

Ville de Nogent-sur-Marne (94)

Plan local d'urbanisme (PLU)

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

2-Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

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

SOMMAIRE

PREAMBULE..... 3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 6

AXE 1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE ET LA SPECIFICITE DE LA COMMUNE... 7

- Objectif 1 : Permettre la mise en place de projets de transport et de déplacement structurants 7
- Objectif 2 : Encourager la requalification de secteurs stratégiques 7
- Objectif 3 : Améliorer et requalifier l'offre en matière d'habitat 7
- Objectif 4 : Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain..... 8

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION PAR LA PROTECTION DU PATRIMOINE 10

- Objectif 1 : Préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne 10
- Objectif 2 : Aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais 10
- Objectif 3 : Agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types 10
- Objectif 4 : Permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments 11

AXE 3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA VILLE 13

- Objectif 1 : Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois 13
- Objectif 2 : Affirmer et développer les potentialités touristiques de Nogent-sur-Marne..... 13

- Objectif 3 : Adapter le développement des équipements et des services aux besoins des usagers de la ville et renforcer leur rayonnement13
- Objectif 4 : Faciliter les déplacements sur le territoire nogentais pour garantir un cadre de vie agréable et fonctionnel.....14



PREAMBULE



Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue l'expression claire d'une vision stratégique du développement de la Ville.** Cette vision peut être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles (les orientations d'aménagement et de programmation).

Le PADD est une pièce obligatoire du dossier de PLU. Il doit être souple et définir des orientations générales de façon à **permettre l'évolution à venir des projets de la Ville.** Il n'est pas directement opposable aux différentes autorisations d'occuper le sol. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être élaborés en cohérence avec lui.

Le PADD fait l'objet d'un **débat en Conseil Municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.**

Rappel du contexte réglementaire

L'article L.110 du Code de l'urbanisme dispose que *"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".*

L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme dispose que *"les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme précise que *"le plan local d'urbanisme comprend :*

- un rapport de présentation,*
- un projet d'aménagement et de développement durables,*
- des orientations d'aménagement et de programmation,*
- un règlement,*
- des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques".

L'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme prévoit que : *"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré en 3 axes, visant à renforcer l'attractivité et l'identité de Nogent-sur-Marne :

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

Axe2 : 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.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



AXE 1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE ET LA SPECIFICITE DE LA COMMUNE

OBJECTIF 1 : PERMETTRE LA MISE EN PLACE DE PROJETS DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT STRUCTURANTS

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

OBJECTIF 2 : ENCOURAGER LA REQUALIFICATION DE SECTEURS STRATEGIQUES

- Accompagner le projet de **centre d'affaires Nogent Baltard** par :
 - o La reconversion de la gare et le réaménagement de la place Leclerc
 - o La réalisation d'une offre diversifiée de logement (mixité de l'habitat) ;
 - o Le développement de nouvelles activités (commerces, équipements, bureaux ...)
- Permettre la **requalification du centre-ville de Nogent-sur-Marne**, notamment par la reconstruction de la Halle du marché, l'implantation de services publics et la requalification des espaces publics visant à redynamiser les commerces de proximité ;
- Soutenir le projet de **création ou de relocalisation d'équipements sportifs et de services municipaux** rue Jean Monnet, qui permettra

l'implantation de plusieurs équipements publics avec une nouvelle offre de stationnement, à proximité de la gare de Nogent-le-Perreux

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

OBJECTIF 3 : AMELIORER ET REQUALIFIER L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT

- Permettre la mise en œuvre du P.L.H de la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne, conformément à la Loi S.R.U. qui impose aujourd'hui l'objectif de construction de **150 logements par an** (qui se traduira par un nombre d'habitants d'environ 34 000 à 35 000 à l'horizon 2030) - Pour la production de logements sociaux : 62 logements par an (dont 43 dans le neuf).
- Proposer une **offre attractive et diversifiée** de logements
- Améliorer le **parc de logements actuel** en luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (par exemple : réhabilitation des HBM avec Valophis)
 - o Programmer la **mixité de l'habitat pour obtenir la mixité sociale** sur la ville, en imposant un pourcentage de logements sociaux dans les opérations d'une certaine importance
 - o Anticiper et adapter les **nouvelles réalisations** aux nouveaux besoins des ménages
 - o Adapter l'habitat aux **besoins spécifiques** de la population (personnes à mobilité réduite, agrandissement des familles...)
 - o Privilégier un **parcours résidentiel** complet



OBJECTIF 4 : ASSURER UNE EVOLUTION MAITRISEE DU TISSU URBAIN

- **Faire évoluer le tissu urbain actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise**
 - Articuler l'évolution urbaine avec la desserte en transports collectifs de tous types (transport urbain)
 - Accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg et de la partie Est de la RD120
 - Favoriser l'évolution du bâti pavillonnaire existant
 - Préserver le patrimoine bâti remarquable (en liaison avec son environnement proche), les identités des quartiers et les paysages
- Etudier les possibilités de **réhabilitation dans les ensembles collectifs** ; la démolition/reconstruction pourra être envisagée en cas de nécessité ; veiller à la création de continuités urbaines plus fortes entre ces ensembles et les quartiers de la ville



AXE 1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS TOUT EN PRÉSERVANT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

PLU de Nogent-sur-Marne - Décembre 2012




Permettre la mise en place de projets d'aménagement et de transports structurants

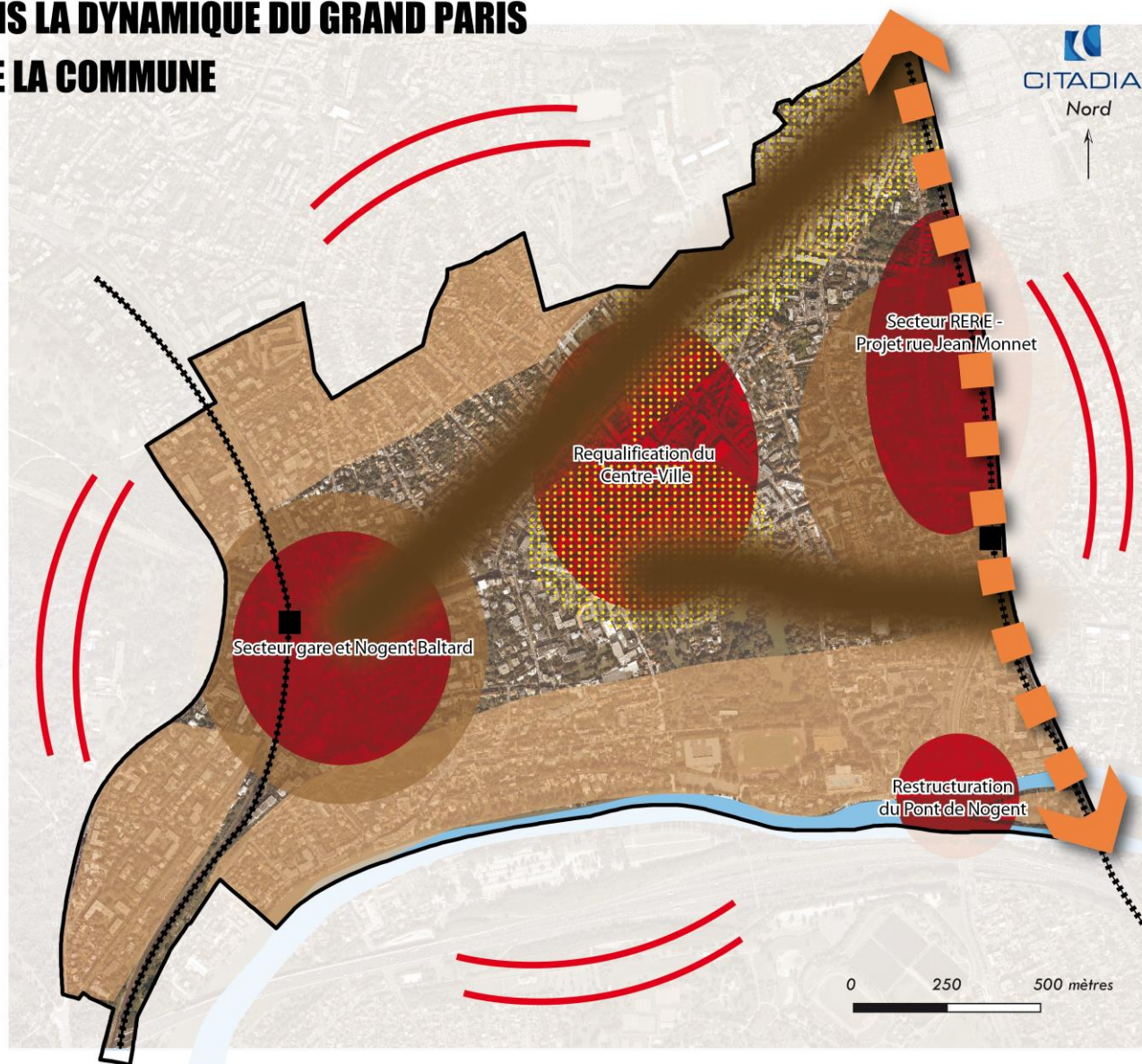
-  Accompagner les projets d'envergure de la Ville
-  Anticiper la mise en place de la ligne orange du métro automatique

Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

-  Proposer une offre attractive et diversifiée de logements en maintenant un environnement résidentiel de qualité
-  Améliorer le parc de logements actuel en poursuivant les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain

-  Optimiser le tissu urbain aux abords du boulevard de Strasbourg et de la partie est de la RD120
-  Articuler l'intensification urbaine avec la desserte en transports collectifs
-  Favoriser l'évolution du tissu urbain dans une logique d'amélioration de l'existant



AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION PAR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

OBJECTIF 1 : PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES DE NOGENT-SUR-MARNE

- Préserver le **patrimoine urbain et paysager** en protégeant et en mettant en valeur les points de vue remarquables et les espaces verts dont les arbres et espaces publics majeurs (étude paysagère spécifique en cours).
- Favoriser une **architecture de qualité** et permettre la réalisation de projets innovants sur le plan urbain et environnemental dans les futures opérations, dans le respect du patrimoine remarquable existant.
- Accorder une attention forte à l'esthétique urbaine et à l'**intégration paysagère** des bâtiments d'activités et des devantures et enseignes commerciales et plus particulièrement à l'occasion des projets d'aménagements.
- Assurer le compromis entre les dispositifs écologiquement performants et la préservation du patrimoine.

OBJECTIF 2 : AMENAGER ET RENFORCER UNE TRAME VERTE ET BLEUE DE QUALITE PARTICIPANT AU CADRE DE VIE NOGENTAIS

- Tendre vers un **maillage vert continu et cohérent** sur l'ensemble-du territoire en organisant le lien entre les espaces verts de la commune et les espaces naturels proches, tels que le bois de Vincennes et la Marne, dans la dynamique du Plan Vert Départemental.
 - o Protéger et promouvoir **les espaces verts existants**, y compris ceux situés sur l'île des Loups (réserve communale naturelle volontaire), et assurer leur développement dans les futurs projets d'aménagements ;
 - o Adosser **la trame verte**, notamment, sur les alignements d'arbres existants et futurs et les liaisons douces des bords de Marne.

- o Améliorer et développer le **franchissement des ruptures urbaines** telles que voie ferrée, routes, cours d'eau...Protéger les **cœurs d'îlots verts du territoire** représentant des espaces relais de la trame verte dans un contexte urbain intense et qui peuvent constituer des poches de biodiversité ;
- o Protéger les **cœurs d'îlots verts et arborés** du territoire.
- o Gérer les espaces verts et les parcs (publics et privés) dans le respect de leur diversité.

OBJECTIF 3 : AGIR POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA REDUCTION DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUS TYPES

- Poursuivre les actions dans l'objectif de la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** et la préservation de la qualité de l'air ; réduire les besoins de déplacement en accentuant la mixité des usages dans les projets ; favoriser l'écologie urbaine et un partage apaisé de la voirie et des espaces publics entre les différents modes.
- S'orienter vers des **projets urbains économes en eau** et favorisant la retenue à la source des eaux pluviales.
- Prévoir des **dispositifs de collecte des déchets** adaptés aux besoins et promouvoir le tri sélectif.
- Prendre en compte les **contraintes spécifiques** liées aux zones de risques et aux nuisances sonores :
 - o Prise en compte des documents règlementaires,
 - o Réduction des phénomènes d'inondations par les eaux de ruissellement,
 - o Sensibilisation du public sur les risques de mouvements de terrain,
 - o Maîtrise de l'exposition de la population au risque industriel,
 - o Réduction des nuisances sonores de tous types.




OBJECTIF 4 : PERMETTRE L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

- Permettre la **réhabilitation du bâti existant** et **autoriser les dispositifs d'isolation et la production d'énergies renouvelables** ; veiller au respect des caractéristiques paysagères et architecturales du bâti ;
- Poursuivre la **dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables**, en étudiant notamment le potentiel que présente l'exploitation de la géothermie dans la commune et l'utilisation des réseaux d'assainissement.





AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

PLU de Nogent-sur-Marne - Mars 2013




Préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne

-  Mettre en valeur certaines perspectives visuelles depuis et sur les coteaux, notamment sur la Marne
-  Traiter de manière qualitative les portes d'entrée du territoire
-  Accorder une attention forte à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des devantures commerciales




Aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais

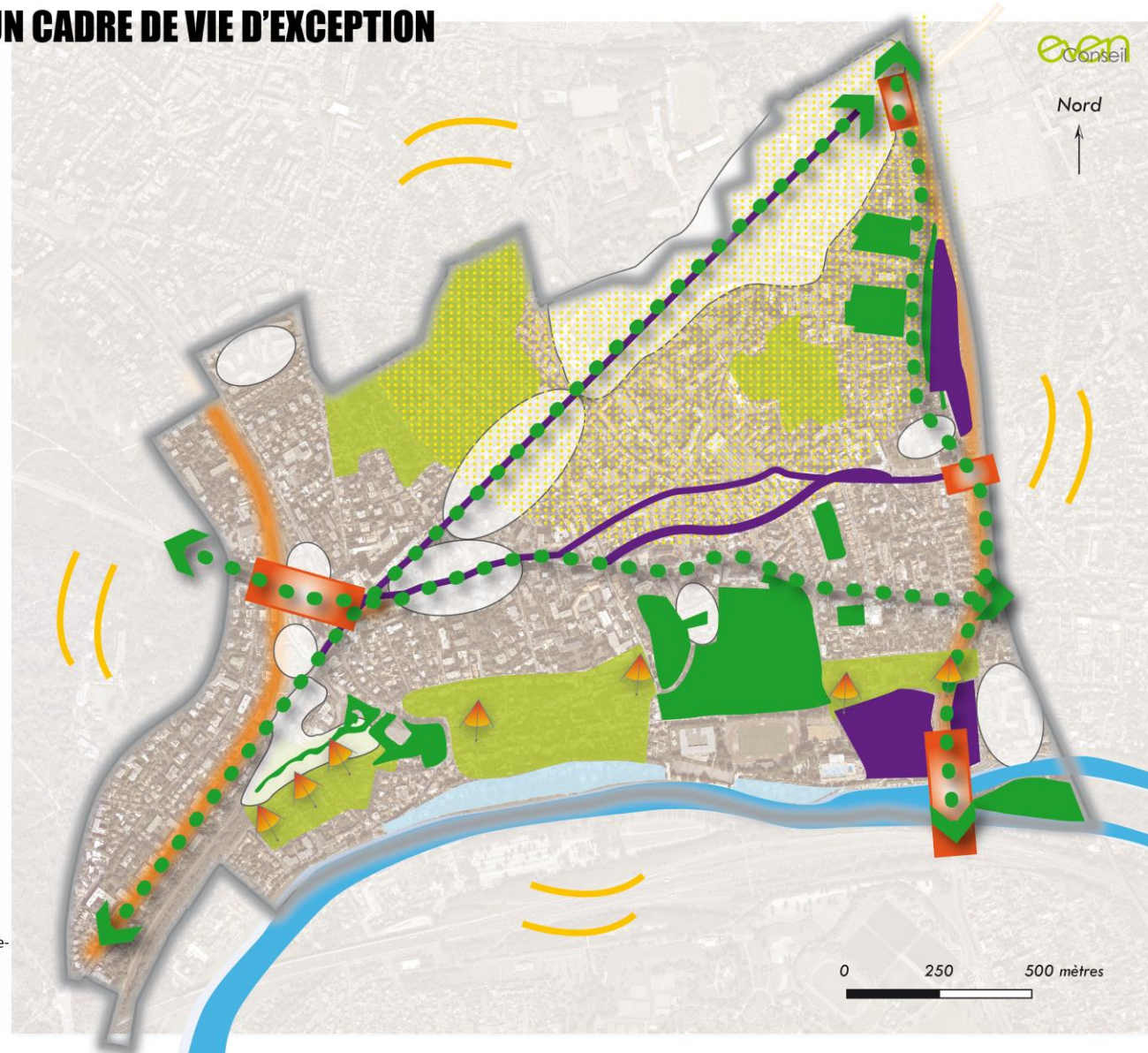
-  Protéger les espaces verts existants, espaces de nature en ville et de respiration pour les habitants
-  Appuyer la trame verte, notamment, sur les alignements d'arbres existants et les liaisons douces
-  Protéger les cœurs d'îlots verts du territoire représentant des espaces relais de la trame verte
-  Valoriser les bords de Marne en privilégiant le profil naturel des berges.

Agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances

-  S'engager dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la préservation de la qualité de l'air
-  S'orienter vers des projets urbains économes en eau et favorisant la récupération des eaux pluviales
-  Etudier la possibilité de doter les secteurs d'habitat collectif de points d'apports volontaires enterrés

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

-  S'assurer de la prise en compte des documents réglementaires (PPRI) ou dispositions régissant l'urbanisation dans les zones de risque
-  Sensibiliser le public sur la nature des sols et le risque éventuel de mouvement de terrain
-  Garantir une isolation acoustique performante et adaptée des constructions situées à proximité des voies bruyantes



AXE 3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA VILLE

OBJECTIF 1 : RENDRE LE TERRITOIRE ATTRACTIF POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX EMPLOIS

- Développer un **appareil commercial pérenne** en renforçant les pôles et les linéaires existants et accueillir de nouveaux commerces de proximité.
- Poursuivre l'aménagement du centre-ville en **renforçant la dynamique d'implantation de services et de commerces de proximité** tout en restructurant les espaces publics ; réaménager le **marché du centre de Nogent-sur-Marne** en requalifiant et modernisant la halle existante avec des **commerces alimentaires permanents**.
- Faciliter l'implantation de **nouvelles activités sur l'ensemble du territoire** et la création de lieux dédiés au travail à distance (tiers lieux).
- Favoriser le **développement économique aux abords des gares** afin de renforcer ces pôles de la commune (projet Nogent Baltard et RER E) ainsi que sur les **axes structurants** (notamment les boulevards de Strasbourg, Albert 1^{er} ...).
- Assurer le rayonnement du commerce nogentais en **dehors des limites de la commune dans le cadre de l'intercommunalité**.

OBJECTIF 2 : AFFIRMER ET DEVELOPPER LES POTENTIALITES TOURISTIQUES DE NOGENT-SUR-MARNE

- **Renforcer la lisibilité et l'attractivité du centre-ville en accompagnant son développement ;**
- Améliorer **l'accueil des touristes de loisirs et d'affaires**, y compris au Port de Plaisance

- Appuyer le développement touristique de la commune sur les équipements culturels structurants comme le Pavillon Baltard, la Scène Watteau, le Musée, le carré des Coignard...
- Valoriser et rendre accessible les différents **espaces de nature en ville** (Parc Watteau, Parc Dagobert, Parc des Artistes, square d'Estienne d'Orves, square d'Yverdon, berges de la Marne, Ile de Beauté, Ile des Loups (pour les parcelles communales), futur parc rue J. Kablé...)
- Préserver et valoriser le **patrimoine architectural remarquable et de qualité**, riche et diversifié, de la commune (hôtels particuliers, maisons rurales, petits immeubles, maisons bourgeoises, villas, habitations bon marché des années 1930, ensembles urbains remarquables...)
- Développer le **potentiel historique et touristique de certaines structures** afin de diversifier les activités sur le territoire

OBJECTIF 3 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES AUX BESOINS DES USAGERS DE LA VILLE ET RENFORCER LEUR RAYONNEMENT

- Adapter, dans le cadre d'une programmation continue, **l'offre d'équipements publics et de services** à l'ensemble des projets et à l'évolution de la population, pour répondre aux besoins de tous
- Concevoir les **espaces d'équipement et de services** comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges (qualité des espaces, partage des usages, accessibilité pour tous, etc.) ;
- Permettre l'émergence **d'équipements sportifs et de services municipaux** dans le secteur de la gare de Nogent-le-Perreux ;
- Favoriser le **développement de l'aménagement numérique** sur la commune, en permettant la réalisation des objectifs du SDAN (Schéma Départemental d'Aménagement Numérique).




OBJECTIF 4 : FACILITER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE NOGENTAIS POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE AGREABLE ET FONCTIONNEL

- Offrir une **alternative à l'automobile** en facilitant les déplacements urbains en lien avec les modes doux ; permettre une fluidité des déplacements au sein de la commune et entre celle-ci et les autres territoires, étudier une évolution de « la Navette » en transport urbain desservant tous les quartiers
- Améliorer les **conditions de circulation apaisée à l'intérieur de la ville**, pour les usagers les plus vulnérables et pour l'approvisionnement des commerces.
- Participer au développement et à la promotion des transports en commun pour réduire l'usage de la voiture.
- Favoriser les modes de déplacement doux.
- Organiser la gestion du stationnement, à la fois pour les voitures et les vélos, en lien avec le développement des différents projets urbains et économiques sur le territoire :
 - o Poursuivre la **rationalisation de l'offre de stationnement** en fonction du type d'habitat, de la desserte en transport collectif et des usages (zones résidentielles, lieux de travail, etc.). Celle-ci pourra se concrétiser notamment par la création de parcs publics de stationnement de proximité à l'image des travaux en cours sur l'ancien site Marie Curie, sur celui à l'étude Route de Stalingrad, ...
 - o **Mutualiser le stationnement** et favoriser le stationnement à l'intérieur des parcelles
- Valoriser les **bords de Marne** en privilégiant le profil naturel des berges et en réalisant des promenades parcours de santé (par exemple : travaux de la CAVM sur la promenade Ile de Beauté).



AXE 3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA VILLE

PLU de Nogent-sur-Marne - Avril 2013



Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois

-  Développer un appareil commercial pérenne en renforçant les pôles et les linéaires existants ainsi que des commerces de proximité
-  Permettre le renouvellement du marché dans le cadre de la requalification du centre-ville
-  Faciliter l'implantation de nouvelles entreprises aux abords des gares




Affirmer le potentiel touristique de Nogent-sur-Marne

-  Appuyer le développement touristique de la commune sur certains équipements
-  Valoriser les différents espaces de nature en ville

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

-  Adapter l'offre d'équipements publics et de services à l'échelle de l'ensemble des projets
-  Accompagner la création d'un pôle d'équipements autour de la gare du RER E en s'appuyant sur le projet rue Jean Monnet

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

-  Permettre une fluidité des déplacements au sein de la commune et avec les autres territoires
-  Favoriser les modes de déplacement doux, en complément du développement du réseau de transport collectif
-  Poursuivre la rationalisation de l'offre de stationnement en fonction de la desserte en transport collectif

