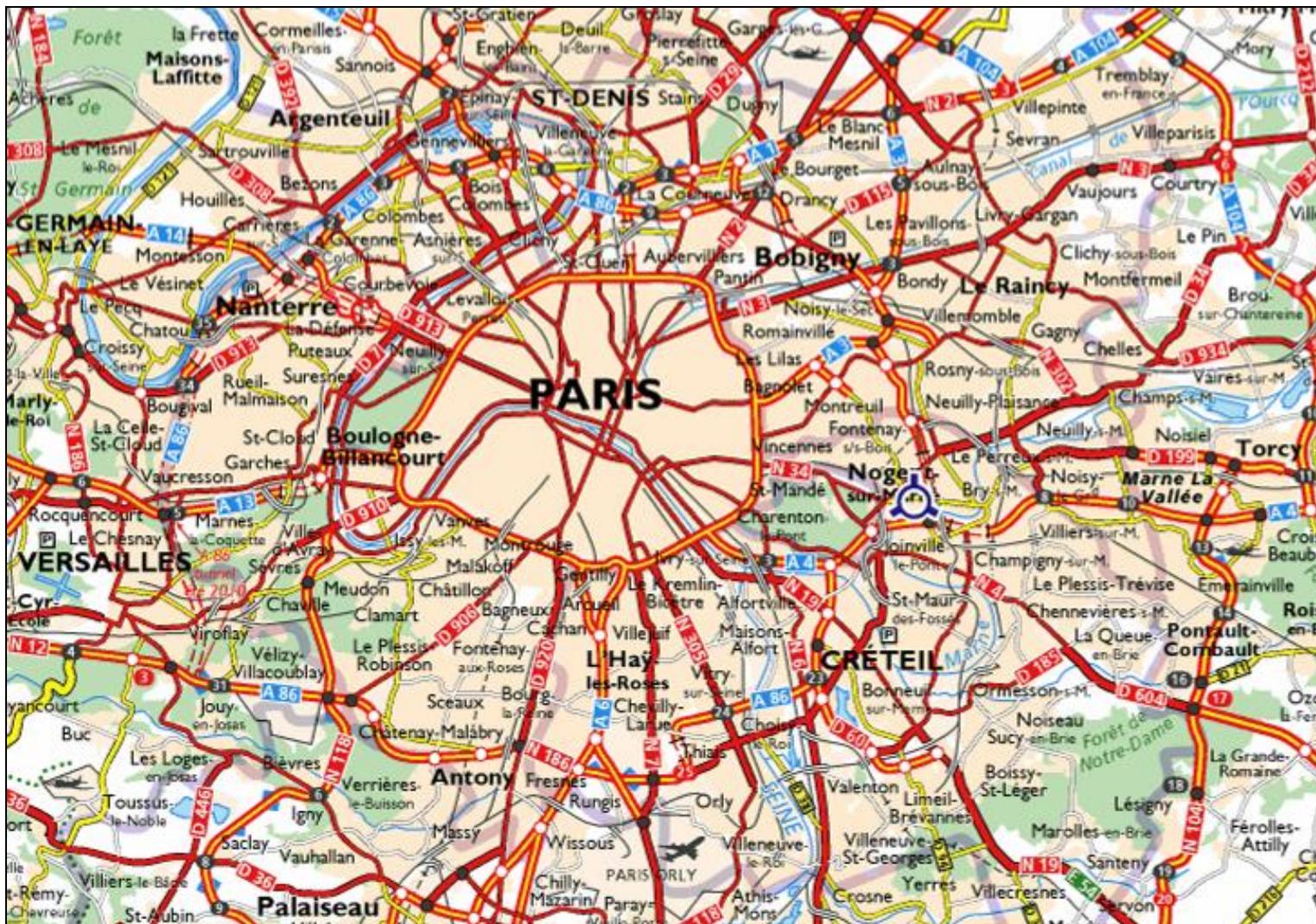
Aucune étude spécifique n'a été réalisée sur le sujet. Néanmoins, l'offre actuelle peut être détaillée de la façon suivante :

Le parking de la mairie	54 places
Le parking Soulès	18 places
Le parking place Pierre Sémard	22 places
Le parking place Maurice Chevalier	36 places

Cette offre de stationnement est payante sur une grande partie de la commune (102 horodateurs sont répartis sur le territoire).

Plusieurs parcs de stationnement en souterrain sont répartis sur le territoire de la commune, sous l'appellation « Nogent Park » :

- Le parking du Centre (265 places)
- Le parking du Marché (144 places)
- Le parking du Port (150 places)
- Le parking des Arcades (111 places)
- Le parking du théâtre (90 places)
- Le parking du RER A
- Le parking Paul Bert (46 places)



Positionnement de Nogent-sur-Marne en Île-de-France

### 5.1.2 Un réseau ferré facteur d'attractivité

Nogent-sur-Marne est desservie par deux lignes de RER : la ligne A, qui longe la commune à l'ouest et la ligne E à l'est. Ces deux lignes permettent la liaison avec la capitale en 10 à 20 min.

**La ligne de RER A** (gare « Nogent-sur-Marne ») assure la liaison vers les départements des Yvelines et du Val-d'Oise (Cergy-Pontoise, Poissy et St Germain-en-Laye) via Paris à l'ouest et vers Boissy-Saint-Léger à l'est. Au niveau de la fréquentation, les trains passent de 5h18 à 00h33 en semaine, toute les 5 minutes en heure de pointe et tous les ¼ d'heures en creuses.

**La ligne de RER E** (gare « Nogent-Le-Perreux »): liaison vers Paris (gare St Lazare) à l'ouest et la Seine-et-Marne à l'est (Terminus: Tournan). La ligne est contraignante en termes de fréquence puisqu'on enregistre un train toutes les 15mn tout au long de la journée.

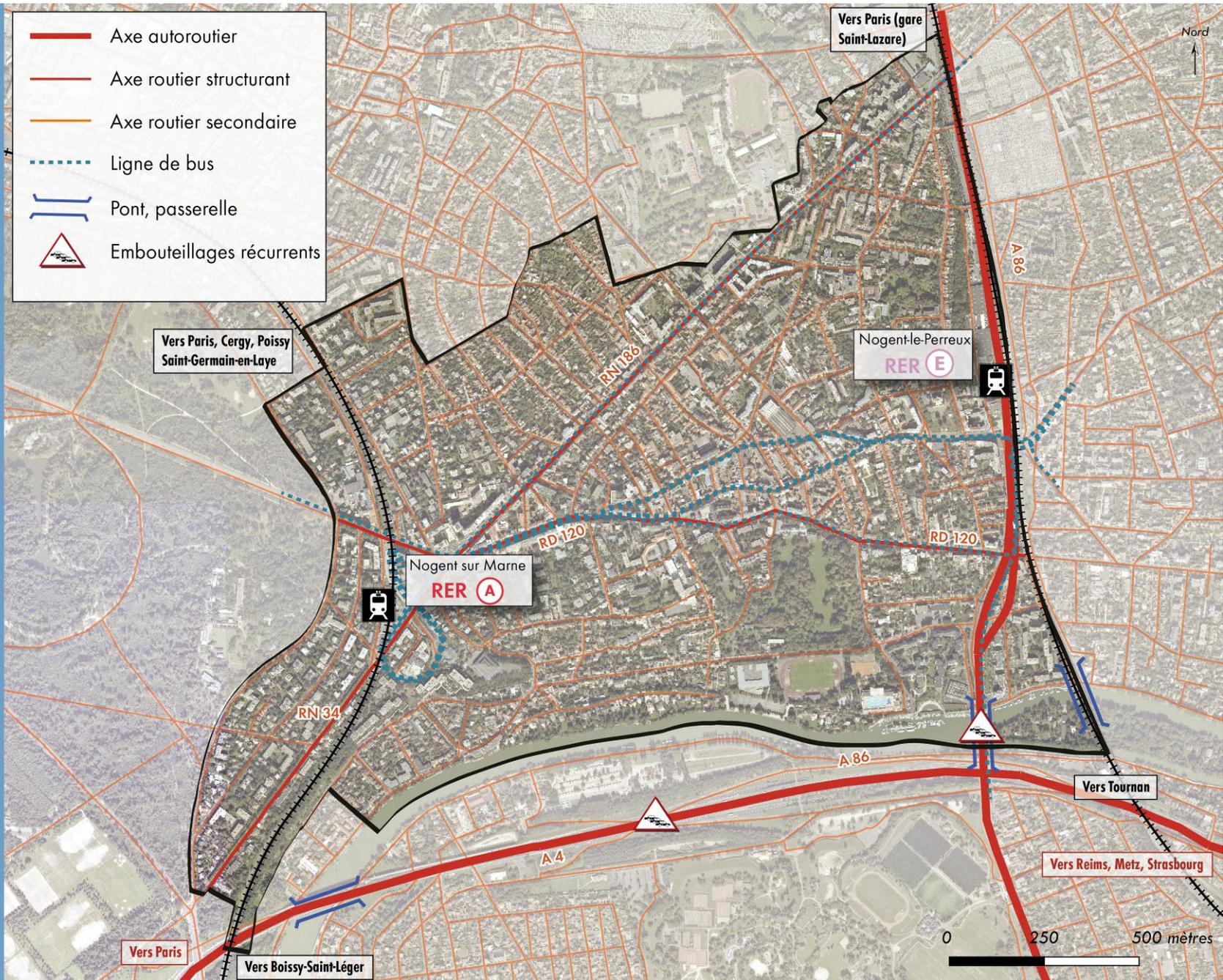


Gare RER A « Nogent-sur-Marne

**La commune de Nogent-sur-Marne bénéficie donc d'une position privilégiée. La ligne A du RER et les deux autoroutes** qui la traverse font partis des axes les plus fréquentés d'Île-de-France ce qui donne une attractivité très forte au territoire. En effet, l'accessibilité de ce territoire et sa liaison à différents pôles franciliens en font un territoire stratégique tant d'un point de vue résidentiel que pour l'accueil d'emplois. Cependant, le territoire de Nogent-sur-Marne réunit plusieurs handicaps :

- La **saturation des axes autoroutiers** et en particulier le point de jonction entre l'A86 et l'A4 sur le Pont de Nogent ;
- Le **RER E** qui longe une faible partie de la ville en aérien et qui double l'autoroute A86 ce qui entraîne des nuisances ;
- Le **relief est les effets de coupures des infrastructures** et de la Marne.

**Nogent-sur-Marne est concernée par le projet du Grand Paris Express sur son territoire par une station entre les futures stations de Champigny-Centre et de Val-de-Fontenay** (tracé orange). Pour autant, les dates de réalisation de cette partie du tracé du métro restent incertaines.



### 5.1.3 Les inégalités de la desserte en transport collectif de Nogent-sur-Marne

En plus des deux lignes de RER qui traversent la commune, 6 lignes de bus RATP viennent irriguer le territoire.

Mode	Nom de la ligne	Nom du réseau
RER	Ligne A : Cergy-le-Haut - Poissy - Saint-Germain-en-Laye / Nogent-sur-Marne / Boissy-saint-Léger	RATP
RER	Ligne E : Haussman-Saint-Lazare (Paris) / Nogent-le-Perreux / Touman	SNCF
Bus	113 : Chelles (Chelles 2 C.C.) - Nogent-sur-Marne (R.E.R.)	RATP
Bus	114 : Villemomble (Les Coquetiers) - Paris 12e (Château de Vincennes)	RATP
Bus	116 : Rosny-sous-Bois (Rosny 2 C.C.) - Saint-Maur-des-Fossés (R.E.R. de Champigny-Saint-Maur)	RATP
Bus	120 : Noisy-le-Grand (R.E.R.) - Nogent-sur-Marne (R.E.R.)	RATP
Bus	210 : Villiers-sur-Marne (Gare) - Paris 12e (Château de Vincennes Métro)	RATP
Bus	317 : Créteil (Hôtel-de-Ville) - Nogent-sur-Marne (Gare de Nogent-Le-Perreux)	RATP

Source : Porter à Connaissance de l'État - Octobre 2010

Les lignes transversales (est/ouest) n°114, 120, 210 relient les deux stations RER « Nogent-sur-Marne » et « Nogent-Le-Perreux » et permettent une très bonne accessibilité du centre-ville. Cependant, il est constaté que certaines parties de la commune sont beaucoup moins accessibles que d'autres, la qualité de la desserte étant essentiellement concentré sur le centre-ville. Il convient également de préciser que les effets de relief sont très forts à Nogent-sur-Marne du fait de la présence du coteau de la Marne. Cet élément est à prendre en compte dans l'appréciation de la desserte en transport collectif puisqu'on note que les différentes lignes de bus ne desservent pas les quartiers du coteau sud.

Dans le cadre du Porter à connaissance de l'État, une méthode de détermination de la qualité de la desserte a été utilisée. Les coefficients par arrêt et par secteur permettent d'établir des différences en termes de niveau de desserte entre les quartiers.

L'indicateur d'accessibilité moyen (indicateurs mis au point dans le porter à connaissance de l'Etat, permettant une comparaison, par secteur, de la qualité de la desserte) de Nogent-sur-Marne est relativement bon (45,43) alors que celui du Val-de-Marne est de 32,44.

Un système de navette a été mis en place par la commune : il est ouvert à tous et concerne les déplacements dans Nogent-sur-Marne. Ce système est constitué de 34 arrêts navette dont les gares RER E et A, l'hôtel de ville, l'hôpital Armand Brillard ou encore le centre nautique.

Un système de covoiturage dont la commune serait l'intermédiaire est également prévu. Deux points de regroupement constitueraient ce dispositif.



Bus 113, Nogent-sur-Marne

#### Centre :

Les quartiers qui bordent l'axe principal (Grande Rue Charles de Gaulle) et des deux gares RER bénéficient d'une excellente desserte par les transports collectifs;

- Le Centre-Ville et le nord du quartier de la Sous-préfecture sont traversés par 3 lignes de bus n° 114, 120 et 210 ;
- Les abords du Bois de Vincennes et le quartier de la Place Leclerc sont des zones d'habitat collectif qui jouissent d'une excellente desserte du fait de la présence de la gare de RER A « Nogent-sur-Marne » ;
- Le quartier de Coulmiers et le nord du quartier Dagobert et Marie Curie se situent à proximité de la gare de RER « Nogent-Le-Perreux » et bénéficient des 3 lignes de bus qui permettent la liaison au RER A.

#### **Nord :**

- Les quartiers des Maréchaux et du boulevard de Strasbourg au nord connaissent une desserte faible avec une seule ligne de bus : la ligne n° 113. L'état de la desserte est ici insuffisant car cette zone de la ville est occupée par de grands collectifs le long du boulevard (plus de 4 000 habitants) ;
- Le quartier des « Hauts de Nogent » au nord-ouest est un quartier pavillonnaire où on observe également une moindre qualité de desserte par les transports collectifs. Cependant il profite du rayonnement des gares RER de « Fontenay-sous-Bois » et de « Nogent-sur-Marne ».

#### **Sud :**

- Le sud du quartier Dagobert et Marie Curie et le secteur du port, au sud-est de la ville regroupe de l'habitat collectif et des locaux d'activités. Le niveau de desserte est moyen avec le passage des bus n° 116 et 317 et le rayonnement de la gare de « Nogent-Le-Perreux » ;
- Le quartier résidentiel et pavillonnaire du centre sud et des bords de la Marne est marqué par une desserte médiocre du fait de l'absence de mode de transport en commun ;
- Le quartier Baltard qui longe le bois de Vincennes au sud-ouest de la commune est un quartier d'habitat mixte qui se caractérise par une bonne qualité de desserte en transport en commun du fait du rayonnement de la gare « Nogent-sur-Marne ».

#### **Plusieurs enjeux sont donc perceptibles concernant les transports collectifs sur le territoire :**

- **Réduire les inégalités en termes de desserte sur le territoire**

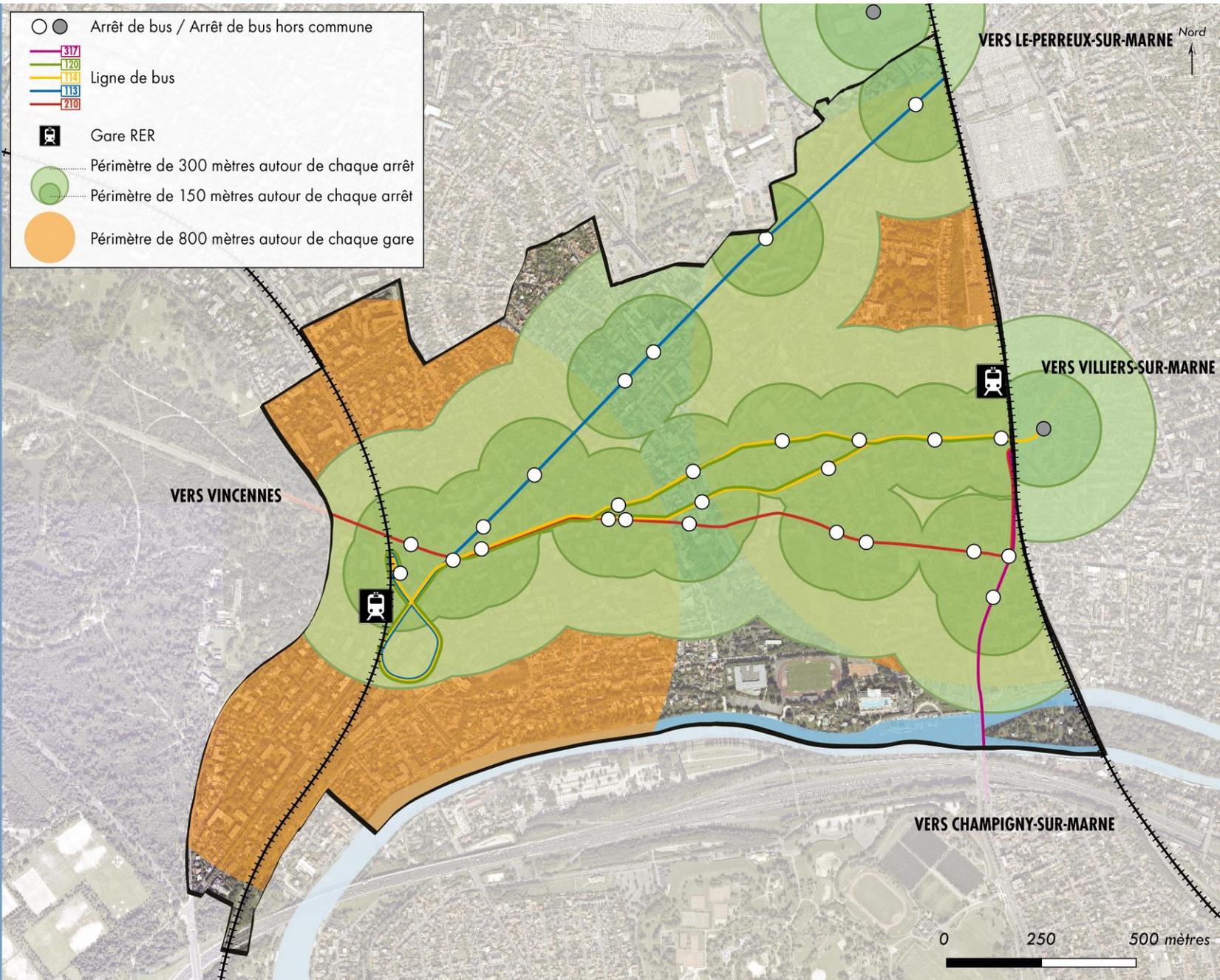
La desserte est donc très bonne autour des deux gares RER et le long des axes reliant les deux gares RER mais on ne retrouve pas ces facilités d'accessibilité sur le territoire au nord et au sud. Il conviendra de d'amoindrir cette hétérogénéité en améliorant la desserte dans les quartiers qui souffrent d'une desserte en TC plus faible et en particulier au nord-ouest de la ville et le long du boulevard de Strasbourg de part et d'autre duquel se trouve de l'habitat collectif ;

La présence d'un bus ne suffit pas à elle seule et n'est pas très attractive pour les usagers. Elle doit être accompagnée d'une fréquence importante et de possibilités de **rabattement** ;

- **Articuler urbanisation nouvelle (secteur d'intensification) avec les transports en commun, c'est-à-dire privilégier les zones du territoire bien desservis pour les projets d'intensification du bâti ;**
- **Anticiper l'arrivée du Grand Paris Express**

# Accessibilité du réseau de bus

PLU de Nogent-sur-Marne - Avril 2011

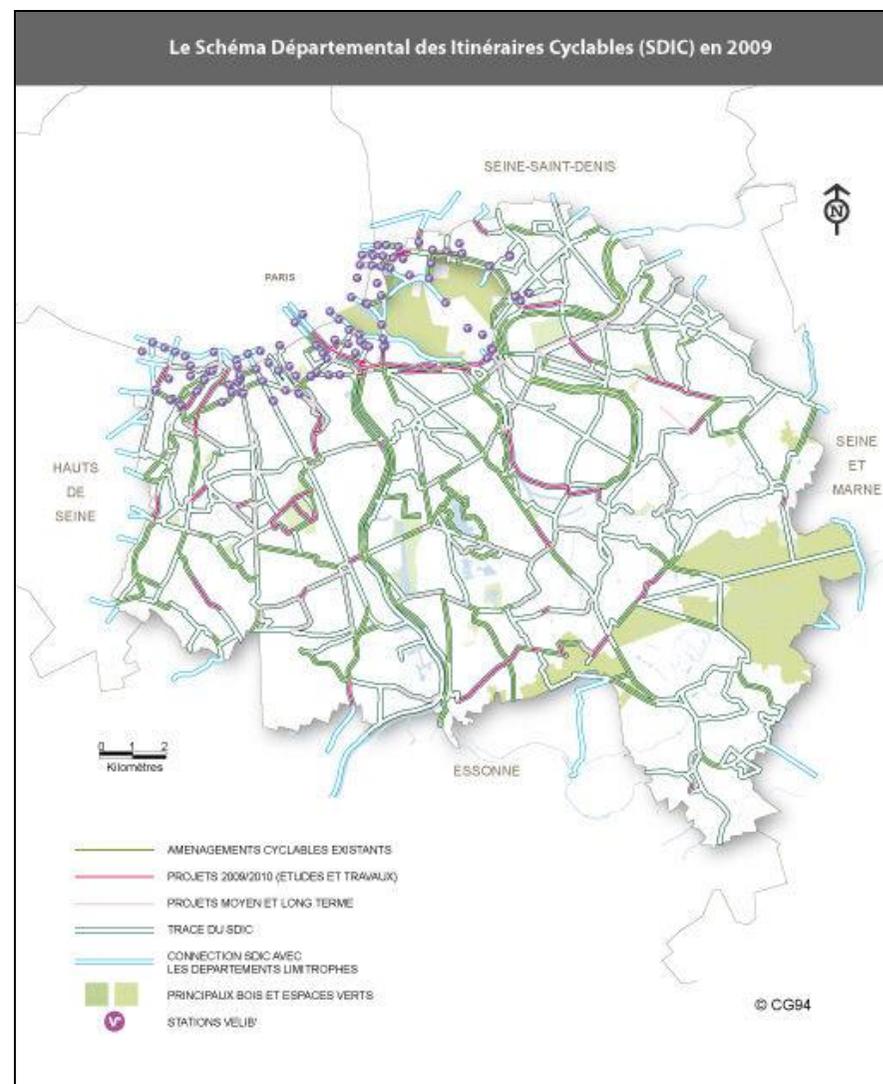


#### 5.1.4 Des liaisons douces en cours de délimitation

Le Conseil général a adopté un nouveau Schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) en 2009. Ce schéma marque une volonté forte de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité. À terme, le réseau départemental des itinéraires cyclables s'étendra sur 450km. Mais le Conseil général a d'ores et déjà identifié 19 itinéraires à réaliser en priorité, soit 230 km, pour offrir aux habitants du Val-de-Marne un réseau cyclable de qualité dès 2020.

C'est un schéma d'intention, à savoir que son tracé est évolutif selon les demandes justifiées des collectivités. Ce schéma général vise à assurer une accessibilité en modes doux sur l'ensemble du territoire départemental en desservant en priorité les pôles d'intérêt départementaux : pôles économiques, pôles urbains mais aussi centre-ville, parcs, lycées, long des berges de la Seine et de la Marne, etc. La priorité est également donnée à la desserte des gares RER et stations de métro pour favoriser l'intermodalité vélo/transport en commun.

L'objectif visé est de généraliser ce mode de transport pour une vocation à la fois utilitaire et de loisirs. Fin 2009, 30 % du réseau du SDIC étaient déjà aménagés pour les cyclistes, soit près de 135 km.



Site du Conseil Général du Val-de-Marne



Site de Nogent-sur-Marne

Plus particulièrement sur la commune de Nogent-sur-Marne, un tracé de bandes cyclables existe déjà. Il s'agit du linéaire bleu de la figure ci-dessus. Deux stations vélib' ainsi que les stationnements deux roues (en rouge) et vélos (en vert) y figurent également.

Ce tracé est amené à évoluer puisqu'un futur projet de bandes cyclables est prévu pour mai 2012.

### Action du comité vélo

Dans le prolongement de la nouvelle dynamique engagée pour le développement du vélo dans le département, le Conseil général a créé une instance de concertation : le Comité Vélo départemental.

Le Conseil général, dont l'objectif est de multiplier par 7 le nombre des déplacements à vélo à l'horizon 2020, a augmenté de façon très conséquente ses investissements dans ce domaine ces dernières années.

**Le Comité Vélo départemental a pour vocation d'être un lieu d'échange entre tous les acteurs du vélo du Val-de-Marne, d'impulser des initiatives afin de promouvoir l'usage du vélo dans le département, et de permettre le débat autour de l'actualité technique et juridique en la matière.**

### 5.1.5 Le projet de Grand Paris Express et le prolongement de la ligne 1 du métro

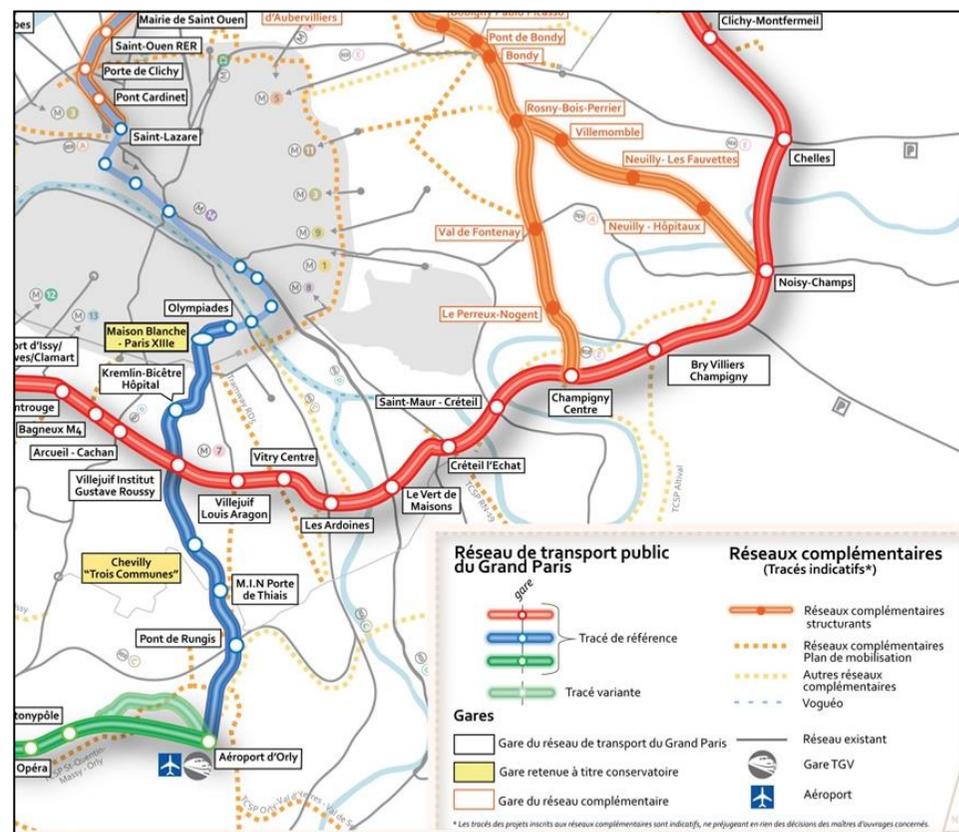
Un projet de métro automatique destiné à desservir le Val-de-Marne était à l'étude depuis les années 1990 : Orbival. En parallèle, les projets de Grand 8 et de Grand Paris Express étaient en cours d'étude.

Ces différents projets ont fusionné en un seul est même programme de métro automatique : le Grand Paris Express. Constitué de 72 gares permettant la desserte de l'ensemble des pôles économiques franciliens, ce projet d'ampleur devrait aboutir en 2025.

L'ancien tracé du projet Orbival a été repris mais réparti sur deux lignes. Concernant le Val-de-Marne, une première boucle est prévue de la station Bagnex jusqu'à Noisy-Champs (ligne rouge) avec un arrêt à Champigny permettant une interconnexion avec la ligne Arc Est (ligne orange) proche (en direction de Saint-Denis-Pleyel et Nanterre-Préfecture) passant, pour ce qui concerne le Val-de-Marne, par Val-de-Fontenay. Une station de cette ligne orange permettra la desserte de la gare de Nogent-le-Perreux et son une interconnexion avec la ligne de RER E.

La ligne 1 du métro, dont le terminus est aujourd'hui situé à Vincennes (arrêt « Château de Vincennes ») fait également l'objet d'un projet de prolongation vers le territoire de Nogent-sur-Marne (station à Fontenay-sous-Bois).

Ces différents éléments indiquent que l'attractivité de Nogent-sur-Marne sera amenée à se renforcer du fait de la proximité et des possibilités d'interconnexion qu'offriront la station et le pôle économique de Val-de-Fontenay.



Carte du réseau de transport du Grand Paris Express, site internet de la Société du Grand Paris, 2011

## **5.2. DES MODES ET DES BESOINS DE TRANSPORT DIVERSIFIES (DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL)**

### **Les modes de déplacement**

Même si la commune est bien desservie par les transports collectifs, la voiture reste le moyen de déplacement le plus utilisé pour les échanges avec le Val-de-Marne (47 % des actifs nogentais l'utilisent pour se rendre dans le reste du département et 43 % des actifs val-de-marnais pour travailler à Nogent-sur-Marne.

A l'inverse, en direction de Paris, les actifs nogentais privilégient à 72 % les transports en commun et ce notamment grâce aux deux lignes de RER. Les actifs résidant à Paris et venant travailler à Nogent-sur-Marne les utilisent à 71 %.

Cependant, les actifs de Seine-Saint-Denis utilisent à 53 % la voiture.

>> On voit ici que la présence des deux lignes RER et du réseau de bus transversal favorisent les déplacements à destination de Nogent-sur-Marne mais aussi facilitent les déplacements des Nogentais vers le reste de l'Île-de-France.

### **Origines et destinations**

S'agissant des entrées journalières à Nogent-sur-Marne, on constate que la majorité des actifs venant travailler dans la commune viennent du Val-de-Marne (64 %). La plupart d'entre eux sont originaires des communes limitrophes de Nogent-sur-Marne et en particulier les communes de Le Perreux-sur-Marne (10 %) et Champigny (8 %) et les communes qui sont reliées à Nogent-sur-Marne par les lignes A et E du RER.

En provenance des autres départements, la Seine-Saint-Denis est le second département en entrées journalières (14 %) du fait de la proximité du département à la Ville de Nogent-sur-Marne, suivi par Paris et la Seine-et-Marne (8 %).

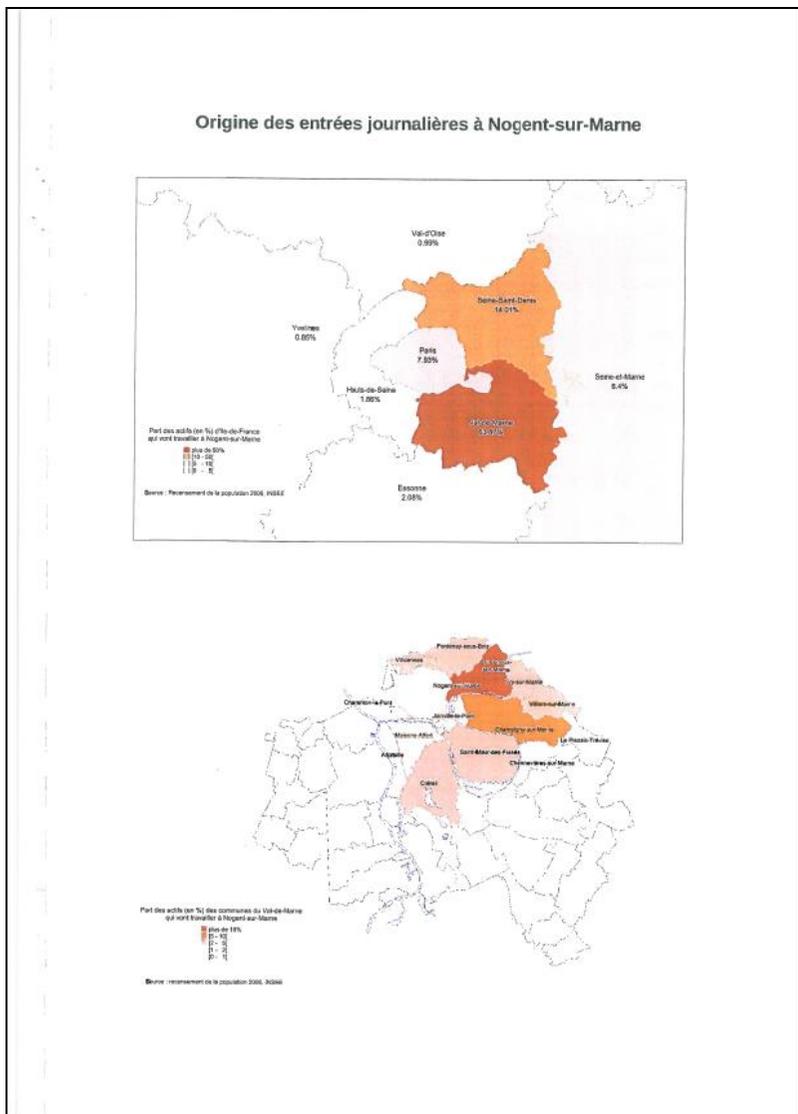
Concernant les sorties du territoire, les actifs nogentais travaillent en majorité à Paris (36 %) et dans le Val-de-Marne (34 %). Dans le Val-de-Marne, les sorties se concentrent sur les communes proches, accessibles par la ligne A du RER comme

Fontenay-sous-Bois (7,7 %) et Vincennes (5,5 %). Créteil (6,6 %) est également une destination emplois privilégiée par les actifs nogentais accessible en 30mn.

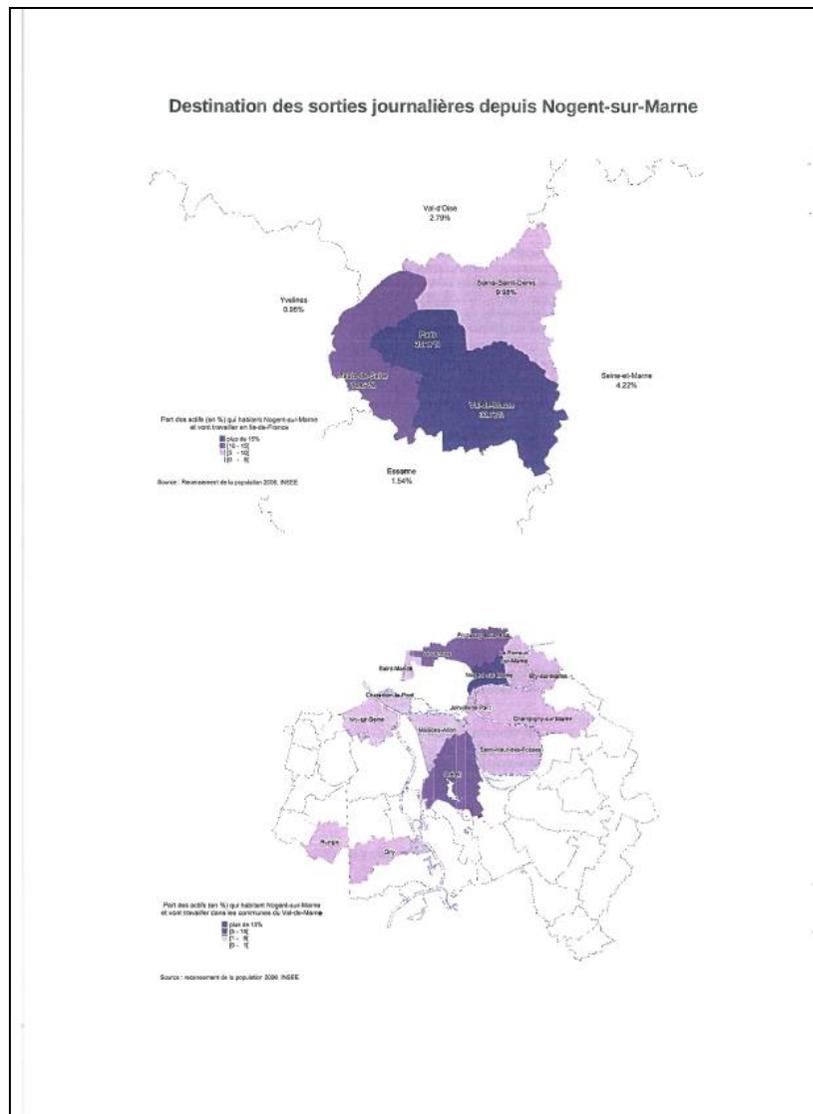
### **La mobilité**

L'indicateur de concentration d'emplois à Nogent-sur-Marne (nombre d'emplois à Nogent-sur-Marne pour 100 actifs résidant dans la commune) est de 55 % en 2006, soit 10 % de moins qu'en 1999 (65 %) et ce qui est un taux inférieur à celui du département (83,92 %). Cette situation s'explique par une augmentation plus forte du nombre d'actifs nogentais par rapport au nombre d'emplois à Nogent-sur-Marne entre les deux recensements.

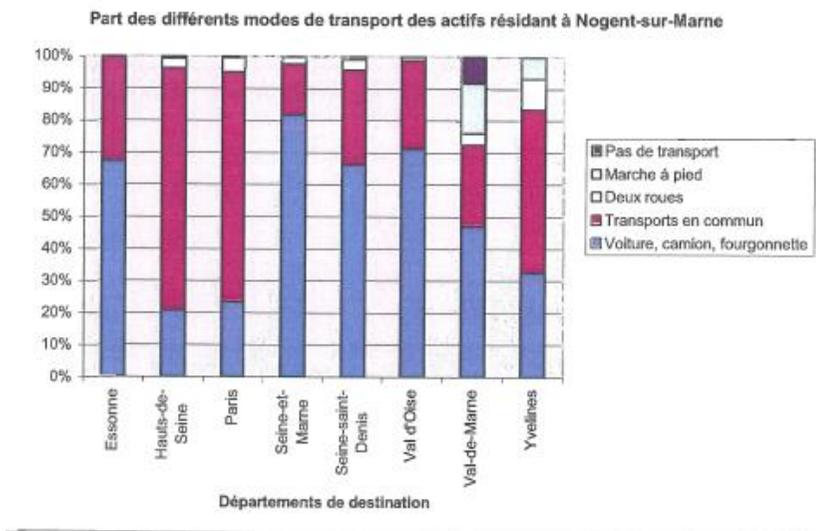
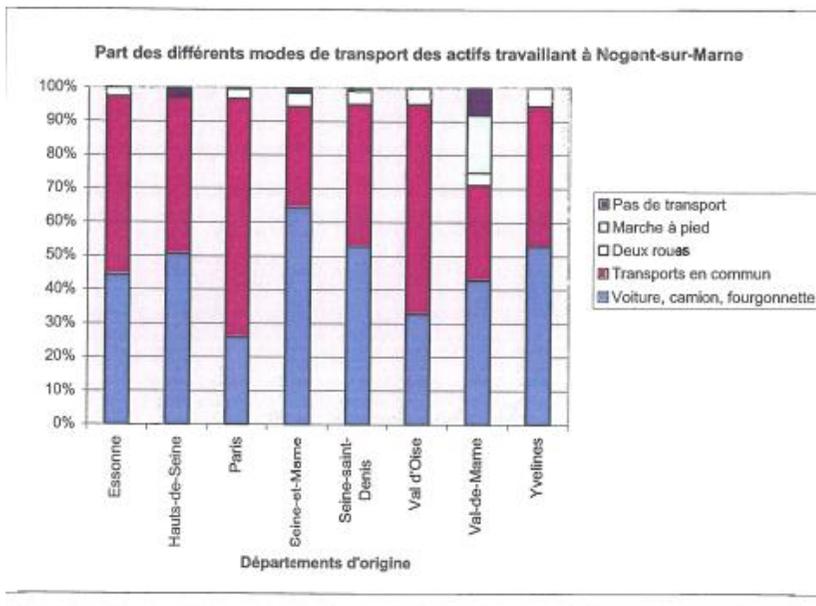
Le taux d'autonomie (part des actifs stables de Nogent-sur-Marne par rapport aux emplois offerts sur la commune) est de 27 %, taux quasiment identique à celui du département (26,05 %). Il est en baisse par rapport à 1999 (29 %) ce qui s'explique par l'augmentation plus importante du nombre d'actifs par rapport au nombre d'emplois. Cette situation implique que les flux liés aux déplacements domicile-travail augmentent.

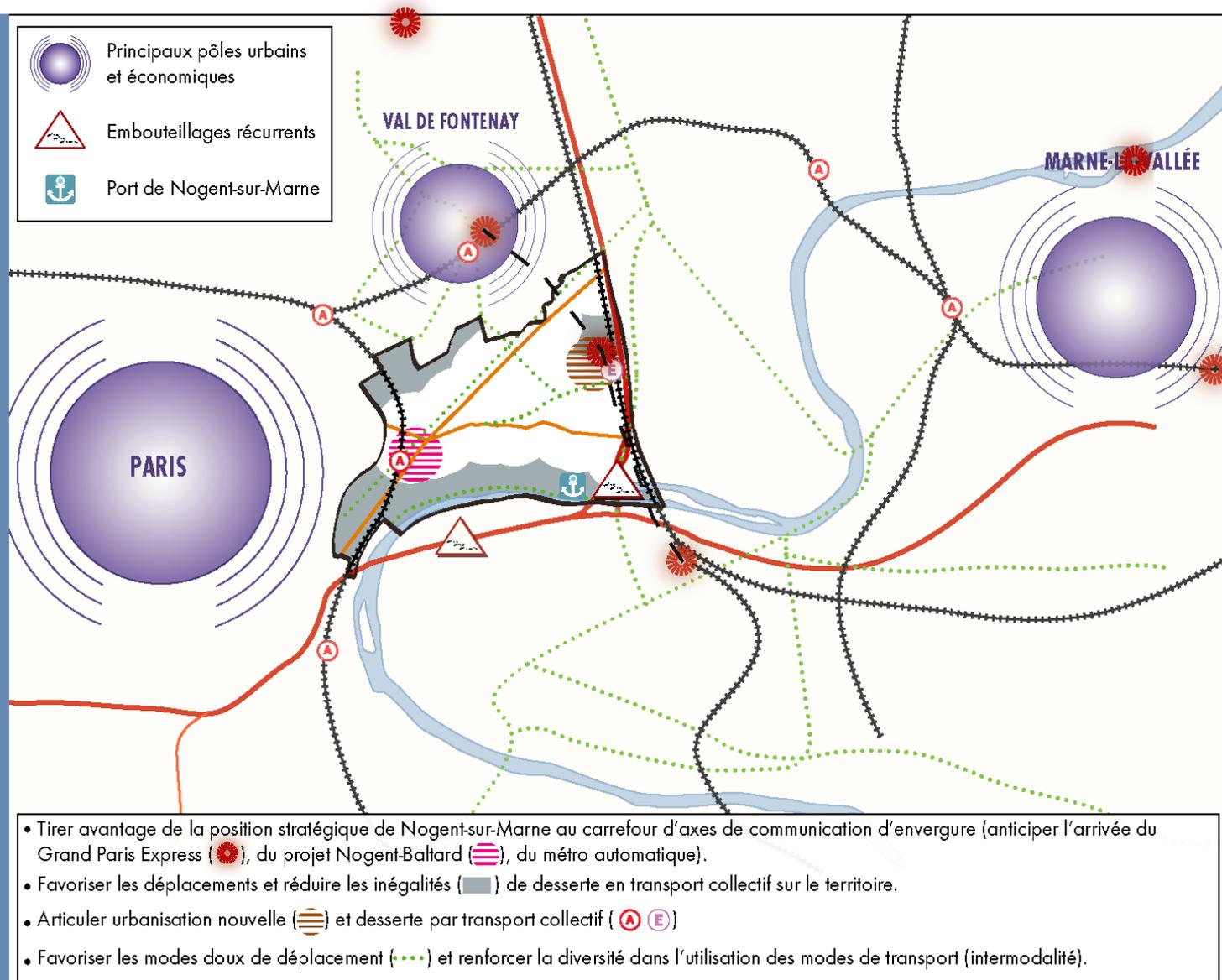


Source : Porter à Connaissance de l'État - Octobre 2010



Source : Porter à Connaissance de l'État - Octobre 2010





### **Ce qu'il faut retenir :**

*La commune de Nogent-sur-Marne bénéficie d'une position privilégiée et stratégique. Du fait de la présence de 2 lignes de RER et de la proximité des autoroutes A4 et A86, le territoire de la commune connaît un rayonnement important. L'enjeu est de tirer avantage de ce positionnement au sein du Val-de-Marne mais aussi de l'Île-de-France. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif sera d'agir pour faciliter les déplacements des Nogentais et des actifs venant travailler dans la commune malgré les difficultés liées à la faible fréquence du RER E et à la congestion des autoroutes. Il conviendra également d'anticiper, sur un plan urbain, la venue du Grand Paris Express afin de favoriser la connexion entre Nogent-sur-Marne et les différents pôles économiques et urbains franciliens. En effet, même si la Ville n'est pas un pôle économique d'envergure, elle tire parti, en tant que lieu de vie agréable et qualitatif, de la proximité de communes voisines telles que Val de Fontenay, Vincennes et Paris.*

*Du point de vue des transports en commun, le système analysé au sein de Nogent-sur-Marne est très satisfaisant du fait de la présence de 2 lignes de RER et de 6 lignes de bus RATP. Malgré une desserte excellente dans le Centre-ville et les zones proches des gares de RER, des manques sont à souligner, en particulier dans les zones nord-ouest de la Ville et le long du boulevard de Strasbourg. Une certaine hétérogénéité de la desserte en transport en commun est donc perceptible sur le territoire que le PLU devra prendre en considération dans le cadre d'une réflexion sur les systèmes de déplacement sur l'ensemble de la commune notamment en articulant l'urbanisation nouvelle et transports.*

*L'adoption d'un Schéma départemental des itinéraires cyclables en 2009 par le Conseil Général vise la réalisation de voies réservées aux modes doux de circulation sur l'ensemble du Département. L'aménagement en cours a pour objectif de promouvoir l'utilisation du vélo comme mode quotidien de déplacement pour les habitants, et de rendre accessible un ensemble de lieux et de pôles d'intérêt départementaux, avec en premier lieu des gares RER et stations de métro de façon à favoriser l'intermodalité.*

*Enfin, l'analyse de l'accidentologie démontre les difficultés rencontrées par les usagers les plus vulnérables de la route (vélos et piétons) qui, au regard des chiffres du Département, sont très touchés par les accidents.*

### 5.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

THEMATIQUES	ATOUS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAIINTES	ENJEUX
<b>Positionnement stratégique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de deux autoroutes et de 2 lignes de RER parmi les plus fréquentées d'Île-de-France</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saturation des autoroutes et de la ligne A du RER</li> <li>Faible fréquence du RER E</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tirer parti, en termes de développement urbain, du positionnement stratégique de la commune</li> <li>Anticiper l'arrivée du Grand Paris Express</li> </ul>
<b>Transport en commun</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne desserte en commun du fait de la présence de 2 lignes de RER et de 6 lignes de bus</li> <li>Centre-ville très bien desservi et plusieurs liaisons entre les 2 gares de RER</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desserte pauvre voire inexistante dans certains quartiers au sud et au nord de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Homogénéiser la desserte en transport en commun sur le territoire</li> </ul>
<b>Diversifier les modes de déplacement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utilisation de modes de transport diversifiés et en particulier des transports en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utilisation majoritaire de la voiture et problème de circulation interne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les modes de circulation doux et anticiper la future desserte du Val-de-Marne par le métro automatique (prévoir de nouveaux rabattements vers Val-de-Fontenay)</li> </ul>
<b>Réduire l'insécurité routière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une moyenne autour de 37 accidents par an</li> <li>Une stagnation du nombre d'accidents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pic en 2009 et concentration sur les axes structurants du boulevard de Strasbourg et de la Grande Rue</li> <li>Difficultés de circulation pour les usagers les plus vulnérables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer les conditions de circulation à l'intérieur de la ville pour les usagers les plus vulnérables</li> </ul>

## 6. UNE COUVERTURE NUMERIQUE EN COURS DE DEVELOPPEMENT

En 10 ans les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises : web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visioconférence, maquettes virtuelles...

Le haut débit est devenu un service essentiel. Le déploiement du très haut débit est une nouvelle étape qui représente un enjeu important pour les territoires. La mise en place de ce service en France métropolitaine nécessite la construction d'infrastructures locales de communications électroniques performantes, ainsi que des conditions optimales d'exploitation de ces réseaux.

Les collectivités peuvent intervenir dans la mise en œuvre du très haut débit, facteur de cohésion sociale et de désenclavement (accès aux services et commerces en ligne, possibilité du télé-travail, recherche d'emploi, télé-formation, e-administration...).

Conscient que certains territoires du Val-de-Marne constituent d'importantes zones de fracture numérique, le Conseil Général s'est engagé, dès 2010, à la réduction de cette fracture. Ainsi, les élus départementaux se sont fixé l'ambition d'offrir à tous l'accès au très haut débit.

Afin de confirmer l'attractivité et la compétitivité de son territoire, le Conseil Général du Val-de-Marne a pleinement pris conscience de l'importance du haut débit et du très haut débit.

Déclaré conforme à la loi de décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique (loi « Pintat »), le département du Val-de-Marne a lancé un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) auprès de l'ARCEP, de l'Etat, de la région Ile-de-France, des communes et groupements de communes du Val-de-Marne.

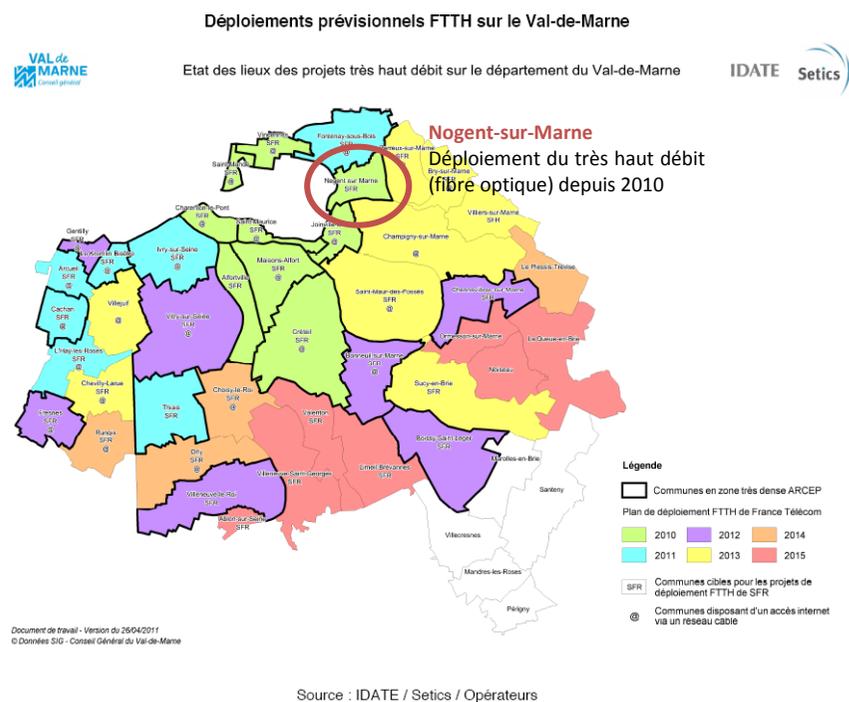
L'ambition pour le Val-de-Marne doit être la disponibilité sur l'ensemble de son territoire d'offres d'accès à 100 Mb minimum et à un coût maîtrisé pour les utilisateurs.

En tant que territoire limitrophe de Paris, le département du Val-de-Marne est caractérisé par une forte activité et une multiplicité de projets. L'essentiel du

territoire est dans une dynamique importante nécessaire pour ne pas perdre sa compétitivité et son attractivité vis-à-vis de Paris et des autres territoires limitrophes à la capitale.

Cette multiplicité de projets concerne l'ensemble des activités, telles que l'éducation, le développement économique, la santé, le transport, l'habitation... Cette marche en avant nécessite des forts besoins en très haut débit. Ces projets représentent également une opportunité avec, par exemple, la mise en place de fourreaux de réserve pour faciliter le déploiement de la fibre optique dans le futur.

Le déploiement de la fibre optique a débuté en 2010 pour la ville de Nogent-sur-Marne.



# **CHAPITRE 4 :** **RICHESSSES ET CONTRAINTES** **ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE**

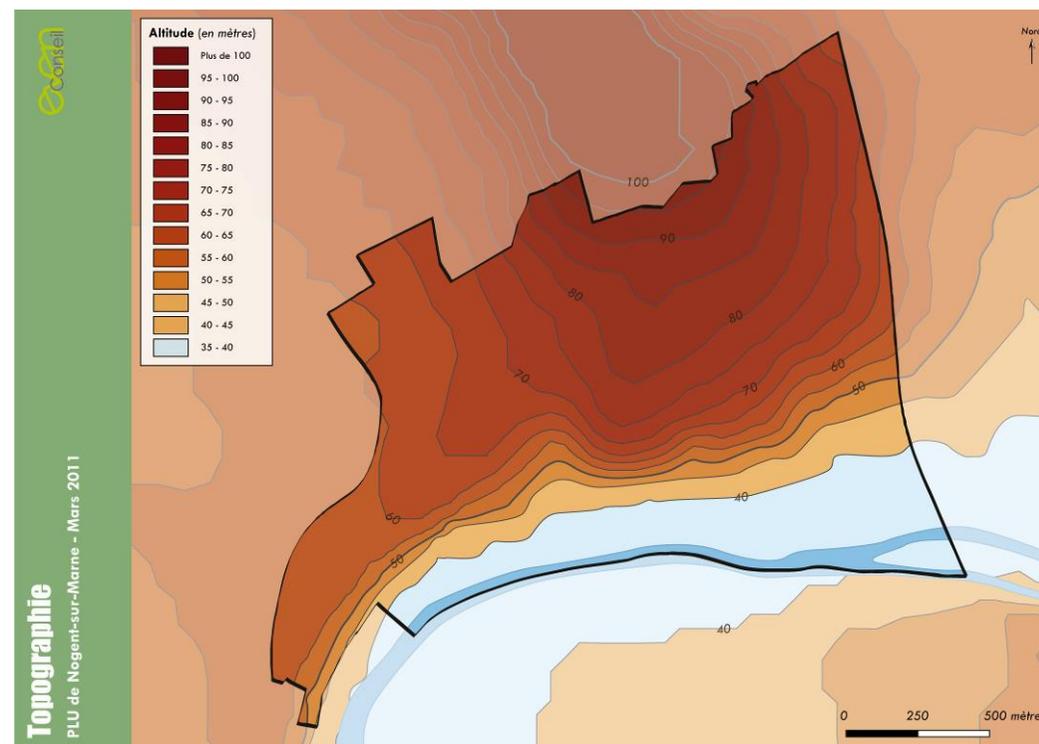
## 1 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE

Le territoire de Nogent-sur-Marne s'appréhende selon plusieurs niveaux de lecture qui en se superposant et en s'imbriquant traduisent la variété des paysages. Ces niveaux de lecture, qui constituent les composantes du paysage, permettent de faire ressortir le socle naturel (relief, hydrographie, végétation) et l'activité humaine qui s'y est développée (réseau viaire, répartition de l'habitat...).

### 1.1. UN RELIEF MARQUE PAR LE COTEAU DE LA MARNE

La nature du sous-sol et la diversité des couches affleurantes du territoire ont fortement influencé la topographie actuelle par des processus d'érosion spatialement et temporellement différents.

La commune se déploie sur un coteau dominant au sud et à l'est à une altitude moyenne de 60m NGF. (Le point altimétrique le plus haut se situe à 100m NGF, le point le plus bas au niveau de la Marne à une altitude de 35m.) La commune présente un dénivelé de 65m NGF suivant une orientation nord/sud avec des pentes qui s'accroissent au sud de la commune. Ces pentes seront à prendre en compte notamment dans la gestion des eaux pluviales. (Source IGN)



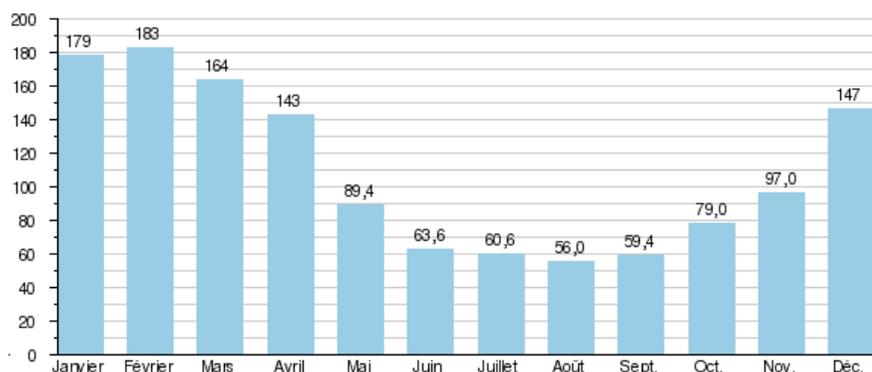
## 1.2. LA MARNE : UNE RESSOURCE A PROTEGER

Le réseau hydrographique est constitué par la Marne qui marque la limite sud du territoire communal. Aucune autre entité hydrographique n'est présente à Nogent-sur-Marne.

La commune s'insère dans le bassin versant de la vallée de la Marne qui couvre environ 12 700km<sup>2</sup>.

La Marne, de sa source à Balesmes-sur-Marne sur le plateau de Langres à sa confluence avec la Seine entre Alfort ville et Charenton-le-Pont est longue de 506km. Cette rivière est caractérisée par un parcours à méandres typique des cours d'eau de plaine, avec une pente faible de 45cm par kilomètre.

Le débit moyen annuel de la Marne à Gournay-sur-Marne, calculé sur 35ans (de 1974 à 2008) est de 110m<sup>3</sup> par seconde.



Débit moyen mensuel de la Marne (en m<sup>3</sup>/s) mesuré à la station hydrologique de Gournay-sur-Marne (de 1974 à 2008).

La rivière présente des fluctuations de débit saisonnières. Les hautes eaux sont hivernales et atteignent en moyenne de 143 à 183m<sup>3</sup>/s, de décembre à avril inclus. Les basses eaux estivales s'étalent de juin à septembre et voient le débit moyen chuter à 56m<sup>3</sup>/s au mois d'août.



La Marne à Nogent-sur-Marne – source : Wapedia

### 1.2.1 Une eau soumise aux pollutions chimiques

La qualité de l'eau est caractérisée par rapport à la grille SEQ-Eau (Système d'Evaluation de la Qualité de l'eau), mise en place par les Agences de l'Eau. Le SEQ-Eau permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités : maintien des équilibres biologiques, production d'eau potable, loisirs et sports aquatiques, aquaculture, abreuvement des animaux et irrigation.

Les évaluations sont réalisées, à ce jour, au moyen de 156 paramètres de qualité d'eau regroupés en 15 indicateurs appelés altérations (nitrates, pesticides, matières organiques et oxydables...).

La qualité de l'eau est décrite, pour chaque altération, par 5 classes de qualité allant du bleu pour la meilleure, au rouge pour la pire.

La grille des classes de qualité de l'eau est construite à partir de l'aptitude de l'eau à la biologie et aux usages liés à la santé (production d'eau potable et loisirs et sports aquatiques) considérés comme les usages principaux. Elle en constitue donc une sorte de synthèse.

La qualité de l'eau pour chaque altération est déterminée par le paramètre le plus déclassant, c'est à dire celui qui définit la classe de qualité la moins bonne.

Qualité	Très bonne	Bonne	Moyenne	Médiocre	Mauvaise
Classe	Bleu	Vert	Jaune	Orange	Rouge

Tableau : Classe de qualité SEQ-EAU

Les données disponibles quant à la qualité de l'eau de la Marne au plus près de la commune sont celles de la station située à Joinville, soit en aval de Nogent-sur-Marne. Elles font apparaître :

- un état écologique moyen selon les évaluations suivantes :
  - o hydrobiologie : état moyen
  - o Physico-chimie : bon état
  - o Polluants spécifiques : très bon état, malgré le pic de concentration de cuivre en 2009.
- Un état chimique mauvais depuis 3 ans compte tenu de la présence de 3 polluants relevés dans l'eau: DEHP ; HAP Benzo et Tributylétain cation. Ces polluants sont le plus souvent d'origine industrielle, et en moindre proportion, domestique. Le transport fluvial est également une source de pollution possible.

Ces résultats ont entraîné une identification de son état ou potentiel écologique comme médiocre au regard de la Directive Cadre sur l'Eau, ce qui lui vaut un objectif d'atteinte du bon potentiel d'ici 2021. La Marne est donc soumise à des pollutions chimiques dégradant son potentiel écologique. De plus l'eau de la Marne est prélevée pour l'alimentation en eau potable, la qualité de cette ressource est donc essentiel et doit être protégée et préservée.

Cette problématique de qualité de l'eau est importante à l'échelle du PLU, de par son aspect réglementaire ce document peut agir pour limiter les pollutions que pourraient engendrer de nouveaux aménagements, par exemple en limitant les rejets d'eau pluviale ou l'imperméabilisation des sols sur les bords de la rivière.

## 1.2.2 Les documents cadres de la gestion de l'eau

### Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine Normandie, préfet de la région Ile de France, le 20 novembre 2009, il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que des objectifs de qualité et de quantité des eaux.

8 défis sont identifiés :

- 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- 3- Réduire les pollutions des milieux par les substances dangereuses,
- 4- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- 7- Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Pour réaliser les actions du SDAGE, l'Agence de l'eau Seine Normandie et la Région Ile-de-France s'associent pour la réalisation d'un contrat de bassin renouvelé tous les 5 ans. Le nouveau contrat, pour la période 2010-2015, a été approuvé le 22 février 2011.

Le suivi et la coordination du contrat de bassin sont assurés par les collectivités compétentes en matière d'entretien des rivières. Pour la commune de Nogent-sur-Marne, le Syndicat Mixte Marne Vive en est le responsable. Les principaux thèmes de son Schéma Directeur sont repris dans le contrat de bassin, à savoir :

- la restauration de l'usage baignade de la Marne avec dans un premier temps la création d'une baignade sécurisée en bord de Marne,

- la maîtrise de l'assainissement,
- la création d'un observatoire (qualité, suivi de projets...) pour réaliser en continu un suivi de la Marne, évaluer l'avancement des actions engagées et leur efficacité.
- la restauration de la biodiversité par l'aménagement des berges du cours,
- la mise en valeur de l'identité paysagère.
- L'élaboration de la Charte Marne Vive qui est la traduction de la volonté des membres du syndicat et formalise leurs engagements sur les actions à mener et les modalités de leur mise en œuvre,
- La communication, l'information et le conseil.

Le contrat de bassin permettra aux adhérents du Syndicat d'obtenir des aides cumulées de l'Agence de l'Eau et de la Région pour les projets contribuant également à la réalisation des objectifs Marne Vive.

#### Le SAGE Marne Confluence

Le territoire de Nogent-sur-Marne est compris dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Marne Confluence, institué par la loi sur l'eau de 1992.

Le SAGE a pour objectif de répondre aux enjeux liés à l'eau et de développer des potentialités de territoire dans une démarche de concertation et de conciliation des usages.

A l'image du SDAGE, le SAGE est également un document de planification mais à une échelle plus locale. Actuellement, le SAGE Marne Confluence est en cours d'élaboration mais son périmètre ainsi que la Commission Locale de l'Eau (CLE) ont été approuvés par arrêtés du 14 septembre 2009 et du 20 janvier 2010. Cependant, des enjeux prioritaires ont d'ores et déjà été identifiés :

- La réduction du ruissellement et des pollutions urbaines de temps de pluie,
- L'amélioration de l'assainissement des eaux usées,

- La préservation de la nappe calcaire de Champigny, d'importance régionale pour la protection de l'eau potable.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SAGE.

### **1.3. UNE GEOLOGIE SOURCE DE RISQUES NATURELS**

*Source : DIREN Ile-de-France et BRGM : Actualisation de la carte d'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Val-de-Marne – rapport final Juin 2007*

Le département du Val-de-Marne est caractérisé par un socle géomorphologique complexe qu'il convient de prendre en compte dans les politiques d'aménagement, puisqu'il peut être à l'origine de divers désordres sur l'habitat et soumettre les populations à un risque non négligeable sur la santé. Sur l'ensemble du territoire départemental, les formations géologiques affleurantes sont à dominante argilo-marneuse, issues pour certaines de strates mixtes dont les caractéristiques sont similaires à celles des couches uniquement argileuses et/ou marneuses.

A Nogent-sur-Marne, la géologie dite « profonde » est constituée principalement de marnes (Marnes bleues et Marnes blanches) et de marnes gypseuses, correspondant principalement à des formations du Ludien, avec certains faciès de calcaire et de sables de Beauchamps (tous d'origine de l'ère tertiaire). Une importante couche géologique de recouvrement est représentée des marnes vertes (glaises vertes).

Sur ce substratum géologique dur, viennent se superposer des formations superficielles (du quaternaire) limoneuses sur le plateau et colluvionnaires (limons et marnes vertes issues du tertiaire) sur les zones de pente. Les couches ludiennes restent peu représentées sur les formations superficielles. Au sud et à l'ouest, notamment le long de la Marne, les alluvions sont bien représentées du fait de l'érosion de la couverture consécutive aux variations du cours de la Marne et de la Seine.

Les glaises vertes comme les marnes gypseuses sont des matériaux très plastiques. Ces argiles, par leur faible perméabilité, vont limiter l'infiltration de l'eau dans le sol et donc vont influencer le renouvellement de la ressource souterraine et par conséquent la pollution de cette ressource. Par ailleurs, en raison de la rétention de l'eau qu'elles opèrent, elles augmentent les risques de glissements de terrain et de retrait-gonflement des argiles.

La géologie argileuse de Nogent-sur-Marne entraîne donc un risque de mouvement de terrain du fait de retrait-gonflement des argiles. Ces catastrophes naturelles s'effectuent sur la durée (plusieurs mois) et sont ainsi peu dangereuses pour l'homme mais entraînent des dégâts parfois très importants sur les constructions. Pour prévenir ces événements, le risque de mouvement de terrain est à considérer dans les nouvelles orientations d'urbanismes.

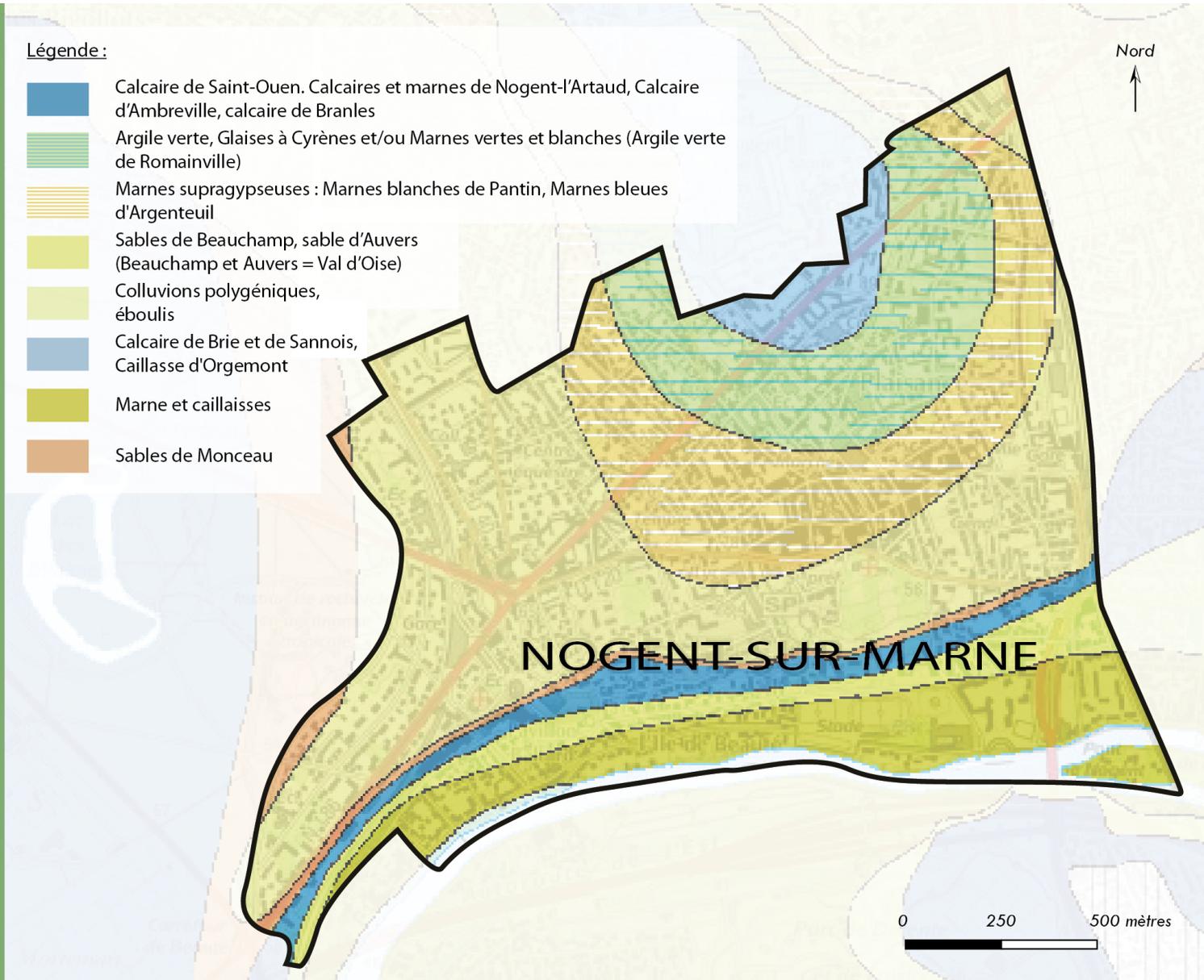
# Carte géologique de Nogent-sur-Marne

PLU Nogent-sur-Marne - Juillet 2012



## Légende :

-  Calcaire de Saint-Ouen. Calcaires et marnes de Nogent-l'Artaud, Calcaire d'Ambreville, calcaire de Branles
-  Argile verte, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville)
-  Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil
-  Sables de Beauchamp, sable d'Auvers (Beauchamp et Auvers = Val d'Oise)
-  Colluvions polygéniques, éboulis
-  Calcaire de Brie et de Sannois, Caillasse d'Orgemont
-  Marne et caillaises
-  Sables de Monceau



## 1.4. DES EAUX SOUTERRAINES DE BONNE QUALITE

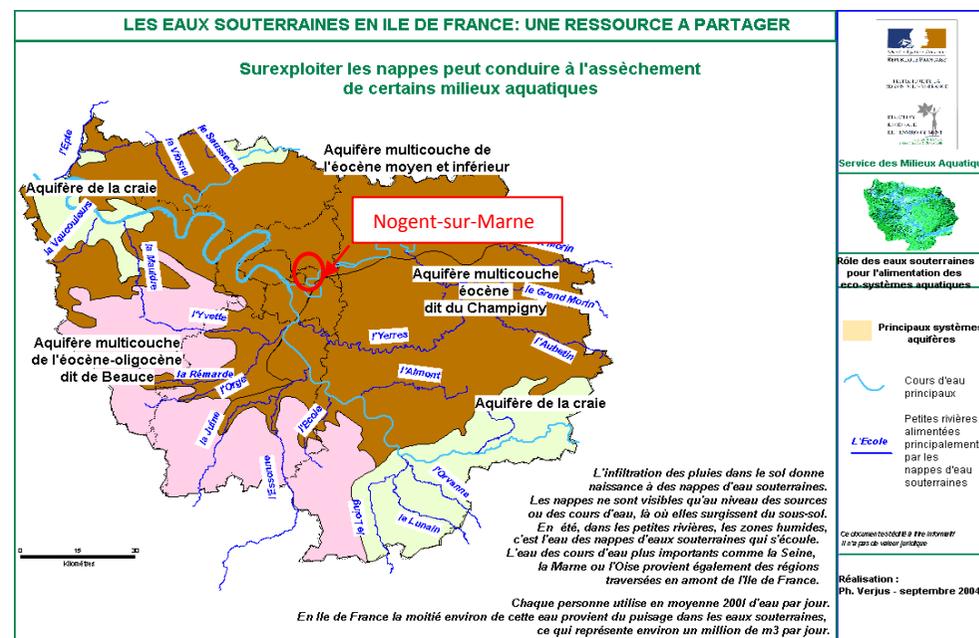
L'Ile-de-France se situe au centre du bassin sédimentaire de Paris, dont la structure générale en cuvette permet d'identifier les différentes formations déposées au cours des ères secondaire et tertiaire. Cette structure permet de définir des aquifères plus ou moins vastes, localisés dans les terrains perméables et séparés entre eux par des formations peu perméables, constitués essentiellement d'argiles et de marnes. On distingue plusieurs grands aquifères dans cette région hydrogéologiquement très riche, qui sont utilisés pour l'alimentation en eau potable, les besoins industriels ou l'irrigation.

La diversité des strates géologiques influe, d'une part, sur la topographie du territoire, et d'autre part, sur le réseau d'eau souterrain. Ainsi, la commune de Nogent-sur-Marne est concernée par trois systèmes aquifères :

- la nappe alluviale de la Marne à proximité du cours d'eau,
- la nappe de craie ou nappe perchée des Marnes et Glaises vertes : elle se situe dans les marnes-calcaire de la Brie très perméables et repose sur les argiles vertes imperméables.
- la nappe Albien : cet aquifère multicouche de l'éocène supérieur s'étend à l'affleurement sur environ 1 700km<sup>2</sup> couvrant la région de Brie dans l'est de la région, et le nord-est de la Beauce au sud de la région. C'est une des nappes les plus exploitées d'Ile-de-France.

Par ailleurs, les circulations d'eau infiltrées, en relation avec la pluviométrie, se situent majoritairement dans les matériaux colluvionnaires.

Les données de l'Agence de l'Eau Seine Normandie font apparaître une ressource souterraine de bonne qualité au regard des pesticides, nitrates et micropolluants. De nombreux prélèvements sont effectués sur la nappe, mais les quantités prélevées doivent être limitées de manière à ne pas compromettre le renouvellement de la ressource.



## 1.5. UN CLIMAT OCEANIQUE DEGRADE

Le climat de Nogent-sur-Marne est de type océanique dégradé. Il subit l'activité des dépressions cycloniques de la partie centrale du bassin parisien.

Les précipitations se répartissent tout au long de l'année et sont de 675mm en moyenne. Le nombre moyen de jours de pluie est de 111 jours.

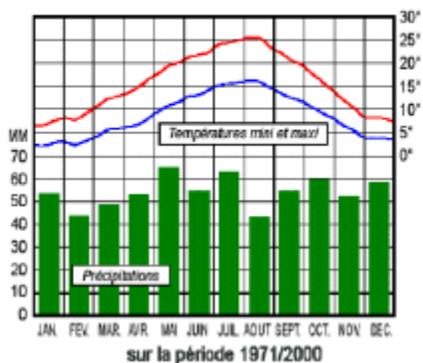
Les températures sont clémentes, avec une amplitude thermique annuelle d'environ 18°C. Le mois de janvier est le plus froid avec une température moyenne de 4,7°C et de 20°C en moyenne pour les mois de juillet et août (calculé sur les 30 dernières années).

La durée moyenne mensuelle d'ensoleillement est d'environ 140 heures avec un maximum de 230 heures en juillet, soit un ensoleillement annuel de 1 680 heures.

## LE CLIMAT À PARIS



### Normales de températures et de précipitations à Paris-Montsouris



Source : Météo France

### Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23,9 °C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	95,7 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

fermer

### LES POINTS À RETENIR

- Un relief en pente douce en direction de la vallée de la Marne, s'accroissant au sud de la commune, qui peut faciliter les mouvements de terrain et coulées de boues, et qui peut également entraîner une concentration des eaux de ruissellement dans les points bas de la ville qui seront à gérer.
- La Marne est soumise à des pollutions chimiques dégradant son potentiel écologique. De plus, la Marne étant prélevée pour l'alimentation en eau potable, sa qualité est à protéger.
- Des sols favorisant des mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles et entraînant un risque de dégâts importants sur les constructions.
- Une nappe phréatique de bonne qualité dont le renouvellement naturel est à surveiller.

## **2. DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES A METTRE EN VALEUR**

### ***2.1. DES ACTEURS REGIONAUX ENGAGES***

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) est un document cadre pour les collectivités de la région. En ce qui concerne le patrimoine naturel, l'un de ses objectifs est de préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles ainsi que de permettre l'accès à un environnement de qualité. Pour ce faire, l'une des principales orientations est de structurer un système régional des espaces ouverts préfigurant une trame verte régionale.

Les dispositions du SDRIF sur les communes de première couronne telles que Nogent-sur-Marne préconisent de conforter la trame verte d'agglomération en réduisant les carences en espaces verts publics et en pérennisant les espaces verts existants. Dans ce but, un objectif de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics de proximité par habitant a été fixé. Il précise ainsi que des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées et que l'accessibilité à ces espaces est à améliorer.

Au regard du POS actuel, les surfaces en espaces verts (9.9m<sup>2</sup>/hab.) répondent aux orientations du SDRIF mais des mesures réglementaires supplémentaires peuvent être prises afin d'améliorer leur protection (art. L-130.1, L123-1-5.7).

En outre, la région est un acteur très actif en matière de biodiversité. En 2003, une charte régionale pour la biodiversité et les milieux naturels a été créée et renforcée par l'adoption en 2007 de la stratégie régionale pour la biodiversité. Cette dynamique s'est concrétisée par la création de l'Agence régionale pour la nature et la biodiversité d'Ile-de-France, Natureparif, ayant pour objectifs de contribuer à la mise en valeur de la biodiversité francilienne et conduire les institutions à mieux prendre en compte la biodiversité dans les projets.

Par ailleurs, l'Agence des Espaces Verts (AEV) d'Ile-de-France, établissement public régional, est un acteur essentiel de cette politique. Ses actions s'inscrivent dans la préservation des espaces boisés et naturels ainsi que dans le développement des réseaux et continuités écologiques. Plusieurs arrêtés de protection de la faune et de la flore identifient des espèces remarquables,

menacées et protégées en Ile-de-France pour lesquelles des principes de protection doivent être avancés.

Enfin, les Orientations Régionales de Gestion de la Faune sauvage et de ses Habitats sont une notion définie par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005. Il s'agit d'une démarche globale qui permet de mieux prendre en compte l'ensemble des enjeux relatifs à la faune sauvage, notamment par la conservation et la gestion de leurs habitats ; celle-ci concerne l'ensemble de la faune sauvage, à l'exception des poissons.

Ces orientations n'ont pas de valeur prescriptive mais, portées à la connaissance des acteurs de l'aménagement et de la gestion des territoires, elles ont pour ambition de leur permettre de mieux prendre en compte ces préoccupations.

En Île-de-France, elles se présentent sous la forme d'un état des lieux détaillé et proposent 14 orientations concrètes (concernant par exemple les habitats de la faune sauvage, des espèces patrimoniales ou emblématiques, la sensibilisation du public ou la communication). Elles abordent des thèmes spécifiques tels que les continuités écologiques, le fractionnement des habitats, la nature ordinaire et péri-urbaine et les espèces invasives.

Ce document a été validé le 21 décembre 2006 et sera bientôt approuvé par arrêté préfectoral.

### **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont l'élaboration à échéance 2012 est fixée par les lois Grenelle I et II. Ce document cadre régional est co-élaboré par l'Etat et le Conseil régional, en association avec un Comité Régional « Trames verte et bleue » et l'ensemble des partenaires régionaux concernés par le schéma et sa mise en œuvre.

Ce schéma prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau.

Il identifie la Trame verte et bleue, spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention.

Le projet de SRCE francilien sera soumis à consultation auprès des groupements de collectivités franciliens puis à enquête publique. Le SRCE francilien doit être cohérent avec ceux des régions voisines et avec les orientations définies au niveau national par décret.

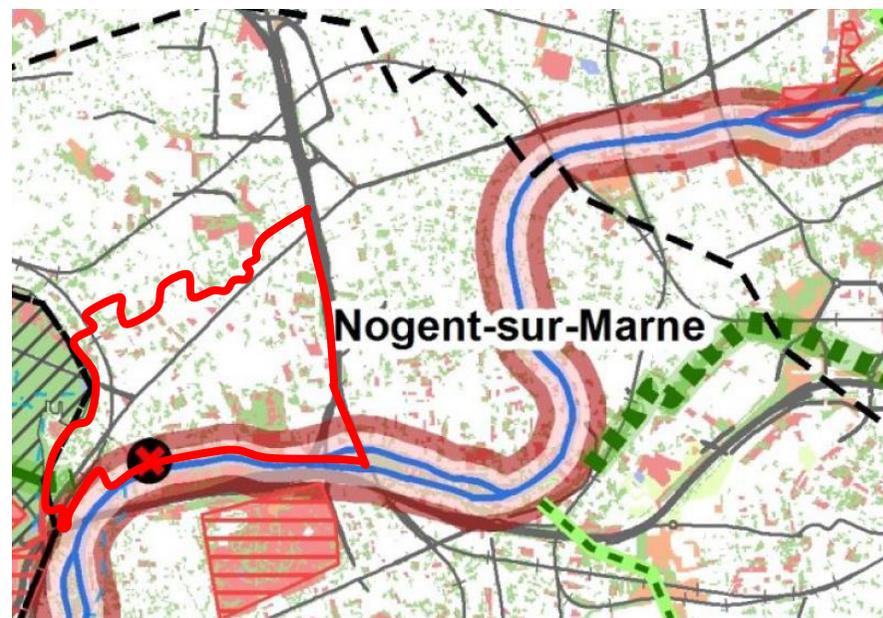
Les collectivités ou groupement compétents en urbanisme ou aménagement du territoire doivent « prendre en compte » le SRCE au moment de l'élaboration ou de la révision de leurs plans et documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme (lorsqu'ils existent) ou des projets d'infrastructures linéaires (routes, canaux, voies ferrées...), en précisant les mesures prévues pour compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Le séminaire de lancement du SRCE d'Ile-de-France a été effectué en octobre 2010. Quatorze ateliers thématiques ont été effectués entre décembre 2011 et juin 2012 afin de discuter sur les mesures pour la mise en œuvre du SRCE et l'élaboration du plan d'action. Entre mars et avril 2012, onze ateliers territoriaux ont permis de vérifier la pertinence du travail d'identification et de cartographie des composantes mené au niveau régional. Au printemps 2012, des rencontres spécifiques à la zone urbaine dense (départements de Paris et de la petite couronne) ont été effectuées ainsi qu'un temps d'échanges avec les DREAL et Conseils régionaux des régions voisines.

La consultation auprès des groupements de collectivités franciliens s'est effectuée fin 2012 et l'enquête publique a été amorcée début 2013.

### Le schéma environnemental des berges d'Ile-de-France, un outil pour la renaturation des berges

En 2008, la Région Ile-de-France a confié à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France (IAU-ÎdF) l'élaboration d'un schéma environnemental des berges des voies navigables de la région (Seine, Marne, Oise, Yonne). Ce travail a permis une collaboration étroite entre les différents acteurs de la région et notamment les Conseils généraux et les syndicats d'aménagement de berge. Le schéma qui en résulte, se compose d'un diagnostic et d'orientations (renaturation, artificialisation, aménagement, etc.) sous forme d'atlas cartographique. Il pourra être décliné en études et en projets opérationnels.



#### Principaux corridors à restaurer

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux en contexte urbain

Fleuves et rivières

Canaux

#### Réseau hydrographique

Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

#### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORAIREMENT

Principaux obstacles à réaménager ou restaurer

Points de fragilité des corridors arborés à consolider

SRCE Ile-de-France

Carte stratégique du SDRIF 2008 pour le développement de la trame verte régionale en Île-de-France

**Développer et renforcer la trame verte d'agglomération, pour l'équilibre écologique et le bien-être des Franciliens**

recréer les zones de carence et pérenniser les espaces verts et boisés publics existants

**Valoriser et structurer la ceinture verte, lieu d'échanges**

-  renforcer le réseau des entités agricoles urbaines et périurbaines
-  consolider et mailler les entités boisées
-  renforcer l'attractivité des bases de plein air et de loisirs

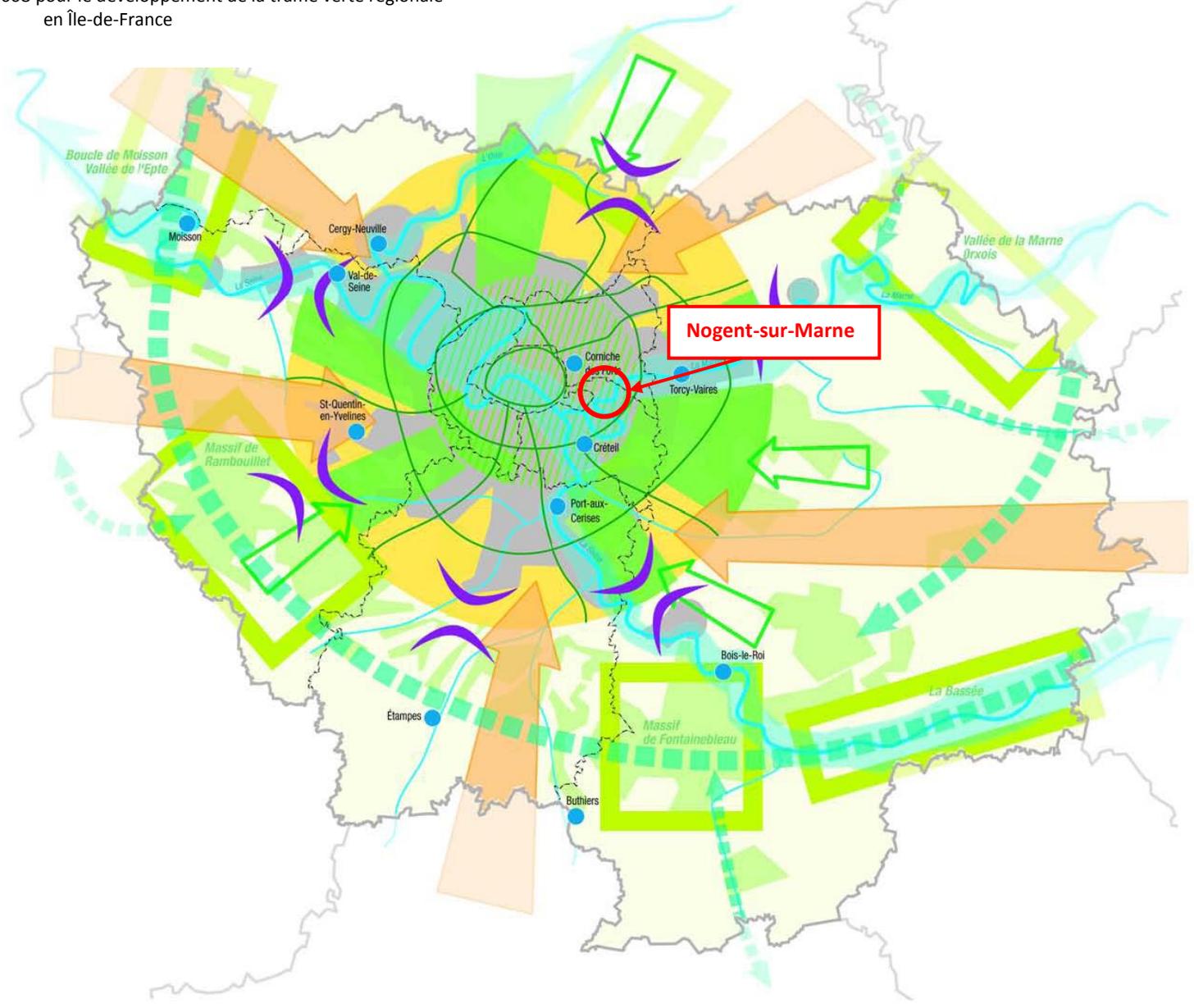
**Valoriser l'espace rural, lieu de production, de patrimoine et d'identité**

-  protéger les massifs boisés
-  maintenir et renforcer le réseau des réservoirs majeurs de biodiversité
-  valoriser l'espace rural

**Maintenir et restaurer les continuités et les grandes pénétrantes**

-  continuité des grandes vallées
-  continuité des petites vallées
-  pénétrante agricole
-  pénétrante boisée
-  continuité écologique majeure
-  préserver des discontinuités au sein des principaux axes urbains en limite de la ceinture verte
-  réseau des liaisons vertes

0 10 km  
 Source : IAU IdF  
 © IAU IdF 2008



## 2.2. UN PLAN VERT DEPARTEMENTAL

Le département joue également un rôle important dans la prise en compte des espaces de nature. Le Val-de-Marne a en effet développé un Plan Vert départemental (2006-2016) afin de participer à la mise en place d'une trame verte, de préserver les milieux naturels et agricoles et d'assurer un développement cohérent entre nature et ville. Plusieurs orientations ont été définies :

- Renforcer la présence de la nature en ville et améliorer la qualité du paysage urbain par la mise en place d'une trame verte,
- Relever un atout du Val-de-Marne : le réseau hydrographique, élément structurant du paysage et des milieux naturels
- Valoriser et préserver le patrimoine forestier et ses lisières,
- Poursuivre les actions engagées pour contribuer au développement durable.

Par ailleurs, la Direction des espaces verts et du paysage, partie intégrante de l'administration départementale, encourage une politique en faveur des espaces naturels et assure la protection des îles de la Marne en tant que réserve naturelle départementale.

Autour de Nogent-sur-Marne, le bois de Vincennes et les bords de marne sont des espaces principaux de la trame verte départementale, de plus, le parc Watteau d'une superficie de 1,7ha fait partie des 22 parcs départementaux et peut constituer un élément essentiel de la future trame verte communale.

De plus, afin de mieux saisir la richesse du patrimoine naturel, le département a développé plusieurs conventions avec le conservatoire botanique national du bassin parisien et le centre ornithologique d'Ile-de-France. Les analyses ont permis de révéler la présence d'une flore et d'une faune remarquables.

Dans la commune, des espèces remarquables, sur la liste rouge des espèces menacées de France, ont pu être recensées. (Source INPN, MNHN) :

### Flore :

- L'Epipactis à larges feuilles (*Epipactis helleborine*)
- La Tulipe sauvage (*Tulipa Sylvestris*)

### Poissons d'eau douce :

- L'Ablette (*Alburnus alburnus*)
- La Perche (*Perca fluviatilis*)
- Le Gardon (*Rutilus rutilus*)
- La chevaine (*Squalius cephalus*)

### Mammifère :

- Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*)
- L'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*)
- La fouine (*Martes Foina*)

**LES ÉLÉMENTS  
CONSTITUTIFS DE  
LA TRAME VERTE**

**Les espaces verts  
accessibles au public**

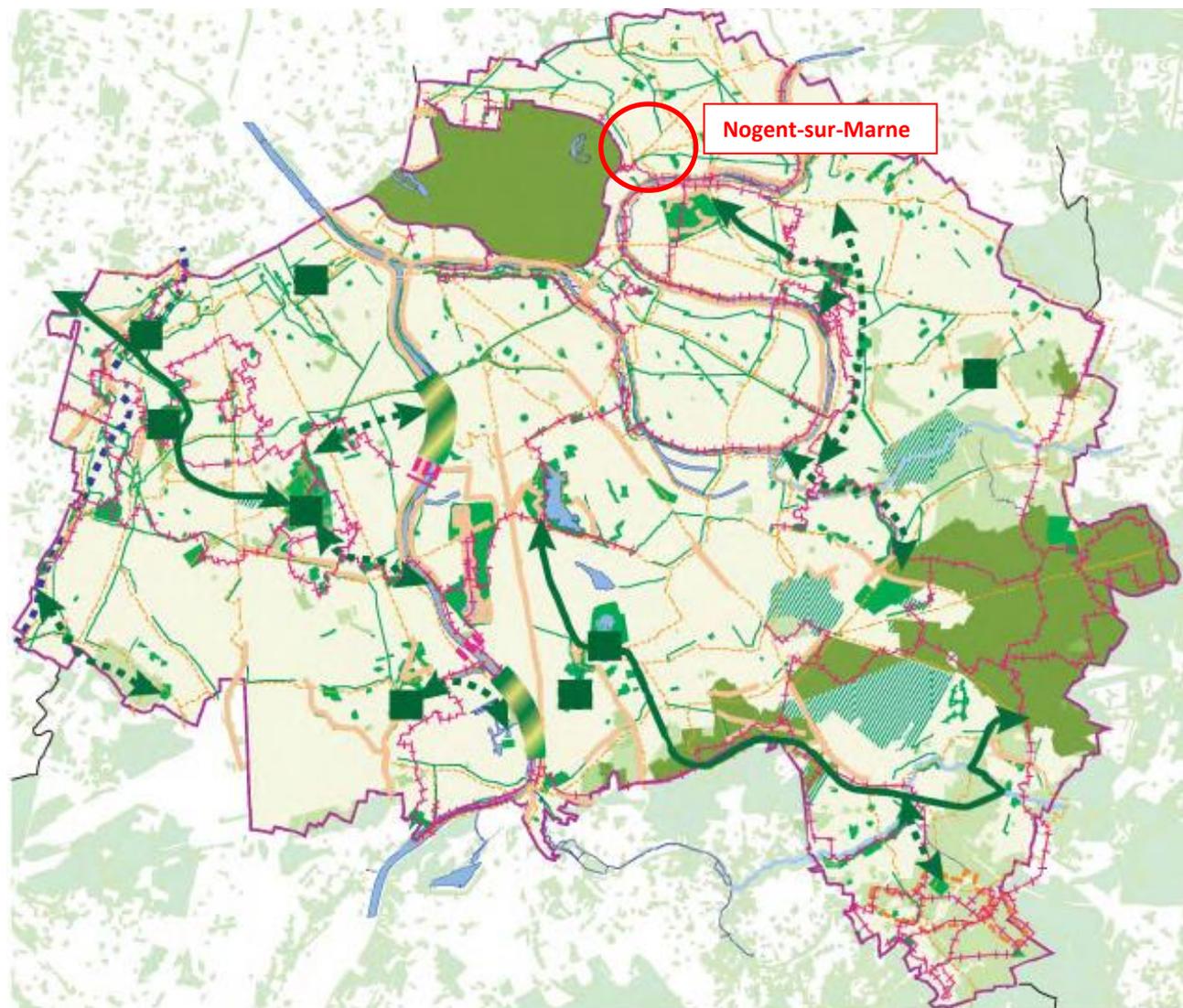
-  Les parcs départementaux, interdépartementaux et communaux
-  Les forêts publiques
-  Les projets de parcs départementaux
-  Les opportunités de création d'un parc linéaire ou espace de détente en bord de seine

**Les espaces verts de perception**

-  Les plantations d'alignement
-  Les espaces agricoles et jardins collectifs
-  Les grands espaces verts privés

**LA MISE EN RÉSEAU DES  
ESPACES VERTS**

-  Le schéma directeur des itinéraires cyclables en cours de réalisation
-  Les pistes cyclables existantes
-  Les projets de coulées verts et opportunités à étudier
-  Le PDIPR (1999)
-  Le sentier d'interprétation agricole
-  Les projets de traversées de Seine
-  La passerelle Gaz de France



Carte de la trame verte départementale – source : Plan vert départemental 2006-2016

### 2.3. UNE TRAME VERTE COMMUNALE A CONFORTER

La commune de Nogent-sur-Marne est fortement urbanisée sur l'intégralité de son territoire et ne bénéficie d'aucun périmètre de reconnaissance ou de protection des espaces naturels de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), site Natura 2000 ...

Toutefois elle est entourée du bois de Vincennes et des Bords de Marne, qui constituent des réserves de biodiversité importantes pour la trame verte et bleue régionale. Ces espaces vont jouer un rôle essentiel dans la définition de la trame verte et bleue communale.

Le territoire dispose également de deux espaces boisés, dans le Parc de la maison des Artistes et au nord-est de la commune, soumis à une demande d'autorisation de défrichement. Selon la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF) d'Ile-de-France, ces zones boisées sont susceptibles d'être classées en Espace Boisé Classé (EBC). Ils pourraient eux aussi constituer des éléments centraux de la trame verte urbaine.

Par ailleurs la commune a su conserver les surfaces végétalisées issues de son histoire (propriétés autrefois composées de parcs et jardins). Aujourd'hui, qu'il s'agisse de parcs et jardins publics ou privés, des itinéraires de promenade, de l'île des Loups ou des plantations d'alignement, tous ces espaces participent au verdissement de la ville et deviennent des facteurs de la mise en place d'une trame verte.

Nogent-sur-Marne compte plusieurs arbres remarquables au sein de ses espaces publics ou privés : l'arbre à papier situé dans le jardin de la maison de la Famille, au square du Vieux Paris se dresse un hêtre pourpre pleureur, séquoia de la place du général Leclerc, cèdre du Liban de l'Institut Biblique.

Depuis 2009/2010 tous les spécimens sont répertoriés et cartographiés par GPS et une fiche de chaque arbre permet de définir les travaux à réaliser.

Parmi les espaces de verts d'intérêt constitutifs de la trame verte urbaine, on retrouve :

- des espaces verts publics :
  - ✓ square d'Estienne d'Orves (0,75 ha),

- ✓ square Dagobert (0,6 ha),
- ✓ square des Oulches (0,07 ha),
- ✓ parc Watteau (1,5 ha),
- ✓ square Yverdon (0,3 ha),
- ✓ square du « Vieux Paris »,
- ✓ promenade des bords de Marne,
- ✓ square de la place du Général Leclerc (0,35 ha),
- ✓ Le carrefour de beauté
- ✓ square Walter,
- ✓ square Tino Rossi,
- ✓ square du Petit Vin Blanc.

- des espaces verts privés :
  - ✓ le parc de la maison nationale de retraite des artistes peintres (10ha)
  - ✓ les jardins de la propriété Merck SA, des couvents et de la maison de la santé (1,7 ha)
  - ✓ l'espace vert de la crèche départementale
  - ✓ talus de la Corniche (1,5 ha) le long des voies RER au sud-ouest
  - ✓ talus boisé du pavillon Baltard (0,6 ha)
  - ✓ l'île des Loups (7 ha dont 2/3 sur la commune du Perreux-sur-Marne)
- des plantations d'alignement dans les quartiers et le long des grands axes.

La surface idéale d'espaces verts publics de proximité préconisée dans le SDRIF est de 10m<sup>2</sup> par habitant. Aujourd'hui, cet objectif est tout juste atteint, la surface des espaces verts cités ci-dessus est d'environ 311 650 m<sup>2</sup> ce qui représente 9.9m<sup>2</sup> par habitant. Pour conserver des surfaces suffisantes, il est nécessaire de maintenir les espaces existants, de les protéger, ainsi que de créer de nouveaux espaces verts en cohérence avec l'augmentation de la population de Nogent.

Actuellement, le POS présente 5,5ha de zones naturelles classées en zone NA (zone naturelle d'urbanisation future) et 14,2ha en zone ND (zone naturelle). Par ailleurs, 11,88ha des zones ND sont protégés en terrains classés (TC) comme espaces boisés à conserver, protéger ou à créer.

Certains secteurs ont également été inscrits en emplacements réservés afin d'améliorer le verdissement et de contribuer à la réalisation de la trame verte. Enfin, le POS a instauré des espaces verts intérieurs protégés (13 EVIP représentant 1,6 ha) dans les zones UC et UD et sur lesquels toute construction, reconstruction ou installation ne devra pas être de nature à porter atteinte à la qualité de l'espace protégé.

Enfin, dans le cadre de son festival annuel « Durablement Nogent », la ville contribue à exposer sa politique en faveur du développement durable et en particulier sur les thématiques environnementales. En 2012, le thème sur la biodiversité a permis aux responsables politiques de communiquer sur l'attachement de la ville à la protection de l'environnement.

Dans ce sens, l'accent a été porté sur :

- la conduite du fleurissement de la ville (plantes vivaces, prairies fleuries),
- l'utilisation d'une culture raisonnée en produits phytosanitaires (traitement chimique une fois par an), l'utilisation préférentielle du désherbage manuel et de méthodes alternatives (enrobés, paillage...),
- la mise en place de jardins pédagogiques dans certains groupes scolaires,
- la réhabilitation future des berges de l'île des Loups, en collaboration avec la communauté d'agglomération et l'association « au fil de

l'eau », pour la mise en œuvre d'un sentier de découverte porté sur l'écologie urbaine,

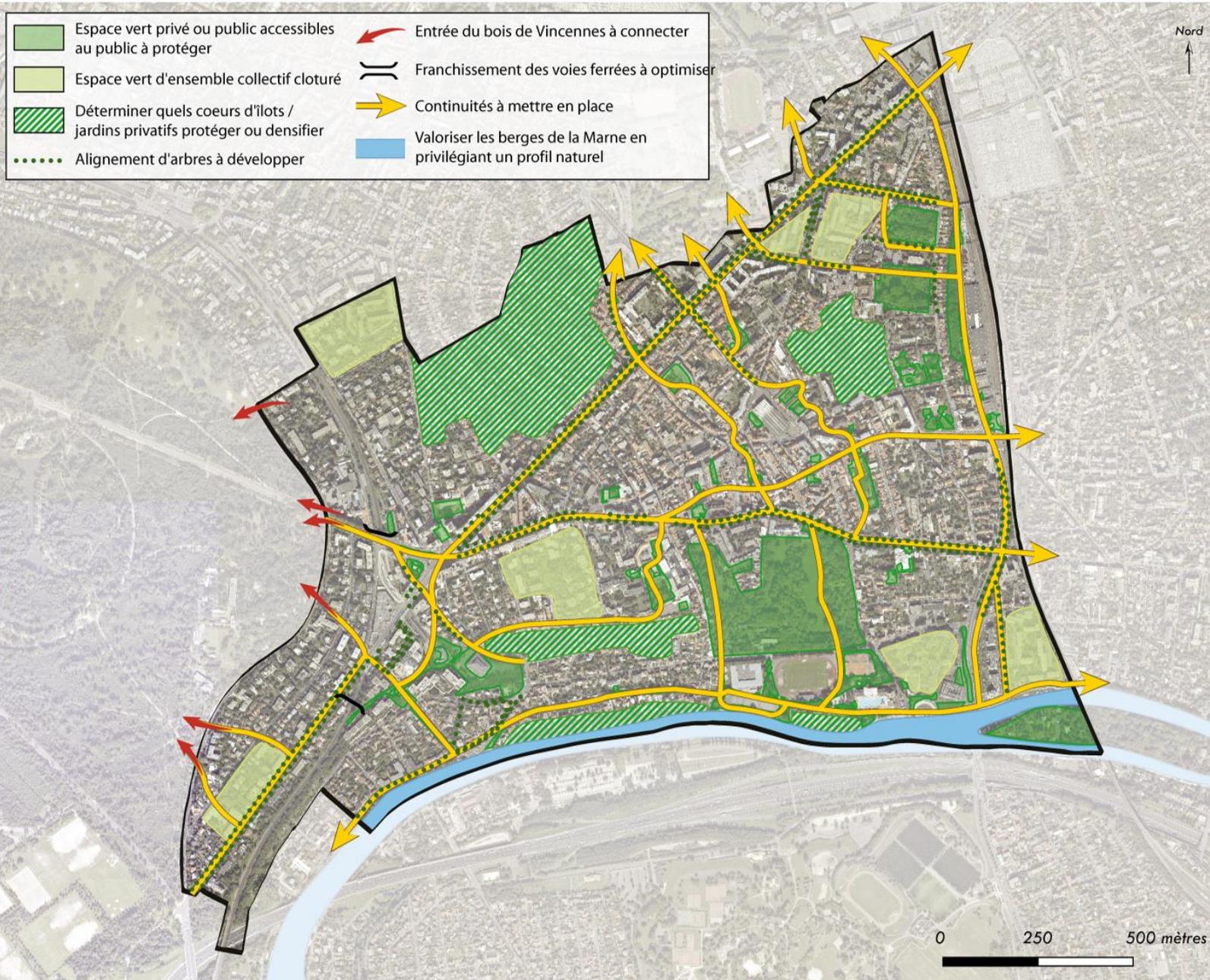
- la réalisation de cultures de vigne,
- l'installation de ruches (pavillon Trudelle), à la fois nécessaire pour la pollinisation et également révélateur du bon état écologique du territoire.

#### LES POINTS Á RETENIR :

- Une commune urbaine, proche de Paris, au tissu bâti déjà fortement constitué mais qui protège ses espaces verts et naturels, véritables espaces de biodiversité et de respiration pour ses habitants.
- Des orientations supracommunales pour guider la politique de Nogent-sur-Marne, et permettant d'anticiper les connexions à opérer avec les espaces naturels extérieurs afin de réaliser une trame verte urbaine continue et cohérente.
- Une qualité et une diversité des espaces verts, preuves d'une dynamique en bonne voie depuis plusieurs années, et à poursuivre en protégeant encore les espaces verts existants et en en créant de nouveaux qui deviendront les noyaux de la trame verte.

# Trame verte - Constat

PLU de Nogent-sur-Marne - Avril 2012



## 2.4. UN POTENTIEL ENERGETIQUE

### 2.4.1 Un potentiel de développement des énergies renouvelables à identifier

- Nogent-sur-Marne au cœur d'un système en faveur de l'amélioration énergétique

La région Ile-de-France en lien avec l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et l'Agence Régionale de l'ENergie et de l'Environnement (ARENE) ont engagé une politique ciblée sur l'habitat et l'utilisation d'énergies renouvelables. A ce titre, la région a mis en œuvre, en 2006, un plan régional de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies locales et renouvelables tourné en priorité sur le logement social, les bâtiments du tertiaire et les particuliers. Ainsi, depuis novembre 2010, les particuliers peuvent bénéficier d'aides financières pour l'installation d'équipements à énergies renouvelables dans leur domicile. En outre, la Région insiste sur l'utilisation de la géothermie (80% de l'énergie française produite en Ile-de-France) avec la constitution d'un plan de relance de la géothermie en Ile-de-France en 2008.

Dans une optique de limitation des rejets de gaz à effet de serre (GES), la région développe également depuis 2009 son Plan Climat Régional (PCR), visant à déterminer les grands enjeux régionaux à partir des diagnostics territoriaux (émissions, énergétiques, climatiques...). Ainsi, les orientations du volet « aménagement » insistent sur la prise en compte de l'aménagement pour la mobilité dans les documents d'urbanisme et plus précisément sur les orientations du SDRIF, du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) et les préconisations du Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA).

En parallèle du plan carbone qui est intégré dans la phase de diagnostic du PCR et dans les actions de l'Agenda 21 régional, la Région s'est lancée depuis fin 2010 dans la mise en place stratégique du PCR, c'est-à-dire son deuxième volet.

Le SDRIF apporte une série d'orientations au niveau énergétique en s'appuyant sur une analyse du territoire. Du fait de la densification en Ile-de-France, l'espace francilien est moins énergivore que le territoire français, mais la consommation en énergies fossiles par habitant croît plus rapidement. Alors que le potentiel en énergies renouvelables est important en Ile-de-France, avec notamment la

géothermie profonde, cette ressource reste peu valorisée et la dépendance énergétique vis-à-vis des territoires extérieurs est de l'ordre de 95%. Le territoire est donc confronté à des enjeux forts au niveau de la maîtrise de la consommation, de la sécurité des approvisionnements venant de l'extérieur et du développement d'une production d'énergie locale et renouvelable.

La Communauté d'Agglomération est dans l'obligation légale, au vu du nombre de ses habitants, de réaliser un Plan Climat Energie Territorial.

Ce projet territorial dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique a été institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2. Il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Le PCET vise deux objectifs :

- **l'atténuation** : il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- **l'adaptation** : il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Tout d'abord un PCET se caractérise par des ambitions chiffrées de réduction des émissions de GES et d'adaptation du territoire dans des contraintes de temps.

- Pour 2020 : les « 3 X 20 % » de l'Union Européenne (réduire de 20 % les émissions de GES ; améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; porter à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie) ;
- Pour 2050 : le facteur 4 (diviser par 4 ses émissions de GES sur la base de 1990)

Le PCET vient ainsi s'intégrer au projet politique de la collectivité.

### Concevoir la ville compacte et économe

- densifier l'agglomération centrale et les pôles secondaires en valorisant notamment les potentiels urbains bien desservis par les TC

### Encourager le développement et la valorisation du transport fluvial, des transports collectifs et des circulations douces

- encourager le transport par voie d'eau

### L'énergie, ressource vitale stratégique

Développer les réseaux de chaleur en favorisant la géothermie

- encourager en Ile-de-France l'exploitation de la géothermie profonde (exploitabilité de la ressource Dogger à considérer)
- exploitation existante de géothermie profonde

### Diversifier et encourager le développement des autres énergies renouvelables et locales

- ▨ encourager le développement de l'énergie éolienne
- encourager la valorisation de la biomasse à des fins énergétiques

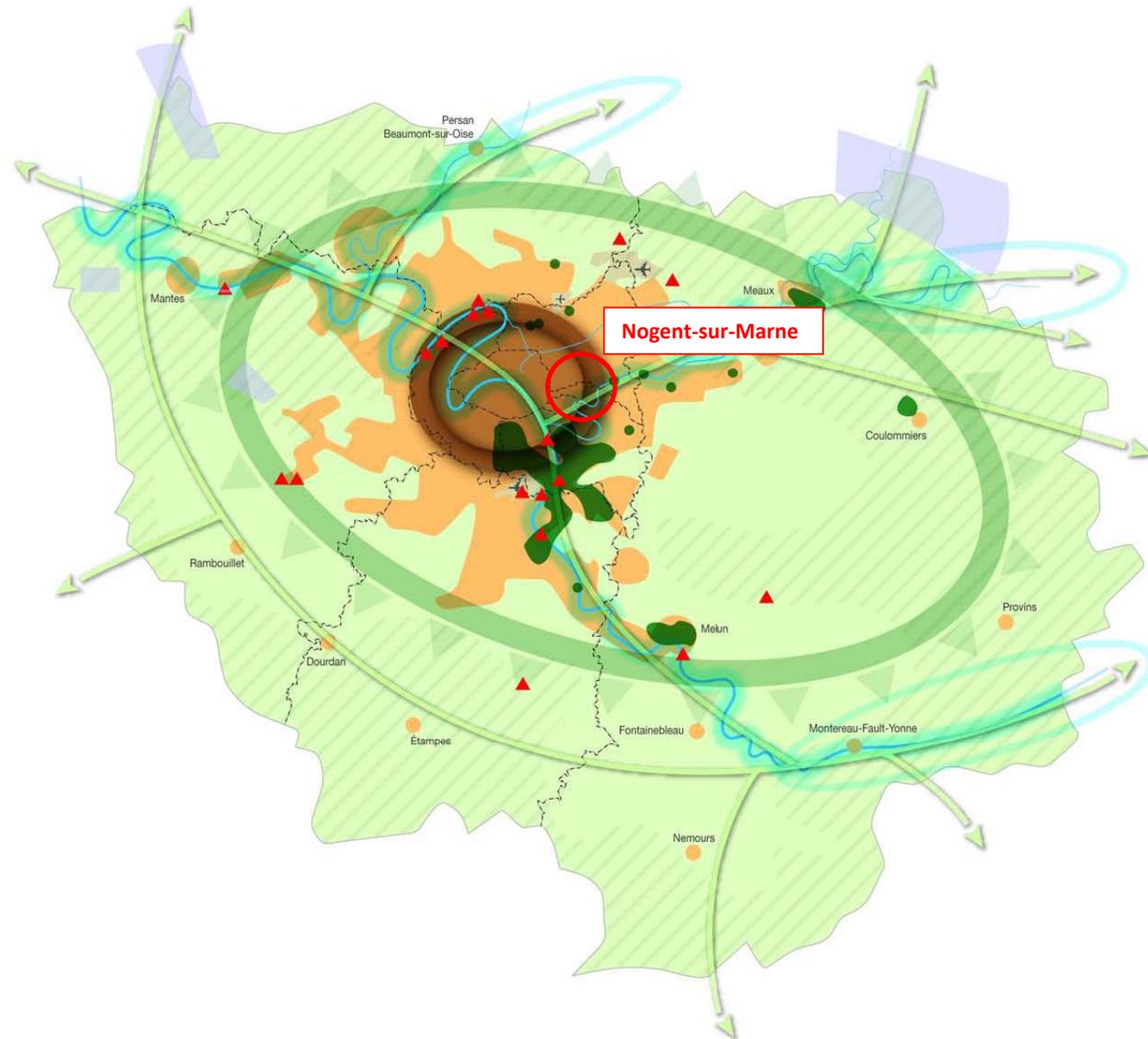
### Consolider l'approvisionnement énergétique

- ▲ dépôts pétroliers stratégiques
- protéger les stockages souterrains de gaz existants

### Prévenir des impacts du changement climatique

- prévenir des inondations, réduire la vulnérabilité
- préserver les grandes zones d'expansion des crues et soutenir les actions interrégionales de prévention des crues
- valoriser le végétal en ville
- considérer le caractère stratégique des espaces ruraux (stockage du carbone, infiltrations, maîtrise du ruissellement, productions agricoles de proximité...)
- ➔ préserver les possibilités de migration des espèces animales et végétales par le maintien des corridors écologiques

0 10 km  
N Source : IAU IdF, BRGM, ARENE, ADEME, DRIRE Ile-de-France  
© IAU IdF 2008



- Une commune qui s'investit en matière d'énergie

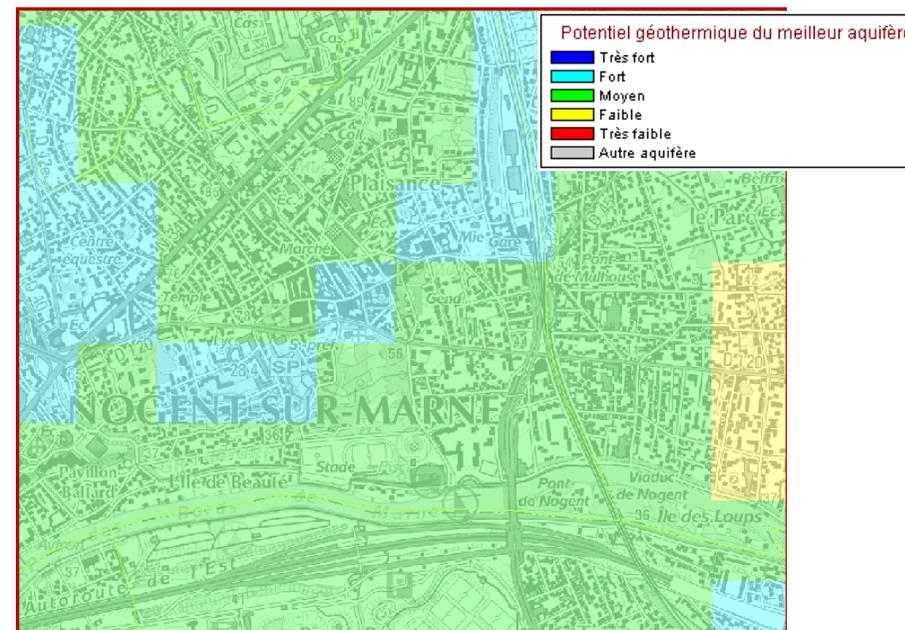
En 2009, la réalisation d'un bilan carbone sur l'ensemble des services a été menée par la commune et des objectifs de réduction des émissions des gaz à effet de serre ont été fixés pendant le mandat.

En outre, l'espace Info'énergie créée en 2009, suite à la réalisation d'une thermographie aérienne sur le territoire communal, permet d'assurer une animation de conseil aux particuliers en matière de maîtrise des énergies, et de mettre l'accent sur les efforts à développer au niveau du patrimoine communal. A cet effet, une convention a été signée entre le Conseil Municipal et le Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Electricité et les Réseaux de Communication (SIPPEREC) afin d'étudier l'équipement des bâtiments communaux de cellules photovoltaïques. Cette étude a porté sur 20 bâtiments et visait à produire de l'électricité entièrement distribuée dans le réseau et rachetée par EDF.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la ville s'est équipée de véhicules au gaz naturel (réflexion systématique à chaque renouvellement de véhicule), de vélos électriques et d'éclairage économique pour l'espace public.

- De nouvelles sources d'énergie possibles

La nature du sous-sol francilien, en dépit des risques qu'elle engendre, est aussi l'opportunité d'utiliser les nappes profondes en tant que source d'énergie renouvelable. La nappe Dogger est une source d'eau chaude de 50 à 80°C située à 1500 – 1800 mètre de profondeur dans le bassin parisien permettant l'utilisation de la géothermie comme production de chaleur mais également d'électricité par la cogénération.

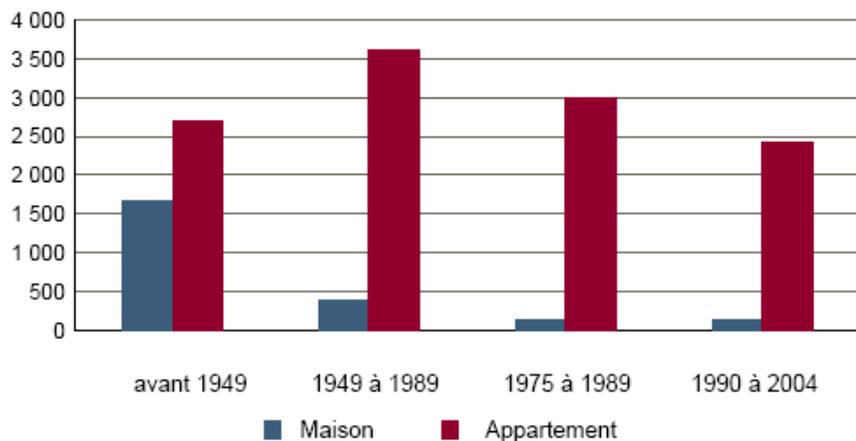


Les apports thermiques, dans le Val-de-Marne, permettant de produire environ 500MWh par an, fournissent 75 000 équivalents logements dans le Val-de-Marne. Le territoire communal dispose d'un potentiel géothermique moyen à fort qui lui permettrait d'améliorer ses performances énergétiques.

## 2.4.2 Un parc de logements susceptible de subir une précarité énergétique

Source INSEE

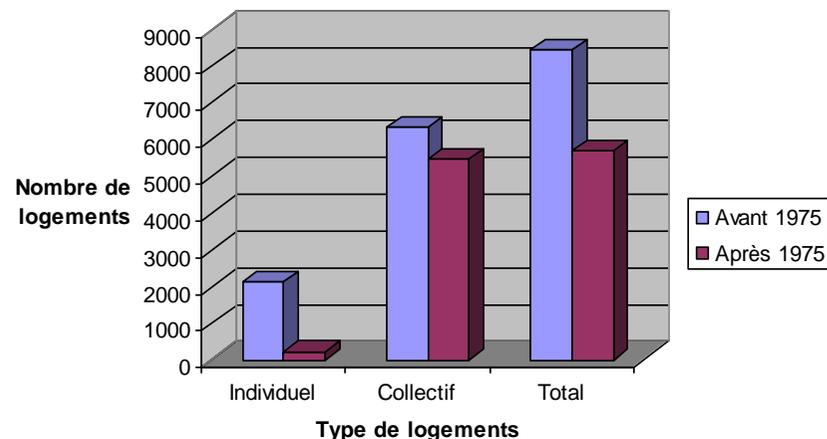
Un peu moins de 60% (59.7%) des résidences principales de Nogent-sur-Marne ont été construites avant 1975, date de la première loi sur l'obligation d'isoler thermiquement les logements. En Ile-de-France, 66,2% des logements datent d'avant 1975 et dans le Val-de-Marne cette part représente 68,2%. Le cas nogentais est donc un bon exemple régional. Néanmoins, avec la hausse du prix des énergies fossiles (notamment gaz et électricité), les ménages risquent de subir une certaine précarité énergétique en raison du surplus de consommation des constructions mal isolées.



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

### Part de logements construits avant et après la réglementation thermique



#### LES POINTS À RETENIR

- Une collectivité volontaire qui mène des actions dans le cadre de Plan Environnement Collectivité, Bilan Carbone,...
- Un territoire encore trop dépendant de l'énergie fossile.
- Une réflexion systématique menée dans le but d'intégrer les énergies renouvelables lors de travaux sur les bâtiments.
- Un potentiel géothermique moyen à fort sur la commune, qui laisse entrevoir des possibilités d'alternatives renouvelables.
- Un projet de labellisation « maison passive » pour la crèche « Moulin de Beauté ».

### 3. DES PRESSIONS EXERCEES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1. UNE RESSOURCE EN EAU A PROTEGER

##### 3.1.1 Une eau potable de bonne qualité

Source : synthèse de la qualité de l'eau à Nogent-sur-Marne en 2009, DDASS 94

La production et la distribution de l'eau potable est gérée par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) pour 4 millions de consommateurs, répartis sur 7 départements.

Le SEDIF est un établissement public de coopération intercommunale qui gère le service public de l'eau potable pour le compte de 144 communes de la région parisienne. En tant que maître d'ouvrage, le SEDIF est propriétaire de toutes les installations de production et de distribution (usines, réservoirs, canalisations...).

La commune est alimentée en eau potable par prélèvement direct dans la Marne et après traitement par l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand.

En 2009, un volume de 1 765 968m<sup>3</sup> a été vendu aux Nogentais.

Les valeurs ci-dessous correspondent aux résultats des analyses réglementaires effectuées par le CRECEP (laboratoire agréé par le Ministère de la santé) sur cette eau, sous l'autorité de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS).

**Tableau : Qualité de l'eau distribuée à Nogent-sur-Marne**

Paramètres	Echantillon	Normes
Nitrates	17mg/l	50mg/l
Fluor	0,2mg/l	1,5mg/l
Pesticides	Classa A	0.03µg/l

Source : DDASS 94, 2009

En 2009, le contrôle sanitaire a porté sur 145 échantillons prélevés en production et 185 échantillons prélevés en distribution. Le contrôle sanitaire bactériologique sur l'année 2009 indique un taux de conformité de 99,5%, traduisant une eau de bonne qualité bactériologique

L'eau distribuée à Nogent-sur-Marne en 2009 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

##### 3.1.2 Un traitement des eaux usées satisfaisant

Un réseau qui évolue

L'assainissement de la ville est de la compétence de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne. Un contrat en affermage prenant fin le 31/12/2012 a été signé avec VEOLIA EAU – Compagnie Générale des Eaux. Un contrat de Délégation de Service Public, d'une durée de 10 ans, a été mis en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cette délégation concerne à la fois Nogent-sur-Marne et le Perreux-sur-Marne.

Le réseau d'assainissement, d'une longueur totale de 47 580 m linéaire, est majoritairement de type séparatif. Ainsi, il est structuré de la manière suivante :

Type de réseau	Linéaire (ml)
Pluvial	22 631
Unitaire	2 433
Eaux usées	22 364
Refoulement eaux usées	92
Refoulement pluvial	60
<b>Total</b>	<b>47580</b>

Il est composé de canalisations communales et départementales.

L'ensemble du territoire de Nogent-sur-Marne est en zonage d'assainissement collectif.

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne prévoit la séparativité des eaux usées et pluviales, même en interne. De plus, il impose l'aménagement d'un regard de visite en limite de propriété. Un nouveau règlement d'assainissement est prévu en 2013.

La commune compte 406 bouches d'égout, grilles et avaloirs, et 1 537 regards.

Les eaux usées transitent ensuite dans les réseaux départementaux puis arrivent aux stations d'épuration (STEP) pour être traitées. Les eaux usées en provenance des foyers de la communauté d'agglomération sont traitées dans la station d'Achères ou de Valenton. Une fois l'eau usée traitée, elle est renvoyée au milieu naturel : la Seine.

Des actions de sensibilisation sont menées par la Communauté d'Agglomération afin d'éviter l'imperméabilisation excessive des sols et donc la surcharge des infrastructures existantes lors d'épisodes de pluie intense. La gestion à la parcelle permet également de maîtriser l'apport d'effluents dans les réseaux.

#### Des stations d'épuration performantes

##### *Station d'épuration de Valenton :*

Les effluents reçus font l'objet d'un traitement biologique avant d'être restitués au milieu récepteur, la Seine.

La capacité de traitement maximale de l'usine Seine Amont de Valenton est de 1 500 000 m<sup>3</sup>/jour (21m<sup>3</sup>/s en pointe), soit 3,6 millions d'Equivalent Habitant (EH). Elle ne reçoit aujourd'hui qu'un débit moyen annuel de 422 000 m<sup>3</sup>/jour et est donc bien en-dessous de ses capacités, ce qui permet d'anticiper une éventuelle croissance démographique future.

Les informations sur les contrôles concernant les paramètres rédhibitoires, les concentrations maximales et les valeurs autorisées au rejet ainsi que le rendement sont les suivantes :

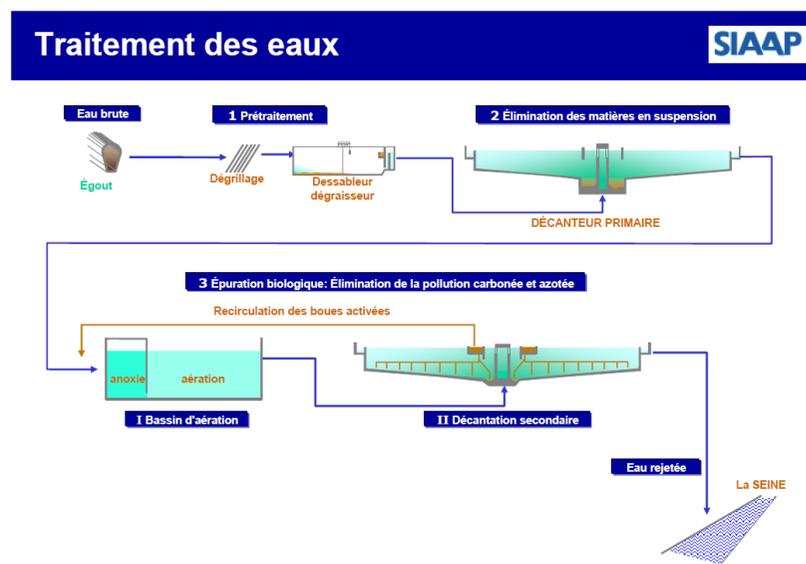
Les concentrations maximales des paramètres rédhibitoires sont toutes inférieures aux valeurs autorisées au rejet. Par ailleurs les rendements épuratoires témoignent d'un traitement efficace des eaux usées par l'usine Seine Amont de Valenton :

**Tableau : Qualité des rejets dans le milieu**

Paramètre rédhibitoire	Tonne/jour	Concentration max	Rendement	Valeur
MES	288	30mg/l	92%	60mg/l
DBO	220	20	93%	40
DCO	420	90	83%	180
NTK	37	7	80%	14
PT	9.6	2.5	70%	5

Source : SIAAP, 2009

#### **Usine Seine Amont de Valenton – présentation technique et fonctionnelle**



- source : SIAAP

### Station d'épuration d'Achères

La station d'épuration Seine-aval d'Achères est l'usine de dépollution la plus importante de l'agglomération parisienne. Elle peut traiter 1 700 000 m<sup>3</sup>d'eau/jour, représentant les effluents de 6 millions de franciliens. Cependant, la moyenne annuelle du débit qu'elle reçoit est de 1 533 000 m<sup>3</sup>/jour et sa capacité de traitement sera réduite à 1 500 000 m<sup>3</sup>/jour d'ici 2012. En parallèle, cette usine fait l'objet d'un programme de modernisation qui s'étale jusqu'en 2021 afin d'améliorer ses performances épuratoires.

Depuis 2007, Seine aval s'est dotée d'une unité de traitement des pollutions azotées qui combine, à une échelle en volume d'eau traitée unique en Europe, deux procédés :

- la nitrification qui transforme l'azote ammoniacal en nitrates ;
- la dénitrification qui transforme les nitrates en azote gazeux (composant naturel de l'air).

### 3.1.3 Une gestion des eaux pluviales problématique

Le raccordement des eaux usées au réseau est obligatoire mais pas celui des eaux pluviales. Or, ces dernières sont sources de pollution des cours d'eau et des milieux aquatiques lorsqu'elles y sont déversées sans traitement.

A Nogent-sur-Marne, une partie du réseau d'eau pluviale est gérée par les services de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne. L'agglomération, veille au bon fonctionnement des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. Elle agit ainsi auprès des particuliers et des industriels.

Ses compétences en la matière sont :

- La collecte et le transport des eaux usées et eaux pluviales
- La réalisation des réseaux et des stations de relevage
- L'amélioration des réseaux communautaires
- Le fonctionnement et l'entretien des réseaux communautaires et des ouvrages hydrauliques (délégué à Véolia)
- La réalisation des tests de raccordement à l'égout (délégué à Véolia)

- La dératization des réseaux

Les effluents recueillis par les réseaux communautaires font l'objet d'un prétraitement à l'aide de stations de relevages, de chambres à sable et de séparateurs d'hydrocarbures avant d'être rejeté en Marne. Cependant, ces rejets ne font pas l'objet de mesures de qualité systématiques.

Sur le territoire de l'agglomération, il existe également des réseaux départementaux et interdépartementaux gérés par la Direction des Service de l'Environnement et de l'Assainissement (DSEA). Les eaux qu'ils récoltent rejoignent un réseau d'eaux unitaires qui sont ensuite dirigées vers une station d'épuration. Mais une partie est également rejetée directement dans la Marne sans aucun prétraitement. Ce système est source de pollutions importantes pour la Marne. En effet, les eaux pluviales, après ruissellement sur les sols, se chargent des différents polluants qui peuvent s'y trouver et contaminent le milieu dans lequel elles sont rejetées. Sur le territoire, 4 rejets sont dénombrés dont deux sont départementaux.

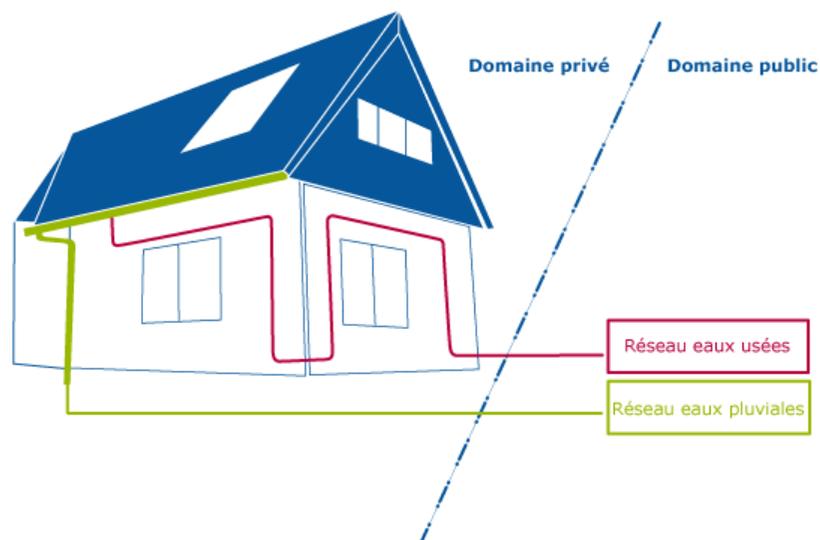
Des désordres liés à la gestion des eaux pluviales ont été observés sur la commune :

- Le secteur bas de la rue Agnès Sorel faisait régulièrement l'objet de débordements de réseaux. En 2010, la création d'un réseau d'eaux pluviales ainsi que d'un bassin de rétention à ciel ouvert a supprimé ce problème.
- L'angle de l'avenue Madeleine Smith Champion et de l'avenue du val de beauté est situé au-dessus d'un ouvrage départemental qui peut faire l'objet d'engorgement. Dans ces conditions, les bâtiments y étant raccordés ne peuvent alors plus évacuer leurs effluents. Ce phénomène est en partie dû au fait que 70% des parcelles du territoire disposent d'un branchement qui n'est pas règlementaire et donc les eaux pluviales sont collectées avec les eaux usées. Les quantités sont donc trop importantes par temps de fortes pluies pour que la totalité des flux soit prise en charge par l'ouvrage.
- Il arrive aussi fréquemment que des obstacles entravent le réseau provoquant des engorgements et donc des inondations.
- Enfin, des foyers disposent encore de systèmes d'assainissement autonomes bien que ceux-ci soient interdits. Ces systèmes, souvent

anciens et dont les rejets sont polluants, sont parfois branchés sur le réseau d'eaux pluviales. Ils sont ainsi source d'une forte pollution du milieu naturel.

Lorsque les services communautaires ont connaissance de tels dysfonctionnements, ils notifient les obligations de l'utilisateur pour les résoudre mais ne disposent d'aucun moyen coercitif pour les faire appliquer.

Dans l'objectif de mettre en œuvre une meilleure gestion des eaux pluviales, la Communauté d'Agglomération préconise la mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration lorsque la nature du sol le permet. Avant toute chose, la séparativité des eaux usées et pluviales est obligatoire et ce même en interne (voir schéma de fonctionnement).



Source : Règlement d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

D'autre part, pour des petites constructions, ils préconisent la réalisation de puits d'infiltration. En certains points, comme le réseau ne couvre pas la totalité du territoire, il est autorisé de mettre en place des gargouilles, exclusivement sur les

voies communales. Pour les bâtiments plus importants comme des immeubles, les services imposent la création d'un bassin de rétention. Le débit de fuite autorisé est de 10L/s/ha avec une période de retour de 10 ans.

Dans l'ensemble les services ont pu remarquer une amélioration de la situation au niveau de la gestion des flux et donc une baisse du nombre de désordres observés. Cependant, les rejets qui sont faits dans la Marne semblent très polluants.

### 3.2. UNE PRODUCTION DE DECHETS IMPORTANTE DONT LA GESTION EST EFFICACE

Source : Rapport d'activité élimination des déchets Vallée de la Marne 2009 et Nogent-sur-Marne Magazine

Depuis la loi du 15 juillet 1975 relative à la gestion et l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi du 13 juillet 1992, les communes sont responsables de l'élimination de leurs déchets ménagers.

Le texte français de référence concernant la gestion et l'élimination des déchets est la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets. Cette loi fixe des objectifs ambitieux en termes de gestion des déchets :

- la prévention et la gestion des déchets à la source,
- le traitement des déchets en favorisant leur valorisation,
- la limitation en distance du transport des déchets,
- l'information du public,
- la responsabilisation du producteur.

La gestion des déchets a été profondément modifiée : le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours systématique à l'enfouissement des déchets a été limité et seuls les déchets ultimes seront acceptés en centre d'enfouissement.

Afin d'atteindre ces objectifs, le cadre réglementaire a mis en place plusieurs outils, dont :

- la taxe générale sur les activités polluantes (TGAP), une taxe due par tout exploitant d'installation de traitement ou de stockage de déchets (principe pollueur/payeur)
- la rédaction de plans d'élimination des déchets gérés à l'échelle régionale ou départementale selon les déchets considérés.

Depuis, la directive cadre européenne sur les déchets de 2008 et le Grenelle de l'Environnement ont défini de nouveaux objectifs qui se retrouvent dans le décret du 11 juillet 2011.

Ce texte impose ainsi :

- des plans départementaux de prévention et de gestion des déchets non dangereux,
- des plans départementaux de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers de bâtiment et de travaux publics,
- une limitation des capacités de stockage et d'incinération,
- une obligation de tri et de collecte séparée des bio-déchets par les gros producteurs.

Les décisions de la ville de Nogent-sur-Marne en matière de gestion des déchets, doivent être compatibles aux orientations de la région, définies dans le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) de 2009, dont le but est de définir et d'organiser collectivement la gestion des déchets jusqu'en 2019.

Adopté le 26 novembre 2009, le PREDMA Ile-de-France s'applique principalement aux déchets ménagers, aux produits non toxiques et non inertes des entreprises et administration et aux boues de l'assainissement collectif selon cinq grands objectifs fixés pour 2019 :

- diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant,
- augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers,
- doubler la quantité de compost conforme à la norme,

- diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Pour y répondre, plusieurs axes de travail ont été privilégiés pour 2019 :

- augmentation de 45% du compostage des déchets organiques,
- augmentation de 60% du recyclage,
- développement de la méthanisation sur les ordures ménagères résiduelles,
- amélioration du transport fluvial et ferré,
- transparence des coûts de la gestion des déchets.

En parallèle, un Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins (PREDAS) et un Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) ont été élaborés.

Ces plans ont une force juridique. En effet, Pour chaque projet d'installation nécessitant une autorisation du Préfet, les services de l'État devront s'assurer de la compatibilité du projet avec les plans régionaux. De plus, les décisions des collectivités en termes d'enlèvement et de traitement des déchets doivent être compatibles avec ces plans.

#### Des dépôts non conformes malgré une offre de collecte complète

- Une organisation communale, intercommunale et régionale :

La compétence de la gestion des déchets et de la collecte est assurée par 6 structures intercommunales dans le département représentant 45% de la population. Pour la commune de Nogent-sur-Marne (et Le Perreux-sur-Marne), la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne est la collectivité compétente pour la collecte ainsi que le traitement, le tri et la valorisation des déchets.

La collecte et le traitement s'effectuent d'une part par l'intervention directe des agents de la communauté d'agglomération, et d'autre part, par un marché unique avec un prestataire. L'élimination des déchets ménagers et assimilés par

incinération a été déléguée au Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDUVM), regroupant 18 communes du Val-de-Marne. Un contrat a par ailleurs récemment été signé avec un partenaire afin de rendre opérationnelle la volonté de la Communauté de valoriser tous les déchets. Inciter les habitants du territoire à utiliser de plus en plus les déchetteries est également un moyen fixé par la Communauté d'Agglomération pour développer la valorisation des déchets.

- Une offre importante d'alternatives à la collecte :

Nogent-sur-Marne dispose d'une gestion des déchets performante grâce à une collecte organisée par secteurs et par types de déchets :

- ✓ Collecte des ordures ménagères : collecte 2 ou 3 fois par semaine selon 3 secteurs.
- ✓ Collecte sélective en multifix : corps plats et corps creux selon 2 secteurs.
- ✓ Collecte sélective en apport volontaire : 20 points de collecte verre et collecte des journaux et magazines selon 5 secteurs.
- ✓ Collecte sélective des déchets verts : 1 fois par semaine.
- ✓ Ramassage des objets encombrants sur rendez-vous.
- ✓ L'éco point : déchetterie communautaire pour encombrants, déchets végétaux, gravats, ferrailles et déchets toxiques (située au Perreux-sur-Marne).

Les encombrants, tout venant et gravats des ménages, peuvent être déposés en déchetterie, à Champigny-sur-Marne, dans la limite d'une tonne par semestre ou à l'Eco-Point, dans la limite de 2 m<sup>3</sup> par mois par foyer. En 2009, 195,4 tonnes de déchets ont été déposés sur le site de Champigny. 100 tonnes y ont été emmenées directement par les riverains contre 66 t en 2008.

Pour les déchets ménagers toxiques (batteries auto, huiles, piles, détergents, radiographie, thermomètres,...), la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne propose le service gratuit Kangourou pour la collecte. Les déchets sont ensuite triés puis recyclés ou éliminés dans des centres spécialisés.

Outre des actions de sensibilisation pour limiter la quantité de déchets produite, la communauté d'agglomération a poursuivi en 2009 la fourniture de composteurs aux particuliers. Ainsi, depuis 2007, 1 080 foyers sont équipés.

En parallèle à la collecte des déchets ménagers, une partie des déchets professionnels (les déchets courants), est ramassée. Depuis 2006, les commerçants sont collectés avec les ménages. Les très gros producteurs sont quant à eux incités à passer des contrats privés pour l'élimination de leurs déchets professionnels.

Les déchets des marchés alimentaires du Perreux-sur-Marne et de Nogent-sur-Marne sont collectés dès la fin de chaque marché par la société chargée de la collecte. Les déchets d'activités de soins sont éliminés par les établissements de soins eux-mêmes et sont soumis au PREDAS.

- Une baisse des quantités de déchets produites mais un ratio par habitant encore trop élevé

**Tableau : Evolution de la production de déchets**

Flux	2007 (en t)	2008 (en t)	2009 (en t)	Evolution 2008/2009
Ordures ménagères	17 944	17 659	17 684	0,14%
Journaux Emballages Magazines	2 654	2 813	2 795	-0,62%
Verres	1 501	1 523	1 495	-1,83%
Déchets verts	1 273	1 302	1 335	2,49%
Encombrants	1 349	1 286	1 289	0,24%
Marchés	689	695	650	-6,91%
Journaux magazines en apport volontaire	307	309	231	-33,63%
Verres en apport volontaire	144	161	123	-30,29%
Déchetterie	2 015	2 709	2 751	1,54%
<b>TOTAL</b>	<b>27 876</b>	<b>28 457</b>	<b>28 353</b>	<b>-0,36%</b>

Qu'il s'agisse des déchets recyclables ou des déchets ultimes, la quantité totale de déchets collectés diminue de 0,36% entre 2008 et 2009. Cette évolution s'explique par les fortes diminutions de déchets en apport volontaire, principalement liées à la suppression de certains points. En revanche, la quantité de déchets verts a augmenté en parallèle aux ordures ménagères et aux apports à la déchetterie (grâce à l'ouverture le dimanche).

Bien que les apports volontaires représentent une partie mineure de la production de déchets, leur diminution a influencé l'évolution totale de la quantité de déchets produite.

Globalement la quantité de déchets produite par les ménages reste dans la moyenne française avec 590 kg/an/hab contre une moyenne nationale de 588 kg/an/hab (source ADEME).

Les résultats de la collecte sélective révèlent une diminution de la quantité collectée de l'ordre de 7,5% entre 2008 et 2009. Grâce aux actions de sensibilisation (notamment par la brigade « environnement »), l'amélioration quantitative s'accompagne d'une amélioration qualitative puisque le nombre de refus de tri a chuté à 11,37% entre 2008 et 2009, ce qui correspond à un peu plus de 16% du tonnage global, contre 20% en moyenne en France. Cette situation renvoie aux objectifs d'amélioration au niveau régional et engage la poursuite d'une mobilisation globale de la commune dans le sens d'une amélioration continue.

#### - Des problèmes qui persistent

Un ramassage des encombrants est proposé sur rendez-vous par la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne mais des dépôts non conformes subsistent et obligent la Communauté à envoyer ses propres équipes, représentant un coût supplémentaire pour la collectivité.

Les services municipaux retrouvent des ordures ménagères dans les corbeilles publiques notamment.

#### Des déchets valorisés

Les emballages recyclables sont déposés au centre de tri, puis, une fois triés, sont acheminés dans les filières spécifiques.

Les déchets ménagers résiduels sont en partie (surtout pour les gravats) déposés sur le centre de transit de Champigny, pour ensuite être acheminés vers l'usine d'incinération de Créteil gérée par le Centre Incinération Energie Norvegie. A ce titre, la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne perçoit des recettes de la revente de l'électricité par le SMITDUVM.

Les déchets ménagers et assimilés non incinérables (déchets de grande taille) et ne pouvant pas être valorisés en raison de leur nature (déchets mêlés) sont évacués au centre de stockage des déchets ultimes de Soignolles-en-Brie. Ce site fait l'objet d'un traitement des lixiviats (« jus de décharge ») en station d'épuration (Valenton) et d'une valorisation du biogaz produit (énergie et production électrique).

En ce qui concerne les déchets verts, leur valorisation en amendements organiques s'effectue au centre de compostage de la Queue-en-Brie.

Les points à retenir :

- Une eau potable de bonne qualité.
- Un assainissement efficace, assuré par deux stations d'épuration aux capacités maximales non atteintes, et un réseau d'assainissement majoritairement séparatif.
- Des non conformités au règlement d'assainissement.
- Des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel sans prétraitement ou dont la qualité n'est pas optimale.
- Des raccordements non conformes qui entraînent des engorgements du réseau et des pollutions des milieux naturels.
- Des systèmes d'assainissement autonomes sources de pollution.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle qui se met en place.
- Une offre complète de collecte des déchets, efficace puisqu'il y a peu de refus de tri, mais encore quelques dépôts non conformes, notamment d'encombrants.
- Une production de déchets élevée par habitant mais une baisse amorcée depuis quelques années. Des actions de sensibilisation pourront accompagner et renforcer cette réduction de la production de déchets à la source.
- Une filière de traitement qui produit aussi de l'énergie, et dont la Ville perçoit les bénéfices de la revente.

#### 4. DES RISQUES ET DES NUISANCES A PRENDRE EN COMPTE

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) a pour but d'informer la population sur les risques existants et les moyens de s'en protéger. Il indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde (dont les consignes de sécurité) relatives aux risques auxquels est soumise la commune. Il est élaboré par le maire qui informe de son existence par voie d'affichage et le met à disposition en mairie pour une libre consultation (art R125-10 et 11 du code de l'environnement).

Aux termes de l'article R125-10 du code de l'environnement, les communes soumises à PPR doivent assurer la réalisation d'un DICRIM.

La commune de Nogent-sur-Marne dispose de ce document.

##### 4.1. *DES RISQUES NATURELS CONTRAIGNANTS MAIS PEU ETENDUS*

(Source : DDRM 94 et DDT 94)

La commune de Nogent-sur-Marne est soumise à plusieurs risques naturels, technologiques ou industriels et a régulièrement dû faire face à des catastrophes naturelles telles que des inondations, des coulées de boue ainsi que des mouvements de terrain. Ces phénomènes ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles recensés dans le tableau ci-dessous.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	30/09/1991	31/07/1992
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/10/1991	31/10/1992	18/05/1993

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1992	31/12/1996	11/02/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1998	16/04/1999
Inondations et coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004
Inondations et coulées de boue	13/05/2006	13/05/2006	27/07/2006

Tableau : arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles – source prim.net

##### 4.1.1 **Un risque d'inondation peu étendu**

Bien que le relief des coteaux de la Vallée de la Marne limite rapidement leur extension, les inondations par crue et débordement de la Marne constituent l'un des principaux risques naturels du territoire. Les crues de 1910 et de 1955, et l'augmentation de la fréquence des inondations depuis, ont conduit à la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, modifié le 12 novembre 2007, et pour lequel la commune de Nogent-sur-Marne est concernée. Ce plan vaut servitude d'utilité publique et doit donc être annexé au PLU, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme. Ce PPRi est opposable à tout mode d'occupation et définit des mesures de prévention en matière d'urbanisme, de construction, d'aménagement, d'exploitation, de terrains et d'usage des biens.

Ce PPRi s'applique à 24 communes jouxtant la Marne et la Seine. Une carte d'aléas d'inondation a été établie définissant les zones de submersion. A partir de cette analyse, 7 zones ont été identifiées, conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement et son décret d'application du 5 octobre 1995. Le règlement du PPRi expose les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables à chacune des zones :

- zone rouge (grand écoulement) : toutes constructions nouvelles sont interdites, les reconstructions et extensions sont soumises à certaines conditions.
- zone verte (zone naturelle à vocation de zone d'expansion des crues) : toutes constructions nouvelles sont interdites, les reconstructions et extensions sont soumises à certaines conditions.
- zone orange (zone urbanisée ouverte) : la construction de sous-sol est interdite, ainsi que les grandes opérations à usage d'habitation, d'activité ou de service.
- zone violette (zone urbaine dense) : la construction de sous-sol est interdite ainsi que les travaux d'endiguement et de remblai.
- zone bleue (centre urbain) : la construction de sous-sol est interdite.



Zonage Réglementaire, PPRI de la Marne et de la Seine

## 4.1.2 Des mouvements de terrain localisés

### L'instabilité des argiles

Les argiles ont une structure minérale très particulière en couches qui leur confère un comportement mécanique de gonflement (augmentation du volume) lors d'un apport d'eau et un comportement de retrait (diminution du volume) en période d'assèchement. L'épaisseur de la couche géologique et la nature minéralogique des argiles permettent principalement de déterminer une échelle d'aléas.

Les fluctuations des nappes phréatiques, les conditions météorologiques, la topographie ou encore la gestion des eaux sont des facteurs importants de déclenchement ou d'aggravation des mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles qui sont donc à prendre en compte dans les aménagements.

À Nogent-sur-Marne, 31% du territoire est concerné par un aléa fort de retrait gonflement des argiles, 31% par un aléa moyen et 38% par un aléa faible. Les zones concernées par un aléa fort restent constructibles mais des prescriptions, parfois simple, permettent de réduire considérablement le risque de dégât.

Suite à des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle, un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain (PPRmt) consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et est en attente d'approbation.

Ce PPRmt a titre de servitude d'utilité publique et devra être annexé au PLU. Le règlement du PPRmt concernera les constructions neuves et extensions. Son non-respect peut conduire à la non-indemnisation en cas de sinistre.

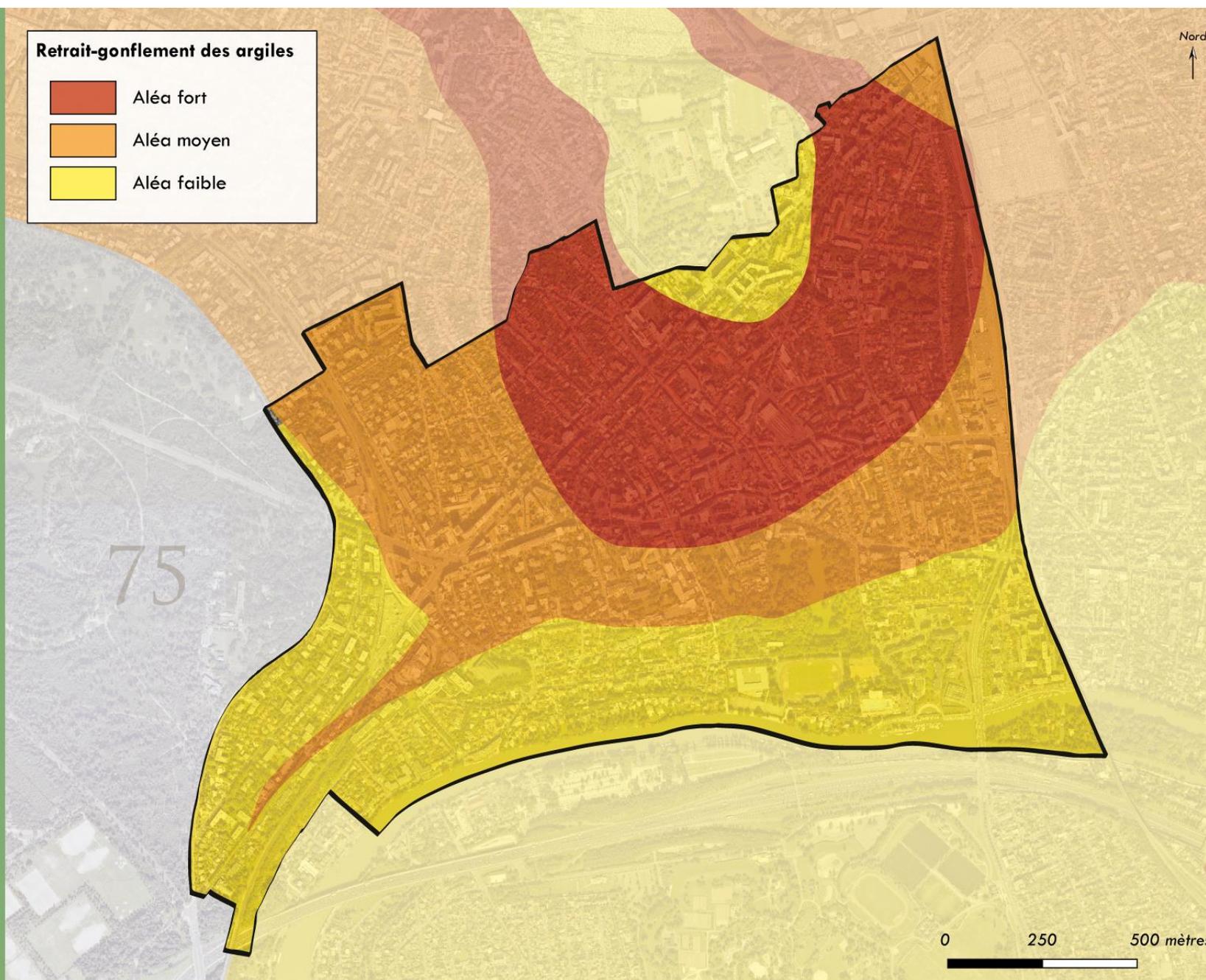
### Des cavités souterraines

Un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain a été prescrit le 1<sup>er</sup> août 2001 et est en attente d'approbation.

Ce risque de mouvements de terrain, par effondrements et affaissements de terrain, est causé par la présence d'anciennes exploitations de matériaux de construction souterraines mais également par la nature du sol présentant des cavités karstiques issues de la dissolution du calcaire par la circulation des eaux.

Ce risque a entraîné la prescription d'un PPRmt par affaissements et effondrements qui vaudra servitude d'utilité publique et devra être annexé au PLU.

Au titre de ces deux PPRmt, le PLU devra s'attacher à repérer les zones de risques les plus élevés et contrôler la construction sur ces terrains.



## 4.2. DES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES FAIBLES

(Source : DDRM 94 et DDT 94)

### 4.2.1 Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Actuellement aucune installation industrielle ne relève de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sur le territoire de Nogent-sur-Marne. Au regard de la loi, l'élaboration d'un PPRT n'est obligatoire qu'autour des établissements Seveso seuil haut.

D'après la base des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, seul le SIAF, un établissement d'incinération de cadavres d'animaux de compagnie, est classé comme ICPE soumise à autorisation.

### 4.2.2 Des transports de matières dangereuses identifiés

Les infrastructures routières et ferroviaires présentant un risque de Transport de Matières Dangereuses à Nogent-sur-Marne sont l'A86, la RN34, la RN186 et la ligne ferroviaire utilisée pour le fret (ligne RER E).

Par ailleurs, le tunnel de Nogent-sur-Marne, d'une longueur de 1 821 mètres, situé sur l'A86, est interdit à ces transports. Le circulaire interministériel n° 2000-63 du 25 août 2000, relative à la sécurité dans les tunnels du réseau routier national, instaure d'ailleurs, pour les ouvrages dont la longueur est supérieure à 300 mètres, une procédure préalable à leur mise en service et des modalités de suivi de leur exploitation.

Par ailleurs, la commune est concernée par 3 canalisations sous pression de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz et règlementées par l'arrêté du 4 août 2006, et sa circulaire relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses. Les contraintes en matière d'urbanisme concernent essentiellement les nouveaux projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) et les immeubles de grande hauteur (IGH).

En effet, en raison des risques potentiels qu'elles représentent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la réalisation d'une étude de sécurité qui analyse et expose les risques que peuvent présenter les ouvrages

et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement. Elles sont donc concernées par la procédure du porter à connaissance afin de permettre aux communes ou à leurs groupements d'exercer leurs compétences en matière d'urbanisme, en veillant à assurer le mieux possible la prévention de ces risques et la protection des personnes qui pourraient y être exposées. Le porter à connaissance s'appuie sur la définition des zones de dangers fixée par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation.

### 4.2.3 Des sols pollués surveillés

#### La base de données BASOL

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, recense 1 site sur la commune de Nogent-sur-Marne: l'entreprise BP France (station-service) située 39 boulevard de Strasbourg. Toute activité a cessé en 2003 et le site est désormais traité et libre de toute restriction.

Il s'agit d'une station-service exploitée depuis le début des années 1950 (déclaration de 2 cuves enfouies de 10 000 litres en 1953 et 2 cuves en fosse de 15 000 litres en 1963). Un réservoir fuyard avait été remplacé en 1974. Une fuite en 1987 avait entraîné une perte d'environ 800 litres d'hydrocarbures (le remblai contaminé avait alors été excavé). La cessation d'activités a été déclarée par BP le 08 janvier 2003.

#### La base de données BASIAS

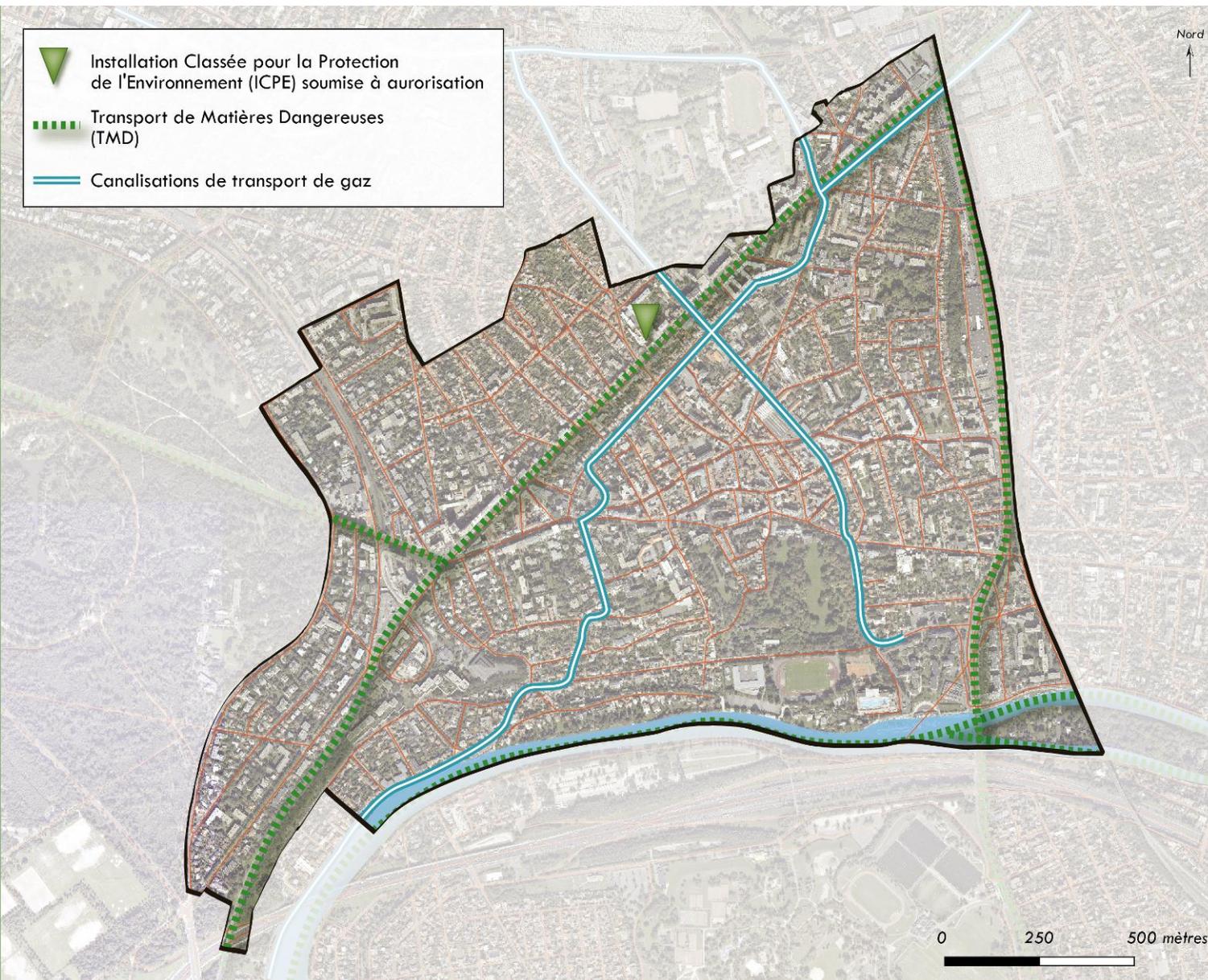
D'après BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), la commune présente 81 sites recensés (23 activités encore en cours). Ce sont des sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution chimique des sols (liste en annexe).

Par ailleurs, la ville de Nogent présente un site singulier situé entre la rue Marceau et la rue Hoche, le site de l'ancienne école Marie-Curie, contaminé par des déchets radioactifs. De 1904 à 1928, il y a eu sur ce terrain une usine d'extraction de radium à partir de minerai d'uranium, dont l'activité a contaminé

le sol, sans que les pouvoirs publics n'en prennent réellement conscience. En 1969, un groupe scolaire a été ouvert puis fermé par principe de précaution en 1998. De nombreuses études ont ensuite été réalisées afin de déterminer l'étendue de la pollution et d'envisager la réhabilitation de cet espace de 5 700m<sup>2</sup>. En 2010, les travaux de décontamination consistant à démolir les bâtiments existants et à excaver les terres polluées ont été engagés en vue de l'édification d'un gymnase plain-pied sur une moitié du site et d'un parking sur l'autre moitié. Cependant, lors des travaux, il s'est avéré que l'étendue de la pollution était plus importante que prévue et que les objectifs d'assainissement fixés par l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN), atteints pour le parking, ne l'étaient pas pour le gymnase. Il a donc été décidé de réaliser les travaux d'aménagement du parking et d'étudier d'autres scénarios de réhabilitation moins contraignants en termes de dépollution pour la partie devant initialement accueillir un gymnase.

Les points à retenir :

- Un risque inondation connu et encadré par un PPRI, qui conditionne l'urbanisation dans les zones identifiées, mais qui concerne un secteur peu étendu.
- Des risques de mouvements de terrains liés au retrait gonflement des argiles dont le PPRMT est en cours d'élaboration et dont les conséquences sur l'urbanisation ne sont pas négligeables.
- Des risques industriels et technologiques faibles (une ICPE, TMD).
- Une population informée des risques présents sur la commune par le biais du DICRIM.



### 4.3. DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, SOURCES DE NUISANCES

#### Une autoroute et des voies ferrées très bruyantes

Les infrastructures de transport ont été classées afin de protéger les habitants contre le bruit émis par celles-ci. Des prescriptions en matière d'isolation des constructions ont été réglementées par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Ces textes précisent, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation associées.

Les infrastructures de transport terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures, leur largeur maximale dépendant de la catégorie (Cf. tableau). Les secteurs affectés par le bruit, dont l'isolation acoustique de façade constitue une règle de construction, sont reportés dans les documents d'urbanisme et mentionnés dans les certificats d'urbanisme (CU).

A Nogent-sur-Marne, de nombreuses infrastructures de transport sont classées au titre de l'arrêté du 3 janvier 2002 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre. Conformément à la réglementation en vigueur et notamment à la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, un nouveau classement acoustique des infrastructures de transports terrestres a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 3 janvier 2002.

Tableau : Critères de classement sonore des infrastructures de transport

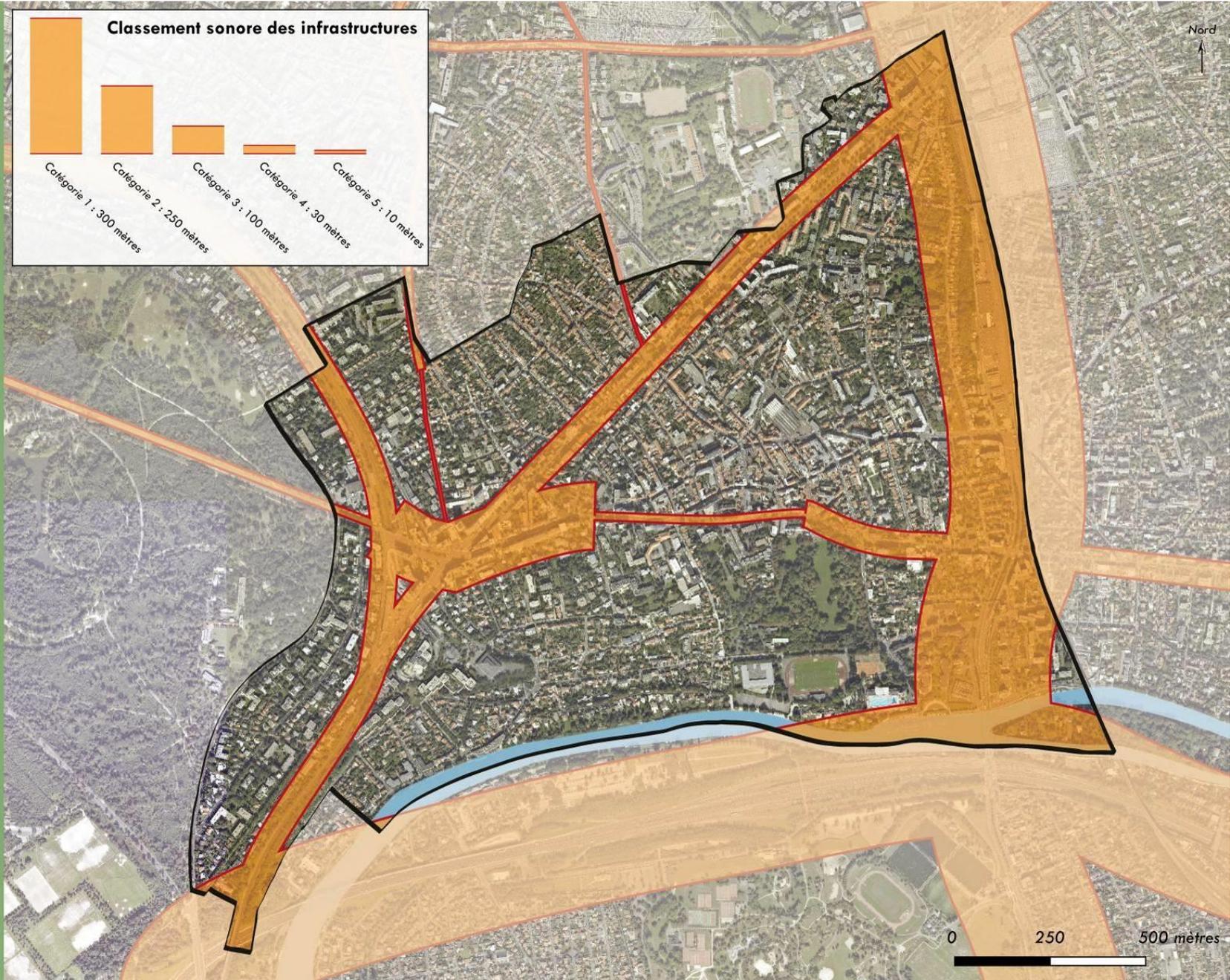
Niveau sonore de référence Leq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Leq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure de transport	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	300m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10m

Tableau : infrastructures de transport classées à Nogent-sur-Marne

Infrastructure de transport	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale affectée par le bruit
A4-A86	1	300m
SNCF Paris-Bâle	1	300m
RD45	2 et 3	250 et 100m
RN186	3	100m
RER A	3	100m
RD120	3 et 4	100 et 30m
RN34	3 et 4	100m et 30m
RD44	4	30m
RD42E	4 et 5	30m et 10m
RD41	5	10m

# Nuisances sonores

PLU de Nogent-sur-Marne - Mars 2011



### Les sources de bruit identifiées

La directive européenne de 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, a pour but de permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit.

Les cartes stratégiques du bruit sont des documents d'information, non opposables aux tiers. Elles sont établies pour une année de référence et ont vocation à être révisées au minimum tous les 5 ans.

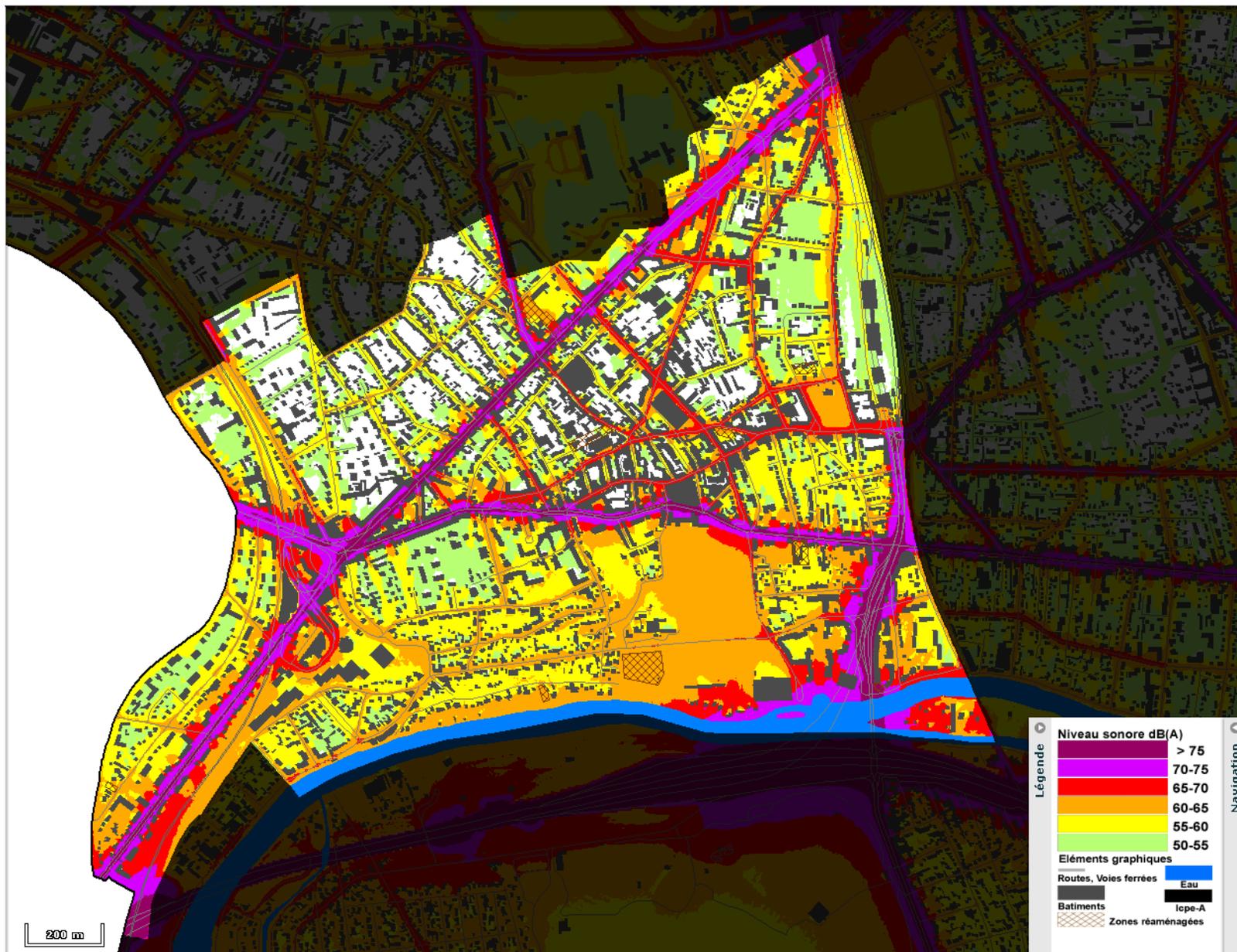
Les communes, les EPCI et les gestionnaires des grandes infrastructures (ex : RFF) ont été désignés par le décret n°2006-361 d'application de la directive comme autorités compétentes pour l'élaboration des cartes stratégiques du bruit. Le Conseil général du Val-de-Marne a cependant pris l'initiative de constituer un référentiel global de l'environnement sonore vis-à-vis des infrastructures de transport et ICPE (routes nationales départementales, et communales pour le CG94, voies ferrées, aéroports, voies navigables).

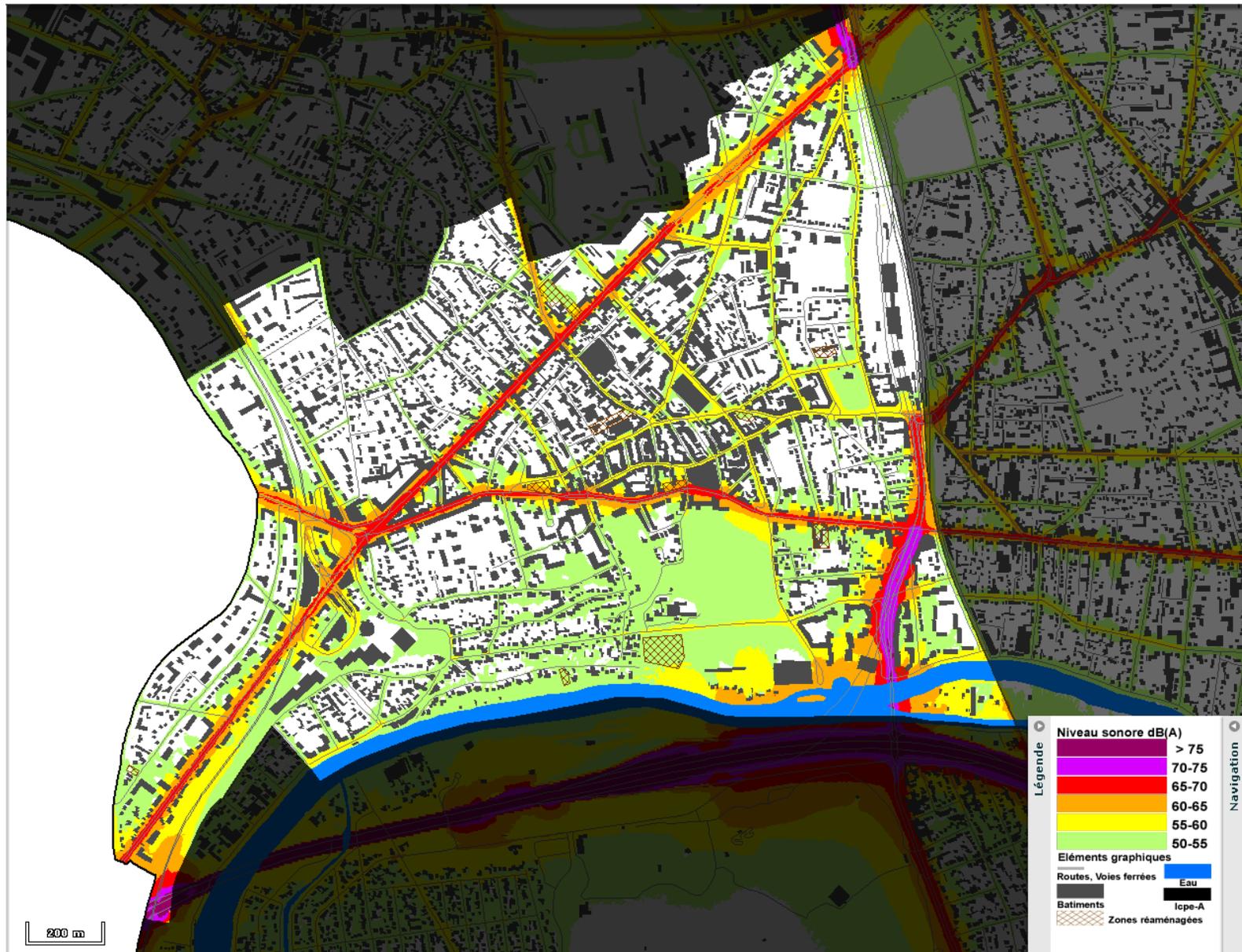
Le niveau sonore sur une carte de bruit est représenté à partir d'indicateurs de bruit. Les deux indicateurs réglementaires sont le "Ln" (Level night) et le "Lden" (Level day-evening-night).

Une journée de 24h est divisée en trois périodes : le jour entre 6h et 18h, le soir entre 18h et 22h et la nuit entre 22h et 6h. Les niveaux sonores sont calculés pour :

- Le Ln : c'est le niveau sonore moyen pour la période de nuit (22h-6h)
- Le Lden : c'est le niveau sonore moyen de la journée auquel est ajoutée une pénalité de 5 dB(A) pour la période du soir (18h-22h) et de 10 dB(A) pour la période de nuit (22h-6h). Ces pénalités sont représentatives d'une gêne ressentie, vis-à-vis d'un même bruit, plus importante le soir et la nuit par rapport au jour.

Les cartes de bruit permettront dans un deuxième temps d'élaborer un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Il tendra à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes. Il ne sera pas annexé au PLU. Cependant, les actions préventives qui auront été définies trouveront leur traduction dans les documents d'urbanisme afin que les nuisances soient prises en compte le plus en amont possible des décisions d'aménagement.





#### 4.4. UNE QUALITE DE L'AIR SATISFAISANTE

Source : AirParif

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), instauré par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (loi LAURE) de 1996, permet de fixer des orientations pour prévenir et réduire les pollutions atmosphériques de la région parisienne. Ce système permet d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation.

Les services de l'Etat ont instauré en 2000 le premier PRQA dont la compétence aujourd'hui revient au Conseil Régional.

Le contenu d'un PRQA est défini par le code de l'environnement et doit être révisé au bout de cinq ans si les objectifs de qualité ne sont pas atteints, notamment pour le dioxyde d'azote et l'ozone en Ile-de-France, à proximité des grands axes routiers.

Pour certains polluants, le PRQA pose des objectifs de qualité de l'air plus ambitieux que ceux de la réglementation française en vigueur ou les préconisations de l'organisation mondiale de la santé :

Les objectifs du PRQA intègrent également la prise en compte d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (famille de composés à forte toxicité).

En outre, la Région souhaite appliquer une politique volontariste en matière de bonnes pratiques dans les Etablissements Recevant du Public, en particulier ceux accueillant des enfants. Le PRQA a donc aussi pour objet le suivi des évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur.

	Objectif de qualité	Valeur limite	Objectif du PRQA
PM10	30µg/m <sup>3</sup> (moy/an)	40µg/m <sup>3</sup> (moy/an) depuis 2005	25µg/m <sup>3</sup> (moy/an)
		50µg/m <sup>3</sup> (moy/jour) à ne pas dépasser plus de 35 j/an	50µg/m <sup>3</sup> (moy/jour) à ne pas dépasser plus de 35 j/an
PM 2,5	15µg/m <sup>3</sup> (moy/an) à partir de 2010	15µg/m <sup>3</sup> (moy/an) à partir de 2015	15µg/m <sup>3</sup> (moy/an) d'ici à 2015
NO2	40µg/m <sup>3</sup> (moy/an)	42µg/m <sup>3</sup> (moy/an) en 2009	40µg/m <sup>3</sup> (moy/an)
		40µg/m <sup>3</sup> (moy/an) à partir de 2010	
Ozone	120µg/m <sup>3</sup> (moy sur 8h)		120µg/m <sup>3</sup> (moy sur 8h)
Benzène	2µg/m <sup>3</sup> (moy/an)	6µg/m <sup>3</sup> (moy/an) en 2009 5 µg/m <sup>3</sup> (moy/an) à partir de 2010	2µg/m <sup>3</sup> (moy/an)

Ce PRQA s'appuie sur des thématiques transversales au travers de 21 recommandations et de 77 actions. Parmi ces thématiques, quatre axes se distinguent :

- La pollution sur les axes majeurs (mise en place de mesures ciblées) ;
- La construction d'une politique sur la qualité de l'air intérieur (prise en compte systématique de la qualité de l'air dans les aménagements) ;
- L'information et l'équité environnementale au travers des problèmes liés à la santé (création d'un comité de suivi permanent, approfondissement des connaissances sur les impacts) ;
- La formation des parties prenantes sur les enjeux (utilisation des énergies renouvelables, sensibilisation).

Dans le cadre de la loi Grenelle 2, le futur Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) élaboré par la Région, pourra intégrer le PRQA.

Depuis 1996, l'association Airparif est chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France par le biais de 65 stations de mesure. Ses missions répondent aux exigences réglementaires et se déclinent en quatre fonctions :

- surveiller la qualité de l'air,
- prévoir les épisodes de pollution,
- évaluer l'impact des réductions des émissions,
- informer les autorités et les citoyens au quotidien lors d'un épisode de pollution.

#### La qualité de l'air extérieur

Une station automatique permanente est implantée à Nogent-sur-Marne à une hauteur de 4,3 mètres.

Loin des voies de circulation, elle mesure la pollution ambiante et évalue les concentrations en oxydes d'azote (NO et NO<sub>2</sub>) et particules fines inférieures à 10µm.

Les données Airparif permettent de déterminer leurs concentrations sur les 15 derniers mois :

- Monoxyde d'azote : 12,09µg/m<sup>3</sup>
- Dioxyde d'azote : 38,45µg/m<sup>3</sup>
- Particules < 10µm : 25,24µg/m<sup>3</sup>

Toutes les concentrations à Nogent-sur-Marne s'approchent des objectifs du PRQA et sont inférieures aux valeurs de l'objectif de qualité.

D'autres polluants sont mesurés à partir de stations temporaires par le biais de tubes passifs à proximité des axes routiers. La moyenne annuelle estimée, pour 2008-2009, en benzène est de l'ordre de 2,5µg/m<sup>3</sup> pour Nogent-sur-Marne. Le benzène est un solvant cancérigène issu de la combustion automobile mais ses teneurs sont largement inférieures aux valeurs limites bien que des efforts restent à fournir pour atteindre l'objectif de qualité.

La teneur en ozone n'étant pas mesurée sur la commune de Nogent-sur-Marne, la station de Champigny-sur-Marne, la plus proche, permet de déterminer une concentration de 55,94µg/m<sup>3</sup> soit une valeur largement inférieure à l'objectif de qualité et du PRQA.

Globalement, la qualité de l'air de Nogent-sur-Marne est bonne au vu des objectifs de qualité, mais en réponse aux objectifs du PRQA, des mesures devront être prises pour certains polluants tels que le benzène ou les particules inférieures à 10µm (PM10). Néanmoins il y a eu de nombreuses alertes en 2012.

Cette qualité sera à préserver et à conforter en limitant les usages de la voiture particulière des Nogentais, puisque ce mode de transport est privilégié pour les déplacements dans le Val-de-Marne.

#### La qualité de l'air intérieur

Dans le cadre des recommandations et des objectifs sur la qualité de l'air intérieur du PRQA et avec l'entrée en vigueur en 2012/2013 de la loi Grenelle 2 sur la surveillance périodique de la qualité de l'air de certains établissements recevant du public (notamment les écoles et les crèches) la Ville a décidé d'anticiper avec des campagnes de surveillance de la qualité de l'air intérieur des écoles selon le même protocole que la campagne nationale.

A l'école maternelle Victor Hugo, le taux de certaines molécules était supérieur à la moyenne. Un suivi et des travaux sont donc à l'étude pour garantir une bonne qualité de l'air intérieur dans ces locaux.

#### Les points à retenir :

- Des voies bruyantes, surtout le jour, à prendre en compte dans les projets d'aménagement, notamment quant à l'isolation phonique des bâtiments riverains des infrastructures.
- Une qualité de l'air plutôt satisfaisante à conserver et préserver, malgré l'influence des émissions dues au trafic routier.
- Une attention portée sur la qualité de l'air intérieur par la municipalité.

## 5. SYNTHESE DES ENJEUX

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX
<b>Des facteurs naturels qui ont façonné le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un SAGE en cours d'élaboration ;</li> <li>- Des nappes souterraines de qualité ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un état écologique moyen de la Marne et un état chimique mauvais ;</li> <li>- Des pentes qui peuvent faciliter les mouvements de terrain ;</li> <li>- Une géologie facteur de risques naturels ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Œuvrer pour le maintien ou la reconquête de la qualité des ressources en eau ;</li> <li>- Réduire les risques de mouvement de terrain dans les aménagements futurs en menant les études de sols appropriées et en réalisant des travaux de confortement des fondations.</li> </ul>
<b>Patrimoine naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces en espaces verts du POS actuel répondent aux orientations du SDRIF (10 m<sup>2</sup>/ habitant) ;</li> <li>- Parc départemental de 1,7 ha, espace de respiration essentiel à Nogent-sur-Marne;</li> <li>- Deux espaces boisés susceptibles d'être classés en EBC selon la DRIAFF ;</li> <li>- Nombre important d'espaces verts publics ou privés, d'alignement d'arbres pouvant soutenir la trame verte urbaine ;</li> <li>- Des arbres remarquables identifiés ;</li> <li>- 12 ha de zones ND protégés en terrains classés ;</li> <li>- 13 Espaces Verts Intérieurs Protégés soit 1,6ha ;</li> <li>- Le SRCE IDF en cours d'élaboration</li> <li>- Un plan vert départemental existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune à dominante urbaine, proche de la capitale et en subissant la pression démographique ;</li> <li>- Des infrastructures de transport qui peuvent présenter des obstacles à la continuité de la trame verte ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les orientations de la Ville en vue de la protection des espaces verts, garants d'un cadre de vie de qualité ;</li> <li>- Poursuivre et approfondir la mise en place de la trame verte urbaine en portant une attention particulières aux voies de communications qui peuvent représenter un obstacle ;</li> <li>- Préserver et restaurer quand nécessaire les milieux aquatiques et humides des rives de la Marne afin de permettre la continuité d'une trame bleue ;</li> <li>- Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts ;</li> <li>- Préserver une transition harmonieuse entre les zones urbanisées et le bois de Vincennes ;</li> </ul>

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	ENJEUX
<b>Potentiel énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une collectivité volontariste (Bilan Carbone...)</li> <li>- Une étude pour l'équipement des bâtiments communaux en panneaux photovoltaïques.</li> <li>- Un potentiel géothermique moyen à fort sur le territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements ancien qui peut laisser présager d'une plus grande vulnérabilité face à une éventuelle précarité énergétique.</li> <li>- Des équipements et collectifs présentant des déperditions de chaleur importantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la dynamique enclenchée par la Ville concernant l'indépendance énergétique en explorant d'autres sources d'énergies (géothermie)</li> <li>- Développer les actions en direction des bâtiments les plus énergivores afin de réduire la demande en énergie.</li> <li>- Développer des actions de rénovation sur les logements anciens afin de réduire leur consommation d'énergie ;</li> <li>- Développer l'exemplarité de la commune.</li> </ul>
<b>Pressions sur l'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une eau potable de qualité ;</li> <li>- Un réseau majoritairement séparatif ;</li> <li>- Des stations dont les performances épuratoires sont bonnes et en cours de modernisation (Achères) ;</li> <li>- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle qui se met en place.</li> <li>- Une collecte des déchets complète et efficace ;</li> <li>- Un traitement des déchets efficace et source d'énergie ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un réseau d'assainissement en partie unitaire ;</li> <li>- Des rejets d'eaux pluviales sans prétraitement ou dont la qualité n'est pas systématiquement mesurée.</li> <li>- Des raccordements non conformes qui engorgent le réseau.</li> <li>- Des systèmes d'assainissement autonomes source de pollution.</li> <li>- Quelques désordres quant à des dépôts non conformes de déchets et encombrants ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminer la mise en réseau séparatif ;</li> <li>- Contrôler la qualité des rejets au milieu naturel ;</li> <li>- Réduire les raccordements non conformes et les supprimer les systèmes d'assainissement autonomes.</li> <li>- Développer la gestion alternative des eaux pluviales.</li> <li>- Réduire au maximum la production de déchets à la source.</li> <li>- Réduire les dépôts non conformes.</li> </ul>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un risque inondation connu et encadré réglementairement qui impacte la frange sud du territoire.</li> <li>- Des risques industriels et technologiques faibles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des risques forts de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles, dont le PPRMT n'a pas encore été approuvé et qui contraignent l'urbanisation.</li> <li>- Un risque de transport de matières dangereuses par routes et par canalisations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvement de terrain lors de futurs aménagements en renforçant notamment les fondations.</li> <li>- Une attention particulière à porter aux canalisations de transport de gaz.</li> <li>- Respecter les contraintes du PPRI.</li> </ul>

THEMATIQUES	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTE	ENJEUX
<p><b>Environnement sonore et qualité de l'air</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De grandes zones calmes dans les quartiers résidentiels ;</li> <li>- Une qualité de l'air globalement satisfaisante ;</li> <li>- Une municipalité volontaire qui mène aussi des études sur la qualité de l'air intérieur ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des grandes voies de circulation bruyantes surtout le jour ;</li> <li>- Des mesures à surveiller concernant le benzène ;</li> <li>- Des mesures à effectuer pour les concentrations en ozone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien prendre en compte les sources de bruit telles que les infrastructures dans les futurs aménagements, notamment en termes d'isolation phonique.</li> <li>- Mener une réflexion quant à la réduction du bruit à la source lors d'interventions sur les réseaux de voirie les plus bruyantes.</li> <li>- Une qualité de l'air à conforter et à surveiller.</li> </ul>

# Enjeux environnementaux

PLU de Nogent-sur-Marne - 2012



## Légende

-  Assurer des transitions de qualité entre espaces bâtis et le bois de Vincennes
-  Préserver et valoriser les espaces naturels et semi-naturels de qualité
-  Préserver le cadre de vie face aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport
-  Suivre les préconisations du PPRI afin de protéger les habitants du risque d'inondation et recréer des champs d'expansion des crues
-  Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
-  Vérifier la présence d'anciennes carrières souterraines avant tout aménagement ou construction
-  Tenir compte des risques industriels et technologiques dans les projets d'aménagement et choix d'urbanisation

