



MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA COMMUNE DE NOGENT- SUR-MARNE

NOTE DE PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1°) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE OU DU RESPONSABLE DU PROJET

L'enquête publique est organisée sous l'autorité de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1-3 place Uranie

94 340 Joinville-le-Pont

Tél 01 48 71 59 00

accueil@pemb.fr

<https://www.parisestmarnebois.fr>

2°) OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Marne (Val-de-Marne).

3°) CARACTÉRISTIQUES DU PROJET PRÉSENTANT LES RAISONS PRINCIPALES POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

Historique du PLU

Le PLU de la commune de Nogent-sur-Marne a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois le 20 janvier 2014. En remplacement du POS (plan d'occupation des sols), le PLU a permis de répondre aux évolutions législatives et réglementaires mais aussi territoriales qu'a connues Nogent-sur-Marne.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé s'organise en trois axes :

- Axe 1 – Inscrire le territoire dans la dynamique du Grand Paris tout en préservant l'identité et la spécificité de la commune.

- Axe 2 – Préserver et valoriser un cadre de vie d'exception par la protection du patrimoine.
- Axe 3 – Renforcer l'attractivité économique touristique et fonctionnelle de la ville.

Depuis son approbation en 2014, le PLU a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée en Conseil de Territoire le 28 octobre 2014,
- d'une modification approuvée en Conseil de Territoire le 11 juillet 2016,
- de deux mises à jour en date du 28 janvier 2019 et du 18 mai 2020.

Objectifs de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2014, la commune de Nogent-sur-Marne, et particulièrement le boulevard de Strasbourg, a connu d'importantes mutations. Les premières années d'application du PLU ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés afin de garantir une transformation qualitative du tissu nogentais. La nécessité d'adapter le document d'urbanisme s'est fait sentir ; c'est pourquoi le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Marne, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. L'arrêté prescrivant la procédure de modification prévoit que le projet de modification porte sur les points suivants :

- Définir des règles permettant un traitement urbain et paysager qualitatif des entrées de ville, mettant en valeur le boulevard,
- Modifier le règlement de la zone UR pour remédier aux défauts du règlement actuel et garantir un front urbain de qualité,
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés,
- Améliorer la prise en compte de l'environnement dans les règles du PLU,
- Intégrer les évolutions réglementaires,
- Réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire.

Objet de la procédure de modification

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.151-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La procédure de modification n° 3 du PLU de Nogent-sur-Marne

La modification n°3 du PLU de Nogent-sur-Marne se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision du Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois d'engager la modification n°3,
- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier),
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la Modification n°3 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois,

- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.

Les points de modification

La modification n°3 du PLU de Nogent-sur-Marne porte sur trois thèmes :

- Thème 1 – Accompagner l'évolution du boulevard de Strasbourg et ses abords.
- Thème 2 – Améliorer la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le PLU.
- Thème 3 – Intégrer les évolutions réglementaires et réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire.

Synthèse des points de la modification

Thème 1 – Accompagner l'évolution du boulevard de Strasbourg et ses abords.	1/ Modification de l'article UR6
	2/ Modification de l'article UR7
	3/ Modification des articles UR10 et UR11
	4/ Evolution des protections des éléments de patrimoine bâti
	5/ Compléments aux orientations générales dans l'OAP boulevard de Strasbourg
	6/ Introduction de dispositions réglementaires spécifiques aux différentes séquences du boulevard de Strasbourg
Thème 2 – Améliorer la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le PLU	7/ Ajustement des exigences de perméabilité des sols en zone UR
	8/ Identification de nouveaux secteurs de cœur d'îlot et modification des dispositions réglementaires associées
	9/ Accroissement des exigences d'espaces verts dans les zones urbaines
	10/ Identification de cônes de vue à préserver

	11/ Introduction d'une disposition visant à préserver la gestion des eaux de source
	12/ Modification concernant le coefficient de pondération dans les zones urbaines
	13/ Renforcement de la protection des zones humides
Thème 3 – Intégrer les évolutions réglementaires et réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire	14/ Correction d'erreurs matérielles et points de clarification réglementaires
	15/ Modification de la liste des emplacements réservés
	16/ Modification des règles de retrait par rapport aux limites séparatives
	17/ Modification de l'article 12 concernant le stationnement
	18/ Modification des seuils concernant l'obligation de construction de logements sociaux
	19/ Modification du zonage du secteur Pont de Noyelles
	20/ Modification des dispositions concernant les secteurs d'intérêt paysager
	21/ Modification de l'obligation d'implantation à l'alignement rue Lequesne / boulevard Galliéni

4°) LA OU LES DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE ET LES AUTORISÉS COMPÉTENCES POUR PRENDRE LA DÉCISION D'AUTORISATION OU D'APPROBATION

A l'issue de l'enquête, le projet de modification du PLU de Nogent-sur-Marne, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de celle-ci et des consultations « administratives », sera soumis, au Conseil Territorial de l'EPT Paris Est Marne & Bois, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Il deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet et sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité.

5°) PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU ET DE LA

PLACE DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE DU PROJET

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision du Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois d'engager la modification n°3

La modification n°3 du PLU de la commune de Nogent-sur-Marne a fait l'objet d'un arrêté du Président de l'EPT Paris Est Marne et Bois en date du 10 novembre 2020 prévoyant que le projet porte notamment sur les points suivants :

- définir des règles permettant un traitement urbain et paysager qualitatif des entrées de ville, mettant en valeur le boulevard de Strasbourg ;
 - modifier le règlement de la zone UR pour remédier aux défauts du règlement actuel et garantir un front urbain de qualité ;
 - mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
 - améliorer la prise en compte de l'environnement dans les règles du PLU ;
 - intégrer les évolutions réglementaires ;
 - réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire.
- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier)
 - Consultation de l'Autorité environnementale

Le projet de modification n°3 du PLU de Nogent-sur-Marne a fait l'objet d'une instruction par l'Autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale au cas par cas. L'avis de l'autorité environnementale rendu le 28 janvier 2021 a conclu à une dispense du projet de modification du PLU n°3 de réalisation d'évaluation environnementale.

- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier
- Approbation de la Modification n°3 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.

7°) LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique dont fait l'objet le projet de modification du PLU de Nogent-sur-Marne est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19, R153-8 et suivants ainsi que par le Code de l'Environnement et notamment ses articles L122-8, L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.