

# Ville de Nogent-sur-Marne (94)

## Plan local d'urbanisme (PLU)

*Nogent-sur-Marne : un PLU  
patrimonial dans un esprit village*

### 3-Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n° ..... du ....		



Nogent<sub>sur</sub>Marne



## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3	OAP N°3 : BOULEVARD URBAIN DE STRASBOURG.....	16
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP.....	5	1. <u>CONTEXTE</u> .....	17
<u>OAP N°1 : PORTES DE NOGENT</u> .....	6	2. <u>ENJEUX ET OBJECTIFS</u> .....	18
1. <u>CONTEXTE</u> .....	7	3. <u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS</u> .....	18
2. <u>ENJEUX ET OBJECTIFS</u> .....	8	3.1. Urbanisation générale.....	18
3. <u>PROGRAMMATION</u> .....	8	3.2. Déplacements.....	19
3.1. Urbanisation générale .....	8	3.3. Traitement paysager et espaces publics .....	19
3.2. Déplacements.....	9	3.4. Spatialisation des enjeux .....	20
3.3. Traitement paysager et espaces publics .....	9	<u>OAP N°4 : LE VILLAGE :« MARCHE- CENTRE VILLE »</u> .....	21
3.4. Spatialisation des enjeux .....	10	1. <u>CONTEXTE</u> .....	22
<u>OAP N°2 : QUARTIER JEAN MONNET</u> .....	11	2. <u>ENJEUX ET OBJECTIFS</u> .....	23
1. <u>CONTEXTE</u> .....	12	1. <u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS</u> .....	23
2. <u>ENJEUX ET OBJECTIFS</u> .....	13	a. Urbanisation générale.....	23
3. <u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS</u> .....	13	b. Déplacements .....	24
3.1. Urbanisation générale .....	13	c. Traitement paysager et espaces publics .....	24
3.2. Déplacements.....	13		
3.3. Traitement paysager et espaces publics .....	14		
3.4. Spatialisation des enjeux.....	15		



## PREAMBULE



Conformément à l'article **L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme** :

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

*1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

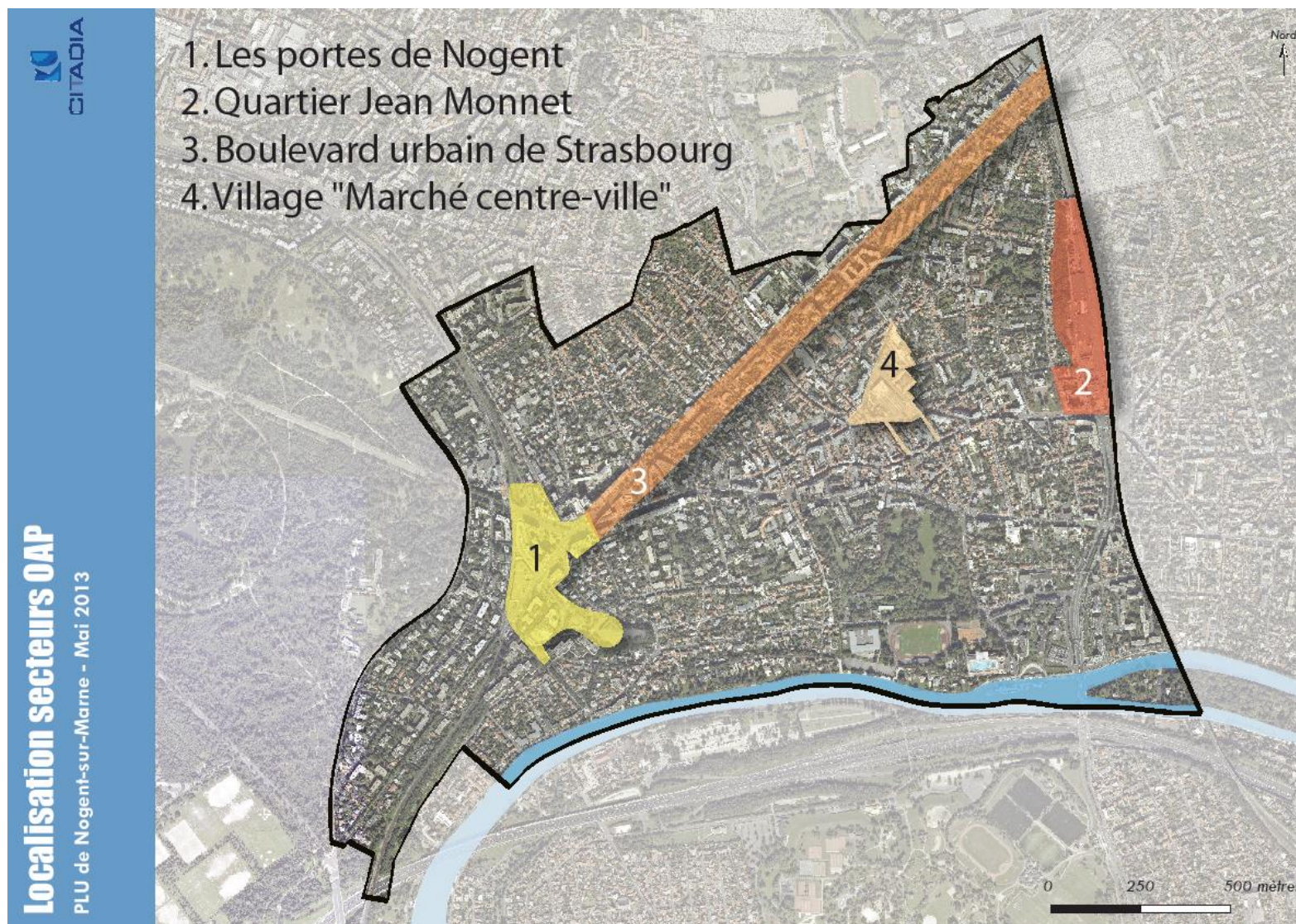
*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et préfigure les prescriptions réglementaires. Etape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant « Engagement national pour l'environnement » (Grenelle 1 et 2) la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.

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

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

## CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP





## OAP N°1 : PORTES DE NOGENT

## 1. CONTEXTE

Le secteur d'OAP « Portes de Nogent » bénéficie d'un positionnement stratégique, au contact des franges du Bois de Vincennes et à proximité immédiate de deux équipements structurants de rayonnement métropolitain : la gare RER A « Nogent-sur-Marne » et le Pavillon Baltard. Ce secteur est également en interaction avec le pôle économique du Val de Fontenay structuré de part et d'autre de l'A86 et identifié par le projet de SDRIF 2013 comme « pôle économique métropolitain ».

Entrée de ville d'échelle monumentale, le secteur constitue un site singulier au sein du paysage nogentais, de part ses nombreuses percées visuelles en direction des franges du Bois de Vincennes et des berges de la Marne.



D'une superficie de près de 15 ha, le site d'OAP fait l'objet, en partie, d'un classement en zone UR du PLU de Nogent-sur-Marne, correspondant à une zone dite de renouvellement urbain.

Le secteur correspond en effet à un territoire de projet puisqu'il est notamment concerné par la restructuration du pôle intermodal RER A dans le cadre du

contrat de pôle PDU. Les projets de requalification des Portes de Nogent et Nogent-Balard sont d'ores et déjà entrés en phase pré opérationnelle dans l'objectif de structurer une véritable vitrine de développement pour l'ensemble du territoire nogentais.

Le site présente une organisation morphologique complexe et hétérogène, porteur de l'héritage des projets urbains caractéristiques des années 1970. Le tissu urbain existant est mixte et se caractérise par des vocations dominantes d'habitat et de commerces. La quasi-totalité de ce tissu est composé d'immeubles de logements collectifs (R+2 à R+12). Ces derniers présentent souvent des commerces en rez-de-chaussée, en particulier aux abords du boulevard de Strasbourg, sur l'avenue Georges Clemenceau et la Grande Rue Charles de Gaulle. L'implantation des constructions est hétérogène et se fait aussi bien à l'alignement qu'en recul des voies et emprises publiques.



*Gare de Nogent-sur-Marne / Avenue de Joinville*



*Rue Victor Basch (Pavillon Baltard) / Rue Charles V*



Avenue Georges Clémenceau

## 2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le prolongement des objectifs issus du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) de Nogent-sur-Marne, l'ambition de l'OAP consiste à encadrer le renouvellement du secteur, afin notamment de :

- **restructurer le pôle intermodal** (redimensionnement de la gare routière, mise en accessibilité du pôle, réintégration du pôle dans la ville) ;
- **renforcer le tissu économique et résidentiel** du secteur (notamment le parc locatif social) ;
- restructurer **le maillage des espaces publics** (places Pierre Sénard et Leclerc) et lancement d'un **programme de valorisation des espaces publics** au droit du projet Nogent-Baltard ;
- **sécuriser et apaiser le carrefour Leclerc** en assurant un traitement qualitatif de ses espaces publics (paysagement et respect des piétons) ;
- **articuler la fonction urbaine du secteur avec la desserte en transports collectifs** ;
- repenser les abords du Pavillon Baltard **et son accessibilité ; requalifier le monument et mise aux normes** ;

- **faciliter les liaisons et les circulations douces vers le Bois de Vincennes, les bords de Marne et le centre-ville**, notamment en favorisant le **développement des modes de déplacement alternatifs**.

## 3. PROGRAMMATION

### 3.1. *URBANISATION GENERALE*

Les aménagements à venir veilleront à confirmer la **composition d'un quartier mixte**, en favorisant notamment l'installation **d'activités tertiaires**, de **logements** (le projet Nogent-Baltard décline un programme résidentiel de 140 logements collectifs dont 25% en **logement social**), de **commerces de proximité** et **d'équipements**.

En ce sens, le parti d'aménagement consiste à **accroître l'attractivité globale du secteur** pour ancrer la dynamique sur **l'ensemble du territoire nogentais**, notamment en :

- renforçant la structure de l'appareil commercial ;
- assurant la continuité des linéaires commerciaux ;
- améliorant les déplacements et l'accessibilité aux équipements structurants
- améliorer la qualité de la desserte en transport en commun du secteur pour accroître l'attractivité touristique du pavillon Baltard.

**L'amélioration du cadre de vie urbain** sera également recherchée en :

- requalifiant les emprises RATP (gare routière, voie d'accès autobus, stationnement en surface) et STIF pour permettre la valorisation et la sécurisation du réseau d'espaces publics de proximité



- offrant une meilleure visibilité au pavillon Baltard, symbole de la richesse patrimoniale et de l'identité nogentaise et levier potentiel de développement culturel et touristique ;
- restructurant la place Leclerc en accord avec le Conseil Général du Val de Marne, pour permettre une meilleure cohabitation entre flux de déplacement, place des piétons et qualité urbaine en entrée de ville.

Les constructions nouvelles veilleront à respecter une cohérence architecturale d'ensemble pour permettre une évolution maîtrisée et graduelle de l'existant (tissu, formes, gabarits, lignes de hauteurs). Les constructions devront présenter une architecture de qualité et prévoir un système d'isolation thermique et acoustique efficace. L'objectif est également de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables à travers l'installation de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses végétalisées, par exemple.

### **3.2. DEPLACEMENTS**

En collaboration avec le Conseil Général du Val de Marne, le **réaménagement des axes de circulation structurants** (et notamment des avenues Georges Clémenceau et de Joinville) sera envisagé, en vue de l'installation, à venir, de pistes cyclables en site propre dédiées aux modes de déplacement doux. La sécurisation des principales intersections (le carrefour Leclerc, principalement) sous tendra également les opérations d'aménagement de la voirie et de l'espace public sur le secteur.

La création d'un nouveau parvis autour de la gare et du pignon Leclerc permettra de relier directement le futur pôle intermodal d'échelle métropolitaine au pavillon Baltard : un espace public structurant autour d'un mail constituera un véritable support de développement urbain et d'amélioration de la qualité de vie locale.

La concentration des différents modes de transport collectifs (RER A, navettes de rabattement, itinéraires piétons et cyclables) assurera l'articulation entre desserte locale, accessibilité métropolitaine et intensification urbaine.

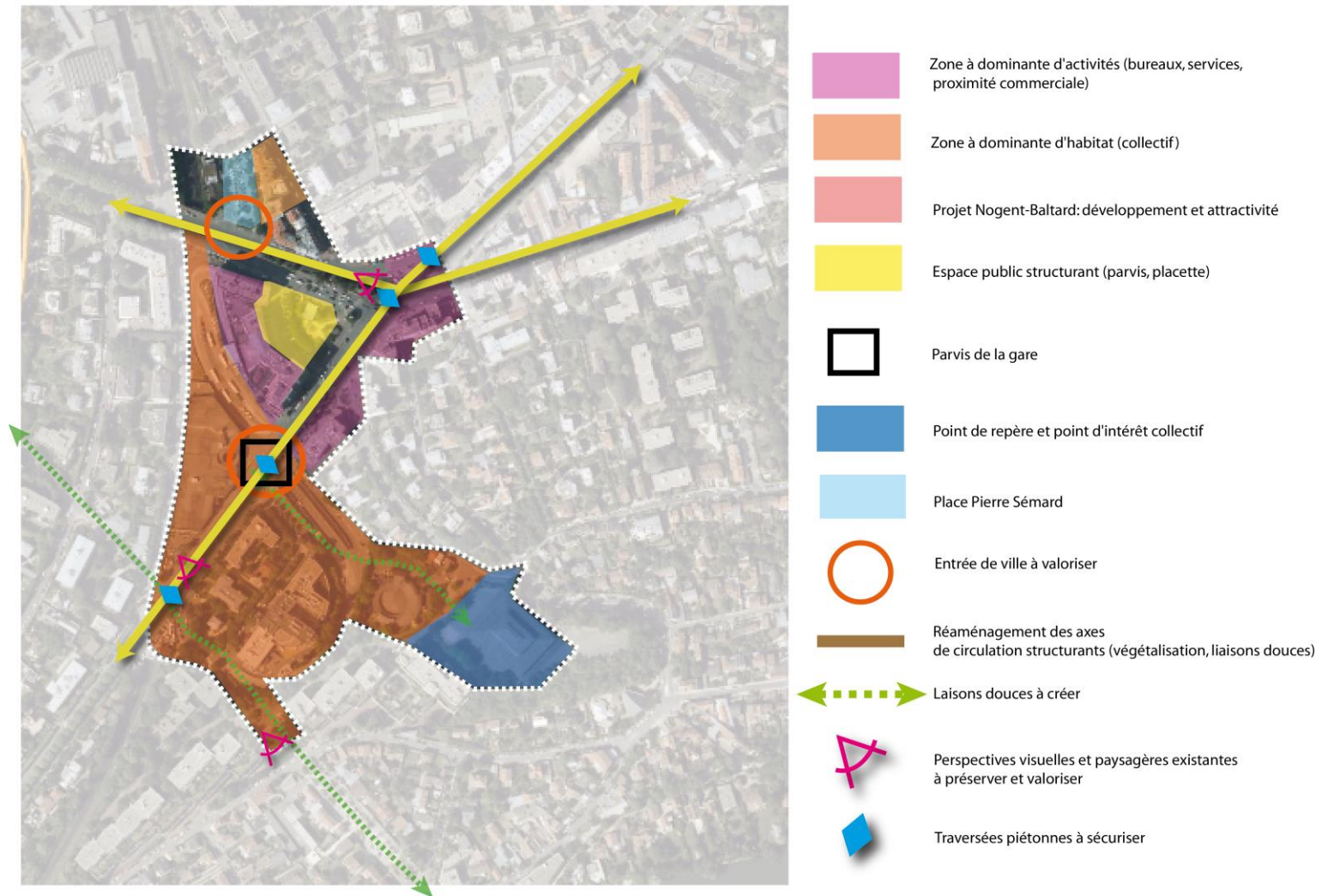
### **3.3. TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS**

Le déplacement de l'**actuel parking relais** (parc de stationnement régional) en sous-sol et son éventuelle **mutualisation** entre l'ensemble des besoins de stationnement du futur centre d'affaires et des orientations d'aménagement sont en réflexion. Celles-ci permettraient de libérer l'espace public de l'emprise du stationnement en surface ou en ouvrage et d'envisager une composition architecturale et paysagère contribuant à l'intégration et à la cohérence urbaine du secteur tout en requalifiant cette porte ouest de la ville.

Les aménagements devront, tant que possible, préserver ou créer des perspectives visuelles vers le Bois de Vincennes et la Marne afin de mettre en valeur la situation privilégiée du site.

A ce titre, les programmes à venir veilleront à respecter et à valoriser la position de trait d'union Nord-Sud occupée en contrebas par le square D'Yverdon en vue d'atténuer l'effet de rupture généré par la contrainte topographique (organisation par strates de niveau) du Coteau. La mise en place d'un belvédère à son extrémité sud permettra alors de dégager les percées visuelles sur les bords de Marne.

### 3.4. SPATIALISATION DES ENJEUX





## OAP N°2 : QUARTIER JEAN MONNET

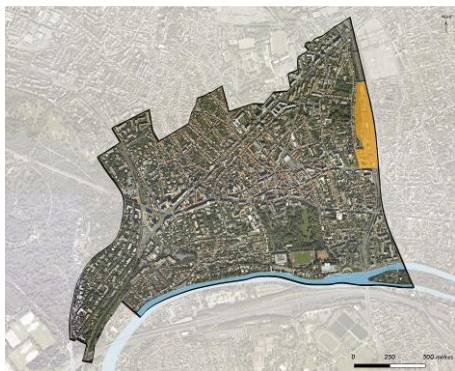


## 1. CONTEXTE

Le secteur d'OAP « Quartier Jean Monnet » est situé à l'extrémité est de la commune et présente une géographie privilégiée. En effet, il se situe à la fois à l'entrée de ville du Pont de Mulhouse (depuis Le Perreux-sur-Marne par la Grande Rue Charles de Gaulle), et à proximité immédiate de plusieurs équipements qui structurent l'organisation et le fonctionnement du territoire nogentais : la gare du RER E, l'Hôtel de Ville et la scène Watteau notamment.

Le site d'OAP, d'environ 5,5 ha, accueille un tissu urbain mixte, composé d'activités (commerces en rez-de-chaussée, bureaux et locaux d'activités), de logements (immeubles de R+3 à R+5), d'équipements publics à l'image du Théâtre Watteau et d'espaces en friche. Les constructions sont globalement implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Bien que positionné « en vitrine » depuis les voies de chemin de fer et le passage du RER, le secteur présente un paysage urbain déstructuré, à la recherche de continuité et d'identité.



Ce secteur est plus particulièrement articulé autour du Pont de Mulhouse et de la rue Jean Monnet, orientée nord-sud sur près de 500 m. Organisée en sens unique et en impasse, l'axe présente un gabarit limité au regard des usages enregistrés (transit des poids lourds, maintenance SNCF). Celui-ci est également caractérisé par la présence d'une **friche urbaine enclavée** et d'entrepôts désaffectés sur d'anciennes emprises SNCF. Le secteur est donc porteur d'un important potentiel de mutabilité, notamment dans le cadre du projet identifié par la ville consistant à y établir un pôle principalement d'équipements administratif et sportif.

Si le site d'OAP est classé en zone UR «de renouvellement» dans le zonage du PLU, la proximité de la rue de Coulmiers, située en surplomb sur le « talus de Plaisance » et classée en zone UPR de « protection renforcée », nécessite la définition d'orientations précises permettant de concilier la poursuite de deux dynamiques territoriales distinctes.



*Accès à la rue Jean Monnet par la Grande Rue Charles de Gaulle / Place du théâtre*



*Façade bâtie donnant sur la Grande Rue Charles de Gaulle / Rue de Coulmiers*



L'emprise SNCF depuis la rue Jean Monnet

## 2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, l'OAP vise à encadrer la requalification et le renouvellement de ce secteur afin notamment de :

- **intégrer le site au sein du territoire nogentais** en lui conférant une **fonction et des usages spécifiques** ;
- mettre **fin à l'enclavement spatial** du site en le **reconnectant** au maillage en espaces publics et au réseau intercommunal de liaisons douces ;
- accompagner la création **d'un pôle d'équipements et d'activités** autour de la gare RER E, en favorisant l'implantation de grands équipements publics consommateurs de surfaces foncières peu disponibles sur le territoire communal ;
- améliorer l'offre de stationnement ;
- requalifier **l'image de l'entrée de ville** est par un **traitement urbain valorisant** ;
- faire du quartier du Pont de Mulhouse **un lieu de centralité et de convivialité urbaine**, en offrant un site dédié aux activités culturelles, de loisirs et sportives ;

- Intégrer la **proximité des emprises et infrastructures de transport** (voies ferrées, tunnel A86, usine de ventilation de l'A86, etc.).

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS

### 3.1. *URBANISATION GENERALE*

Les aménagements devront contribuer à la **création d'un quartier majoritairement composé d'équipements publics fonctionnant autour de la culture, du loisir et du sport** :

- **le stadium Jean Maudry** composé de deux gymnases dont un avec une capacité d'accueil de 500 spectateurs sera implanté sur le secteur suite **au transfert de l'actuel gymnase Gallieni** (situé sur la place du marché) ;
- **l'établissement d'une maison communale des associations** est également envisagée afin de **regrouper et d'optimiser sur un même site** des activités réparties actuellement sur plusieurs sites ;
- **réserver une emprise pour accueillir notamment le Centre Technique Municipal** ;
- **conserver la possibilité pour la zone d'implanter des logements.**

Situés à proximité directe de **voies de circulation bruyantes** (Grande Rue Charles de Gaulle et voie ferrée du RER E), les bâtiments devront présenter **une isolation acoustique performante et adaptée.**

### 3.2. *DEPLACEMENTS*

Articulée autour d'un bouclage de voies sans issue, la structure actuelle du réseau viaire local contribue au cloisonnement géographique du secteur.

Il s'agira donc de garantir une desserte optimale du secteur en assurant l'articulation entre les différents modes (desserte RER et accessibilité métropolitaine, transports collectifs et rabattement communal, liaisons douces et mobilité locale) et les différentes échelles (métropolitaines et locale).

La création de **liaisons nouvelles** entre la rue de Coulmiers par le Pont de l'Ardillère et la rue Jean Monnet permettra d'améliorer la perméabilité des déplacements locaux, les interactions entre espaces résidentiels et secteur d'équipements et les accès aux futurs équipements. Cet objectif rejoint la volonté de favoriser les modes de déplacements doux, en intégrant, notamment, des liaisons douces depuis le boulevard de Strasbourg dans la rue Jean Monnet.

Enfin, l'aménagement d'un parking supplémentaire en entrée sud du quartier Jean Monnet visera à canaliser les flux entrants de véhicules afin de **prioriser les déplacements piétons** sur l'ensemble du secteur au pied du « talus sous Plaisance » qui devra être paysagé et requalifié et des habitations de la rue de Coulmiers.

L'amélioration de l'accessibilité et de la visibilité des activités et des équipements sera recherchée afin de renforcer l'attractivité économique et touristique du nouveau quartier Jean Monnet et de la commune, en général.

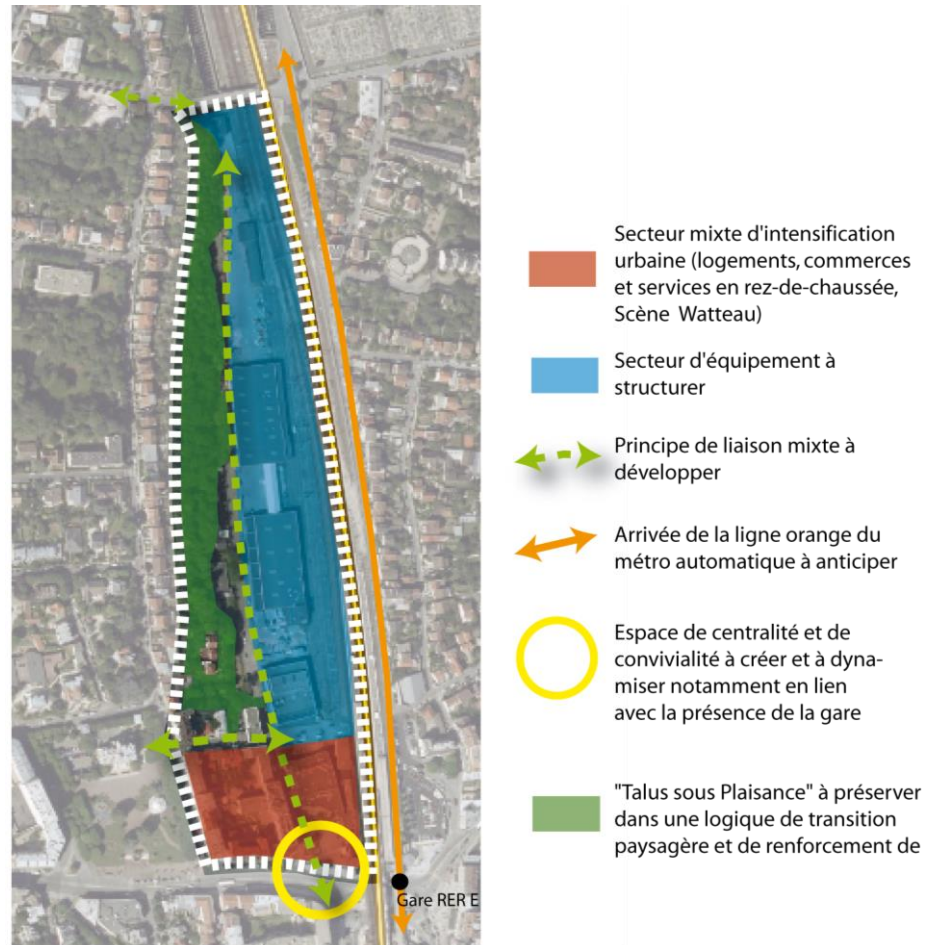
### ***3.3. TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS***

Les opérations à venir viseront à créer un **environnement bâti et paysager agréable** et de qualité pour accueillir ces activités, notamment à travers :

- **l'aménagement d'un parc sur le « talus sous Plaisance » afin de protéger les éléments paysagers existants** et maintenir un **espace de transition** entre le secteur d'activités et les résidences de la rue de Coulmiers – ce parc pourra accueillir ponctuellement des activités de loisirs;

- la **structuration d'espaces publics confortables et qualitatifs** devant chaque équipement permettant de créer un **réseau de placettes** interconnectées à l'échelle du secteur et de valoriser **les itinéraires piétons**. Ces derniers devront présenter un caractère qualitatif afin de **mettre en valeur l'entrée de territoire** depuis la Grande Rue Charles de Gaulle et les voies du RER.

### 3.4. SPATIALISATION DES ENJEUX





# OAP N°3 : BOULEVARD URBAIN DE STRASBOURG



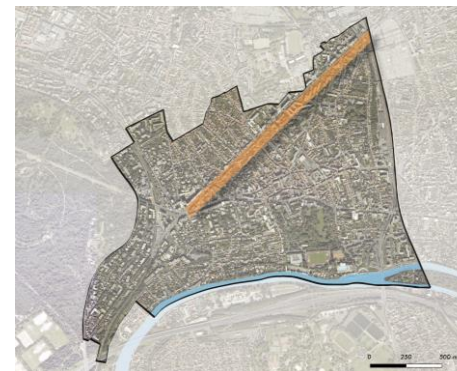
## 1. CONTEXTE

Le secteur d'OAP « Boulevard urbain de Strasbourg » constitue un axe **structurant l'organisation d'un territoire** communal selon une orientation sud-ouest/ nord-est sur une longueur d'1,7km.

Classé en zone UR « de renouvellement » dans le zonage du PLU sur une surface de 3,7ha, le secteur est également **un segment entre deux entrées de ville** (nord-est et sud-ouest), supportant **les flux de déplacements et de transit à différentes échelles**, entre le Bois de Vincennes- Portes de Nogent et l'est de la commune.

Si sa structure et son positionnement stratégique lui confèrent une position de « **vitrine** » du territoire nogentais, le boulevard n'en demeure pas moins un **axe routier peu qualitatif et peu perméable**, marquant une **rupture** nette dans le tissu et le fonctionnement urbain nogentais, notamment entre les secteurs situés au nord (Viselets notamment) et au sud (marché, centre-ville).

Le boulevard repose sur un gabarit imposant, notamment en entrées de ville est (Le-Perreux-sur-Marne) et ouest (carrefour Lelerc) et témoigne d'une **forme urbaine peu homogène** sans front bâti aligné, générant des espaces résiduels peu qualifiés, des pignons aveugles et une discontinuité commerciale.



Espace cloisonné et de ruptures, l'axe s'impose toutefois comme un **secteur d'évolution et de projets**. Dans un contexte de rareté et de renchérissement des prix du foncier, la mixité des fonctions et l'existence d'espaces résiduels (recul sur voie, dent creuse notamment) sont donc autant de **leviers de mutation et d'opportunités d'intensification de plusieurs secteurs** de la ville. La transformation **en boulevard urbain** est envisagée, afin d'optimiser la **cohabitation entre parts modales et l'articulation entre flux de déplacements, traversées et parcours piétons, intégration urbaine et qualité paysagère**.



*Carrefour Lelerc*



*Entrée Le-Perreux-sur-Marne*



Carrefour Paul Bert

Carrefour Galliéni/ Georges V

## 2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le prolongement du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la commune, l'OAP vise à encadrer le renouvellement de ce secteur afin notamment de :

- **Développer un front urbain dynamique** et de qualité offrant un statut au boulevard urbain ;
- Assurer la **continuité nord-sud** du tissu et du fonctionnement urbain en accompagnant l'évolution urbaine le long de l'axe ;
- Atténuer la fracture urbaine existante en valorisant **la position d'interface et de lien** ;
- Porter une attention particulière à **la qualité des espaces publics, à l'animation urbaine** (commerces, services, équipements publics) et aux franchissements sécurisés de la voie ;
- (Ré)aménager une **entrée de ville Nord-Est (Le Perreux)** qualitative en revalorisant la place du piéton par le développement des modes de déplacement doux ; et une réorganisation des flux de circulation ;

- Impulser une **stratégie de reconquête** des espaces sous utilisés (délaissés urbains dus à des reculs par rapport à l'alignement)

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS

### 3.1. *URBANISATION GENERALE*

Les aménagements devront contribuer à conforter et/ou à structurer un front bâti cohérent et dynamique le long de l'axe, en généralisant un alignement sur les voies et emprises publiques.

L'intégration urbaine du boulevard sera également recherchée à travers la valorisation des carrefours selon une double logique :

- Le renforcement de la position **d'interface fonctionnelle** occupée par les carrefours structurants permettra d'atténuer l'effet de rupture en améliorant **la perméabilité nord-sud du tissu et ses liens avec le quartier des Viselets et la ville voisine de Fontenay-sous-Bois** ;
- les potentialités de développement de **centralités commerciales** de proximité autour du carrefour Galliéni seront envisagées afin d'affirmer la **mixité des fonctions, d'inciter à la diversification des usages, vecteurs d'animation urbaine** le long de l'axe.

### **3.2. DEPLACEMENTS**

Les aménagements devront intégrer les modes de déplacement doux sur l'ensemble du boulevard pour améliorer les conditions de circulations des piétons et des cyclistes. A ce titre, la **création de liaisons nouvelles visera à assurer la sécurité et la perméabilité** nord-sud des déplacements. Le lancement d'actions ponctuelles visant l'amélioration de **la traversée et de l'accessibilité** piétonne tout au long de l'axe sous tendront les objectifs de pacification et de cohabitation entre modes de transport. Le stationnement, notamment résidentiel, sera pris en compte dans les aménagements à venir.

Il s'agira alors de mener une **réorganisation** des différents flux de déplacements sur l'ensemble du boulevard et de proposer des aménagements sécurisés pour tous. La recherche d'une **desserte optimale** sur le secteur (liaisons douces et transports collectifs) permettra de **concilier desserte qualité urbaine, mobilités locales, et déplacements intercommunaux**, notamment par les liaisons bus type Mobilien (ligne 113 de Chelles à Nogent-sur-Marne, avec son prolongement à l'étude vers de la Château de Vincennes et la ligne 1 du métro parisien).

### **3.3. TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS**

Le traitement paysager de l'axe répondra à la volonté d'**appropriation** des espaces verts en pied d'immeuble par les nogentais, à travers un programme de **reconquête** des sites de nature en ville et la création de cheminements piétons à travers les ilots. Les reculs sur voie feront donc l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, composition urbaine) en vue d'aménager des **transitions progressives**, séquentielles entre surfaces bâties et espaces libres dans une logique **d'optimisation du tissu existant**.

Les **ouvertures visuelles** en direction du Bois de Vincennes, du centre-ville et de la Vallée de la Marne seront également préservées afin de valoriser la dimension **symbolique** de l'axe, **vitrine du patrimoine et du cadre de vie nogentais**.

Les aménagements devront permettre de compléter les **alignements d'arbres** existants afin de renforcer la **trame verte** tout au long du boulevard. La valorisation des espaces publics adjacents à la voie constituera le principal levier de **requalification des entrées de ville**, notamment des Hauts de Nogent au nord-est.

### 3.4 SPATIALISATION DES ENJEUX



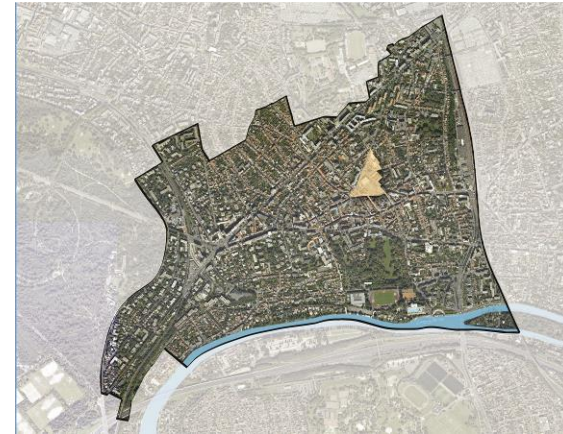


## OAP N°4 : LE VILLAGE : « MARCHE- CENTRE VILLE »

## 1. CONTEXTE

Articulé autour du boulevard Galliéni, axe nord-sud structurant permettant de relier le boulevard de Strasbourg au centre-ville, le secteur d'OAP Village : « Marché centre-ville » bénéficie d'un **positionnement stratégique**. Celui-ci occupe en effet une position de **centralité** –morphologique et fonctionnelle- à l'échelle du territoire nogentais et fait l'objet d'un classement **en secteur de plan masse URc** « de requalification du centre-ville » dans le zonage du PLU.

Les abords immédiats de la place du marché présentent toutefois un **tissu mixte et relativement déstructuré**, composé notamment de logements collectifs du R+3 au R+6, de commerces et services en rez-de-chaussée. Les **équipements structurants sont vieillissants** (halle, gymnase) et nécessitent une reconquête urbaine par restructuration d'ensemble. Enfin, bien que situé au contact avec le Village, le secteur demeure relativement **isolé** de la Grand rue Charles de Gaulle orientée est-ouest.



Sur une surface de **9,3ha**, le secteur s'impose donc comme un **support privilégié de renouvellement et de requalification urbaine**. Les intentions de projet autour de la modernisation de la place du marché (Halles, gymnase et espaces publics adjacents) et la dynamique d'élargissement du centre-ville confirment ces potentialités d'évolution.



*Les Halles, le gymnase Galliéni et l'esplanade, un ensemble urbain à restructurer*

- renforcer l'accès et la **qualité des services publics** en centre-ville.



La rue Orhesser vers le Village



Le carrefour Thiers/ Gallieni

## 2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, l'OAP devra encadrer le renouvellement de ce secteur qui vise à :

- s'inscrire dans le projet de requalification du centre-ville en s'appuyant sur le projet de reconversion et de modernisation de la halle et le déplacement du gymnase Gallieni pour **renforcer l'appareil commercial et créer un véritable lieu d'animation au cœur de la ville;**
- **Relier le secteur du marché avec l'axe dynamique commerçant de la Grande Rue Charles de Gaulle ;**
- Permettre la **mutation** des espaces en centre-ville, en veillant à la continuité du tissu et des formes urbaines, tout en privilégiant la place des piétons ;
- accorder une attention particulière au traitement paysager du secteur et notamment les abords de la Halle pour créer **un espace public fédérateur, de rencontre et de convivialité ;**

## 1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS

### a. *URBANISATION GENERALE*

Les orientations d'aménagement préconisent la poursuite et la structuration de **fronts et d'îlots bâtis cohérents et denses** (alignement, ordonnancement, régularité des gabarits) en vue de mettre en valeur les ouvertures visuelles et la continuité des formes et du tissu depuis le Village.

La restructuration de la place du marché veillera à **s'appuyer sur le caractère urbain des rues Ohresser et Gallieni et des Héros Nogentais** pour connecter le pôle alimentaire du marché à la Grande Rue et arrimer le secteur aux dynamiques de développement et d'extension géographique du centre-ville nogentais en direction du boulevard de Strasbourg.

Dans cette optique, il s'agira également d'améliorer l'intégration architecturale de la Halle du marché et la dimension paysagère des espaces publics afin de **renforcer la monumentalité de l'édifice et son rôle de « marqueur » symbolique.**

Le Marché du centre-ville dont la fréquentation est l'une des plus importantes dans l'est parisien doit conforter son rayonnement par une évolution des services qu'il offre à une clientèle fidélisée par la qualité des produits. **Une implantation commerciale sédentaire, alimentaire et des services publics de proximité** en rez-de-chaussée sera encouragée pour faire émerger un quartier mixte permettant la diversité des pratiques et des usages, dans le respect du cadre de vie local. La complémentarité avec l'activité de la Grand Rue Charles de Gaulle et la visibilité de l'appareil commercial se trouveront ainsi renforcées.

## ***B. DEPLACEMENTS***

Les aménagements à venir chercheront à favoriser les déplacements doux, piétons et cyclistes, dans une logique de cohabitation entre mobilités locales et fonctions urbaines. La continuité des cheminements piétons, notamment nord-sud en direction du boulevard de Strasbourg sera favorisée, afin d'accompagner le rééquilibrage spatial du centre-ville. La création d'îlots de qualité urbaine à l'échelle du piéton permettra, in fine, d'améliorer le cadre de vie, la convivialité et l'accessibilité des aménités locales.

Le renforcement de la politique de **stationnement en ouvrage** et l'amélioration de la qualité de l'offre de parking public portera une réflexion globale visant à libérer l'espace public du trafic et de l'emprise automobile, en favorisant la fluidité des déplacements locaux.

## ***C. TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS***

Dans le cadre du secteur de plan masse, les orientations d'aménagement viseront à créer une place du marché, véritable support d'animation urbaine et de développement commercial. Le traitement de transitions progressives et

séquentielles entre typologies bâties et espace public permettra de garantir l'aération et l'ouverture d'un tissu constitué et caractéristique du centre-ville.

La mise en scène de la diversité des usages et des modes d'appropriation de l'espace public seront révélées par l'installation d'un mobilier urbain de qualité et la composition d'**espaces publics continus et de proximité**.

Il s'agira enfin de favoriser la **végétalisation** de l'espace public par la mise en place d'un réseau d'espaces verts (ex : plantations aux abords de la place du marché) pour favoriser la pénétration de la trame verte communale au cœur du centre-ville et renforcer l'identité et l'attractivité du secteur stratégique du cœur de Nogent-sur-Marne.



