

Ville de Nogent-sur-Marne (94)

Plan local d'urbanisme (PLU)

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

1b-Rapport de présentation Justifications des choix retenus

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



Nogent_{sur}Marne



SOMMAIRE

PREAMBULE..... 4

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD 7

1. AXE 1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE ET LA SPECIFICITE DE LA COMMUNE 8
2. AXE 2- PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION PAR LA PROTECTION DU PATRIMOINE 11
3. AXE 3 – RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA VILLE 14

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 18

1. OAP N°1 : LES PORTES DE NOGENT..... 20
2. OAP 2- QUARTIER JEAN MONNET 22
3. OAP 3- BOULEVARD URBAIN DE STRASBOURG..... 24
4. OAP 4- VILLAGE : MARCHÉ CENTRE-VILLE..... 26

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES ZONES ET DES REGLES DU PLU 27

1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME28

2. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE.....28

- 2.1. Les zones morphologiques.....29
- 2.2. Les zones d'évolution maîtrisée.....30
- 2.3. La zone N.....31

3. JUSTIFICATIONS DES REGLES.....32

- 3.1. Le règlement écrit32
- 3.2. Les inscriptions graphiques45

CHAPITRE 4 : VOLET PATRIMONIAL DU PLU47

1. LE PATRIMOINE PAYSAGER49

- 1.1. PRESENTATION ET EVOLUTION.....49
- 1.2. LES ARBRES REMARQUABLES.....49
- 1.3. ENJEU DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....50

2. LE PATRIMOINE URBAIN50

- 2.1. PRESENTATION ET EVOLUTION.....50
- 2.2. LES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES51
- 2.3. ENJEU DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....53

3. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL,54

- 3.1. PRESENTATION DES ARCHITECTURES NOGENTAISES54
- 3.2. LES BATIMENTS ANTERIEURS AU XIXE SIECLE.....54
- 3.3. LES BATIMENTS DE LA FIN DU XIX SIECLE JUSQUE L'ENTRE DEUX GUERRES.....55
- 3.4. LES MAISONS ET PAVILLONS DE LA FIN DU XIXE SIECLE A L'ENTRE DEUX GUERRES.....57

CHAPITRE 5 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 61

1. <u>LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE.....</u>	62
1.1. La prise en compte des risques	62
1.2. La prise en compte des nuisances sonores	63
2. <u>LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU ET LES DECHETS</u>	65
2.1. La gestion de l'eau.....	65
2.2. La gestion des déchets	66
3. <u>LES INCIDENCES SUR L'AIR ET LE CLIMAT.....</u>	68
3.1. Transports, déplacements et qualité de l'air	68
3.2. Demande énergétique du territoire.....	69
4. <u>LES INCIDENCES DU PLU SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA BIODIVERSITE</u>	71
5. <u>LES INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI ..</u>	73

CHAPITRE 6 : MOTIFS DU CHANGEMENT DES REGLES 76

1. <u>LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u>	77
1.1. Les objectifs du plan d'occupation des sols	77
1.2. Les objectifs du plan d'occupation des sols	77
2. <u>LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u>	79
2.1. Synthèse du règlement du POS.....	79
2.2. Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme.....	85

2.3. Les principaux éléments qui évoluent en raison du passage du POS au PLU	87
2.4. Evolution des zones superficielles des zones.....	88
3. <u>DETAIL DES EVOLUTIONS DES OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES</u>	88
3.1. Protéger et renforcer la trame verte	88
3.2. Renforcer le tissu commercial dans les secteurs stratégiques	89
3.3. Réduire les obligations de stationnement des véhicules motorisés et favoriser le stationnement des modes doux	89

CHAPITRE 7 : ARTICULATION DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX90

CHAPITRE 8 : INDICATEURS DE SUIVI108



PREAMBULE



Article R.123-2

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Prospective démographique et objectifs de construction de logements

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le projet d'aménagement et de développement durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus de l'analyse du diagnostic territorial.

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Nogent-sur-Marne à l'horizon 2025, il convient d'examiner les objectifs de constructions de logements auxquels est soumise la ville. En effet, la ville de Nogent-sur-Marne est soumise, à un niveau intercommunal, à des objectifs de construction de logements visant à ce que les villes d'Ile-de-France répondent, solidairement, à la crise du logement :

- PLH « Vallée de la Marne » : 150 logements/an ;
- TOL CDT entre Marne et Bois : 1 370 logements / an pour les 6 villes du périmètre de CDT.

Le projet de SDRIF 2013 prévoit pour la commune de Nogent-sur-Marne un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain. En effet, la commune étant totalement (à l'exception de l'Île des Loups) urbanisée et équipée, les évolutions à venir en termes de constructions neuves seront réalisées dans le cadre d'un renouvellement du tissu existant.

C'est donc dans le respect des documents supra communaux mais également de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, que la ville de Nogent-sur-Marne poursuit son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des dents creuses.

Dans cette logique, Nogent-sur-Marne a élaboré un scénario de croissance maîtrisée de son parc de logements qui correspond aux objectifs de constructions neuves fixés par le PLH, soit environ 150 logements/an, projetés à l'horizon

2026, soit 2 765 logements supplémentaires entre 2009 et 2026. Ces objectifs entraînent un nombre total d'habitants de 34 310 habitants en 2026, soit 1 800 habitants supplémentaires entre 2009 et 2026.



CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD



1. AXE 1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE ET LA SPECIFICITE DE LA COMMUNE

Objectif 1 – Permettre la mise en place de projets de transports et de déplacement structurants

Les éléments de diagnostic révèlent le positionnement stratégique occupé par le territoire nogentais, aux portes de Paris et du bois de Vincennes et en bordure de Marne. Situé au cœur de la première couronne parisienne, à l'interface du Val-de-Marne et de la Seine-Saint Denis, la commune s'insère dans la dynamique de développement de l'est parisien.

La proximité immédiate de réseau et d'infrastructures de transport structurants tels que les liaisons ferroviaires (RER A et RER E) et les corridors autoroutiers franciliens (A4, A86) assurent la desserte et l'accessibilité du territoire communal à différentes échelles. Intégrée au CDT « Paris Est entre Marne et Bois » aux côtés de cinq 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), Nogent-sur-Marne se positionne au sein des territoires de projets identifiés par le Grand Paris, à équidistance du pôle « moteur à dynamiser » de Val-de-Fontenay/Noisy-le-Grand, et du pôle « à raccrocher au dynamisme francilien » de Champigny-sur-Marne. Dans un contexte métropolitain marqué par le lancement du Grand Paris et notamment la mise en place future de la ligne orange, le PADD traduit tout d'abord la volonté municipale d'accompagner la mise en œuvre de projets de transport et de déplacements structurants permettant d'affirmer le positionnement stratégique de la commune en cœur de première couronne parisienne. Il s'agira d'anticiper la mise en service de l'interconnexion entre la ligne orange du futur métro automatique et la gare RER E Nogent/Le Perreux en vue d'optimiser le rôle moteur de la commune en matière d'organisation et de

distribution des déplacements métropolitains. Le PADD traduit également le soutien politique au projet de réaménagement du Pont de Nogent, visant notamment à revaloriser une entrée Sud peu qualitative tout en répondant aux dysfonctionnements (congestion et trafic de transit, faible intégration urbaine et paysagère, goulet d'étranglement). Enfin, le soutien à l'amélioration et au développement d'une offre efficiente en transport collectif et en matière de déplacements doux est affirmé dans le PADD en vue de favoriser les reports modaux en direction des transports non motorisés dans le respect des objectifs fixés par le projet de PDUIF 2013.

Objectif 2 - Encourager la requalification de secteurs stratégiques

Marqué par une structure urbaine fortement organisée et, en parallèle, faisant l'objet de la dynamique de développement de l'Est parisien, la commune est concernée par de nombreux projets urbains qui contribuent à affirmer son rayonnement. Le PADD affirme ainsi la nécessité d'encourager la requalification de secteurs stratégiques du territoire concernés par des programmes d'aménagement/ développement mixtes d'envergure, contribuant à la recomposition structurelle du tissu, ainsi que des formes et fonctions urbaines communales.

Il s'agit, notamment, d'accompagner la conduite du projet de centre d'affaires Nogent Baltard par la reconversion du pôle Gare autour du RER A et le réaménagement de la place Leclerc structurant l'entrée de ville Ouest « Portes de Nogent » en différentes séquences depuis les franges du bois de Vincennes. Ce projet prévoit également la réalisation d'une offre résidentielle diversifiée, favorisant la mixité de l'habitat et l'installation de nouvelles activités commerciales et économiques. Le processus de requalification/valorisation du centre-ville structuré autour de la halle du marché, la conduite d'opérations de requalification de l'espace public avoisinant et de programmes d'installation de services publics et de commerces de proximité sont également encouragés par le

PADD dans une double démarche d'amélioration du cadre de vie local et de soutien au dynamisme et à l'attractivité de l'hyper-centre nogentais. Notamment en matière de commerces alimentaires, l'évolution progressive du centre-ville en direction du nord-ouest et du Boulevard de Strasbourg sous-tend la poursuite de cet objectif.

Soulignant la diversité de l'offre communale en matière d'équipements sportifs et culturels, le diagnostic reflète également l'inégale distribution spatiale de celle-ci en mettant en évidence la dichotomie existante entre le centre-ville, les coteaux et les berges de la Marne bénéficiant de la proximité d'équipement structurants de rayonnement supra communal d'une part (Stade Municipal, Centre nautique et tennis) et les secteurs ouest est nord-est, de l'autre. Considérant ces éléments de diagnostic, le PADD affirme la nécessité d'appuyer le projet de création ou de relocalisation d'équipements sportifs et culturels et de services municipaux de part et d'autre de la rue Jean Monnet, à proximité immédiate de la gare RER Nogent-le-Perreux dans une optique de rééquilibrage socio-spatial du territoire communal.

Le territoire communal est fortement encadré et isolé du contexte territorial avoisinant par l'intermédiaire de limites physiques fortement marquées comme autant d'éléments de ruptures morphologiques et fonctionnelles. Le PADD envisage alors de soutenir le traitement qualitatif des portes d'entrée du territoire, véritables vitrines de la Ville et de son identité, afin de garantir la continuité du fonctionnement urbain et la perméabilité nord-sud des déplacements, notamment en direction du Perreux-sur-Marne par le pont de Mulhouse.

Objectif 3 - Améliorer et requalifier l'offre en matière d'habitat

Rompant avec près de deux décennies de déclin démographique (taux de croissance négatifs entre 1968 et 1982), Nogent-sur-Marne enregistre un rythme d'accroissement démographique depuis le début des années 1990 (+1,23% par an entre 1990 et 1999 et +1,01% par an entre 1999 et 2009). Cette dynamique positive, corrélée aux processus de rajeunissement et de desserrement des ménages nogentais place la commune face à la nécessité d'adapter le niveau de services et d'équipements ainsi que les caractéristiques du parc de logement aux nouvelles structures sociodémographiques. Le diagnostic fait également état d'un certain rythme de construction depuis le début des années 2000, selon une moyenne annuelle de 140 logements. Le PADD affirme la volonté de poursuivre la croissance régulière de l'offre résidentielle en répondant aux objectifs fixés par la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne (à hauteur de 150 logements par an) et conformément au porter à connaissance de l'Etat et au Plan Local de l'Habitat négocié au plan régional avec l'Etat.

Le PADD porte donc l'engagement communal de permettre l'accès à un parcours résidentiel complet en assurant la mixité de l'offre de logements en réponse à la diversité de la demande (habitat collectif, individuel, opérations mixtes, grandes et petites unités de logement) afin de prolonger la dynamique d'attractivité enregistrée par la commune. Les principes de mixité sociale et de l'habitat devront également sous-tendre la conduite d'opérations de construction de nouveaux logements, à travers l'instauration d'un seuil minimal déterminant le ratio légal logement libre/ logement social en s'inscrivant en flux dans le cadre légal fixé par la loi Duflot de décembre 2012 (seuil minimum de 25% pour les communes de plus de 3 500 habitants).

Le PADD pointe la nécessité de développer une offre de logements adaptée à des populations ayant des besoins spécifiques. Il s'agira, à ce titre, d'anticiper la prise en charge de personnes à mobilité réduite et les nouveaux besoins générés par le

desserrement des ménages en favorisant l'implantation d'équipements et de services spécialisés sur le territoire nogentais.

Objectif 4- Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain

Les éléments de diagnostic mettent en évidence la richesse du patrimoine bâti et naturel, témoins et vecteurs de la qualité du cadre de vie local et de l'identité attachée au territoire nogentais. Le PADD porte la volonté municipale de permettre l'évolution du tissu urbain actuel en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie et des spécificités locales. Si les secteurs stratégiques porteurs de projets s'imposent comme autant d'opportunités de résorption des dysfonctionnements structurels en impulsant de nouvelles configurations urbaines, le PADD pointe la nécessité de préserver et valoriser la cohérence architecturale et paysagère pré existante dans plusieurs quartiers.

Du fait de la situation actuelle de tension foncière, les opérations de renouvellement sur les secteurs identifiés comme mutables seront donc privilégiées. L'intégration urbaine et paysagère des projets en cours sera recherchée en vue d'assurer la continuité du tissu et des formes urbaines actuelles. Il s'agira également d'optimiser les modes d'occupation des sols en valorisant les opportunités d'intensification du tissu et du fonctionnement urbain en œuvrant notamment à une meilleure cohérence entre densités bâties et desserte en transport en commun autour des corridors structurants dans une logique de réduction de la consommation d'espace. A ce titre, la poursuite de la dynamique de recomposition des quartiers situés aux abords immédiats du Boulevard de Strasbourg est encouragée par le PADD en vue d'organiser un front urbain homogène et cohérent, dans le prolongement direct de l'entrée de ville Ouest articulée autour de la Place du Général Leclerc et des franges du Bois de Vincennes. Le potentiel d'évolution limitée des secteurs pavillonnaires sera également autorisé en fonction des opportunités foncières, dans la limite du

respect des caractéristiques du tissu urbain correspondant au principe de ville légère.

Le PADD envisage les possibilités de réhabilitation des ensembles collectifs selon les fonctions et les usages enregistrés. A ce titre, les opérations de démolition/reconstruction pourront être envisagées. Le raccordement au tissu existant, la requalification des espaces publics et l'accessibilité des ensembles de logements collectifs seront recherchés en vue de désenclaver ces secteurs.

A côté de la ville intense, la ville légère est ce caractère souple, flexible et réactif qui permet d'absorber une part d'instabilité de la Métropole. Ville intense et ville légère ne s'opposent pas à Nogent, elles se complètent et participent de manière équivalente au fonctionnement de la ville post-Kyoto.

2. AXE 2- PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION PAR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Objectif 1 - Préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne

Le diagnostic expose la richesse et la diversité des entités urbaines et paysagères communales. La dispersion de bâtiments remarquables, ponctuée par les hôtels particuliers, les anciennes maisons rurales de centre-ville et révélée par la silhouette emblématique du Pavillon Baltard, proposent autant d'ambiances urbaines rythmées et de qualité. La strate géographique (coteaux et vallée de la Marne, plateau), organisant le fonctionnement du territoire communal, et la dimension paysagère et symbolique du végétal contribuent à façonner l'identité nogentaise et à renforcer la qualité du cadre de vie local dans une logique de dialogue et d'équilibre entre ressources paysagères, éléments patrimoniaux et fonctionnement urbain.

Prolongeant le volontarisme communal en matière de valorisation patrimoniale, traduit notamment par l'instauration d'une AVAP depuis 2009, le PADD affirme tout d'abord la volonté de préserver le patrimoine urbain et paysager local en mettant en valeur les perspectives visuelles remarquables en direction des berges de la Marne et les espaces verts. Le PADD porte également une attention particulière à l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments d'activités et des enseignes caractéristiques des linéaires commerciaux (entrée de ville sud et secteur Jean Monet notamment), plus particulièrement lors des opérations de renouvellement ou de développement urbain. La conciliation des logiques de préservation du patrimoine remarquable existant et d'encouragement des dispositifs architecturaux innovants en matière d'intégration urbaine et de performance environnementale constitue un objectif fixé par le PADD. La recherche de la continuité visuelle et fonctionnelle avec le tissu et les formes

existantes devra orienter la conduite des projets en cours ou à venir afin de limiter les dynamiques de rupture (ensemble de logements collectifs au Nord du Boulevard de Strasbourg, pavillons de villégiature notamment) susceptibles de porter atteinte à l'identité du site.

Objectif 2 - Aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais

La diversité de la structure écologique du territoire nogentais repose actuellement sur la succession de plusieurs éléments contribuant à l'aération du tissu et au maintien de réserves de biodiversité. Deux espaces boisés au sein du Parc de la maison des Artistes font l'objet d'un classement en « Espace Boisé Classé ». Les plantations d'alignement offrent des espaces d'ouverture et de respiration au tissu urbain nogentais, mais participent également au maintien de continuités écologiques dans le tissu urbain dense de la commune. Par ailleurs, la proximité d'espaces naturels remarquables d'échelle métropolitaine, tels que le Bois de Vincennes ou les Bords de Marne, constitue une opportunité dans le cadre de la préservation des continuités écologiques métropolitaines. Le PADD vise ainsi à mettre en œuvre un maillage vert permettant de mettre en relation ces deux grands espaces importants pour la protection et le développement de la biodiversité francilienne.

S'inscrivant dans la dynamique impulsée par l'adoption du Plan Vert Départemental, le PADD affirme la nécessaire structuration d'un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire nogentais en organisant le lien entre les espaces verts communaux et les espaces naturels situés à proximité immédiate et de rayonnement régional, à l'instar du bois de Vincennes et des berges de la Marne. Dans cette optique de protection et de mise en réseau des espaces naturels et paysagers, il s'agira de promouvoir les espaces verts existants, en prenant en considération notamment les secteurs situés sur l'Île des Loups, tout en assurant leur intégration au sein du volet programmatique des

projets d'aménagement futurs. Les orientations du PADD constituent la déclinaison locale des objectifs fixés par les documents de planification et de gestion environnementale à l'échelle supracommunale telles les dispositions du SDRIF sur les communes de première couronne dont Nogent-sur-Marne préconisant le renforcement de la trame verte d'agglomération en réduisant les carences en espaces verts publics et en pérennisant les espaces verts existants. A ce titre, intégrant les référentiels issus de la Charte régionale pour la biodiversité et les milieux naturels, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et du Schéma environnemental des berges d'île de France, le PADD envisage d'adosser la trame verte communale sur les alignements d'arbres existants et à venir et sur les tracés des liaisons douces en bord de Marne, tout en protégeant les cœurs d'îlots arborés dans le cadre d'une stratégie globale de gestion des espaces verts et des parc publics et privés intégrant leur richesse et leur diversité.

Enfin, dans un contexte urbain intense, caractérisé par l'évolution des surfaces urbanisées et le maintien de densités plus fortes, comme en centre-ville, la protection des cœurs d'îlots verts est préconisée par le PADD afin d'établir des espaces relais dans le cadre de la mise en place de la trame verte communale. Le franchissement des emprises générées par les réseaux et infrastructures de communication (corridors routiers, voies ferrées) devra être favorisé afin d'atténuer l'effet de rupture visuelle et fonctionnelle et ainsi conforter la continuité des corridors écologiques.

Objectif 3 - Agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types

Le diagnostic révèle le volontarisme de l'engagement communal au cœur des processus de transition et de valorisation énergétique depuis la fin des années 2000, et la réalisation d'un bilan carbone relatif au fonctionnement des services municipaux (2009). L'action publique municipale s'inscrit ainsi directement dans la logique d'application descendante des préconisations émanant des documents

cadres supra communaux : Plan Climat Collectivité, Plan Climat Régional lancé en 2009, orientations du SDRIF 2013 et du PDUIF, PCET à venir à l'échelle intercommunal notamment. Les programmes d'actions communaux visant à la réduction des besoins en énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre (GES), liés notamment au trafic routier, seront prolongés, en veillant à appliquer les principes de mixité fonctionnelle dans la conduite d'opérations d'aménagement urbain, tout en tendant vers un partage plus équilibré de la voirie et des espaces publics entre parts modales et fonctions urbaines. Cela permettra de réduire la place de la voiture dans la ville et dans les habitudes de déplacements.

En vue de réduire l'impact des nouvelles imperméabilisations induites par la mise en œuvre des objectifs de développement du PADD, le projet prévoit la retenue des eaux pluviales à la source. Ce sont des principes de gestion alternative des eaux pluviales qui seront ainsi mises en œuvre et qui permettront de lutter contre les phénomènes d'inondation liés au ruissellement, tels que peut en connaître localement la commune. De plus, la Ville, consciente de la nécessité de réduire les pressions sur la ressource en eau dues à son développement future, s'engage dans son projet à conduire des projets urbains économes en eau.

Les éléments de diagnostic relayent les bonnes pratiques communales en matière de gestion des déchets municipaux. L'engagement local précoce a en effet permis une plus grande sensibilisation des administrés, au sujet du tri sélectif notamment. Le PADD stipule donc la poursuite des efforts en matière de gestion communale des déchets en prolongeant les mesures favorisant la généralisation des pratiques de tri.

L'état initial de l'environnement met également en évidence les risques naturels et technologiques auxquels une partie du territoire nogentais se trouve confronté. Bien que géographiquement circonscrits sur des surfaces peu étendues et porté à la connaissance des administrés à travers le DICRIM, ces derniers contraignent la distribution des modes d'occupation des sols. La

probabilité récente de phénomènes d'inondation ou de coulées de boues (1999, 2003, 2006) a fortifié la mise en œuvre d'un PPRi (adopté par arrêté préfectoral en Juillet 2000) en bords de Seine et de Marne. Les coteaux Nogentais sont à ce titre concernés par les zones rouges, orange et violettes selon une logique d'intensité décroissante potentielle. Les risques de mouvements de terrains inhérents aux phénomènes de gonflement/retrait des argiles, particulièrement présent au Nord et au Nord-Est du centre-ville, seront intégrés au PPRMT en cours d'élaboration.

Le PADD réaffirme donc la nécessaire prise en considération des contraintes liées aux zones de risques et aux nuisances sonores au sein des documents réglementaires et des pratiques d'aménagement urbain en cours et à venir. La réduction du phénomène d'inondation par les eaux de ruissellement et la maîtrise de l'exposition de la population nogentaise au risque industriel et aux nuisances sonores seront donc recherchés.

Objectif 4 - Permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Dans un contexte marqué par le vieillissement d'ensemble du parc communal de logements (près de 60% du parc ayant été construit avant 1975 et donc avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique), le PADD traduit la volonté de réduire l'influence de celui-ci sur l'environnement. Les mesures incitatives favorisant notamment la construction de bâtiments performants sur le plan énergétique et incitant aux travaux de rénovation (isolation, recours aux énergies renouvelables notamment) seront privilégiées. Dans une optique similaire, le renchérissement récent du prix des énergies fossiles vient accroître l'exposition des ménages aux risques de précarité énergétique. Les opérations de développement en cours et à venir, à l'instar du programme Nogent-Baltard, constituent donc autant d'opportunités de valorisation, par exemple, du potentiel géothermique local et de réalisation de bâtiments autosuffisants ou à

basse consommation en s'inscrivant dans la dynamique générée par le projet de labellisation « maison passive » de la crèche « Moulin de Beauté ». Il s'agira également de permettre la conciliation entre les opérations de rénovation du parc de logement existant (réhabilitation des Habitations Bon Marché des années 1930), à travers l'application des dispositifs d'isolation et la production d'énergies renouvelables notamment, et le respect du cadre de vie local et des caractéristiques paysagères et architecturales du patrimoine bâti nogentais.

3. AXE 3 – RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA VILLE

Objectif 1 - Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois

Commune à caractère résidentiel, Nogent-sur-Marne privilégie un développement économique maîtrisé et essentiellement concentré aux abords des gares de RER. Le PADD relaye cette ambition en portant la volonté de structurer un territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois. Dans un contexte de rareté du foncier disponible, l'articulation entre accessibilité métropolitaine, corridors de déplacement et attractivité économique sera recherchée. A ce titre, la dynamique de développement économique aux abords des gares RER A (projet Nogent Baltard) et RER E (projet du pôle administratif et sportif et du pont de Mulhouse) et de part et d'autres des axes structurants (notamment les boulevards de Strasbourg, Albert 1er et Galliéni), sera encouragée afin de renforcer la structure et la lisibilité de ces secteurs, support privilégiés d'attractivité du tissu économique local et susceptibles d'entraîner l'ensemble du territoire communal, en complémentarité avec celui de la ville de Perreux-sur-Marne et de Fontenay-sous-Bois, de dans la dynamique d'accueil de nouveaux emplois. Plus largement, il s'agira de faciliter l'implantation de nouvelles activités sur l'ensemble du territoire et la création de lieux dédiés au travail à distance (tiers temps) dans une logique de renforcement entre bassins d'emplois et offre résidentielle dans le cadre du CDT entre Marne et Bois.

Le dynamisme et l'attractivité de l'appareil commercial nogentais repose principalement sur l'offre commerciale du centre-ville et des quartiers de la Gare et du Port, structurée majoritairement autour de l'activité shopping et de services marchands le long de la Grand Rue Charles de Gaulle. Les pôles commerciaux de proximités situées aux abords de la gare du RER A et du RER E et le maillage local en commerces de proximité complètent l'équilibre de la structure et le fonctionnement de l'appareil commercial communal.

En dépit des dynamiques récentes de diversification de l'appareil commercial dans le cadre du projet Nogent Baltard ou de la requalification de ZAC Albert 1^{er}, l'activité commerciale nogentaise se retrouve confrontée au développement rapide et récent de l'activité commerciale au sein de l'est parisien, ou se concentrent plusieurs centres commerciaux de rayonnement métropolitain, à l'instar de Rosny 2 et du pôle Val-de-Fontenay.

Il s'agira donc dans un premier temps de développer un appareil commercial pérenne en renforçant les pôles et les linéaires existants en vue d'accueillir de nouveaux commerces. Dans cette optique, la dynamique d'installation de services et de commerces de proximité au sein du centre-ville nogentais, de part et d'autre de la Grande Rue Charles de Gaulle, sera poursuivie, à travers notamment un programme de réaménagement des espaces publics et l'opération de modernisation de la halle du marché et de son esplanade. Ces projets d'implantation commerciale viseront à accroître le rayonnement du commerce nogentais en dehors des limites de la commune, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération du Val-de-Marne et de l'est parisien.

Objectif 2 – Affirmer et développer les potentialités touristiques de Nogent-sur-Marne

Les éléments de diagnostic révèlent le potentiel et les facteurs d'attractivité touristique de la commune, confirmés par l'obtention récente du label « Commune touristique » (2010) et le développement de la capacité d'accueil hôtelière en bord de Marne aux abords des gares et en centre-ville. Le pavillon Baltard, le cinéma Royal-Palace, l'église Saint-Saturnin, l'hôtel des Coingnards, le parc à l'anglaise du château Smith-Champion ou encore le Jardin tropical du Bois de Vincennes sont autant de témoins d'un territoire porteur d'un héritage

historique et constituent des éléments contribuant à la qualité du cadre de vie et à la diversité du patrimoine architectural nogentais.

Dans cette optique, il s'agira de renforcer la lisibilité et l'attractivité du cœur de ville nogentais en accompagnant son développement. Le PADD envisage également de s'appuyer sur la structure et les potentialités des composantes naturelles des trames vertes et bleues structurant l'organisation et le fonctionnement du territoire communal. A ce titre, les aménagements à venir viseront à valoriser et à améliorer l'accessibilité des espaces verts d'échelle supra communale à l'image des parcs Watteau, Dagobert et des artistes, du square d'Yverdon ou de l'Île de Beauté. Les potentialités touristiques des berges de la Marne (le Port de Plaisance, les nouvelles terrasses de la Marne) seront intégrées aux réflexions, afin notamment d'améliorer l'accueil des touristes sur le secteur du port, en développant les capacités du Port de Plaisance et l'accueil du tourisme d'affaires.

La stratégie nogentaise de développement touristique veillera également à s'articuler autour de l'appui aux équipements culturels structurants à l'image du Pavillon Baltard, de la Scène Watteau, le rayonnement régional tout en assurant la préservation et la valorisation d'un patrimoine bâti riche et diversifié sur l'ensemble de territoire communal (hôtels particuliers, maisons rurales notamment). Les demandes en cours pour l'obtention du label station touristique sont destinées à conforter une dynamique créatrice d'activités nouvelles et d'emploi.

Objectif 3 – Adapter le développement des équipements et des services aux besoins des usagers de la ville et renforcer leur rayonnement

La ville de Nogent-sur-Marne prévoit un certain nombre de projets sur son territoire destinés aux habitants mais aussi aux visiteurs et aux usagers de la ville

(salariés, touristes, etc.) sur le territoire. Le PADD affirme la nécessaire prise en compte des évolutions démographiques tout en indiquant que la programmation des équipements et des services devra être adaptée à ces évolutions et prise en compte, par anticipation notamment, dans les projets.

De façon globale, les espaces d'équipements et de services que la ville sera amenée à accueillir, à compléter ou à moderniser dans les années à venir devront répondre à un mode de conception soucieuse de faire émerger des lieux de convivialité et d'échanges pour les habitants mais aussi pour les différents usagers de la ville. Cette conception devra intégrer différents aspects tels que l'aspect paysager, la qualité architecturale et fonctionnelle, le partage des usages et des modes de déplacements, etc.

La Ville souhaite, à proximité de la gare du RER E, et le long de la rue Jean Monnet, affirmer une centralité à vocation d'activités et d'équipements et de services municipaux. En effet, la démographie et le développement économique à venir nécessitent une adaptation de ce type de structures pour répondre aux besoins des habitants et des usagers du territoire.

Enfin, le développement de l'aménagement numérique sur la commune est un objectif du Grenelle de l'Environnement qui favorisera l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

Objectif 4 – Faciliter les déplacements sur le territoire nogentais pour garantir un cadre de vie agréable et fonctionnel

L'augmentation structurelle des prix du carburant, la nécessité de rapprocher habitat et emploi, et la sensibilisation aux enjeux environnementaux et en matière d'écologie urbaine obligent aujourd'hui à reconsidérer la place de l'automobile et des véhicules motorisés dans la ville. Le projet de PDUIF de 2013 a ainsi défini un certain nombre d'objectifs relatifs à l'usage de la voiture et au développement des modes doux et des formes de mobilités alternatives :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Rendre les transports collectifs de liaison ou urbains plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises (organiser le « dernier kilomètre » des livraisons) et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF ;
- Faire des Nogentais et des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Trois projets permettront de restructurer l'offre en transports collectifs à Nogent-sur-Marne :

- Le projet de ligne orange du Grand Paris Express, en interconnexion avec la ligne du RER E ;
- Le projet d'extensions de la ligne de bus 113 vers le château de Vincennes et la ligne 1 du métro parisien.
- L'amélioration de la desserte de « la Navette » en la faisant évoluer vers un transport urbain pour la desserte de tous les quartiers de la ville

La ville de Nogent-sur-Marne envisage d'assurer une desserte locale efficace et qualitative des principaux pôles générateurs de déplacements, existants et à venir, d'accompagner les mutations et le développement urbain du territoire mais aussi de mettre en place un nouveau partage de la voirie qui favorise les modes actifs et doux de déplacement.

L'ambition de la commune est d'articuler les projets de requalification urbaine autour de la desserte par les transports collectifs afin de favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile, de limiter les temps de déplacement, de rendre la ville plus fluide et mieux connectée à l'ensemble de l'espace métropolitain. Par exemple, les projets Nogent Baltard et Jean Monnet vont de pair avec la réalisation et l'extension des transports collectifs : tant le développement des logements, que celui des équipements et des commerces y est pensé dans la perspective d'une ville ouverte et interconnectée.

La Ville souhaite réduire progressivement la place des véhicules motorisés dans l'espace urbain et leur usage pour favoriser les piétons, vélos, bus et autres usagers actifs des voies de circulation de la commune. La place des véhicules électriques sera prise en compte dans les parcs de stationnement en organisant leur recharge. Il s'agit d'adapter les normes de stationnement aux usages rationalisés des véhicules motorisés. La ville souhaite ainsi limiter la consommation de foncier des véhicules individuels en stationnement et de développer des parcs de stationnement mutualisés qui incitent au développement du partage et du covoiturage. Les futures constructions et aménagements urbains devront favoriser un stationnement à l'intérieur des parcelles afin de limiter l'occupation de l'espace public par l'automobile. Des emplacements réservés pour création de parcs publics seront prévus notamment dans les quartiers actuellement déficitaires en stationnement mutualisé.

Le PADD affirme ainsi la volonté de la commune de développer des formes de mobilités alternatives à la voiture individuelle et de favoriser un développement urbain plus fonctionnel, pratique et soucieux des enjeux environnementaux, de durabilité et de qualité des espaces de vie.

Les espaces situés aux abords de la Marne devront également faire l'objet d'un soin particulier pour favoriser les modes doux de déplacement, et notamment

dans le cadre de la mise en place de promenade parcours de santé reliés aux circulations douces départementales et régionales.



CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif, la Ville définit des principes d'aménagement afin d'encadrer le développement urbain à venir sur son territoire.

Les OAP définissent des actions ou des opérations offrant un effort d'organisation et d'agencement dans un secteur particulier. Elles sont régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme et ont vocation, dans « le respect des orientations définies par le PADD », à répondre aux objectifs suivants :

- **la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine ;**
- **la lutte contre l'insalubrité ;**
- **permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.**

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Enfin, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans le cas de Nogent-sur-Marne, ville fortement urbanisée de première couronne parisienne, cet échéancier n'est pas établi car l'intégralité du territoire communal est urbanisé et équipé à l'exception de l'île des Loups qui fait l'objet d'un zonage N « naturel ». La question de la justification de la consommation des espaces naturels et agricoles au profit de projet d'urbanisation ne se pose pas. Le développement urbain ne se conçoit qu'en termes de renouvellement urbain. Les OAP formalisent ici les orientations de renouvellement urbain.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de **complémentarité avec le règlement du PADD**. Enfin, elles sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre le

projet soumis à autorisation et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables

1. OAP N°1 : LES PORTES DE NOGENT

Objectifs et enjeux

L'OAP « Portes de Nogent » est dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Celui-ci visait à « inscrire le territoire nogentais dans la dynamique du Grand Paris tout en préservant la spécificité et l'identité de la commune » (Axe 1). Les principes d'aménagement du secteur « Portes de Nogent » répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

- Soutenir le projet de réaménagement du secteur du Pont de Nogent;
- Soutenir le développement et l'amélioration des transports collectifs et des modes de déplacements doux (transports non motorisés)
- Accompagner le projet de centre d'affaires Nogent Baltard par :
 - La reconversion de la gare et le réaménagement de la place Leclerc ;
 - La réalisation d'une offre diversifiée de logement (mixité de l'habitat) ;
 - Le développement de nouvelles activités (commerces, équipements, bureaux ...)
- Favoriser une architecture de qualité et permettre la réalisation de projets innovants sur le plan urbain et environnemental dans les futures opérations, dans le respect du patrimoine remarquable existant.

Principes d'urbanisation générale

Inscrit dans une dynamique de projet affirmée, le secteur de l'OAP « Portes de Nogent » constitue un espace mixte, associant notamment habitat, activités et équipements. Situé en entrée de Ville ouest et bénéficiant d'un positionnement stratégique à différentes échelles (proximité de la gare RER A, du Pavillon Baltard,

et du quartier d'affaires de Val-de-Fontenay), le site constitue un levier privilégié de renouvellement et de développement urbain.

Ayant sur une superficie de près de 15 ha, le périmètre d'OAP se situe très prioritairement en zones UR « urbaine de renouvellement » et UM « urbaine de mutation » du PLU de Nogent-sur-Marne. Seul le pavillon Baltard est exclu et fait l'objet d'un classement en zone UP « urbaine patrimoniale ».

Dans le prolongement du projet Nogent-Baltard, les principes d'urbanisation générale veilleront à garantir une évolution maîtrisée du tissu existant en permettant d'accroître l'attractivité d'ensemble du site et en participant au maintien de la qualité du cadre de vie local.

Les aménagements à venir viseront ainsi à préserver la vocation mixte du secteur en proposant notamment une programmation en logements aux abords de la place Pierre Sénard au nord, en surfaces d'activités tertiaires autour du carrefour Leclerc et sur le bas du boulevard de Strasbourg.

Desserte et déplacements

La structuration du futur pôle intermodal RER A permettra d'optimiser l'articulation entre accessibilité métropolitaine et desserte locale, notamment en matière de transports collectifs et de liaisons douces, de façon à privilégier l'intermodalité. L'intégration urbaine du pôle sera assurée par l'aménagement d'un espace public structurant sur le parvis de la gare.

Le réaménagement et la sécurisation des axes de circulation structurants permettront de concilier le développement des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux ...) avec les nécessités du trafic routier. L'OAP prévoit que ce réaménagement des axes intégrera l'installation de pistes cyclables en site propre pour favoriser l'utilisation des modes doux de déplacement sur ces axes dont le caractère routier et fort.

Le développement d'itinéraires de liaisons douces de part et d'autre de l'avenue de Joinville et la requalification structurelle du carrefour Leclerc permettront en ce sens de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements piétons. Conformément à l'article 3 de la zone UR, toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale d'au moins 8m (trottoirs inclus) pour répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Les voies nouvelles doivent également permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic en s'intégrant au maillage viaire existant.

Traitement paysager et espace public

Le traitement qualitatif de l'entrée de ville au niveau de l'avenue Clémenceau sera recherché en vue de favoriser l'émergence d'une transition séquentielle et qualitative entre les franges du Bois et les « Portes de Nogent ».

Les opérations de valorisation paysagère et fonctionnelle des espaces libres et la préservation des perspectives visuelles en direction des berges de la Marne, du Bois de Vincennes et du centre-ville permettront de mettre en scène la richesse et la diversité du patrimoine bâti et paysager nogentais tout en développant le potentiel touristique du Pavillon Baltard.

Le déplacement de l'actuel parking relais en sous-sol répond à la volonté de libérer l'espace public du stationnement. Le traitement végétal des aires de stationnement sera encouragé.

2. OAP 2- QUARTIER JEAN MONNET

Enjeux et objectifs

L'OAP « Quartier Jean Monnet » a été conçue pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant notamment à « accroître l'attractivité économique, fonctionnelle et touristique de la Ville (Axe 3). Les principes d'aménagement du secteur du Quartier Jean Monnet répondent donc aux objectifs suivants :

- intégrer le site au sein du territoire nogentais en lui conférant une fonction et des usages spécifiques ;
- mettre fin à l'enclavement spatial du site en le reconnectant au maillage en espaces publics et au réseau intercommunal de liaisons douces ;
- accompagner la création d'un pôle d'équipements et d'activités autour de la gare RER E, en favorisant l'implantation de grands équipements publics consommateurs de surfaces foncières peu disponibles sur le territoire communal ;
- améliorer l'offre de stationnement ;
- requalifier l'image de l'entrée de ville est par un traitement urbain valorisant ;
- faire du quartier du Pont de Mulhouse un lieu de centralité et de convivialité urbaine, en offrant un site dédié aux activités culturelles, de loisirs et sportives ;
- intégrer la proximité des emprises et infrastructures de transport (voies ferrées, tunnel A86, usine de ventilation de l'A86, etc.).

Principes d'urbanisation générale

Le secteur d'OAP « Quartier Jean Monnet » accueille un tissu urbain mixte d'activités, d'équipements structurants et d'habitat. Inscrit en zone UR « urbaine de renouvellement » et situé à proximité immédiate de la gare RER E, le secteur présente un important potentiel de mutabilité, notamment dans le cadre du projet identifié par la ville consistant à y établir un pôle d'équipements.

Il s'agira donc d'impulser la création d'un quartier mixte (logements, commerces et services en rez-de-chaussée) à dominante d'équipements administratif et sportif dans une stratégie de renouvellement. Cette ambition s'inscrit dans la continuité directe des orientations issues des documents supracommunaux encourageant l'intensification du tissu et le développement économique aux abords des pôles de transport en commun.

L'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale doit permettre d'évoluer vers une zone qualitative, en cohérence avec les formes et les volumes existants. A proximité immédiate de la ligne ferrée et du Pont de Mulhouse, les constructions à venir veilleront à présenter une isolation acoustique adaptée pour assurer la cohabitation entre fonctions et limiter les conflits d'usages.

Desserte en transports

Anticipant l'arrivée du Grand Paris Express, l'opération permettra également d'impulser une réflexion globale sur l'organisation des transports et déplacements afin d'intégrer le secteur au fonctionnement urbain et d'accroître la visibilité et le rayonnement des équipements à venir. Dans cette optique, la création d'un parc de stationnement automobile à l'entrée du secteur permettra d'améliorer l'accessibilité du site tout en offrant une capacité d'accueil supplémentaire aux nogentais, en favorisant les modes de déplacements doux au sein du quartier.

Traitement paysager et espace publics

Il s'agira d'impulser une requalification d'ensemble du secteur à travers la structuration d'un espace public attractif en interaction avec le parvis de la gare et d'un réseau de placettes de proximité assurant la continuité du maillage en liaisons douces entre le secteur et le reste de la commune (Axe 3, orientation 3 du PADD : « Concevoir les espaces d'équipement et de services comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges »).

Le traitement paysager du site (plantation d'arbres et de haies végétales notamment) visera à requalifier un espace peu qualitatif contribuant à l'hétérogénéité visuelle et au manque de cohérence fonctionnelle de l'entrée de ville ouest. La continuité visuelle entre la rue de Coulmiers à vocation résidentielle et le futur quartier d'équipements sera assurée par l'aménagement d'un espace vert sur les contreforts du « talus sous Plaisance » qui constitue encore un élément de rupture symbolique et fonctionnelle entre les entrepôts SNCF et le tissu résidentiel.

3. OAP 3- BOULEVARD URBAIN DE STRASBOURG

Dans la continuité des enjeux soulevés à l'issue du diagnostic et des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été élaborées pour répondre aux objectifs suivants :

- Développer un front urbain dynamique et de qualité offrant un statut au boulevard urbain ;
- Assurer la continuité nord-sud du tissu et du fonctionnement urbain en accompagnant l'évolution urbaine le long de l'axe ;
- Atténuer la fracture urbaine existante en valorisant la position d'interface et de lien;
- Porter une attention particulière à la qualité des espaces publics, à l'animation urbaine (commerces, services, équipements publics) et aux franchissements sécurisés de la voie ;
- (Ré)aménager une entrée de ville Nord-Est (Le Perreux) qualitative en revalorisant la place du piéton par le développement des modes de déplacement doux ; et une réorganisation des flux de circulation ;
- Impulser une stratégie de reconquête des espaces sous utilisés (délaiés urbains dus à des reculs par rapport à l'alignement)

Principes d'urbanisation générale :

Le secteur d'OAP « Boulevard urbain de Strasbourg » repose sur une superficie de 3,7ha et fait l'objet d'un classement en zone UR « urbaine de renouvellement » au sein du règlement graphique du PLU.

Le principal objectif sous tendant la requalification du boulevard visera à structurer un front bâti cohérent et dynamique sur l'ensemble de l'axe en vue de renforcer son caractère urbain et paysager.

Compte tenu de la spécificité des orientations d'aménagement proposées, le boulevard de Strasbourg fait l'objet de règles particulières en matière d'implantation des constructions : l'article 6 stipule à ce titre recul identique aux constructions voisines existantes dont l'implantation correspond le mieux aux règles des dispositions générales est autorisé.

L'emprise au sol des constructions sera également portée de 60% (disposition générale) à 70% de la superficie de l'unité foncière, dans le cadre de l'objectif visant à renforcer l'intensité urbaine le long des axes structurants.

La limite de hauteur sera par ailleurs portée à 18m entre la place Leclerc et la route de Stalingrad puis à 21m de la route de Stalingrad au Perreux. Le boulevard Gallieni sera quant à lui limité à 18m en vue d'assurer une déclivité progressive des lignes de hauteurs depuis le boulevard jusqu'au Village et la Grand Rue Charles de Gaulle.

L'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale doit permettre d'évoluer vers une zone qualitative. En font de rue, les constructions à venir veilleront à présenter une isolation acoustique adaptée.

Desserte et déplacements

La création d'itinéraires de liaisons douces et le réaménagement de carrefours structurants le long de l'axe auront pour ambition d'atténuer l'effet de rupture fonctionnelle et symbolique générée par le boulevard tout en préservant la sécurité et la continuité nord-sud des déplacements locaux. Le développement

d'une centralité commerciale de proximité au niveau du croisement boulevard de Strasbourg et Galliéni accompagnera le dynamisme de l'axe en évitant « l'effet tunnel » et en mettant en œuvre les conditions d'une meilleure cohabitation entre fonctions urbaines.

Dans le prolongement des intentions de mise en circulation du Mobilien (ligne 113 de Chelles à Nogent-sur-Marne, avec son prolongement à l'étude vers de la Château de Vincennes et la ligne 1 du métro parisien), la fluidité des déplacements intercommunaux sera également encouragée.

Traitement paysager et espace public

Les aménagements à venir viseront à compléter la continuité des alignements d'arbres repérés au sein du diagnostic et de l'étude paysage et faisant l'objet d'inscriptions graphiques au plan de zonage, au titre de la Trame Verte et Bleue. Conformément à l'article 13, la protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum et les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Les espaces verts de pied d'immeuble feront l'objet d'un traitement qualitatif afin d'aménager des transitions séquentielles entre les surfaces bâties et le boulevard. La reconquête des reculs sur voie sera envisagée et la valorisation fonctionnelle et paysagère des espaces délaissés autour du boulevard participeront au programme de requalification des hauts de Nogent.

La volonté de préservation et de valorisation des perspectives visuelles depuis le boulevard et en direction du Village et des berges de Marne en contrebas permettra de renforcer le rôle de « vitrine » du boulevard.

4. OAP 4- VILLAGE : MARCHÉ CENTRE-VILLE

Objectifs et enjeux :

L'OAP « Village : marché- centre-ville » a été conçue pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il s'agira donc de :

- s'inscrire dans le projet de requalification du centre-ville en s'appuyant sur le projet de reconversion et de modernisation de la halle et le déplacement du gymnase Gallieni pour renforcer l'appareil commercial et créer un véritable lieu d'animation au cœur de la ville;
- relier le secteur du marché avec l'axe dynamique commerçant de la Grande Rue Charles de Gaulle ;
- permettre la mutation des espaces en centre-ville, en veillant à la continuité du tissu et des formes urbaines, tout en privilégiant la place des piétons ;
- accorder une attention particulière au traitement paysager du secteur et notamment les abords de la Halle pour créer un espace public fédérateur, de rencontre et de convivialité ;
- renforcer l'accès et la qualité des services publics en centre-ville.

Principes d'urbanisation générale

Le secteur d'OAP fait l'objet d'un sous-secteur URc dit de « renouvellement de centre-ville » dont l'aménagement sera défini suite à l'élaboration d'un plan de masse. Inscrit dans la dynamique d'élargissement du Village et dans le cadre des

intentions de projet de modernisation de la Halle du Marché et de déménagement du gymnase municipal, le secteur de 9,3ha s'impose comme un support privilégié de renouvellement urbain.

A ce titre, le développement d'îlots cohérents et structurés dans la continuité directe du Village et de la Grand Rue Charles de Gaulle sera encouragé. L'emprise au sol maximale autorisée est portée à 70%.

La mixité des fonctions et la diversité des usages seront également recherchées, dans le cadre d'une programmation urbaine articulée autour de surfaces commerciales et de services publics en rez-de-chaussée.

L'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale devra permettre d'améliorer l'intégration urbaine et la monumentalité de la halle au sein du paysage nogentais. Les relations visuelles et fonctionnelles entre la place et la Grand Rue Charles de Gaulle s'appuieront sur la rue Ohresser et le boulevard Galliéni situés en position d'interface.

Transport et déplacements

Les orientations du plan de masse chercheront à favoriser les déplacements piétons et cyclistes à travers l'aménagement d'itinéraires dédiés aux modes alternatifs afin de relier le Village au boulevard urbain de Strasbourg.

Par ailleurs, le prolongement de la politique de stationnement en ouvrage permettra une requalification de l'espace public sur les pourtours de la place et la structuration d'îlots de qualité urbaine à l'échelle humaine.

Traitement paysager et espace public

Le concept d'aménagement du plan de masse permettra de structurer une place du marché attractive et animé autour d'un mobilier urbain et d'un traitement végétal de qualité.



CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES ZONES ET DES REGLES DU PLU

1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONES	EN HECTARES	EN %
UP	41,0	14,5%
UPv	16,0	5,7%
UPb	32,0	11,3%
UPr	41,0	14,5%
UPrv	14,3	5,1%
UPrm	6,0	2,1%
Total zones morphologiques	150,3	53,2%
UM	41,5	14,7%
UMc	11,0	3,9%
UR	62,3	22,1%
URc	3,6	1,3%
Total zones d'évolution	118,4	41,9%
Total zones U	268,7	95,1%
N	2,2	0,8%
N Marne	11,5	4,1%
Total zone N	13,7	4,9%
TOTAL	282,4	

2. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE

L'article R123.2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] 3° expose les motifs de la délimitation des zones... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de sa réalisation.

Situé en première couronne du bassin parisien, la Ville de Nogent-sur-Marne est un territoire presque entièrement urbanisé. Deux grandes catégories de zone ont donc été élaborées : les zones U dites « urbaines » et la zone N dite « naturelle ».

En application de l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

En application de l'article R.123-8 «Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines répondent à deux grandes logiques de règle complémentaires :

- les zones urbaines dites **morphologiques** ;
- les zones urbaines dites **d'évolution maîtrisée**

2.1. LES ZONES MORPHOLOGIQUES

Les zones morphologiques sont des zones ayant pour vocation la préservation des caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté une identité spécifique et/ou une qualité patrimoniale et architecturale remarquable. C'est le cas, notamment, des espaces du centre-ville dits « du Village » (zone UPv), des ensembles résidentiels remarquables des Viselets (UPrv), des bords de Marne (UPrm), des franges du Bois de Vincennes (UPb), des coteaux de la Marne (UP) et du quartier des villas (UPr).

La logique de ces zones est d'accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant, de préserver et de valoriser les caractéristiques du patrimoine bâti nogentais tout en permettant une évolution limitée et maîtrisée des droits à construire dans la continuité direction de la trame morphologique et bâtie actuelle.

ZONE UP

La zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives.

La zone UP regroupe différentes entités urbaines sur l'ensemble du territoire communal : les coteaux de la Marne, l'Ouest du plateau des Viselets, deux secteurs du quartier de Coulmiers et un périmètre compris entre les rues Marceau et Jacques Kable.

L'objectif de la zone UP est de préserver les principales caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial et le projet de ZPPAUP ont identifié des qualités architecturales et urbaines à préserver au cours des évolutions territoriales à venir.

ZONE UPr

La zone UPr cible plus spécifiquement les ensembles significatifs identifiés dans le cadre du projet de ZPPAUP et de l'étude patrimoine.

Il s'agit notamment des rues des villas, du quartier de Coulmiers et du parc Watteau et de son environnement immédiat.

Au sein du secteur UPr, les évolutions et les extensions sont possibles mais ponctuelles et strictement encadrées du fait de la constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. Il s'agit donc d'accorder une attention toute particulière aux travaux sur les constructions existantes, à la présence de l'élément végétal et à l'adaptation des logements aux normes de confort et de performance énergétique actuelles sans porter atteinte aux spécificités du cadre bâti et paysager actuel.

ZONE UPrm

Le secteur UPrm concerne les espaces à vocation résidentielle situés sur les berges de la Marne, aux franges sud du territoire communal.

Le tissu résidentiel des bords de Marne repose sur une trame parcellaire organisée à la perpendiculaire des courbes de niveau. Les surfaces bâties sont généralement situées en milieu ou fond de parcelles et dégagent de nombreux espaces libres et percées visuelles en direction de la Marne.

Le règlement visera donc à pérenniser les spécificités architecturales et l'intégration paysagère d'ensembles urbains remarquables contribuant à la qualité du cadre de vie nogentais.

ZONE UPrv

La zone UPrv constitue une zone résidentielle à dominante pavillonnaire, reposant sur une trame parcellaire spécifique dite « en lanières » (étroites et structurée en longueur) selon une orientation globalement nord-est sud-ouest.

La zone correspond au plateau des Viselets, situé sur les franges nord du territoire nogentais, entre le boulevard de Strasbourg et la commune de Fontenay-sur-Marne.

L'objectif est ici de pérenniser le tissu et les formes urbaines caractéristiques de l'identité des Viselets, en autorisant quelques extensions sur l'existant. Les droits à construire ont donc pour vocation d'évoluer ponctuellement et à la marge, du fait notamment de la constitution avancée de la trame bâtie et des spécificités architecturales de certains ensembles urbains.

ZONE UPb

La zone UPb correspond aux franges du Bois de Vincennes, bénéficiant d'un positionnement stratégique et d'un cadre de vie privilégié en entrée de ville est.

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle (lotissements pavillonnaires et ensembles de logements collectifs) et d'équipements en ordre discontinu, structurant un tissu urbain lâche et peu constitué.

Dans le prolongement des orientations du PADD, le principe général du règlement consiste ici à préserver les caractéristiques morphologiques et bâties d'un espace de qualité urbaine et paysagère.

ZONE UPv

La zone UPv correspond au centre-ville de Nogent-sur-Marne dit « du Village » et repose sur une structure morphologique et fonctionnelle mixte, associant habitat, activités commerciales et équipements structurants au sein d'une typologie bâtie diversifiée et caractéristiques du patrimoine architectural nogentais.

Articulé de part et d'autre de la Grand Rue Charles de Gaulle, le tissu existant est dense et fortement constitué : forte emprise au sol, alignement sur voie et

emprises publiques, ligne de hauteur homogène, faibles coefficients d'espaces verts.

Les potentialités d'évolution du tissu étant particulièrement limitées, il s'agira donc de s'inscrire dans la continuité directe de l'existant en veillant à préserver la spécificité de l'hyper centre nogentais et l'ambiance caractéristique du « Village ».

2.2. LES ZONES D'ÉVOLUTION MAÎTRISÉE

Les zones dites évolutives correspondent à des zones pour lesquelles une évolution maîtrisée du tissu existant est encouragée, soit dans le cadre de projets d'aménagement ou d'une augmentation des droits à construire contenus dans le règlement de la zone incitant à l'optimisation de l'utilisation du sol. Les zones évolutives présentent généralement un tissu peu constitué et une trame bâtie hétérogène, présentant certaines opportunités de renouvellement et de recomposition de la structure existante (dents creuses, reculs sur voie, espaces sous utilisés, réserves foncières).

Ces zones sont situées sur l'ensemble du territoire communal et bénéficieront d'une desserte efficiente en transports collectifs dans une logique d'articulation entre intensification du tissu urbain et corridors de transport et de déplacements.

ZONE UM

Zone mixte associant habitat (pavillonnaire et collectif), équipements (scolaires et sportifs) et activités. Il s'agit d'un tissu globalement lâche et hétérogène, présentant certaines opportunités ponctuelles d'évolution (dents creuses, cœurs d'îlots).

A l'échelle communale, trois secteurs principaux font l'objet d'un classement en zone UM : le bas du plateau des Viselets au nord-ouest de la commune et les zones du Port et des coteaux de la Marne, articulées de part et d'autre de la

Grand Rue Charles de Gaulle. Ces derniers occupent une position d'interfaces entre les zones de renouvellement (UR) et les zones patrimoniales (UPv, UPr).

Il s'agit d'inciter à la mutation urbaines au sein des secteurs bénéficiant d'un certain potentiel d'évolution, dans un cadre maîtrisé en vue de préserver les principales caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de l'existant.

Le secteur UMc constitue un espace à dominante résidentielle aux formes hétérogènes, marqué par la succession d'ensembles pavillonnaires, de petits collectifs et de maisons de ville. Les implantations sont majoritairement en recul sur voie et emprise publique.

Le secteur s'inscrit dans la dynamique d'élargissement et de développement du cœur de ville, à proximité immédiate du secteur de plan de masse URc correspondant à l'OAP « Marché centre-ville ».

L'encadrement des dynamiques en cours (mutation du tissu résidentiel, implantation commerciale) rend nécessaire la définition de principes réglementaires spécifiques en vue d'assurer une recomposition graduelle et maîtrisée des formes et du tissu existant.

ZONE UR

Les zones UR « de renouvellement » correspondent aux territoires destinés à évoluer dans les années à venir, dans le cadre des projets d'aménagement conduits par les pouvoirs publics ou d'une majoration des droits à construire, en favorisant une optimisation des modes d'occupation du sol et une intensification du tissu urbain existant.

La zone concerne plusieurs entités mixtes à dominante d'habitat (pavillonnaire et/ou collectif) et d'activité (commerciale notamment) faisant l'objet d'un secteur d'OAP, à savoir : l'entrée de ville ouest, le futur quartier Jean Monnet, le boulevard de Strasbourg et le secteur du marché.

La zone UR fera l'objet d'une réglementation souple et flexible permettant une recomposition progressive et maîtrisée de l'existant dans le cadre des mutations à venir.

Le secteur URc correspond aux espaces situés autour de la place du Marché et du boulevard Galliéni, classés en secteur de plan de masse permettant de spatialiser les orientations et enjeux issus du PADD.

Bénéficiant d'un positionnement stratégique, au contact de l'hyper centre nogentais, le secteur bénéficiera d'une certaine souplesse réglementaire permettant à la Ville d'impulser un programme de restructuration d'ensemble sur le site.

2.3. LA ZONE N

La zone naturelle correspond aux espaces situés sur l'île aux Loups, caractérisés par leur qualité paysagère et leur dimension identitaire, visuelle et symbolique.

Il s'agit ici de restreindre très fortement l'évolution du site de façon à préserver et à sanctuariser les qualités des espaces naturels du site

3. JUSTIFICATIONS DES REGLES

3.1. *LE REGLEMENT ECRIT*

Justifications des règles des zones du PLU	
Articles 1 et 2	<p>Les articles 1 et 2 du PLU règlementent, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme :</p> <p>« 1° <i>Les occupations et utilisations du sol interdites ;</i></p> <p>2° <i>Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;</i> »</p>
	<p>La majorité des zones du PLU de Nogent-sur-Marne sont des zones mixtes avec une dominante résidentielle plus ou moins forte.</p> <p>Dans l'esprit de la loi SRU de 2000, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite d'éventuels conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre l'habitat et les activités économiques).</p> <p>Ainsi, sont interdites toutes les activités nuisantes (dépôt de déchets, de véhicules, ouverture et exploitation de carrières ...) ou à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...), qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie courante et au fonctionnement d'une zone mixte. Aussi, les constructions visant un mode d'habitat temporaire (camping, habitations légères de loisirs ...) ne sont pas autorisées, du fait de la densité importante de Nogent-sur-Marne qui laisse peu d'opportunité de développement pour ce type de construction et d'installation.</p> <p>Ces zones ont donc vocation à accueillir la plupart des destinations listées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, à savoir l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions en rapport avec l'exploitation agricole ou forestière et la fonction industrie ne sont pas autorisées car, dans leur fonctionnement comme dans leur conception bâtie, elles ne sont pas compatibles avec un tissu urbain mixte. De même, la destination entrepôt n'est pas autorisée.</p> <p>Le commerce en zone UPb n'est pas autorisé en raison du cahier des charges des terrains retranchés du Bois de Vincennes lequel interdisait ce type d'usage. L'application de cette règle a ainsi créé une forme urbaine spécifique (sans linéaire commercial en pied d'immeuble) caractéristique de ce site inscrit.</p> <p>La destination commerce fait l'objet d'une prescription visant à pérenniser le tissu existant et à interdire la transformation en logement de locaux à usage de commerce. Cette règle est applicable sur les parcelles comprises dans les linéaires commerciaux à protéger qui figurent au « plan des règles et périmètres particuliers ».</p> <p>L'article 2 règlemente, pour les constructions autorisées (par déduction, celles qui ne sont pas citées dans l'article 1) un certain nombre de conditions pour des occupations du sol susceptibles d'engendrer un risque pour les biens ou les personnes. C'est le cas des</p>

nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement. Les exhaussements et affouillements du sol, eux, sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une nécessité fonctionnelle ou paysagère ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques.

Les pourcentages de logements sociaux des zones UM et UR

La loi du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) fait obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) de porter à 25% d'ici à 2025, contre 20% actuellement, la proportion de logements sociaux sur leur territoire. La Ville de Nogent-sur-Marne enregistre 11,3% de logements sociaux en 2009 (Source : inventaire SRU effectué au 1^{er} janvier 2009, pourcentage correspondant à la définition du logement social de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

De façon à s'inscrire dans le respect de la loi du 18 janvier 2013, la Ville de Nogent-sur-Marne fixe, dans son article 2, en zone UM et UR, un pourcentage de logements sociaux dans les opérations de construction de logement supérieures à 1 000m² de surface de plancher (SDP). La ville choisit donc d'augmenter son pourcentage de logement social de façon progressive en maintenant le rythme actuel de construction de logement social imposé par le PLH de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne. Du fait de la capacité d'évolution limitée du tissu urbain, la commune opte pour la construction de logements sociaux, en diffus, en imposant un pourcentage de logement social dans les opérations importantes de construction de logement. Le raisonnement doit donc être compris ici non pas sur des stocks mais en flux majoré.

En complément de ce dispositif, deux emplacements réservés ayant pour objectif la construction de logements sociaux ont été prévus.

Les autres zones du PLU pourront également accueillir des logements sociaux mais les zones UM et UR sont des zones à vocation évolutive et concentreront donc, dans les années à venir, les opérations immobilières d'une ampleur importante (et donc celles supérieures à 1 000m²). La différence de pourcentage entre UM et UR, respectivement 25% et 30% s'explique par le degré de mutation possible et souhaité. En effet, en zone UR, le potentiel de mutation étant plus important, un pourcentage de 30% a été fixé.

En zone N

La zone N est une zone spécifique du PLU puisqu'elle n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagement ou de confortation par des travaux de transformation ou d'agrandissement. L'objectif est ici, sans développer l'urbanisation, de rendre possible quelques interventions si nécessaires.

Les articles 1 et 2 de la zone N sont rédigés de façon à ce que la plupart des destinations soient interdites. Seuls les équipements en lien avec l'exploitation et l'utilisation de la voie d'eau, les exhaussements et affouillements du sol (sous conditions) et les aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectifs. Ces règles se justifient par une volonté de préserver le caractère naturel et végétalisé ainsi que l'aspect paysager de la zone.

Comme le prévoit l'article R.123-9, 3° du Code de l'urbanisme, l'article 3 du règlement a pour objet de définir « *les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public* ».

<p>Article 3</p>	<p>Ces règles poursuivent 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la desserte des constructions et des installations de manière adaptée aux usages des zones ; • la sécurité (pour les usagers et la sécurité incendie avec l'utilisation des véhicules de secours) ; • l'intégration de la voirie dans son environnement urbain. <p>Même si ces règles ne sont pas obligatoires, la ville de Nogent-sur-Marne a fait le choix d'élaborer un certain nombre de prescriptions relatives aux voies et aux accès puisque les règles d'ordre public du Code de l'urbanisme ne suffisent pas pour refuser une autorisation ou s'opposer à une déclaration préalable en cas d'absence ou d'insuffisance du projet en ce qui concerne les voiries et les accès (hors projet présentant des risques pour la sécurité publique).</p> <p>Afin de respecter les objectifs de sécurité du Code de l'urbanisme et de limiter les gênes à la circulation, la Ville de Nogent-sur-Marne fait le choix de fixer des distances minimales relatives aux voies et aux accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour faciliter la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie, toute voie doit être d'une largeur minimale de 8m. Pour les voies nouvelles se terminant en impasse, tout véhicule doit pouvoir faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal. • Les accès doivent être situés, sauf impossibilité technique, à une distance minimum de 10m des intersections des voies de desserte. Sa bordure doit également être située à 3m minimum d'un éventuel arbre sur la voie.
<p>Article 4</p>	<p>L'article R.123-9, 4° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut comprendre tout ou partie des prescriptions relatives aux « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ; »</p> <p>La Ville de Nogent-sur-Marne a choisi, bien que ce soit facultatif, d'élaborer un certain nombre de prescriptions au sein de l'article 4 de son règlement dans les zones urbaines. Ce choix s'explique par l'impossibilité de refuser une autorisation ou de s'opposer à une déclaration en cas d'absence ou d'insuffisance du projet au regard des raccordements aux réseaux publics (hors projet présentant des risques pour la salubrité publique).</p> <p>La Ville a souhaité porter, dans le cadre de son projet, les grands objectifs du Grenelle de l'environnement en prenant des mesures pour limiter l'impact du développement urbain sur la gestion des eaux pluviales et proposer de nouvelles solutions de gestion alternative, à la parcelle. Des mesures sont également prises pour éviter toute pollution des milieux liée à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Ces règles sont édictées en conformité avec le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Seine-Normandie et sa déclinaison locale, le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la vallée de la Bièvre.</p>

	<p>Le règlement du PLU permet de garantir un raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable pour toutes les constructions, et en particulier les habitations, dans le but d'assurer des conditions d'hygiène adaptées pour tous.</p> <p>Pour lutter contre la pollution de l'eau, un certain nombre de prescriptions sont prévues au sein de l'article 4 du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le branchement au réseau d'assainissement pourra être soumis à certaines conditions en fonction des activités réalisées (ex : traitement des liquides industriels) ; • la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont ; • il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse, bassin de rétention...); • les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront pas être déversées dans les réseaux ; • les eaux issues de parkings de surface, couverts ou souterrains de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ; • les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes et les eaux de lavage doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur deshuileur. <p>L'article 4 prévoit également que les constructions nouvelles devront intégrer des locaux liés à la collecte sélective des ordures ménagères de façon à assurer l'hygiène des lieux.</p> <p>Le règlement renvoie, pour les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement, au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne.</p>
<p>Article 5</p>	<p>L'article R.123-9, 5° indique que le règlement peut fixer « <i>La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée</i> » ;</p>

	<p>Cette règle de superficie minimale des terrains constructibles est facultative. L'article 5 du règlement du PLU de Nogent-sur-Marne n'est pas règlementé.</p>
<p>Article 6, 7</p>	<p>Le règlement du PLU de Nogent-sur-Marne règlemente, pour l'ensemble des zones, les articles suivants :</p> <p><i>« 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;</i></p> <p><i>7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;</i></p> <p>Contrairement à tous les autres articles du règlement, les articles 6 et 7 sont obligatoires. Ces articles, qui sont relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, doivent obligatoirement figurer dans le règlement. Par conséquent, une attention particulière a été portée au contenu de ces 2 articles qui déterminera fortement la forme urbaine des aménagements à venir. Ces articles permettent d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, est destiné à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.</p> <p>Ces deux articles permettent également de veiller à l'ensoleillement des locaux situés à l'intérieur des constructions.</p> <p>Dans les différentes zones du PLU, les prescriptions des articles 6 et 7 visent une implantation des bâtiments qui correspondent à la situation actuelle et dominante des constructions existantes.</p> <p>Article 6</p> <p>Dans cette logique, pour l'article 6, le long des voies où un caractère systématique d'implantation est observé (ex : dans le quartier des Viselets notamment), le « plan des règles et périmètres particuliers » vient règlementer, graphiquement, l'alignement ou le recul d'une distance minimale fixée. Le long du boulevard de Strasbourg, une inscription graphique prévoyant une implantation à l'alignement est prévue alors qu'elle ne correspond pas aux caractéristiques du tissu existant. La volonté de la commune est ici de restructurer le front urbain aux abords de cet axe structurant, en cohérence avec l'OAP « boulevard de Strasbourg ».</p> <p>De même, dans le centre-ville (UPv) et le quartier des Viselets (UPrv), le règlement indique un type d'implantation obligatoire en raison des caractéristiques morphologiques existantes. Le règlement impose, dans le premier cas, l'alignement, et dans le second un recul minimum de 2m.</p> <p>Dans toutes les autres zones et en dehors des voies concernées par des inscriptions graphiques, il est permis une certaine souplesse d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à savoir un choix, pour le pétitionnaire, entre l'implantation à l'alignement et un recul minimum pouvant aller de 2 à 5m en fonction des zones.</p> <p>Dans la plupart des zones, les saillies en surplomb des voies ou de la marge de recul sont possibles mais à certaines conditions : elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum, être placées à partir du 3^{ème} niveau du sol naturel et l'écoulement pluvial ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons. Ces règles sont prévues pour des raisons de sécurité puisque les voies - comme parfois les bandes de recul - peuvent être des lieux de passage, mais également pour des raisons d'esthétique urbaine.</p>

Article 7

Zones UP, UPb, UPr, UPrv et UPrm

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales en l'absence de baie

La règle de l'article 7 varie à l'exception de la zone UPv, en fonction de la largeur du terrain. En effet, la norme prévoit qu'en l'absence de baie(s), les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

Cette règle permet une aération du tissu urbain et la possibilité de percevoir les arrières de parcelle et d'ilot à partir de la rue pour les terrains larges et ainsi d'éviter les façades sur rue trop importantes. Cette règle s'explique également par la diversité perceptible du parcellaire, notamment en zone UPb. Cette règle était déjà prévue dans le POS.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle et latérales en présence de baie ou si le terrain présente une largeur supérieure à 20m

La règle de l'article 7 prévoit ici un retrait d'un minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Zones UPv et UR

L'implantation sur une des limites séparatives latérales est possible de façon à conserver la morphologie du tissu urbain actuel. Dans le centre-ville et dans la zone UR (notamment aux abords du boulevard de Strasbourg), cette règle permet, avec l'obligation de s'implanter à l'alignement, de constituer un front bâti le long des axes structurants de la commune.

Zone UM

Dans cette zone, la commune prévoit une souplesse des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, comme dans le cadre de l'article 6.

L'article 6 et l'article 7 prévoient des prescriptions similaires concernant les constructions existantes :

« Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin. »

Ces règles sont nécessaires puisque Nogent-sur-Marne, ville déjà urbanisée, s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain. Une partie de son développement s'effectuera donc par le biais de travaux sur des constructions existantes, travaux qui doivent être effectués en harmonie avec l'existant.

Tableau de synthèse de la règle principale et minimale dans les articles 6 et 7

Nom de la zone	Article 6	Article 7
UP	Recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	En fonction de la largeur du terrain et de la présence de baie(s), retrait minimum de 4m
UPv	Alignement des voies et emprises publiques	Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales, retrait minimum de 4m
UPb	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	En fonction de la largeur du terrain et de la présence de baie(s), retrait minimum de 4m
UPr	Recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	En fonction de la largeur du terrain et de la présence de baie(s), retrait minimum de 4m
UPrv	Recul minimum de 2 m des voies et emprises publiques	Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales en avant de la parcelle, retrait minimum de 4m
UPrm	Alignement ou recul minimum de 5m des voies et emprises publiques	En fonction de la largeur du terrain et de la présence de baie(s), retrait minimum de 4m
UM	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 4m des limites séparatives
UR	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 4m des limites séparatives

	N	Recul minimum de 4m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 4m des limites séparatives
Article 8	<p>Certaines zones du règlement intègrent les prescriptions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme suivantes :</p> <p><i>8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » ;</i></p> <p>Dans une logique similaire aux articles 6 et 7, l'article 8 vise à satisfaire un objectif « urbanistique » tout en assurant aux occupants des bâtiments édifiés sur une même propriété des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement...) satisfaisantes.</p> <p>La Ville autorise plusieurs constructions, contiguës ou non contiguës, sur une même unité foncière. La règle de l'article 8 prévoit toutefois des limites à cette possibilité dans les zones UP, UPb, UPr et N: la distance entre 2 constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction avec un minimum de 4m.</p> <p>Les zones ayant vocation à muter (UM et UR) ne sont pas concernées car des évolutions du tissu urbain et bâti sont souhaitées et notamment entre des constructions déjà réalisées. La zone UPrv n'intègre pas non plus de disposition dans le cadre de l'article 8 car le parcellaire est déjà très étroit et limité ce qui contraint, de fait, la constructibilité. La réglementation de la zone UPm ne nécessite pas non plus de prescriptions dans le cadre de l'article 8 car la constructibilité est déjà limitée par l'inscription graphique propre aux cœurs d'îlot.</p>		
Article 9 et 10	<p>Toutes les zones du règlement intègrent les prescriptions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme suivantes :</p> <p><i>9° L'emprise au sol des constructions ;</i></p> <p><i>10° La hauteur maximale des constructions ;</i></p> <p>Les articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) réglementent le gabarit de la construction. Les conséquences visuelles et physiques de ces deux règles présentent de forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville, sur les formes urbaines amenées à se développer dans le renouvellement du tissu urbain de la ville. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de réglementer ces deux</p>		

articles, pourtant non obligatoires, dans la plupart des zones. Pour les hauteurs, le plan des « règles et périmètres particuliers » permet de prévoir des règles spécifiques aux normes du règlement rédigé. Cette règle s'explique de par la grande diversité des hauteurs existantes dans le tissu urbain de Nogent-sur-Marne. Notamment en zone UR, plusieurs rues ou parties de rues font l'objet de règles spécifiques.

Tableau de synthèse de la règle principale et maximale dans les articles 9 et 10

Nom de la zone	Article 9	Article 10
UP	40%	9,50m
UPv	80%	18m
UPb	30%	9,50m
UPr	30%	9,50m
UPrv	40%	11m
UPrm	30%	9,50m
UM	UM : 40%	UM : 15m UMc : 13m
UR	UR : 60% URc et le long du Boulevard de Strasbourg : 70%	UR : 15m Dans les sous-secteurs URc et « Boulevard de Strasbourg, entre la place Leclerc et la route de Stalingrad », elle sera limitée à 18m et dans le sous-secteur « Boulevard de Strasbourg, entre la route de Stalingrad et la limite communale avec la ville de Le Perreux-sur-Marne », elle sera limitée à 21m
N	30%	9,50m

Dans les zones patrimoniales, les hauteurs prévues reprennent pour partie les anciennes prescriptions du POS. Globalement, elles correspondent aux morphologies bâties existantes.

Dans les zones évolutives (UM et UR), il est prévu un niveau de plus par rapport au POS de façon à encadrer les mutations du tissu à

	venir. Les hauteurs les plus importantes sont règlementées sur la portion nord du boulevard e Strasbourg. Le but est, sur cet axe aux caractères morphologiques très hétéroclites, de répondre à un besoin de restructuration et de constituer un front bâti dense.
Article 11	Cf Document patrimoine
Article 12	<p>L'article R.123-9 12° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « <i>obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8</i> ».</p> <p>La règlementation de l'article 12 du règlement n'est pas une obligation mais la Ville a vivement souhaité répondre, dans le cadre des nouvelles exigences du Grenelle II et du projet de Plan des Déplacements Urbains en Ile-de-France (PDUIF) de 2013, aux besoins de rationalisation de ce type d'obligation.</p> <p>La réduction de la consommation de l'espace par le stationnement et, de façon générale, la réduction des besoins en déplacement au moyen des véhicules motorisés (voiture individuelle et deux roues motorisées) est l'objectif qui a guidé la rédaction de l'article 12 commun à toutes les zones du PLU.</p> <p>Affirmée dans le cadre du PADD, la volonté de Nogent-sur-Marne est de s'inscrire dans une ville des courtes distances de façon à rapprocher l'usager de la ville des principaux secteurs d'intérêt de la ville (son logement, son lieu de travail, les commerces, les équipements et les services). Cette démarche intègre non seulement la réalisation de constructions nouvelles à proximité des transports collectifs, mais également les places de stationnement qui peuvent occuper des espaces du territoire particulièrement importants.</p> <p>La première règle qu'impose l'article 12 du règlement est un principe d'aménagement de ces places en dehors des voies publiques afin de libérer l'espace public du stationnement et d'y laisser plus d'espace aux modes actifs de déplacement (piétons, vélos ...).</p> <p>Dans de nombreux secteurs, la ville de Nogent-sur-Marne, outre le fait de concentrer différents réseaux de transports collectifs structurants, bénéficie d'une forte présence de commerces, services et autres équipements au sein de certains secteurs ce qui permet de réduire les obligations de déplacements et en particulier les déplacements motorisés. Partant de ce constat, une adaptation de la règlementation au regard de la destination des constructions a été réalisée. Les obligations en matière de stationnement de l'article 12 diffèrent en fonction de la destination des constructions et le type de véhicule : véhicule motorisé d'une part et stationnement deux-roues et poussettes d'autre part.</p> <p>Le premier type de stationnement fixe des normes plus faibles que dans le POS dans le but de réduire la place de l'automobile dans la ville. A l'exception de la destination logement, les normes fixées sont des normes maximales ce qui permet de limiter le nombre de places par opération et même de supprimer toute installation de place de stationnement. Pour le stationnement deux-roues et poussettes, au contraire, les normes fixées visent une intensification de l'utilisation du vélo et permettent un certain nombre d'emplacements (minimum) par opération. L'objectif est ici d'inciter aux déplacements à vélo non seulement pour les loisirs mais également pour les déplacements quotidiens tels que les déplacements domicile-travail. Pour certaines destinations, comme les services publics et d'intérêt collectif et l'industrie, le nombre de places est fonction du projet.</p>

	<p>L'article 12 prévoit une pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun. En effet, les besoins liés à l'automobile étant moindre à proximité des transports collectifs structurants que sont le RER E (et tout particulièrement avec le projet d'interconnexion avec la ligne orange du grand Paris) et le RER A, la règle applicable à chaque destination de construction est réduite de 15% dans le cadre des parcelles situées à moins de 500m d'une gare RER.</p>
<p>Article 13</p>	<p>L'article R.123-9 13° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ».</p> <p>Cet article, non obligatoire, fait l'objet de prescriptions car la Ville a souhaité être ambitieuse en matière de conservation et de valorisation d'espaces de nature en ville, y compris au sein d'unités foncières privées.</p> <p>Un pourcentage d'espaces verts, à intégrer au sein de la parcelle objet d'une opération, est fixé par zone. Ce pourcentage dépend directement de l'intensification urbaine souhaitée en fonction des zones. Ainsi, les zones où des objectifs de densification et de structuration du tissu urbain ont été déterminés établissent des pourcentages moindres : entre 20% et 30% dans les zones UM et UR. Dans les zones patrimoniales, les objectifs d'évolution étant plus limités, les coefficients d'espaces verts sont plus élevés : 40% dans toutes les zones patrimoniales, à l'exception de la zone UPv du centre-ville qui, déjà très dense, ne peut accueillir un fort pourcentage d'espaces verts. Un pourcentage de pleine-terre doit être respecté dans les zones patrimoniales.</p> <p>Un indice de pondération permet, pour les projets ne permettant pas de réaliser la totalité de la surface en espace de pleine terre, de compenser cette réduction par la réalisation de surfaces plus importantes d'espaces verts sur dalle et evergreen.</p> <p>L'article 13 intègre également des prescriptions relatives aux plantations d'arbres de façon à favoriser le développement de la plantation de sujets dans l'ensemble de la ville, ces éléments ayant un fort potentiel paysager et permettent le maintien voire le développement de la biodiversité. Il est également prescrit de protéger autant que possible les éléments naturels existants pour conserver au maximum le patrimoine actuel.</p>
<p>Article 14</p>	<p>L'article R.123-9 14° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives au « coefficient d'occupation du sol défini et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ».</p> <p>Les zones patrimoniales, à l'exception de la zone UPv du centre-ville qui présente une densité forte, font l'objet d'un COS. L'idée est ici de reprendre les anciens COS du POS afin d'encadrer les évolutions à venir dans les secteurs de la ville présentant une forte identité et un patrimoine bâti qualitatif. Les COS de ces zones vont de 0,2 en zone UPrm à 0,8 en zone UP.</p> <p>Du fait d'un certain nombre de refus d'autorisations d'occuper le sol dans certains secteurs situés principalement dans les zones patrimoniales du présent PLU, la ville de Nogent-sur-Marne permet un supplément limité de constructibilité de façon à effectuer, sur des constructions existantes, des travaux :</p> <p>« Pour les travaux sur constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols peut être dépassé dans les cas et conditions ci-dessous :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Si le COS a déjà été atteint, un dépassement peut être autorisé pour un projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² et dans la limite de 2 fois avec un intervalle de 10 ans.</i> • <i>Si le COS n'a pas encore été atteint, le projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² peut être autorisé dans la limite d'une seule fois par logement.</i> <p><i>Toutefois, s'il a déjà été fait usage de la majoration des 30m², la majoration des 20m² précitée ne pourra être utilisée que dans la limite d'une seule fois et au plus tôt 10 ans après. »</i></p>
Article 15	<p>L'article R.123-9 15° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « <i>obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i> ».</p> <p>Cet article n'est pas règlementé.</p>
Article 16	<p>L'article R.123-9 16° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « <i>obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> ».</p> <p>Cet article n'est pas règlementé.</p>

3.2. LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Plan de la trame verte et bleue

Espaces boisés classés existants ou à créer

(Conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit de la protection la plus forte dans le cadre de la trame verte et bleue qui interdit toute intervention ayant des conséquences néfastes pour les espaces verts repérés et notamment les arbres implantés.

Inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- les secteurs d'intérêt paysager : ils ont pour objectif de préserver les espaces végétalisés de la ville qui participent à la mise en valeur de la ville mais représentent également des espaces de respiration non négligeables pour les habitants au sein du tissu urbain dense de Nogent-sur-Marne. De plus, ils sont autant d'espaces de nature relais appartenant au maillage de la trame verte et bleue du territoire. Le caractère végétalisé de ces zones est garanti notamment par la volonté de compenser chaque arbre abattu par la replantation d'un sujet de qualité égale ou supérieure.
- les secteurs de cœur d'îlot : ces secteurs qui s'appliquent sur des parcelles privées visent à protéger les fonds de parcelle (cœur d'îlot) en limitant très fortement leur constructibilité pour favoriser leur végétalisation et les intégrer à la trame verte du territoire. Ils s'appliquent dans les zones UPrv pour offrir un espace de respiration dans le tissu urbain dense des Viselets. En zone UPrm, l'inscription graphique favorise la protection des abords directs de la Marne.

- les alignements d'arbres existants à conserver, ou à créer : identifiés par des points verts, ils représentent les alignements d'arbres existants à protéger ou à créer le long des voiries. Ils participent également au verdissement de la Ville et à la valorisation du cadre de vie des nogentais. En outre, dans un contexte urbain dense ils sont le support de continuités écologiques pour la trame verte de la commune.
- Les arbres et ensembles d'arbres à protéger : Ces éléments sont symbolisés sur le zonage par un figuré représentant un petit arbre. L'objectif de cette identification est de protéger ces éléments de patrimoine particulièrement remarquables.

Plan des règles et périmètres particuliers

Les règles de hauteur maximale autorisée et d'implantation

Ces inscriptions graphiques permettent de s'affranchir, pour les articles 6 et 10 du règlement écrit, des prescriptions propres à chaque zone. L'idée est ici de prendre en compte les particularités du tissu urbain et bâti pour que les évolutions à venir permettent une préservation des caractéristiques actuelles. Cette logique est différente sur le boulevard de Strasbourg ou, le projet de restructuration de l'axe vise à homogénéiser un tissu hétéroclite en fixant une règle d'alignement pour constituer un front bâti et des hauteurs importantes.

Les emplacements réservés

Il y a 14 emplacements réservés dans le PLU de Nogent-sur-Marne, qui sont répartis en 3 catégories : voirie, logements et équipements. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune qui se donne ici les moyens, sur le plan foncier, de mener à bien différents projets tels que la construction de logements sociaux, d'équipements culturels et sportifs ou encore de liaisons pour modes doux.

Le périmètre de réduction des obligations de stationnement

Dans un rayon de 500m à compter des gares du RER A et du RER E, les obligations de l'article 12 de chaque zone sont réduites de 15% pour tenir compte de l'accessibilité favorisée en transport collectif qui diminue le besoin de déplacement automobile.

Linéaire commercial à protéger

Le long des parcelles repérées par cette inscription graphique, de façon à protéger le commerce, la transformation en logement d'un local commercial n'est pas autorisée.

La zone non aedificandi

Pour permettre la protection des abords directs du Bois de Vincennes, un recul de 10m par rapport à ces franges est prescrit.



CHAPITRE 4 : VOLET PATRIMONIAL DU PLU

Les éléments du présent rapport de présentation constituent une synthèse des documents du CAUE, du service de l'inventaire et du projet de ZPPAUP.

Cadrage historique général

La première mention écrite de la ville apparaît au 6e s. dans « L'histoire des Francs », de l'abbé Grégoire de Tours. Il y relate sa réception dans le palais du roi Chilpéric 1er à Nogent. Il n'est toutefois pas possible d'affirmer qu'il s'agit de Nogent sur Marne, la présence d'un palais royal mérovingien reste une hypothèse. Par contre, une nécropole mérovingienne a été fouillée fin XXe, dans la Grande-Rue-Charles-de-Gaulle, les vestiges attestent la présence d'un établissement.

Au IXe siècle, le village de Nogent figure parmi les biens de l'abbaye de Saint-Maur. L'église est réalisée dans la seconde moitié du XIIe.

Charles V, vers 1375, reconstruit le manoir de Beauté à l'ouest de la commune, jouxtant la forêt, et constitue un domaine destiné à la chasse de plus de 20 hectares, indépendant de celui de Vincennes. Il rachète ensuite pour sa femme Jeanne de Bourbon, le manoir de Plaisance, à l'est.

Ces deux châteaux ont disparu, seules deux salles voûtées d'ogive ont été découvertes sur le site de Plaisance en 1977, lors de la construction d'un immeuble.

Le château de Beauté, en ruine, est rasé sur ordre de Louis XIII, le parc est intégré au domaine de Vincennes.

Plaisance est racheté par Philibert de l'Orme en 1568. Au XVIIIe siècle, il est acquis par Joseph Pâris-Duverney, banquier du roi, qui l'aurait entièrement reconstruit. Il est démantelé après la Révolution par un spéculateur.

Le village croit réellement à partir du XVIe, après l'abandon du château de Beauté. Les cartes du XVIIIe, comme celles de l'Abbé Delagrive, les cartes Cassini et des Chasses du Roi, nous informent précisément sur sa physionomie.

Le territoire se développe entre la Marne au sud, le plateau au nord, le bois de Vincennes à l'ouest. Le franchissement de la rivière s'effectue au sud-ouest, par

le pont de Saint-Maur (aujourd'hui Joinville Charenton-le-Pont), et à l'est par un bac menant à Bry. Le port est à l'emplacement actuel.

En 1787, est mentionnée la présence de 198 feux pour 875 habitants, ainsi que de 20 « maisons bourgeoises d'agrément », dont les plus importantes sont localisables avec leurs jardins. Elles sont toutes implantées sur la partie supérieure du coteau, regardant vers le sud. C'est à la même époque qu'est réalisée au nord du village, la route d'Allemagne.

Durant la première moitié du XIXe, la commune s'équipe : assainissement, pavage des rues, construction d'une machine pour élever les eaux de la Marne, mairie et écoles...

Le fort, sur la commune de Fontenay, est réalisé en 1840. Il appartient à la première ceinture de bastions destinés à défendre la capitale.

L'engouement pour les maisons de campagne perdure, en 1846, avant l'explosion démographique, on en dénombre 60, pour une population saisonnière d'environ 300 personnes. Le village lui-même compte alors 2000 habitants, cultivateurs, artisans, bourgeois, domestiques et jardiniers.

La première opération de lotissement porte sur le démantèlement du parc du château de Plaisance, à partir de 1818.

Mais c'est l'arrivée quasi simultanée de deux lignes de chemin de fer, Paris-Mulhouse en 1857 à l'est de la commune et Bastille-la Varenne en 1859 à l'ouest, donne une forte impulsion au développement de la commune.

Le lotissement de l'île de Beauté est réalisé, sur des terrains achetés par l'industriel Duvallerois en 1854, qui la divise en lots de 500m².

En 1863, pour financer les travaux du bois de Vincennes, est créé « le lotissement de la zone retranché du bois de Vincennes » dont une partie des 120 ha est réalisé sur la commune de Nogent.

Entre la seconde moitié du XIXe siècle et l'entre deux guerres, de nouvelles rues sont percées telles les rues de l'Armistice et Lepoutre. De nombreux immeubles

et maisons de ville sont construits proches des deux gares, le long du bois de Vincennes et sur les bords de la Marne.

Parallèlement, pour répondre à l'augmentation croissante de la population, la commune se dote de plusieurs groupes scolaires et surtout, en 1876, d'un hôtel de ville dont l'emplacement à la limite orientale du territoire crée un nouveau pôle de développement.

Les bords de Marne deviennent très attractifs pour les parisiens de toutes classes sociales, qui viennent se divertir dans les guinguettes, les bains et établissements de sports nautiques.

L'industrie est peu présente à Nogent, qui n'accueille que quelques installations industrielles près du port.

A partir des années 1970 la physionomie de la commune se transforme une nouvelle fois. Le vieux centre de Nogent est insalubre. Il est encore majoritairement habité par les descendants des émigrés italiens, dont l'arrivée massive remonte à la fin du XIXe siècle. D'importantes opérations de restructuration urbaine font alors disparaître les vestiges du bourg rural.

Dans le même temps, la pression foncière dans les quartiers résidentiels et les aménagements routiers de l'A4 et de l'A86, suscitent la réalisation de nombreuses résidences faisant disparaître une part très importante de l'architecture de villégiature et des jardins qui l'accompagnent.

En 1999, les pavillons ne représentent plus que 16% du parc immobilier de la commune. Mais ce parc reste ancien avec 36% des constructions antérieures à 1948.

Toutefois, Nogent est encore une commune très attractive, avec une présence significative d'espaces verts et de bâtiments dont la qualité est aujourd'hui reconnue.

1. LE PATRIMOINE PAYSAGER

1.1. PRESENTATION ET EVOLUTION

Simultanément à la construction des maisons de bourgeoises puis des maisons de Villégiature, l'attrait pour la botanique conduit à la plantation de nouvelles essences dans les villas.

Depuis la plantation d'arbres remarquables dans les parcelles n'a pas cessée et la ville de Nogent peut se prévaloir d'un patrimoine arboré très riche.

1.2. LES ARBRES REMARQUABLES

Le développement de la commune et son passé de villégiature ont favorisé la plantation d'arbres, le plus souvent à grand développement sur les parcelles privées. Ces plantations ont su traverser le temps et les mutations du territoire. Aujourd'hui, visibles depuis l'espace public, elles ont un impact fort sur la qualité de Nogent. A ce titre, on a recensé près de 450 sujets privées intéressants dont 18 sont exceptionnelles.

La liste des ARBRES REMARQUABLES protégés au titre de l'article L123 est ici présentée.

- ABIES alba – sapin - 24 avenue des Marronniers
- CEDRUS atlantica – cèdre - 24 avenue des Marronniers
- QUERCUS petraea – chêne – 7 avenue de la Source
- QUERCUS petraea – chêne - 20 avenue de la Source
- QUERCUS petraea – chêne - 21 avenue de la Source
- QUERCUS petraea – chêne - 28 avenue de la Source
- QUERCUS petraea – chêne - 3 avenue des Merisiers
- QUERCUS petraea – chêne - 45 avenue de la Source

- Ensemble de trois QUERCUS petraea – chênes – 53-55 avenue de la Source
- Ensemble de deux QUERCUS petraea – chênes - 57 avenue de la Source
- CEDRUS atlantica – cèdre de l’Atlas – 39 Grande Rue Charles de Gaulle
- TILIA tomentosa – tilleul- face au 23 bis rue Cury
- QUERCUS petraea – chêne - 11 avenue Victor Hugo
- CEDRUS atlantica – cèdre de l’Atlas – 6 avenue de Neptune
- CUPRESSUS sp– cyprès - 9 rue des Défenseurs de Verdun
- PTEROCARYA fraxinifolia – noyer du Caucase - 20 rue Labourst

Les arbres remarquables font l’objet d’une fiche descriptive jointe en annexe du PLU.

1.3. ENJEU DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Aujourd’hui, la présence de ces arbres remarquables sur l’espace privée mais visibles depuis l’espace public, contribuent à la qualité de la ville. La présence de ces arbres est une trace du passé de villégiature de la ville.

Au même titre que le végétal sur l’espace public et que le bâti, ils contribuent à la qualité de vie de Nogent. Ils font ainsi parti du patrimoine nogentais à préserver.

2. LE PATRIMOINE URBAIN

2.1. PRESENTATION ET EVOLUTION

Bourg rural de la première couronne parisienne, Nogent est passé d'une occupation rurale à une occupation résidentielle, par phases successives.

D'abord, dès le XVIIe siècle, avec les grands domaines cernant le bourg, puis à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle, avec le développement de la banlieue.

En 1812, seul apparaît le bourg, issu du découpage parcellaire rural très ancien, alliant des parcelles de fermes assez vastes à des parcelles de maisons de bourg d'échelle beaucoup plus modeste. La rue principale dicte les orientations.

Les grands domaines, dont les bâtiments sont, sauf pour celui de Plaisance, intégrés au bourg, sont constitués de très vastes parcelles.

En 1870, l'occupation de parcelles rurales, est déjà très importante. Elle s'appuie en particulier, sur le parcellaire en lanières des anciennes vignes, en particulier.

Le bâti se développe le long des voies existantes en laissant inoccupées, et encore voués à la culture, les cœurs des vastes îlots. Le démantèlement et le lotissement des grands domaines sont amorcés.

Le phénomène de lotissement et de comblement se poursuit jusqu'à la première guerre mondiale, avec des lotissements de plus en plus organisés et concertés, en particulier lors de la création de voies privées.

Selon le secteur, l'échelle du parcellaire et du bâti, est plus ou moins importante, dictée par la situation. Lotissements bourgeois aux abords du bois de Vincennes, dans l'île de Beauté, ou encore sur le coteau bien exposé et avec vue sur la Marne ; lotissements plus modestes au nord et à l'est, s'inscrivant dans la continuité des extensions des communes voisines.

Enfin, des interventions modernes portant sur de vastes parcelles s'affranchissent du schéma de développement du parcellaire d'échelle modeste.

2.2. LES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES

Le développement de la commune, réalisée sous forme de lotissements, nous a transmis un héritage d'ensembles urbains de très grande qualité, qu'il convient de protéger, autant pour leur valeur paysagère : densité bâtie, organisation spatiale, jardins, clôtures, que pour les entités bâties elles-mêmes.

Le plan des SECTEURS URBAINS localise les lotissement ou parties de lotissements présentant encore un aspect homogène, par leur découpage parcellaire, leur voirie, leurs clôtures et leur architecture, même si celle-ci a, dans certains cas, évoluée, comme par exemple, dans l'île de Beauté. Sont également repérés des « micro quartiers » dans lesquels existe encore une forte cohérence d'ensemble, conférée par une grande concentration de parcelles supportant des bâtiments qualitatifs, accompagnées de jardins, de dépendances et de clôtures en harmonie.

La première opération de spéculation foncière porte sur le démantèlement du domaine de Plaisance, en 1818, avant l'explosion urbaine suscitée par le chemin de fer.

Le lotissement de l'île de Beauté est réalisé à partir de 1854, sur des terrains achetés par l'industriel Duvallero. Il comporte des lots de 500m², sur lesquels sont édifiées.

En 1863, pour financer les travaux du bois de Vincennes, est créé « le lotissement de la zone retranché du bois de Vincennes » dont une partie des 120 ha est réalisé sur la commune de Nogent. L'allée de la Belle Gabrielle, tracée en 1860, dessert les parcelles du nouveau lotissement, et longe le bois. Ce lotissement, comprenant de vastes parcelles, constitue un espace tampon entre le bois et la ville. Il a subi, durant les « trente glorieuses », d'importantes mutations, la grande majorité des propriétés ayant été remplacé par des immeubles de rapports. Toutefois, on peut noter que bon nombre de ces opérations présentent des qualités paysagères, des espaces verts et des arbres de haut jets ayant été préservés. L'architecture elle-même, le plus souvent découverte en terrasse, s'intègre de façon assez satisfaisante dans son environnement végétal.

Un nombre assez conséquent de propriétés, dont les bâtiments sont reconstruits ou d'origine, ont conservé la clôture conforme au cahier des charges du lotissement, assurant une homogénéité de l'alignement sur rues.

Entre la seconde moitié du XIXe siècle et l'entre deux guerres, de nouvelles rues sont percées et loties. Ces lotissements ou ensembles cohérents font l'objet d'une protection particulière visant à conserver leur caractère et leur lisibilité.

LA liste de SECTEUR URBAIN protégés au titre de l'article L123 est ici présentée.

Les éléments historiques sont issus de l'ouvrage du service de l'Inventaire de la Région Ile-de-France, « Nogent, le Perreux - l'eldorado en bord de Marne ».

Les informations des datations sont issues des cartographies 1812 -1870 -1900 -1934

Lorsque le tracé est présent sur le plan de 1900 : le lotissement a été réalisé entre 1872 et 1900. Si deux dates sont indiquées, c'est que le lotissement a connu deux étapes majeures de division parcellaire.

Lotissement de la rue Plisson

Tracé présent sur plan : 1900 et 1934 (une partie découpée avant 1900 = entre 1872 et 1900, une autre partie découpe avant 1934 = entre 1900 et 1934).

« En 1871-72, Charles Pierre Plisson, architecte installé à Vincennes, lotit sa propriété achetée quelques années auparavant, et implantée à proximité de la gare. Il ouvre une rue, à laquelle il donne son nom, pour desservir les nouvelles parcelles. Il construit au centre de chacune d'elle, un pavillon de plan massé dont chacun présente de subtiles variations dans ses élévations. Il revend une partie des maisons en 1879 tandis qu'il conserve et loue quelques pavillons qui seront transmis à ses héritiers. »

Le Square de la Fontaine

Tracé présent sur plan : 1934

« Cette importante opération date de 1930. A cette époque où le foncier a déjà pris beaucoup de valeur, il ne s'agit plus de concevoir quelques maisons au milieu de jardins, mais de rentabiliser au maximum un vaste terrain encore libre, en centre ville. Réalisé par les architectes A. Bauve et H. Schwallier, l'ensemble

comprend, de part et d'autre de la nouvelle rue (aboutissant à une fontaine), une série de cinq immeubles et en vis-à-vis, un alignement de maisons-mitoyennes. Il forme un tout homogène ; cependant, chaque bâtiment se distingue de son voisin par quelques éléments décoratifs différents, afin d'éviter la monotonie. A l'occasion de l'élargissement de la rue Charles VII, perpendiculaire au lotissement, le premier bâtiment à été exproprié, ce qui explique l'actuel mur aveugle au premier plan. »

La rue de l'Armistice

Tracé présent sur plan : 1934

« La rue est ouverte en 1922, sur une propriété achetée par l'architecte Georges Nachbaur qui s'empresse de la lotir. Son statut d'architecte de la ville lui facilite l'obtention immédiate d'une subvention municipale pour les aménagements de voirie. »

La rue Edmond Vitry

Tracé présent sur plan : 1934

« Ouverte à l'emplacement des terrasses de l'ancienne propriété de la Faulotte, à l'extrême fin du XIXe siècle, la rue est rapidement lotie. En 1906, Hillio, encore jeune praticien (futur architecte de la ville), commande sa résidence, au n°20, au maçon italien Imbuti. »

La rue Lepoutre

Tracé présent sur plan : 1934

Ce lotissement est implanté sur l'une des vastes propriétés construites dans l'ancien parc du château de Plaisance. L'architecte Tissoire, y achète un terrain en 1926, il y construit sa maison et son agence. Il édifie ensuite pratiquement toutes les maisons de la rue. Malgré leurs silhouettes traditionnelles, elles sont réalisées en béton et comportent tous les éléments de confort de la vie moderne, dont en particulier, un garage.

Villa des Chênes

Tracé présent sur plan : 1900.

Avenue de la Source :

Tracé présent sur plan : 1900.

Villa Ledoux

Tracé présent sur plan : 1900 & 1934

Villa André

Tracé présent sur plan : 1934

Aunier – Fontenay – Grillons

Tracé présent sur plan : 1870, 1900 & 1934

Avenue Duvelloy

Tracé présent sur plan : 1870 & 1900

Avenue Suzanne

Tracé présent sur plan : 1934

Ile de Beauté

Tracé présent sur plan : 1870

Rue Jean Soulès

Tracé présent sur plan : 1934

Impasse Marchand

Tracé présent sur plan : 1900

Rue de Coulmier

Tracé présent sur plan : 1900 – partie sud Tracé présent sur plan : 1934 – partie Nord

Héros Nogentais – Maréchal Vaillant

Tracé présent sur plan : 1900

Rue de pont Noyelles

Tracé présent sur plan : 1900 & 1934

Marcelle – Larboust – José Dupuis

Tracé présent sur plan : 1900 & 1934

Avenue Simone

Tracé présent sur plan : 1934

Les secteurs font l'objet d'une fiche descriptive jointe en annexe du PLU.

2.3. ENJEU DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Aujourd'hui, l'exceptionnelle situation de Nogent, et le maintien d'une très forte proportion d'habitat individuel ou sous forme de petites résidences insérées dans le tissu pavillonnaire, confèrent à la commune toute sa qualité. La présence de la

végétation et de jardins privés ou publics, est constante et constitue l'un des éléments majeurs du patrimoine nogentais à protéger.

De cette analyse, il ressort que le parcellaire, support d'un type d'architecture adapté à sa forme et à son organisation, constitue, au même titre que les tracés viaires ou le bâti, un élément de patrimoine à prendre en compte, lors d'interventions futures.

3. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL,

Le patrimoine architectural nogentais se caractérise par sa qualité et sa diversité.

Si des constructions remarquables ont été identifiées pour la période précédente le 19e siècle ou succédant à la deuxième guerre mondiale, les constructions de la fin du 19e siècle et de la première partie du 20e siècle constituent l'ensemble le plus représenté et le plus remarquable.

Le présent chapitre présente les architectures dans l'objectif de justifier les choix de conservation transposés dans le volet réglementaire.

Les bâtiments les plus aboutis et les plus représentatifs des typologies ci-dessous décrites sont à ce titre protégés au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme.

3.1. PRESENTATION DES ARCHITECTURES NOGENTAISES

La classification comprend les catégories suivantes :

A. Les bâtiments antérieurs au XIXe siècle comprenant des hôtels particuliers, des maisons et de petits immeubles.

B. Les bâtiments de la fin du XIXe siècle jusqu'à l'entre deux guerres, comprenant :

1. Les immeubles fin XIXe siècle et début XXe siècle

- a. de styles néo-classique et éclectique (1880/1920)
- b. de style "art nouveau" (1910/1920)
- c. de style "art décoratif" (1920/1930)
- d. issus du mouvement moderne (1930/1940).

2. Les maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle

- a. les maisons de villégiature néo-classiques

- b. les maisons de villégiature éclectiques, régionalistes « art nouveau » ou « art décoratif »

- c. les pavillons néo-classiques, éclectiques, régionalistes ou «art nouveau »

- d. les maisons de ville et pavillons "art décoratif" ou d'inspiration moderne.

C. Le patrimoine public

3.2. LES BATIMENTS ANTERIEURS AU XIXE SIECLE

Cette catégorie regroupe une quinzaine de bâtiments situés dans le centre ville, le long de la Grande Rue et de la première partie de la rue du Général de Gaulle. Ils correspondent aux seuls vestiges du bourg historique, dans lequel la substitution du bâti, ou sa mise au goût du jour à la fin du XIXe siècle, a été très importante.

L'implantation

Les maisons ou petits immeubles de cette catégorie sont tous implantés à l'alignement sur rue et sur deux mitoyennetés. Ils desservent, à l'origine, des cours de service profonds qui ont été, au fil du temps, loties.

Les anciens porches et passages sous immeubles, ont été récupérés par des commerces.

Les hôtels particuliers sont le plus souvent, implantés en retrait, dégageant une cour à l'avant et un jardin à l'arrière. Cette disposition n'est maintenue que pour les importants : hôtel des Coignards ou maison des Artistes.

Le volume

De la petite maison de bourg à l'hôtel particulier, le plan est simple. Le volume reste dans des dimensions modestes, un rez-de-chaussée et un étage, parfois deux, pour les maisons les plus urbaines, avec couverture simple, à deux ou quatre pentes, comportant ou non de petites lucarnes en charpente.

Ces bâtiments ont été souvent, aux XVIII et XIXe siècles, modifiés, par ajout d'un étage ou reprise de la forme de couverture (toit à la Mansart permettant une meilleure utilisation du comble).

Dans ce cas, les lucarnes ont pris un caractère plus urbain (à fronton mouluré, par exemple).

Les façades, organisation matériaux et modénature

La façade principale sur rue comporte des travées régulières, avec parfois une légère décroissance des baies. Les nombreuses modifications induites par le dynamisme d'un centre bourg voué au commerce et à l'activité, induisent que les façades présentent, dans la majorité des cas un aspect début XIXe siècle, Restauration, avec en particulier, l'ajout de modénature sur les bâtiments les plus simples. Corniches et bandeaux moulurés, appuis, encadrement de baies, chaînage... qui étaient aux époques antérieures, l'apanage des constructions bourgeoises ou nobiliaires.

De même, la majorité des façades comporte, aujourd'hui, des persiennes bois, participant à leur animation, tout en revêtant un côté fonctionnel.

Les matériaux

Ces bâtiments sont réalisés en maçonnerie de moellons enduit ou plâtre gros de Paris ou au mortier de plâtre et chaux en usage en Ile de France, depuis des siècles.

Tous les éléments de décor et de structure présentent une finition réalisée dans le même matériau, l'aspect pouvant varier en fonction de la granulométrie du sable employé.

L'ensemble recevait généralement un badigeon de chaux en finition.

Les couvertures étaient réalisées en petite tuile plate, cette dernière a été parfois remplacée par de l'ardoise, en particulier sur les bâtiments rehaussés ou dont la couverture a été remaniée.

3.3. LES BATIMENTS DE LA FIN DU XIX SIECLE JUSQUE L'ENTRE DEUX GUERRES

Avec l'arrivée du chemin de fer, une bourgeoisie citadine découvre les charmes exceptionnels du site de Nogent. Des belles demeures entourées de grands jardins bordant le bois ou occupant l'île de Beauté, aux lotissements de petits pavillons et aux immeubles de centre ville, toute la gamme des architectures néo-classiques, éclectiques ou encore de style Art nouveau, Art décoratif ou issus du mouvement moderne est représenté.

De nombreux architectes locaux interviennent durant cette période. Les plus présents, mais aussi les plus imaginatifs, sont Gérard Tissoire et les Nachbaur père et fils. Ces derniers, interviennent pour la bourgeoisie du début du XXe siècle.

LES IMMEUBLES DE LA FIN DU XIXE SIECLE A L'ENTRE DEUX GUERRES

Les dernières décennies du XIXe siècle marquent, à Nogent, l'apparition de l'immeuble de rapport, à caractère urbain marqué. Ce type perdure jusqu'entre les deux guerres, avec une évolution stylistique et de matériaux.

Les immeubles de la fin du XIXe siècle et du tout début du XXe, de facture néo-classique ou éclectique se trouvent en grande majorité, dans le centre historique. Ils remplacent le bâti d'origine rurale des XVIIe et XVIIIe siècles, à une époque de grand dynamisme, et d'application des plans d'alignement, visant en particulier, à élargir et régulariser le tracé de la rue principale.

Les immeubles de style Art nouveau sont implantés dans la première couronne du centre historique.

Enfin, les bâtiments de style Art décoratif ou issus du mouvement moderne sont disséminés dans les quartiers résidentiels du début du XXe siècle.

Les caractères urbains (implantations et volume) sont communs aux différentes évolutions stylistiques.

L'implantation

Le caractère urbain de ces bâtiments induit, sauf cas exceptionnels, une implantation à l'alignement sur rue et en mitoyennetés latérales.

Bon nombre de ces immeubles, occupe un angle de rues, ce dernier est alors coupé, augmentant le développé de façade et aérant le tissu urbain.

Les parcelles sont de taille réduite, le seul espace libre étant, dans la plupart des cas, une cour de service.

Le volume

Le plan est simple, allongé ou en "L" avec une ou deux ailes en retour, encadrant la cour de service.

C'est de la hauteur de ces bâtiments que provient la rupture avec le bâti traditionnel, avec jusqu'à cinq étages et un comble habité.

Outre la pression foncière, c'est l'apparition et le développement de l'ascenseur qui permet cette évolution. En 1867, sont utilisés les premiers ascenseurs hydrauliques, à partir de 1890, ceux à air comprimé, puis en 1895, les ascenseurs électriques.

Ces immeubles affirment une urbanité, qui sera ensuite confortée par les bâtiments de la seconde moitié du XXe siècle.

Aujourd'hui, dans le centre ancien, cohabitent des bâtiments d'échelle très variable, sans pour cela, que son image en soit altérée. Si le paysage urbain est marqué par des ruptures fortes, la valeur propre de chacun des bâtiments assure une qualité d'ensemble.

LES IMMEUBLES NEO-CLASSIQUE ET ECLECTIQUES (1880 –1920)

Pour ces bâtiments, dont l'époque de construction s'établit entre 1880 et 1900, il n'y a pas de rupture avec les modèles antérieurs du XIXe siècle, dans le dessin et le style. La césure sera marquée par l'avènement de l'art nouveau. L'organisation en travées régulières est toujours de mise, avec une décroissance en hauteur des baies, un décor assez chargé pour la période néo-classique, avec balcons, balustres ou encore lucarnes ouvragées.

L'éclectisme se traduit par des références aux styles antiques, renaissance ou classiques. A Nogent, ces bâtiments conservent, néanmoins, une grande simplicité, le décor se limitant à des éléments ponctuels.

Le traitement de la couverture prend également de l'importance, le toit à la Mansart, à brisis très raide en ardoise et terrasson plat en zinc, prolonge et couronne la façade. Les lucarnes peuvent alors prendre des formes monumentales.

Si la pierre de taille, employée pour l'ensemble de la façade, reste exceptionnelle, elle est dans certains cas, alliée à la brique, en référence aux bâtiments de style Louis XIII "brique et pierre".

Mais, c'est la brique, employée seule ou avec un décor réalisé en plâtre, qui domine.

Les teintes, allant du blanc de la brique de laitier au rouge foncé de la brique surcuite, permettent la réalisation de décors subtils, jouant sur les graphismes et les tonalités.

Les garde-corps de fonte sont encore de facture très classique, tout en présentant une grande variété de dessin.

LES IMMEUBLES DE STYLE « ART NOUVEAU » (1910 –1920)

Le tout début du XXe siècle est marqué par ce mouvement stylistique d'importance nationale, dont le point de départ, en France, est attribué à la rencontre entre Guimard et Horta à Bruxelles.

Sous l'influence du marchand Bing, qui crée le "salon de l'art nouveau", se développent des marchés parallèles dans toute l'Europe.

Les grandes constantes en sont :

- l'art de la courbe et des lignes onduyantes et voluptueuses : fleurs, feuillages, formes féminines,
- l'importance de la sculpture,

- la diversification des matériaux : fer, grès flammé, céramique, brique, pierre, le renouveau du fer forgé et de la menuiserie, particulièrement ouvragée.

Mais le plus souvent, ce vocabulaire stylistique se limite à quelques décors sculptés et ferronneries, appliqués sur des immeubles de facture néoclassique ou haussmannienne. C'est le cas à Nogent où des immeubles repérés, comme de style art nouveau, reprennent les grandes constantes de ceux décrits précédemment. On peut noter toutefois, l'emploi de la pierre meulière, en particulier pour les immeubles signés Nachbaur.

LES IMMEUBLES « ART DECORATIF » (1920-1930)

La première période de ce mouvement démarre dans l'immédiat après-guerre, à partir de 1920, mais voit son apogée à partir de 1925, avec à Paris, l'exposition universelle des arts décoratifs de 1925.

L'art décoratif est considéré par les fonctionnalistes, comme un "style nouille géométrisé". Pourtant, il constitue une étape vers le mouvement moderne, avec une vraie personnalité, se caractérisant par la droite et le plan, qui règnent en maître ; décoration, toujours présente, mais très simple et géométrique, un motif récurrent étant la vasque de fleurs stylisée ; recherche dans la forme des fenêtres : en hauteur, cintrées, à meneaux, géminées ou tripartites, bow-windows ; présence de frontons décorés dans les étages hauts ; portes en ferronneries gracieuses et travaillées.

A Nogent, ce vocabulaire ornemental et structurel, se retrouve sur des immeubles de brique, pierre et plâtre de très bonne facture, dont l'exemple le plus exceptionnel, est l'ensemble du square de la Fontaine, daté de 1930, situé à l'est de la sous-préfecture, constitué d'un immeuble et de maisons en bande, de même style, dont A. Bauve et H. Schwallier, sont les architectes (voir photo en bas à gauche).

LES IMMEUBLES DU MOUVEMENT MODERNE (1930-1940)

Avec la crise et l'approche de la seconde guerre mondiale, l'architecture des années 30, se limite aux cinq premières années de la décennie. Ces dernières sont, néanmoins, décisives pour l'évolution de l'architecture, car elles ont vu s'épanouir des conceptions qui sont, pour une part, encore en usage aujourd'hui.

Avant même la guerre de 1914, avec Perret et Sauvage, la France a joué un rôle majeur dans l'expérimentation du béton, qui a ensuite été reprise par d'autres pays occidentaux, Wright aux Etats-Unis, Van de Velde en Belgique, Loos en Autriche, ou encore Aalto en Finlande.

L'architecture représentative du mouvement moderne, se caractérise par des volumes très simples, des décrochements nets, une pureté et un dépouillement reflétant l'organisation interne.

A Nogent, quelques immeubles relèvent de cette démarche, tout en conservant les critères des grands précurseurs de cette époque. Le décor n'en est pas toujours totalement absent, la composition reste très classique. Par contre, le toit a très souvent disparu au profit d'un simple couronnement soulignant la façade.

De l'entre 2 guerre date également la cité HBM du boulevard de Strasbourg, un vaste ensemble de HBM, réalisé par les architectes Hillion et Maurey. Ces bâtiments sont implantés sur le parc d'une ancienne gentilhommière dont on a conservé les plus beaux arbres. Leur réalisation répond aux soucis hygiénistes de l'époque : grandes baies vitrées, aération, balcons ou encore chauffage central innovant.

L'ensemble est réalisé en brique du nord, et s'inscrit dans une démarche architecturale résolument moderne.

3.4. LES MAISONS ET PAVILLONS DE LA FIN DU XIXE SIECLE A L'ENTRE DEUX GUERRES

La proximité de Paris, renforcée par l'arrivée du chemin de fer et la qualité du site, ont suscité l'urbanisation rapide de la commune, dans l'esprit d'une ville jardin, riche autant de ses espaces verts publics ou privés, que de ses maisons de villégiature ou de ses pavillons aux architectures de grande qualité.

Les quartiers concentrant ces typologies sont ceux situés, soit à proximité du bois et de la Marne (coteau et île de Beauté), soit en prolongement immédiat du centre historique par le lotissement des parcs des anciens domaines.

Au nord, celui de Beauté, avec le quartier de l'arrière de la mairie et plus tard, la rue Lepoutre. Au sud, le parc du château de la Faulotte et la deuxième partie du parc de Beauté.

Le style des maisons est dicté par l'époque de construction, les bâtiments les plus anciens remontant aux deux dernières décennies du XIXe siècle, sont de facture néo-classique, ou revêtent des caractères éclectiques plus ou moins élaborés.

Au début du XXe siècle, c'est bien évidemment les styles art nouveau et régionalistes qui dominent, tandis que la période de l'entre deux guerres voit triompher le style art décoratif et les prémices du mouvement moderne dans les années 1930.

Maisons de villégiature et pavillons se distinguent par leur volume et la taille de leur parcelle. L'approche concernant les époques et styles, établie pour les maisons de villégiature est donc applicable aux pavillons.

L'implantation

Le retrait par rapport à la voie est une constante de ce type de bâti. L'espace libre, ainsi défini, correspond à un jardinet ou pour les maisons les plus vastes, à un prolongement du parc ou du jardin.

Il peut, par ailleurs, être partiellement occupé par des bâtiments annexes, généralement implantés en mitoyenneté : pavillons d'entrée, garages ou abris de jardins.

La clôture sur la rue et cet espace libre participent d'une façon très forte au paysage urbain et à la "mise en scène" de la maison. C'est pourquoi, ces éléments sont à prendre en compte au même titre que le bâtiment lui-même.

L'implantation en mitoyenneté est fonction de la largeur de la parcelle. Elle est toujours de mise, au moins d'un côté pour les pavillons, car les parcelles sont étroites.

Pour les maisons de villégiature, les parcelles peuvent être aussi réduites que celles des pavillons. Dans ce cas, l'implantation se fait également sur une ou deux mitoyennetés.

Pour les parcelles plus larges, la maison est le plus souvent implantée, au centre. C'est également le cas pour les grandes parcelles d'angle, permettant de développer deux façades très visibles. Ce cas reste, néanmoins, assez rare, limité aux vastes demeures avec parcs des franges du bois ou de l'île de Beauté.

Le volume

Du petit pavillon à plan rectangulaire simple à rez-de-chaussée et comble habitable, à la vaste maison de maître à un ou deux niveaux, toute la gamme de dimensions est ici représentée.

La classification différenciant les pavillons des maisons de villégiature prend ici toute sa valeur. On note cependant, une cohérence dans les volumes par quartier, ce qui confère à chacun d'entre eux une homogénéité, confortée par des implantations à peu près similaires. C'est le cas, en particulier, des rues issues de découpages parcellaires sous forme de lotissements ou des ensembles de pavillons en bandes ou encore de maisons jumelles.

LES MAISONS DE VILLEGATURE NEO-CLASSIQUES

Elles sont réalisées, dans bien des cas, à partir de 1880 et se caractérisent par des références aux styles classiques Louis XIII, Louis XV, Louis XVI, empire et restauration.

La façade est organisée en travées régulières, avec une entrée axée, ornée d'un perron de quelques marches, et parfois d'une marquise ouvragée.

Elles comptent un étage avec comble à la Mansart, orné de lucarnes de charpente ou plus rarement de pierre à fronton triangulaire ou centré.

Certains de ces bâtiments présentent une couverture à deux ou quatre pentes, éventuellement enrichie d'une tourelle.

Le décor est sobre, mais très présent : bandeaux d'étages, corniches et encadrements de baies moulurées, parfois ornées d'agrafes ouvragées, chaînes d'angle ou mitoyennes à tables saillantes, balustrades, balconnets...

La pierre de taille est employée pour les plus vastes, tandis que les autres sont réalisées en moellons enduits ou plâtre, permettant un traitement très fin des éléments de modénature imitant la pierre.

Les garde-corps de fonte sont discrets, bien que d'un dessin parfois très ouvragé. Sur les bâtiments recevant des volets à persiennes, ils sont posés en tableau. Sur les autres, la disposition en applique est souvent utilisée.

Les éléments d'accompagnement, clôtures, portails, pavillons d'entrées pour les plus importantes, participent à la qualité de ces bâtiments.

La clôture est, dans la majorité des cas, constituée d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage simple, parfois occulté par des tôles. Les portails et portes piétonnes, sont en fer, traités dans la continuité et dans l'esprit des barreaudages.

Le jardinet en avant de la façade, participe au caractère végétal de la rue et du quartier.

LES MAISONS DE VILLEGATURE ECLECTIQUES, REGIONALISTES OU « ART NOUVEAU »

Les deux premières décennies du XXe siècle voient l'explosion de styles, de matériaux et de recherches architecturales, parfois très audacieuses.

Les trois expressions stylistiques, ci-après détaillées, présentent les points communs suivants :

☑☑l'emploi de matériaux très diversifiés : pierre (meulière), brique, décor de plâtre ou de ciment moulé, céramiques, grès flamme, tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, vrai ou faux pan de bois...

☑☑la diversité d'éléments agrémentant les volumes : bow-windows, décrochements, tourelles, verrières, jardins d'hiver, terrasses...

☑☑la complexité des volumes de couvertures, aux charpentes ouvragées ;

☑☑l'emploi de ferronneries d'un grand raffinement de fer ou de fonte moulée ;

☑☑enfin, le traitement de la clôture qui, si elle est d'origine, est en relation avec le style architectural de la maison.

Les maisons de villégiature éclectiques

Elles font référence à des styles architecturaux antiques, médiévaux, renaissance ou classiques, avec parfois ponctuellement, l'emploi de détails d'éléments régionalistes. Brique, meulière et décor plâtre dominant souvent. Un apport coloré est parfois donné par des décors de céramique.

Les maisons de villégiature régionalistes

La référence à la villa de type "côte normande", ou "côte basque" est récurrente, bien que d'autres références pittoresques se retrouvent.

Si l'emploi du faux pan de bois est l'apanage de ces deux types, celui s'apparentant au style "côte normande" se distingue par la complexité de ses charpentes et de ses couvertures, prenant des proportions imposantes.

Plus modeste en couverture, la villa se référant au modèle "côte basque", joue de la variété des matériaux, façades en meulière, brique, céramique, ciment et des matières lisses ou plus ou moins rugueuses.

Ces maisons sont, généralement, de dimensions imposantes, et participent à la qualité du paysage urbain.

Les maisons de villégiature de style "art nouveau"

Pour l'apparition et les critères spécifiques à ce style, on se reportera à la description établie pour les immeubles du même type.

A Nogent, il existe quelques maisons empruntant à l'art nouveau, un certain nombre de détails, adapté à des bâtiments présentant des factures éclectiques ou régionalistes.

Le traitement des baies en arcs outrepassés ou de style "nouille", dont le décor joue sur les matières et tonalités qu'offre la variété des matériaux employés, en est l'exemple le plus intéressant. On note également le retour du fer forgé, très ouvragé, employé pour les garde-corps, les grilles de clôture ou encore les portes d'entrées vitrées au dessin recherché.

LES PAVILLONS NEO-CLASSIQUES, ECLECTIQUES, REGIONALISTES ET « ART NOUVEAU »

D'échelle plus modeste dans la volumétrie et dans la qualité du décor, ils reprennent les critères décrits précédemment.

L'intérêt de ces bâtiments réside dans leur valeur d'ensemble. On trouve différents types de groupement :

Les pavillons en bandes

Ce type est issu de l'initiative d'un propriétaire lotissant une parcelle subdivisée. Les maisons sont soit parfaitement identiques, soit très légèrement différentes par le matériau de façade, ou le traitement des entrées, par exemple.

Le traitement homogène, et en particulier des menuiseries et des clôtures, leur confère toute leur qualité.

Les pavillons jumeaux

Une démarche de lotissement identique à celle des maisons en bande a engendré les pavillons jumeaux. L'idée est d'offrir l'image d'une maison de vastes dimensions, s'apparentant à une maison bourgeoise. Là encore, la typologie est très variée.

Les pavillons des rues loties

Il s'agit de rues dont le parcellaire a fait l'objet d'un découpage régulier, et a été loti dans une période relativement courte. Les bâtiments sont construits à l'unité, à l'initiative de chaque propriétaire, qui choisit son maître d'œuvre et son entrepreneur.

L'échelle régulière du parcellaire, le retrait constant par rapport à la voie, confèrent à ces rues une grande unité urbaine, alliée à une variété stylistique du bâti tout à fait intéressante.

LES MAISONS DE VILLES ET PAVILLONS « ART DECORATIF » ET D'INSPIRATION MODERNE

Ces maisons reprennent des gabarits, des volumes et des organisations de façades complexes, comme celles des types précédents. C'est sur cette rigueur des lignes de caractère géométrique, des détails et éléments de structures, que porte la différence.

Quelques rares maisons de cette époque s'affranchissent de la référence au pavillon pour se rapprocher du mouvement cubiste, ces bâtiments présentent une toiture terrasse et un traitement uniforme de la peau : enduit peint d'une seule teinte.



CHAPITRE 5 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE

1.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Rappel de l'état initial

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 9 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles.

La ville est tout d'abord concernée par un risque d'inondation dû aux crues et aux débordements de la Marne, qui fait l'objet d'un PPRi approuvé et actualisé en 2007. De plus, la commune est sujette à un risque de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles (31% du territoire est concerné par un aléa fort, 31% aléa moyen et 38% aléa faible). Un PPR carrières a également été prescrit à l'échelle départementale ; cependant, ce document n'est pas entré en vigueur. Le risque de mouvement de terrain fait l'objet d'un PPRmt en attente d'approbation.

Les risques technologiques et industriels sont assez faibles sur le territoire. Seule une ICPE est soumise à autorisation et ne relève pas du régime SEVESO. De plus, 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 un seul site sur la commune de Nogent-sur-Marne : l'ancien site de la station-service de BP-France. Toutefois, la base de données BASIAS recense 81 sites dont 23 en activité, susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution chimique des sols. Il est à noter que le site de l'ancienne école Marie-Curie présente une contamination par des déchets radioactifs due à une ancienne extraction de radium à partir de minerai d'uranium au début du XXème siècle. La commune connaît également un risque lié au transport de matières dangereuses de par la présence de l'A86, la RN 34, la RN 186 et la ligne RER E ainsi que de 3 canalisations de transport de gaz sous pression soumises à une étude de sécurité.

Les incidences négatives

Le PLU présente des objectifs de croissance démographique induisant un certain dynamisme de construction de logement et d'équipement. Il expose également une stratégie économique visant à accueillir de nouvelles activités. De ce fait, le développement urbain porté par le projet entraînera naturellement une augmentation des personnes et des biens exposés aux risques auxquels est soumise la ville.

Les orientations du PLU n'entraînent pas une interdiction totale de l'installation d'ICPE sur le territoire. Cela peut donc laisser penser que l'installation d'une activité à haut risque est possible. Cette souplesse est cependant nécessaire pour permettre le développement économique de la commune. Toutefois, le règlement démontre un contrôle de ce risque et une recherche d'une cohabitation apaisée et sûre entre les espaces habités et les zones d'activités.

Par ailleurs, les nouvelles imperméabilisations qu'entraînera le développement de la commune mèneront nécessairement à l'augmentation du ruissellement urbain, malgré la création de contraintes visant à favoriser la retenue à la source, et des phénomènes d'inondations qui y sont liés. D'autant plus que la commune compte des dysfonctionnements ponctuels (débordements de réseaux).

Les incidences positives

PADD

Le PLU, au travers de son PADD, exprime la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques naturels, technologiques et sanitaires auxquels ils peuvent être exposés en « prenant en compte les contraintes spécifiques liées aux zones à risques » dans les documents d'urbanisme. De même, « la maîtrise de l'exposition de la population au risque industriel » et « la sensibilisation du public sur les risques de mouvement de terrain » seront essentielles.

Règlement et zonage

De plus, les prescriptions écrites du règlement sont autant de moyens dont se dote la commune pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les règles appliquées dans les zones urbaines à cet effet sont les suivantes :

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières « les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) »

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières « L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement

et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant »

Ces dispositions permettent de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

Conclusion

La prise en compte des risques, et surtout la réduction de l'exposition des populations, est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte.

1.2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Rappel de l'état initial

La Commune de Nogent-sur-Marne est soumise à plusieurs sources de bruit dont les principales sont la circulation automobile et le train. Les principales voies structurantes concernées sont la ligne SNCF Paris-Bâle, l'A4, l'A86 la RD 45, la RN 186, la RD 120, la RN 34, la RD 44, la RD 42E, la RD 41 et la ligne RER A. Cette analyse est confirmée par leur classement en voies bruyantes par arrêté préfectoral, entraînant des contraintes d'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité, réglementés par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Les incidences négatives

Le PLU énonce des objectifs d'augmentation de la population et d'accueil de nouvelles activités économiques. Ce développement du territoire induira nécessairement de nouveaux flux de déplacements, notamment motorisés, qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation des nuisances sonores dues au trafic routier. De ce fait, l'ampleur des nuisances sonores actuelles pourra être accrue et des zones nouvellement exposées pourront apparaître.

Les incidences positives

PADD

Le PADD exprime sa volonté de « prendre en compte les contraintes spécifiques liées aux nuisances sonores ».

Il comporte un certain nombre d'orientations en faveur du développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture qui ont pour objectif de générer un report modal, et donc pourront participer à la réduction de l'utilisation de la voiture dans les déplacements et par conséquent à la limitation des nuisances sonores.

Règlement et zonage

En outre, les règles citées dans la partie précédente permettant d'assurer une bonne cohabitation entre les espaces d'activités économiques et les secteurs d'habitat concourent également à la préservation des habitants par rapport aux nuisances sonores que peuvent générer les industries.

OAP

Les orientations d'aménagement futures du Quartier Jean Monnet précisent que « les bâtiments devront présenter une isolation acoustique performante et adaptée » en raison d'une forte proximité à des voies de circulation bruyantes (Grande Rue Charles de Gaulle et voie ferrée du RER E).

Conclusion

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, le PLU met bien en œuvre les moyens nécessaires à la maîtrise de ces nuisances.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU ET LES DECHETS

2.1. LA GESTION DE L'EAU

Rappel de l'état initial

L'alimentation en eau de la commune est issue d'un prélèvement direct à partir de la Marne puis traitée par l'usine de Neuilly-sur-Marne/ Noisy-le-Grand. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Le réseau d'assainissement est majoritairement de type séparatif. 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.

Les eaux usées transitent ensuite dans les réseaux départementaux puis arrivent aux stations d'épuration (STEP) de Valenton et d'Achères pour être traitées. Ces STEP ont des rejets qui respectent les normes autorisées et ont des rendements efficaces.

Pour la gestion des eaux pluviales, une partie est gérée par la Communauté d'Agglomération qui veille au bon fonctionnement des réseaux.

Néanmoins, des désordres liés à la gestion des eaux pluviales ont été observés sur la commune, tels que des débordements de réseaux, ainsi que des rejets polluants de système d'assainissement autonome.

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.

Les incidences négatives

Le PLU porte des objectifs de consolidation de l'attractivité du territoire se traduisant par la poursuite de l'augmentation de la population, mais également par l'accueil de nouvelles entreprises et d'équipements. Cela entraînera nécessairement un accroissement des besoins en eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource.

De plus, davantage d'eaux usées seront à traiter. Il sera donc nécessaire de s'assurer de l'adéquation entre la production d'effluents et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement. Il est à noter que davantage de boues issues de la station d'épuration seront également à gérer.

Le développement urbain attendu à Nogent-sur-Marne se traduira par de nouvelles constructions et aménagements, notamment dans les secteurs désignés comme OAP (« Entrée de ville ouest », « quartier Jean Monnet », « Boulevard urbain de Strasbourg » et « Marché-centre-ville »). Par conséquent, cette urbanisation supplémentaire entraînera des imperméabilisations additionnelles. Cela augmentera le ruissellement urbain et donc les volumes d'eaux pluviales à prendre en charge et à gérer. Le risque d'inondation pluviale sera donc plus fort.

Les incidences positives

PADD

Le projet communal reflète l'ambition de la collectivité en termes de gestion de l'eau. Il rappelle qu'il est nécessaire de « s'orienter vers des projets urbains économes en eau » et de « favoriser les dispositifs de retenue à la source des eaux pluviales ». Nous citerons par exemple la volonté de généraliser les toitures végétalisées lors de la conception de toitures terrasses.

De plus, l'ensemble des objectifs de préservation des éléments de trame verte, notamment des espaces verts, permettent également de conserver des zones

non imperméabilisées sur la commune participant à la limitation du ruissellement urbain. Dans le même objectif, la Ville souhaite privilégier les surfaces perméables dans les projets.

Règlement et zonage

Le règlement insiste lui aussi sur la gestion des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.

Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

La commune, à travers son PLU, incite donc à la gestion alternative des eaux pluviales, à la réduction de la saturation des réseaux et donc des inondations et à la limitation de la pollution des eaux.

Enfin, le règlement limite encore la pollution de l'eau dans les réseaux d'assainissement en indiquant que le « branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides. »

L'ensemble des règles relatives à la trame verte, à la limitation de l'emprise au sol des constructions, et au coefficient d'espaces participant à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et donc à la limitation du ruissellement.

Conclusion

Le développement de Nogent-sur-Marne entraînera forcément des pressions supplémentaires sur la ressource et donc des contraintes supplémentaires en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU affiche des orientations politiques et des règles qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

2.2. LA GESTION DES DECHETS

Rappel de l'état initial

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'offre de collecte des déchets est complète et efficace puisqu'il y a peu de refus de tri bien qu'il y ait encore des dépôts non-conformes notamment d'encombrants. Grâce aux actions de sensibilisation (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 23% en moyenne en France.

Toutefois, la production de déchets par habitant est élevée mais une baisse est amorcée depuis quelques années : les résultats de la collecte sélective révèlent une diminution de la quantité collectée de l'ordre de 7,5% entre 2008 et 2009.

La majorité des déchets est valorisée. Une filière de traitement (incinération des déchets ménagers résiduels) produit de l'énergie et la Ville perçoit les bénéfices de la revente de l'électricité par le SMITDUVM.

Les incidences négatives

L'augmentation de population pressentie dans les années à venir entraînera un accroissement de la production de déchets. Les capacités de collecte, notamment des points d'apports volontaires, devront être adaptés pour éviter tout dysfonctionnement pouvant donner lieu à des dépôts sauvages. Cette hausse de la production de déchets signifie également une augmentation potentielle des déchets destinés à l'enfouissement.

En outre, le souhait d'accueillir de nouvelles activités économiques induit la possibilité de devoir gérer des déchets relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique.

Enfin, au vu des objectifs de construction de logements et des nombreux projets portés par la commune, une hausse des déchets de chantiers est également à prévoir.

Les incidences positives

PADD

Le PLU, à travers son PADD, souhaite « prévoir la mise en place de dispositifs de collecte des déchets adaptés aux besoins » et « promouvoir le tri sélectif ».

Règlement et zonage

Le PLU comporte des règles qui permettent d'assurer une collecte des déchets performante et dans de bonnes conditions. Ainsi, il est demandé que « toutes constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. »

De même, dans chaque logement « le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. »

Enfin, le règlement stipule que toute nouvelle voie doit présenter des caractéristiques adaptées permettant la desserte par les véhicules de collecte des déchets. Cette mesure permet d'assurer une collecte optimale des déchets.

Conclusion

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Et bien que la commune ne détienne pas directement cette compétence, elle prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

3. LES INCIDENCES SUR L'AIR ET LE CLIMAT

3.1. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET QUALITE DE L'AIR

Rappel de l'état initial

La qualité de l'air est satisfaisante en comparaison avec les différents seuils réglementaires en vigueur et avec les niveaux enregistrés par les différentes stations de mesure d'AIRPARIF, malgré l'influence des émissions dues au trafic routier. De plus, toutes les concentrations à Nogent-sur-Marne s'approchent des objectifs du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) et sont inférieures aux valeurs de l'objectif de qualité.

La commune est desservie par des voies structurantes importantes qui traversent la ville et qui sont sources de pollution : l'A4, l'A86 la RD 45, la RN 186, la RD 120, la RN 34, la RD 44, la RD 42E et la RD 41.

Les incidences négatives

Le développement urbain et économique visé par la commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants mais également du nombre d'usagers du territoire (employés, clientèle...). Cela entraînera nécessairement une augmentation des flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens susceptibles de s'effectuer en voiture individuelle.

Le PLU affiche en outre des projets d'envergure qui constitueront de nouveaux pôles générateurs de déplacements, ou renforceront l'attractivité des pôles existants, notamment au-delà des limites de la ville. Cela développera donc encore davantage les flux de déplacements sur la commune.

Cette intensification du trafic se manifestera également par un accroissement des émissions polluantes dans l'atmosphère et donc une réduction de la qualité de l'air.

Les incidences positives

Le PLU de Nogent-sur-Marne comporte un large volet consacré à l'amélioration de l'offre de mobilité.

PADD

La commune souhaite tout d'abord créer les conditions permettant de limiter les besoins de déplacements et d'augmenter l'attractivité des modes de déplacements alternatifs. Deux des objectifs du PADD sont entièrement consacrés à cette thématique : « permettre la mise en place de projets de transport et de déplacement structurants » et « faciliter les déplacements sur le territoire nogentais pour garantir un cadre de vie agréable et fonctionnel ». Ces objectifs prônent notamment le soutien du développement et de l'amélioration des modes de déplacements doux (transports non motorisés) et l'offre d'une alternative à l'automobile en promouvant l'utilisation des transports en commun. En parallèle, le PADD prescrit l'anticipation dans les projets de la mise en place de la ligne orange du métro automatique en cohérence avec le Grand Paris Express et son interconnexion avec la ligne RER E à la gare de Nogent-Le Perreux. Cette articulation de l'urbanisation avec la desserte en transport collectif garantit une attractivité plus forte des transports et donc favorise le report modal.

L'articulation de l'évolution urbaine avec la desserte en transports en commun permet de fait d'augmenter l'attractivité des transports collectifs et de concurrencer davantage les déplacements en automobile.

Une amélioration et une fluidification du trafic dans la ville est à prévoir, notamment grâce au réaménagement du pont de Nogent que soutient le PLU, permettant d'éviter les phénomènes de congestion qui sont sources d'émissions de gaz à effet de serre accrues.

Le PADD comporte également des objectifs de mixité fonctionnelle. Le rapprochement entre l'habitat et les services permet de réduire les besoins de

déplacement, les distances à parcourir et donc renforce l'attractivité des modes doux.

Règlement

Le projet comporte une règle prévoyant une possibilité de réduction de des normes de stationnement pour les unités foncières situées à proximité d'une gare RER. Cela permet de favoriser le recours aux transports collectifs.

Le règlement prévoit que des places de stationnement soient réservées, dans certains bâtiments neufs à usage d'habitation, pour les véhicules électriques ou hybrides en prévoyant des bornes de rechargement. Cette mesure favorise le développement de ce type de véhicules propres sur le territoire et concourent donc à la réduction des émissions de GES, et des nuisances sonores par la même occasion.

OAP

L'OAP des « Portes de Nogent » prévoit « la concentration des différents modes de transports collectifs pour assurer l'articulation entre desserte locale, accessibilité métropolitaine et intensification urbaine. ». Ce projet constitue donc un réel pôle multimodal en faveur du développement de l'accès et de l'attractivité des transports collectifs. De même, le projet prévoit une mixité fonctionnelle importante.

De même, pour l'OAP du Boulevard de Strasbourg, la mise en place d'une « desserte optimale permettra de concilier desserte, qualité urbaine, mobilités locales et déplacements intercommunaux. ».

Par ailleurs, dans l'ensemble des OAP, la commune veut développer les aménagements dédiés aux modes de déplacements doux en priorisant les voies cyclables, les chemins piéton, des liaisons douces pour accéder aux différents quartiers avec l'assurance d'une sécurité optimale.

Conclusion

Le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une réduction de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacement vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

3.2. DEMANDE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

Rappel de l'état initial

Le territoire possède des sources d'énergie renouvelables intéressantes comme la géothermie, à partir de la nappe du Dogger, une source d'eau chaude permettant l'utilisation de la géothermie comme production de chaleur mais également d'électricité par la cogénération.

En 2009, la réalisation d'un bilan carbone sur l'ensemble des services de la Ville a été menée et des objectifs de réduction des émissions des gaz à effet de serre ont été fixés pendant le mandat. Cela démontre l'engagement de la collectivité dans cette thématique.

Par ailleurs, 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. 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.

Les incidences négatives

Le développement urbain et économique implique de nouvelles constructions qui, bien que soumises à la RT2012, induiront une consommation d'énergie supplémentaire. De plus, le projet prévoit l'accueil de nouveaux consommateurs d'énergie, dont certains sont importants (grands équipements, entreprises...). Cela entraînera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

De plus, l'augmentation des flux de déplacements motorisés induira nécessairement une hausse des besoins en énergie fossile (carburants).

Les incidences positives

PADD

Le PLU reflète l'ambition de la commune d'agir en faveur de la réduction des consommations d'énergie et du développement des énergies renouvelables. Cela est traduit dans l'orientation suivante du PADD: «Permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ». Il s'agit notamment de permettre la réhabilitation du bâti existant et autoriser les dispositifs d'isolations, ainsi que d'encourager la production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.

De plus, le PADD prescrit de poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables, en étudiant le potentiel que présente l'exploitation de la géothermie dans la commune.

Par ailleurs, le PADD affiche des objectifs de renouvellement urbain qui entraîneront nécessairement une amélioration de la demande en énergie du territoire : des bâtiments anciens laisseront place à des bâtiments neufs moins consommateurs.

En outre, le projet, grâce à la préservation de la trame verte et bleue au sein d'un tissu urbain dense, favorise la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

Règlement et zonage

Le règlement du PLU vient appuyer cela en autorisant l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sauf exception patrimoniale.

OAP

L'OAP des Portes de Nogent a pour objectif de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables à travers l'installation de panneaux photovoltaïques dans les nouvelles constructions.

Conclusion

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement de Nogent-sur-Marne est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti.

De plus, le PLU incite au développement et à la recherche du potentiel de production d'énergies renouvelables, notamment la géothermie qui est intéressante pour le territoire.

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA BIODIVERSITE

Rappel de l'état initial

La Ville de Nogent-sur-Marne est dotée de nombreux documents cadres supra-communaux qui guident la constitution de la trame verte, comme le Plan Vert du Val de Marne par exemple.

La commune, par son caractère très urbanisé, ne contient pas d'espaces naturels remarquables de type Natura 2000 ou ZNIEFF. Toutefois elle est entourée du bois de Vincennes et des Bords de Marne, qui constituent des réservoirs de biodiversité importants pour la trame verte et bleue régionale. 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 (DRIAAP) 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.

La commune offre 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 communale.

Les incidences négatives

Bien que le projet présente des objectifs de renouvellement urbain, le développement de la commune implique que des espaces aujourd'hui « naturels », essentiellement espaces verts urbains, peuvent être imperméabilisés, impliquant une consommation d'espaces naturels et donc une réduction des habitats potentiels pour la biodiversité locale.

Selon leur conception, les projets, qui aboutiront sur une densification urbaine dans certains secteurs, peuvent renforcer la fragmentation de la trame verte communale. Il en est de même pour les projets d'infrastructure de transports. Cet enjeu est particulièrement prégnant au niveau du projet des boulevards de Strasbourg et de Gallieni qui propose une optimisation urbaine sur l'ensemble du linéaire des voies. Cette perspective comporte donc bien un risque d'intensification des effets de fragmentation de la trame verte communale.

De plus, ces projets urbains sont susceptibles d'entraîner un dérangement des espèces implantées sur ces espaces.

Les incidences positives

PADD

Le PADD énonce l'objectif « d'aménager et de renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais ». Il insiste alors sur le fait de tendre vers un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire en organisant le lien entre les espaces verts de la commune et les espaces naturels tels que le bois de Vincennes et la Marne, notamment dans l'objectif de connecter ces deux grands réservoirs de biodiversité.

Pour la mise en place d'une trame verte et bleue cohérente, le PLU prescrit de :

promouvoir et protéger les espaces verts existants,

d'adosser la trame verte sur les alignements d'arbres existants et futurs ainsi que les liaisons douces des bords de Marne,

protéger les cœurs d'îlots verts et arborés du territoire, qui représentent des espaces relais de la trame verte urbaine.

Conscient de l'importance de créer un réel maillage écologique pour maintenir la biodiversité du territoire, le PADD prévoit de connecter ces espaces et s'oriente vers l'amélioration et le développement du franchissement des ruptures urbaines telles que les voies ferrées, routes, cours d'eau,....

De plus, par les objectifs de développement de projets intégrant la diversité des fonctions, le PADD incite à la création de lieux de rencontres tels que les jardins publics et les squares.

Enfin, un large recours au renouvellement urbain permet de préserver les éléments de trame verte du territoire, voire de créer des opportunités pour renforcer l'offre locale d'espaces verts.

Règlement et zonage

En outre, le zonage recense un certain nombre d'éléments de trame verte afin de les protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, des espaces boisés, des espaces paysagers (espaces verts publics ou privés, espaces semi-naturels...), des cœurs d'îlots et des alignements d'arbres sont préservés dans l'objectif de renforcer la Trame Verte et Bleue de Nogent-sur-Marne et par conséquent pour maintenir voire développer la biodiversité locale.

Les prescriptions écrites relatives à ces différentes espaces sont inscrites dans l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones. En plus, des règles de protection de ces espaces par une limitation stricte des possibilités de construction, on y demande la replantation d'arbres en cas d'abattage.

Dans le même esprit, la Marne et ses berges sont classées en zone N. Cela permet de préserver cette entité naturelle importante dans le réseau écologique communal, mais également supra-communal.

Le règlement du PLU contient un article propre à la réalisation « d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations » pour les constructeurs. Ainsi, pour

la plupart des zones, notamment les zones UP, UPb, UPr, le règlement précise « qu'au moins 40% de la surface libre du terrain doivent être traités en espaces verts. 20% doivent être constitués de pleine terre ». L'instauration d'un coefficient minimal d'espace vert dans le règlement vise la limitation de l'imperméabilisation des surfaces et donc la préservation de la trame verte urbaine. Cette mesure évite également une urbanisation trop dense, sans espaces verts, qui constituerait un élément de fragmentation de la trame verte empêchant le déplacement des espèces.

OAP

Enfin, les différentes OAP déterminent précisément la réalisation de nombreux espaces verts. Particulièrement dans l'OAP Boulevard de Strasbourg, le PLU recommande de compléter les alignements d'arbres existants afin de renforcer la trame verte le long du boulevard et de mettre en place un programme de reconquête des sites de nature en ville où les nogentais se réapproprient les espaces verts en pied d'immeuble avec la création de cheminements piétons.

Conclusion

Les impacts négatifs du caractère très urbanisé de Nogent-sur-Marne sur le patrimoine naturel sont en partie maîtrisés par les orientations et mesures que comporte le projet communal. Les espaces naturels du territoire seront préservés par l'aménagement d'une trame verte et bleue en faveur du maintien, voire du développement, de la biodiversité.

5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

Rappel de l'état initial

Le développement de la commune a été influencé par le relief (pentes douces et coteaux abrupts) et la présence de la Marne, différentes caractéristiques naturelles importantes 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. Contrainte par ces deux entités naturelles, 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 ces 20 dernières années. 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.

D'un point de vue paysager, 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.

Le paysage nogentais est atypique et pittoresque, marqué par de forts contrastes de part et d'autres du parc Watteau et le cœur paysager est de grande qualité bien qu'en rupture avec le tissu urbain au regard de son organisation et son statut.

Aujourd'hui, ce territoire à vocation mixte veut préserver un équilibre entre les espaces construits et les espaces boisés des versants et conserver le caractère remarquable et pittoresque du coteau.

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

Les incidences négatives

Le développement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, etc. peuvent dénaturer le paysage et être en contradiction avec le patrimoine nogentais.

Le PADD prévoit notamment d'accueillir de nouvelles entreprises et ainsi de nouveaux bâtiments d'activité, dont l'insertion paysagère est généralement difficile.

Par ailleurs, l'implantation des nouvelles constructions peut induire la fermeture de certaines perspectives visuelles et la suppression de points de vue remarquables.

Enfin, la construction « en masse » de logements peut aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain de Nogent-sur-Marne.

Les incidences positives

PADD

Les orientations du PADD reflètent bien la volonté de la commune de préserver ses paysages et son patrimoine architectural. Un objectif à part entière est consacré à ce thème : « préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne », il définit ainsi plusieurs enjeux :

- favoriser une architecture de qualité et respecter le patrimoine

- permettre la réalisation de projets innovants sur le plan urbain et environnemental dans les futures opérations, dans le respect du patrimoine remarquable existant
- préserver le patrimoine paysager en protégeant et en mettant en valeur :
 - Les espaces verts et les arbres remarquables
 - Les points de vue remarquables
 - Les berges de la Marne et les espaces publics majeurs
- améliorer l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des devantures commerciales et plus particulièrement à l'occasion des projets d'aménagements
- traiter de manière harmonieuse et accueillante les portes d'entrée du territoire

Le PLU affiche des projets de renouvellement urbain, de requalification de certains quartiers qui offriront l'opportunité de renforcer la valorisation du paysage nogentais, notamment de requalifier les entrées de ville.

Le projet affiche également une volonté forte de préserver le patrimoine architectural de Nogent-sur-Marne et d'en faire l'un des supports de l'attractivité touristique de la ville.

Règlement et zonage

De par la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, etc. le PLU assure une harmonie des formes urbaines en accord avec la morphologie de chaque secteur. Ces règles participent donc à la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la commune.

Le règlement prévoit une dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises pour une meilleure intégration du projet dans son environnement.

En outre, les prescriptions écrites du PLU règlementent l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagements. Y sont règlementés, entre autres, l'intégration paysagère des bâtiments, les façades, les ouvertures, les toitures, les clôtures... Ces mesures permettront d'aboutir à une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.

OAP

Les OAP relayent le souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions, la recherche de qualité architecturale et l'ouverture visuelle en direction des espaces naturels comme le Bois de Vincennes.

Dans l'OAP Jean Monnet, le PLU précise d'aménager un parc sur le « talus sous Plaisance » afin de protéger les éléments paysagers existants et maintenir un espace de transition entre le secteur d'activités et les résidences de la rue de Coulmiers. De plus, il est également énoncé le souhait d'aboutir à un maillage d'espaces publics de qualité permettant de mettre en valeur l'entrée de ville.

Le projet « Portes de Nogent » comporte des orientations relatives au traitement qualitatif des espaces publics, à la qualité architecturale, et à la qualité du cadre de vie urbain dans sa globalité. De plus, l'OAP prescrit la préservation des perspectives visuelles existantes.

L'OAP « Boulevard urbain de Strasbourg » prévoit également un traitement qualitatif des espaces publics en valorisant les espaces de nature en ville. Il est également fait mention de la préservation des perspectives visuelles. Ces orientations participent là encore à la qualification des entrées de ville.

L'OAP « Le village : Marché-Centre-Ville » vise l'intégration architecturale renforcée de la Halle du marché ainsi que le renforcement de la dimension paysagère des espaces publics.

Conclusion

Grâce aux outils de protection que comporte le projet ainsi qu'à l'application des règles édictées, les paysages et le patrimoine architectural de Nogent-sur-Marne seront préservés des impacts négatifs que peut engendrer l'urbanisation.



CHAPITRE 6 : MOTIFS DU CHANGEMENT DES REGLES

1. LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La première élaboration du POS de Nogent-sur-Marne date de 1977. Ce document a été modifié plusieurs fois : en 1979, 1982, 1984, 1985, 1987 et 1989. Jusqu'à cette dernière date, l'objectif principal était la densification du tissu urbain. Une première révision eu lieu en 1992 avec pour but, cette fois, de maîtriser l'urbanisation au profit des espaces verts.

La seconde révision, approuvée en 2001 fait état dans son rapport de présentation, des 3 objectifs suivants :

- **Favoriser un développement spatial limité et maîtrisé de la commune.**

Ce premier objectif se traduit par des projections démographiques limitées puisque le POS de 2001 vise une « croissance très modérée » de sa population autour des 30 000 habitants (en 1999, la commune comptait 28 194 habitants) et au maintien d'un bon niveau d'équipements publics pour la population. Une volonté de préservation est marquée pour les zones pavillonnaires de façon à protéger le paysage urbain ainsi que pour les zones concernées par des risques naturels (inondation, sécheresse). Les centralités urbaines doivent, elles, être mises en valeur afin d'améliorer l'identité et la lisibilité des différents quartiers composant la ville.

- **Favoriser la mixité du tissu**

Il s'agit de développer la mixité urbaine, d'une part, en privilégiant le maintien des activités existantes tout en favorisant l'implantation de nouvelles activités dans le respect de l'identité résidentiel de la commune. Cette volonté de mixité relève, d'autre part, d'une approche sociale en réalisant des programmes de

logements sociaux sous forme de petites unités, en mettant fin à une logique de concentration de ce type de logements massivement dans un même secteur, en favorisant la réhabilitation des logements sociaux existants et en incitant à la réhabilitation du parc privé.

- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti**

Ce 3ème objectif s'inscrit dans une volonté de la commune de préserver l'importance et la richesse du patrimoine de la commune tout en valorisant son cadre de vie et en permettant le renouvellement du bâti.

1.2. LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Dans le respect de ces principes, la commune de Nogent-sur-Marne a souhaité s'engager dans un processus d'élaboration du PLU en remplacement du POS approuvé en 2001, dans le cadre des objectifs suivants :

1. Actualiser les réflexions sur les orientations de la Ville en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable au regard des évolutions législatives depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) et les lois portant « Engagement National pour l'Environnement » (Grenelle 1 et 2, juillet 2010) ;
2. Favoriser le renouvellement urbain tout en préservant la richesse et la diversité du patrimoine naturel et bâti nogentais, en intégrant les préconisations issues de l'étude paysage ;
3. Définir clairement l'affectation des sols, les droits à construire et organiser le territoire communal pour assurer un développement urbain harmonieux.

2. LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1. SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DU POS

Le document graphique réglementaire du Plan d'occupation des Sols révisé en 2001 comprend au total 8 zones (6 zones urbaines et 2 zones naturelles) qui, pour certaines, sont divisées en secteurs. Ci-dessous, un tableau de synthèse des zones et secteurs ainsi que des prescriptions écrites du POS de Nogent-sur-Marne.

Zone	Descriptif	Principales règles
<p>UA</p>	<p>Alentours de la gare RER A « Nogent-sur-Marne », située le long des axes importants de la commune : RN34, boulevard de Strasbourg, RD120 et Place Leclerc</p> <p>Zone urbaine dense caractérisée par un bâti en ordre continu, zone mixte (habitat, commerce, services et activité)</p> <p>Un sous-secteur UAa (Secteur de plan masse pour le projet « Nogent Baltard »)</p> <p>22,46ha - 8,02% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Caractéristiques des terrains : constructibilité des terrains si façade minimale de 8,00m</p> <p>Implantation à l'alignement de principe. Par exception, recul de 5m pour les terrains à l'angle de deux voies. Le long du boulevard de Strasbourg, recul de 5m pour les terrains ayant une profondeur sup à 20m et alignement pour une profondeur inf à 5m (cette disposition a fait l'objet d'une modification du POS en 2012)</p> <p>Implantation en limites séparatives pour tout ou partie de la façade si absence de baie. Dans le cas contraire, implantation en retrait (prospect relatif à la hauteur avec un minimum de 3m.</p> <p>Emprise au sol : 50% (ES plus importante pour les équipements publics et les commerces, bureaux et hôtels en rez-de-chaussée)</p> <p>Hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18m au faîtage (R+5 sur rue). - 15 m au faîtage (R+4 sur rue) en UAa. <p>Pourcentage d'espaces verts : 30% de surface en pleine terre</p> <p>Pas de COS</p>
<p>UB</p>	<p>Nord du boulevard de Strasbourg - secteur nord est de Nogent-sur-Marne marqué par une concentration d'habitat social</p> <p>Quartiers : Coulmiers, Boulevard de Strasbourg et les Maréchaux</p> <p>Caractérisé par un tissu d'habitat collectif semi dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres</p> <p>Objectif : favoriser les activités économiques</p>	<p>Caractéristiques des terrains : constructibilité des terrains si façade minimale de 8,00m + surface minimale de 400m²</p> <p>Implantation à l'alignement ou en recul (si constructions à l'angle de deux voies) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p>Dans une bande de 25m : Implantation en limites séparatives pour tout ou partie de la façade si absence de baie. Dans le cas contraire, implantation en retrait</p> <p>Au-delà de la bande des 25m : implantation en retrait des limites séparative</p> <p>(!) Retrait minimum de 3m</p>

	<p>compatibles avec l'habitat pour contribuer à une redynamisation du quartier des Maréchaux</p> <p>14,57ha - 5,20% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Emprise au sol : 40% (ES plus importante pour les équipements publics, les constructions à usage d'activité et les commerces, bureaux et hôtels en rez-de-chaussée)</p> <p>Hauteur : 15m au faîtage (R+4)</p> <p>Pourcentage d'espaces verts : 40% de surface en pleine terre</p> <p>COS : 1,20</p>
<p>UC</p>	<p>Zone de densité faible ou moyenne à dominante pavillonnaire où sont autorisés des petits immeubles collectifs (R+2)</p> <p>Objectif : réduire la densité et préserver l'identité de chaque quartier</p> <p>3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UCa : sud ouest et Corniche - UCb : Coteaux, Coulmiers, Port, Haut de Nogent - UCc : Franges du Bois de Vincennes <p>Cette zone comprend la zone EF : ce sont les emprises ferroviaires de la commune sur lesquelles seuls les ouvrages techniques nécessaires sa l'exploitation ferroviaires et les abris de jardin sont autorisés</p> <p>155,40ha - 55,50% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Caractéristiques des terrains :</p> <p>UCa : 450m² de surface et 13m de largeur</p> <p>UCb : 250m² de façade et 8m de largeur</p> <p>UCc : 450m² de façade et 13m de largeur</p> <p>Implantation à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p><i>UCa + Ub :</i></p> <p>Dans une bande de 25m :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Si largeur du terrain inférieure à 15m : Implantation en limites séparatives si absence de baie, sinon implantation en retrait > si largeur du terrain comprise entre 15 et 20m : implantation en retrait par rapport à au moins une des limites séparatives > si largeur du terrain supérieure à 20m : implantation en retrait par rapport à chacune des limites séparatives <p>Au-delà de la bande des 25m : implantation en retrait des limites séparative</p> <p><i>UCc :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Si largeur du terrain inférieure à 15m : Implantation en limites séparatives si absence de baie, sinon implantation en retrait > si largeur du terrain comprise entre 15 et 25m : implantation en retrait > si largeur du terrain supérieure à 25m : implantation en retrait

		<p>Emprise au sol :</p> <p>UCa : 40%</p> <p>UCb : 40%</p> <p>UCc : 30%</p> <p>Hauteur : 9,50m au faîtage (R+2)</p> <p>Pourcentage d'espaces verts : 40% de surface en pleine terre</p> <p>COS :</p> <p>UCa : 0,80</p> <p>UCb : 0,70</p> <p>UCc : 0,50</p>
<p>UD</p>	<p>Zone d'habitat semi dense en ordre discontinu en centre-ville</p> <p>2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UDa - UDb <p>+ 3 zones de plan masse : îlots du jeu de Paume et Eugène Galbrun de la ZAC Multisites et à l'îlot Paul Doumer de la ZAC de la Poste</p> <p>45,79ha - 16,35% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Pas de prescriptions de caractéristiques des terrains</p> <p>Implantation à l'alignement ou en recul (5m) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p>Implantation en limites séparatives pour tout ou partie de la façade si absence de baie. Dans le cas contraire, implantation en retrait (minimum de 3m)</p> <p>Emprise au sol :</p> <p>UDa : 80%</p> <p>UDb : 40%</p> <p>Hauteur :</p> <p>UDa : 15m au faîtage (R+4)</p> <p>UDb : 12m au faîtage (R+3)</p> <p>Pourcentage d'espaces verts :</p> <p>UDb : 30% de surface en pleine terre</p> <p>Pas de COS</p>

<p>UE</p>	<p>Zone d'habitat pavillonnaire de densité faible caractérisée par un tissu de pavillons sur de grandes parcelles</p> <p>Objectif : préservation du parcellaire</p> <p>10,80ha - 3,86% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Caractéristiques des terrains :</p> <p>UEa : 400m² de surface et 10m de largeur</p> <p>UEb : 500m² de façade et 14m de largeur</p> <p>UEc : 500m² de façade et 14m de largeur</p> <p>Implantation à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p>Dans une bande de 25m :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Si largeur du terrain inférieure à 15m : Implantation en limites séparatives si absence de baie, sinon implantation en retrait > si largeur du terrain comprise entre 15 et 20m : implantation en retrait par rapport à au moins une des limites séparatives > si largeur du terrain supérieure à 20m : implantation en retrait par rapport à chacune des limites séparatives <p>Au-delà de la bande des 25m : implantation en retrait des limites séparative</p> <p>Emprise au sol : 30%</p> <p>Hauteur : 9,50m au faîtage (R+2)</p> <p>Pourcentage d'espaces verts : 50% de surface en pleine terre</p> <p>COS :</p> <p>UEa : 0,60</p> <p>UEb : 0,40</p> <p>UEc : 0,20</p>
<p>UF</p>	<p>Zone affectée aux activités et bureaux</p> <p>Petite zone au nord-est de la commune</p>	<p>Pas de prescriptions de caractéristiques des terrains</p> <p>Implantation à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p>

	<p>Objectif : garantir le maintien des activités existantes</p> <p>0,98ha - 0,35% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Implantation en limites séparatives pour tout ou partie de la façade si absence de baie. Dans le cas contraire, implantation en retrait</p> <p>Emprise au sol : 70%</p> <p>Hauteur : 15m au faîtage (R+4)</p> <p>Pourcentage d'espaces verts : 10% de surface en pleine terre</p> <p>Pas de COS</p>
NA	<p>Zone d'urbanisation future</p> <p>Long de la voie ferrée est de la ville</p> <p>5,50ha - 1,96% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Pas de prescriptions de caractéristiques des terrains</p> <p>Implantation en retrait de 4m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p>Implantation en limites séparatives pour tout ou partie de la façade si absence de baie. Dans le cas contraire, implantation en retrait</p> <p>Hauteur : 10m au faîtage (R+2)</p> <p>Pas de pourcentage d'espaces verts</p> <p>Pas de COS</p>
ND	<p>Sites à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique</p> <p>L'île des Loups et le stade sous la Lune</p> <p>14,20ha - 5,07% de la superficie totale de la commune</p>	<p>Pas de prescriptions de caractéristiques des terrains</p> <p>Implantation en retrait de 4m par rapport à la crête de berge ; Implantation à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> <p>Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur</p> <p>Emprise au sol : 30%</p> <p>Hauteur : 9,5m au faîtage (R+2)</p> <p>Pourcentage d'espaces verts : 50% de surface en pleine terre</p> <p>COS : 0,20</p>

**2.2. LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LE
REGLEMENT D'URBANISME**

Tableau de correspondance POS – PLU			
POS			PLU
Zone	Secteur	Vocation	Zone
UA	UAa (plan de masse Gare-Baltard)	Zone urbaine mixte à dominante habitat et activités structurée autour du boulevard de Strasbourg.	UR
UB	-	Zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat collectif caractérisée par tissu discontinu aux densités moyennes.	UR
UC	UCa, UCb UCc	Zone urbaine mixte habitat, activités, équipements, de densité faible à moyenne. Spécificités morphologiques marquées (Viselets, Coteaux de la Marne, franges du Bois de Vincennes).	UPb, UPrv, UP, UM, UPr
UD	UDa UDb 3 secteurs de plan de masse	Zone urbaine semi dense à dense, mixte et caractéristique du centre-ville et des espaces péricentraux de Nogent-sur-Marne.	UPv, UMc, UR, URc
UE	UEa, UEb	Zone urbaine d'habitat pavillonnaire de densité faible caractérisée par un tissu de pavillons sur de grandes parcelles.	UPr
UF	-	Zone urbaine dédiée aux activités et bureaux.	UR
NA	-	Zone d'urbanisation future située le long de la voie ferrée à la limite est du territoire communal.	UP, UR
ND		Zone naturelle à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances et des qualités environnementales et/ou paysagères.	UPr, N

Le centre-ville

Le centre-ville apparaît dans le POS de Nogent-sur-Marne dans la zone UD. Le sous-secteur UDa correspondant au « village » de Nogent-sur-Marne figure, dans le PLU, au sein de la zone UPv « zone urbaine patrimoniale du village ». Les abords du centre-ville au nord, comprenant les boulevards de Strasbourg et Gallieni, anciennement UDb font l'objet d'un classement dans plusieurs zones dites évolutives, permettant une mutation du tissu urbain et bâti : UMc, UR et son sous-secteur URc. Ce zonage s'explique par la volonté de distinguer les espaces du centre-ville qui, de par leur densité importante et leur constitution déjà avancée, bénéficient de règles visant la préservation des caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti. Les espaces alentours ayant vocation à muter, les règles souhaitées par la ville permettent un accompagnement progressif du développement du centre-ville au sens élargi. Ce développement est souhaité par la ville afin de redynamiser et de renforcer l'attractivité du centre-ville. Il s'appuie, notamment sur un projet de réaménagement de la Halle du marché et de ses alentours, intégré dans le sous-secteur URc.

Les zones pavillonnaires

Les zones pavillonnaires du tissu nogentais sont nombreuses et particulièrement qualitatives. Ces caractéristiques avaient été prises en compte dès l'élaboration du POS qui comprenait un sous-secteur de la zone UC permettant de couvrir ces parties du territoire : UCb pour les Coulmiers, les Coteaux, les Viselets et le quartier du Port. Dans le PLU, de par leur caractère patrimonial fort, ces différents ensembles font l'objet d'un zonage et de règles très proches de la zone UCb visant à préserver ces espaces urbains remarquables sur le plan architectural et paysager.

D'autres poches d'habitat pavillonnaires sont disséminées dans le zonage du POS et du PLU. En effet, certains ensembles, parfois significatifs, sont intégrés dans un zonage correspondant à des formes bâties plus diverses que le pavillonnaire.

Les franges du bois de Vincennes notamment, caractérisées par un tissu urbain et bâti très hétéroclite, font l'objet d'un zonage particulier : le sous-secteur UCC dans le POS et la zone UPb pour le PLU.

Pour ces zones, le PLU ne change pas fondamentalement les droits à construire par rapport au POS (même hauteur, même COS, même emprise au sol) mais vient distinguer, dans le cadre du zonage et du volet patrimonial du PLU, un certain nombre d'ensembles significatifs. Le zonage UPr (patrimonial renforcé), UPrv (pour les Viselets) et UPrm (pour les bords de Marne) permettent d'accentuer le niveau de protection des caractéristiques urbaines remarquables.

Les zones d'activités et les voies ferrées

La zone Uf, destinée aux activités économiques et notamment aux bureaux, n'est pas reprise dans le PLU ou les zones sont toutes mixtes (à l'exception de la zone UPb qui ne peut accueillir de commerces). Cette zone a été intégrée en zone UP du PLU.

Le secteur EF, intégrant les voies ferrées de la ligne du RER A, est banalisé au sein des zones à proximité : UM, UR et UPb.

Les zones de projet

Les plans de masse des ZAC du POS (îlots du Jeu de Paume et Eugène Galbrun de la ZAC Multisites, îlot Paul Doumer de la ZAC de la Poste, ZAC Albert 1er) disparaissent en même temps que les ZAC qui ne sont pas reprises dans le présent PLU. Seul est conservé le plan de masse du projet Nogent-Baltard en cours, qui est intégré à la zone UR.

Le zonage du PLU de Nogent-sur-Marne, qui prend en compte les caractéristiques morphologiques du tissu mais aussi les objectifs souhaités en fonction des espaces, instaure une zone UR dite de renouvellement urbain. Cette zone intègre les principales zones de projets de la ville, qui font également l'objet d'OAP, à

savoir le centre d'affaires Nogent-Baltard (UA dans le POS), la restructuration des abords du boulevard de Strasbourg (UA et UB dans le POS), le marché du centre-ville (UDa dans le POS) et le secteur Jean Monnet (PAZ dans le la ZAC Albert 1er dans le POS). La relative souplesse du règlement associé à la zone UR et à son sous-secteur URc vient, dans le PLU, permettre l'émergence de ces projets en cours de réalisation ou de réflexion.

Les zones naturelles

Seule la zone N de l'île des Loups est reprise dans le cadre du PLU. La zone N qui couvrait le stade sous la Lune, de par son caractère paysager et végétalisé, en continuité du Parc Watteau, conserve un zonage restrictif en termes de développement urbain à travers les zones UPr et UPrm.

2.3. LES PRINCIPAUX ELEMENTS QUI EVOLUENT EN RAISON DU PASSAGE DU POS AU PLU

Les articles du règlement

Avec les lois SRU et Grenelle II, la plupart des anciennes rubriques sont reprises mais elles ne sont plus obligatoires. En effet, en application de l'article R 123-9 (ancien article R 123-21) du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut comprendre l'ensemble, ou une partie seulement des 16 articles composant le règlement. Les principales modifications sont les suivantes :

- le passage de 15 à 16 articles : le COS n'est ainsi plus réglementé que par un seul article (article 14), les conditions de dépassement de ce dernier étant supprimées. Deux nouveaux articles peuvent faire l'objet de prescriptions : l'article 15 sur les performances énergétiques et environnementales et l'article 16 en matière d'infrastructures et réseaux

de communications électroniques. La ville de Nogent-sur-Marne a choisi de ne pas les réglementer ces articles pour le moment.

- le caractère facultatif des articles du règlement à l'exception de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Ces deux articles sont donc réglementés dans l'ensemble des zones du PLU.
- l'inversion des 2 premiers articles, les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol précédant les opérations admises mais soumises à des conditions particulières. Par défaut, ce qui n'est mentionné ni à l'article 1, ni à l'article 2, est autorisé sans condition. Toutes les zones du PLU de Nogent-sur-Marne sont mixtes dans la limite des activités incompatibles avec le logement, de l'interdiction du commerce en zone UPb du fait du site inscrit et de la réglementation spécifique de la zone N.
- l'article 5, la fixation d'une superficie minimale est interdite mais par exception, elle peut être justifiée « par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » (article R.123-9 5°). Cet article n'est pas réglementé sur la commune de Nogent-sur-Marne qui permet une préservation du tissu urbain et des caractéristiques paysagères de certains ensembles à travers un volet patrimonial fort et un zonage, ainsi que des prescriptions réglementaires encadrant strictement les éventuelles mutations à venir.

2.4. EVOLUTION DES ZONES SUPERFICIES DES ZONES

Evolution des superficies des zones				
Zones	POS		PLU	
	Superficie (ha)	Répartition (%)	Superficie (ha)	Répartition (%)
Zones urbaines (U)	250 ha	89,3%	268,8 ha	95,2%
Zones naturelles (N)	19,7 ha	7%	13,7 ha	4,8%
ZAC	10,3 ha	3,7%		
Total des zones	280 ha	100%	282,4 ha	100%

Le tableau ci-dessous récapitule les évolutions des superficies des différentes zones.

Les variations les plus importantes concernent notamment :

- les zones urbaines (+18,8ha) du fait de l'intégration des ZAC en zone U du PLU et de la zone NB du stade sous la Lune ;
- la diminution de la superficie de la zone N en raison du passage en zone U du PLU du stade sous la Lune.

NB : Un différentiel de 2,4ha est constaté entre la superficie totale de la commune dans le POS et celle dans le PLU. Les changements de cadastre expliquent cette légère différence.

3. DETAIL DES EVOLUTIONS DES OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

3.1. *PROTEGER ET RENFORCER LA TRAME VERTE*

Le POS de Nogent-sur-Marne permet une protection des éléments de nature en ville à travers l'institution d'une zone ND dite naturelle et d'inscriptions graphiques propres à préserver certains espaces du territoire bénéficiant d'un caractère naturel : des EVIP (espace vert et d'intérêt paysager) et une protection des espaces boisés et verts (espace TC) qui correspondent à des espaces boisés classés (EBC).

L'ensemble de ces espaces a été repris, réinterrogé et complété de façon à adapter le PLU de Nogent-sur-Marne aux objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue dans le respect du Grenelle II de l'environnement.

Les EBC du POS sont tous repris dans le cadre des inscriptions graphiques de la trame verte et bleue du PLU à l'exception de certains espaces verts tels que ceux de l'Hôtel de Ville et du parc Dagobert, qui bénéficient d'une protection plus souple encadrée par la loi paysage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme (espace d'intérêt paysager). Les contours de l'EBC du Parc Watteau ont été redéfinis.

Les EVIP du POS sont repris et complété, notamment par les espaces verts situés entre la rue Jean Monnet et la rue de Coulmiers et les abords du Pavillon Baltard. Ils sont appelés, dans le PLU, « espace d'intérêt paysager ».

Le PLU ajoute trois catégories d'éléments, également instituées au titre de la loi Paysage, permettant une protection plus large de la nature en ville :

- les cœurs d'îlots en zone UPrv et UPrm pour préserver les jardins en fond de parcelles et favoriser le développement de la biodiversité ;
- les alignements d'arbres existants à protéger et à créer ;
- les arbres remarquables à protéger.

Evolution de la trame verte		
Zones	POS	PLU
Espace Boisé Classé	11,8 ha	10,8 ha
EVIP	1,6ha	-
Espace d'intérêt paysager	-	6,9ha
Cœur d'îlots	-	15,6 ha
Total des éléments de la trame verte en surface	8,2ha	19,7 ha
Alignement d'arbres	-	29 823m
Arbres remarquables	-	18 sujets (ou ensemble de sujets)

3.2. RENFORCER LE TISSU COMMERCIAL DANS LES SECTEURS STRATEGIQUES

Des linéaires commerciaux ont été définis dans le plan des règles et périmètres particuliers. Le long de ces linéaires, de façon à protéger l'activité commerciale et le dynamisme de certains axes et centralités du territoire, la transformation des commerces en logement n'est pas autorisée.

3.3. REDUIRE LES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET FAVORISER LE STATIONNEMENT DES MODES DOUX

Dans le respect des orientations du PDUIF, les règles de stationnement ont été réduites dans l'ensemble des zones, notamment à proximité des gares. De plus, en dehors de la destination logement, des normes maximales ont été fixées.

A l'inverse, le stationnement des vélos et des poussettes est prévu dans le règlement et fait l'objet de prescriptions minimales.



CHAPITRE 7 : ARTICULATION DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX



Documents supra-communaux	Principales orientations	Intégration dans le PLU de Nogent-sur-Marne
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le Schéma Directeur de la Région d’Ile-de-France est un document d’urbanisme d’échelle régionale et a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l’utilisation de l’espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il a été révisé et soumis au vote le 25 octobre 2012.</p> <p>D’une manière globale, le projet de SDRIF de 2013 vise à :</p> <p>1- <u>Créer 60 000 logements par an et améliorer le parc existant pour offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Construire 1,5 million de logements pour répondre à l’ampleur des besoins - Rééquilibrer la géographie du logement pour réduire les inégalités territoriales - Diversifier l’offre de logement et fluidifier les parcours résidentiels - Améliorer la qualité et la pérennité du parc existant <p>2- <u>Accueillir l’emploi et stimuler l’activité économique et garantir le rayonnement international de l’économie francilienne</u></p>	<p>Le PLU de Nogent-sur-Marne s’inscrit dans les orientations définies dans le cadre du projet de SDRIF de 2013 en termes de constructions de logements, de développement économique, de déplacements. En effet, au travers de son PADD, la Ville émet la volonté de :</p> <p>1- <u>Créer 60 000 logements par an et améliorer le parc existant pour offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre du P.L.H. de la Communauté d’Agglomération de la Vallée de la Marne, pour maintenir un rythme soutenu de construction de logements de 150 logements par an, afin de participer à l’effort de construction initié à l’échelle régionale. - Proposer une offre attractive et diversifiée de logements - Programmer la mixité de l’habitat pour obtenir une mixité sociale - Anticiper et adapter les nouvelles constructions en fonction des besoins actuels et futurs des ménages - Privilégier un parcours résidentiel complet <p>2- <u>Accueillir l’emploi et stimuler l’activité économique et garantir le rayonnement international de l’économie francilienne</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les pôles commerciaux et accueillir de nouveaux commerces de

- Valoriser et renforcer les atouts du développement économique
- Accompagner la structuration du système productif par une stratégie régionale d'aménagement
- Conforter l'attractivité et la complémentarité des pôles d'affaires
- Affirmer une stratégie d'offre territoriale pour la recherche, l'innovation et l'enseignement supérieur
- Favoriser la diversité de l'emploi par une offre renouvelée de locaux et d'emprises d'activités
- Accompagner le maintien et le développement du secteur agricole

3- Promouvoir une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet spatial régional

- Renforcer l'accessibilité nationale et internationale de la région Île-de-France
- Rendre les transports collectifs plus performants et mieux maillés au niveau régional, plus présents et structurés au niveau local ;
- Optimiser le fonctionnement des réseaux routiers

proximité

- Renforcer la dynamique d'implantation de services et de commerces de proximité
- Réaménager le marché du centre de Nogent-sur-Marne et moderniser la halle existante des commerces alimentaires permanents
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le territoire
- Favoriser le développement économique aux abords des gares et sur les axes structurants (boulevards de Strasbourg, et Albert 1er)

**AXE 1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS
TOUT EN PRÉSERVANT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**

PLU de Nogent-sur-Marne - Décembre 2012

Permettre la mise en place de projets d'aménagement et de transports structurants

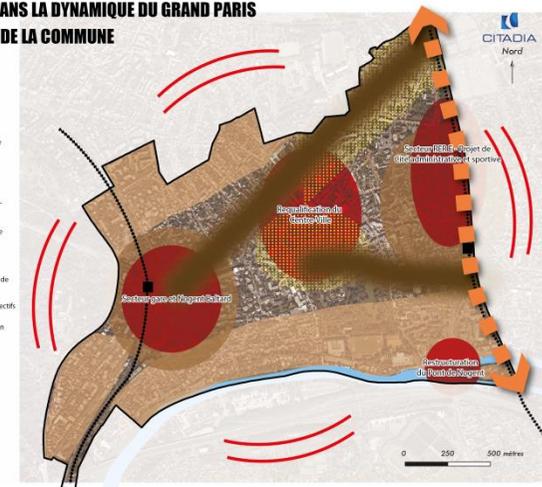
- Accompagner les projets d'envergure de la Ville
- Anticiper la mise en place de la ligne orange du métro automatique

Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

- Proposer une offre attractive et diversifiée de logements en maintenant un environnement résidentiel de qualité
- Améliorer le parc de logements actuel en poursuivant les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain

- Optimiser le tissu urbain aux abords du boulevard de Strasbourg et de la partie est de la RD120
- Articuler l'intensification urbaine avec la déserte en transports collectifs
- Favoriser l'évolution du tissu urbain dans une logique d'amélioration de l'existant



- Promouvoir une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet spatial régional

	<p>complétés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les conditions d'utilisation des modes doux, marche et vélo - Préserver et développer le potentiel de fonctionnement multimodal du transport de marchandises et de la logistique <p>4- <u>Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Structurer un système régional des espaces ouverts - Valoriser les espaces agricoles, boisés et naturels - Préserver et développer les continuités et les réseaux écologiques - Gérer durablement les écosystèmes et les ressources naturelles - Réduire les inégalités environnementales, la vulnérabilité aux risques et l'exposition aux nuisances - Préserver, créer et gérer les paysages et le patrimoine pour l'attractivité, l'identité et la qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> - Offrir une alternative à l'automobile en facilitant les déplacements urbains en lien avec les modes doux ; - Etudier une évolution de « la Navette » en transport urbain desservant tous les quartiers - Améliorer les conditions de circulation apaisée à l'intérieur de la ville - Participer au développement et à la promotion des transports en commun - Favoriser les modes de déplacement doux - Rationaliser l'offre de stationnement en fonction du type de l'habitat, de la desserte en transport collectif et des usages - Mutualiser le stationnement <p>3- <u>Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine urbain et paysager en protégeant et en mettant en valeur les points de vue remarquables et les espaces verts - Favoriser une architecture de qualité et rechercher l'intégration paysagère des bâtiments d'activités - Tendre vers un maillage vert, continu et cohérent sur l'ensemble du territoire : protéger les espaces verts existants, adosser la trame verte, améliorer le franchissement des ruptures urbaines et protéger les cœurs
--	--	---

	<p>5- <u>Doter la métropole d'équipements et services de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer et hiérarchiser les équipements et les services dans la perspective d'un aménagement durable - Du haut débit au très haut débit numérique - Favoriser la mixité fonctionnelle dans les villes - Pour le secteur spécifique de la Vallée de la Marne, le document demande d'accompagner les mutations territoriales pour un développement durable du territoire. 	<p>d'îlots verts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les contraintes spécifiques liées aux zones de risques et nuisances sonores (inondation, risque industriel,...) <p>4- <u>Doter la métropole d'équipements et services de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter l'offre d'équipements publics et de services à l'ensemble des projets et à l'évolution de la population - Concevoir les espaces publics et les espaces verts comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges, reconquérir les berges de Seine et ouvrir le fleuve sur la ville, en lien avec l'objectif d'amélioration de la qualité de vie. - Permettre l'émergence d'équipements sportifs et de services municipaux - Compléter l'offre d'équipements de services et de commerces de proximité en cohérence avec les besoins actuels et futurs sur le territoire <p>Les documents opposables du PLU (zonage, règlement et OAP) prévoit une augmentation des droits à construire sur les secteurs de mutation de la ville (zone UM, UR) pour permettre la construction de nouveaux logement et l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>La zone UA et les OAP «Entrée de ville ouest», «quartier Jean Monnet», «Boulevard urbain de Strasbourg» et « Marché-centre-ville » viennent répondre aux objectifs de développement économique du SDRIF en permettant l'accueil de nouvelles entreprises et commerces et le développement des</p>
--	--	--

		<p>établissements présents.</p> <p>La valorisation des espaces verts et des espaces à proximité de la Marne et du Bois de Vincennes et leurs perspectives visuelles sont des aspects notamment pris en compte par les OAP et le plan de zonage « trame verte ». La réglementation de l'article 13, qui vise une protection et une valorisation accrue des espaces de nature en ville, participe de cette prise en compte.</p> <p>La mixité urbaine est valorisée dans l'ensemble des zones du PLU.</p>
<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)</p>	<p>Le PDUIF de 2011 en vigueur a fixé neuf défis pour changer les conditions de déplacements et les comportements :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs 2- Rendre les transports collectifs plus attractifs 3- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement 4- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo 5- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés 6- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement 7- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau 8- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du 	<p>Le PLU de Nogent-sur-Marne participe pleinement à l'effort de réduction de la part du trafic automobile et de l'augmentation de celle des modes actifs et des transports collectifs. En effet, le PADD fixe plusieurs objectifs allant dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper la mise en place de la ligne orange du métro automatique en cohérence avec le Grand Paris Express ; - Soutenir le projet de réaménagement du secteur du Pont de Nogent ; - Soutenir le développement et l'amélioration des transports collectifs et des modes de déplacements doux ; - Offrir une alternative à l'automobile en facilitant les déplacements urbains en lien avec les modes doux ; - Etudier une évolution de « la Navette » en transport urbain desservant tous les quartiers - Améliorer les conditions de circulation apaisée à l'intérieur de la ville

	<p>PDUIF</p> <p>9- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Participer au développement et à la promotion des transports en commun - Favoriser les modes de déplacement doux - Rationaliser l'offre de stationnement en fonction du type de l'habitat, de la desserte en transport collectif et des usages - Mutualiser le stationnement
<p>Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris Est entre Marne et Bois</p> <p>Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne</p>	<p>Objectif chiffré du CDT Paris Est entre Marne et Bois : 1370 logements par an. Ceci en cohérence avec la territorialisation des objectifs logements (TOL) et les PLH.</p> <p>Objectif chiffré du SDT : 30 415 logements</p> <p>L'objectif est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer de nouvelles centralités autour de futures gares et le long des axes de transports en commun majeurs. - Créer des quartiers mixtes intégrant logements, équipements publics, espaces verts et activités économiques et garantissant les équilibres sociaux - Faire des programmes de logement qui participent à la dynamique du cluster - Evaluer de façon régulière l'avancée des objectifs dans le cadre des PLH. 	<p>Les orientations du PLH de Nogent-sur-Marne sont prises en compte dans le PLU à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un rythme de construction soutenu (150 logements par n) et proposer une offre attractive et diversifiée conformément aux objectifs du PLH sur la période 2012-2030, visant une population de 34 000 habitants en 2030 (1er objectif de l'axe 1 du PADD) ; - Améliorer le parc de logements actuel en poursuivant les actions sur le parc privé en difficulté dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, notamment afin d'atténuer les déséquilibres entre l'existant et le neuf et entre les performances thermiques, comme indiqué dans les orientations du PLH ; - Poursuivre la politique de la mixité sociale ; - Compléter l'offre d'équipements de façon à répondre aux besoins actuels et futurs de l'ensemble de la population ainsi que des usagers (salariés, étudiants, personnes handicapées, personnes âgées).

	<ul style="list-style-type: none"> - Construire et améliorer les équipements publics locaux en lien avec la densification. - Valoriser des emprises ou réserves foncières <p>Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre de la mise en œuvre de cette compétence. Il expose les enjeux, les orientations et les actions de la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) intercommunal a été adopté le 21 décembre 2009 et s'étend jusqu'en 2014.</p> <p>Les grandes orientations stratégiques développées dans le programme d'actions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser et diversifier l'offre neuve d'habitat - Améliorer et valoriser les différents segments du parc de logements existants - Valoriser la qualité résidentielle du territoire dans une perspective de développement durable - Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier un parcours résidentiel complet ;
<p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine</p>	<p>Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2010-2015 a pour ambition d'obtenir un bon état écologique de 2/3 des masses d'eau en 2015. Pour ce faire il a ainsi identifié 10 défis à relever :</p>	<p>Le PLU de Nogent-sur-Marne contribue aux efforts relatifs aux orientations du SDAGE Seine-Normandie, notamment en termes d'économie de la ressource en eau, de diminution de la pollution des milieux, de gestion alternative des eaux pluviales et de limitation du risque inondation :</p>

Normandie	<ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ; - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ; - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ; - Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ; - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ; - Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ; - Gérer la rareté de la ressource en eau ; - Limiter et prévenir le risque d'inondation ; - Acquérir et partager les connaissances ; - Développer la gouvernance et l'analyse économique. 	<ul style="list-style-type: none"> - S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favorisant la retenue à la source des eaux pluviales - Prendre en compte les documents réglementaires pour prévenir les risques et réduire les phénomènes d'inondations par les eaux de ruissellement - Valoriser les bords de Marne en privilégiant le profil naturel des berges
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Marne Confluence	<p>Le SAGE Marne Confluence s'étend sur la Marne, de Torcy (77) jusqu'à Charenton (94), en incluant les vallées du Morbras, du ru de Chantereine, du Maubuée et du Merdereau. Il s'étend donc sur 4 départements et 52 communes : 75, 77, 93 et 94.</p> <p>A ce jour, le SAGE Marne Confluence est en phase</p>	<p>Dans le même sens, le PLU de Nogent-sur-Marne s'engage dans la gestion alternative des eaux pluviales et du ruissellement à travers le règlement et les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favorisant la

	<p>d'élaboration. Il doit être rédigé pour 2015.</p> <p>Les enjeux à traiter sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la qualité des eaux et des milieux aquatiques - l'aménagement durable dans un contexte de développement urbain - la valorisation des milieux naturels et du patrimoine paysager de la Marne et de ses affluents (Morbras, Chantereine, Maubuée, Merdereau, etc.) - la conciliation des différents usages de l'eau 	<p>retenue à la source des eaux pluviales ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser le lien entre les espaces verts de la commune et les espaces naturels proches tels que la Marne ; - Valoriser les bords de la Marne en privilégiant le profil naturel des berges et en réalisant des promenades parcours de santé ; <p>De plus, le PLU participe à la prévention des inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les documents réglementaires pour prévenir les risques et réduire les phénomènes d'inondations par les eaux de ruissellement afin de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation
<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Île-de-France</p>	<p>Le SRCE, volet régional de la trame verte et bleue, a identifié les composantes de la trame verte et bleue selon 4 sous trames (arborée, herbacée, grandes cultures et des milieux aquatiques et des corridors humides). A partir de cet état des lieux, il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques. Il a ainsi défini 4 enjeux propres aux milieux urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines - Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain - Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol 	<p>Le PLU intègre les enjeux du SRCE Île-de-France à travers les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tendre vers un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire en organisant le lien entre les espaces verts de la commune et les espaces naturels proches tel que le bois de Vincennes ; - Protéger et promouvoir les espaces verts existants, y compris ceux situés sur l'Île des Loups (réserve communale naturelle volontaire), et assurer leur développement dans les futurs projets d'aménagements ; - Adosser la trame verte, notamment sur les alignements d'arbres existants et futurs et les liaisons douces des bords de Marne - Améliorer et développer le franchissement des ruptures urbaines telles

et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain

- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité

que voie ferrée, routes, cours d'eau...

- Protéger les coeurs d'îlots verts du territoire représentant des espaces relais de la trame verte dans un contexte urbain intense et qui peuvent constituer des poches de biodiversité ;
- Gérer les espaces verts et les pars (publics et privés) dans le respect de leur diversité
- Valoriser les bords de Marne en privilégiant le profil naturel des berges

Enfin, le règlement limite l'imperméabilisation des sols par la limitation de l'emprise au sol des constructions, la définition d'un coefficient d'espaces verts ainsi qu'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

PLU de Nogent-sur-Marne - Décembre 2012

Préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne

- Mettre en valeur certaines perspectives visuelles depuis et sur les cotreaux, notamment sur la Marne
- Traiter de manière qualitative les portes d'entrée du territoire
- Accorder une attention forte à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des devantures commerciales

Aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais

- Protéger les espaces verts existants, espaces de nature en ville et de respiration pour les habitants
- Appuyer la trame verte, notamment, sur les alignements d'arbres existants et les haies douces
- Protéger les coeurs d'îlots verts du territoire représentant des espaces relais de la trame verte
- Valoriser les bords de Marne en privilégiant le profil naturel des berges

Agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances

- S'engager dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la préservation de la qualité de l'air
- S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favorisant la récupération des eaux pluviales
- Étudier la possibilité de doter les secteurs d'habitat collectif de points d'apports volontaires enterrés

Prendre en compte les contraintes spécifiques liées aux zones de risques et aux nuisances sonores

- S'assurer de la prise en compte des documents réglementaires (PPRI) ou dispositions régissant l'urbanisation dans les zones de risque
- Sensibiliser le public sur la nature des sols et le risque éventuel de mouvement de terrain
- Garantir une isolation acoustique performante et adaptée des constructions situées à proximité des voies bruyantes



<p>Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) d'Île-de-France</p>	<p>En Ile-de-France, le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés définit la politique à mener pour une meilleure gestion des déchets (réduction de la production de déchet, recyclage, installations de traitement...) à l'horizon 2019 à travers des objectifs à atteindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le PLU de Nogent-sur-Marne participe à l'effort d'amélioration de la gestion des déchets. En effet, le PADD fixe plusieurs objectifs allant dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des dispositifs de collecte des déchets adaptés aux besoins - Promouvoir le tri sélectif
---	--	---

<p>Plan Vert du Val-de-Marne</p>	<p>Le Plan Vert du Val-de-Marne 2006-2016 a pour objectif de participer à la mise en place d'une trame verte, de préserver les milieux naturels et agricoles et assurer un développement cohérent entre nature et ville. Plusieurs orientations et objectifs ont été définis :</p> <p>1- <u>Renforcer la présence de la nature en ville et contribuer à l'existence d'un maillage par la mise en place d'une trame verte,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer et diversifier l'offre en espaces verts et offrir des compositions paysagères originales dans la ville - Contribuer à l'existence d'un maillage entre les espaces qu'ils soient verts ou naturels - Requalifier les espaces publics structurants pour compenser certaines coupures urbaines et améliorer les interfaces entre les parcs et le tissu urbain <p>2- <u>Relever l'atout du réseau hydrographique,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'accès à l'eau et articuler le fleuve et les rivières aux espaces verts, aux espaces naturels et au tissu urbain environnant - Protéger et valoriser les milieux naturels associés au fleuve et aux rivières - Conforter la lisibilité des vallées urbaines et naturelles et favoriser la découverte d'ambiances paysagères 	<p>Les objectifs du Plan Vert du Val-de-Marne sont pris en compte à travers les orientations suivantes :</p> <p>1- <u>Renforcer la présence de la nature en ville et contribuer à l'existence d'un maillage par la mise en place d'une trame verte,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et promouvoir les espaces verts existants, y compris ceux situés sur l'Île des Loups (réserve communale naturelle volontaire), et assurer leur développement dans les futurs projets d'aménagements ; - Adosser la trame verte, notamment sur les alignements d'arbres existants et futurs et les liaisons douces des bords de Marne ; - Réduire les effets des coupures urbaines, telles que les voies ferrées par exemple, en permettant leur franchissement pour assurer la cohérence et la continuité de la trame verte urbaine, en favorisant les traversées d'ilots et les débouchés d'impasse pour les modes actifs de déplacement ; - Gérer les espaces verts et les parcs (publics et privés) dans le respect de leur diversité ; <p>2- <u>Relever l'atout du réseau hydrographique,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tendre vers un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire en organisant le lien entre les espaces verts de la commune et les espaces naturels proches tel que le bois de Vincennes ; - Valoriser les bords de Marne en privilégiant le profil naturel des berges <p>3- <u>Valoriser et préserver le patrimoine forestier et ses lisières</u></p>
---	--	---

originales

3- Valoriser et préserver le patrimoine forestier et ses lisières,

- Participer au maintien de l'Arc boisé et à l'amélioration de l'accessibilité et de l'accueil du public sur ces espaces
- Promouvoir le maintien d'une agriculture péri-urbaine, élément essentiel du paysage de l'agglomération

4- Poursuivre les actions engagées pour contribuer au développement durable.

- Prendre en compte les objectifs du développement durable dans les projets
- Poursuivre les efforts engagés pour une gestion plus durable de notre patrimoine vert départemental
- Renforcer la prise en compte des attentes des val-de-marnais et asseoir le rôle des équipements départementaux comme lieu de mixité sociale et de fréquentation intergénérationnelle
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans le

Valoriser et rendre accessible les différents espaces de nature en ville (Parc Watteau, Parc Dagobert, Parc des Artistes, square d'Estienne d'Orves, square d'Yverdon, berges de la Marne, Ile de Beauté, Ile des Loups,...) ;

4- Poursuivre les actions engagées pour contribuer au développement durable

- Préserver le patrimoine urbain et paysager et en mettant en valeur les points de vue remarquables et les espaces verts dont les arbres et les espaces publics majeurs
- Gérer les espaces verts et les parcs (publics et privés) dans le respect de leur diversité.

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

PLU de Nogent-sur-Marne - Décembre 2012

Préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-Sur-Marne

- Mettre en valeur certaines perspectives visuelles depuis et sur les coteaux, notamment sur la Marne
- Traiter de manière qualitative les portes d'entrée du territoire
- Accorder une attention forte à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des devantures commerciales

Aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais

- Protéger les espaces verts existants, espaces de nature en ville et de respiration pour les habitants
- Appuyer la trame verte, notamment, sur les alignements d'arbres existants et les liaisons douces
- Protéger les cœurs d'îlots verts du territoire représentant des espaces relais de la trame verte
- Valoriser les berges de Marne en privilégiant le profil naturel des berges.

Agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances

- S'engager dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la préservation de la qualité de l'air
- S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favorisant la récupération des eaux pluviales
- Etudier la possibilité de doter les secteurs d'habitat collectif de points d'apports volontaires enterrés

Prendre en compte les contraintes spécifiques liées aux zones de risques et aux nuisances sonores

- S'assurer de la prise en compte des documents réglementaires (PPRI) ou dispositions régissant l'urbanisation dans les zones de risque
- Sensibiliser le public sur la nature des sols et le risque éventuel de mouvement de terrain
- Garantir une isolation acoustique performante et adaptée des constructions situées à proximité des voies bruyantes



	<p>Val-de-Marne</p> <ul style="list-style-type: none">- Valoriser l'identité urbaine et naturelle du Val-de-Marne en tirant parti de la mosaïque de paysages	
--	--	--

<p>Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) Île-de-France</p>	<p>Le SRCAE Île-de-France, approuvé le 23 novembre 2012, définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ; 2- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ; 3- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). <p>L'Île-de-France devra mettre en œuvre les objectifs spécifiques suivants:</p> <p>Bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25 % de réhabilitations de type BBC (Bâtiment Basse Consommation), - Réhabiliter 125 000 logements par an soit une multiplication par 3 du rythme actuel, - Réhabiliter 7 millions de mètres carré de surfaces tertiaires par an soit une multiplication par 2 du rythme 	<p>Le PLU de Nogent-sur-Marne s'inscrit dans les objectifs définis dans le cadre du SRCAE Île-de-France en termes de réduction des gaz à effet de serre, de réhabilitation de logements et de promotion des énergies renouvelables :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- <u>Efficacité énergétique</u> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier les possibilités de réhabilitation dans les ensembles collectifs ; la démolition/reconstruction pourra être envisagée en cas de nécessité ; - Améliorer le parc de logements actuels en luttant contre la précarité énergétique ; - Permettre la réhabilitation du bâti existant et autoriser les dispositifs d'isolation ; 2- <u>Energies renouvelables</u> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables, en étudiant le potentiel que présente l'exploitation de la géothermie dans la commune et l'utilisation des réseaux d'assainissement ; - Autoriser la production d'énergies renouvelables individuelle dans le bâti ; 3- <u>Réduction des émissions de gaz à effet de serre</u> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les actions dans l'objectif de la réduction des émissions de gaz
--	---	---

	<p>actuel,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccorder 450 000 logements supplémentaires au chauffage urbain (soit + 40 % par rapport à aujourd'hui), - Réduire progressivement le fioul, le GPL et le charbon avec une mise en place de solutions alternatives performantes pour les énergies de chauffage, - Réduire de 5 % les consommations énergétiques par des comportements plus sobres. <p>Energies renouvelables et de récupération</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter de 30 % à 50 % la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) : Usine d'incinération d'ordures ménagères, géothermie, biomasse..., - -Augmenter la production par pompes à chaleur de 50 %, - Multiplier par 7 la production de biogaz valorisé sous forme de chaleur, d'électricité ou par injection directe sur le réseau gaz de ville, - Installer 100 à 180 éoliennes, - Equiper 10 % des logements existants en solaire 	<p>à effet de serre et la préservation de la qualité de l'air</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire les besoins de déplacement en accentuant la mixité des usages dans les projets • Favoriser l'écologie urbaine et un partage apaisé de la voirie et des espaces publics entre les différents modes
--	--	--

	<p>thermique,</p> <ul style="list-style-type: none"> - -Passer de 15 à 520 MWe pour le solaire photovoltaïque, - Stabiliser les consommations de bois individuelles grâce à l'utilisation d'équipements plus performants, - Stabiliser la production d'agrocarburants. <p>Transports</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire de 2 % les trajets en voiture particulière et en deux-roues motorisés, - Augmenter de 20 % les trajets en transports en commun, - Augmenter de 10 % les trajets en modes de déplacement actifs (marche, vélo...), - Passer à 400 000 véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 	
--	---	--



CHAPITRE 8 : INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en oeuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements,
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- La consommation globale de l'espace,
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible ;

- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thèmes	Orientations du PADD	Indicateurs	Sources	Périodicité	Etat 0
Consommation de l'espace	Encourager la requalification de secteurs stratégiques dans une logique de renouvellement et d'optimisation du tissu existant.	<p>Nombre d'autorisations d'occuper le sol accordées au sein des différents secteurs de projet</p> <p>Superficie consommée dans les zones U, notamment en zone UM et UR</p>	Suivi de projets en cours ou à l'étude (Nogent-Baltard notamment).	Annuelle	
	Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain en veillant au maintien du cadre de vie et de l'identité nogentaise.	Impact des aménagements sur les espaces inscrits au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) et les bâtiments du patrimoine bâti remarquable	Permis de construire accordés	Annuelle	

Les besoins en logement	Assurer un rythme de croissance démographique maîtrisé.	Population communale totale Nombre d'habitants supplémentaires/an Taux de croissance total sur la période Taux de croissance annuel moyen (TCAM) Suivi de la progression du solde naturel Suivi de la progression du solde migratoire	INSEE (données locales) INSEE (données infra communales IRIS)	Annuelle	Données issues du diagnostic territorial : Population 2009 : 30 952 habitants Population 1999 : 28 194 habitants Evolution 1999-2009 : +9,78% TCAM 1999-2009 : 1,01% Solde naturel 1990-2009 : +22,1% Solde migratoire 1990-2009 : +0,6%
	Proposer une offre diversifiée et attractive de logements, intégrant les populations ayant des besoins spécifiques et en facilitant les parcours résidentiels complets.	Nombre de logements à l'échelle communale Nombre de logements sociaux à l'échelle communale Nombre de demandes de logements sociaux à l'échelle communale Part de logements sociaux à l'échelle communale Nombre de logements sociaux à l'IRIS	INSEE (données locales) INSEE (données infra communales IRIS)	Annuelle	Nombre de logements en 2009 : 15 689 Nombre de logements sociaux en 2009 : 1 661 Part de logements sociaux en 2009 : 11,33%

		<p>Part de logements sociaux à l'échelle de l'IRIS</p> <p>Nombre de logements spécifiques créés (résidences étudiantes, personnes âgées, handicapées ...)</p>			
	<p>Permettre la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne, fixant un rythme de construction annuel de 150 unités de logement sur le parc privé et de 62 logements sociaux.</p> <p>Permettre la poursuite du rattrapage du rythme de construction du parc social, dans le cadre du contrat de mixité sociale 2011-2013 (372 logements sociaux)</p>	<p>Nombre de logements neufs construits par an, selon le type (logement individuel, habitat semi collectif, logement collectif).</p> <p>Nombre de logements livrés/ha/an (analyse de l'évolution des densités résidentielles).</p> <p>Chiffres actualisés du nombre de logements vacants remis sur le marché à l'échelle communale</p> <p>Nombre de logements sociaux construits chaque année à l'échelle communale (neufs et conventionnés)</p>	<p>DAACT</p> <p>Base de données Sitadel</p> <p>Permis de construire</p> <p>Base de données communales Filocom</p> <p>INSEE (données locales)</p> <p>INSEE (données infra communales IRIS)</p> <p>Suivi de projets (programmation</p>	<p>Annuelle</p>	<p>Part de logements vacants en 2009 : 7,3%</p> <p>79 logements construits en 2009, 112 en 2010</p>

			en logement)		
Les équipements structurants	Adapter l'offre en équipements et services aux besoins des usagers de la ville et renforcer leur rayonnement supracommunal.	<p>Nombres de logements, de commerces, d'équipements livrés à l'échelle communale</p> <p>Capacité résiduelle des équipements scolaires communaux (comparaison capacités théoriques et les effectifs réels des écoles maternelles)</p>	<p>Permis de construire accordés</p> <p>Suivi de projets</p> <p>INSEE (données locales)</p> <p>Données communales</p>	Annuelle	Capacité résiduelle des groupes scolaires municipaux 2012 : 117
	Permettre la mise en place de projets de transport et de déplacement structurants.		<p>Suivi du projet de métro automatique lié dans le cadre de la mise en service du Grand Paris Express à l'horizon 2025.</p>	Annuelle	

	<p>Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois en renforçant la dynamique d'implantation d'activités (commerces, services, équipements) aux abords de secteurs de développement stratégique.</p>	<p>Chiffre de l'emploi et du nombre d'entreprises sur le territoire communal</p>	<p>Suivi de projets (volet programmatique en services et équipements notamment)</p> <p>Suivi du projet de déménagement du gymnase Galliéni</p>	<p>Annuelle</p>	<p>8 574 emplois en 2009</p> <p>2 788 établissements en 2009</p>
	<p>Affirmer et développer les potentialités touristiques de Nogent-sur-Marne en adaptant notamment les capacités d'accueils touristiques.</p>	<p>Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour</p> <p>Evolution de l'offre</p>	<p>Fiscalité</p> <p>Autorisations d'occupation du sol délivrées</p> <p>CAVM</p>	<p>Annuelle</p>	
<p>Risques et nuisances</p>	<p>Agir pour la préservation l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types.</p>	<p>Nombre de voies classées en voies bruyantes</p>	<p>Préfecture</p>	<p>A chaque nouvel arrêté préfectoral</p>	<p>10 dont 2 de classe 1, 1 de classe 2, 4 de classe 3, 2 de classe 4 et 1 de classe 1. (2011)</p>

		Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle - mouvement de terrain	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	5 (2012)
		Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle - inondation et coulées de boue	Prim.net	A chaque nouvel arrêté	4 (2012)
		Nombre d'installations classées SEVESO sur la commune	Préfecture	Annuelle	0 (2013)
		Nombre d'ICPE A sur la commune	Préfecture	Annuelle	1 (2012)
		Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)	BASOL	6 ans	1 (2012)
		Nombre de site industriel ou de service susceptible d'entraîner une pollution des sols	BASIAS	6 ans	81 dont 23 en activité (2012)
Gestion des déchets		Refus de tri	SYCTOM	Annuelle	11,37% (2009)
		Déchets produits annuellement par les nogentais	Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne	Annuelle	590 kg/habitant/an (2009)
Gestion de l'eau	S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favoriser la retenue à la source des eaux pluviales.	Volumes d'eau potable distribuée aux nogentais	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	Annuelle	1 765 968m3 d'eau (2009)
		Taux de conformité bactériologique de l'eau potable distribuée	DDASS du Val de Marne	Annuelle	99,5% (2009)

		Débit moyen annuel de l'usine Seine-Amont de Valenton	SIAAP / Eau de Paris	Annuelle	422 000m3/jour (2009)
		Débit moyen annuel de la station d'épuration Seine Aval d'Achères	SIAAP / Eau de Paris	Annuelle	1 533 000 m3/jour (2012)
		Taux de parcelles dont les branchements d'eau pluviale sont non réglementaires	SIAAP / Eau de Paris	Annuelle	70% (2010)
Consommation d'énergie et gaz à effet de serre- Air	Permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et poursuivre les actions dans l'objectif de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.	Part des ménages possédant une voiture ou plus	INSEE	Annuelle	73,9% (2009)
		Qualité de l'air à Nogent-sur-Marne	AirParif	Annuelle	Monoxyde d'azote : 12,09µg/m3 Dioxyde d'azote : 38,45µg/m3 Particules < 10µm : 25,24µg/m3 (2009)
Trame verte et bleue	Aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais	Superficie d'espaces verts publics et privés ouverts au public	Ville de Nogent-sur-Marne	5 ans	9,9 m ² /habitant soit 31 ha (2013)
		Nombre d'espèces protégées recensées sur la commune	INPN	Annuelle	6 (2012)
		Nombre d'espèces menacées de disparition	INPN	Annuelle	0 espèce menacée de disparition mais 1 espèce

		recensées sur la commune			proche du seuil d'espèces menacées (2012)
		Qualité de l'eau générale de la Marne	SDAGE Seine-Normandie	Annuelle	Médiocre due à des pollutions chimiques (3 polluants présents dans la rivière) (2009)
		% du territoire communal en zone N	Données communales	6 ans	7% du territoire en zone N (19,7 ha) (2013)
		Surface des EBC	PLU	Modification du PLU	?
		Surface des espaces d'intérêt paysager	PLU	Modification du PLU	?
		Surface des cœurs d'ilot	PLU	Modification du PLU	?
Paysage et patrimoine	Préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne	Nombre d'éléments bâtis protégés dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	PLU	Modification du PLU	?
		Patrimoine classé, inscrit, AVAP, secteur sauvegardé	DRIEE	6 ans	2 MH classé et 2 MH inscrit-1 AVAP, 1 site classé et 1 site inscrit (2012)
		Entrées de villes	Données communales	6 ans	Marquées et ressenties sur le plan physique et visuel

					(2012)
--	--	--	--	--	--------