

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN
LOCAL D'URBANISME DE NOGENT SUR MARNE
(Val de Marne)

PLAN

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) Généralités

A/ Objet de l'enquête

B/ Composition du dossier

2) Organisation et déroulement de l'enquête

A/ Désignation du commissaire Enquêteur

B/ Modalités de l'enquête

C/Information effective du public

D/ Climat de l'enquête

E/ Clôture de l'enquête

F/ Relation comptable des opérations réalisées

3) Analyse des observations et réponses de la commune

1/ Observations relatives à la densification jugée excessive

2/ Observations concernant l'augmentation des hauteurs jugée excessive dans certains secteurs

3/ Observations sur les espaces verts et les alignements d'arbres

4/ Observations sur les OAP (opérations d'aménagement et de programmation)

5/ Observations sur le mode de limitation des différentes zones entre elles

6/ Observations sur l'insuffisance du nombre de parkings

7/ Observations sur la concertation jugée non satisfaisante

8/ Observations sur la nécessité de mieux protéger les zones pavillonnaires

9/ Observations diverses

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- a) Objet de l'enquête publique
- b) Modalités
- c) Climat général
- d) Participation du public
- e) Avis du Commissaire enquêteur

Annexe 1 : copie de l'Avis d'Enquête Publique

Annexe 2 : copie de l'article du journal « Le Parisien » du vendredi 18 octobre 2013

Annexe 3 : copie de l'article du journal « l'Echo d'Ile de France » du vendredi 18 octobre 2013

Annexe 4 : copie de l'article du journal « le Parisien » du mercredi 25 septembre 2013

Annexe 5 : copie de l'article du journal « l'Echo d'Ile de France » du vendredi 27 septembre 2013

Annexe 6 : copie de l'attestation d'affichage signée de Monsieur le Maire de la commune de Nogent sur Marne

Annexe 7 : copie de l'article de « la Lettre de Nogent » du 3 octobre 2013

Annexe 8 : copie de l'écran d'accueil du site internet de la commune

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

1/Généralités :

A/Objet de l'enquête

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Marne répond à plusieurs objectifs exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

AXE 1 inscrire le territoire dans la dynamique du Grand Paris tout en préservant l'identité et la spécificité de la commune

Objectif 1 : permettre la mise en place de projets de transport et de déplacement structurants

- Anticiper la mise en place de la ligne orange de métro automatique en cohérence avec le Grand Paris express et son interconnexion avec la ligne du RER E à la gare de Nogent-le Perreux.
- Soutenir le projet de réaménagement du secteur du Pont de Nogent
- Soutenir le développement et l'amélioration des transports collectifs et des modes de déplacement doux (transports non motorisés)

Objectif 2 : Encourager la requalification de secteurs stratégiques

-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 logements (mixité de l'habitat)
- * Le développement de nouvelles activités (commerces, équipements, bureaux..)

-Permettre la requalification du centre-ville de Nogent-sur –Marne, notamment par la reconstruction de la Halle du marché, l'implantation de services publics et la

requalification des espaces publics visant à redynamiser les commerces de proximité ;

-Soutenir le projet de création ou de relocalisation d'équipements sportifs municipaux rue Jean Monnet, qui permettra l'implantation de plusieurs équipements publics avec une nouvelle offre de stationnement à proximité de la gare de Nogent-le Perreux

-Traiter de manière harmonieuse et accueillante les portes d'entrée du territoire, véritables vitrines de la ville et de son identité, en continuité urbaine avec les communes voisines, notamment Le Perreux-sur-Marne ;

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

-Permettre la mise en œuvre du P.L.H de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne, conformément à la loi S.R.U qui impose aujourd'hui l'objectif de construction de 150 logements par an (qui se traduira par un nombre d'habitants d'environ 34 000 à 35 000 à l'horizon 2030). Pour la production de logements sociaux : 62 logements par an (dont 43 dans le neuf).

-Proposer une offre attractive et diversifiée de logements

-Améliorer le parc de logements actuel en luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (par exemple : réhabilitation des HBM avec Valophis)

* Programmer la mixité de l'habitat pour obtenir la mixité sociale sur la ville, en imposant un pourcentage de logements sociaux dans les opérations d'une certaine importance

*Anticiper et adapter les nouvelles réalisations aux nouveaux besoins des ménages

* Adapter l'habitat aux besoins spécifiques de la population (personnes à mobilité réduite, agrandissement des familles...)

*Privilégier un parcours résidentiel complet

Objectif 4 : Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain

-Faire évoluer le tissu urbain actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise

* Articuler l'évolution urbaine avec la desserte en transports collectifs de tous types ((transport urbain....))

* Accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg et de la partie Est de la RD 120

* Favoriser l'évolution du bâti pavillonnaire existant

* Préserver le patrimoine bâti remarquable (en liaison avec son environnement proche), les identités des quartiers et les paysages

-Etudier les possibilités de réhabilitation dans les ensembles collectifs ; la démolition/ reconstruction pourra être envisagée en cas de nécessité ; veiller à la création de continuités urbaines plus fortes entre ces ensembles et les quartiers de la ville

AXE 2 : Préserver 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

-Préserver le patrimoine urbain et paysager en protégeant et en mettant en valeur les points de vue remarquables et les espaces verts dont les arbres et espaces publics majeurs

-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.

-Accorder une attention forte à l'esthétique urbaine et à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des devantures et enseignes commerciales et plus particulièrement à l'occasion des projets d'aménagements

-Assurer le compromis entre les dispositifs énergiquement performants et la préservation du patrimoine.

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

-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, tels que le bois de Vincennes et la Marne, dans la dynamique du Plan Vert Départemental.

- * 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'aménagement ;
- * 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 que voies ferrées, routes, cours d'eau... Protéger les cœurs 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 ;
- * Protéger les cœurs d'îlots verts et arborés du territoire
- * Gérer les espaces verts et les parcs (publics et privés) dans le respect de leur diversité.

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

-Poursuivre les actions dans l'objectif de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la préservation de la qualité de l'air ; réduire les besoins en 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.

-S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favorisant la retenue à la source des eaux pluviales.

-Prévoir des dispositifs de collecte des déchets adaptés aux besoins et promouvoir le tri sélectif

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

- * Prise en compte des documents réglementaires
- * réduction des phénomènes d'inondations par les eaux de ruissellement
- * Sensibilisation du public sur les risques de mouvements de terrain
- * Maîtrise de l'exposition de la population au risque industriel

* Réduction des nuisances sonores de tous types

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

-Permettre la réhabilitation du bâti existant et autoriser les dispositifs d'isolation et la production d'énergies renouvelables ; veiller au respect des caractéristiques paysagères et architecturales du bâti ;

-poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables en étudiant notamment le potentiel que présente l'exploitation de la géothermie dans la commune et l'utilisation des réseaux d'assainissement

AXE 3 : renforcer l'attractivité économique, touristique et fonctionnelle la ville

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

-Développer un appareil commercial pérenne en renforçant les pôles et les linéaires existants, accueillir de nouveaux commerces de proximité.

-Poursuivre l'aménagement du centre- ville en renforçant la dynamique d'implantation de services et commerces de proximité tout en restructurant les espaces publics ; réaménager le marché du centre de Nogent-sur-Marne en requalifiant et modernisant la halle existante avec des commerces alimentaires permanents.

-Faciliter l'implantation de nouvelles activités sur l'ensemble du territoire et la création de lieux dédiés au travail à distance (tiers lieux).

-Favoriser le développement économique aux abords des gares afin de renforcer ces pôles de la commune (projet Nogent Baltard et RER E) ainsi que sur les axes structurants (notamment les boulevards de Strasbourg, Albert 1^{er} ...)

-Assurer le rayonnement du commerce nogentais en dehors des limites de la commune dans le cadre de l'intercommunalité.

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

-Renforcer la lisibilité et l'attractivité du centre- ville en accompagnant son développement ;

-Améliorer l'accueil des touristes de loisir et d'affaires, y compris au Port de Plaisance

-Appuyer le développement touristique de la commune sur les équipements culturels structurants comme le Pavillon de Baltard, la Scène Watteau, le carré de Coignard...

-Valoriser et rendre accessibles 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 (pour les parcelles communales) futur parc rue J. Kablé...)

-Préserver et valoriser le patrimoine architectural remarquable et de qualité , riche et diversifié, de la commune (hôtels particuliers, maisons rurales, petits immeubles, maisons bourgeoises, villas, habitations bon marché des années 1930, ensembles urbains remarquables...)

-Développer le potentiel historique et touristique de certaines structures afin de diversifier les activités sur le territoire

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

-Adapter dans le cadre d'une programmation continue l'offre d'équipements publics et de services à l'ensemble des projets et à l'évolution de la population, pour répondre aux besoins de tous

-Concevoir les espaces d'équipements et de services comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges (qualité des espaces, partage des usages, accessibilité pour tous, etc)

-Permettre l'émergence d'équipements sportifs et de services municipaux dans le secteur de la gare de Nogent-le Perreux

-Favoriser le développement de l'aménagement numérique sur la commune, en permettant la réalisation des objectifs du SDAN (Schéma Départemental d'Aménagement Numérique)

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

-Offrir une alternative à l'automobile en facilitant les déplacements urbains en lien avec les modes doux ; permettre une fluidité des déplacements au sein de la commune et entre celle-ci et les autres territoires, étudier une évolution de « la Navette » en transport urbain desservant tous les quartiers

-améliorer les conditions de circulation apaisée à l'intérieur de la ville, pour les usagers les plus vulnérables et pour l'approvisionnement des commerces

-Participer au développement et à la promotion des transports en commun pour réduire l'usage de la voiture

-Favoriser les modes de déplacement doux

-Organiser la gestion du stationnement, à la fois pour les voitures et les vélos, en lien avec le développement des différents projets urbains et économiques sur le territoire :

*Poursuivre la rationalisation de l'offre de stationnement en fonction du type d'habitat, de la desserte en transport collectif et des usages (zones résidentielles, lieux de travail, etc...). Celle-ci pourra se concrétiser notamment par la création de parcs publics de stationnement de proximité à l'image des travaux en cours sur l'ancien site Marie Curie, sur celui à l'étude Route de Stalingrad...

* Mutualiser le stationnement et favoriser le stationnement à l'intérieur des parcelles

-Valoriser les bords de Marne en privilégiant le profil naturel des berges et en réalisant des promenades parcours de santé (par exemple travaux de la CAVM sur la promenade de Beauté)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Sur le territoire communal, les quatre secteurs d' OAP répondent à la volonté d'assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain et font généralement l'objet d'un classement en zone UR « de renouvellement » dans le zonage du PLU :

- Les Portes de Nogent
- Quartier Jean Monnet
- Boulevard Urbain de Strasbourg
- Le Village « Marché centre-ville »

Le zonage du PLU :

En cohérence avec les objectifs énoncés ci-dessus, le Plan local d'Urbanisme de Nogent-sur-Marne découpe le territoire de la commune en zones de la manière suivante :

Les zones Morphologiques

Elles ont pour vocation la préservation des caractéristiques du tissu urbain existant qui comporte une identité spécifique et/ou une qualité patrimoniale et architecturale remarquable :

- **UP** : Zone patrimoniale, Zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires (les coteaux de la Marne, l'Ouest du plateau des Viselets, deux secteurs du quartier des Coulmiers et un périmètre compris entre les rues Marceau et Jacques Kable)
- **UPr** : Zone patrimoniale renforcée qui cible des rues des villas du quartier de Coulmiers et du parc Watteau et de son environnement immédiat
- **UPrm** : Zone patrimoniale renforcée des bords de Marne qui concerne des espaces résidentiels situés sur les berges de la Marne, aux franges sud du territoire communal
- **UPrv** : Zone urbaine patrimoniale « les jardins des Viselets » résidentielle à dominante pavillonnaire reposant sur une trame parcellaire dite « en lanières »
- **UPb** : Zone patrimoniale du Bois de Vincennes résidentielle qui correspond aux franges du Bois de Vincennes
- **UPv** : Zone patrimoniale du Village qui correspond au centre-ville articulé de part et d'autre de la Grand rue Charles de Gaulle

Les zones d'évolution maîtrisée

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)

- **UM** : Zone en mutation, zone mixte comprenant trois secteurs principaux (le bas du plateau des Viselets au nord-ouest de la commune et les zones du Port et des coteaux de la Marne)
- **UMc** : Zone en mutation du centre-ville. Espace à dominante résidentielle aux formes hétérogènes marqué par la succession d'ensembles pavillonnaires, de petits collectifs et de maisons de ville qui s'inscrit dans la dynamique d'élargissement et de développement du cœur de ville.
- **UR** : Zone de renouvellement .La zone correspond aux territoires destinés à évoluer dans les années à venir dans le cadre des projets d'aménagement, en favorisant une optimisation des modes d'occupation du sol et une intensification du tissu urbain existant (entrée de ville ouest, le futur quartier Jean Monnet, le boulevard de Strasbourg et le secteur du marché.)
- **URc** : Zone de renouvellement du centre-ville. Il correspond aux espaces situés autour de la place du Marché et du boulevard Galliéni

La zone naturelle

- **N** : Zone naturelle à préserver qui correspond aux espaces situés sur l'île aux Loups, caractérisés par leur qualité paysagère et leur dimension identitaire, visuelle et symbolique.

B/Composition du dossier :

1 Rapport de présentation

1a- Diagnostic

1b – Justification des choix retenus

2 Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 Règlement

4a - Prescriptions écrites

4b - Documents graphiques

5 Annexes

5a - Servitudes d'utilité publique

5b - Annexes sanitaires

-Assainissement

- Eau potable

-Déchets

5c – Droit de préemption urbain

5d – Obligation de dépôt d'un permis de démolir

5 e – Annexes nuisances et risques

-Classement sonore des infrastructures

- Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi)

- Plomb

- Contexte géologique et géotechnique

5f- Taxe d'aménagement

5g – Publicité

5h – lotissement

5i – Etude de paysage territoriale et urbanistique

2/Organisation et déroulement de l'enquête :

- **A/Désignation du Commissaire Enquêteur**
- le Commissaire Enquêteur soussigné, Pierre CLAUDE a été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN en date du 12/08/2013

- **B/Modalités de l'Enquête :**
 - Contacts préalables :

Le Commissaire Enquêteur a été reçu dans les services de l'Urbanisme 9 rue Jean Monnet le 11 septembre 2013 par :
Monsieur Stéphane BONNIN Chef du service de l'Urbanisme, Madame Clémentine ROESCH adjointe au Chef du service

Cette réunion a eu pour objet une présentation générale de la ville avec les caractéristiques du projet de Plan Local d'Urbanisme

Au cours de cette réunion ont été déterminées les dates et les horaires des permanences en mairie du Commissaire Enquêteur :

Jeudi 17 octobre 2013 de 14h30 à 17h30

Lundi 4 novembre de 2013 de 9h à 12h

Vendredi 22 novembre 2013 de 14h à 17h

Ont été aussi précisés le lieu de consultation du dossier par le public et les modalités de présentation des documents dans les locaux du service de l'Urbanisme durant la durée l'enquête, du 14 octobre 2013 au 22 novembre 2013 inclus.

- Une visite de la ville a été organisée le 8 octobre 2013 par Monsieur BONNIN et Madame ROESCH. Le Commissaire Enquêteur a ce jour-là paraphé les registres d'enquête.

Le 5 novembre 2013 le Maire de la commune a reçu le Commissaire Enquêteur en présence de Monsieur BONNIN et Madame ROESCH

- **C/Information effective du public :**

- Le public a été informé que l'enquête publique était organisée du 14 octobre 2013 au 22 novembre inclus :
Par apposition de l'Avis d'Enquête sur les panneaux d'affichage administratif en Mairie et sur les panneaux d'affichages répartis sur l'ensemble de la commune
Par publication dans le journal « l'Echo d'Ile-de-France du vendredi 27 septembre 2013

Par publication dans le journal « le Parisien » du mercredi 25 septembre 2013

Par publication dans le journal « l'Echo d'Ile-de-France du vendredi 18 octobre 2013

Par publication dans le journal « le Parisien » du vendredi 18 octobre 2013

Par publication dans le journal municipal « la Lettre de Nogent » mois de octobre 2013

Par publication sur le site informatique de la ville

- **D/Climat de l'enquête :**

Aucun incident n'a été constaté au cours de l'enquête. Elle s'est déroulée dans un climat tout à fait serein. Les personnes qui se sont présentées lors des permanences ou qui ont adressé des correspondances sont restées constamment courtoises, même si les arguments ont parfois été exposés avec une forte conviction.

- **E/Clôture de l'enquête :**

L'enquête a été terminée le vendredi 22 novembre 2013

et les registres clos le même jour par le Commissaire Enquêteur (vu les nombreuses interventions il a fallu ouvrir un deuxième registre d'enquête)

- **F/Relation comptable des opérations réalisées :**

Durant l'enquête, l'affluence du public s'est nettement accentuée au cours des dernières journées et tout particulièrement lors des permanences du Commissaire Enquêteur. Du fait du nombre important des mentions manuscrites et des courriers des participants, il a fallu ouvrir deux registres d'enquête. Plusieurs participants sont d'ailleurs venus se renseigner oralement du classement de leur terrain sans exprimer de critiques ou d'observations particulières.

- Il y a eu au total 51 contributions écrites portées sur les registres, (inscriptions manuscrites et lettres qui y ont été agrafées). S'y ajoutent 22 interventions pendant les permanences du Commissaire Enquêteur sans inscription sur les registres.
- On compte donc au total 73 interventions.

3/Analyse des observations et réponses de la commune :

Le Commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse qu'il a présenté dans les locaux de l'Urbanisme le 29 novembre 2013 au cours d'une réunion en présence de Monsieur Stéphane BONNIN Chef du service de l'Urbanisme, Madame Clémentine ROECH Adjointe au Chef du service, Madame Catherine VACHER Responsable de l'Aménagement et des Grands Projets Architecte Conseil.

Les contestations et observations formulées peuvent être regroupées sous les rubriques suivantes :

- 1/ Observations relatives à la densification jugée excessive
- 2/ Observations concernant l'augmentation des hauteurs jugée excessive dans certains secteurs
- 3/ Observations sur les espaces verts et les alignements d'arbres
- 4/ Observations sur les OAP (opérations d'aménagement et de programmation)
- 5/ Observations sur le mode de limitation des différentes zones entre elles
- 6/ Observations sur l'insuffisance du nombre de parkings
- 7/ Observations sur la concertation jugée non satisfaisante
- 8/ Observations sur la nécessité de mieux protéger les zones pavillonnaires
- 9/ Observations diverses

1/ Observations relatives à la densification jugée excessive :

Monsieur VANDECAN (cahier n°1 page 1) , Monsieur Ch. BEAUDENON (cahier n°2 page 4) , Monsieur Nicolas MAUDUIT (cahier n°2 page 17 qui rappelle les vœux émis par les Conseils de quartier), estiment qu'il n'est pas souhaitable de densifier la population de Nogent qui est déjà supérieure à celle des communes avoisinantes. Position partagée par « Nogent Démocratie » (Cahier n°2 page 19).

Réponse de la commune :

L'évolution des ménages et du parcours de vie, le phénomène de décohabitation (des logements supplémentaires n'engendrent pas forcément des habitants supplémentaires), les contraintes issues du SDRIF, du Contrat de Développement Territorial (CDT), au plan législatif (lois sur le logement et sur la Métropole) et du PLH DE 2009 notamment, ainsi que la mise en œuvre des grands projets de transports et les problèmes de logements conduisent inévitablement à prévoir une évolution mécanique de la population. Cependant, la volonté de la municipalité est une évolution maîtrisée de la population sur la base du PLH accepté par l'Etat, afin de ne pas remettre en cause les équilibres locaux et la qualité du cadre de vie.

Le projet de PLU est soumis à l'avis des services de l'Etat ; la Commune devait présenter des axes de mutation (les zones évolutives : UR et UM), pour pouvoir, en contrepartie, préserver le reste du territoire nogentais et son patrimoine.

Par ailleurs, même dans les zones évolutives, l'importance du volet patrimonial du projet de PLU permet d'assurer la protection et la mise en valeur.

Concernant la zone URc, Monsieur Edouard AUMONT (cahier n°1 page 13) estime que la hauteur maximale de 18 m et l'augmentation à 70 % de l'emprise au sol anciennement de 40%, prévues par le PLU sont « inacceptables et inappropriées ». Position partagée par Messieurs Eric TROTTA , Madame Drissia LANDRAGIN (cahier n°2 page 2), particulièrement pour le terrain occupé par le garage Renvier.

Monsieur CHELHA (cahier n°2 page 24) estime que le secteur placé en URc devrait être requalifié pour conserver une continuité avec la zone UMc voisine.

Réponse de la commune :

La Commune a entendu les nombreuses réactions relatives à la hauteur maximale autorisée en zone URc et n'est pas opposée à une diminution afin que celle-ci soit portée à 15 mètres. En ce qui concerne la remarque liée à l'emprise au sol dans cette même zone, la Commune est également prête à la diminuer légèrement. Ces deux changements conduisent à ce qu'il n'existe plus de différence entre la zone UR et le sous-secteur URc. Ainsi, la Commune propose la disparition du sous-secteur URc au profit de la zone UR (emprise au sol : 60% et hauteur maximale : 15 mètres).

En ce qui concerne le terrain occupé par le garage Renvier : il fera l'objet d'un plan de masse en lien avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette procédure impliquera une consultation de la population.

Concernant le quartier du Viaduc, le secteur du Port de Plaisance en zone UM, Madame Josette LEJEUNE (cahier n°1 page 12), Madame Béatrice SCHUMACHER (cahier n°1 page 18)estiment que le PLU favorisera une densification excessive du secteur sans les équipements publics nécessaires, elles souhaitent le maintien des limites fixées par le POS en vigueur actuellement, COS et hauteurs maximales, pour préserver la qualité de vie des habitants .

Réponse de la commune :

La zone en question est déjà essentiellement composée d'immeubles collectifs et offre peu de potentialités de mutations. Les règles du projet de PLU sont donc là pour tenir compte de l'existant qui résulte des POS précédents.

Concernant la zone UR, îlot bâti triangulaire délimité par la rue Thiers au nord, la rue Lequesne au sud, et le terrain du Centre de Formation pour Adultes de la rue Anquetil à l'est, Monsieur Claude COULON (cahier n°2 page 6) demande le rattachement au secteur UMc. Il voudrait ainsi éviter l'édification d'immeubles de 4 étages qui seraient à cet endroit très préjudiciables à l'environnement bâti et à la qualité de vie.

Réponse de la commune :

Cet îlot comporte effectivement en majorité des pavillons ; la Commune n'est donc pas contre l'intégrer à la zone UMc par prolongement de celle-ci.

Concernant la zone UPv « patrimoniale du village » Madame REBIERE, Monsieur et Madame WEHRLE (cahier n°2 page 11), contestent « le gigantisme autorisé pour les constructions à venir » qui poserait de graves problèmes de circulation.

Monsieur Alban Nallet (cahier n°2 page 18) est du même avis , il conteste d'ailleurs le dépassement autorisé de 20m² en cas d'utilisation totale du COS

Réponse de la commune :

La zone UPv correspond au « Village », c'est-à-dire le centre-ville de Nogent. Il s'agit d'une des zones les plus denses de la Commune dans la réalité du bâti mais également avec les anciennes règles du POS (zone UDa).

Les nouvelles règles ne créeront pas de bouleversement en matière de circulation sur ce secteur.

En ce qui concerne les 20m² supplémentaires : cette règle n'est applicable que dans les zones dans lesquelles un COS est fixé – ce n'est pas le cas de la zone UPv (ex-UDa). Dans l'esprit, il s'agit, dans des secteurs comme les Viselets, par exemple, d'autoriser la réalisation d'une pièce en plus afin de suivre l'évolution des familles et permettre qu'elles restent à Nogent plutôt que d'aller s'installer ailleurs par un manque de place couplé avec l'impossibilité de faire évoluer leur maison individuelle sans forcément engendrer plus d'habitants.

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

Concernant la zone UM l'association ADN (cahier n°2 page12) craint une densification non maîtrisée en contradiction avec le caractère pavillonnaire de la zone et demande la fixation d'un COS dans cette zone.

Réponse de la commune :

Il s'agit de zones de collectifs ou d'équipements publics qui présentent donc une faible probabilité de mutation. Les règles ont été fixées pour tenir compte de l'existant car il n'y a pas ou peu de risque d'évolution. De plus, le projet de PLU met en avant un certain nombre de secteurs à protéger ; compte-tenu du contexte national mais également régional, certains autres secteurs doivent montrer des potentialités d'évolution.

Concernant les zones pavillonnaires, l'association « Nogent c'est maintenant » (cahier n°2 page15) déplore un excès de constructibilité, notamment dans les secteurs de Beauté et des Viselets sud-ouest ce qui risque à son avis, de dénaturer le cadre de vie.

Réponse de la commune :

L'inquiétude soulevée ne semble pas justifiée. En effet, la partie de la rue de Beauté qui est composée de pavillons est en zone UP, comme la partie sud-ouest des Viselets. Dans cette zone les règles sont les suivantes : emprise au sol à 40%, hauteur maximale à 9,50 mètres et coefficient d'occupation des sols à 0,8. Elles sont très proches des règles du POS.

Une fine partie se trouve en UR mais cette zone correspond à l'ancienne zone UA du POS (emprise au sol : 50%, hauteur : 18 mètres et pas de COS), légèrement élargie.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Sur plusieurs points signalés la commune accepte de modifier sa position pour tenir compte des arguments présentés :

- En zone URc ramener la hauteur maximale à 15 m et l'emprise au sol à 60% d'où intégration en zone UR du secteur URc délimité dans le PLU , procédure de plan de masse envisagée pour le terrain occupé par le garage Renvier . Cette évolution des règles du PLU répond positivement à une forte demande des riverains.
- En zone UR intégration dans la zone UMc de l'îlot bâti triangulaire dont parle Monsieur Claude COULON pour préserver conformément à la demande exprimée, le caractère pavillonnaire du secteur.

Sur d'autres points la Commune souligne que les nouvelles règles ne créeront pas de bouleversements particuliers compte tenu des règles du POS antérieur. Elle explique en outre les raisons réglementaires qui rendent inévitable une certaine densification et les modalités retenues pour qu'elle soit maîtrisée.

2/ Observations concernant l'augmentation des hauteurs jugée excessive dans certains secteurs :

Concernant le secteur Portes de Nogent Madame Céline FRIDLENDER (cahier n°1 page6) « s'oppose formellement à la construction d'immeubles de plus de 5 étages défigurant encore davantage l'entrée de Nogent ouest »

Monsieur THOMAS (cahier n°1 page 8) n'accepte pas de bâtiments de 18m ou plus de hauteur, tout particulièrement sur le boulevard de Strasbourg déjà saturé en matière de circulation.

Réponse de la commune

Pour le secteur Portes de Nogent, la Commune partage la même analyse pour le bâti existant. Les choses sont déjà réalisées et parfois beaucoup plus hautes (R+12 et même R+14) ; le dernier projet en date étant Nogent-Baltard, pour lequel les hauteurs sont plus faibles et les permis de construire ont déjà été délivrés conformément à la déclaration de projet qui a été soumise à enquête publique.

En ce qui concerne le Boulevard de Strasbourg, la volonté est de faire de cet axe un boulevard urbain. Cette zone comprend déjà de nombreux immeubles aux hauteurs supérieures à 15 mètres ; là encore, il s'agit de tenir compte de l'existant.

En ce qui concerne la zone URc du marché Monsieur Patrice GARNIER (cahier n°1 page 2), Monsieur Edouard AUMONT (cahier n°1 page 13), Monsieur Michel FOURRE (cahier n°1 page 15), Monsieur Michel AMSLER (cahier n°1 page16), Monsieur Christophe ABADIE(cahier n°1 page 19), Madame MARYLINE (cahier n°1 page 19), Monsieur Patrick ROUX (cahier n°2 page9), Monsieur Laurent TARAVELLA (cahier n°1 page20), « Nogent Démocratie » (cahier n°2 page 19) n'acceptent pas que la hauteur admise soit portée de 15m à 18 m en contradiction avec les réflexions du Conseil de quartier et compte tenu de la zone pavillonnaire environnante.

Une pétition de 43 signatures de l'association « Les habitants du quartier UDb »(cahier n°2 page 8) souligne que cette augmentation de hauteur va « créer des verrues et cloisonner certaines maisons derrière des murs deux fois plus hauts qu'elles ».

Dans ce secteur la possibilité de construire à une hauteur de 18 m sur le terrain du garage Renvier n'est pas acceptée par les riverains, notamment Monsieur Eric TROTTA (cahier n°2 page 2) dont le pavillon est proche. Il souhaite l'application d'un épannelage aux futures constructions. Monsieur et Madame GIBERTI (cahier n°2 page 5) sont du même avis.

Réponse de la commune :

Comme cela a déjà été annoncé plus haut, la Commune a entendu les nombreuses réactions relatives à la zone URc et est favorable à une évolution. Ainsi, elle propose la disparition du sous-secteur URc au profit de la zone UR (emprise au sol : 60% et hauteur maximale : 15 mètres).

Afin d'assurer une meilleure intégration du futur projet sur les emprises « Renvier », il est prévu de mettre en place un secteur plan de masse sur cette assiette foncière, dans l'année qui suit l'approbation du PLU. L'application d'un épannelage sera étudiée à cette occasion afin d'assurer une transition avec l'environnement proche.

Concernant la zone UM quartier du Viaduc , du Port de plaisance, Madame Josette LEJEUNE (cahier n°1 page 12) s'oppose à l'augmentation des hauteurs autorisées de 9,50 m à 15 m , ce qui risque à son avis, d'attirer les promoteurs immobiliers avec en conséquence la détérioration du cadre de vie.

Réponse de la commune :

Dans ce secteur, il existe déjà de nombreux collectifs d'une hauteur supérieure à 9,50 mètres qui sont loin d'attirer les promoteurs immobiliers.

Concernant la zone UR l'association « Bien vivre à Nogent et dans ses quartiers »(cahier n°1 page14) n'admet pas les hauteurs de 18 et 21 m prévues le long du boulevard de Strasbourg , alors que la règle générale en zone UR est à 15 m.

Monsieur Alban NALLET (cahier n°2 Page 18) déplore cette augmentation qui « renforcera la coupure urbaine entre les quartiers de Nogent coupés par cette voie »

Réponse de la commune :

Le courrier de Bien Vivre à Nogent ne conteste pas les hauteurs mais s'interroge sur les transitions entre les hauteurs sur ce boulevard ; point traité plus loin.

Encore une fois, les nouvelles règles de hauteur contenues dans le projet de PLU sur le boulevard de Strasbourg visent à prendre en compte les hauteurs des immeubles existants. De plus, entre la place Leclerc et la route de Stalingrad, la hauteur maximale autorisée reste identique à celle du POS, à savoir : 18 mètres.

Les hauteurs s'appliquent des deux côtés de la voie. Par ailleurs, le fait d'imposer l'alignement sur cet axe permet de dégager les cœurs d'îlots et donc d'assurer la transition avec les secteurs avoisinants.

La Commune a tout à fait conscience de ce sentiment de rupture héritée du passé ; la volonté est de l'atténuer. C'est notamment pour cela que deux emplacements réservés ont été créés : élargissement du passage Cury et de la partie sud de la rue du Fort afin de permettre une meilleure liaison entre la partie au nord et la partie au sud du Boulevard de Strasbourg. Cette liaison sera réservée aux déplacements doux.

Concernant la zone UPrv des Viselets, Monsieur et Madame LARRIEU (cahier n°1 page 17), Monsieur Ch BEAUDENON (cahier n°2 page 4) n'acceptent pas que la hauteur admise soit portée de 9,5 m à 11m ce qui risque selon eux, d'entraîner la perte du caractère pavillonnaire du secteur.

Réponse de la commune :

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée d'1,50m ne permet pas de réaliser un étage supplémentaire. De plus, dans ce secteur, des regroupements de parcelles importants seraient nécessaires pour permettre la réalisation d'immeubles collectifs. Ce type d'approche est dissuasif vis-à-vis des promoteurs.

La volonté du projet de PLU est justement de préserver le caractère pavillonnaire des Viselets ; la crainte de voir disparaître cette caractéristique n'est pas fondée compte-tenu de ce qui vient d'être exposé.

D'une manière générale l'association « Nogent c'est maintenant » (cahier n2 page 15) préconise pour les zones déjà densifiées une harmonisation des hauteurs et une utilisation des « dents creuses »

Réponse de la commune :

Toutes les zones de la Commune sont déjà urbanisées...et, par conséquent, les dents creuses sont extrêmement rares.

En ce qui concerne l'harmonisation des hauteurs, cela a été fait de deux manières : avec l'existant d'une part, et entre les différentes zones d'autre part. En effet, l'attention a été portée sur les transitions notamment. Il est à noter qu'entre deux zones, la différence n'est jamais de plus de deux niveaux. De plus, la règle d'épannelage est prévue en UMc.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Sur plusieurs points signalés la commune accepte de modifier sa position pour tenir compte des arguments présentés :

- En zone URc ramener la hauteur maximale à 15 m et l'emprise au sol à 60% d'où intégration en zone UR du secteur URc délimité dans le PLU , procédure de plan de masse envisagée pour le terrain occupé par le garage Renvier . Cette évolution des règles du PLU répond positivement à une forte demande des riverains.

Par ailleurs elle explique que dans des secteurs comme le boulevard de Strasbourg où existent déjà des immeubles de hauteur importante, on doit tenir compte de l'existant.

Sur d'autres points elle souligne que la situation particulière de certains secteurs les rend peu attractifs pour d'éventuels promoteurs immobiliers constructeurs d'immeubles collectifs.

La commune souligne que les augmentations limitées de hauteur maximale prévues par le PLU en secteur pavillonnaire ne sont pas de nature à entraîner la disparition de ce caractère pavillonnaire.

3/ Observations sur les espaces verts et les alignements d'arbres

Concernant les zones UR et UM Monsieur THOMAS (cahier n°1 page 8) estime que le pourcentage de verdure est trop bas.

Dans la zone UR Monsieur Eric ALBY (cahier n°1 page12) demande sur l'axe de la rue Jean Monnet la préservation du talus boisé.

Réponse de la commune :

Le coefficient d'espaces verts est en rapport avec le coefficient d'emprise au sol autorisé. Dans le projet de PLU, afin d'inciter à la réalisation d'espaces verts, les toitures végétalisées sont

comptabilisées dans le coefficient d'espaces verts, ces dispositions sont nouvelles et incitatives dans le PLU, notamment dans les secteurs les plus denses où la réalisation d'espaces verts est difficile.

Le talus de la rue Jean Monnet est déjà préservé dans le cadre de la trame verte : il s'agit d'un secteur d'intérêt paysager.

Concernant les espaces verts publics Monsieur Patrick ROUX (cahier n°2 page 9) les juge en nombre insuffisant et préconise :

- l'ouverture au public des parcs situés en zone UP entre la rue de Plaisance et la rue de Coulmiers
- la création d'un grand parc public au Nord est de la ville entre le Bd de Strasbourg et la rue Anquetil

Réponse de la commune :

Les parcs de la rue de Plaisance et de la rue de Coulmiers ne sont pas des propriétés communales ; la Ville n'en a donc pas la maîtrise, ce qui n'interdit pas de les protéger ; ce qui est fait dans le PLU. De plus, s'agissant, notamment, d'un établissement de santé mentale, l'ouverture au public peut s'avérer incompatible avec cette activité.

Concernant la création d'un grand parc public au nord-est de la Ville : il n'y a malheureusement pas de possibilité foncière permettant la réalisation d'un tel projet.

Concernant le square des OULCHES en zone URC près du marché Monsieur Patrice GARNIER (cahier n°1 page 10), Monsieur Edouard AUMONT (cahier n°1 page 13), Monsieur Michel AMSLER (cahier n°1 page 16) , Monsieur Nicolas MAUDUIT (cahier n°2 page 17), Monsieur Michel FOURRE (cahier n°1 page 15) demandent avec insistance son maintien à l'emplacement actuel car il est très apprécié des riverains.

Réponse de la commune :

Le square des Oulches n'est pas protégé au titre de la trame verte car il ne correspond pas à l'esprit des espaces verts protégés. En effet, les espaces verts répertoriés présentent des caractéristiques particulières, notamment du point de vue de leur qualité, de leur localisation, des espèces qui y sont plantées, ... mais il ne s'agit pas de repérer l'ensemble des espaces verts de la Commune.

A ce jour, dans le projet de restructuration du marché central, le principe de maintenir le square des Oulches a été retenu. Lors de l'avancement du projet, si une impossibilité à sa conservation apparaissait, le square, véritable espace de respiration dans ce secteur, serait reconstitué à proximité et dans des proportions au moins équivalentes.

L'engagement est pris par la Ville de mettre en place un secteur plan de masse sur lequel la population sera consultée.

Concernant le quartier du Port de plaisance, Monsieur JP BOUVARD (cahier n°1 page10) souligne que les alignements d'arbres du périmètre « rue du Viaduc, Quai du port , avenue Kléber » qui ne sont pas mentionnés pas sur le plan doivent y figurer en raison de leur qualité paysagère.

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

Par contre dans ce même secteur Madame Béatrice SCHUMACHER (cahier n°1 page 18) souligne que la hauteur et l'implantation des arbres ne doivent pas créer une barrière végétale faisant obstacle à la vue des riverains.

Elle ajoute que dans ce secteur classé en UM le coefficient d'espaces verts qui est de 30% devrait être porté à 40% avec rattachement à la zone UPm pour une protection renforcée en bordure de la Marne.

Réponse de la commune :

Il existe effectivement des alignements d'arbres sur la droite de la rue du Viaduc et de la rue du Port ainsi que des deux côtés de l'avenue Kléber ; la Commune est d'autant plus favorable à l'indication des ces alignements d'arbres sur la carte « Trame verte et bleue », qu'elle a l'intention de les remplacer pour en améliorer la qualité.

Concernant le zonage : la Commune est favorable à un rattachement à la zone UP des pavillons situés à l'angle de l'avenue Kléber et du Quai du Port.

La Commune réfléchit à la mise en place, lors d'une modification ultérieure, d'une protection des cœurs d'îlots pour préserver les espaces verts à cet endroit.

Monsieur Michel FOURRE (cahier n°1 page 15) signale que des arbres exceptionnels à protéger existant sur sa propriété 25 rue de l'Armistice n'ont pas été référencés.

Réponse de la commune :

Dans le PLU, la protection des arbres concerne le patrimoine arboré privé visible depuis l'espace public. Il ne semble pas que les arbres en question soient visibles depuis l'espace public, c'est pour cette raison qu'ils n'ont pas été répertoriés. Cependant, lesdits arbres, comme tous ceux de la Commune, sont protégés par les dispositions de l'article 13 du règlement du PLU qui impose, notamment, l'obligation de les remplacer par des arbres d'essence et de gabarit équivalents en cas d'abattage.

Monsieur Ch BEAUDENON(cahier n°2 page 4), Monsieur Nicolas MAUDUIT (cahier n°2 page 17) signalent qu'il est irréaliste de prévoir des alignements d'arbres sur des trottoirs de moins de 1 m de large, notamment rue Manessier et rue Courbet

Réponse de la commune :

Il s'agit là d'un signal donné concernant l'évolution du secteur des Viselets. Dans le cas cité, et en attendant un projet plus global en matière de voirie paysagée en UPrv, les alignements d'arbres des rues Manessier et Amiral Courbet seront retirés.

Monsieur Claude COULON (cahier n°2 page 6), Monsieur Jean RABOUTET (cahier n°2 page 7) estiment que le parc boisé du Centre de Formation INFA fait l'objet d'une protection insuffisante dans le P.L.U comme « espace boisé classé », car cette protection ne recouvre que la moitié environ de la partie réellement boisée (les plus beaux arbres en sont exclus).

Ce parc pourrait constituer un « espace vert ouvert au public » et être à ce titre inscrit comme « emplacement réservé pour équipement public »

Réponse de la commune :

L'extension de la protection suggérée est intéressante à condition qu'elle ne remette pas en cause le projet, déjà relativement avancé, de réalisation de chambres pour les utilisateurs de l'institut de formation. La Commune accepte le principe de protection individuelle des arbres remarquables visibles depuis l'espace public.

La mise en place d'un emplacement réservé à cet endroit aurait des conséquences financières non négligeables pour la Commune ; ce n'est pas envisageable.

L'association « ADN » (cahier n°2 page 12) demande un traitement paysager des deux entrées de ville Pont de Nogent et place Leclerc qu'elle estime fortement dégradées. Elle demande la création d'une coulée verte entre le Bois et la Marne en rendant accessible les bords de Marne.

Réponse de la commune :

L'entrée de Ville constituée par la Place Leclerc est traitée dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de Ville Ouest ». il s'agit des intentions de la Commune mais c'est un projet qui doit être mené avec le Département, gestionnaire de cette voirie.

La question de la coulée verte a également été abordée dans les travaux préparatoires au PLU, notamment dans le cadre de l'étude paysage. Ainsi, la volonté est de favoriser les cheminements piétons et les déplacements doux permettant de relier le Bois de Vincennes aux bords de Marne. Mais la réalisation d'une coulée verte à proprement parler est difficilement concevable dans ce secteur très bâti.

Concernant « l'espace d'intérêt paysager » figurant au P.L.U. sur le terrain de Monsieur et Madame ARAZI (cahier n°2 page 16) les intéressés déplorent que la surface de 1800 m² retenue dans le P.O.S. antérieur au titre de « espace vert intérieur protégé » ait été portée à 2200 m² dans le P.L.U. Le terrain de ce fait est considéré comme un espace vert sur 80% de sa superficie.

Réponse de la commune :

La surface de l'ex-EVIP devenu Secteur d'Intérêt Paysager (SIP) a en effet légèrement augmenté. Ceci est lié au fait que les trois EVIP du POS sont, dans le projet de PLU, réunis. Par conséquent, les espaces entre chaque EVIP font désormais intégrés au SIP. De plus, les EVIP étaient représentés par des formes approximatives, contrairement aux SIP qui sont désormais représentés de manière plus précise.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Sur plusieurs des points signalés la commune accepte de modifier sa position pour tenir compte des arguments présentés :

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

- Quartier du Port de plaisance où des alignements d'arbres seront identifiés et où des pavillons seront rattachés à la zone UP
- Suppression d'alignements d'arbres sur des voies dont la largeur ne permet pas cette disposition
- Protection individuelle d'arbres remarquables dans le parc boisé du centre INFA

Sur d'autres points elle explique pourquoi les demandes ne peuvent être satisfaites, notamment :

- Ouverture au public d'espaces verts qui ne sont pas des propriétés communales
- Modification du coefficient d'espaces verts qui se détermine en fonction du coefficient d'emprise au sol autorisé
- Square des Oulches qui ne correspond pas à l'esprit des espaces verts protégés

4/ Observations sur les OAP (opérations d'aménagement et de programmation) :

L'association « ADN » (cahier n°2 page12) présente les demandes suivantes :

- Concernant l'OAP « Portes de Nogent » en revoir le périmètre pour en exclure la place Pierre Sémart, prévoir en outre un emplacement réservé pour équipement public sur l'ancienne gare. « Nogent Démocratie » (cahier n°2 page19) est du même avis

Réponse de la commune :

La place Pierre Sémart participe à l'entrée de Ville Ouest de la Commune, il ne serait donc pas cohérent de la sortir du périmètre de l'OAP.

Par ailleurs, comme cela avait été demandé au cours de la concertation qui a eu lieu dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, un emplacement réservé a bien été mis sur l'ancienne gare de la place.

- Concernant l'OAP de « la place du marché » ramener à 12 m les hauteurs prévues à 18 m pour éviter une surdensification, fusionner les zones UR et URc. « Nogent Démocratie » (cahier n°2 page 19) est du même avis

Réponse de la commune :

Comme cela a déjà été annoncé plus haut, la Commune préconise la disparition du sous-secteur URc au profit de la zone UR (emprise au sol : 60% et hauteur maximale : 15 mètres).

- Concernant l'OAP « boulevard de Strasbourg », limiter la zone UR aux abords du boulevard de Strasbourg uniquement, en raison des hauteurs d'immeubles. « Nogent démocratie » qui est du même avis souhaite en outre dans ce secteur un emplacement réservé pour équipement public. Elle réclame tout comme Monsieur Nicolas MAUDUIT (cahier n°2 page 17) la restauration de la règle du retrait le long du boulevard de Strasbourg.

Réponse de la commune :

L'objectif de l'OAP sur le boulevard de Strasbourg est d'en faire un boulevard urbain, notamment par le renouvellement encadré de ce secteur, l'implantation de commerce et de services en rdc. Dans cette perspective, il est nécessaire de prévoir un périmètre qui ne se limite pas strictement au boulevard de Strasbourg afin de permettre des transitions et l'harmonie de ce secteur ainsi que pour ne pas amplifier l'effet de barrière actuel.

Sur les emplacements réservés : plusieurs concernent le boulevard de Strasbourg, dont un concerne la réalisation d'un équipement socio-culturel et sportif (au numéro 48). Les emplacements réservés sont limités aux îlots stratégiques dans la mesure où la Ville ne peut pas geler tous les terrains et que cet outil représente des contraintes financières.

La restauration de la règle du retrait sur le boulevard de Strasbourg qui, rappelons-le, reposait sur la notion de profondeur de chaque parcelle, n'est pas souhaitable du point de vue de la cohérence urbaine. En effet, aucun élargissement de voirie n'est prévu sur cet axe. De plus, la volonté d'en faire un boulevard urbain implique la préservation du linéaire commercial, des rdc surélevés réservés aux activités, commerces et services qui doivent être à la vue immédiate des passants et non en retrait. Par ailleurs, comme cela a été dit plus haut, le fait d'imposer l'alignement sur cet axe permet de dégager les cœurs d'îlots et donc d'assurer la transition avec les secteurs avoisinants.

Le recul persistera cependant sur la partie nord du boulevard, entre le boulevard Georges V et la rue du Maréchal Joffre.

Concernant l'OAP « quartier Jean Monnet » « Nogent Démocratie » demande d'en revoir l'affectation pour y privilégier des réserves pour le développement économique.

Réponse de la commune :

La proximité avec Val de Fontenay et la forte concurrence que ce pôle économique génère en matière de bureaux, rendent peu réalistes les projets d'ampleur avec la même affectation sur Nogent.

De plus, un tel projet poserait également des problèmes compte-tenu du gabarit de la voie, qui par ailleurs est une impasse. Le secteur est également fortement contraint du fait du passage du tunnel de l'A86 : contraintes techniques en termes de réalisation des fondations, impossibilité de réaliser des parkings en sous-sol, obligation de réaliser des bâtiments-ponts, ...

L'association « Nogent c'est maintenant » (cahier n°2 page15) note un défaut d'information concernant les grands projets sur leur consistance, caractéristiques urbanistiques (hauteur , emprise , surface par affectation...), programmation , avancement.

Réponse de la commune :

Mis à part le projet « Nogent-Baltard » pour lequel les permis sont désormais délivrés et valides, les autres grands projets sur le territoire communal sont en cours d'étude. Ils n'ont fait l'objet d'aucune

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

formalisation à ce jour. Il s'agit pour l'instant de l'annonce des intentions de la municipalité d'autant que chacun fera l'objet d'une concertation préalable avec la population.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Sur plusieurs des points signalés la Commune accepte de modifier sa position pour tenir compte des arguments présentés ou rappelle que les dispositions du PLU sont déjà conformes aux exigences formulées :

- Emplacement réservé existant sur l'ancienne gare de la Place Pierre Sépard
- Dans l'OAP Place du Marché , emprise au sol ramenée à 60% et hauteur maximale ramenée à 15 m
Emplacement réservé pour équipement socio-culturel existant sur le n°48 boulevard de Strasbourg
- Maintien de la règle du retrait conformément aux demandes sur le nord du boulevard de Strasbourg

Sur les autres points elle explique clairement et en détail les raisons des dispositions maintenues dans le PLU

5/ Observations sur le mode de limitation des différentes zones entre elles.

L'association « ADN » (cahier n°2 page 12), le « Conseil de Quartier du Port » (cahier n°2 page 20 pétition de 14 signatures) ainsi que « Nogent Démocratie » (cahier n°2 page 19)n'acceptent pas que deux cotés de rues appartiennent à des zones différentes. Ces organismes préféreraient que les limites de zones soient placées en fond de parcelles.

Réponse de la commune :

La délimitation des zones en fond de parcelles n'est pas la solution idéale dans la mesure où elle est également susceptible de poser des problèmes liés aux unités foncières. En effet, il n'est pas souhaitable que des règles différentes soient appliquées à une même unité foncière qui peut, par définition, faire l'objet d'un projet unique.

Par ailleurs, la différence entre deux zones existera de toute façon, du fait de l'existence même de la limite. Cependant, le projet a été élaboré en évitant de créer de gros différentiels, de hauteurs par exemple, entre deux zones. La volonté est d'éviter les ruptures d'échelles et d'assurer des transitions.

Concernant la rue Marcelle Monsieur Alban NALLET (cahier n°2 page 19) demande que cette rue très homogène à caractère largement pavillonnaire ne soit pas scindée en deux classements différents , UPr et UPv, le classement en UPr devrait couvrir toute la rue.

Il existe un ensemble urbain remarquable sur la rue Marcelle afin d'en garantir la cohérence ; la différence de zonage ne devrait donc pas poser de difficulté.

Cependant, la Commune n'est pas opposée à ce que les pavillons situés en zone UPv soient intégrés à la zone UPr.

Concernant le quartier du port, le « Conseil de Quartier du Port » demande par pétition de 14 signatures que les zones pavillonnaires du secteur soient protégées par extension de la zone Up aux rues suivantes :

- avenue Kléber, partie nord
- une partie de la rue Hoche
- rue Marceau
- rue du Viaduc, partie nord
- rue Henri Dunant
- Quai du Port
- rue du Port (partiellement)

Cette demande est commune avec « Nogent démocratie » (cahier n°2 page 19)

L'îlot à l'angle du quai du Port et de l'avenue Kléber, dans lequel se situe l'une des dernières guinguettes des Bords de Marne, et plusieurs pavillons peut effectivement faire l'objet d'une modification de zonage pour être désormais dans la zone UP.

Il en est de même pour la partie ouest de la rue Hoche, de la rue Marceau et de la rue du Port : la zone UP peut être étendue.

En revanche, la Commune ne pense pas qu'il soit opportun de modifier le zonage pour les secteurs pavillonnaires du nord de l'avenue Kléber, de la rue Henri Dunant, de la rue du Viaduc. Une réflexion est en cours concernant la mise en place, lors d'une modification ultérieure, d'une protection des cœurs d'îlots pour préserver les espaces verts qui participent au caractère pavillonnaire de cette zone.

L' A.R.S.M.C. « association des riverains du site Marie Curie » (cahier n°2 page 21) a des positions identiques à celles des autres associations sur les limitations de zonage, elle cite le cas de la rue Marceau dont les deux cotés sont classés en zones différentes.

Morphologiquement les deux côtés de la rue Marceau ne sont pas constitués de manière identique ; c'est pour cela qu'ils ont été classés dans deux zones différentes.

Cependant, suite aux remarques formulées, la Commune n'est pas opposée à une extension de la zone UP sur la partie ouest de la rue Marceau, et jusqu'à la rue Hoche et la rue du Port.

Remarque du Commissaire Enquêteur :

Il est difficile de concilier des exigences contradictoires en la matière :

- éviter autant que possible des différences de hauteurs d'immeubles entre les deux cotés d'une même rue ,
- tracer des limites entre zones de manière claire et aussi rectiligne que possible en évitant qu'une même parcelle soit traversée par des zones différentes du PLU (ce qui conduit à écarter les limitations de zones en fond de parcelles qui poseraient beaucoup de problèmes .

Au cas particulier la commune propose une solution intéressante par l'extension de la zone UP dans le secteur indiqué par les requérants du quartier du Port.

6/ Observations sur l'insuffisance du nombre de parkings

Concernant les zones UM et UR et tout particulièrement le Boulevard de Strasbourg, Monsieur THOMAS (cahier n°1 page8) déplore leur nombre insuffisant ce qui nuit à la qualité de vie des habitants et au développement des activités commerciales.

Réponse de la commune :

Des contraintes en matière de réalisation de places de stationnement sont fixées par le document d'urbanisme et attachées à la réalisation de chaque projet.

Monsieur Alain GANDON (cahier n°1 page 11) estime que l'obligation de prévoir une deuxième place de parking devrait s'imposer aux constructeurs au minimum à partir des logements F 3
Monsieur Ch BEAUDENON (cahier n°2 page 4) présente la même demande.

Réponse de la commune :

Désormais, les PLU doivent prévoir des minimums en ce qui concerne la réalisation de places de stationnement ; ce qui n'empêche pas les constructeurs d'en réaliser plus, notamment compte-tenu des besoins connus des futurs habitants.

La règle proposée ci-dessus (prévoir une deuxième place dès le F3), conduirait à être plus contraignant que dans le POS actuel. De plus, cette proposition va à l'encontre des logiques actuelles en termes de déplacement et de politique des transports qui ressortent notamment dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et dans le SDRIF.

L'association «ADN » (cahier n°2 page 12) préconise l'instauration de normes de stationnement plus contraignantes pour les nouveaux projets immobiliers.

Réponse de la commune :

Conformément à ce qui vient d'être énoncé ci-dessus, les règles de stationnement dans le projet du PLU permettent d'assurer la compatibilité du document avec les normes supérieures, parmi lesquelles le PDU cité ci-dessus.

Par ailleurs, cette remarque est en contradiction avec d'autres observations relatives aux conditions de circulation sur le territoire communal. En effet, l'augmentation du nombre de places de stationnement conduit à une augmentation du trafic automobile.

Monsieur Nicolas MAUDUIT (cahier n°2 page 17) déplore une tendance générale à la diminution du nombre d'emplacements de stationnement. Il trouve la réponse apportée par le P.L.U. insuffisante, particulièrement dans le quartier des Viselets.

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

Réponse de la commune :

Comme cela a été rappelé plus haut, les politiques actuelles tendent à ne pas favoriser les déplacements automobiles. Les règles de stationnement ont été élaborées en compatibilité avec les normes supérieures.

Cependant, ayant conscience des difficultés particulières liées à certains quartiers et plus particulièrement les Viselets, la Commune a mis en place plusieurs emplacements réservés ayant pour objet la réalisation de places de stationnement dans ce secteur ; par exemple : 33, rue de l'Amiral Courbet.

Monsieur Alban NALLET (cahier n°2 page 18) préconise que pour les secteurs de Nogent situés à moins de 500 m d'une gare ferroviaire les nouvelles normes de réduction de 15% du nombre de parking ne soient pas appliquées et qu'on maintienne sur toute la ville le nombre minimum d'emplacements de parkings sans dérogation

Réponse de la commune :

Il s'agit là de dispositions législatives qui tendent à la compatibilité du futur document d'urbanisme avec les normes supérieures et en cohérence avec les politiques en la matière.

La Commune est tenue de prendre en compte les dispositions législatives, a fortiori autour des gares identifiées comme pôles de restructuration. De plus, des études montrent que 80% des utilisateurs du RER A et du RER E se rendent à la gare à pieds.

Remarque du Commissaire enquêteur :

On constate qu'il est effectivement difficile de stationner en centre-ville, les demandes formulées sont tout à fait légitimes .Toutefois dans ce domaine la commune explique qu'elle doit respecter les contraintes législatives et réglementaires tendant à limiter l'utilisation de l'automobile et par conséquent le nombre de parkings à créer. Elle souligne toutefois l'existence d'emplacements réservés pour faire face au problème.

7/ Observations sur la concertation jugée non satisfaisante :

En ce qui concerne le secteur du marché, Monsieur Patrice GARNIER (cahier n°1 page 10) déplore qu' au stade actuel d'avancement du projet , « ni les Nogentais , ni même les membres du Conseil de Quartier de Nogent Village n'en ont eu connaissance, alors qu'il était convenu que les membres de ce Conseil devaient être associés au cahier des charges du projet dès sa conception..... »

Réponse de la commune :

Le projet de restructuration du marché est actuellement à ses prémices, il n'y a pas de projet précis à ce jour, mais plusieurs réunions ont eu lieu avec le Conseil de Quartier Nogent-Village. Cependant, il n'est pas assez avancé pour être intégré précisément au PLU mais il est inclus dans l'OAP et fera l'objet d'un plan de masse.

Monsieur Edouard AUMONT (cahier n°1 page 13) signale pour cette zone URc « aucune concertation véritable avec les Nogentais, le Comité de Quartier, un temps chargé d'une réflexion constructive sur cet ilot , n'ayant pas été retenu comme interlocuteur qualifié par l'équipe municipale »

Nogent Démocratie (cahier n°2 page 19) déplore « une concertation de pure forme dont il n'a pas été tenu compte, les remarques et amendements demandés sont restés sans suite (positionnement des limites de zonages , préservation des cœurs d'ilots et des zones pavillonnaires arborées , limitation des volumes pour la réhabilitation du marché central)»

Réponse de la commune :

La concertation a été menée lors de l'élaboration du projet de PLU, elle a même été plus loin que les mesures qui étaient prévues au départ.

Lors des différentes réunions, des remarques ont émergé. Effectivement toutes n'ont pas été prises en compte pour modifier le projet initial mais certains amendements ont tout de même été retenus par le Conseil Municipal. Ainsi, il convient de citer des exemples : le fait d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans les opérations de logements au-delà d'un seuil de surface de plancher (1.000m²), la mise en place d'un emplacement réservé sur l'ancienne gare de la place Pierre Sépard et la modification des règles de hauteur et d'emprise au sol de la zone UMc (13 mètres, épannelage, et emprise au sol à 40%).

Monsieur Renault CHARLES (cahier n°2 page 22) demande que les données chiffrées de la concertation et de l'enquête publique soient publiées. Il note qu'il n'a été apporté aucune réponse à ses questions sur un éventuel PLU intercommunal.

Réponse de la commune ;

Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil Municipal et publié. Pour ce qui est de l'enquête publique, il est encore un peu tôt...

Sur un éventuel PLU intercommunal : le PLU ne figure pas encore aux compétences de la CAVM, il demeure donc une compétence communale. Un éventuel changement serait lié à une évolution législative actuellement en cours de discussion au Parlement.

L'opportunité d'élaborer un PLU communal a pour but de permettre aux nogentais de donner leur avis sur l'évolution de l'urbanisme de leur Ville. La compétence transférée à l'intercommunalité ou à la future métropole éloignerait les avis des habitants des décideurs.

Remarque du Commissaire Enquêteur :

La commune explique que l'élaboration du PLU a fait l'objet d'une large concertation et que de ce fait plusieurs amendements ont été apportés au projet initial, notamment

- pourcentage de logements sociaux imposé au-delà d'un seuil de surface de plancher de 1000 m²
- emplacement réservé sur l'ancienne gare de la place Pierre Sépard
- modification des règles de hauteur et d'emprise au sol en zone UMc

S'il n'est pas toujours possible de retenir toutes les propositions présentées au cours de la concertation, la commune donne les justifications nécessaires pour les demandes non satisfaites.

8/ Observations sur la nécessité de mieux protéger les zones pavillonnaires :

Monsieur Luc FOTIUS (cahier n°1 page 9) demande que la zone UMc où se trouve l'impasse Cabit soit plus étendue afin de préserver cette zone pavillonnaire de la proximité de grands ensembles.

Réponse de la commune :

La zone UMc a été délimitée en fonction des caractéristiques morphologiques de ce secteur, en majorité constitué de collectifs et non de grands ensembles.

Le « Conseil de Quartier du Port » (cahier n°2 page20) dans sa pétition de 37 signatures demande la protection des zones pavillonnaires du secteur du Port de plaisance.

Réponse de la commune :

Suite à cette observation et aux précédentes formulées sur ce sujet, certains secteurs pavillonnaires de la zone UM pourraient devenir UP, conformément à ce qui a été annoncé plus haut.

Mais, en termes de qualité, il n'existe pas de justification d'une protection du patrimoine de type « ensembles urbains », ces ensembles n'étant pas référencés remarquables au même titre que les villas par exemple.

Il en est de même pour l'association ARSMC, association des riverains du site Marie Curie pour le secteur de la rue Marceau

Réponse de la commune :

De même que pour le point précédent, certaines modifications de zonage pourront intervenir dans ce secteur.

Remarque du Commissaire Enquêteur :

Il y a une forte mobilisation des habitants sur le maintien du caractère pavillonnaire qui s'exprime notamment par voie associative. La commune y a prêté une oreille attentive, puisque à cet effet le PLU fera l'objet d'aménagements (dans le quartier du Port de Plaisance certains secteurs pavillonnaires de la zone UM passeront en zone UP, il pourra y avoir des modifications de zonage dans le secteur Marie Curie)

9/ Observations diverses :

Le Ministère de la Culture et de la Communication (cahier n°1 page 4) indique des éléments à ajouter ou modifier dans la liste du bâti existant repéré.

Réponse de la commune :

Enquête publique PLU de Nogent-sur-Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

La Commune est favorable à l'intégration de l'ensemble des remarques formulées par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne.

La « Fondation Nationale des arts Graphiques et Plastiques » (cahier n°1 page 5) souhaite que « la qualification future de la zone ne constitue pas un obstacle au projet d'extension de la Maison nationale des artistes (environ 10 chambres supplémentaires) »

Elle souhaite également « que le nouveau zonage ne soit pas un handicap au développement de programmes d'ateliers d'artistes dans le parc »

Elle signale « d'importants désordres relatifs à la rupture d'alimentation en eau du parc à la suite des travaux d'urbanisme intervenus en amont » et demande que « des décisions effectives soient prises par la ville pour préserver ce patrimoine »

Réponse de la commune :

A priori le projet de PLU n'entraîne pas de blocage quant au projet d'extension de la Maison Nationale des Artistes.

Monsieur DEJEUX (cahier n°1 page 7) déplore que « rien ne soit dit dans le PLU sur le Pont de Nogent » où les conditions de circulation sont si difficiles.

Réponse de la commune :

Le pont de Nogent est un projet piloté par l'Etat, qui a fait l'objet d'une enquête publique spécifique ; ce n'est pas le sujet ici.

L'association « Bien vivre à Nogent et dans ses Quartiers » (cahier n°1 page 14) demande de prévoir sur le boulevard de Strasbourg une transition entre les secteurs où les hauteurs admises sont différentes (18 m et 21m)

Réponse de la commune :

Effectivement, pour une meilleure intégration des immeubles du boulevard de Strasbourg dans le reste du tissu, il convient de prévoir des transitions non seulement pour les parcelles situées à l'angle de ce boulevard et des autres voies mais pour toutes les parcelles bénéficiant d'une règle spécifique de hauteur en zone UR. Ainsi, la Commune préconise la mise en place d'un système de bandes qui définirait la hauteur maximale autorisée : de 21 ou 18 mètres, à la règle générale en UR, à savoir 15 mètres.

Elle pose le problème de l'interdiction de démolir les bâtiments remarquables en souhaitant des dérogations encadrées en cas de grave détérioration de tels immeubles.

Réponse de la commune :

La Commune est favorable à l'intégration d'une souplesse concernant les bâtiments d'intérêt. La rédaction suivante pourrait être insérée à l'article 11 du règlement : « Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée. »

Elle préconise la suppression du n°3 rue Ancellet sur la liste des bâtiments remarquables
Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

Réponse de la commune :

Cet immeuble est situé dans le périmètre du projet de restructuration du marché, dans ce cadre, son classement en bâtiment remarquable ne doit pas faire obstacle à la réalisation dudit projet.

Ainsi, la Commune est favorable au retrait de cet immeuble de la liste du patrimoine bâti remarquable mais la façade restera protégée et intégrée au projet.

Elle aborde la question de l'isolation par l'extérieur des bâtiments de grand intérêt

Réponse de la commune :

Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation des caractéristiques figurant dans les fiches patrimoniales.

Elle souhaite des informations sur l'évolution de l'actuelle maison de retraite et son éventuelle extension.

Réponse de la commune :

Il est envisagé de créer un pôle « Grand Âge » autour de l'actuelle maison de retraite afin, notamment, d'étendre les services aux personnes âgées. Ce projet correspond à une assiette foncière plus étendue que celle de la maison de retraite actuelle.

Suite à cette observation, la Commune pourrait instituer un emplacement réservé supplémentaire ayant pour objet la réalisation du pôle précité ; cet emplacement réservé inclurait le garage voisin.

Elle préconise des dérogations sur les règles d'emprise au sol pour les logements à vocation sociale particulière.

Réponse de la commune :

Il convient d'inciter à la réalisation de tels logements (logements d'urgence par exemple). Ainsi, la Commune est favorable à une majoration de l'emprise au sol dans ces cas précis, emprise qui pourrait être portée jusqu'à 80%.

La S.N.C.F. (cahier n°1 page 16) formule des observations sur les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer et rappelle la nécessité de consulter systématiquement la S.N.C.F pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

Réponse de la commune :

Lesdites servitudes seront intégrées au PLU et les informations données aux pétitionnaires.

Madame Béatrice SCHUMACHER (cahier n°1 page 18) pour le secteur du Port de Plaisance demande « un habillage adéquat » de l'usine de ventilation de l'autoroute A 86, un traitement de la sous-face du pont très dégradée, une rénovation des façades de la piscine de Nogent et l'implantation d'éclairages urbains.

Réponse de la commune :

Enquête publique PLU de Nogent –sur –Marne, décision du Tribunal Administratif de Melun du 12/08/2013 n° E13000106/77

Ce n'est pas vraiment l'objet du PLU que de déterminer l'habillage des ouvrages d'infrastructure de l'Etat.

Cependant, il convient de préciser que des discussions sont en cours avec la DIRIF pour le traitement de l'usine de ventilation de l'A86.

De plus, un projet de rénovation des façades du Nogentel est en cours.

Monsieur et Madame Eliane CUMET (cahier n°2 page3)demandent une dérogation au règlement pour procéder à l'extension de leur pavillon dans le quartier des Viselets en zone UPrv (création d'une pièce à usage de bureau)

Réponse de la commune ;

En effet, lors de l'élaboration de la règle des secteurs jardins, il avait été remarqué que la protection des cœurs d'îlot constituerait un blocage pour un nombre limité de parcelles qui, contrairement à la majorité des parcelles des Viselets, contiennent une construction en cœur d'îlot. Il ne s'agit pas de geler toute évolution dans cette zone ; évolution souvent due à des besoins liés au vieillissement.

La Commune propose donc que la possibilité de construire une pièce supplémentaire (article 14 du PLU) permette une dérogation (limitée) aux dispositions relatives à a protection des cœurs d'îlot – secteurs jardins des Viselets.

Ainsi, il serait ajouté à l'article 13 du règlement, un point contenant les dispositions suivantes :

« Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de la superficie du terrain devant être végétalisée (95%) lié à la protection du secteur de cœur d'îlot peuvent être minorés. »

L'association « ADN » (cahier n°2 page 12) présente plusieurs observations :

- Pour respecter la conformité avec le P.A.D.D il aurait du y avoir dans le P.L.U un projet de densification aux abords de la RD 120, comme cela a été fait le long du boulevard de Strasbourg

Réponse de la commune :

Ce point est traité. En effet, les abords de la RD120 sont intégrés à différentes zones : il s'agit en majorité des zones évolutives (UR, UM et UMc). Le reste étant en zone UPv, dans laquelle les règles correspondent à une typologie de centre-ville, c'est-à-dire relativement intense, et en UPr pour les parties correspondant au site classé ou à des ensembles bâtis remarquables.

- Des ensembles bâtis remarquables rue de Fontenay, rue Aunier, rue Jean Soulès doivent être inclus dans la zone UPr

Réponse de la commune :

Il n'y a pas d'incompatibilité entre les ensembles ou les bâtiments remarquables et un autre zonage que l'UP. En effet, la protection au titre du patrimoine bâti (ensemble ou bâtiment remarquable) suffit à protéger ce qui doit l'être. Elle se superpose parfois avec un zonage « patrimonial » mais ce dernier a été proposé en fonction du tissu, de la morphologie du bâti majoritaire dans un secteur.

- Pour sauvegarder un secteur pavillonnaire en zone UM, un Cos doit être imposé en zone UM

Réponse de la commune :

Les zones UM sont en majorité composées de bâtiments collectifs ou d'équipements publics mais ne se caractérisent pas par leur seul aspect pavillonnaire. De plus, une partie des zones UM et UMc du PLU correspond à des zones sans COS du POS.

Cependant, comme cela a été mentionné précédemment, la Ville n'est pas opposée à quelques ajustements de zonage, faisant ainsi passer certains îlots de la zone UM à la zone UP.

- Le règlement doit être revu dans le sens d'un assouplissement pour en garantir une bonne application

Réponse de la commune :

L'absence de COS constitue déjà un assouplissement.

- Il ne faut plus concentrer les logements sociaux sur le quartier des Maréchaux (point de vue partagé par Monsieur Nicolas MAUDUIT cahier n°2 page 17)

Réponse de la commune :

La servitude dite « de mixité sociale » est applicable dans toutes les zones du projet de PLU en imposant la réalisation de 25% de logements sociaux pour toute opération de construction de logements de plus de 1.000m² de surface de plancher. Ce pourcentage est porté à 30% en UR. Par définition, le pourcentage restant est dédié à l'accession ; c'est ce qu'on appelle la mixité.

Ce dispositif permet d'assurer la mixité sociale et de ne pas concentrer les logements sociaux sur un secteur en particulier.

Par ailleurs, il est possible, dans ce quartier notamment, privilégier le logement social intermédiaire et l'accession à la propriété.

- Il convient de prévoir des emplacements réservés pour équipements publics dans les quartiers aujourd'hui sous équipés

Réponse de la commune :

Dans une Ville de 3km², les équipements publics ne sont jamais très loin... De plus, la dispersion de ces équipements engendre des problèmes de déplacements et de gestion.

Plusieurs emplacements réservés pour équipements publics sont prévus dans le projet de PLU ; citons par exemple le 48 boulevard de Strasbourg : équipement socio-culturel, sportif et stationnement public mutualisé.

- Le long des grands axes routiers l'attention est appelée sur la pollution sonore

Réponse de la commune :

Il existe une réglementation acoustique à respecter dans le cadre des permis de construire mais il ne revient pas au document d'urbanisme de fixer des normes particulières.

- Le règlement doit être clarifié par ajout d'un glossaire définissant chacun des termes avec exemples et schémas le cas échéant.

Réponse de la commune :

Il existe déjà une partie « définitions et précisions sur l'application des règles » ainsi que des schémas dans le projet de PLU.

- En matière de développement durable le PLU ne définit pas suffisamment de règles incitatives

Réponse de la commune :

Cependant, ce type de règle n'est pas totalement absent du projet.

Citons deux exemples :

- la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques ou hydriques rechargeables est imposée,*
- la pondération du coefficient d'espaces verts, qui vise notamment à privilégier la retenue à la source des eaux pluviales, à travers la réalisation de toitures végétalisées par exemple.*

« Nogent Démocratie » (cahier n°2 page 19) reprend plusieurs des exigences de l'association « ADN » elle demande par ailleurs :

- La « mise en cohérence du PLU avec le contrat de mixité sociale et à cet effet prévoir des emplacements réservés pour logements sociaux dans chaque quartier(à l'exception de la zone UR déjà saturée), notamment le 6 2 et le 163 Grande rue Charles de Gaulle

Réponse de la commune :

Le contrat de mixité sociale été élaboré pour la période 2009-2011 et ne produit donc, à ce jour, plus d'effet juridique.

En ce qui concerne la création d'emplacements réservés pour les logements sociaux : certains sont déjà prévus au projet de PLU. Par exemple : à l'angle Route de Stalingrad – rue de Châteaudun.

De plus, compte-tenu des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale, prévues dans chaque zone à l'article 2, il ne semble pas nécessaire de prévoir des emplacements réservés dans chaque quartier.

Rappelons que l'objectif de mixité sociale n'est pas systématiquement assuré par la création d'emplacements réservés mais que la servitude imposant la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux dans le cadre d'une opération de logements est plus efficace dans la poursuite de cet objectif.

- Prévoir des emplacements réservés pour équipements publics notamment en zone UR du haut du boulevard de Strasbourg

Réponse de la commune :

Plusieurs équipements publics sont prévus sur le boulevard de Strasbourg ; celui qui concerne le n°48 a pour objet « équipement socio-culturel, sportif et stationnement public mutualisé ».

Par ailleurs, il existe déjà un certain nombre d'équipements publics dans ce secteur : collège, lycée, centre de formation, crèche, terrain de sport, ...

- Mettre en conformité le référencement du patrimoine dans le P.L.U avec le recensement effectué dans la Z.P.P.A.U.P

Réponse de la commune :

L'étude effectuée dans le cadre de la ZPPAUP a servi de base au volet patrimonial du PLU. Cependant, certains secteurs n'étaient pas compris dans le périmètre initial (les Viselets par exemple). Ainsi, le travail réalisé pour la ZPPAUP a été complété afin de permettre la protection et la valorisation du patrimoine remarquable sur l'ensemble du territoire nogentais. Par conséquent, le nombre de bâtiments repérés avait fortement augmenté et a nécessité un nouveau travail de hiérarchisation et de justification.

- Intégrer les zones à risques connus comme la zone Marie Curie contaminée

Réponse de la commune :

Arrêté 2011/1601 du Préfet du Val de Marne : «Il est inscrit au PLU de la commune de Nogent-sur-Marne la limitation de l'usage du site dont il a la propriété (...) ».

Un parking a déjà été réalisé sur une partie du site en question. Une limitation de l'usage de l'autre partie sera inscrite au PLU au titre des activités sportives.

- Reprendre la rédaction de l'article 11 afin de décrire des règles architecturales précises

Réponse de la commune :

Les dispositions de l'article 11 du règlement ont déjà été particulièrement détaillées, par catégorie de travaux, par type de bâtiment, ... Cependant, cet article, tout en réglementant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, doit permettre d'assurer une diversité architecturale et la créativité du maître d'ouvrage et/ou du maître d'œuvre. Il ne s'agit pas de créer un cahier des charges de type lotissement.

Monsieur Bruno MASETTY (cahier n°2 page 14) liste dans le règlement des termes et expressions qu'il juge inexacts ou à mieux définir ou préciser.

Réponse de la commune :

Certaines reformulations pourront avoir lieu.

L'association « Nogent c'est maintenant » (cahier n°2 page 15) estime le calendrier mal choisi en raison de la proximité des élections municipales. Il pense en outre qu'il y a risque de non-conformité du PLU avec diverses réglementations dont certaines sont en cours de modifications.

Réponse de la commune :

Pour rappel, le POS actuellement en cours de validité a été approuvé en février 2001, c'est-à-dire juste avant le changement de municipalité (mars 2001).

La révision du POS, valant PLU, a été lancée en 2010. Il est vrai que l'étude a pris un peu de temps, notamment pour tenter de ne pas trop anticiper l'évolution programmée de documents supra-communaux en cours de révision eux aussi à l'époque : SDRIF, PDUIF, ...

Depuis cette date, le contenu et les orientations desdits documents ont été révélés au fil de leur avancement (via une procédure d'enquête publique par exemple), ce qui a permis d'intégrer un certain nombre de ces éléments au projet de PLU.

Pour rappel, le rapport entre le PLU et les documents supra-communaux est un rapport de compatibilité et non de conformité.

Par ailleurs, les évolutions législatives dans le domaine de l'urbanisme sont régulières et nombreuses, notamment dans la période actuelle. Cela ne doit pas empêcher aux collectivités territoriales de prévoir les règles locales, adaptées à leur territoire.

Par ailleurs, il existe dans le Code de l'Urbanisme des procédures pour adapter le PLU aux autres documents, après leur entrée en vigueur.

Monsieur Daniel SCHMIDT (cahier n°2 page25) demande en zone UPrm « une majoration minimale de 0.05 du COS» le portant de 0,20 à 0,25 pour favoriser l'entretien et la rénovation de ce secteur pavillonnaire.

Réponse de la commune :

Compte tenu, notamment, de la taille des parcelles dans cette zone, le COS fixé à 0,2 et repris du POS semble suffisant. La Commune ne souhaite pas son augmentation.

+ remarques supplémentaires relevées dans le registre et qui ne figurent pas au PV.

1-Madame Catherine BOYER (registre 2, page 18) met en avant que la notion de cœur d'îlot n'est pas expressément écrite en ce qui concerne l'inconstructibilité au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement.

Cette remarque ayant également été mentionnée oralement à plusieurs reprises par des usagers qui avaient consulté le futur règlement en vue de la réalisation d'un projet dans ce secteur, la Commune convient qu'il est nécessaire d'introduire un renvoi aux dispositions générales ainsi qu'aux inscriptions graphiques portées sur la carte « Trame verte et bleue » dans les articles UPrm13 et UPrv13.

2-Monsieur Alban NALLET (mail du 22 novembre) signale un séquoia derrière le lycée Branly qui n'est pas repéré au titre du patrimoine naturel alors qu'il est de qualité. Il souligne que cet arbre est très visible depuis l'autre rive de la Marne. → Ce courrier est-il à intégrer dans le registre ? si oui, le Séquoia sera « remarquable ».

Certains courriers reçus après la date de clôture de l'enquête publique n'ont pas pu être intégrés au registre ; cependant, la Commune en a eu connaissance et ces courriers ont été transmis au Commissaire enquêteur.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Concernant ces demandes diverses présentées par les intervenants, la commune leur a en général accordé partiellement ou totalement satisfaction. Quand ce n'était pas possible, les motivations sont clairement exprimées.

A l'occasion de l'enquête publique des solutions sont donc apportées à plusieurs questions sur ces points particuliers.

Le mail de Monsieur NALLET en date du 22 novembre doit être intégré au registre, puisqu'il n'est pas postérieur à la clôture de l'enquête.

D'autres courriers reçus après la date de clôture et qui n'ont pas été intégrés au registre portent en fait sur des questions traitées par d'autres intervenants, il y est donc indirectement répondu.

A Nogent sur Marne le 03/01/2014

Le Commissaire Enquêteur

Pierre CLAUDE

Le Responsable du projet

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE
NOGENT SUR MARNE(Val de marne)**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

a) objet de l'enquête publique :

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Marne répond à plusieurs objectifs exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

AXE 1 inscrire le territoire dans la dynamique du Grand Paris tout en préservant l'identité et la spécificité de la commune

Objectif 1 : permettre la mise en place de projets de transport et de déplacement structurants

Objectif 2 : Encourager la requalification de secteurs stratégiques

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

Objectif 4 : Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain

AXE 2 : Préserver 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

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

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

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

AXE 3 : renforcer l'attractivité économique, touristique et fonctionnelle la ville

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

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

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

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

b) Modalités de l'Enquête :

- Contacts préalables :

Le Commissaire Enquêteur a été reçu dans les services de l'Urbanisme 9 rue Jean Monnet le 11 septembre 2013 par :

Monsieur Stéphane BONNIN Chef du service de l'Urbanisme, Madame Clémentine ROESCH adjointe au Chef du service

Cette réunion a eu pour objet une présentation générale de la ville avec les caractéristiques du projet de Plan Local d'Urbanisme

Au cours de cette réunion ont été déterminées les dates et les horaires des permanences en mairie du Commissaire Enquêteur :

Jeudi 17 octobre 2013 de 14h30 à 17h30

Lundi 4 novembre de 2013 de 9h à 12h

Vendredi 22 novembre 2013 de 14h à 17h

Ont été aussi précisés le lieu de consultation du dossier par le public et les modalités de présentation des documents dans les locaux du service de l'Urbanisme.

- Une visite de la ville a été organisée le 8 octobre 2013 par Monsieur BONNIN et Madame ROESCH. Le Commissaire Enquêteur a ce jour là paraphé les registres d'enquête.

Le 5 novembre 2013 le Maire de la commune a reçu le Commissaire Enquêteur en présence de Monsieur BONNIN et Madame ROESCH

c) Climat général :

Aucun incident n'a été constaté au cours de l'enquête. Elle s'est déroulée dans un climat tout à fait serein. Les personnes qui se sont présentées lors des permanences ou qui ont adressé des correspondances sont restées constamment courtoises, même si les arguments ont parfois été exposés avec une forte conviction.

d) Participation du public :

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été terminée le mercredi 22 novembre 2013

et les registres clos le même jour par le Commissaire Enquêteur (vu les nombreuses interventions il a fallu ouvrir un deuxième registre d'enquête)

Relation comptable des opérations réalisées :

Durant l'enquête, l'affluence du public s'est nettement accentuée au cours des dernières journées et tout particulièrement lors des permanences du Commissaire Enquêteur. Du fait du nombre important des mentions manuscrites et des courriers des participants, il a fallu ouvrir deux registres d'enquête. Plusieurs participants sont d'ailleurs venus se renseigner oralement du classement de leur terrain sans exprimer de critiques ou d'observations particulières.

Il y a eu au total 51 contributions écrites portées sur les registres, (inscriptions manuscrites et lettres qui y ont été agrafées). S'y ajoutent 22 interventions pendant les permanences du Commissaire Enquêteur sans inscription sur les registres.

- On compte donc au total 73 interventions.

e)Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire a constaté que :

La publicité de l'enquête s'est faite dans le respect des règles prescrites par les articles du Code de l'Environnement

Les documents composant le dossier de PLU sont d'une grande clarté de présentation et sont consultables avec beaucoup de commodité.

Pendant la phase préparatoire la feuille d'information communale « La lettre de Nogent » a apporté à trois reprises en détail toutes informations de manière synthétique et très pédagogique

Le dossier a pu être consulté librement par tout intéressé et les registres étaient pleinement disponibles pour mention de toutes observations éventuelles

Les interrogations des riverains portaient essentiellement sur :

- L'importance de la densification
- Les hauteurs maximales autorisées
- Les espaces verts
- Le mode de délimitation des différentes zones
- L'importance des parkings à prévoir
- Le maintien du caractère pavillonnaire

Sur l'ensemble de ces différentes interrogations les éléments du dossier et les aménagements décidés par la commune à l'issue de l'enquête suite aux observations des requérants apportent des réponses satisfaisantes.

Pour toutes ces raisons, le Commissaire Enquêteur émet un **avis favorable et sans réserves** au projet d'élaboration du PLU.

à Nogent sur Marne le 03/01/2014

Le Commissaire Enquêteur

Pierre CLAUDE