



**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME EN VUE DE SA MISE  
A L'ENQUETE PUBLIQUE.**

**I - RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE**

MAIRIE DE NOGENT-SUR-MARNE  
27.10.2006  
21715

**A - NOTICE EXPLICATIVE**

SOUS-PREFECTURE  
de NOGENT-SUR-MARNE  
27.10.2006

**1. Modification du zonage de la partie est de l'îlot Marie Curie**

Afin de permettre la dépollution totale des propriétés communales (parcelles AI 127 et AI 128) ayant accueillies l'école Marie Curie, la commune de Nogent-sur-Marne a demandé, en collaboration avec l'Etat, à des organismes spécialisés dans le traitement des déchets radio-actifs d'étudier des possibilités de réutilisation de cet espace. Plusieurs scénarii ont ainsi été étudiés. L'éventualité d'une dépollution totale avec l'édification d'immeuble d'habitation est apparue comme la solution la plus adaptée à ce secteur. Celle-ci permet :

- d'une part de créer une transition entre la résidence du Port et le secteur pavillonnaire de la rue Marceau ;
- d'autre part de ne pas dénaturer le site en permettant l'implantation de bâtiments aux gabarits similaires.

Ce choix réalisé, il apparaissait évident qu'une modification du P.L.U. était nécessaire afin de permettre d'adapter la réalité du terrain avec le zonage du P.L.U. Ainsi, il était difficile de conserver le zonage UCb sur un site accueillant déjà une construction dont la hauteur dépassait les 9,5 mètres réglementaires et la minéralisation du sol était totale.

Après analyse, il est ressorti que le prolongement de la zone UDb (voisine de l'UCb) pouvait constituer une alternative logique. Toutefois, ce nouveau zonage comportait quelques imperfections rendant difficile la réussite du projet urbain. Les contraintes réglementaires rendaient impossibles l'édification le long de la rue Hoche de bâtiments avec un gabarit proportionné par rapport à la résidence du Port.

La mise en place d'un secteur plan de masse est alors apparu comme l'outil le plus à même de garantir la réalisation d'un projet de requalification précis du secteur. Ainsi, afin d'assurer la meilleure intégration possible plusieurs zones ont été définies.

1. Une première zone en bordure de la rue Marceau avec une hauteur limitée à 11 mètres (contre 12 mètres dans la zone UDb) permettant de garantir aux riverains actuels une urbanisation modérée de la partie sud de la rue. Cette hauteur est cohérente avec celles constatées pour les maisons déjà existantes.

Une bande de constructibilité réduite a également été fixée limitant la profondeur des constructions. Cette contrainte s'avère nécessaire afin de favoriser la construction de pavillons ou de maisons de ville. En outre, afin de garantir une implantation similaire à celle existante sur la rue, une marge de recul de 2,5 mètres par rapport à l'alignement est imposée. Dans un souci esthétique et afin d'éviter un effet de « barre » inadapté à cette rue, la zone plan de masse impose de traiter différemment les façades dépassant 15 mètres.

Enfin, sur l'extrémité Est de la rue Marceau, la hauteur et les zones d'implantation des bâtiments ont été modifiées afin de s'adapter aux bâtiments existants. Cette solution permet d'habiller les pignons d'un bâtiment haut, de marquer l'entrée de cette rue et d'être cohérent avec les gabarits des constructions existantes le long du boulevard Albert 1<sup>er</sup>.

2. Une deuxième zone en bordure de la rue Hoche avec une hauteur majorée à 18 mètres permettant de tenir compte du gabarit plus important de cette voie et de l'existence sur le côté pair de la rue d'une résidence dont la hauteur atteint en son sommet les 20 mètres.

Dans un souci d'harmonie, il est prévu que la construction soit édifiée en limite de voie pour sa majeure partie avec un retrait obligatoire pour sa partie centrale afin d'éviter un linéaire trop écrasant et de créer un espace vert dans l'alignement. Ce retrait a volontairement été positionné en décalé par rapport à la voie irriguant le cœur de la résidence du Port afin d'avoir une symétrie dans la composition du nouveau bâtiment.

3. Une troisième zone constituée d'espaces végétalisés comportant pour partie des espaces de pleine terre. La végétalisation concernera avant tout le cœur d'îlot jusqu'à la future voie créée entre la rue Marceau et la rue Hoche, ouvrant ainsi une percée visuelle depuis cette voie vers le cœur d'îlot.

Cette solution permettra d'améliorer considérablement la situation actuelle puisque les parcelles communales concernées sont actuellement minéralisées en quasi totalité. En outre, l'existence de ces surfaces diminuera l'afflux des eaux de ruissellement dans les réseaux publics.

4. Un quatrième secteur situé sur la partie Est de la future voie permettant d'achever le nouvel îlot et de donner une cohérence à cet espace ouvert sur le boulevard Albert 1<sup>er</sup>. Les gabarits et les implantations y seront plus importants.

5. La création d'un nouvel emplacement réservé voué à la réalisation d'une voie future entre la rue Marceau et la rue Hoche. Celle-ci devrait permettre d'améliorer notablement la desserte locale de ce quartier et diminuer les nuisances sonores pour les riverains.

## **b) EVOLUTION GENERALE**

### **1. Evolution du zonage**

Le nouveau POS fait apparaître une simplification du zonage (il se traduit par 12 zones au lieu de 16). Les modifications du zonage entraînent une diminution voire une suppression (UH) des zones denses au profit des zones les moins denses, exceptés cinq petits secteurs :

- une partie de la zone UCc au nord-est et UAc en centre-ville qui sont intégrées à la zone UDb,
- une partie de la zone UCc au nord-est intégrée à la zone UB,
- une partie d'UDb (autour du marché) qui passe en UDa,
- une partie de la zone UBa (au nord est de la ville) qui passe en UF.

### **2. Evolution réglementaire**

Les modifications réglementaires ont pour effet en général soit de maintenir, soit de diminuer les COS et hauteurs.

## **c) MODIFICATIONS DES REGLES PRINCIPALES**

### **1. Coefficient d'Occupation des Sols et hauteurs maximum**

Globalement, on constate une diminution des COS et des hauteurs.

La zone des collectifs (UBa) passe de 18 mètres à 15 mètres, ce qui aura pour effet de mettre un terme à la concentration de trop grands immeubles dans le nord-est de la ville. Une partie de cette zone UBa au nord-est passe en UF sans COS.

De même, les zones UHa et UHb, qui autorisaient des hauteurs de 18 et 21 mètres, passent en UCb et UDb, zones dans lesquelles les hauteurs sont limitées à 9,50 et 12 mètres.

La zone de transition UDb qui voit son emprise augmenter, passe de 15 à 12 mètres, et même 9,50 mètres dans le secteur délimité par les rues Lequesne, des Clamarts, du Pont de Noyelles et le boulevard Gallieni. Une zone de plan masse est également créée sur le terrain de l'ancienne Ecole Marie Curie permettant d'adapter les hauteurs aux constructions voisines.

Les zones UAa et UAb passent en UA et UAa sans COS pour faire place à des gabarits plus bas : la hauteur la plus importante de Nogent sur les deux axes baisse, en passant de 20 à 18 mètres, et même à 15 mètres en UAa et à 12 mètres et 9,50 mètres le long de la rue J. Kablé.

### **2. Coefficient d'Emprise au Sol**

Le CES reste identique (sauf en UCc où il passe de 40 % à 30 %) mais comporte des majorations pour les activités, les agrandissements, les équipements collectifs et les terrains situés à l'angle des voies.

Le quartier du marché désormais en zone UDa, voit son CES passer de 40 % à 80 %, ceci afin d'inciter à la revitalisation de ce secteur. Pour mettre en valeur ce quartier, le règlement prévoit sur la rue Thiers une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement et une inconstructibilité au-delà d'une bande de 35 mètres.

# B] EVOLUTION DES ZONES

## a) DESCRIPTION DES ZONES

### 1. Zones Urbaines

#### Zone UA

Zone urbaine dense, qui se caractérise par un bâti en ordre continu comprenant de l'habitat, des services, des commerces et de l'activité. Cette zone est située le long des axes importants R.N. 34, bd de Strasbourg, R.D. 120 et Place Leclerc.

Dans le POS de 1992, les constructions pouvaient atteindre 20 mètres de hauteur, la révision n'autorise qu'une hauteur maximale de 18 mètres, voire 15 mètres en zone UAa.

- La zone UA s'étend pour la majeure partie sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autre de l'alignement du boulevard de Strasbourg et de la R.D. 120 et suit lorsque cela est possible, les limites de fond de parcelles lorsque le parcellaire est parallèle aux axes pour ne prendre en compte que des tissus homogènes et des secteurs cohérents.

Afin de rendre plus agréable cet axe et de lui donner la possibilité de devenir verdoyant, le POS distingue les parcelles d'une profondeur supérieure ou inférieure à 20 mètres : sur les premières, l'implantation devra respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, favorisant ainsi les jardins sur rue. Cette mesure aura également pour effet de réduire les nuisances sonores.

- La partie de zone UA située le long de la R.D. 120 entre la rue du Port et la rue de l'Arboust, est supprimée et remplacée par UDb au Sud et UCb au Nord.

- Entre la rue Agnès Sorel et la Place Leclerc, le zonage UA est sectionné en deux endroits afin d'offrir des percées visuelles en direction de la Marne : zonage UC à l'angle de la rue de Beauté et à l'angle de l'avenue Suzanne.

- Place Leclerc, la réduction de la densité vise à redonner à terme à ce carrefour routier une vocation de place urbaine. Il s'agit en effet de la principale entrée de ville qu'il convient de requalifier et d'humaniser.

- Sur la partie UA située au sud-ouest de la place Leclerc, se distingue une sous-zone UAa dans laquelle la hauteur est limitée à 15 mètres afin d'assurer la transition avec le secteur pavillonnaire situé à l'arrière.

#### Zone UB

Zone à caractère d'habitat collectif semi dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres. Elle correspond au secteur nord est de Nogent marqué par une concentration d'habitat social. La hauteur diminue de 3 mètres, passant de 18 m à 15 m. La conservation des espaces verts est assurée par les 40 % de pleine terre obligatoires.

Les prescriptions du POS visent, dans ce secteur, à favoriser les activités économiques compatibles avec l'habitat, pour contribuer à une redynamisation du quartier des Maréchaux.

Le périmètre évolue sensiblement. Il inclut la pointe nord-est de Nogent (anciennement réglementée en UCd) afin d'offrir une simplification de zonage et une homogénéisation avec Fontenay-sous-Bois, et exclut la partie sud, intégrée en UF pour favoriser encore davantage le maintien et l'implantation d'activités.

#### Zone UC

Il s'agit d'une zone de densité faible ou moyenne à dominante pavillonnaire dans laquelle sont admis les petits immeubles collectifs (R+2). La répartition collectifs-pavillons et leur densité varient en fonction de la situation géographique et de l'évolution historique du secteur.

Dans le POS révisé, la zone UC se décompose en 3 secteurs distincts :

UCa : Sud Ouest + Corniche

UCb : Coteaux

Quartier Coulmiers + Port (pour partie)

Hauts de Nogent

UCc : Franges du Bois de Vincennes

*Globalement, la réglementation applicable à chaque secteur s'attache à réduire la densité et à préserver l'identité de chaque quartier.*

En UCa et UCb, les activités sont autorisées et même favorisées par un coefficient d'emprise au sol majoré. Toutefois, afin d'assurer au mieux le respect du caractère résidentiel des quartiers, les établissements industriels et les entrepôts sont totalement interdits.

#### Zone UCa

La zone UCa correspond à un tissu pavillonnaire et de petits collectifs sur un parcellaire de taille moyenne. Le COS de 1 est réduit à 0,80.

Le zonage a été étendu en englobant la zone UBb correspondant au quartier de " la Corniche " qui accueille le Pavillon Baltard. Cette démarche vise à préserver ce quartier bénéficiant d'un belvédère sur la Marne et de quelques espaces verts qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

#### Zone UCb

Anciennement UCd, elle a peu changé d'un point de vue réglementaire.

Le nouveau règlement s'attache particulièrement à favoriser un urbanisme respectueux du relief propre au coteau et au quartier de Coulmiers.

L'ancienne zone UBc disparaît et est intégrée en UCb. Cette évolution suit la tendance générale visant à homogénéiser les zones pavillonnaires en UCb. Cela implique une baisse de COS, de hauteurs, de surface minimale de terrain, de dimension minimale de façade.

## **B] MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS**

Les objectifs sont déterminés en fonction des choix communaux et des caractéristiques particulières du tissu urbain et de l'environnement, dans le respect des textes et grandes orientations d'aménagement en vigueur.

### **a) UN DEVELOPPEMENT SPATIAL LIMITE ET MAITRISE**

#### **1. Une croissance très modérée de la population et le maintien d'un bon niveau de fonctionnement des équipements publics**

L'objectif de stabilisation de la population apparaît dans le POS au travers notamment des règles diminuant les hauteurs et les COS, et du zonage (extension des zones les moins denses et diminution voire suppression de zones denses).

En ce qui concerne les équipements collectifs, afin de tenir compte de certaines spécificités (notamment l'accessibilité handicapés), ils bénéficient d'une majoration d'emprise au sol.

Par ailleurs, un certain nombre d'emplacements réservés ont été inscrits au profit de la commune pour créer des équipements publics :

- 1 : Ile des Loups : Equipement sportif, de loisirs et espaces verts ;
- 7 : Parcelle située entre le 2 et le 2 bis-2 ter rue J. Kablé : Equipement scolaire ou péri-scolaire ;
- 11 : Gare Pierre Sépard : Equipement d'accueil lié à l'entrée de Ville de Nogent ;
- 11 bis : Place Pierre Sépard : place publique ;
- 13 : 162 Grande Rue Charles de Gaulle : Equipement social lié à l'enfance ;
- 14 : 43 Rue de Plaisance : Centre Technique Municipal ;

Enfin, de nouveaux équipements ont été créés ou sont en cours de construction afin d'améliorer la réponse aux besoins de la population.

#### **2. Préservation du caractère pavillonnaire dominant de certains quartiers**

La protection des quartiers à dominante pavillonnaire se traduit par une modification du zonage et des dispositions réglementaires.

##### **2.1. Le zonage :**

Le tissu résidentiel, situé en zones UC et UE, a été maintenu ou étendu et couvre la majeure partie du territoire communal (passant de 55 % à 59 % du territoire communal).

- Ainsi, dans l'ancien quartier pavillonnaire des Coteaux, le secteur du Val de Beauté (UCa) a été intégré en UCb afin de permettre la valorisation des petits terrains. En effet, la zone UCa prévoit un seuil minimum de constructibilité de 450 m<sup>2</sup>, ce qui excluait à cet endroit la constructibilité de terrains de taille inférieure, favorisant ainsi le regroupement de parcelles et l'apparition de collectifs. Par ailleurs, le quartier de la Corniche en UBb a été intégré dans la zone UCa afin de limiter la densification.

## Zones d'Aménagement Concerté avec le Plan d'Aménagement de Zone : secteurs A et B

Les 2 ZAC avec plan d'aménagement de zone sont conservées :

ZAC du Port : les constructions sont réalisées, la zone figure toujours au POS, la procédure d'achèvement de la zone n'étant pas encore effectuée.

ZAC multisites Albert 1er : l'aménagement se poursuit : permis de construire déposé secteur Marne et terrain repris par la Ville secteur Gare.

## Emplacements réservés (Cf. titre VII du règlement)

### ER conservés :

1. Ile des Loups : Equipement sportif, de loisir et espaces verts au profit de la Commune (inchangé) (2,10 ha)
2. Rue Emile Brisson : Voirie - stationnement - promenade au profit de la Commune (issu de l'ancien ER n° 2 : aménagement voirie départementale) (0,02 ha)
3. Square Walter : Aménagement voirie / espaces verts au profit de la Commune (anciennement n° 4 pour aménagement voirie) (0,06 ha)
4. Boulevard Albert 1er : Espace libre au profit de l'Etat (inchangé, anciennement n°5) (0,04 ha)

### ER créés :

- 5 : Rue Watteau / rue Victor Hugo : Espace de promenade publique au profit de la Commune (0,08 ha)
- 6 : ZAC Albert 1er (Propriété Etat, Ministère des Transports) : Accès liaison promenade pont de l'Ardillière - ZAC Albert 1er au profit de la Commune (0,02 ha)
- 7 : parcelle située entre le 2 et le 2bis-2ter rue Jacques Kablé : Equipement scolaire ou péri-scolaire au profit de la Commune (0,31 ha)
- 9 : 66/74 Grande Rue Charles de Gaulle : Espace extérieur de loisirs au profit de la Commune (0,034 ha)
- 10 : 7 rue Baiÿn de Perreuse : Accès au Parc de la sous-préfecture au profit de la Commune (0,03 ha)
- 11 : Gare Pierre Sépard : Equipement d'accueil lié à l'entrée de ville au profit de la Commune (0,13 ha)
- 11 bis : Place Pierre Sépard : Place publique au profit de la Commune (0,23 ha)
- 12 : Stade sous la Lune et promenade de l'Ile de Beauté : Stade et espace de promenade publique au profit de la Commune (5,8 ha)
- 13 : 162 Grande Rue Charles de Gaulle (SALM-SALM) : Equipement social lié à l'enfance au profit de la Commune (0,15 ha)

14 : 43 Rue de Plaisance : Centre Technique Municipal au profit de la Commune (0,17 ha)

16 : rue du Fort : Aménagement de voirie au profit de la Commune (0,06 ha)

17 : rue Hoche et rue Marceau : création d'une nouvelle voie (0,05 ha)

ER au titre des emprises routières :

Voies nationales et départementales

Autoroute A 86 ; au profit de l'Etat (y compris la R.D. 45 au niveau du Pont de Nogent) ;

R.N. 34 : Boulevard de Strasbourg ; au profit de la Commune (voirie, espaces verts - 30 m + confer document graphique n°5) ;

Voies communales

Rue Thiers ; au profit de la Commune (12 m, confer document graphique n°5) ;

Rue Agnès Sorel - Angle de la rue Agnès Sorel / P. Brossolette ; au profit de la Commune (rectification d'alignement 7 m, confer document graphique n°5) ;

**b) TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES**

**ZONES URBAINES ET NATURELLES A NOGENT-SUR-MARNE  
(Exprimées en Hectares)**

		POS révisé	%	POS 1992	%
<b>ZONES URBAINES</b>	<i>UA</i>	22,46	8,02	31,20	11,14
	<i>UB</i>	14,57	5,20	26,50	9,46
	<i>UC</i>	154,70	55,25	142,60	50,93
	<i>UD</i>	46,49	16,60	34,50	12,32
	<i>UE</i>	10,80	3,86	10,80	3,86
	<i>UF</i>	0,98	0,35		
	<i>Sous total</i>	<i>UH</i>			4,70
	<i>Zones Urbaines</i>	<b>250,00</b>	<b>89,29</b>	<b>250,30</b>	<b>89,39</b>
<b>ZONES NATURELLES 19,70</b>	<i>NA</i>	5,50	1,96	5,50	1,96
	<i>ND</i>	14,20	5,07	14,20	5,07
<b>ZAC</b>		10,30	3,68	10,00	3,57
<b>TOTAL</b>		<b>280,00</b>	<b>100</b>	<b>280,00</b>	<b>100</b>

Sur le territoire de la commune de NOGENT-SUR-MARNE,

- La superficie des Terrains Classés (T.C.) représente **11,88** hectares contre 10,15 hectares dans le P.O.S. 92 ;

- La superficie des E.V.I.P. représente 1,6 ha (P.O.S. 92 =0).

L'analyse comparative des tableaux de superficie des zonages traduit les objectifs municipaux de la révision du POS consistant à réduire la densification sur la commune de Nogent-sur-Marne et préserver les quartiers pavillonnaires. Ces tableaux synthétisent une réduction des zones denses UA et UB au profit des zones à vocation résidentielle UC et du centre ville UD. Le secteur UC représente désormais 55 % du territoire communal quand les secteurs denses (UA et UB) sont réduits de 21 % à 13 % du territoire. Les zones naturelles ont été maintenues.

L'augmentation de la surface de ZAC s'explique par la prise en considération de la superficie de la ZAC de la Poste datant de 1993 et donc postérieure au POS de 1992.