

DEPARTEMENT DU VAL-de-MARNE

Commune de NOGENT-SUR-MARNE

**Enquête publique relative à la modification
du Plan Local d'Urbanisme
du lundi 7 mars 2016 au vendredi 8 avril 2016 inclus**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Décision n° E 15000131/94 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de MELUN
en date du 8 janvier 2016**

**Arrêté n°2016-D-05 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial
ParisEstMarne&Bois en date du 11 février 2016**



RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

GENERALITES:

Présentation de la commune:

NOGENT-SUR-MARNE, limitrophe de Paris dont elle est séparée par le Bois de Vincennes à l'ouest, bordée par la Marne au sud et longée par l'autoroute A86 à l'est, est ainsi cloisonnée, avec 2,8 km² l'une des plus petites communes du département du Val-de-Marne. Mais c'est aussi avec environ 32000 habitants l'une des plus denses. Elle appartient depuis janvier 2016 à l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois. Située sur un coteau, dotée d'un fort patrimoine classé ou inscrit, elle présente une succession de secteurs, majoritairement pavillonnaires, desservis par des rues étroites et en pente qui rendent la circulation et le stationnement difficiles. Toutefois depuis quelques années des avenues se sont ouvertes et des immeubles ont été construits modifiant le paysage de cette banlieue bourgeoise et touristique.

Avec un peu plus de 13% de logements sociaux, elle a été déclarée, par le Préfet, carencée au titre des lois SRU, et Dufflot qui en imposent 25%. Non seulement la commune est soumise à l'amende pour non réalisation, mais le droit de préemption est transféré au Préfet pour lui permettre de réaliser en lieu et place de la commune. Il convenait d'introduire, entre autre, cette prescription dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par le conseil municipal le 20 janvier 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 28 octobre 2014 et d'une mise à jour par arrêté municipal n° 2014/04 du 31 décembre 2014.

Objet de l'enquête publique et cadre juridique:

Afin de prendre en compte les nouvelles législations édictées depuis son approbation en janvier 2014, d'apporter des modifications réglementaires issues notamment de la loi ALUR, de supprimer des emplacements réservés dont la nécessité n'est plus démontrée, d'ajuster des prescriptions réglementaires ou du zonage dont l'application n'était pas toujours aisée lors de l'instruction des demandes d'autorisation, d'intégrer de nouvelles annexes et corriger des erreurs matérielles, le Conseil Municipal de NOGENT-SUR-MARNE lors de sa séance du 16 décembre 2015, a décidé de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme et demandé au Président de l'Etablissement Public Territorial de ParisEstMarne&Bois de poursuivre le cas échéant la procédure engagée. En effet suite à la création de l'Etablissement Public Territorial T10 au 1er janvier 2016, lequel intègre la commune de NOGENT-SUR-MARNE, la compétence en matière d'urbanisme lui est déléguée. L'article L153-9 du code de l'urbanisme stipule que l'EPCI peut, après accord de la commune, décider d'achever toute procédure d'un Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil de Territoire a donc, par délibération en date du 8 février 2016 décidé de poursuivre la procédure de modification du PLU déjà engagée par la ville de NOGENT-SUR-MARNE, de la mener à son terme et de se substituer à la commune pour tous les actes et délibérations afférents à cette procédure.

La modification du PLU porte sur les points suivants:

- . modification de la limite du zonage UM/UPR rues de Fontenay et de l'Armistice
 - . création d'un sous-secteur "UR Equipements" dans le secteur Jean Monet
 - . création d'une zone N dans le secteur Jean Monet
 - . suppression de l'espace d'intérêt paysager sur ce secteur
 - . modification du linéaire commercial
 - . modification de l'emplacement réservé n° 2 situé 47/53 boulevard de Strasbourg par suppression de la parcelle M 35.
 - . suppression des emplacements réservés n° 6, rue Paul Doumer et n°7, boulevard de Strasbourg
 - . modification des dispositions générales relatives à la division du territoire en zones et contenu des documents graphiques
 - . modification des dispositions communes à toutes les zones: article 1- destination des constructions
 - . modification des dispositions communes du titre 1, dispositions relatives aux secteurs en cœur d'îlot
 - . modification du lexique des dispositions communes du Titre 1
 - . modification des articles 2, 3, 6, 10, 12 et 13 du règlement dans les zones UP, UPv, UPb, UPr, UPrv, UPrm, UM et UR
 - . modification de l'article 9 du règlement des zones UP, UPv, UPb, UPr, UPrv, UPrm,
 - . modification de l'article 10.3 du règlement du secteur UR
 - . modification de l'article 11 du règlement dans toutes les zones
 - . suppression du règlement des références au coefficient d'occupation des sols, conformément à la loi ALUR
 - . intégration en annexe du PLU du nouveau périmètre du droit de préemption commerciale et du plan du périmètre de la taxe d'aménagement majorée
 - . suppression du plan des servitudes d'utilité publique du site de l'ancienne école Marie Curie
 - . rectification d'erreurs matérielles
- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux articles R123-1 à R 123-24 du code de l'environnement et de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique n°2016-D-05 en date du 11 février 2016.

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA):

Le projet de modification du PLU a été notifié le 23 décembre 2015, pour avis, aux Personnes Publiques associées:

Services de l'Etat:Préfecture, DRIEA, DRIEA UT94, DIRIF, DRIEE, DRIEE UT94, SDAP/ABF: réponse Préfecture DRIEA UT 94 en date du 25 mars 2016

Inspection Académique

Conseil Régional d'Ile de France

Conseil Général du Val-de-Marne: réponse en date du 9 février 2016

SNCF: réponse en date du 3 mars 2016

STIF, RATP

Communauté d'Agglomération

Chambre de Commerce et d'Industrie 94

Chambre des Métiers et de l'Artisanat 94: réponse en date du 12 janvier 2016

Chambre régionale de l'Agriculture

Maires des communes voisines: Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne et Bry-sur-Marne

L'avis des personnes publiques n'ayant pas répondu, ou hors délais, est réputé favorable

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

Désignation du commissaire-enquêteur:

En réponse à un courrier de Monsieur le Maire de NOGENT-SUR-MARNE demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur, enregistré le 22 décembre 2015, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné, par décision n°E 15000131/94 en date du 08 janvier 2016, Madame Eliane GAUTHERON commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Jean BROTTES commissaire-enquêteur suppléant. (annexe 1)

" Les commissaire-enquêteurs sont désignés par l'autorité juridictionnelle à partir d'une liste d'aptitude à cette fonction, révisée annuellement. Ils ne doivent pas être intéressés à l'opération, à titre personnel ou en fonction de leur activité au sein de la collectivité ou de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'enquête. Ces dispositions garantissent leur indépendance".

Réunion préparatoire:

Le lundi 18 janvier 2016, afin d'organiser l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur BONNIN responsable du service urbanisme de la commune et Madame JULLIARD juriste dans ce même service. Monsieur BROTTES s'était fait excuser. Après un rappel de la procédure et des modifications des compétences intervenues suite à la création de l'Etablissement Public Territorial, ils m'ont développé les différents points du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Ensuite nous avons déterminé les phases et les modalités de l'enquête publique: dates, durée, nombre, jours, heures et lieux des permanences afin de finaliser la rédaction de l'arrêté prescrivant l'ouverture de cette enquête. A la sortie de cette réunion j'ai circulé dans la ville pour repérer certains lieux faisant l'objet de propositions de modification.

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique:

Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a, par arrêté n° 2016-D-05 en date du 11 février 2016, prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme citée en objet. Cet arrêté stipule, entre autre, que l'enquête publique dont le siège est fixé à la mairie de NOGENT-SUR-MARNE (Service Urbanisme – 6 rue Jean Monnet) se déroulera du 07 mars 2016 au 08 avril 2016 inclus soit 33 jours consécutifs. Il précise que le dossier sera en consultation pour le public aux jours et heures d'ouverture de ce service, et qu'un registre d'enquête sera à sa disposition afin de recueillir ses observations. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune.

Il indique aussi les lieux, jours et heures des permanences pendant lesquelles le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés:

Lundi 07 mars 2016 de 9 h 30 à 12 h 30

Vendredi 18 mars 2016 de 11 h à 14 h

Mercredi 23 mars 2016 de 17 h à 20 h

Vendredi 08 avril 2016 de 14 h à 17 h.

et que tout courrier pourra lui être adressé, à son nom, au siège de l'enquête

Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier était constitué des pièces suivantes:

- .Délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015
- .Délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial du 8 février 2016
- .Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 11 février 2016
- .Affiche de l'avis d'enquête publique
- .Certificat d'affichage du 22 février 2016 de la ville de NOGENT-SUR-MARNE
- .Certificat d'affichage du 1er mars 2016 de la ville de CHAMPIGNY, siège de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois
- .Certificat d'affichage du 29 février 2016 de cet Etablissement Public Territorial
- .Parutions de l'avis dans la presse; 1ere et 2ème parutions dans le Parisien et l'Echo d'Ile de France
- .Avis des Personnes Publiques Associées
- .Rapport de présentation
- .Modification du règlement
- .Modification du plan de périmètre de Sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
- .Modification du plan des Règles et périmètres particuliers
- .Modification du plan des servitudes d'utilité publique
- .Modification de l'annexe Taxe d'aménagement majorée
- .Modification du plan Trame verte et bleue
- .Modification du plan de Zonage
ainsi que le registre d'enquête publique

J'ai paraphé tous ces documents

Publicité de l'enquête publique et information complémentaire du public:

Un avis annonçant l'enquête publique est paru dans 2 journaux locaux agréés pour les annonces légales: "Echo d'Ile de France" et "Le Parisien 94" éditions des vendredis 19 février 2016 et 11 MARS 2016.

L'avis a été affiché à la mairie de NOGENT-SUR-MARNE, au service urbanisme de la ville, à la mairie de CHAMPIGNY-SUR-MARNE commune siège de l'Etablissement Public Territorial, au siège de cet Etablissement, ainsi que sur les panneaux administratifs réservés à cet effet à compter du 19 février 2016 et ce pendant toute la durée de l'enquête.

Un certificat d'affichage des Maires de NOGENT-SUR-MARNE et CHAMPIGNY-SUR-MARNE ainsi que du Président de l'Etablissement Public Territorial attestent de cette formalité (annexes 2a,2b,2c).

L'information, relayée sur le panneau lumineux de la rue Charles-de-Gaulle, sur le site internet de la ville ainsi que dans le bulletin municipal "Nogent-sur-Marne MAGAZINE" de mars/avril 2016, complétait ce dispositif.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Mise à disposition du dossier d'enquête:

Le dossier soumis à l'enquête publique était à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la ville aux jours et heures d'ouverture de ce service. Il a été régulièrement consulté même en dehors des permanences.

Permanences et clôture de l'enquête publique:

Je me suis tenue à la disposition du public, lors des 4 permanences, aux jours et heures stipulés dans l'arrêté, dans une salle de réunion du service urbanisme. Elles se sont déroulées dans de très bonnes conditions avec des agents du service toujours disponibles même aux moments d'affluence.

Au cours de celles-ci j'ai rencontré 46 personnes, 25 ont annoté le registre, soit à titre personnel, associatif ou collectif de riverains, parfois sous forme de brochure déposée dans le registre. Afin de rencontrer toutes les personnes présentes 2 permanences ont dû être prolongées au delà de l'horaire prévu. J'ai reçu 2 courriers, annexés au registre.

Je souhaite dire, dans ce rapport qui est public, combien j'ai apprécié la qualité des échanges, malgré les nombreux griefs opposés au projet de modification, le ton entre tous les interlocuteurs est toujours resté courtois, les échanges sereins. De plus, les observations étaient argumentées, souvent justifiées voire amenant des contre-propositions, ce qui démontre une analyse sérieuse du dossier par les différents intervenants, et une bonne connaissance de la commune.

A l'expiration du délai d'enquête, à la fin de la dernière permanence, j'ai clos le registre et emporté le dossier.

Notification des observations au Maître-d'ouvrage:

J'ai rencontré Madame JUILLARD et Monsieur BONNIN le vendredi 15 avril 2016 afin de leur notifier toutes les observations recueillies au cours de l'enquête publique. A l'issue de cette réunion Madame JUILLARD m'a précisé, qu'en cette période de congés, elle souhaitait un délai supplémentaire, car la ville ne serait pas en mesure de produire un mémoire en réponse dans les 15 jours impartis.

J'ai établi un procès-verbal de cette réunion que j'ai adressé, le 22 avril 2016, par courriel à la ville, et par courrier postal à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ainsi qu'à Monsieur le Maire de NOGENT-SUR-MARNE. (annexe 3)

Le mémoire en réponse m'est parvenu par messagerie le 20 mai 2016 au soir et par courrier postal avec A/R le 24 mai 2016. (annexe 4)

ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

Observations des personnes publiques associées consultées:

1- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne par courrier du 11 janvier 2016 n'a formulé aucune observation.

2- Le Conseil Départemental du Val de marne par courrier du 9 février 2016 a formulé des remarques en matière d'assainissement. Il attire l'attention de la ville sur les points suivants:

Les articles 4 de l'actuel règlement ne devraient pas faire état de l'assainissement autonome du fait que toute la commune est en zone d'assainissement collectif.

Les articles 4 ne mentionnent pas le zonage départemental des eaux pluviales.

Réponse de la Commune: La ville prend en compte les observations du Département et modifie l'article 4 en fonction.

3- La Direction Immobilière Ile-de-France de la SNCF par courrier du 3 mars 2016 a formulé les remarques suivantes:

Concernant les emprises ferroviaires inscrites en zones UP et sous-secteur UR équipement, les contraintes liées aux plantations imposées dans l'article 13 peuvent être difficilement respectées. La SNCF propose de compléter l'article 13 de chaque zone traversée par des lignes ferroviaires par: «Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire»

Réponse de la Commune: La ville prend en compte les observations de la SNCF et modifie l'article 13 en fonction. Elle propose de déroger aux règles de l'article 13 également pour les emprises situées sur la couverture de l'A 86.

4- La DRIEA par courrier du 23 mars 2016 a formulé les observations suivantes:

- Modification du nombre de places de stationnement dédiées au logement social

La modification prévoit que le nombre de places de stationnement dédiées au logement social sera fixé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet ».

Même si cette disposition n'est pas contraire à la législation en vigueur, la DRIEA rappelle que l'article L151-35 du code de l'urbanisme doit toujours être appliqué quelles que soient les dispositions inscrites dans le PLU. A savoir 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare.

Réponse de la Commune: la ville prend en compte les observations de la DRIEA et fera une juste application de l'article L 151-35 du code de l'urbanisme.

- Suppression de l'espace d'intérêt paysager dans le secteur Jean Monnet

L'espace d'intérêt paysager a été supprimé et remplacé, en partie par une zone N et en partie par une zone UR équipements, afin de permettre la réalisation d'équipements sportifs (et notamment le tir à l'arc). La DRIEA indique que la suppression de cet espace d'intérêt paysager ne peut se faire qu'au moyen d'une révision du PLU et ne peut être incluse dans la présente modification.

Réponse de la Commune: La ville prend en compte les observations de la DRIEA. L'espace d'intérêt paysager sera conservé. Une règle dérogatoire concernant l'emprise au sol sera insérée afin de pouvoir permettre la réalisation d'équipements sportifs et sociaux culturels (objectif de l'OAP approuvé en 2014). La zone N est supprimée.

Observations du public consignées dans le registre d'enquête:

Le numéro en tête des observations renvoie au recensement des observations dans le procès-verbal de notification. Ci-après elles ont été regroupées par thèmes, les réponses de la commune ont souvent été réunies et dans la mesure du possible synthétisées. Toutes les observations et réponses de la commune sont présentées dans leur intégralité dans le procès-verbal de réunion de notification et le mémoire en réponse de la commune.

Observations diverses:

1- Mme GENTY, propriétaire d'une maison répertoriée comme "bâtiment d'intérêt" demande la suppression de ce classement, car malgré de lourds investissements, le gros œuvre continu de se dégrader et elle n'a plus les moyens financiers de l'entretenir. Ce classement l'empêche de la vendre et de répondre à l'offre d'un promoteur qui propose sa démolition et la réalisation d'un projet de collectifs de qualité.

Réponse de la commune: cette demande est hors contexte

Commentaire du commissaire-enquêteur: Mme GENTY a été mal renseignée lorsqu'une personne lui a recommandé de porter ses observations sur le registre de l'enquête en cours. En effet cette observation n'entre pas dans le cadre de cette procédure ni d'aucune d'ailleurs, sortir cette propriété du recensement des bâtiments considérés d'intérêt est strictement du pouvoir discrétionnaire du Maire. Il faudrait conseiller à cette personne d'adresser une demande écrite, en ce sens, à Monsieur le Maire de Nogent-sur-Marne.

3- Mr le Maire de NOGENT-SUR-MARNE, signale et justifie la modification de certains articles du règlement et la nécessité d'actualiser les articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU suite à la nouvelle codification en vigueur au 1er janvier 2016. Elle concerne les saillies en surplomb des voies, les constructions en cœur d'îlot, la zone URe et la limitation d'usage sur le site de l'école Marie Curie.

Commentaire du commissaire-enquêteur: S'agissant de la limitation d'usage de l'école Marie Curie, ce site n'a pas fait l'objet d'une procédure de déclaration de servitudes d'utilité publique mais, après dépollution, d'une contrainte d'urbanisme de restriction d'usage de ce terrain. Cette parcelle doit donc figurer dans le document général et la contrainte inscrite dans le règlement de la zone concernée.

4- Mr ou Mme ALBY, s'interroge sur la présence de points de suspension à la fin du paragraphe relatif à la zone UR équipements. Est d'accord avec l'orientation donnée à ce secteur.

Réponse de la commune: pas d'observation

7- Mr TROTTA et Mme LANDRAGIN, rappellent leurs interventions lors de la précédente enquête publique en novembre 2013 et leurs inquiétudes au sujet du devenir de leur quartier. Ils évoquent les engagements pris, et non tenus, par la commune lors de cette consultation, notamment ceux concernant le projet d'aménagement sur le secteur "Renvier" avec l'institution d'un secteur de plan masse sur cette assiette foncière. "L'application d'un épannelage sera étudiée afin d'assurer une transition avec l'environnement proche. Cette procédure impliquera une consultation de la population". L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur un premier permis déposé corrobore cette inquiétude. S'ils ne sont pas contre la nécessité de réaliser cette opération immobilière, ils rappellent qu'à elle seule, celle-ci répond aux objectifs fixés par la communauté d'agglomération, alors que beaucoup d'autres permis sont déposés dans la ville et s'alarment d'une telle densification.

Réponse de la Commune: La ville a prévu pour ce projet d'intégrer un plan de masse dans la modification du PLU en cours afin de prendre en compte les remarques des riverains au titre d'une meilleure intégration de ce projet dans le quartier.

Commentaire du commissaire-enquêteur: cette décision répond partiellement aux attentes des riverains

18- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) reconnaît que des efforts ont été portés pour encourager le développement durable sur la ville mais souhaite que les règles du PLU soient plus incitatives en matière de lutte contre le réchauffement climatique et au respect de l'environnement et à la santé publique.

Réponse de la Commune: La mise en place d'une délégation au développement durable et d'un agenda 21 associé à des incitations accompagnant la transition énergétique et la protection de la biodiversité devrait garantir les objectifs environnementaux.

Commentaire du commissaire-enquêteur: le contenu des articles 15 et 16 et plus particulièrement le 15, introduits suite à la loi Grenelle, par le décret du 29 février 2012, devrait permettre de prescrire des dispositions allant dans ce sens. Mais ce n'est pas suffisant, et je pense que c'est un exercice difficile tant il remet en cause des principes d'aménagement que les communes n'ont pas encore, quelque soit le motif, tenté.

19- après analyse du dossier de modification, L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) en tire la conclusion que cette modification ne prend pas en compte les caractéristiques des différents secteurs, ni les aspirations exprimées par les Nogentais. Pour elle, il s'agit d'accorder plus de droit à bâtir et supprimer des contraintes pour les promoteurs au détriment des riverains, alors que des recours contentieux ont déjà été déposés.

Elle demande une vision urbaine, plus soucieuse du bien-être des Nogentais et propose donc, plutôt qu'une modification, trop parcellaire, de procéder à une révision du PLU

Réponse de la Commune: La modification proposée ne vise qu'à ajuster et intégrer des retours sur expérience par rapport à un document d'urbanisme récent qui porte une vision urbaine et traduisant des objectifs urbains. La ville considère qu'à ce jour la situation ne nécessite pas une révisions globale du PLU, qui n'a soulevé aucune remarque de la part des Nogentais et de l'ADN à l'époque de son approbation.

Commentaire du commissaire-enquêteur: Il est vrai au prime abord, vu le nombre important de points, que cette procédure pouvait interpeller pour une révision. Mais hormis la création de la zone N qui supprimait une protection, point que la commune a retiré, les autres points ne réduisant pas une protection ou ne modifiant pas l'économie générale du PLU peuvent entrer dans le cadre d'une modification.

23- Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL rappellent les divers recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun contre un permis accordé au 30 de la rue Galliéni, pour non conformité aux règles du PLU. Ces recours étant en cours d'instruction, ils ne sauraient tolérer la suppression de règles faisant justement l'objet d'un litige en cours.

Réponse de la Commune: La commune a la possibilité de modifier des points du PLU qui feraient l'objet d'un recours contentieux formé contre un permis de construire. La modification du PLU ne remet pas en cause la légalité de l'autorisation délivrée.

La ville rappelle qu'un permis de construire est délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme. Une modification de ce document ne remet pas en cause le permis délivré et ne fait pas tomber les recours contentieux en cours.

Observations relatives au zonage:

2- Mr OPSOMER demande, afin de garder l'intégrité du quartier, que l'extension de la zone UPr, proposée dans le cadre de cette modification, sur la parcelle 035 (89 rue de Fontenay) soit étendue et intègre aussi la parcelle 034 (91 rue de Fontenay) de configuration similaire à la précédente.

Réponse de la commune: la ville prend en compte cette demande de modification et reconnaît que ces deux parcelles présentent des caractéristiques équivalentes, d'autant qu'elles sont situées à proximité d'un ensemble urbain remarquable . La modification pendra en compte l'extension de la zone UPr aux terrains 034 et 035.

Commentaire du commissaire-enquêteur: les caractéristiques de ces parcelles étant similaires, la décision me semble logique.

9- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS demande que soit intégré à cette procédure le reclassement des parcelles: 227,228,194,129,128,120 et 132 du quartier "des Viselets" de la zone UR en UP afin de respecter l'intégrité du territoire et les caractéristiques du quartier composés de pavillons en très bon état, pour certains recensés "bâtiment d'intérêt", associés à des jardins comparables à ceux des cœurs d'îlot.

20- requête, signée par 276 habitants du quartier des "Viselets", déposée par un collectif de 5 personnes les représentant: L'esprit de cette requête n'est pas de figer le quartier et de refuser tout développement immobilier, mais que celui-ci respecte des normes compatibles avec les caractéristiques de son environnement afin de préserver la qualité du quartier (et de citer en exemple la construction du "Clos Plaisance").

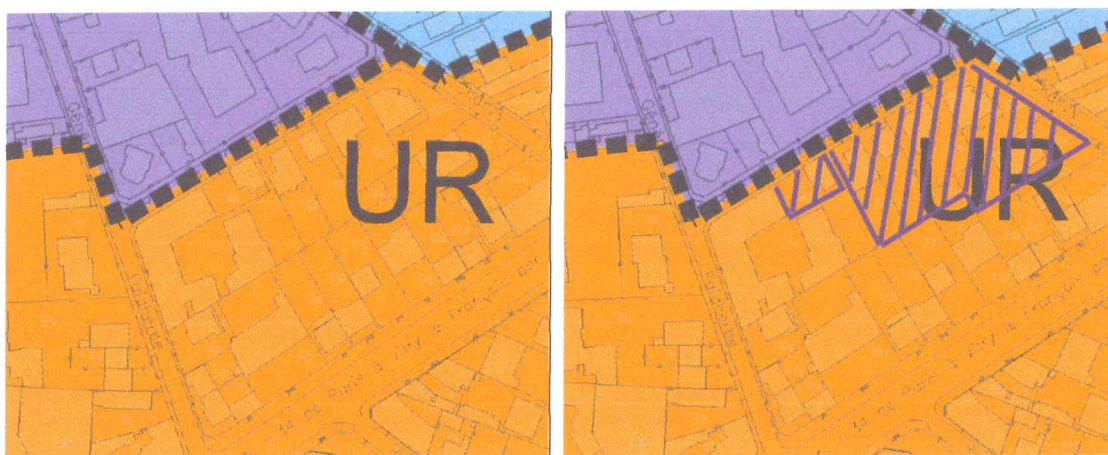
En conséquence, les 276 signataires de cette requête demandent le reclassement des parcelles 227,228,194,129,128,120 et 132 de la zone UR en zone UP afin de préserver l'intégrité du territoire pavillonnaire du quartier des "Viselets".

Réponse de la commune: La ville prend en compte les remarques de l'ADN et du collectif des habitants du quartier des Viselets et reconnaît que les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas de contrôler de manière optimale la transition en matière de gabarit entre la zone UR et UP qui se limite au trottoir sur la rue du Commandant Marchand.

La présente modification va permettre d'améliorer ce point en reportant les limites de la zone UP dans les limites parcellaires des propriétés visées (schéma ci-dessous)

PLU approuvé en 2014.

Proposition de modification



Commentaire du commissaire-enquêteur: Cette décision au vu du parcellaire et de la configuration du bâti permettra de maintenir une structure homogène dans ce quartier.

14- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) suggère d'effectuer les transitions des limites de zonage, non pas le long des rues mais en milieu ou en fond de parcelle.

Réponse de la Commune: La limite des zonages en fond de parcelle est déjà utilisée dans un certain nombre de secteur de la ville sauf cas particulier. Par le biais de l'article 11, il est possible de gérer les transitions.

Commentaire du commissaire-enquêteur: il ne me semble pas opportun de créer des difficultés de lisibilité et de gestion des zonages, la limite le long des voies reste celle qui génère le moins de découpage des îlots bâtis.

25- Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL proposent, compte tenu que les caractéristiques du secteur situé à l'ouest de la zone UMc, actuellement en UR, correspondent plus à la description urbanistique décrite dans le préambule de cette zone, de reclasser dans cette zone UMc les deux petits secteurs immédiatement adjacents.

Réponse de la Commune: la ville ne souhaite pas modifier le zonage dans ces secteurs. La zone UR et son parcellaire est propice au renouvellement urbain. Le Boulevard Gallieni n'a pas le même gabarit ni la même trame urbaine que les secteurs visés et situés en zone UMc. De plus la ville (sous carence) sous couvert de la Région doit répondre aux exigences en matière d'habitat.

Observations relatives à la modification du linéaire commercial:

10- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) demande, concernant la modification du linéaire commercial, notamment sa réduction sur la rue Thiers, de revenir au périmètre de sauvegarde initial afin de permettre et encourager l'installation de nouveaux commerces dans ce quartier et plus particulièrement autour du projet de requalification de l'ancien garage "Renvier".

Réponse de la Commune: La Chambre des Métiers et de l'artisanat ainsi que la chambre du commerce et de l'industrie ont été consultées en tant que personnes publiques associées. La Chambre des métiers par courrier du 11 janvier 2016 n'a formulé aucune observation concernant cette modification.

La chambre de commerce et de l'industrie n'a pas répondu. Son avis doit donc être considéré favorable.

Le linéaire commercial ne sera pas modifié. Après étude, le secteur visé n'est pas considéré comme favorable à l'implantation et au développement du commerce.

Commentaire du commissaire-enquêteur: le renouvellement du commerce de proximité est toujours un dilemme pour les communes, si dans les faits c'est une nécessité, que l'on comprend bien, pour les riverains, la réalité, à voir le nombre de boutiques fermées ou de commerces peu attractifs, est tout autre. Je pense que la commune ne souhaite pas obérer les rez-de-chaussées des nouvelles constructions par des emplacements qu'elle n'est pas sûre de voir occupés.

Observations relatives au règlement:

13c- modification du lexique dans les dispositions communes au titre 1: pour l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) , la nouvelle définition, en excluant les balcons du calcul des emprises au sol, laisse à penser que la taille des balcons devient illimitée. Elle demande la réintégration des balcons dans le calcul de l'emprise au sol et que ceux-ci ne débordent pas sur le domaine public.

23a- modification de la définition de l'emprise au sol: Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL, rappellent la définition de l'article R 420.1 du code de l'urbanisme et note que les justifications invoquées ne tiennent pas, le fait de rajouter des exclusions ne va pas rendre cette règle plus compréhensible. Cette modification ne fait pas partie des objectifs énoncés et listés (justification des modifications du règlement), ainsi que ceux fixés par le conseil municipal. De plus elle concerne directement un point du litige. S'agissant des terrasses, ils proposent de rajouter le terme cumulé à la définition

Réponse de la Commune: La définition de l'emprise au sol est complétée.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Concernant les balcons: Au-dessus d'1 mètre de profondeur, les balcons seront comptabilisés dans l'emprise au sol.

Pour les terrasses situées au niveau du terrain naturel, seront prises en compte les surfaces supérieures à 20 m². Les terrasses ne s'entendent pas cumulées, elles sont instruites de manière unitaire.

L'isolation par l'extérieur n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Le dossier complet de modification du PLU a été présenté le 16 décembre 2015 devant le Conseil Municipal.

Commentaire du commissaire-enquêteur: cette définition n'est pas conforme à celle du code de l'urbanisme. En effet l'article R 420-1 définit l'emprise au sol comme étant " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les modénatures et les marquises sont exclus....." (annexe 5) Les oriels, balcons et autres éléments de construction ne font pas partie des exclusions, ils doivent donc être pris en compte dans l'emprise globale. Il doit y avoir confusion avec le calcul de la surface de plancher qui lui exclut ces différents éléments puisque le calcul se fait à partir du nu de la façade.

15- *équilibre entre les contraintes et les dérogations: pour l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) les contraintes excessives augmentent les coûts pour les propriétaires avec le risque de les conduire à ne pas apporter les réalisations nécessaires à leurs propriétés, ou à ne pas respecter le règlement. Elle suggère donc une révision du règlement dans le sens d'un assouplissement des contraintes permettant ainsi de mieux garantir l'application du règlement sans pour autant vider le projet de sa substance.*

Réponse de la Commune: Un règlement est toujours le résultat d'un compromis qui permet un équilibre harmonieux entre contrainte et capacité à construire. Plutôt que d'assouplir les contraintes de façon générale, il est préférable d'innover par dérogation en fonction des contraintes urbaines.

13a- *L' ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) dans l'article 1 destination des constructions, ..".en outre des règles particulières"..... trouve le texte trop flou, le mot "particulières" peut laisser sous-entendre la mise en place de dispositions allant à l'encontre de décisions précédentes et s'interroge dans ce cas sur un éventuel détournement d'intérêt.*

Réponse de la Commune: L'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme arrêta, avant la réforme, une liste de neuf destinations de constructions. La modification apportée a pour but de se conformer à la réglementation.

La réforme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a créé cinq grandes destinations sous l'article R 151-27 et en supprimant l'article R 123-9

Les dispositions des articles R. 151-27 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.

La modification du PLU prendra en compte ces nouvelles dispositions

13d- *modification du règlement dans toutes les zones sauf en zone N: modification de l'article 2 relatif à l'occupation du sol: L' ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) souhaite savoir si la règle des 25% de la superficie affectés à du logement social actuellement en vigueur, sera portée à 30% comme le prévoit la loi aujourd'hui.*

Réponse de la Commune: la ville est actuellement sous arrêté de carence et ce, jusqu'en 2017. Cela signifie qu'actuellement l'article L 302-9-1-2 trouve à s'appliquer. «Dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux». Cette rédaction permet de ne pas modifier de nouveau le PLU lorsque la ville ne sera plus sous carence.

Commentaire du commissaire-enquêteur: la ville ne fait que répondre aux obligations de la législation

22- Mme REMONDIN et Mr MONSANT s'interrogent sur le devenir de la loi ALUR avec la modification relative à l'emprise au sol.

Réponse de la Commune: La Loi ALUR n'a pas remis en cause l'emprise au sol mais a supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

13e- modification de l'article 3: condition de desserte des terrains: pour L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) tel que cet article est rédigé, l'abattage d'un arbre sera autorisé au motif qu'il gêne une opération. Elle demande qu'il soit rétabli et qu'en présence éventuelle d'arbres sur la voie, une distance de 3 m soit imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre. Ce point fait l'objet d'une contestation de l'AdN dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure à l'angle de la rue Lequesne et du Bd Galliéni.

23b- modification de règles relatives aux voies d'accès: pour Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL la nouvelle définition supprime toute contrainte de distance vis à vis des arbres existants sur la voie. Cette modification concerne directement un point du litige. Ils proposent de garder le texte initial.

Réponse de la Commune: Cette règle implique que l'opération d'aménagement doit s'adapter à l'espace public et non le contraire. Elle est renforcée par la modification de l'article 13.2 qui prévoit que pour tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Dans le cadre du projet immobilier en question, il n'est pas envisagé d'abattre un arbre qui serait situé sur le domaine public.

13m- conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées: L' ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) souhaite que cette règle soit, non pas imposée à 3 m de large, mais redéfinie avec les Pompiers de Paris notamment pour le projet "Grande rue – rue des Défenseurs de Verdun".

Réponse de la Commune: Chaque permis de construire est assorti de l'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (BSPP) qui veille aux bonnes conditions de desserte des terrains.

Commentaire du commissaire-enquêteur: indépendamment des "gros permis" qui sont vus par les pompiers, il est essentiel que le règlement impose une largeur minimum à la desserte des terrains, pour assurer la sécurité des occupants mais aussi éviter les abus surtout en cas de construction en second rang.

13f- modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques: L' ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) rappelle que,

jusqu'à présent, le retrait de 3 m par rapport à l'alignement était la règle et la construction à l'alignement l'exception. Or la modification du PLU propose l'inverse. Ce point fait actuellement l'objet d'une contestation de l'association. De nouveaux projets, à proximité du marché, menacent de densification certains quartiers, sans qu'aucune consultation n'ait eu lieu. Les études des différents projets montrent que ces projets de d'édification à l'alignement ne peuvent s'insérer correctement autour de cet îlot. L'AdN demande que soit rétablie l'implantation en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

23i- modification des règles d'implantation: Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL contestent cette modification; qui n'est ni motivée, ni justifiée et en totale contradiction avec les objectifs du PLU de NOGENT-SUR-MARNE tels qu'ils apparaissent "un PLU patrimonial dans un esprit village". Ils relatent la réunion publique du 2 décembre 2015 au cours de laquelle Monsieur le Maire a proposé de revoir les règles d'implantation pour améliorer la circulation des piétons et l'accessibilité des trottoirs. Il s'est engagé publiquement à proposer d'imposer le recul dans toutes les rues où les trottoirs sont trop étroits pour permettre à 2 poussettes de se croiser. Cette modification va à l'encontre de l'intérêt général Ils proposent de garder le texte initial et de le compléter par "dans les rues où la largeur du trottoir ne dépasse pas 1,50 m, il ne pourra pas être fait exception à cette règle".

24- modification du recul sur l'îlot Galliéni-Lequesne-Thiers: ces mêmes personnes demandent de prendre en compte, comme la municipalité s'y était engagée lors de la réunion de concertation du 16.12.2015, la proposition de recul de 3 m par rapport à l'alignement autour de cet îlot.

Réponse de la Commune: la ville ne comprend pas cette remarque.

Le PLU avant modification prévoyait une implantation des bâtiments soit:

- A l'alignement
- Soit en recul d'au moins 3 mètres

Il n'y avait pas d'obligation de recul d'au moins 3 mètres.

L'obligation de retrait d'au moins 3 mètres dans toute la ville ne correspond pas à une réalité. Du fait de la diversité des configurations des différents quartiers de la ville et parfois de nombreuses ruptures d'alignement associées à des trottoirs étroits, le confort des piétons mais aussi la qualité architecturale et urbaine du projet seront privilégiés. La modification simplifie cette règle en laissant le choix d'une libre implantation des bâtiments dans des secteurs qui ne font pas l'objet d'une règle précise ou d'un périmètre particulier. L'AdN fait référence à des «études» dont la ville n'a pas connaissance.

Si cette remarque concerne le projet qui fait l'objet de recours de la part des requérants, l'accord passé avec le promoteur permettra un plus grand confort aux piétons. La ville rappelle qu'une règle de recul ne génère pas des trottoirs plus larges même si la ville a la possibilité d'en négocier l'usage.

13g- modification de l'article 6.7: L' ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) propose que les saillies ne soient pas autorisées dans certaines configurations de rues et que concernant les rues étroites, les saillies ne soient admises qu'à partir du 3ème étage. Elle demande de revenir à la règle de 2014 et pour éviter "l'effet canyon" d'appliquer la règle utilisée à Paris, à savoir, hauteur de la façade autorisée = largeur de la rue + 3 m ce qui donnerait une façade de 11 m maximum rue Saint Sébastien (hors étages en retrait).

23c- *modification des règles concernant les saillies: Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS,ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL rappellent que la règle actuelle limite la profondeur des saillies et les interdits sur les niveaux les plus bas. La modification proposée, outre le fait qu'elle posera des problèmes de propriété, de sécurité permettra une densification au détriment de l'espace public.*

Elle n'est ni motivée ni justifiée dans le rapport de présentation et ne fait pas partie des objectifs du conseil municipal. Ils proposent de garder le texte initial.

Réponse de la Commune: le code de l'urbanisme ne réglemente pas les saillies sur le domaine public si bien qu'il n'y a aucune obligation à les réglementer dans le PLU.

La ville attire l'attention sur le fait qu'en principe, aucune partie d'un immeuble riverain de la voie publique ne doit dépasser les limites fixées par l'alignement.

Cependant, des autorisations peuvent être délivrées qui permettent à certaines parties décoratives ou utilitaires d'un immeuble de dépasser ces limites.

Les saillies sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public.

La ville souhaite intégrer les précisions suivantes:

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ;

- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 1 mètre à partir du 2^{ème} étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne

Commentaire du commissaire-enquêteur: *je prends acte de la réponse et constate que la commune a amélioré la rédaction de cet article en y introduisant des dimensions pour les gabarits de voies et de tailles des saillies admises. Je regrette qu'elle ne soit pas allée jusqu'à indiquer une largeur minimale à respecter entre 2 éléments qui se font face ou dans une voie très étroite, afin d'éviter les éventuels troubles de jouissance que peut créer cette disposition (perte d'ensoleillement, vis à vis.....).*

5- *Pas de nom, signature illisible, demande pourquoi différencier la hauteur pour les toits en terrasse (9,50 m) et celle pour les toits à deux pentes (11 m). La simple hauteur au faitage semble floue.*

21- *Mme REMONDIN et Mr MONSANT approuvent les hauteurs de 9,50 m et 11 m en fonction de la toiture et demande de préciser que le faitage est la hauteur absolue qui se mesure à partir du terrain naturel.*

Réponse de la Commune: Le PLU dans ses dispositions communes à toutes les zones en page 13 précise que la hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (Cf définition dans le règlement).

Le choix des toitures terrasses (annexe, extensions) ou toitures à pente est différent en fonction du type d'architecture envisagé. L'augmentation à 11 mètres des toitures à pente, permet de nuancer les formes urbaines et ainsi éviter une uniformisation du tissu urbain.

13k- modification de la règle des hauteurs dans les zones UP, UPr, UPm, et UM: L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) refuse la possibilité de majoration des hauteurs en zone inondable qui permet de prendre en compte la différence entre le niveau du terrain et la cote du niveau de la crue, au motif que cela modifiera largement le tissu résidentiel des quartiers impactés à l'exemple du quartier des "Côteaux de Nogent". Elle demande la suppression de cette règle et le retour au PLU de 2014.

13l- .modification dans les zones UP, UPr, UPm: l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) refuse la hauteur autorisée à 11 m sans tenir compte de la volumétrie et demande le retour au PLU de 2014.

Réponse de la Commune: Une telle disposition concerne les zones patrimoniales et les maisons individuelles. Cette majoration est liée à la présence de toiture à pente présente dans la plupart des zones patrimoniales de la Ville. Cette majoration va être systématisée sur la Commune. On reste sur le même nombre de niveaux.

Il est à noter que de nombreuses constructions dans ces zones ont déjà une hauteur dépassant les 9.50m. Cette disposition respecte la forme urbaine existante.

27- Mr HERVIER: propose la généralisation de la majoration des hauteurs sur tout le territoire de la ville afin d'être cohérent et réaliser des toitures plus marquées.

Réponse de la Commune: La ville souhaite généraliser la toiture à pente et la traiter comme la 5^{ème} façade. Ce qui est majoritairement le cas sur une grande partie de son territoire. La toiture doit être visible et doit faire partie intégrante de l'architecture du projet. La ville prend en compte la remarque de Monsieur HERVIER et propose de modifier l'article 10 et l'article 11.

Afin de réaliser les toitures à pente, le règlement autorise le dépassement dans la limite d'un niveau supplémentaire la hauteur maximum autorisée. Le dernier niveau sous toiture sera non habitable et aura une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre l'utilisation de la toiture végétalisée dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

Afin d'obtenir des toitures plus marquées avec des matériaux différents (et ainsi éviter une uniformisation de la ville), les degrés de pente seront modifiés pour la réalisation des immeubles collectifs.

A partir des immeubles R+3+C: toitures comprise entre 25° et 75°.

Commentaire du commissaire-enquêteur: je prends acte de cette réponse qui me laisse dubitative, la ville ne veut pas uniformiser les toitures de la commune mais entend généraliser les toitures à pentes, hormis les toitures terrasses, qu'elles soient à 1, 2 ou 4 pans toutes les toitures sont à pentes, à 25% cela ressemble aux toits des longères du sud-ouest, ce n'est pas vraiment le style de la commune, à 75% cela devient un toit à la mansart,

par ailleurs proscrit par le règlement. Qu'advient-il des toitures terrasses et leur végétalisation pour une gestion rationnelle des eaux pluviales? Permettre une majoration des hauteurs, notamment des combles, cela ne revient-il pas à cautionner une éventuelle densification, car il est illusoire de croire qu'ils ne seront pas aménagés, c'est la première remarque faite par certaines personnes rencontrées.

6- Pas de nom, signature illisible, approuve la réduction des dimensions des places de parking.

13j- modification des tailles des places de stationnement dans toutes les zones excepté en zone N: l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) rappelle que ce point fait actuellement l'objet d'une contestation de l'association dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure. Elle précise que toutes les études statistiques montrent que la "voiture moyenne" des Français grandit chaque année. Elle demande le retrait de cette disposition et le retour au texte du PLU de 2014.

16- les problèmes de stationnement: l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) mentionne les difficultés de stationnement dans toute la commune, aggravées par la réalisation de nombreux et ambitieux projets. Elle demande la révision des normes de stationnement, ainsi que la réintroduction de la taxe pour non réalisation de places.

23e- modification des règles fixant la taille des places de stationnement: pour eux, cette disposition est contraire à l'évolution du parc automobile, elle est donc totalement inadaptée. Comme les précédentes elle n'est ni motivée ni justifiée, de plus elle concerne un point d'un recours contentieux. Ils proposent de garder le texte initial, voire augmenter les dimensions pour les adapter aux voitures actuelles.

Réponse de la Commune: La ville rappelle que les dimensions de chaque emplacement ne sont pas fixées par les textes réglementaires.

En l'absence de dimension, la norme est de 2.30m de largeur x 5m de longueur. La ville estime que ces dimensions sont trop petites et qu'elles ne sont pas viables au regard de la taille des véhicules actuels, comme le souligne à juste titre l'ADN. Afin de pouvoir également envisager le «boxage» des places de stationnement, la dimension des tailles de stationnement est modifiée et seront désormais de 2.50m de largeur X 5m de longueur X 6m de dégagement.

Concernant la taxe pour la non réalisation de places de stationnement: La loi de finances rectificative pour 2014 a supprimé la participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement à compter du 1er janvier 2015. La modification ne fait que prendre en compte les dispositions législatives existantes.

13h- modification du nombre de places de stationnement dédié au logement social dans toutes les zones, sauf zone N: l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) conteste la suppression des places de parking pour les logements sociaux et renvoie à une étude qui prouve l'augmentation du nombre de véhicules, y compris dans les logements sociaux et demande de revenir aux prescriptions du PLU de 2014.

23d- modification des règles fixant le nombre de places de stationnement: étude à l'appui ils démontrent que la distinction entre logements sociaux et les autres logements n'a pas lieu d'être en terme d'équipement automobile. Comme la précédente elle n'est ni motivée ni justifiée. Ils proposent donc de prévoir systématiquement 1 place de stationnement par logement social.

Réponse de la Commune: Cette modification a fait l'objet d'un commentaire de la DRIEA (consultée en tant que personnes publiques associées- Courrier du 25 mars 2016).

La DRIEA expose que cette disposition n'est pas contraire à la législation en vigueur et rappelle que l'article L151-35 du code de l'urbanisme doit toujours être appliqué quelles que soient les dispositions inscrites dans le PLU.

A savoir 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare.

23f- modification des règles fixant l'emplacement des locaux poussettes-vélos: Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS,ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL la règle actuelle impose que les locaux pour poussettes et vélos soient prévus au rez-de-chaussée, c'est une règle de bon sens. Il est absurde de monter ou descendre des escaliers avec ces matériels. Ramenée à une autre règle relative aux locaux pour les poubelles, ils démontrent que, se faisant, cette modification permettrait au promoteur, dont le permis fait l'objet d'un recours, d'être en conformité avec le PLU. Là encore ils jugent que cette modification n'est ni motivée ni justifiée. Ils proposent de laisser le texte inchangé.

Réponse de la Commune: Il s'agit d'un libre choix laissé au pétitionnaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur: certes c'est un libre choix du promoteur mais le règlement ne peut il privilégier le bon sens en faveur des résidents.

13b- modification des dispositions relatives aux secteurs de cœurs d'îlot: L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) trouve que la minoration annoncée des espaces verts est en contradiction avec la politique de préservation de la ville. Elle l'a jugé inacceptable, c'est pour elle un recul par rapport au PLU approuvé en 2014 et propose, sur le modèle finlandais, que pour tout arbre abattu on en replante 2.

Réponse de la Commune: Cette minoration intervient dans le cadre de la dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation et non implantées conformément aux règles du secteur du cœur d'îlot. Il s'agit d'une adaptation en fonction de demande qui sera circonstanciée.

La perte de pleine terre sera compensée par l'obligation de réaliser une toiture végétalisée sur l'extension.

La ville prend en compte la remarque de l'ADN: L'obligation de replanter 2 arbres pour tout arbre abattu sous réserve des contraintes lié à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.

Cette obligation ne sera pas applicable aux équipements collectifs.

Commentaire du commissaire-enquêteur: cette décision ne peut être que bénéfique au verdissement de la commune et participer à la gestion des eaux pluviales. Il est dommage que les équipements collectifs ne donnent pas l'exemple.

13j- modification de l'article 13.1: L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) s'interroge sur le remplacement des termes "terrains non bâtis" par "surface d'espace vert", n'y aurait-il pas là une nouvelle ouverture à une densification rampante, car la surface d'espace vert est toujours nettement inférieure à celle non bâtie. Elle demande le retour à la règle du PLU de 2014.

23g- Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS,ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL- modification des obligations en matière de plantation d'arbres: Ils signalent que cette modification concerne directement un point du litige. Pour eux, compte tenu de l'importance que cette réduction des surfaces plantées aura comme impact sur

l'environnement, ce changement devrait faire l'objet d'une procédure, non pas de modification, mais de révision. Ils proposent de garder le texte initial.

23 h- modification des règles en matière de remplacement des arbres: cette modification concerne un des points du litige. La règle actuelle étant de bon sens en terme de préservation de l'environnement, Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL proposent de garder le texte initial auquel pourrait être rajouter le 3ème paragraphe qui étend la protection aux arbres sur le domaine public.

Réponse de la Commune: Cette règle n'ouvre pas une densification des parcelles puisque le coefficient d'espace vert lui ne bouge pas.

La ville propose de rajouter «surface d'espace vert (non imperméabilisée)»

Observations relatives à l'affichage:

8- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN), s'étonne que l'affichage légal n'ait été que partiellement effectué, laissant des quartiers entiers sans cette information et trouve que les documents sur le site internet de la ville étaient très compliqués d'accès.

26- Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL, 33 boulevard Galliéni: ils évoquent, photos à l'appui, l'insuffisance de l'affichage annonçant l'ouverture de l'enquête publique.

Réponse de la Commune: L'affichage a bien été réalisé sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Ville. Les remarques de l'ADN sont liées au fait que le mobilier urbain utilisé est le même pour les panneaux administratifs, les panneaux sur la vie municipale et les panneaux associatifs.

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications dans deux journaux départementaux le 19 février et le 11 mars 2016 ainsi que d'une mention dans le magazine de la Ville.

S'agissant de l'accès à l'information sur le site internet, celle-ci apparaissait dans l'onglet actualité (figurant sur la page d'accueil)

Commentaire du commissaire-enquêteur: Après vérification, l'affichage était conforme à la réglementation.

Observations relatives aux emplacements réservés:

11- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN), : signale une coquille dans la dernière phrase relative à l'emplacement réservé n° 2.

Réponse de la commune: la ville prend en compte la remarque et corrige la coquille

12- suppression des emplacements réservés: L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN) indique une répétition "se faire" dans la 2ème phrase du 2ème paragraphe. Elle conteste la suppression de cet emplacements réservés, l'effet entonnoir existe déjà et rend caduc le raisonnement avancé. Le trafic pourrait être fluidifié si la place Leclerc était transformée en rond-point. De plus cet élargissement aurait pu permettre le développement des circulations douces le long du boulevard de Strasbourg.

Réponse de la commune: le projet de PLU a été envoyé au Conseil Départemental du 94 en tant que personnes publiques associées. Par courrier du 9 février 2016, la suppression de cet emplacement réservé n'a appelé aucune remarque de leur part.

L'élargissement n'est plus d'actualité du fait de la perte du statut de voirie grande circulation, il n'y a donc pas lieu de revenir sur cette modification.

Commentaire du commissaire-enquêteur: je prends acte de cette réponse, pour qu'il y ait emplacement réservé encore faut il qu'il y ait un bénéficiaire, or le conseil Départemental n'a pas dans son avis revendiqué son maintien.

17- L'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN), devant l'augmentation prévisible de la population, demande que des emplacements réservés pour des équipements publics soient prévus au PLU dans les quartiers aujourd'hui sous équipés.

Réponse de la Commune: Le territoire de la commune se développe sur moins de 3 km², la diversité des équipements publiques et leurs implantations correspondent aux usages quotidiens des habitants. L'accès à ces équipements est facilité par la surface du territoire quel que soit le mode de déplacement utilisé. «L'augmentation prévisible» est prise en compte dans les programmes pluriannuels en cours et ce en phase avec le PLU existant. L'une des dispositions principales utilisées est d'optimiser les surfaces disponibles sans pour autant remettre en cause la qualité urbaine de la ville. La ville ajoute que la Région et le Département consultées dans le cadre de la présente modification n'ont pas émis de remarques particulières sur le sujet.

Commentaire du commissaire-enquêteur: comme pour l'observation précédente l'emplacement réservé ne peut être inscrit que si, il a une destination et une entité publique le demande, autrement dit un "financeur".

Observation orale du public:

Un groupe de Nogentais s'interroge sur la légalité de la modification de certains points faisant actuellement l'objet de recours contentieux et non encore jugés.

Commentaire du commissaire-enquêteur: la commune a déjà répondu à cette observation (voir 23).

Observations orales du commissaire-enquêteur:

La commune n'a pas répondu directement aux observations du commissaire-enquêteur, mais ses remarques rejoignent pour la plupart celles contenues dans le registre. Les chiffres entre parenthèses renvoient aux rubriques similaires.

Dans un courrier annexé au registre, Monsieur le Maire indique que les saillies sur le domaine public seront gérées par le service de la voirie. La gestion de ces saillies ne vaut pas prescription réglementaire. Il conviendrait d'intégrer les éléments techniques du règlement de voirie dans le règlement du PLU afin de permettre l'instruction des demandes. L'autorisation d'occupation du domaine public quant à elle sera délivrée par le service gestionnaire de la voirie. (13g – 23c).

Lexique dans les dispositions communes du Titre 1, relatif à l'emprise au sol: l'article R 420.1 du code de l'urbanisme stipule " l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements". Cette modification n'a pas raison d'être puisque les balcons ne peuvent pas être exclus de l'emprise au sol. (13c – 23a).

Modification, dans toutes les zones, de l'article 6 relatif aux saillies en surplomb des voies. Il me semble peu judicieux de vouloir généraliser cette disposition sans introduire des notions de gabarit ou de configuration des dites voies, voire pour certaines l'interdire afin d'éviter l'effet couverture au dessus de toutes petites rues telles qu'il en existe de nombreuses sur la commune, notamment dans le centre ville. (13g – 23c).

Modification de l'article 12.10 emplacement de stationnement poussettes-vélos, qui supprime l'obligation de réaliser ce local au rez-de-chaussée. Je ne pense pas que cette disposition agrée les résidents du bâtiment quant aux facilités d'accès de ce local, bien qu'il ne soit précisé où il pourra être placé, et à la commodité de son utilisation future.(23f).

La numérotation de certains articles est à revoir.

Mitry-Mory le 02 juin 2016



Eliane GAUTHERON
Commissaire-enquêteur



CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NOGENT-SUR-MARNE a été approuvé le 20 janvier 2014, modifié le 28 octobre 2014 et mis à jour le 31 décembre 2014. Par délibération en date du 16 décembre 2015, le conseil municipal a décidé de prescrire la modification de ce PLU. Depuis le 1er janvier 2016, NOGENT-SUR-MARNE a intégré l'Etablissement Public Territorial T 10 ParisEstBois&Mame, selon la loi, la compétence lui ayant été transférée, il revient au Président de cet Etablissement de poursuivre la procédure engagée. L'enquête publique relative à cette modification a donc été prescrite par arrêté du Président de ParisEstBois&Mame n°2016-D-05 le 11 février 2016. Elle portait sur: la prise en compte de la loi ALUR, des modifications de zonages, suppression d'un espace d'intérêt paysager avec création d'une zone N, création d'une zone UR équipement, modification du linéaire commercial, d'emplacements réservés, du règlement et des documents graphiques, mises à jour des annexes et rectification d'erreurs matérielles.

Seules 4 des Personnes Publiques Associées consultées ont émis un avis, que la commune prend en compte, dont un de la Préfecture DRIEA UT 94 qui a fait remarquer que la suppression d'un espace d'intérêt paysager ne pouvait se faire que par une révision du PLU. La commune a retiré ce point de la procédure.

Les différentes phases de l'enquête publique se sont déroulées conformément à la réglementation, dans de bonnes conditions. Au cours des 4 permanences, j'ai reçu 46 personnes, 25 ont porté 49 observations sur le registre dont une requête, relative à une modification de zonage, signée par 276 riverains.

J'ai rencontré le 15 avril 2016 les responsables du service urbanisme pour leur notifier les observations recueillies. Un procès-verbal de cette réunion leur a été adressé le 22 avril. J'ai reçu le mémoire en réponse le 24 mai 2016. Monsieur le Maire de NOGENT-SUR-MARNE, Président de l'Etablissement Public Territorial a répondu à toutes les observations, rappelant pour certaines, les obligations législatives qui s'imposent aux communes, les prescriptions et les choix issus des décisions prises par le conseil municipal sur des principes d'aménagement, et pris en considération certaines propositions présentées par les intervenants lors de cette enquête.

Même si ce projet a quelques détracteurs, la commune, déclarée carencée par le Préfet du Val de Marne, devait mettre son PLU en conformité avec les nouvelles législations afin de lui permettre de réaliser du logement y compris aidé, et éviter ainsi le transfert du droit de préemption au Préfet. Elle profite de cette procédure pour ajuster les points réglementaires qui peuvent prêter à interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

Compte tenu de tout ce qui précède, **j'émet un avis FAVORABLE** au projet de modification du PLU de la commune de NOGENT-SUR-MARNE.

Toutefois **l'avis sera DEFAVORABLE** pour:

- le point relatif à la proposition de définition de l'emprise au sol, car non conforme à l'article R 420-1 du code de l'urbanisme.

- la généralisation de la majoration des hauteurs sur tout le territoire de la commune. En effet la proposition d'autoriser une majoration des hauteurs sur certaines zones est recevable dans le cadre de la procédure de modification, mais généralisée à l'ensemble de la commune elle remet en cause l'économie générale du projet. Outre la densification qu'elle peut entraîner, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable ne prévoit il pas de "faire évoluer le tissu urbain actuel de la ville dans une logique de réduction de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité du quartier et de la spécificité nogentaise" ou encore "préserver le patrimoine bâti remarquable (en liaison avec son environnement proche, les identités des quartiers et des paysages)". Cette généralisation à l'ensemble des zones ne pourra être mise en oeuvre que par une procédure de révision.

Mitry-Mory le 02 juin 2016



Eliane GAUTHERON
Commissaire-enquêteur



ANNEXES

- 1 - Décision n° E 15000131/94 de Madame la Vice Présidente du Tribunal Administratif de Melun*
- 2 - Certificats d'affichage*
- 3 - Procès-verbal de la réunion de notification du 15 avril 2016*
- 4 - Mémoire en réponse de la commune*
- 5 - Extrait du code de l'urbanisme: article R 420-1*



REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

08/01/2016

N° E15000131 /94

LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 22/12/15, la lettre par laquelle le maire de la commune de Nogent-sur-Marne demande la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nogent-sur-Marne ;

VU le code de l'environnement ;

VU la décision en date du 1er octobre 2015, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame Nathalie MULLIÉ, vice-présidente du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Eliane GAUTHERON est désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean BROTTES est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : La commune de Nogent-sur-Marne versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15 quai Anatole France, 75700 Paris 07 SP - compte n°(code IBAN : FR 92) 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Nogent-sur-Marne, à Madame Eliane GAUTHERON, à Monsieur Jean BROTTES et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Melun, le 08/01/2016.

La vice-présidente déléguée,

N. MULLIE



Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
DU VAL - DE - MARNE

ANNEXE 29.

Hôtel de Ville
Place Roland Nungesser
94130 Nogent-sur-Marne
Tél. : 01 43 24 62 52
Fax : 01 48 71 27 67
ville-nogentsurmarne.fr
jacques.jp.martin@ville-nogentsurmarne.fr

Nogentsurmarne

Le Maire

SERVICE URBANISME

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Jacques J.P. MARTIN, Maire de la Ville de Nogent-sur-Marne, certifie que l’avis d’enquête publique du 7 mars au 8 avril 2016 relatif à la modification du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Nogent-sur-Marne, a été affiché sur l’ensemble des panneaux administratifs de la Ville du 19 février au 8 avril 2016 inclus.

Fait à Nogent-sur-Marne, le 11 avril 2016

Jacques J.P. MARTIN
Maire de Nogent-sur-Marne
Président du Territoire ParisEstMarne&Bois





VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Direction des Assemblées, affaires générales et juridiques
Service Travaux des assemblées
CM

Mairie de Nogent-sur-Marne
Service urbanisme
9 rue Jean Monnet
94130 Nogent-sur-Marne
Urbanisme4@ville-nogentsurmarne.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : Avis d'enquête publique – Projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Nogent-sur-Marne qui se déroule du lundi 7 mars au vendredi 8 avril 2016 inclus.

Je soussigné, Maire de Champigny sur Marne, certifie que l'avis cité en objet a été affiché en vitrine extérieure de la mairie du 19 février au 8 avril 2016 inclus.

Fait pour valoir ce que de droit.

Champigny sur Marne, le onze avril deux mille seize.



Pour le Maire
Le Premier adjoint
Christian FAUTRE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Jacques J.P. MARTIN, Président du Territoire ParisEstMarne&Bois certifie que l’avis d’enquête publique du 7 mars au 8 avril 2016 relatif à la modification du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Nogent-sur-Marne, a été affiché sur le panneau Administratif du siège social de l’Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois (Hôtel de Ville de la Commune Champigny-sur-Marne 94500) du 19 février au 8 avril 2016 inclus.

Fait à Nogent-sur-Marne, le 11 avril 2016



Jacques J.P. MARTIN
Président du Territoire ParisEstMarne&Bois



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE NOGENT-SUR-MARNE**

**Procès-verbal de synthèse de la réunion qui s'est tenue le vendredi 15 avril 2016 à 10 H,
dans les locaux du Service Urbanisme de la commune,
et au cours de laquelle ont été examinées toutes les observations recueillies au cours de
l'enquête ainsi que celles du commissaire-enquêteur**

Participaient à cette réunion:

Monsieur Stéphane BONNIN, responsable du Service Urbanisme
Madame Priscilla JUILLARD, juriste du Service Urbanisme
Madame Eliane GAUTHERON commissaire-enquêteur

Cette enquête publique s'est déroulée du 7 MARS 2016 au 8 avril 2016 inclus. J'ai rencontré 46 personnes au cours des 4 permanences prescrites. 49 observations ont été consignées sur le registre dont 2 signées par 4 personnes apportant leur soutien à la démarche de l'Association des Nogentais, et une requête comportant 276 signatures, déposée. J'ai en outre reçu une observation orale.

Toutes les observations, écrites ou orales, annotations ont été examinées. Il convient de préciser que pour les réponses apportées par la commune, tout comme pour le rapport du commissaire-enquêteur, elles seront regroupées par thèmes.

Observations du public consignées dans le registre d'enquête:

1- Mme GENTY, 40 rue de Joinville, propriétaire d'une maison répertoriée comme "bâtiment d'intérêt" demande la suppression de ce classement, car malgré de lourds investissements, le gros œuvre continu de se dégrader et elle n'a plus les moyens financiers de l'entretenir. Ce classement l'empêche de la vendre et de répondre à l'offre d'un promoteur qui propose sa démolition et la réalisation d'un projet de collectifs de qualité.

Mme GENTY a été mal renseignée, lorsqu'une personne lui a recommandé de porter ses observations sur le registre de l'enquête en cours. En effet cette observation n'entre pas dans le cadre de cette procédure ni d'aucune d'ailleurs, sortir cette propriété du recensement des bâtiments considérés d'intérêt est strictement du pouvoir discrétionnaire du Maire. Il faudrait conseiller à cette personne d'adresser une demande écrite, en ce sens, à Mr le Maire de Nogent-sur-Marne.

2- Mr OPSOMER, 99 rue de Fontenay, demande afin de garder l'intégrité du quartier, que l'extension de la zone Upr, proposée dans la cadre de cette modification, sur la parcelle 035 (89 rue de Fontenay) soit étendue et intègre aussi la parcelle 034 (91 rue de Fontenay) de configuration similaire à la précédente.

3- Mr le Maire de NOGENT-SUR-MARNE, signale et justifie la modification de certains articles du règlement et la nécessité d'actualiser les articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU suite à la nouvelle codification en vigueur au 1er janvier 2016. Elle concerne les saillies en surplomb des voies, les constructions en cœur d'îlot, la zone URe et la limitation d'usage sur le site de l'école Marie Curie.

4- Mr ou Mme ALBY, s'interroge sur la présence de points de suspension à la fin du paragraphe relatif à la zone UR équipements. Est d'accord avec l'orientation donnée à ce secteur.

5- Pas de nom, signature illisible, demande pourquoi différencier la hauteur pour les toits en terrasse (9,50 m) et celle pour les toits à deux pentes (11 m). La simple hauteur au faitage semble floue.

6- Pas de nom, signature illisible, approuve la réduction des dimensions des places de parking.

T- Mr TROTTA et Mme LANDRAGIN, 29 rue des Clamarts, rappellent leurs interventions lors de la précédente enquête publique en novembre 2013 et leurs inquiétudes au sujet du devenir de leur quartier. Ils évoquent les engagements pris, et non tenus, par la commune lors de cette consultation, notamment ceux concernant le projet d'aménagement sur le secteur "Renvier" avec l'institution d'un secteur de plan masse sur cette assiette foncière. "L'application d'un épandage sera étudiée afin d'assurer une transition avec l'environnement proche. Cette procédure impliquera une consultation de la population". L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur un premier permis déposé corrobore cette inquiétude. S'ils ne sont pas contre la nécessité de réaliser cette opération immobilière, ils rappellent qu'à elle seule, celle-ci répond aux objectifs fixés par la communauté d'agglomération, alors que beaucoup d'autres permis sont déposés dans la ville et s'alarment d'une telle densification.

8 à 18- Mr LAMPRECHT, Président de l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN), association agréée pour l'environnement et l'urbanisme.

Le document déposé par cette association se présente sous 2 rubriques: remarques spécifiques et remarques générales sur cette modification du PLU et les conclusions.

8- l'AdN s'étonne que l'affichage légal n'ait été que partiellement effectué, laissant des quartiers entiers sans cette information et trouve que les documents sur le site internet de la ville étaient très compliqués d'accès.

9- modification du zonage du secteur UR en Up: l'AdN demande que soit intégré à cette procédure le reclassement des parcelles: 227,228,194,129,128,120 et 132 du quartier "des Viselets" de la zone UR en UP afin de respecter l'intégrité du territoire et les caractéristiques du quartier composés de pavillons en très bon état, pour certains recensés "bâtiment d'intérêt", associés à des jardins comparables à ceux des cœurs d'îlot.

10- modification du linéaire commercial: l'AdN demande, concernant la modification du linéaire commercial, notamment sa réduction sur la rue Thiers, de revenir au périmètre de sauvegarde initial afin de permettre et encourager l'installation de nouveaux commerces dans ce quartier et plus particulièrement autour du projet de requalification de l'ancien garage "Renvier".

11- modification des emplacements réservés: l'AdN signale une coquille dans la dernière phrase relative à l'emplacement réservé n° 2.

12- suppression des emplacements réservés: l'AdN indique une répétition "se faire" dans la 2ème phrase du 2ème paragraphe. Elle conteste la suppression de cet emplacements réservés, l'effet entonnoir existe déjà et rend caduc le raisonnement avancé. Le trafic pourrait être fluidifié si la place Leclerc était transformée en rond-point. De plus cet élargissement aurait pu permettre le développement des circulations douces le long du boulevard de Strasbourg.

13a à 13m, modification du règlement:

13a- modification communes à toutes les zones: dans l'article 1 destination des constructions, ..".en outre des règles particulières".....l'AdN trouve le texte trop flou, le mot "particulières" peut laisser sous entendre la mise en place de dispositions allant à l'encontre de décisions précédentes et s'interroge dans ce cas sur un éventuel détournement d'intérêt.

13b- modification des dispositions relatives aux secteurs de cœurs d'îlot: l'AdN trouve que la minoration annoncée des espaces verts est en contradiction avec la politique de préservation de la ville. Elle l'a jugé inacceptable, c'est pour elle un recul par rapport au PLU approuvé en 2014 et propose, sur le modèle finlandais, que pour tout arbre abattu on en replante 2.

13c- modification du lexique dans les dispositions communes au titre 1: pour l'AdN, la nouvelle définition, en excluant les balcons du calcul des emprises au sol, laisse à penser que la taille des balcons devient illimitée. Elle demande la réintégration des balcons dans le calcul de l'emprise au sol et que ceux-ci ne débordent pas sur le domaine public.

13d- modification du règlement dans toutes les zones sauf en zone N: modification de l'article 2 relatif à l'occupation du sol: l'AdN souhaite savoir si la règle des 25% de la superficie affectés à du logement social actuellement en vigueur, sera portée à 30% comme le prévoit la loi aujourd'hui.

13e- modification de l'article 3: condition de desserte des terrains: pour l'AdN tel que cet article est rédigé, l'abattage d'un arbre sera autorisé au motif qu'il gêne une opération. Elle demande qu'il soit rétabli et qu'en présence éventuelle d'arbres sur la voie, une distance de 3 m soit imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre. Ce point fait l'objet d'une contestation de l'AdN dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure à l'angle de la rue Lequesne et du Bd Galliéni.

13f- modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques: l'AdN rappellent que, jusqu'à présent, le retrait de 3 m par rapport à l'alignement était la règle et la construction à l'alignement l'exception. Or la modification du PLU propose l'inverse. Ce point fait actuellement l'objet d'une contestation de l'association. De nouveaux projets, à proximité du marché, menacent de densification certains quartiers, sans qu'aucune consultation n'ait eu lieu. Les études des différents projets montrent que ces projets de d'édification à l'alignement ne peuvent s'insérer correctement autour de cet îlot. L'AdN demande que soit rétabli l'implantation en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

13g- modification de l'article 6.7: l'AdN propose que les saillies ne soient pas autorisées dans certaines configurations de rues et que concernant les rues étroites, les saillies ne soient admises qu'à partir du 3ème étage. Elle demande de revenir à la règle de 2014 et pour éviter "l'effet canyon" d'appliquer la règle utilisée à Paris, à savoir, hauteur de la façade autorisée = largeur de la rue + 3 m ce qui donnerait une façade de 11 m maximum rue Saint Sébastien (hors étages en retrait).

13h- modification du nombre de places de stationnement dédié au logement social dans toutes les zones, sauf zone N: l'AdN conteste la suppression des places de parking pour les logements sociaux et renvoie à une étude qui prouve l'augmentation du nombre de véhicules, y compris dans les logements sociaux et demande de revenir aux prescriptions du PLU de 2014.

13i- modification des tailles des places de stationnement dans toutes les zones excepté en zone N: l'AdN rappelle que ce point fait actuellement l'objet d'une contestation de l'association dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure. Elle précise que toutes les études statistiques montrent que la "voiture moyenne" des Français grandit chaque année. Elle demande le retrait de cette disposition et le retour au texte du PLU de 2014.

13j- modification de l'article 13.1: l'AdN s'interroge sur le remplacement des termes "terrains non bâtis" par "surface d'espace vert", n'y aurait-il pas là une nouvelle ouverture à une densification rampante, car la surface d'espace vert est toujours nettement inférieure à celle non bâtie. Elle demande le retour à la règle du PLU de 2014.

13k- modification de la règle des hauteurs dans les zones UP, Upr, UPrm, et UM: l'AdN refuse la possibilité de majoration des hauteurs en zone inondable qui permet de prendre en compte la différence entre le niveau du terrain et la cote du niveau de la crue, au motif que cela modifiera largement le tissu résidentiel des quartiers impactés à l'exemple du quartier des "Côteaux de Nogent". Elle demande la suppression de cette règle et le retour au PLU de 2014.

13l- 1.4.8.modification dans les zones UP, UPr, UPrm: l'AdN refuse la hauteur autorisée à 11 m sans tenir compte de la volumétrie et demande le retour au PLU de 2014.

13m- conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées: l'AdN souhaite que cette règle soit, non pas imposée à 3 m de large, mais redéfinie avec les Pompiers de Paris notamment pour le projet "Grande rue – rue des Défenseurs de Verdun".

14 à 18- remarques générales sur cette modification du PLU

14- la limite des zonages à revoir: l'AdN suggère d'effectuer les transitions, non pas le long des rues mais en milieu ou en fond de parcelle.

15- équilibre entre les contraintes et les dérogations: pour l'AdN les contraintes excessives augmentent les coûts pour les propriétaires avec le risque de les conduire à ne pas apporter les réalisations nécessaires à leur propriétés, ou à ne pas respecter le règlement. Elle suggère donc une révision du règlement dans le sens d'un assouplissement des contraintes permettant ainsi de mieux garantir l'application du règlement sans pour autant vider le projet de sa substance.

16- les problèmes de stationnement: l'AdN mentionne les difficultés de stationnement dans toute la commune, aggravées par la réalisation de nombreux et ambitieux projets. Elle demande la révision des normes de stationnement, ainsi que la réintroduction de la taxe pour non réalisation de places. (voir aussi 13h et 13i).

17- l'AdN, devant l'augmentation prévisible de la population, demande que des emplacements réservés pour des équipements publics soient prévus au PLU dans les quartiers aujourd'hui sous équipés.

18- l'AdN reconnaît que des efforts ont été portés pour encourager le développement durable sur la ville mais souhaite que les règles du PLU soient plus incitatives en matière de lutte contre le réchauffement climatique et au respect de l'environnement et à la santé publique.

19- conclusion: après analyse du dossier de modification, l'AdN en tire la conclusion que cette modification ne prend pas en compte les caractéristiques des différents secteurs, ni les aspirations exprimées par les Nogentais. Pour elle, il s'agit d'accorder plus de droit à bâtir et supprimer des contraintes pour les promoteurs au détriment des riverains, alors que des recours contentieux ont déjà été déposés. Elle demande une vision urbaine, plus soucieuse du bien-être des Nogentais et propose donc, plutôt qu'une modification, trop parcellaire, de procéder à une révision du PLU

20- requête, signée par 276 habitants du quartier des Viselets, déposée par un collectif de 5 personnes les représentant: après avoir mis en exergue les caractéristiques de leur quartier et la qualité de vie que les habitants y trouvent et entendent bien préserver, cette requête présente les conséquences du classement du sud de ce secteur en terme d'aménagement inapproprié à ce territoire. Le développement et la densification que permettent les règles de la zone UR est incompatible avec la réalité du terrain, fait de pavillons, le plus souvent de très bonne qualité, voire recensés comme d'intérêt, et de jardins comparables à ceux des cœurs d'îlot. La réalisation d'édifices R+5 défigurerait totalement le périmètre de ce secteur pavillonnaire et réduirait les espaces végétalisés. Elle générerait aussi une perte d'ensoleillement, d'intimité pour les riverains, enfin elle engendrerait des difficultés supplémentaires de circulation et de stationnement déjà problématiques. Après avoir évoqué le PLU de 2014 "patrimonial, dans un esprit village" voulu par la municipalité, elle présente des exemples de modification de zonage proposée dans cette procédure.

L'esprit de cette requête n'est pas de figer le quartier et de refuser tout développement immobilier, mais que celui-ci respecte des normes compatibles avec les caractéristiques de son environnement afin de préserver la qualité du quartier (et de citer en exemple la construction du "Clos Plaisance"). Photos et plans à l'appui de leurs dires.

En conséquence, les 276 signataires de cette requête demandent le reclassement des parcelles 227,228,194,129,128,120 et 132 de la zone UR en zone UP afin de préserver l'intégrité du territoire pavillonnaire du quartier des Viselets.

21- Mme REMONDIN et Mr MONSANT, 78 bis avenue du Val de Beauté: approuvent les hauteurs de 9,50 m et 11 m en fonction de la toiture et demande de préciser que le faitage est la hauteur absolue qui se mesure à partir du terrain naturel.

22- ces mêmes personnes s'interrogent sur le devenir de la loi Alur avec la modification relative à l'emprise au sol.

23a à 26- Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS,ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL , 33 boulevard Galliéni: En préalable ils rappellent les divers recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun contre un permis accordé au 30 de cette rue, pour non conformité aux règles du PLU. Ces recours étant en cours d'instruction, ils ne sauraient tolérer la suppression de règles faisant justement l'objet d'un litige en cours.

23a à 23i- observations sur les modifications proposées:

23a- modification de la définition de l'emprise au sol: ils rappellent la définition de l'article R 420.1 du code de l'urbanisme et note que les justifications invoquées ne tiennent pas, le fait de rajouter des exclusions ne va pas rendre cette règle plus compréhensible. Cette modification ne fait pas partie des objectifs énoncés et listés (justification des modifications du règlement), ainsi que ceux fixés par le conseil municipal. De plus elle concerne directement un point du litige. S'agissant des terrasses, ils proposent de rajouter le terme cumulées à la définition

23b- modification de règles relatives aux voies d'accès: la nouvelle définition supprime toute contrainte de distance vis à vis des arbres existants sur la voie. Cette modification concerne directement un point du litige. Ils proposent de garder le texte initial.

23c- modification des règles concernant les saillies: Ils rappellent que la règle actuelle limite la profondeur des saillies et les interdit sur les niveaux les plus bas. La modification proposée, outre le fait qu'elle posera des problèmes de propriété, de sécurité permettra une densification au détriment de l'espace public.

Elle n'est ni motivée ni justifiée dans la rapport de présentation et ne fait pas partie des objectifs du conseil municipal. Ils proposent de garder le texte initial.

23d- modification des règles fixant le nombre de places de stationnement: étude à l'appui ils démontrent que la distinction entre logements sociaux et les autres logements n'a pas lieu d'être en terme d'équipement automobile. Comme la précédente elle n'est ni motivée ni justifiée. Ils proposent donc de prévoir systématiquement 1 place de stationnement par logement social.

23e- modification des règles fixant la taille des places de stationnement: pour eux, cette disposition est contraire à l'évolution du parc automobile, elle est donc totalement inadaptée. Comme les précédentes elle n'est ni motivée ni justifiée, de plus elle concerne un point d'un recours contentieux. Ils proposent de garder le texte initial, voire augmenter les dimensions pour les adapter aux voitures actuelles.

23f- modification des règles fixant l'emplacement des locaux poussettes-vélos: la règle actuelle impose que les locaux pour poussettes et vélos soient prévus au rez-de-chaussée, c'est une règle de bon sens. Il est absurde de monter ou descendre des escaliers avec ces matériels. Ramenée à une autre règle relative aux locaux pour les poubelles, ils démontrent que, se faisant, cette modification permettrait au promoteur, dont le permis fait l'objet d'un recours, d'être en conformité avec le PLU. Là encore ils jugent que cette modification n'est ni motivée ni justifiée. Ils proposent de laisser le texte inchangé.

23g- voir aussi 13i- modification des obligations en matière de plantation d'arbres: Ils signalent que cette modification concerne directement un point du litige. Pour eux, compte tenu de l'importance que cette réduction des surfaces plantées aura comme impact sur l'environnement, ce changement devrait faire l'objet d'une procédure, non pas de modification, mais de révision. Ils proposent de garder le texte initial.

23 h- modification des règles en matière de remplacement des arbres: cette modification concerne un des points du litige. La règle actuelle étant de bon sens en terme de préservation de l'environnement, ils proposent de garder le texte initial auquel pourrait être rajouter le 3ème paragraphe qui étend la protection aux arbres sur le domaine public.

23i- voir aussi 13f- modification des règles d'implantation: ils contestent cette modification ; qui n'est ni motivée, ni justifiée et en totale contradiction avec les objectifs du PLU de NOGENT-SUR-MARNE tels qu'ils apparaissent "un PLU patrimonial dans un esprit village". Ils relatent la réunion publique du 2 décembre 2015 au cours de laquelle Monsieur le Maire a proposé de revoir les règles d'implantation pour améliorer la circulation des piétons et l'accessibilité des trottoirs. Il s'est engagé publiquement à proposer d'imposer le recul dans toutes les rues où les trottoirs sont trop étroits pour permettre à 2 poussettes de se croiser..

Cette modification va à l'encontre de l'intérêt général Ils proposent de garder le texte initial et de le compléter par "dans les rues où la largeur du trottoir ne dépasse pas 1,50 m, il ne pourra pas être fait exception à cette règle".

En conclusion pour cette partie , "afin d'éviter tout procès d'intention, ils présentent les éléments factuels. Si sur environ 30 modifications proposées, la grande majorité de ces celles-ci sont dûment justifiées et reflètent fidèlement les objectifs décidés par le Conseil Municipal, 8 d'entre elles concernent une règle qui a été violée par le permis attaqué ou un point du litige en cours" Ils demandent expressément que ces 8 propositions soient exclues du projet de modification.

24- 25- propositions de modifications

24- voir 13f- modification du recul sur l'îlot Galliéni-Lequesne-Thiers: ils demandent de prendre en compte, comme la municipalité s'y était engagée lors de la réunion de concertation du 16.12.2015, la proposition de recul de 3 m par rapport à l'alignement autour de cet îlot.

25- modification du plan de zonage UMc: ils proposent, compte tenu que les caractéristiques du secteur situé à l'ouest de la zone UMc, actuellement en UR, correspondent plus à la description urbanistique décrite dans le préambule de cette zone, de reclasser dans cette zone UMc les deux petits secteurs immédiatement adjacents.

26- observations sur la procédure d'enquête publique: ils évoquent, photos à l'appui, l'insuffisance de l'affichage annonçant l'ouverture de l'enquête publique.

27- Mr HERVIER: propose la généralisation de la majoration des hauteurs sur tout le territoire de la ville afin d'être cohérent et réaliser des toitures plus marquées.

Observation orale du public:

Un groupe de Nogentais s'interroge sur la légalité de la modification de certains points faisant actuellement l'objet de recours contentieux et non encore jugés.

Observations des personnes publiques associées consultées:

Le commissaire-enquêteur rappelle qu'une réponse doit être apportée par la commune aux observations des personnes publiques associées reçues dans le délai imparti.

Observations orales du commissaire-enquêteur:

Dans un courrier annexé au registre, Monsieur le Maire indique que les saillies sur le domaine public seront gérées par le service de la voirie. La gestion de ces saillies ne vaut pas prescription réglementaire. Il conviendrait d'intégrer les éléments techniques du règlement de voirie dans le règlement du PLU afin de permettre l'instruction des demandes. L'autorisation d'occupation du domaine public quant à elle sera délivrée par le service gestionnaire de la voirie.

Le commissaire-enquêteur indique que son avis sera:

- défavorable pour la modification 1.4.4 lexicale dans les dispositions communes du Titre 1, relatif à l'emprise au sol. En effet, l'article R 420.1 du code de l'urbanisme stipule " l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements". Cette modification n'a pas raison d'être puisque les balcons ne peuvent pas être exclus de l'emprise au sol.

- très réservé sur la modification, dans toutes les zones, de l'article 6 relatif au saillies en surplomb des voies. En effet il semble peut judicieux de vouloir généraliser cette disposition sans introduire des notions de gabarit ou de configuration des dites voies, voire pour certaines l'interdire afin d'éviter l'effet couverture au dessus de toutes petites rues telles qu'il en existe de nombreuses sur la commune, notamment dans le centre ville.

- très réservé sur la modification de l'article 12.10 emplacement de stationnement poussettes-vélos, qui supprime l'obligation de réaliser ce local au rez-de-chaussée. Je ne pense pas que cette disposition agréé les résidents du bâtiment, quant aux facilités d'accès de ce local, bien qu'il ne soit précisé où il pourra être placé, et à la commodité de son utilisation future.

La numérotation de certains articles est à revoir.

Madame JUILLARD et Monsieur BONNIN informent le commissaire-enquêteur de leur impossibilité, en cette période de congés, de respecter le délai de 15 jours pour produire le mémoire en réponse et demandent de reporter la remise de ce document de quelques jours. Pas opposé à cette requête le commissaire-enquêteur prévient que cela retardera d'autant la remise de son rapport.

Clôture de la réunion à 13 H.

Mitry-Mory le 19 avril 2016



Eliane GAUTHERON
Commissaire-enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE NOGENT-SUR-MARNE**

ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

Analyse des observations du public consignées dans le registre d'enquête:

1- Mme GENTY, 40 rue de Joinville, propriétaire d'une maison répertoriée comme "bâtiment d'intérêt" demande la suppression de ce classement, car malgré de lourds investissements, le gros œuvre continu de se dégrader et elle n'a plus les moyens financiers de l'entretenir. Ce classement l'empêche de la vendre et de répondre à l'offre d'un promoteur qui propose sa démolition et la réalisation d'un projet de collectifs de qualité.

Mme GENTY a été mal renseignée, lorsqu'une personne lui a recommandé de porter ses observations sur le registre de l'enquête en cours. En effet cette observation n'entre pas dans le cadre de cette procédure ni d'aucune d'ailleurs, sortir cette propriété du recensement des bâtiments considérés d'intérêt est strictement du pouvoir discrétionnaire du Maire. Il faudrait conseiller à cette personne d'adresser une demande écrite, en ce sens, à Mr le Maire de Nogent-sur- Marne.

Réponse de la Commune : Cette demande est hors contexte puisqu'elle ne fait pas l'objet de la présente modification.

2- Mr OPSOMER, 99 rue de Fontenay, demande afin de garder l'intégrité du quartier, que l'extension de la zone Upr, proposée dans le cadre de cette modification, sur la parcelle 035 (89 rue de Fontenay) soit étendue et intègre aussi la parcelle 034 (91 rue de Fontenay) de configuration similaire à la précédente.

Réponse de la Commune : La ville prend en compte cette demande de modification et reconnaît que ces deux parcelles présentent des caractéristiques équivalentes, d'autant plus qu'elles sont situées à proximité d'un ensemble urbain remarquable (Villa LEDOUX). La modification prendra en compte l'extension de la zone UPr aux terrains 034 et 035.

3- Mr le Maire de NOGENT-SUR-MARNE, signale et justifie la modification de certains articles du règlement et la nécessité d'actualiser les articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU suite à la nouvelle codification en vigueur au 1er janvier 2016. Elle concerne les saillies en surplomb des voies, les constructions en cœur d'îlot, la zone URe et la limitation d'usage sur le site de l'école Marie Curie.

Réponse de la Commune : aucune observation.

4- Mr ou Mme ALBY, s'interroge sur la présence de points de suspension à la fin du paragraphe relatif à la zone UR équipements. Est d'accord avec l'orientation donnée à ce secteur.

Réponse de la Commune : aucune observation.

5- Pas de nom, signature illisible, demande pourquoi différencier la hauteur pour les toits en terrasse (9,50 m) et celle pour les toits à deux pentes (11 m). La simple hauteur au faîtage semble floue.

Réponse de la Commune : Le choix des toitures terrasses (annexe, extensions) ou toitures à pente est différent en fonction du type d'architecture envisagé. L'augmentation à 11 mètres des toitures à pente, permet de nuancer les formes urbaines et ainsi éviter une uniformisation du tissu urbain.

6- Pas de nom, signature illisible, approuve la réduction des dimensions des places de parking.

Réponse de la Commune : La ville répond au point 13i.

T- Mr TROTTA et Mme LANDRAGIN, 29 rue des Clamarts, rappellent leurs interventions lors de la précédente enquête publique en novembre 2013 et leurs inquiétudes au sujet du devenir de leur quartier. Ils évoquent les engagements pris, et non tenus, par la commune lors de cette consultation, notamment ceux concernant le projet d'aménagement sur le secteur "Renvier" avec l'institution d'un secteur de plan masse sur cette assiette foncière. "L'application d'un épannelage sera étudiée afin d'assurer une transition avec l'environnement proche. Cette procédure impliquera une consultation de la population". L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur un premier permis déposé corrobore cette inquiétude. S'ils ne sont pas contre la nécessité de réaliser cette opération immobilière, ils rappellent qu'à elle seule, celle-ci répond aux objectifs fixés par la communauté d'agglomération, alors que beaucoup d'autres permis sont déposés dans la ville et s'alarment d'une telle densification.

Réponse de la Commune : La ville a prévu pour ce projet d'intégrer un plan de masse dans la modification du PLU en cours afin de prendre en compte les remarques des riverains au titre d'une meilleure intégration de ce projet dans le quartier.

8 à 18- Mr LAMPRECHT, Président de l'ASSOCIATION des NOGENTAIS (AdN), association agréée pour l'environnement et l'urbanisme. Le document déposé par cette association se présente sous 2 rubriques: remarques spécifiques et remarques générales sur cette modification du PLU et les conclusions.

8- l'AdN s'étonne que l'affichage légal n'ait été que partiellement effectué, laissant des quartiers entiers sans cette information et trouve que les documents sur le site internet de la ville étaient très compliqués d'accès.

Réponse de la Commune : L'affichage a bien été réalisé sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Ville. Les remarques de l'ADN sont liées au fait que le mobilier urbain utilisé est le même pour les panneaux administratifs, les panneaux sur la vie municipale et les panneaux associatifs. L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications dans deux journaux départementaux le 19 février et le 11 mars 2016 ainsi que d'une mention dans le magazine de la Ville. S'agissant de l'accès à l'information sur le site internet, celle-ci apparaissait dans l'onglet actualité (figurant sur la page d'accueil)

9- modification du zonage du secteur UR en Up: l'AdN demande que soit intégré à cette procédure le reclassement des parcelles: 227,228,194,129,128,120 et 132 du quartier "des Viselets" de la zone UR en UP afin de respecter l'intégrité du territoire et les caractéristiques du quartier composés de pavillons en très bon état, pour certains recensés "bâtiment d'intérêt", associés à des jardins comparables à ceux des cœurs d'îlot.

Réponse de la Commune : La ville prend en compte les remarques de l'ADN et reconnaît que les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas de contrôler de manière optimale la transition en matière de gabarit entre la zone UR et UP qui se limite au trottoir sur la rue du Commandant Marchand.

La présente modification va permettre d'améliorer ce point en reportant les limites de la zone UP

dans les limites parcellaires des propriétés visées (schéma ci-dessous)

PLU approuvé en 2014

Proposition de modification



10- *modification du linéaire commercial: l'AdN demande, concernant la modification du linéaire commercial, notamment sa réduction sur la rue Thiers, de revenir au périmètre de sauvegarde initial afin de permettre et encourager l'installation de nouveaux commerces dans ce quartier et plus particulièrement autour du projet de requalification de l'ancien garage "Renvier".*

Réponse de la Commune : La Chambres des Métiers et de l'artisanat ainsi que la chambre du commerce et de l'industrie ont été consultées en tant que personnes publiques associées. La Chambre des métiers par courrier du 11 janvier 2016 n'a formulé aucunes observations concernant cette modification.

La chambre de commerce et de l'industrie n'a pas répondu. Son avis doit donc être considéré favorable.

Le linéaire commercial ne sera pas modifié. Après étude, le secteur visé n'est pas considéré comme favorable à l'implantation et au développement du commerce.

11- *modification des emplacements réservés: l'AdN signale une coquille dans la dernière phrase relative à l'emplacement réservé n° 2.*

Réponse de la Commune : La ville prend en compte la remarque et corrige la coquille.

12- *suppression des emplacements réservés: l'AdN indique une répétition "se faire" dans la 2ème phrase du 2ème paragraphe. Elle conteste la suppression de cet emplacements réservé, l'effet entonnoir existe déjà et rend caduc le raisonnement avancé. Le trafic pourrait être fluidifié si la place Leclerc était transformée en rond-point. De plus cet élargissement aurait pu permettre le développement des circulations douces le long du boulevard de Strasbourg.*

Réponse de la Commune : Le projet de PLU a été envoyé au Conseil Départemental du 94 en tant que personnes publiques associées. Par courrier du 9 février 2016, la suppression de cet ER n'a appelé aucune remarque de leur part.

L'élargissement n'est plus d'actualité du fait de la perte du statut de voirie grande circulation il n'y a donc pas lieu de revenir sur cette modification.

13a à 13m, *modification du règlement:*

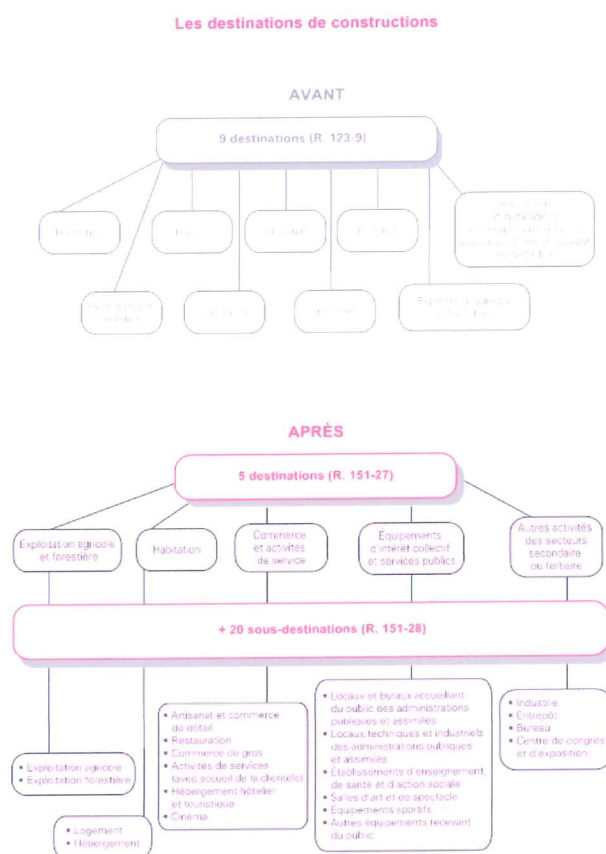
13a- modification communes à toutes les zones: dans l'article 1 destination des constructions, .."en outre des règles particulières".....l'AdN trouve le texte trop flou, le mot "particulières" peut laisser sous-entendre la mise en place de dispositions allant à l'encontre de décisions précédentes et s'interroge dans ce cas sur un éventuel détournement d'intérêt.

Réponse de la Commune : L'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme arrêtait, avant la réforme, une liste de neuf destinations de constructions. La modification apportée a pour but de se conformer à la réglementation.

La réforme issu du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a créée cinq grandes destinations sous l'article R 151-27 et en supprimant l'article R 123-9

Les dispositions des articles R. 151-27 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.

La modification du PLU prendra en compte ces nouvelles dispositions



13b- modification des dispositions relatives aux secteurs de cœurs d'îlot: l'AdN trouve que la minoration annoncée des espaces verts est en contradiction avec la politique de préservation de la ville. Elle l'a jugé inacceptable, c'est pour elle un recul par rapport au PLU approuvé en 2014 et propose, sur le modèle finlandais, que pour tout arbre abattu on en replante 2.

Réponse de la Commune : Cette minoration intervient dans le cadre de la dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation et non implantées conformément aux règles du secteur du cœur d'îlot. Il s'agit d'une adaptation en fonction de demande qui sera circonstanciée. La perte de pleine terre sera compensée par l'obligation de réaliser une toiture végétalisée sur l'extension.

La ville prend en compte la remarque de l'ADN : L'obligation de replanter 2 arbres pour tout arbre abattu sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation. Cette obligation ne sera pas applicable aux équipements collectifs.

13c- modification du lexique dans les dispositions communes au titre 1: pour l'AdN, la nouvelle définition, en excluant les balcons du calcul des emprises au sol, laisse à penser que la taille des balcons devient illimitée. Elle demande la réintégration des balcons dans le calcul de l'emprise au sol et que ceux-ci ne débordent pas sur le domaine public.

Réponse de la Commune : La définition de l'emprise au sol est complétée.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Concernant les balcons : Au-dessus d'1 mètre de profondeur, les balcons seront comptabilisés dans l'emprise au sol.

Pour les terrasses situées au niveau du terrain naturel, seront prises en compte les surfaces supérieures à 20 m². Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.

L'isolation par l'extérieur n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

13d- modification du règlement dans toutes les zones sauf en zone N: modification de l'article 2 relatif à l'occupation du sol: l'AdN souhaite savoir si la règle des 25% de la superficie affectés à du logement social actuellement en vigueur, sera portée à 30% comme le prévoit la loi aujourd'hui.

Réponse de la Commune : la ville est actuellement sous arrêté de carence et ce, jusqu'en 2017. Cela signifie qu'actuellement l'article L 302-9-1-2 trouve à s'appliquer.

« Dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux ».

Cette rédaction permet de ne pas modifier de nouveau le PLU lorsque la ville ne sera plus sous carence.

13e- modification de l'article 3: condition de desserte des terrains: pour l'AdN tel que cet article est rédigé, l'abattage d'un arbre sera autorisé au motif qu'il gêne une opération. Elle demande qu'il soit rétabli et qu'en présence éventuelle d'arbres sur la voie, une distance de 3 m soit imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre. Ce point fait l'objet d'une contestation de l'AdN dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure à l'angle de la rue Lequesne et du Bd Galliéni.

Réponse de la Commune : Cette règle implique que l'opération d'aménagement doit s'adapter à l'espace public et non le contraire. Elle est renforcée par la modification de l'article 13.2 qui prévoit que pour tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Dans le cadre du projet immobilier en question, il n'est pas envisagé d'abattre un arbre qui serait situé sur le domaine public.

13f- modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques: l'AdN rappellent que, jusqu'à présent, le retrait de 3 m par rapport à l'alignement était la règle et la construction à l'alignement l'exception. Or la modification du PLU propose l'inverse. Ce point fait actuellement l'objet d'une contestation de l'association. De nouveaux projets, à proximité du marché, menacent de densification certains quartiers, sans qu'aucune consultation n'ait eu lieu. Les études des différents projets montrent que ces projets de d'édification à l'alignement ne peuvent s'insérer correctement autour de cet îlot. L'AdN demande que soit rétablie l'implantation en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

Réponse de la Commune : la ville ne comprend pas cette remarque.

Le PLU avant modification prévoyait une implantation des bâtiments soit :

- A l'alignement
- Soit en recul d'au moins 3 mètres

Il n'y avait pas d'obligation de recul d'au moins 3 mètres.

L'obligation de retrait d'au moins 3 mètres dans toute la ville ne correspond pas à une réalité.

Du fait de la diversité des configurations des différents quartiers de la ville et parfois de nombreuses ruptures d'alignement associées à des trottoirs étroit, le confort des piétons mais aussi la qualité architecturale et urbaine du projet sera privilégié.

La modification simplifie cette règle en laissant le choix d'une libre l'implantation des bâtiments dans des secteurs qui ne font pas l'objet d'une règle précise ou d'un périmètre particulier.

L'ADN fait références à des « études » dont la ville n'a pas connaissance.

13g- modification de l'article 6.7: l'AdN propose que les saillies ne soient pas autorisées dans certaines configurations de rues et que concernant les rues étroites, les saillies ne soient admises qu'à partir du 3ème étage. Elle demande de revenir à la règle de 2014 et pour éviter "l'effet canyon" d'appliquer la règle utilisée à Paris, à savoir, hauteur de la façade autorisée = largeur de la rue + 3 m ce qui donnerait une façade de 11 m maximum rue Saint Sébastien (hors étages en retrait).

Réponse de la Commune : le code de l'urbanisme ne règlemente pas les saillies sur le domaine public si bien qu'il n'y a aucune obligation à les règlementer dans le PLU.

La ville attire l'attention sur le fait qu'en principe, aucune partie d'un immeuble riverain de la voie publique ne doit dépasser les limites fixées par l'alignement.

Cependant, des autorisations peuvent être délivrées qui permettent à certaines parties décoratives ou utilitaires d'un immeuble de dépasser ces limites.

Les saillies sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public.

La ville souhaite intégrer les précisions suivantes :

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;*
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 1 mètre à partir du 2^{ème} étage.*

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

13h- modification du nombre de places de stationnement dédié au logement social dans toutes les zones, sauf zone N: l'AdN conteste la suppression des places de parking pour les logements sociaux et renvoie à une étude qui prouve l'augmentation du nombre de véhicules, y compris dans les logements sociaux et demande de revenir aux prescriptions du PLU de 2014.

Réponse de la Commune : Cette modification a fait l'objet d'un commentaire de la DRIEA (consultée en tant que personnes publiques associées- Courrier du 25 mars 2016).

La DRIEA expose que cette disposition n'est pas contraire à la législation en vigueur et rappelle que l'article L151-35 du code de l'urbanisme doit toujours être appliqué quelles que soient les dispositions inscrites dans le PLU.

A savoir 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare.

13i- modification des tailles des places de stationnement dans toutes les zones excepté en zone N: l'AdN rappelle que ce point fait actuellement l'objet d'une contestation de l'association dans le cadre d'un projet immobilier d'envergure. Elle précise que toutes les études statistiques montrent que la "voiture moyenne" des Français grandit chaque année. Elle demande le retrait de cette disposition et le retour au texte du PLU de 2014.

Réponse de la Commune : La ville rappelle que les dimensions de chaque emplacement ne sont pas fixées par les textes réglementaires.

En l'absence de dimension, la norme est de 2.30m de largeur x 5m de longueur. La ville estime que ces dimensions sont trop petites et qu'elles ne sont pas viables au regard de la taille des véhicules actuels, comme le souligne à juste titre l'ADN.

Afin de pouvoir également envisager le « boxage » des places de stationnement, la dimension des tailles de stationnement est modifiée et seront désormais de 2.50m de largeur X 5m de longueur X 6m de dégagement.

13j- modification de l'article 13.1: l'AdN s'interroge sur le remplacement des termes "terrains non bâtis" par "surface d'espace vert", n'y aurait-il pas là une nouvelle ouverture à une densification rampante, car la surface d'espace vert est toujours nettement inférieure à celle non bâtie. Elle demande le retour à la règle du PLU de 2014.



Réponse de la Commune : Cette règle n'ouvre pas une densification des parcelles puisque le coefficient d'espace vert lui ne bouge pas.

La ville propose de rajouter « surface d'espace vert (non imperméabilisée) »

13k- modification de la règle des hauteurs dans les zones UP, Upr, UPrm, et UM: l'AdN refuse la possibilité de majoration des hauteurs en zone inondable qui permet de prendre en compte la différence entre le niveau du terrain et la cote du niveau de la crue, au motif que cela modifiera largement le tissu résidentiel des quartiers impactés à l'exemple du quartier des "Côteaux de Nogent". Elle demande la suppression de cette règle et le retour au PLU de 2014.

Réponse de la Commune : Une telle disposition concerne les zones patrimoniales et les maisons individuelles. Cette majoration est liée à la présence de toiture à pente présente dans la plupart des zones patrimoniales de la Ville.

13l- 1.4.8.modification dans les zones UP, UPr, UPrm: l'AdN refuse la hauteur autorisée à 11 m sans tenir compte de la volumétrie et demande le retour au PLU de 2014.

Réponse de la Commune : Il s'agit d'une majoration liée à la toiture à pente qui va être systématisée sur la Commune. On reste sur le même nombre de niveau.

Il est à noter que de nombreuses constructions dans ces zones ont déjà une hauteur dépassant les 9.50m. Cette disposition respecte la forme urbaine existante.

13m- conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées: l'AdN souhaite que cette règle soit, non pas imposée à 3 m de large, mais redéfinie avec les Pompiers de Paris notamment pour le projet "Grande rue – rue des Défenseurs de Verdun".

Réponse de la Commune : Chaque permis de construire est assorti de l'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (BSPP) qui veille aux bonnes conditions de desserte des terrains.

14 à 18- remarques générales sur cette modification du PLU

14- la limite des zonages à revoir: l'AdN suggère d'effectuer les transitions, non pas le long des rues mais en milieu ou en fond de parcelle.

Réponse de la Commune : La limite des zonages en fond de parcelle est déjà utilisée dans un certain nombre de secteur de la ville sauf cas particulier.

Par le biais de l'article 11, il est possible de gérer les transitions.

15- équilibre entre les contraintes et les dérogations: pour l'AdN les contraintes excessives augmentent les coûts pour les propriétaires avec le risque de les conduire à ne pas apporter les réalisations nécessaires à leurs propriétés, ou à ne pas respecter le règlement. Elle suggère donc une révision du règlement dans le sens d'un assouplissement des contraintes permettant ainsi de mieux garantir l'application du règlement sans pour autant vider le projet de sa substance.

Réponse de la Commune : Un règlement est toujours le résultat d'un compromis qui permet un équilibre harmonieux entre contrainte et capacité à construire. Plutôt que d'assouplir les contraintes de façon générale, il est préférable d'innover par dérogation en fonction des contraintes urbaines.

16- les problèmes de stationnement: l'AdN mentionne les difficultés de stationnement dans toute la

commune, aggravées par la réalisation de nombreux et ambitieux projets. Elle demande la révision des normes de stationnement, ainsi que la réintroduction de la taxe pour non réalisation de places. (voir aussi 13h et 13i).

Réponse de la Commune : la ville a déjà répondu sur le stationnement (cf13.i). Concernant la taxe pour la non réalisation de places de stationnement : La loi de finances rectificative pour 2014 a supprimé la participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement à compter du 1er janvier 2015. La modification ne fait que prendre en compte les dispositions législatives existantes.

17- l'AdN, devant l'augmentation prévisible de la population, demande que des emplacements réservés pour des équipements publics soient prévus au PLU dans les quartiers aujourd'hui sous équipés.

Réponse de la Commune : Le territoire de la commune se développe sur moins de 3 km², la diversité des équipements publics et leurs implantations correspondent aux usages quotidiens des habitants. L'accès à ces équipements est facilité par la surface du territoire quel que soit le mode de déplacement utilisé. « L'augmentation prévisible » est prise en compte dans les programmes pluriannuels en cours et ce en phase avec le PLU existant. L'une des dispositions principales utilisées est d'optimiser les surfaces disponibles sans pour autant remettre en cause la qualité urbaine de la ville. La ville ajoute que la Région et le Département consultées dans le cadre de la présente modification n'ont pas émis de remarques particulières sur le sujet.

18- l'AdN reconnaît que des efforts ont été portés pour encourager le développement durable sur la ville mais souhaite que les règles du PLU soient plus incitatives en matière de lutte contre le réchauffement climatique et au respect de l'environnement et à la santé publique.

Réponse de la Commune : La mise en place d'une délégation au développement durable est d'un agenda 21 associé à des incitations accompagnant la transition énergétique et la protection de la biodiversité devrait garantir les objectifs environnementaux.

19- conclusion: après analyse du dossier de modification, l'AdN en tire la conclusion que cette modification ne prend pas en compte les caractéristiques des différents secteurs, ni les aspirations exprimées par les Nogentais. Pour elle, il s'agit d'accorder plus de droit à bâtir et supprimer des contraintes pour les promoteurs au détriment des riverains, alors que des recours contentieux ont déjà été déposés. Elle demande une vision urbaine, plus soucieuse du bien-être des Nogentais et propose donc, plutôt qu'une modification, trop parcellaire, de procéder à une révision du PLU

Réponse de la Commune : La modification proposée ne vise qu'à ajuster et intégrer des retours sur expérience par rapport à un document d'urbanisme récent qui porte une vision urbaine et traduisant des objectifs urbains. La ville considère qu'à ce jour la situation ne nécessite pas une révisions globale du PLU, qui n'a soulevé aucune remarque de la part des Nogentais et de l'ADN à l'époque de son approbation.

20- requête, signée par 276 habitants du quartier des Viselets, déposée par un collectif de 5 personnes les représentant: après avoir mis en exergue les caractéristiques de leur quartier et la qualité de vie que les habitants y trouvent et entendent bien préserver, cette requête présente les conséquences du classement du sud de ce secteur en termes d'aménagement inapproprié à ce territoire. Le développement et la densification que permettent les règles de la zone UR est incompatible avec la réalité du terrain, fait de pavillons, le plus souvent de très bonne qualité, voire

recensés comme d'intérêt, et de jardins comparables à ceux des cœurs d'îlot. La réalisation d'édifices R+5 défigurerait totalement le périmètre de ce secteur pavillonnaire et réduirait les espaces végétalisés. Elle générerait aussi une perte d'ensoleillement, d'intimité pour les riverains, enfin elle engendrerait des difficultés supplémentaires de circulation et de stationnement déjà problématiques. Après avoir évoqué le PLU de 2014 "patrimonial, dans un esprit village" voulu par la municipalité, elle présente des exemples de modification de zonage proposée dans cette procédure.

L'esprit de cette requête n'est pas de figer le quartier et de refuser tout développement immobilier, mais que celui-ci respecte des normes compatibles avec les caractéristiques de son environnement afin de préserver la qualité du quartier (et de citer en exemple la construction du "Clos Plaisance"). Photos et plans à l'appui de leurs dires.

En conséquence, les 276 signataires de cette requête demandent le reclassement des parcelles 227,228,194,129,128,120 et 132 de la zone UR en zone UP afin de préserver l'intégrité du territoire pavillonnaire du quartier des Viselets.

Réponse de la Commune : La ville a répondu sur le changement de zonage de ces parcelles (Cf point 9)

21- Mme REMONDIN et Mr MONSANT, 78 bis avenue du Val de Beauté: approuvent les hauteurs de 9,50 m et 11 m en fonction de la toiture et demande de préciser que le faîtage est la hauteur absolue qui se mesure à partir du terrain naturel.

Réponse de la Commune : Le PLU dans ses dispositions communes à toutes les zones en page 13 précise que la hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (Cf définition dans le règlement).

22- ces mêmes personnes s'interrogent sur le devenir de la loi Alur avec la modification relative à l'emprise au sol.

Réponse de la Commune : La Loi ALUR n'a pas remis en cause l'emprise au sol mais a supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

23a à 26- Mrs et Mmes DIALLO, ARNOUITS, ASSET, Mmes CAPPELETTI et LECLERE, Mr DUCATEL, 33 boulevard Galliéni: En préalable ils rappellent les divers recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun contre un permis accordé au 30 de cette rue, pour non-conformité aux règles du PLU. Ces recours étant en cours d'instruction, ils ne sauraient tolérer la suppression de règles faisant justement l'objet d'un litige en cours.

Réponse de la Commune : La commune a la possibilité de modifier des points du PLU qui feraient l'objet d'un recours contentieux formé contre un permis de construire. La modification du PLU ne remet pas en cause la légalité de l'autorisation délivrée.

La ville rappelle qu'un permis de construire est délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme. Une modification de ce document ne remet pas en cause le permis délivré et ne fait pas tomber les recours contentieux en cours.

23a à 23i- observations sur les modifications proposées:

23a- modification de la définition de l'emprise au sol: ils rappellent la définition de l'article R 420.1 du code de l'urbanisme et note que les justifications invoquées ne tiennent pas, le fait de rajouter des exclusions ne va pas rendre cette règle plus compréhensible. Cette modification ne fait pas partie des objectifs énoncés et listés (justification des modifications du règlement), ainsi que ceux fixés par

le conseil municipal. De plus elle concerne directement un point du litige. S'agissant des terrasses, ils proposent de rajouter le terme cumulé à la définition

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu sur l'emprise au sol (cf 13.c)

Le dossier complet de modification du PLU a été présenté le 16 décembre 2015 devant le Conseil Municipal.

La définition de la terrasse ne s'entend pas « cumulées », elle est instruite de manière unitaire.

23b- modification de règles relatives aux voies d'accès: la nouvelle définition supprime toute contrainte de distance vis à vis des arbres existants sur la voie. Cette modification concerne directement un point du litige. Ils proposent de garder le texte initial.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu sur ce point (cf13.e)

23c- modification des règles concernant les saillies: Ils rappellent que la règle actuelle limite la profondeur des saillies et les interdits sur les niveaux les plus bas. La modification proposée, outre le fait qu'elle posera des problèmes de propriété, de sécurité permettra une densification au détriment de l'espace public.

Elle n'est ni motivée ni justifiée dans le rapport de présentation et ne fait pas partie des objectifs du conseil municipal. Ils proposent de garder le texte initial.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (cf 13.g)

Le dossier complet de modification du PLU a été présenté le 16 décembre 2015 devant le Conseil Municipal.

23d- modification des règles fixant le nombre de places de stationnement: étude à l'appui ils démontrent que la distinction entre logements sociaux et les autres logements n'a pas lieu d'être en termes d'équipement automobile. Comme la précédente elle n'est ni motivée ni justifiée. Ils proposent donc de prévoir systématiquement 1 place de stationnement par logement social.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (cf 13.h)

23e- modification des règles fixant la taille des places de stationnement: pour eux, cette disposition est contraire à l'évolution du parc automobile, elle est donc totalement inadaptée. Comme les précédentes elle n'est ni motivée ni justifiée, de plus elle concerne un point d'un recours contentieux. Ils proposent de garder le texte initial, voire augmenter les dimensions pour les adapter aux voitures actuelles.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (cf 13.i)

23f- modification des règles fixant l'emplacement des locaux poussettes-vélos: la règle actuelle impose que les locaux pour poussettes et vélos soient prévus au rez-de-chaussée, c'est une règle de bon sens. Il est absurde de monter ou descendre des escaliers avec ces matériels. Ramenée à une autre règle relative aux locaux pour les poubelles, ils démontrent que, se faisant, cette modification permettrait au promoteur, dont le permis fait l'objet d'un recours, d'être en conformité avec le PLU. Là encore ils jugent que cette modification n'est ni motivée ni justifiée. Ils proposent de laisser le texte inchangé.

Réponse de la Commune : Il s'agit d'un libre choix laissé au pétitionnaire.

23g- voir aussi 13i- modification des obligations en matière de plantation d'arbres: Ils signalent que cette modification concerne directement un point du litige. Pour eux, compte tenu de l'importance que cette réduction des surfaces plantées aura comme impact sur l'environnement, ce changement devrait faire l'objet d'une procédure, non pas de modification, mais de révision. Ils proposent de garder le texte initial.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (cf13.j)

23 h- modification des règles en matière de remplacement des arbres: cette modification concerne un des points du litige. La règle actuelle étant de bon sens en termes de préservation de l'environnement, ils proposent de garder le texte initial auquel pourrait être rajouté le 3ème paragraphe qui étend la protection aux arbres sur le domaine public.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (Cf.13.j)

23i- voir aussi 13f- modification des règles d'implantation: ils contestent cette modification ; qui n'est ni motivée, ni justifiée et en totale contradiction avec les objectifs du PLU de NOGENT-SUR-MARNE tels qu'ils apparaissent "un PLU patrimonial dans un esprit village". Ils relatent la réunion publique du 2 décembre 2015 au cours de laquelle Monsieur le Maire a proposé de revoir les règles d'implantation pour améliorer la circulation des piétons et l'accessibilité des trottoirs. Il s'est engagé publiquement à proposer d'imposer le recul dans toutes les rues où les trottoirs sont trop étroits pour permettre à 2 poussettes de se croiser. Cette modification va à l'encontre de l'intérêt général Ils proposent de garder le texte initial et de le compléter par "dans les rues où la largeur du trottoir ne dépasse pas 1,50 m, il ne pourra pas être fait exception à cette règle".

En conclusion pour cette partie, "afin d'éviter tout procès d'intention, ils présentent les éléments factuels. Si sur environ 30 modifications proposées, la grande majorité de ces celles-ci sont dûment justifiées et reflètent fidèlement les objectifs décidés par le Conseil Municipal, 8 d'entre elles concernent une règle qui a été violée par le permis attaqué ou un point du litige en cours" Ils demandent expressément que ces 8 propositions soient exclues du projet de modification.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (cf.23a)

La ville rappelle qu'une règle de recul ne génère pas des trottoirs plus larges même si la ville a la possibilité d'en négocier l'usage.

24- 25- propositions de modifications

24- voir 13f- modification du recul sur l'îlot Galliéni-Lequesne-Thiers: ils demandent de prendre en compte, comme la municipalité s'y était engagée lors de la réunion de concertation du 16.12.2015, la proposition de recul de 3 m par rapport à l'alignement autour de cet îlot.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu sur la question de l'implantation (cf.13f).

Si cette remarque concerne le projet qui fait l'objet de recours de la part des requérants, l'accord passé avec le promoteur permettra un plus grand confort aux piétons.

25- modification du plan de zonage UMc: ils proposent, compte tenu que les caractéristiques du secteur situé à l'ouest de la zone UMc, actuellement en UR, correspondent plus à la description urbanistique décrite dans le préambule de cette zone, de reclasser dans cette zone UMc les deux petits secteurs immédiatement adjacents.

Réponse de la Commune : la ville ne souhaite pas modifier le zonage dans ces secteurs. La zone UR et son parcellaire est propice au renouvellement urbain. Le Boulevard Gallieni n'a pas le même gabarit ni la même trame urbaine que les secteurs visés et situés en zone UMc.

De plus la ville (sous carence) sous couvert de la région doit répondre aux exigences en matière d'habitat.

26- observations sur la procédure d'enquête publique: ils évoquent, photos à l'appui, l'insuffisance de l'affichage annonçant l'ouverture de l'enquête publique.

Réponse de la Commune : La ville a déjà répondu (cf.8)

27- Mr HERVIER: propose la généralisation de la majoration des hauteurs sur tout le territoire de la ville afin d'être cohérent et réaliser des toitures plus marquées.

Réponse de la Commune : La ville souhaite généraliser la toiture à pente et la traiter comme la 5^{ème} façade. Ce qui est majoritairement le cas sur une grande partie de son territoire.

La toiture doit être visible et doit faire partie intégrante de l'architecture du projet.

La ville prend en compte la remarque de Monsieur HERVIER et propose de modifier l'article 10 et l'article 11.

Afin de réaliser les toitures à pente, le règlement autorise le dépassement dans la limite d'un niveau supplémentaire la hauteur maximum autorisée. Le dernier niveau sous toiture sera non habitable et aura une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre l'utilisation de la toiture végétalisée dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

Afin d'obtenir des toitures plus marquées avec des matériaux différents (et ainsi éviter une uniformisation de la ville), les degrés de pente seront modifier pour la réalisation des immeubles collectifs.

A partir des immeubles R+3+C : toitures comprise entre 25° et 75°.

Analyse des courriers de réponse des personnes publiques associées:

La ville a été destinataire de quatre réponses des personnes publiques associées : La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne, le Conseil départemental du Val de Marne, La direction immobilière de la SNCF et la DRIEA du Val de Marne.

1- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne par courrier du 11 janvier 2016 n'a formulé aucunes observations.

2- Le Conseil Départemental du Val de marne par courrier du 9 février 2016 a formulé des remarques en matière d'assainissement. Ils attirent l'attention de la ville sur les points suivants :

Les articles 4 de l'actuel règlement ne devraient pas faire état de l'assainissement autonome du fait que toute la commune est en zone d'assainissement collectif.

Les articles 4 ne mentionnent pas le zonage départemental des eaux pluviales.

Réponse de la Commune : La ville prend en compte les observations du Département et modifie l'article 4 en fonction.

3- La Direction Immobilière Ile-de-France de la SNCF par courrier du 3 mars 2016 a formulé les remarques suivantes :

Concernant les emprises ferroviaires inscrites en zones UP et sous-secteur UR équipement, les contraintes liées aux plantations imposées dans l'article 13 peuvent être difficilement respecté.

La SNCF propose de compléter l'article 13 de chaque zone traversée par des lignes ferroviaires par :
« Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire »

Réponse de la Commune : La ville prend en compte les observations du Département et modifie l'article 13 en fonction.

La ville propose de déroger aux règles de l'article 13 également pour les emprises situées sur la couverture de l'A 86.

4- La DRIEA par courrier du 23 mars 2016 a formulé les observations suivantes :

- Modification du nombre de places de stationnement dédiées au logement social

La modification prévoit que le nombre de place de stationnement dédié au logement social sera en fixé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet ».

Même si cette disposition n'est pas contraire à la législation en vigueur, la DRIEA rappelle que l'article L151-35 du code de l'urbanisme doit toujours être appliqué quelles que soient les dispositions inscrites dans le PLU.

A savoir 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare.

Réponse de la Commune : la ville prend en compte les observations de la DRIEA et fera une juste application de l'article I 151-35 du code de l'urbanisme.

- Suppression de l'espace d'intérêt paysager dans le secteur Jean Monnet

L'espace d'intérêt paysager a été supprimé et remplacé, en partie par une zone N et en partie par une zone URéquipements, afin de permettre la réalisation d'équipements sportifs (et notamment le tir à l'arc). La DRIEA indique que la suppression de cet espace d'intérêt paysager ne peut se faire qu'au moyen d'une révision du PLU et ne peut être incluse dans la présente modification.

Réponse de la Commune : La ville prend en compte les observations de la DRIEA. L'espace d'intérêt paysager sera conservé. Une règle dérogatoire concernant l'emprise au sol sera insérée afin de pouvoir permettre la réalisation d'équipements sportifs et sociaux culturels (objectif de l'OAP approuvé en 2014).

La zone N est supprimée.

Chemin :**Code de l'urbanisme**

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
 - ▶ Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions
 - ▶ Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables
 - ▶ Chapitre Ier : Champ d'application

Article R*420-1

- ▶ Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

NOTA : Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

Liens relatifs à cet article

Cité par:

- Code de l'urbanisme - art. R*431-2 (V)
- Code de l'urbanisme - art. R121-5 (V)

