

PLUI du territoire Paris Est Marne et Bois

**Cahier d'observations
de l'AdN (Association Des Nogentais)
à l'enquête publique portant sur la création du PLUI
du territoire Paris Est Marne et Bois.**

27 juin 2023

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

Pour mémoire, l'AdN a été créée en 1988 et est agréée par la Préfecture pour l'environnement et l'urbanisme. Elle a notamment pour objet « la préservation du cadre de vie et de sa qualité notamment dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement » sur l'ensemble du territoire de la ville de Nogent sur Marne.

Depuis de nombreuses années, l'association considère que la principale menace de dégradation du cadre de vie à Nogent sur Marne est liée à la densification des terrains par l'établissement de projets immobiliers d'envergure qui modifient définitivement la nature des quartiers et font progressivement perdre à la ville sa spécificité pavillonnaire et son attrait spécifique.

Ce processus s'accompagne souvent de la destruction de bâtiments de caractère et de la disparition des jardins privés qui participent grandement à la qualité de notre cadre de vie et au charme de la ville.

Même si la qualité de certains projets immobiliers n'est pas toujours en cause, l'AdN constate que cette tendance aura pour conséquence, à terme, de faire de Nogent une ville de proche banlieue comme une autre: sans maison, sans jardins, sans cachet. Cette tendance néfaste est progressive et insidieuse. En 35 ans, l'AdN a malheureusement constaté que les pouvoirs publics ont souvent accompagnée cette tendance quand ils ne l'ont pas encouragée.

Pour y mettre un terme ou, à tout le moins, la freiner de façon significative, la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), devrait fixer les fondamentaux sur des bases respectueuses des souhaits des Nogentais tels que limiter la hauteur des constructions, la densité, etc.

L'association forte de ses 35 années d'existence, ses nombreuses familles adhérentes, la multitude des liens de voisinage et d'amitié tissés au fil des années, sait que la volonté unanime des habitants de nos quartiers est de préserver cet esprit « village » propre à Nogent.

A - Observations portant sur le PLUI en général

0 - La juxtaposition des règlements des 13 communes.

Cette intégration des ex-PLU des 13 communes permet une comparaison. C'est une innovation majeure, source d'informations et d'inspiration.

Mais, certaines différences de dispositions dans les règlements sont surprenantes. En particulier, lorsqu'il s'agit de critères quantitatifs (exemples : les coefficients de conversion Pleine Terre, la taille des arbres de haute tige, l'épaisseur des isolations par l'extérieur....)

1 - Une multiplication des exemptions

S'agissant des règlements d'urbanisme dont celui de Nogent, on observe une multiplication des exemptions aux dispositions des règlements. Cette marge d'appréciation donne le sentiment qu'en matière de permis de construire, une grande marge d'appréciation est laissée aux maires. Si l'uniformisation est un principe rejeté à juste titre par tous les maires du territoire, la multiplication des exemptions interroge.

Exemple : Exceptions pour les implantations en limites séparatives (Art.U7)

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

2 - Une homogénéité des règlements du PLUI minimaliste.

Sur des critères quantitatifs, on est surpris par les différences des dispositions retenues suivant les communes.

Exemples : Les coefficients de biotop (Art. 14), tailles des arbres (Art. 15), retraits par rapport aux limites séparatives (Art. 7), épaisseurs des isolations extérieures (Art. 13)...

Exemples : 15, 20, 25, 40cm....- Le Perreux : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Limites de zones par commune

Parmi les nombreuses cartes associées au PLUI, on ne trouve pas une carte qui donne un découpage précis des zones en matière de règlement d'urbanisme. C'est surprenant.

4- Aides à la lecture

Pour la partie réglementaire qui en est l'essentiel du PLUI, la lecture aidée de ce document de plus de 7.500 pages se réduit à la possibilité d'accéder directement à un paragraphe depuis le sommaire du règlement de chaque zone.

Pour répondre aux interrogations des habitants, il serait important de disposer de liens hypertextes, ou mieux d'accès multi-critères, permettant « en un clic » d'accéder à l'essentiel des informations correspondant à une demande d'information sur une zone déterminée.

L'urbanisme n'est pas un sujet facile à aborder. Si la multiplication des cartes facilite la lecture de certains aspects du PLUI, elle ne suffit pas . Avec l'absence de dispositifs d'accès multi-critères ou de liens hypertexte — on pourrait assimiler ces dispositifs à une « lecture augmentée- , faut-il s'étonner du peu d'appétence des habitants pour le projet de PLUI ? Un abstract par ville ?

5 - A propos de la Marne

Sans sous-estimer les progrès attendus pour une « Marne propre » et les dispositions de protection des paysages qui bordent la rivière « Joyau du territoire », on est frappé par l'absence de mesures réglementaires favorisant le développement économique de la navigation sur la « grande boucle » qui structure le territoire.

B- Observations sur les règlements d'urbanisme de Nogent sur Marne

1 - Article U3 : Proportion de logements d'une taille minimum dans les programmes de logements

Secteur UB page 15

Secteur UP page 14

- Observation : Absence de dispositions dans le projet de PLUI pour Nogent

Ce que préconisent d'autres communes. Exemples :

- Champigny : constructions nouvelles de 3 logements et plus
75% des logements de 75m² et plus
- Fontenay / Bois : constructions nouvelles de 3 logements et plus ;
pas de logements inférieurs à 18m² ; 65% des logements supérieurs à
65 m² ; Répartition équilibrée de l'offre.
- Maisons Alfort : constructions nouvelles de 3 logements et plus
30% de logements de 80m² ; 30% de logements entre 60 et 80m²
Sauf résidences hôtelières étudiantes ou seniors.

- Proposition

S'inspirer des dispositions de Champigny et Maisons Alfort :
Dans les constructions nouvelles de 3 logements et plus, 30% des
logements doivent avoir une surface de plancher minimum de 60m² ;
sauf s'il s'agit d'une résidence seniors ou étudiante.

2 - Article U5 : Préservation de la diversité commerciale

Secteur UB page 19 (Zone Urbaine Mixte Intermédiaire)

Secteur UP page 16 (sans objet)

- **Observation** : Absence de dispositions transversales
- **Proposition** : pour Nogent des mesures plus contraignantes pour protéger, par exemple, des équipements commerciaux atypiques susceptibles d'évolution ou de rénovation pour l'animation future du quartier (boulevard de Strasbourg). Zone UB ; sauvegarde les activités de commerces de proximité dans les quartiers excentrés (Boulangerie, distribution alimentaire...)

Exemples : Etablissements Cochin (grainetier, articles pour le jardinage), Spamelec (distributeur d'équipements électriques aux professionnels) .



Cochin - 55 bd de Strasbourg





Spamelec - 16 bd de Strasbourg



Dispositions de Vincennes :

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

- Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

- Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail

- Restauration

A St Mandé, protection des commerces par code APE.

3 - Article U7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.... cas des fonds de parcelles

Secteur UB page 52

(Secteur UP page 49 (sans objet. La contrainte vaut pour les parcelles situées en zone UB (Zone Urbaine Mixte intermédiaire)

- **Observation** : - Dispositions transversales du Territoire :

a- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative (latérales) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

Nombreuses exemptions :

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- *pour des raisons d'harmonie et d'architecture*
- *pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant*
- *pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes*
- *pour tenir compte de la configuration des parcelles*
- *pour permettre l'amélioration des constructions existantes*
- *pour préserver le patrimoine remarquable protégé.*

Aucune règle spécifique pour traiter de la transition douce entre collectif et pavillonnaire en fond de parcelle et en limite de zone.

Règlement Nogent :

2 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg : Les constructions doivent s'implanter en retrait dans le cas de terrains qui jouxtent une zone UP ou une zone UM (Il n'y a pas de UM à Nogent. Problème de mise à jour du texte ?)

b- Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a .



Nouveau collectif des 30 et 31 bv de Strasbourg mitoyen de UP



Retrait de 6m pour une hauteur d'immeuble de 24m - H/4



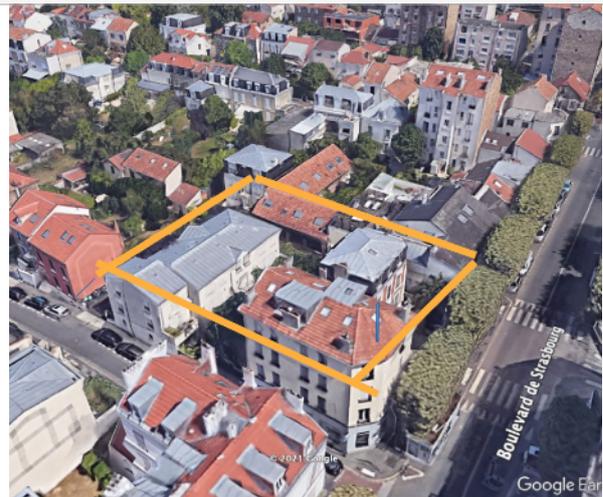
45 bd de Strasbourg Zone UB



Permis accordé pour un collectif mitoyen d'une zone UP.



Limites zones ex PLU . La zone ex UM déborde sur la zone UP.



Zone UP = R+2 / Zone UB = 18m

Place Pierre Séward : autre contre-exemple. Très grande proximité entre deux façades ; avec baies pour le nouvel immeuble.



Place Pierre Séward coté RER



Façade coté place P.Séward



Retrait limite en limite de parcelle

- **Proposition** : s'inspirer de Maisons-Alfort (nombreux schémas) ou d'autres communes.

Enoncer des règles contraignantes :

Lorsque la limite de fond de terrain correspond à une limite de zone UP, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite.

Calcul des retraits :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, balcons ou terrasses, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$) avec un minimum de 6m.
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas des baies, balcons ou terrasses, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade ($L = H/3$) avec un minimum de 3m.

Suppression de la majoration de hauteur de 3m autorisée dans le cas de constructions à vocation de services publics ou d'intérêts collectifs. Un promoteur peut dépasser légalement les hauteurs réglementaires ce qui crée une rupture manifeste pour une transition douce entre collectif et pavillonnaire. Equilibrer le bilan financier du promoteur mais pas au détriment du cadre de vie.

Commentaire (extrait) :

Nous en subissons les dégâts, nous avons mené avec un collectif de voisins (500 signataires) récemment une belle mobilisation pour défendre notre quartier contre des projets qui envisagent le bétonnage de notre environnement et la création de bâtiments imposants, invivables pour les Nogentais installés et les futurs locataires des lieux.

Nous constatons que les règles d'installation de nouveaux bâtiments sont plus protectrices du patrimoine dans les villes du territoire (Vincennes, Charenton-Le-Pont, Joinville, Le Perreux...). Une distance de $H/2$ est demandée pour séparer la limite de parcelle d'un nouveau bâti.

A Nogent Sur Marne, seule une distance de $H/3$ est demandée, ce qui ne permet pas de retrouver une transition douce entre les zones à fort développement urbain (UR) et les zones protégées (UPr). Les cœurs d'îlots pavillonnaires sont menacés par des bâtiments de plus en plus haut, collés aux fonds de parcelles, menaçant leur existence par la privation de lumière.

De plus, aucune règle d'urbanisme n'exige la pose de brises vues fixes d'une hauteur minimale pour éviter les vis à vis plongeant sur les pavillons depuis les nombreux balcons en construction. A Vincennes et dans les autres villes, c'est une règle standard qui est respectée pour protéger l'intimité des riverains.

En conclusion, nous souhaiterions nous assurer que le projet du futur PLU-I permettra d'harmoniser ces règles d'urbanisme, que la ville de Nogent Sur Marne puisse bénéficier des normes plus avancées du territoire pour un meilleur équilibre entre constructions nouvelles et cadre de vie préservé.

Implantation en limites séparatives : Cas des piscines (page 54)

- **Observation** : Nogent : 6 - *Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.*

- **Proposition** : quelle est la pertinence d'autoriser des implantations de piscines en milieu urbain dense : problématique des nuisances sonores et réduction des espaces de pleine terre au profit d'un bassin récréatif ?... sans parler de la consommation d'eau.

4 - Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Observation :

A Nogent, des opérations immobilières récentes posent clairement la question de la relation entre emprises au sol et hauteurs maximales. Une densification maximale des parcelles avec la systématisation d'une implantation en front de rue supprimant de facto les retraits... donc des espaces de pleine terre qui contribuent à plus de respiration tant au plan de l'urbanisme qu'au respect de l'environnement.

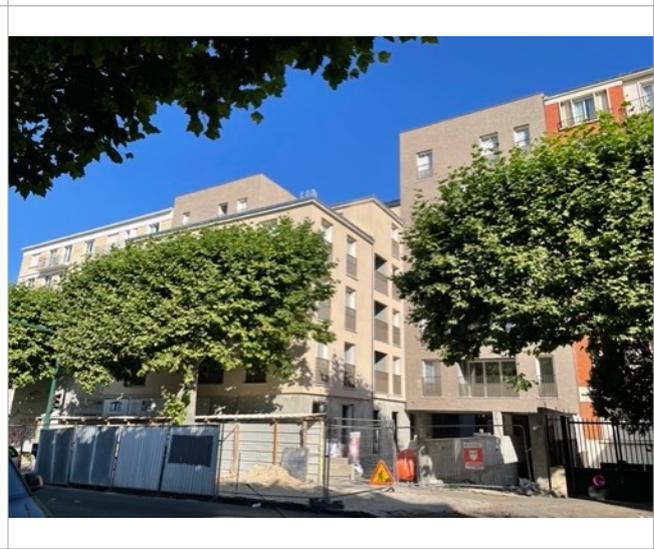
Rues « corridors », îlots de chaleur : rue Lequesne , avenue Polton, rue de Beauté et boulevard de Strasbourg. Sans oublier le « canyon » Victor Baltard.

Proposition :

Mieux articuler la délicate équation entre une emprise au sol minimale, respectueuse d'espaces de pleine terre, et une hauteur de bâtiment qui s'intègre de façon équilibrée dans son environnement proche. Problème de l'articulation entre collectif et pavillonnaire.

5 - Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des construction impacte le difficile équilibre à trouver entre l'emprise au sol (pour ménager des espaces de pleine terre et les arbres à proximité immédiate des immeubles) et la hauteur d'un immeuble (pour satisfaire les objectifs de densification).

<p>Plan prescriptions particulières</p>	
	
<p>Hauteur limite bd de Strasbourg</p>	<p>Au 31 : Hauteur réelle max 24m</p>
	
<p>Trop grande proximité des arbres</p>	<p>Le permis... sans les arbres !</p>

6 - Article 11 : Aspects extérieurs des constructions

Secteur UB page XX
Secteur UP page 114

- Observations :

Pour le territoire : Pas de disposition transversale.

Pour Nogent... Inflation de dispositions réglementaires (8 pages) par rapport aux autres communes (moyenne par commune 2,84 pages)

Dispositions générales :

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R11-27 du code de l'urbanisme)

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - : L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

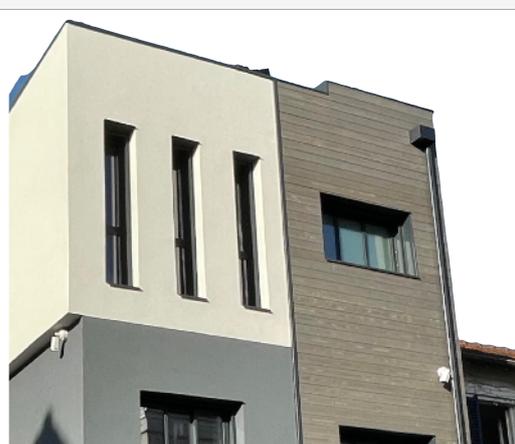
Principes généraux pour constructions nouvelles

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

Contre-exemple nogentais récent :



UP - Angle Courbet-Bapaume



Des dispositions techniques :

UP page 118 : 1 - Dans l'ensemble de la zone UP, de manière générale et pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal.

UP page 118 : 4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

UP Page 118 : Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

UP page 121 : 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Commentaires liés aux débats de la dernière réunion PLUI :

- L'inflation de règlements concernant l'aspect extérieur c'est autant d'occasions pour le maire ou toutes associations de défense de s'opposer à un projet.
- Depuis 2007, ce sont les promoteurs qui déclarent la conformité de l'immeuble.
- Lors d'un dépôt de dossier de construction, Obligation depuis janvier 2022 d'être conforme à La RO 2020 (la plus exigeante des réglementations concernant l'environnement au point de rendre difficile certaines réalisations (construction ou rénovation)

- **Proposition :**

A Nogent on demande d'introduire dans le règlement des mesures plus contraignantes, notamment pour les promotions immobilières (traitement architecturales des façades et des toitures. Des mesures existent mais elles sont annoncées dans une « charte des promoteurs » un document qui n'est pas opposable mais soumis au bon vouloir des promoteurs.

7 - Article U12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Secteur UB page XXX

Secteur UP page 139

- **Observation :**

Pour le territoire : absence de disposition transversale

Pour Nogent, inflation de dispositions réglementaires : 7 pages pour une moyenne par commune de 1,23.

Des dispositions jusqu'au micro-détail. Exemple : *UP page 142 : Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.*

Hors règlements :

Pour Nogent, le document 5.12.1 « Grille Patrimoniale » (Page 256), est bien moins renseigné au niveau des précisions sur les bâtis recensés qu'il ne l'est pour d'autres communes.

Dans la liste des des éléments de patrimoine bâti remarquable repéré seules sont renseignées les informations cadastre et adresse.

- **Proposition :**

Concernant la « Grille patrimoniale du PLUI (5-12),

Pour lever les interrogations sur les bâtiments repérés, compléter l'inventaire documenté (avec photos des immeubles) et argumenté comme pour d'autres communes ; à l'exemple de Joinville, du Perreux, de St Mandé ou de Vincennes.

Exemples sur le bd de Strasbourg



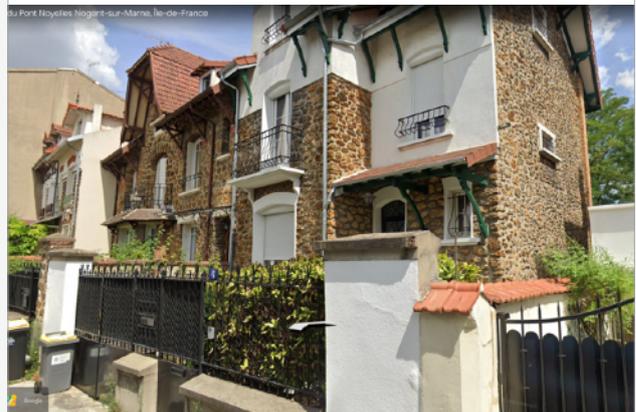
N° 57 : Immeuble « repéré »



N° 35 : Immeuble « condamné »



Maison Nachbaur
4 rue du Pont de Noyelles



Maisons Nachbaur
6-12 rue du Pont de Noyelles



Maisons Nachbaur

NOGENT-SUR-MARNE		O 96	7, rue Plisson
NOGENT-SUR-MARNE		O 81	8, rue Plisson
NOGENT-SUR-MARNE		O 95	9, rue Plisson
NOGENT-SUR-MARNE		O 143	11, rue Plisson
NOGENT-SUR-MARNE		H 99	4, Rue du Pont de Noyelles
NOGENT-SUR-MARNE		AH 140	3, boulevard de la République
NOGENT-SUR-MARNE		AH 134	4, boulevard de la République

Grille patrimoniale Page 284/5-12

Erreur dans le PLUi de Nogent :

Si les maisons remarquables de la rue du Pont Noyelles (zone UP, entre le marché central et la mairie), sont bien indiquées dans le plan (document 4.1), elles ne sont pas toutes reprises dans le tableau listant le patrimoine bâti repéré au titre du code de l'urbanisme. Seule la maison de l'architecte Nachbaur au n°4 y figure.

Il manque donc l'ensemble urbain remarquable constitué des maisons Nachbaur contigües du n° 6 au numéro 12 dans le document 5.12.1 "grille patrimoniale".

Par ailleurs ce document est beaucoup moins bien rempli au niveau des précisions sur les bâtis recensés que pour d'autres communes, telles que Joinville, ou Le Perreux.

8 - Article U13 : Performances énergétiques et environnementales

Secteur UP page 152

Secteur UB page 168

Pas de dispositions transversales

Observation

Nogent : des précisions techniques...;

- Isolation par l'extérieur, épaisseur maximum 20cm et désolidarisé du sol (20cm).
- Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.



Rue St Quentin coté coeur d'îlot



141, bd de Strasbourg

Proposition :

Adopter une approche par objectifs de performance à l'exemple de St Maur des Fossés

2 - Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m ² .K)]	R : Résistance thermique [m ² .K/W]
	Mur	U _{mur} ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U _{mur} ≤ 0,4 sinon	R _{mur} ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R _{mur} ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U _w ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	U _{toiture} ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques U _{combles} ≤ 0,17	R _{toiture} ≥ 4 R _{combles} ≥ 6
	Plancher	U _{plancher} ≤ 0,4	R _{plancher} ≥ 2,5

Respect de l'environnement et économie circulaire

- Observation :

En application de la loi antigaspillage et économie circulaire de 2020, favoriser l'économie circulaire comme réponse efficace aux enjeux de protection de l'environnement.

Le secteur du bâtiment génère annuellement environ 46 millions de tonnes de déchets, soit une fois et demie la production de déchets ménagers des Français, selon le ministère de la transition écologique. Mais seuls de 40 % à 60 % des déchets issus de la construction neuve sont actuellement valorisés.

- Proposition :

Contraire les donneurs d'ordre publics et privés à s'engager sur l'utilisation de matériaux recyclés qui offrent toutes les garanties en terme de qualité et de traçabilité.

8 - Article U14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco aménageables

Secteur UB page 176

Secteur UP page 161

- Observation

Disposition transversale :

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

Contexte :

Aujourd'hui, selon l'Institut Paris Région, les cinquante plus grandes villes françaises comptent en moyenne un peu moins de 35 mètres carrés d'espaces verts par habitant. Sans surprise, Paris reste la mauvaise élève, avec moins de 6 mètres carrés.

A titre de comparaison, d'après la plate-forme TravelBird, Bruxelles compte 19 mètres carrés d'espaces verts par habitant, Londres, 32 mètres carrés, quand Rome et Reykjavik grimpent respectivement à 166 mètres carrés et 410 mètres carrés.

L'exemple du PLU parisien : Au-delà de 150 m² de terrain, un pourcentage minimal de pleine terre sera exigé. Pour les terrains de plus de 5 000 m², le vert occupera 65 % de la surface.

Il ne sera par ailleurs plus possible de densifier les cœurs d'îlot comme avant.

Personne ne le conteste : il faut limiter la bétonisation des sols en France. Incluse dans la loi climat et résilience de 2021, visant à diviser par deux les surfaces bétonnées d'ici à 2030 (et à les compenser intégralement d'ici à 2050),

Une évolution majeure pour penser l'environnement. et limiter la bétonisation. qui contribue à la disparition de la biodiversité et au développement des îlots de chaleur urbains...

Selon France Stratégie (2019), la France métropolitaine compte parmi les mauvais élèves de l'Union européenne : 47 m² y sont artificialisées pour 100.000 habitants (environ 8 % de la surface totale), contre 41 en Allemagne, 30 au Royaume-Uni et en Espagne, et 26 en Italie.

20 à 30.000 ha artificialisés en France chaque année.

Des nomenclatures d'artificialisation d'espaces qui ont une incidence sur l'objectif Zéro ZAN.

Objectif à respecter : 125.00 ha à artificialiser sur la décennie.

Nogent : seulement 3 coefficients de biotope

- Proposition :

Création d'un tableau d'équivalences pour les coefficients de biotope : (enrichissement des données et amélioration de la lecture) Proposition inspirée de Champigny, Vincennes.

CHAMPIGNY

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
A1 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est compris entre 1 et 3m ³ et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,1 <i>Nota : il s'agit ici non de coefficient de pondération, mais de bonus. Toute cuve entre 1m³ et 3m³ génère des bonus de 0,1 fois la taille de la parcelle</i>
A2 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est supérieur à 3m ³ et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,2 <i>Nota : idem ibid.</i>
B – Façade végétalisée	CP : 0,2
C – Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois...)	CP : 0,3
D1 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat < 40cm	CP : 0,3
D2 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,5
D3 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse répartie de la façon suivante : - au minimum 30% de la superficie avec une épaisseur végétale ≥ 80cm - au maximum 70% de la superficie avec une épaisseur de terre végétale < 40cm	CP : 0,5 sur la totalité de surface
D4 - Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 80cm	CP : 0,7
E – Espaces de pleine terre	CP : 1
F - Noue	CP : 2
G - Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m ²)
H1 – Arbre de haute tige (au moins 4m de haut à l'âge adulte)	5m ²
H2 – Arbre de grand développement (au moins 15m de haut à l'âge adulte)	10m ²
I1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1m ²
I2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1m ²

9- Article U15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Secteur UB page 168

Secteur UP page 171

- **Observation :**

Pour Nogent : Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25. Dispositions très souvent non respectées (cf exemple av Maréchal Lyautey).

Contexte :

La végétalisation de la ville devrait changer d'échelle.

l'Organisation mondiale de la santé recommande une douzaine de mètres carrés d'espaces verts de proximité par habitant en ville, les Parisiens n'en disposent que de 5,8 (hors bois) et les nogentais ?.

- **Proposition :**

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être absolument PRESERVES et pas... au maximum !

10 - Article U16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique,

Secteur UB page 192

Secteur UP page 178 (Protection des cours d'ilots)

- Observation :

Pas de disposition transversale

Contexte : au titre de l'urgence environnementale et de la lutte contre le réchauffement climatique, les arbres doivent faire l'objet d'une attention particulière. Il ne devrait plus être question de toucher aux sujets d'alignement ; ni aux arbres classés remarquables. Par principe, il ne devrait plus être permis d'abattre.

Exemples nogentais :

- Domaine public

Arbres d'alignement Bd de Strasbourg vers A86



Av du maréchal Lyautey



150 bv de Strasbourg

31 bv de Strasbourg

- Dans le domaine privé :
Rue Emile Zola
Avenue Watteau



- Proposition :

Pour Nogent... des clarifications de lecture souhaitable et un renforcement des prescriptions.

1 - Chaque année, la ville donne des arbres à des propriétaires qui lui en font la demande.

Il conviendrait que les sujets et les services de plantation offerts par la ville soient réservés en priorité à la préservation des arbres (arbres remarquables, arbres d'alignement...) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2 - Un classement systématique comme espaces boisés s'impose, non seulement des bois, forêts, parcs (art. L. 113-1 du code de l'urbanisme).

Mais aussi des arbres isolés, haies ou réseau de haie, et des plantations d'alignement à protéger ou à créer (article L.151-23 pour des motifs d'ordre écologique).

Pour une meilleure protection et gestion, création d'une cartographie des arbres publics et privés plus exhaustive que l'inventaire figurant dans la Grille Patrimoniale Naturel Protégé page 291.

Nogent : Les jardins et coeurs d'îlot protégés au titre de secteurs de coeurs d'îlots, soumis à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : *Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des coeurs d'îlots verts.*

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg (????) et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- *Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;*
- *Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.*

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :

- *Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.*
- *Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).*

- Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité. Règle valable aujourd'hui uniquement pour des particuliers. Devrait être appliquée impérativement aux collectifs.
- Les alignements d'arbres à préserver au titre de existants à conserver, ou à créer, soumis à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme Le patrimoine arboré privé visible depuis l'espace public : arbres à protéger L.151-23 et s. du CU
Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Des immeubles neufs sans arbres... une constante dans les pubs !



Avenue Watteau



31 bd de Strasbourg

11 - Article U17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Secteur UB page 204

Secteur UP page 186

- **Observation** : Dispositions transversales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques

-UP17-1 p184 :Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques .

En cas d'impossibilité le constructeur devra

-UP17-2 p187 : soit acquérir un autre terrain ou des places dans un autre parc les places qui lui font défaut (dans un rayon de 200 à 500m selon les communes)

- soit obtenir une concession (10 ans mini) les places dans un parc existant ou en construction(rayon 200 à 500m selon villes)

**UP17-3 p188 : Emplacements 5 m X 2,5m*

** les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir*

**pente dans les 5 1ers mètres inférieure à 5% , totale 18%*

UP17-7 5% des places pour personnes à mobilité réduite p210

Dispositions Nogent : - Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique

- Proposition :

Plus de précisions à l'exemple du Perreux)

1 - Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain. Règlement écrit – Article UB.17

203

2 – Dans le secteur UB2, au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées en souterrain sauf en UB2c où celles afférentes aux constructions situées au-dessus de la gare de la ligne 15 Est pourront être réalisées en rez-de-chaussée et en UB2d où les stationnements pourront être réalisés à rez-de-chaussée de l'immeuble à condition que le niveau de ces stationnements soient situés au minimum à 2 m sous le niveau de la rue et non visible depuis le coeur d'îlot.

3 - Les places commandées sont interdites pour : • les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, • les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

4 - Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

5 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

6 - Les raquettes de retournement respecteront les dimensions précisées sur les schémas

12 - Article U17 (-6) : Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Secteur UB page 220

Secteur UP page 202

- Observation :

Absence de disposition transversale (Territoire)

Nogent :

	A plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	A moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Construction à destination d'habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Autres logements : 1 place maximum par logement Logements sociaux : 0.5 places maximum par logement social

- Proposition :

Rectifier ce qui apparaît comme une erreur de frappe. Pour les constructions à destination de l'habitat social

A moins de 500m :

- Logements sociaux : remplacer « 0,5 place MAXIMUM » par 0,5 place « MINIMUM »

A plus de 500m :

- Autres logements : remplacer « une place MAXIMUM » par une place « MINIMUM »

Pourquoi maintenir une rupture d'égalité entre privé et public ?

Absurdité de l'arrondi dans le cas de 0,5 place ? Raisonner en chiffres entiers.

Problème de l'évaluation de la « distance minimum » au moyen de transports en commun. Le « vol d'oiseau » n'est certainement pas la bonne échelle. Il faut tenir compte de la distance réelle parcourue : parfois 500m à vol d'oiseau = 700 m à pied.

13 - Article U18 : Obligations pour les vélos

Secteur UB page 230

Secteur UP page 214

- **Observation :**

La disposition transversale concernant le stationnement des vélos fait référence à... la législation en vigueur.

- **Propositions :**

Extension de la liste des moyens de mobilité douce. inclure trottinettes et voitures d'enfants

Dispositions : si l'on souhaite réellement encourager la pratique des mobilités douces, il faudrait une règle contraignante pour la création d'un espace vélos en RDC ou, en cas d'impossibilité, au niveau -1 accessible par rampe ou ascenseur correctement dimensionné.

S'inspirer des dispositions de Champigny :

« Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique + dispositions.... »

14 - Article U21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Secteur UB page 245

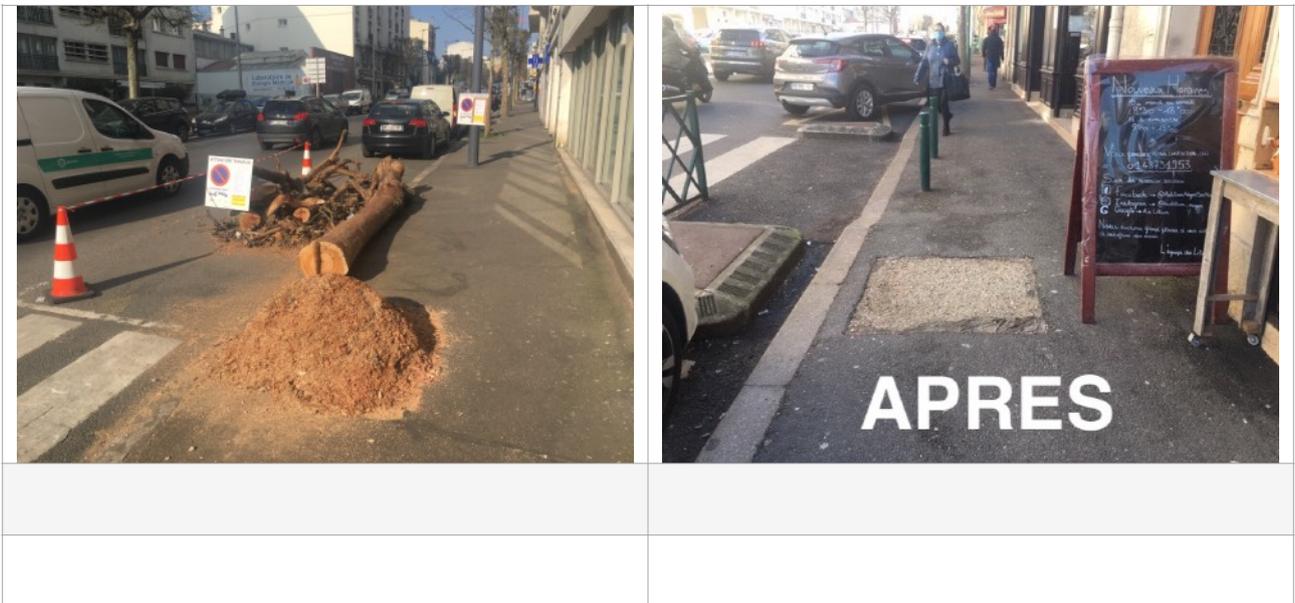
Secteur UP page xxx

- **Observation :**

Absence de dispositions transversales concernant le respect du végétal (les arbres d'alignement).

- **Proposition :**

Dispositions pour que les projets de réseaux (énergies, eau, télécom...) respectent les fosses racinaires des arbres d'alignement (art L.151-23). Abaissement du niveau des réseaux de délégataires sous les fosses pour permettre le remplacement des arbres morts. Non-remplacement d'arbres d'alignement sur le bd de Strasbourg.



EPILOGUE

Faute de « petit vin blanc » qui reste une emblème de la ville dans la mémoire collective, Nogent déjà très densifiée (33.000 ha sur 2.8km², passée de 39e à 29e ville la plus dense de France et 4e départementale) se doit de protéger son bâti remarquable repéré et son patrimoine arboré.

Des dispositions existent, mais il faut les renforcer ; notamment en s'inspirant des règlements complets et exigeants adoptés par d'autres villes du territoire.

Pour une intégration efficace dans ce projet de PLUI, les règlements d'urbanisme de Nogent nécessitent de dépasser la simple transposition de l'ex PLU.

Enfin, si le PLUI proposé permet une profitable comparaison des règlements d'urbanisme des 13 communes du territoire, il serait souhaitable que les nogentais disposent d'un accès de lecture qui leur permettent « en un clic » de rassembler tous les règlements qui concernent Nogent.

La défense de l'environnement et les aspirations des nogentais exigent que l'urbanisme réel nous rapproche toujours plus des objectifs fixés.

