

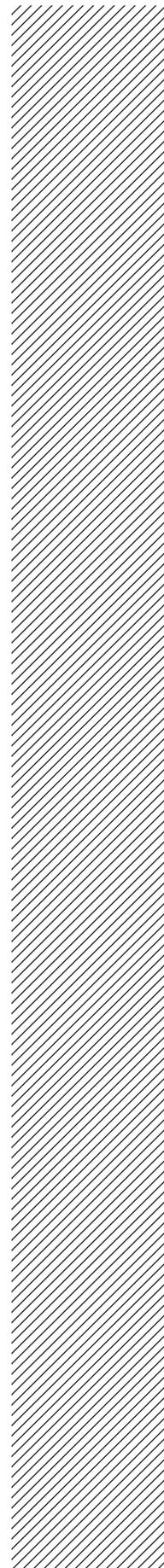


📖 ÉTUDE

NOGENT-SUR-MARNE

ÉLABORATION D'OUTILS POUR RENFORCER LA QUALITÉ
ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

NOVEMBRE 2017



Directrice de la publication : **Dominique ALBA**

Sous la direction de : **Christiane BLANCOT**

Étude réalisée par : **Véronique DOREL, François L'HÉNAFF et Emmanuelle ROUX**

Cartographie et traitement statistique : **Veneta AVRAMOVA, Marie-Thérèse BESSE, Pascale SORLIN**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

Sommaire

PRÉAMBULE	4
1. Repérer les éléments du paysage	8
1.1 Les caractéristiques paysagères	8
1.2 Les courbes de niveau et le parcellaire	10
1.3 Les pentes des rues	11
1.4 Le patrimoine végétal	12
1.5 La végétation publique / privée	13
1.6 Les hauteurs du bâti	16
1.7 Les types de tissus urbains	17
2. Nogent-sur-Marne dans le grand paysage métropolitain et son cadre bâti	20
2.1 Les repères dans le grand paysage métropolitain	20
2.2 Le grand paysage métropolitain vu depuis les belvédères, les rues en pente et les espaces dégagés	23
2.3 Lecture du paysage de Nogent-sur-Marne depuis la Marne	46
2.4 Lecture du paysage de Nogent-sur-Marne en mouvement depuis le RER E	53
2.5 Le paysage des rues et leur skyline, le cadre bâti	57
3. Réflexions sur l'adaptation des règles d'urbanisme	64
3.1 Le découpage du territoire	64
3.2 Contenu des règles morphologiques	65
3.3 Contenu des règles relatives aux espaces libres et aux plantations	67
3.4 Les règles relatives à la trame verte et bleue	68
3.5 Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11)	70
3.6 La protection des bâtiments d'intérêt patrimonial	71
3.7 Les règles relatives à la protection des perspectives visuelles	72
4. Intégration de la suppression du COS dans les zones UPb, UP et UPr	78
4.1 Examen de la zone UPb : zone urbaine patrimoniale du bois de Vincennes	79
4.2 Examen de la zone UP : zone urbaine patrimoniale	82
4.3 Examen de la zone UPr : zone urbaine patrimoniale renforcée	84

Le contexte et les objectifs de l'étude

Le PLU de Nogent-sur-Marne a été approuvé le 20 janvier 2014. Il a été modifié le 28 octobre 2014, mis à jour par arrêté municipal le 31 décembre 2014. La dernière modification a été approuvée par le conseil de territoire le 11 juillet 2016.

La ville souhaite enrichir ses réflexions sur son territoire et envisage de modifier à nouveau son plan local d'urbanisme. Elle a souhaité être accompagnée de l'Apur et sollicite notamment une aide dans l'élaboration d'outils visant à assurer une conservation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la ville.

La présente étude a donc pour objet l'élaboration d'outils visant à structurer une conservation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la ville de Nogent-sur-Marne. Elle portera sur une réflexion sur les conséquences

de la loi ALUR et de la loi NOTRe, sur l'évolution des tissus urbains en regard de leur caractère patrimonial et des qualités du grand paysage et des architectures ; en regard des enjeux du développement durable, de l'adaptation de la ville au changement climatique et du renforcement de la place de la nature.

Dans un premier temps, cette étude appréhende ce qui compose le paysage nogentais, identifie ensuite les différents repères dans le grand paysage et, enfin, caractérise le paysage des rues de Nogent-sur-Marne.

Une réflexion sur le contenu du PLU actuellement en vigueur et des propositions de son adaptation complètent cette étude.

La dernière partie porte sur les conséquences de la suppression du COS dans les zones patrimoniales UP, UPr et UPb.

Appréhender ce qui compose le paysage nogentais (...) Une réflexion sur le contenu du PLU actuellement en vigueur et des propositions de son adaptation









1. REPÉRER LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE



© Ph. Guignard/air-images.net

1. Repérer les éléments du paysage

Ce chapitre propose un atlas cartographique qui compile des outils d'analyse du territoire qui permettront d'accompagner la fabrication de la ville.

1.1 Les caractéristiques paysagères

Élément déterminant du paysage de Nogent-sur-Marne, la topographie structure son territoire en trois entités géographiques.

La première entité est le plateau qui s'adosse au Bois de Vincennes à l'ouest, au Fort de Nogent au nord et qui se déploie de part et d'autre de l'ex-RN34, y compris le centre-ville. Elle forme un belvédère vers l'est de la métropole du grand Paris qui offre des vues lointaines pouvant atteindre Gagny ou Noisy-le-Grand.

La deuxième entité est celle des coteaux abrupts orientés au sud. Elle dégage plusieurs belvédères sur la Vallée de la Marne et au-delà sur les territoires T10 et T11 compris entre la Marne et la Seine. Les bords de Marne au sud de la ville composent la troisième entité. Ses caractéristiques paysagères seront spécifiquement évoquées ultérieurement.

Ces caractéristiques géographiques et paysagères inscrivent la ville de Nogent-sur-Marne dans le grand paysage métropolitain en permettant :

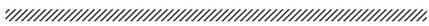
- la perception d'édifices remarquables et ouvrages d'art qui sont des repères, des signaux architecturaux identifiables à partir de lieux éloignés
- l'ouverture de vues lointaines, panoramiques ou cadrées, qui appréhendent dans un même champ de vision les vastes territoires T9, T10 et T11 de la Métropole du Grand Paris.

Afin d'appréhender au mieux la topographie et les limites physiques de la ville ainsi que les grandes composantes déjà en place ce chapitre propose un atlas cartographique. Il compile des outils d'analyse du territoire qui permettront d'accompagner la fabrication de la ville.

Appréhender au mieux la topographie et les limites physiques de la ville ainsi que les grandes composantes déjà en place



**PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE DE LA COMMUNE
DE NOGENT-SUR-MARNE**



1.2 Les courbes de niveau et le parcellaire

Le paysage de Nogent sur Marne se caractérise par un fort dénivelé (60 m) entre sa partie Nord jouxtant le Fort de Nogent et les rives de la Marne dans sa partie sud. Les courbes de niveau plus rapprochées au sud du territoire communal illustrent les pentes plus

abruptes des coteaux qui surplombent la Marne. Les parcelles en lanière et de petite taille suivent le sens de la pente qui rayonne depuis le Fort de Nogent. Les parcelles de taille plus conséquente sont dédiées à des équipements publics.

Parcelles

- parcèle
- courbe de niveau (5 m)

Végétation (hauteur en mètres)

- moins de 1
- de 1 à 10
- plus de 10

0 200 m

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



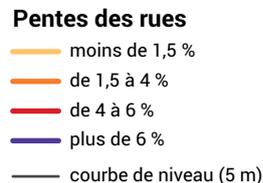
1.3 Les pentes des rues

La perception du relief s’appréhende très bien depuis les nombreuses rues dont la pente dépasse 6 %.

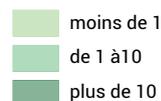
Les rues à forte pente ouvrent un champ de vision profond sur la vallée de la Marne. Ses coteaux escarpés reliant le plateau de Romainville à la Marne ainsi que sa proximité avec le Bois de Vincennes et son château, sont autant d’atouts qui donnent à la ville de Nogent-sur-Marne un statut privilégié à l’échelle de l’est de la métropole.

Dès la seconde moitié du XIX^e siècle les lignes des chemins de fer de l’Est et de

la Bastille rendent les bords de Marne facilement accessibles et une première guinguette s’y installe. Les parisiens venaient respirer le bon air aux Portes de Paris et prendre part à diverses activités nautiques (canotage et baignade). Tous ces attraits en ont fait une ville de résidences bourgeoises et secondaires. L’architecture des villas proches du centre-ville s’adapte à la déclinaison des terrains : la hauteur des façades permet d’ouvrir des vues étendues sur les rives de la Marne. Tandis que l’ancienne île de Beauté est dotée de villas d’inspiration normande ou anglo-saxonne.

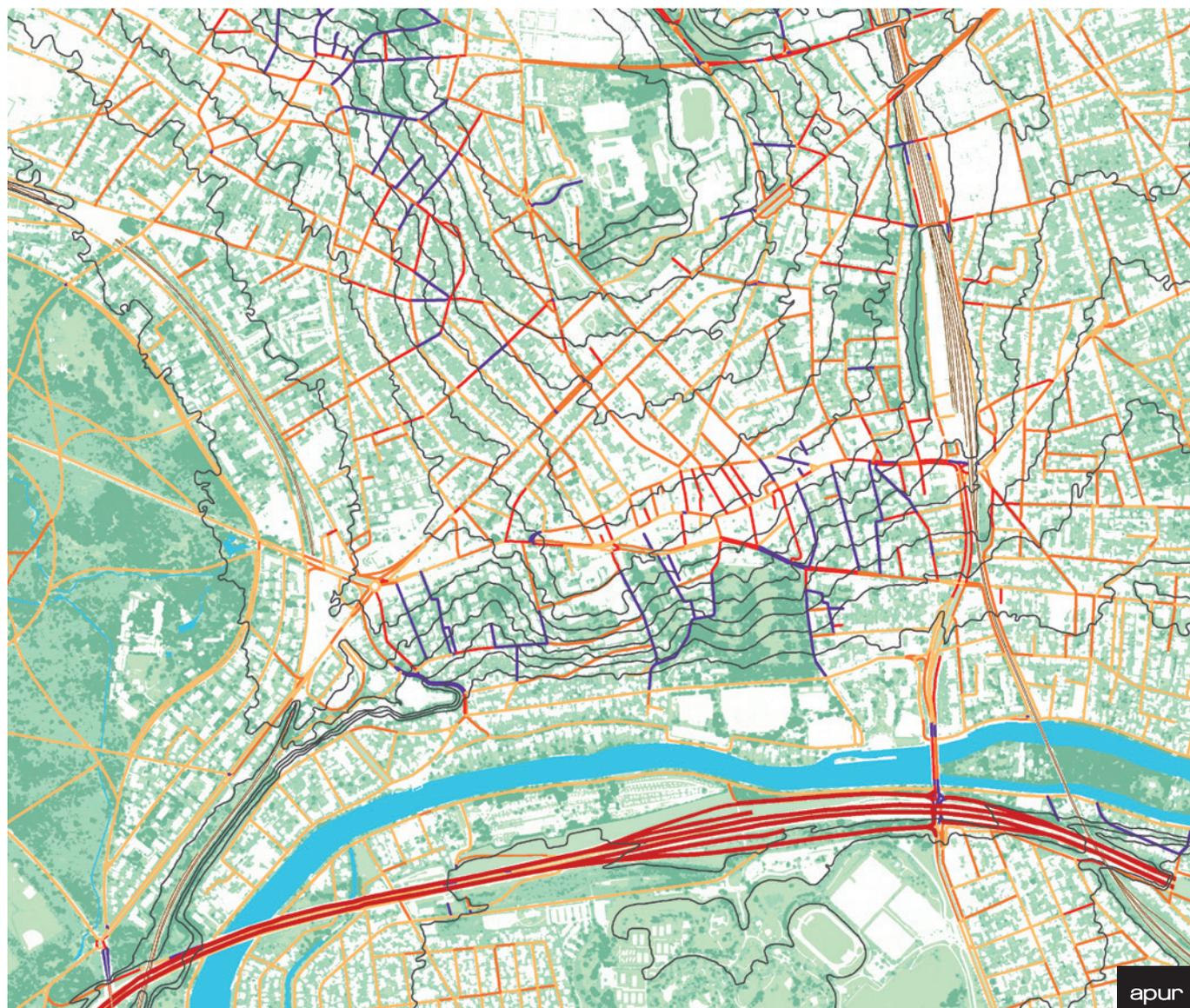


Végétation (hauteur en mètres)



0 200 m

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



1.4 Le patrimoine végétal

Un patrimoine végétal de hauteur variée

La carte de la végétation témoigne de la qualité du patrimoine végétal nogentais et permet d'identifier clairement les différents quartiers qui la composent : les Viselets et ses parcelles pavillonnaires verdoyantes, les Franges du bois de Vincennes dont les petits collectifs et les maisons bourgeoises s'implantent au milieu de grands jardins arborés, les grandes villas bour-

geoises et les maisons de maître des Bords de Marne et des coteaux, entourées de grands parcs qui témoignent de l'histoire riche de Nogent.

L'absence de végétation de la place du Général Leclerc et de part et d'autre de la Grande Rue Charles de Gaulle met en évidence une plus forte densité bâtie illustrant ainsi les débuts de l'urbanisation de Nogent, le long de cet axe principal reliant Vincennes à l'Est du territoire.

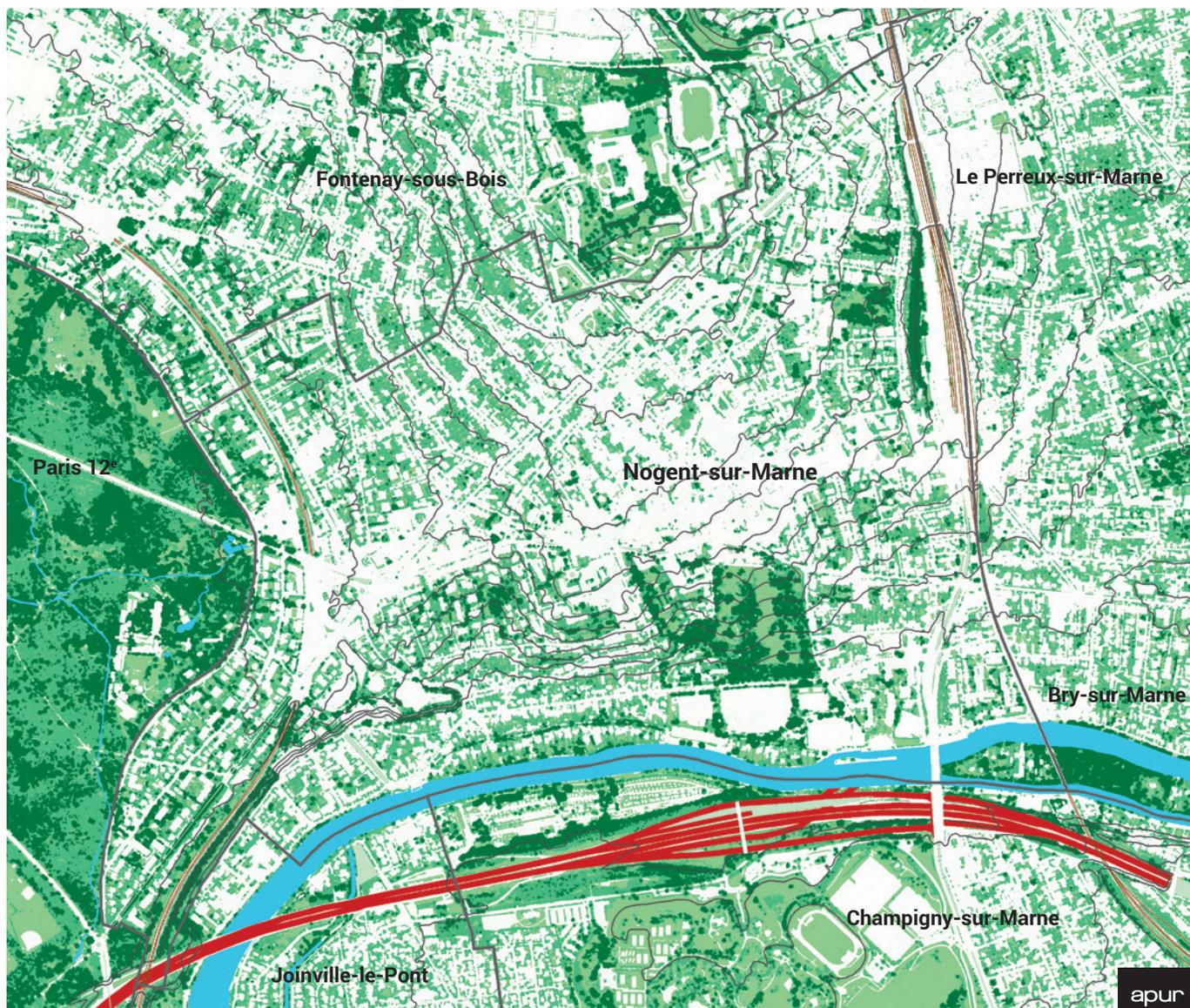
Végétation (hauteur en mètres)

- moins de 1
- de 1 à 10
- plus de 10

— courbe de niveau (5 m)

0 200 m

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



1.5 La végétation publique / privée

Une forte proportion du patrimoine végétal à statut privé

La richesse végétale des cœurs d'îlots est à préserver pour renforcer le rôle de la nature en cohérence avec le schéma Trame Verte et Bleue. La commune de Nogent-sur-Marne est adossée au Bois de Vincennes à l'est et à la Marne au

sud. Ses coteaux fortement boisés et la grande porosité de ses sols procurent à chaque quartier des « îlots de fraîcheur » d'une grande qualité. Par ailleurs ces corridors de biodiversité majeurs au cœur de la métropole dense contribuent à la continuité des corridors écologiques pour lesquels les espaces relais sont très importants.

Hauteurs de la végétation dans le domaine public et les espaces privés

Espaces privés :

Hauteurs de la végétation hors des voies publiques, des infrastructures de transport, des terrains de sport, des cimetières, des jardins publics, des espaces de loisirs de plein air publics

En mètres :

- moins de 1
- de 1 à 10
- plus de 10

Domaine public :

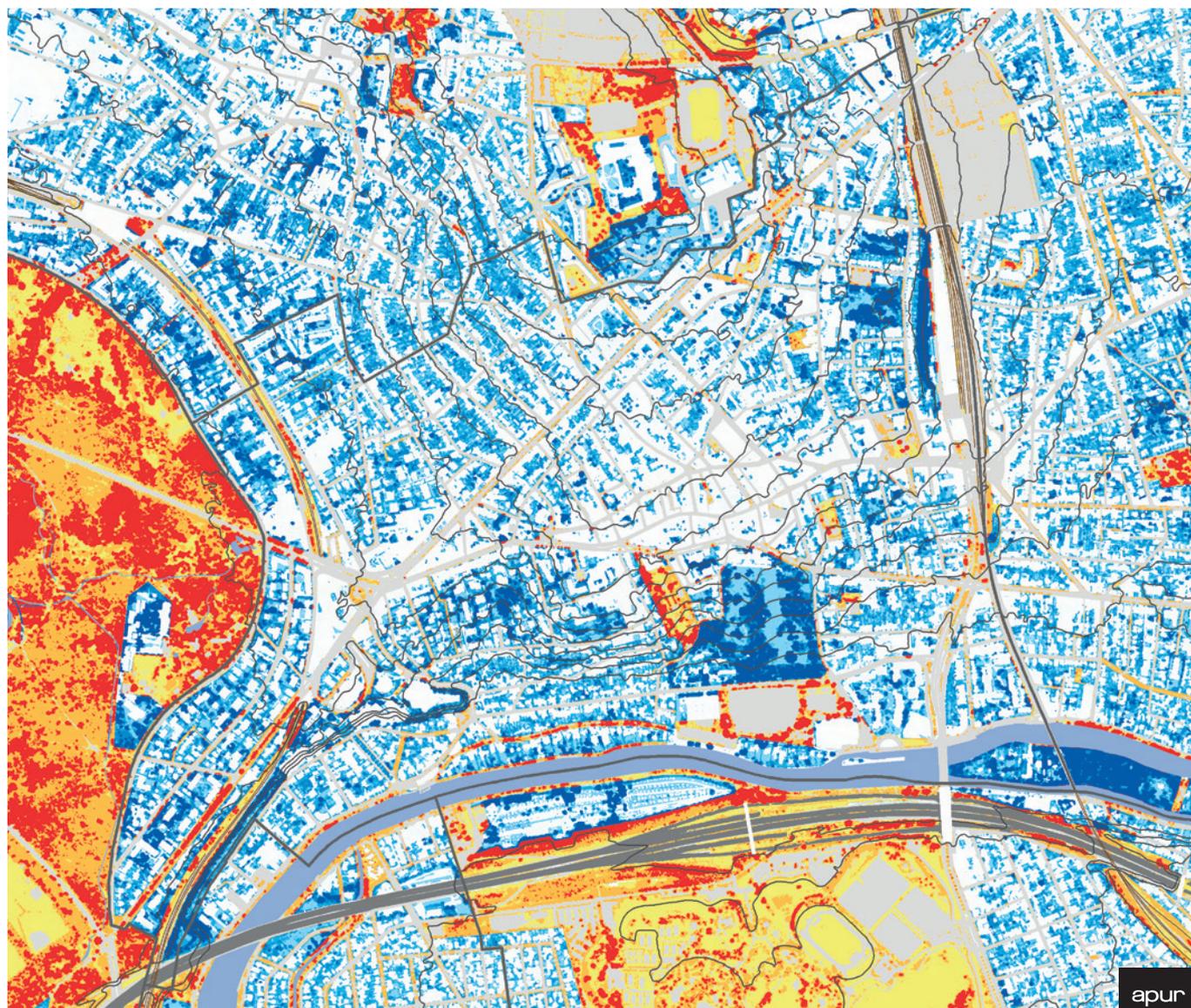
Hauteurs de la végétation dans les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics

En mètres :

- moins de 1
- de 1 à 10
- plus de 10

0 200 m

Sources : APUR, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata





© Apur

L'ancienne île de Beauté vue depuis l'esplanade en bord de Marne : vue vers l'ouest. En arrière-plan on aperçoit la masse arborée de l'ancienne île de Beauté. À l'est de la ville, l'île aux Loups présente la même densité de masse arborée.



© Apur



© Apur

La végétation publique de l'avenue de Joinville (image de gauche), et la végétation privée de l'avenue des Châtaigniers (image de droite), contribuent à la qualité paysagère de l'espace public comme à son rafraîchissement.



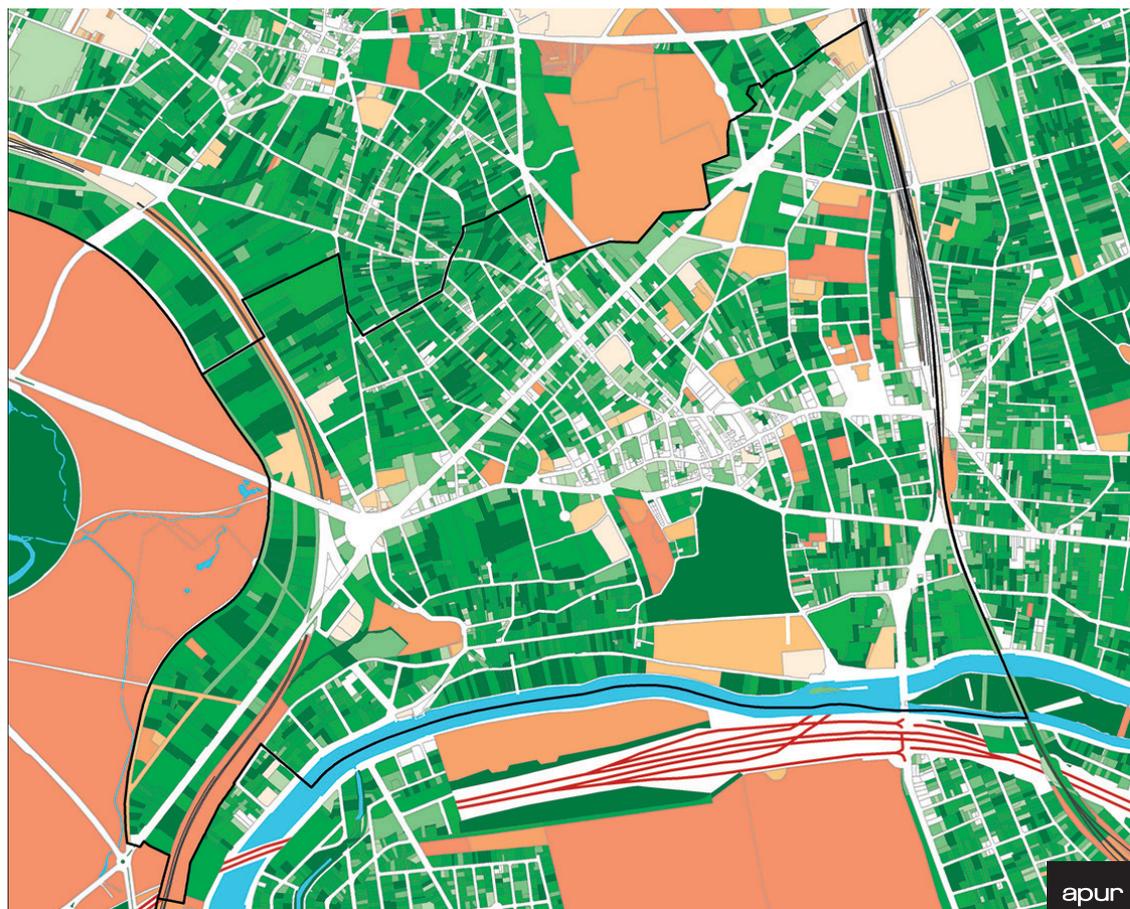
© Apur

La végétation publique de la promenade Yvette Horner



© Apur

La végétation dans les jardins privés sur les coteaux



1.6 Les hauteurs du bâti

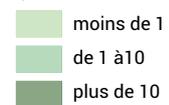
- Une hauteur de bâti globalement basse
- Les hauteurs bâties supérieures à 15 m sont principalement le long du boulevard de Stalingrad, dans le centre-

ville et autour de la base nautique. Ces derniers se détachent nettement des coteaux dans la perception paysagère de la ville depuis les rives de la Marne.

Bâtiments (hauteur en mètres)

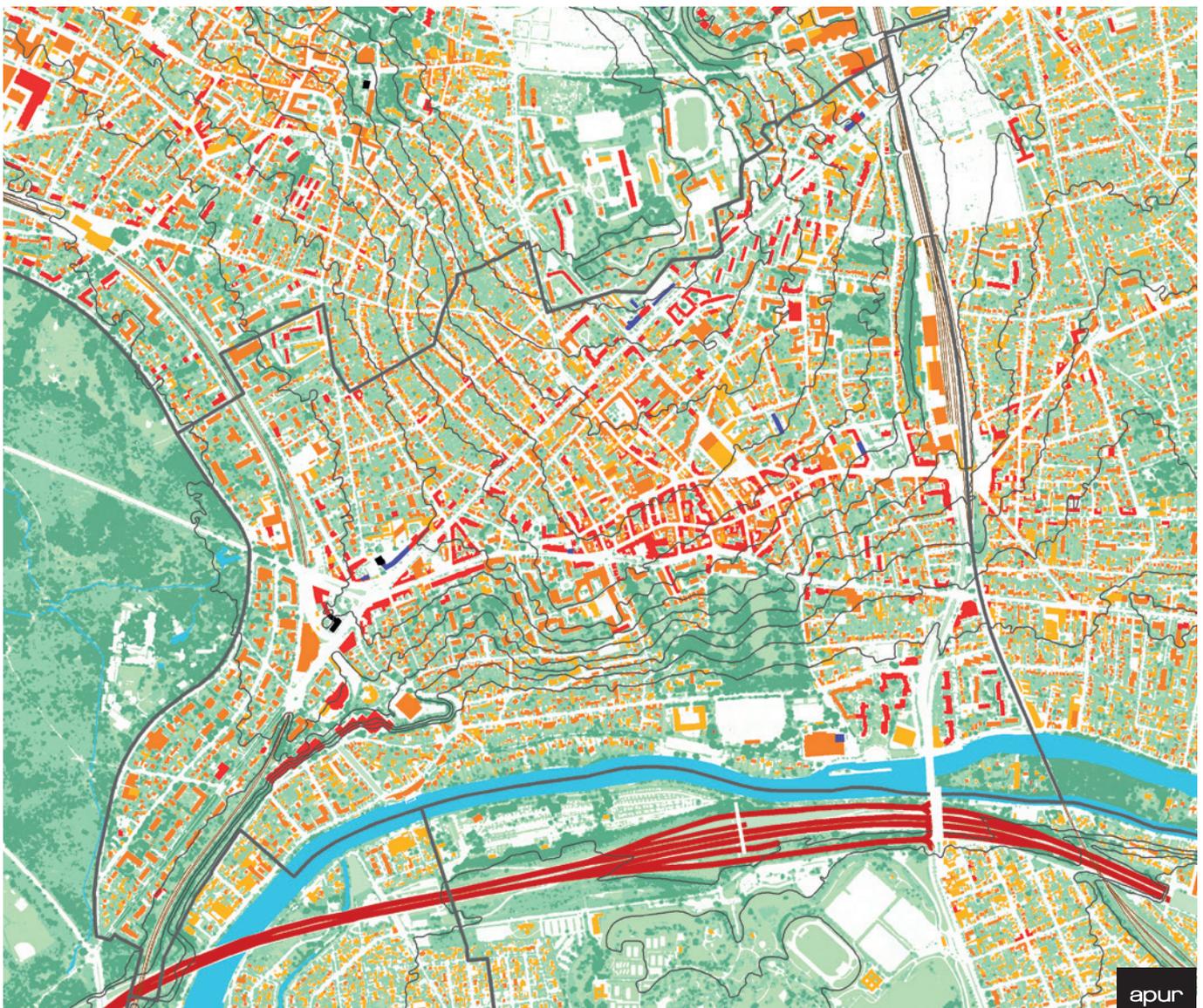


Végétation (hauteur en mètres)



0 200 m

Sources : Apur, Image proche-infrarouge,
MNE-MNT-2015 © Aérodata



1.7 Les types de tissus urbains

- En rose : la dominante de tissu de petite échelle apparaît.
- En marron : un tissu dense dans le centre-ville.

- En violet et en bleu : bâtiments hauts et épais avec une grande emprise au sol.

Types de bâtiments

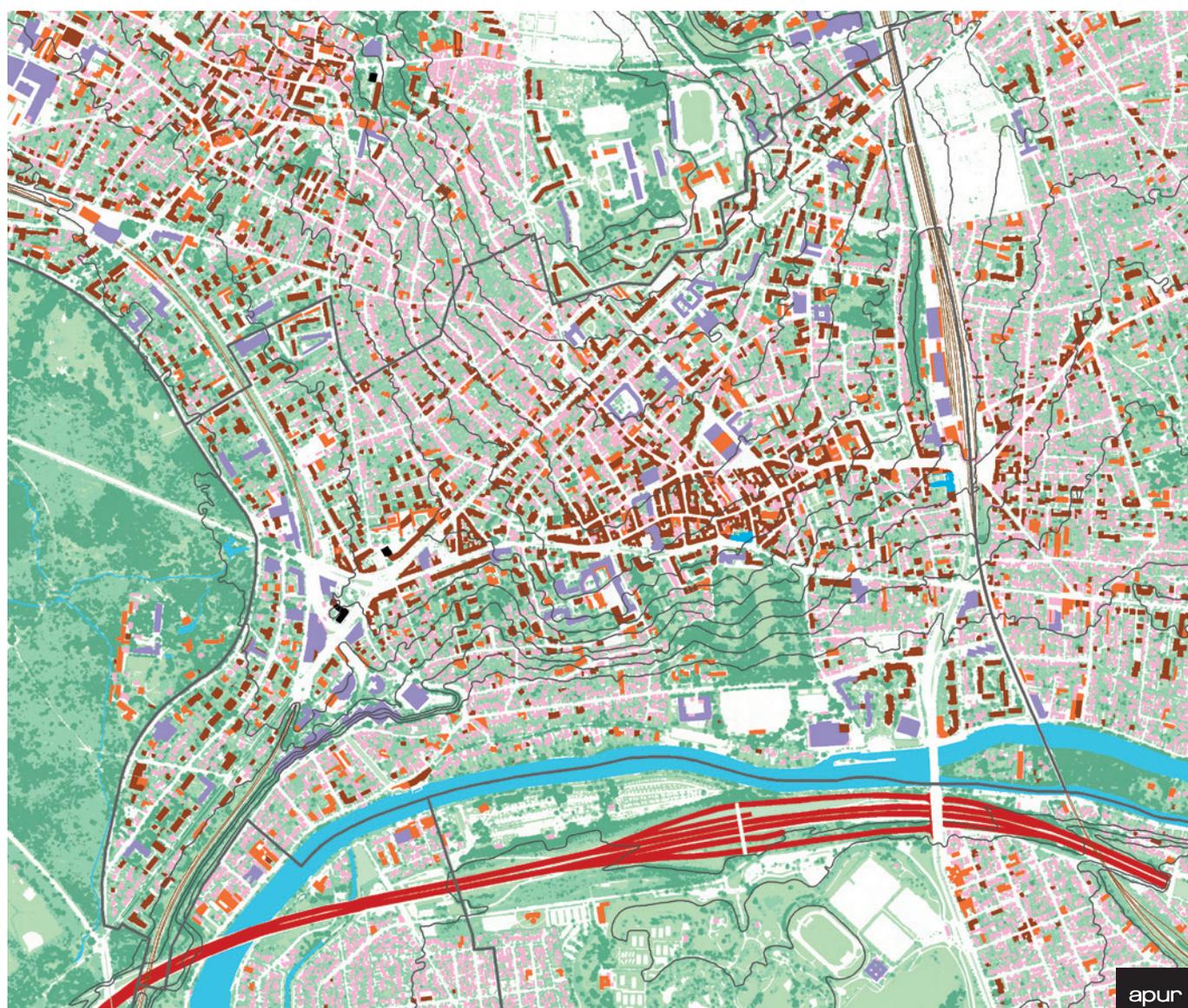
- Logement individuel
- Petit immeuble collectif (moins de 3 étages)
- Petit immeuble collectif (plus de 3 étages)
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités (moins de 6 étages)
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités (plus de 6 étages)
- Tour et IGH

Végétation (hauteur en mètres)

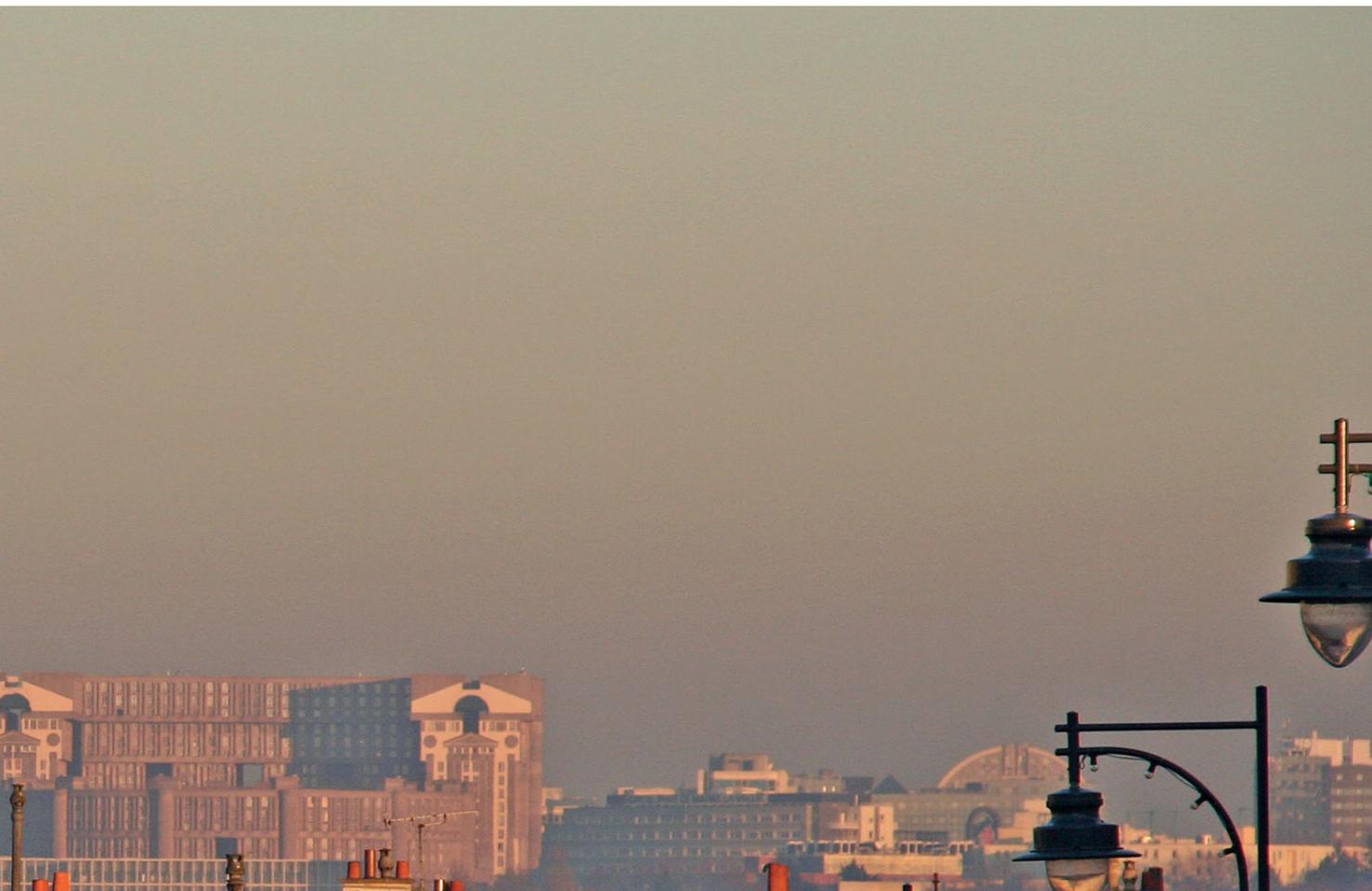
- moins de 1
- de 1 à 10
- plus de 10

0 200 m

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata







2. NOGENT-SUR-MARNE DANS LE GRAND PAYSAGE MÉTROPOLITAIN ET SON CADRE BÂTI



2.

Nogent-sur-Marne dans le grand paysage métropolitain et son cadre bâti

Ce chapitre propose d'analyser, d'une part, les ouvertures sur le grand paysage métropolitain qui paraissent essentielles, selon trois catégories de lieux d'observation :

- depuis les belvédères, les rues en pente et les espaces dégagés ;
 - depuis la Marne ;
 - en mouvement depuis le RER E ;
- et, d'autre part, le paysage des rues et leur skyline.

2.1 Les repères dans le grand paysage métropolitain

Le relief de la ville et ses coteaux abrupts créent des configurations particulières favorisant la qualité d'échappées visuelles

Le relief de la ville et ses coteaux abrupts créent des configurations particulières favorisant la **qualité d'échappées visuelles** :

- Absence de construction susceptible de faire écran. À l'exception de quelques bâtiments formant écran en fond de perspective.
- Présence de végétation offrant une variation saisonnière des vues et permettant de les faire évoluer en fonction des modifications du contexte végétal et paysager.
- Orientation vers la vallée de la Marne et le sud, mais aussi vers l'est jusqu'à Gagny ou Noisy-le-Grand. Des points de vue permettant une visibilité remarquable des paysages éclairés systématiquement par une source de lumière naturelle située derrière l'observateur.
- Configuration escarpée des coteaux avec un linéaire important permettant

de multiplier le nombre potentiel et les orientations des points de vue.

L'ouverture de vues lointaines, depuis la ville de Nogent-sur-Marne, permet de relier des sites éloignés les uns des autres, de les associer dans un seul paysage et d'améliorer la compréhension et la cohérence du territoire observé. Quelques repères métropolitains permettent de s'orienter. Du plus proche au plus lointain, en voici quelques-uns : le viaduc du RER E, le réservoir de Saint-Maur-des-Fossés, l'autoroute A4 en viaduc au-dessus de la Marne ou la tour hertzienne de Champigny/Chennevières.

Le **fort dénivelé** de cette ville du bord de Marne, donne lieu à divers **belvédères naturels** comme celui de la place de la Mairie ou artificiels comme celui du pont de Nogent (voir la carte sur la page suivante).



© Apur

Repère d'échelle métropolitaine : la tour hertzienne de Champigny/Chennevières



© Apur

Belvédère : la rue François Rolland, vue vers le sud-ouest



© Apur

Rue en pente : la rue de l'Armistice, vue vers l'hôtel Ibis et la vallée de la Marne



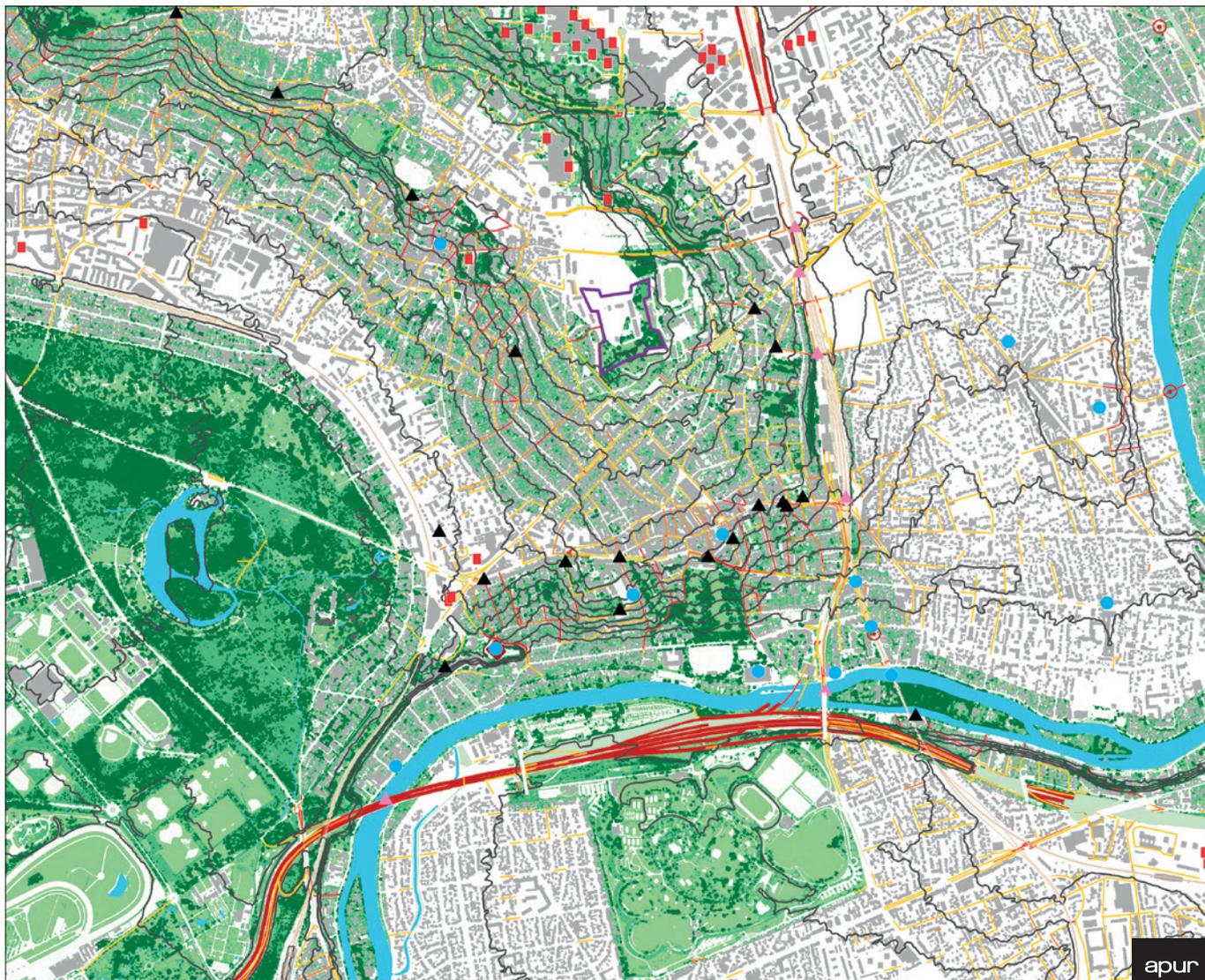
© Apur

Belvédère : la rue de l'Arboust, vue vers le sud-est avec le viaduc du RER E en premier plan



© Apur

Repère emblématique : la halle de Baltard, visible depuis la Marne



LES REPÈRES DANS LE PAYSAGE



Belvédères et points de vue

- ▲ Belvédères artificiels
- ▲ Belvédères naturels

Rues en pente

- moins de 4 %
- de 4 à 6 %
- plus de 6 %

Repères et bâtiments remarquables

- Repère local (inférieur à 37 m)
- Repère local (supérieur à 37 m)
- Repère métropolitain (supérieur à 37 m)
- Ensemble bâti (supérieur à 37 m)
- Fort
- Monument historique classé
- Monument historique inscrit

Végétation (hauteur en mètres)

- moins de 1
- de 1 à 10
- plus de 10
- Courbe de niveau
- Autoroutes et voies rapides
- Voies ferrées
- Bâtiment

0 250 500 m

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

2.2 Le grand paysage métropolitain vu depuis les belvédères, les rues en pente et les espaces dégagés

Le recensement de ces lectures de vues a pour objectif de vérifier si certaines méritent d'être protégées au titre du PLU

La méthode

Afin d'appréhender la manière dont le grand paysage métropolitain est lu depuis des situations particulières dans la ville de Nogent-sur-Marne, nous avons analysé les vues une par une. Les trois catégories d'ouverture sur le grand paysage retenues sont les belvédères, les rues en pente et les espaces dégagés.

Le recensement de ces lectures de vues a pour objectif de vérifier si certaines méritent d'être protégées au titre du PLU. Dans les plans des cônes de vues, les parties blanchies représentent les territoires invisibles pour le promeneur. Les parties jaunies représentent les ensembles urbains et/ou bâtiments facilement repérables. Enfin, les types de tissus urbains qui apparaissent en couleur représentent les étendues visibles depuis le point de vue.



Vue depuis la rue François Roland formant belvédère vers le sud

**Lecture de vues depuis
le belvédère artificiel du
Pont de Nogent : zoom**



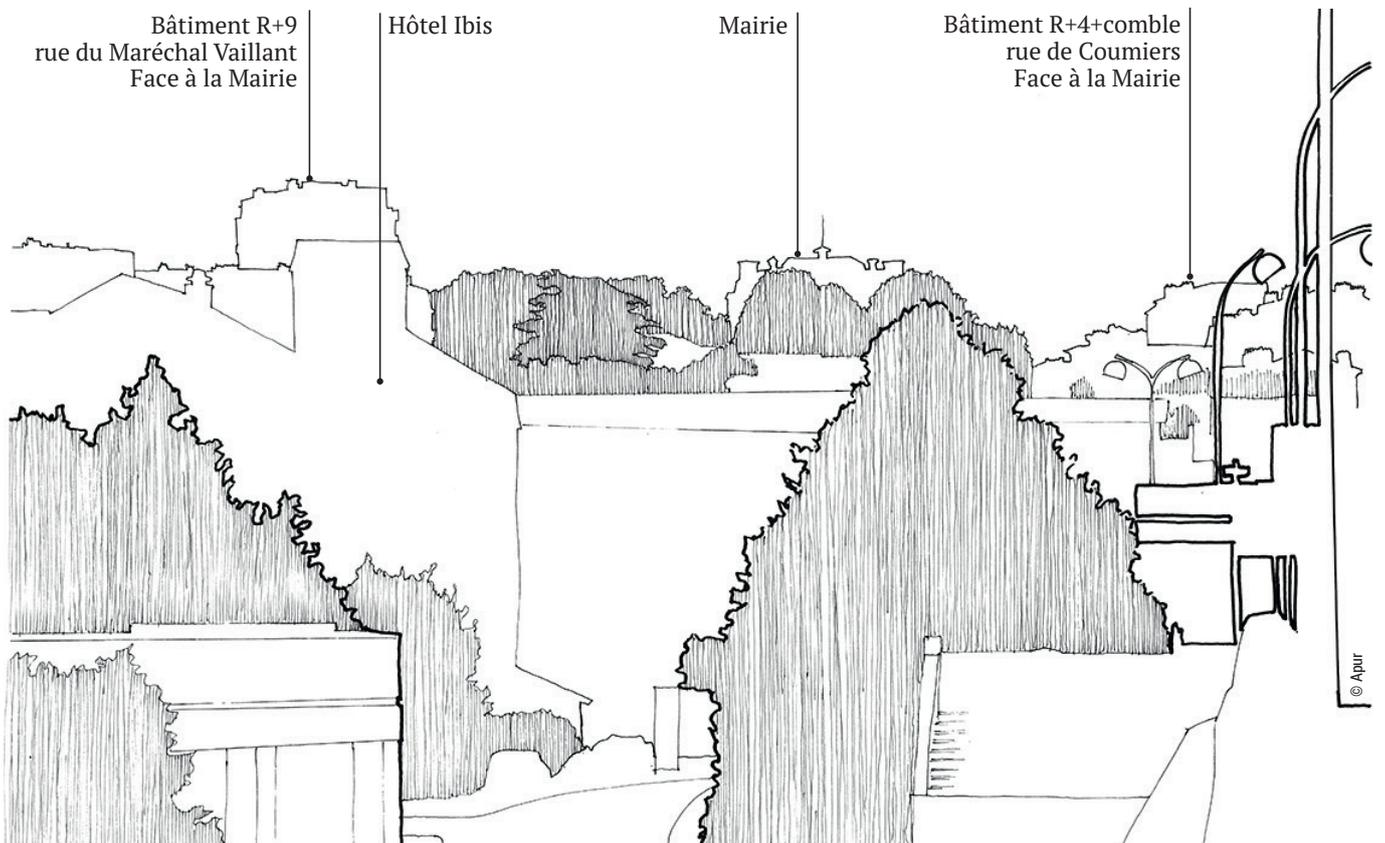
© Apur

Belvédère artificiel du Pont de Nogent : zoom

L'exemple présenté ici montre comment une photo prise depuis le pont de Nogent est redessinée. Passé le premier plan le regard se porte sur des masses bâties ou végétales. Lorsqu'il est possible d'identifier les bâtiments particulièrement repérables, ils sont nommés. Les étiquettes positionnées en haut décrivent le bâtiment ou le groupe de bâtiments proche(s) de l'ob-

servateur. Dans certains cas, des tours isolées ou des bâtiments particulièrement reconnaissables constituent les principaux éléments permettant de se repérer.

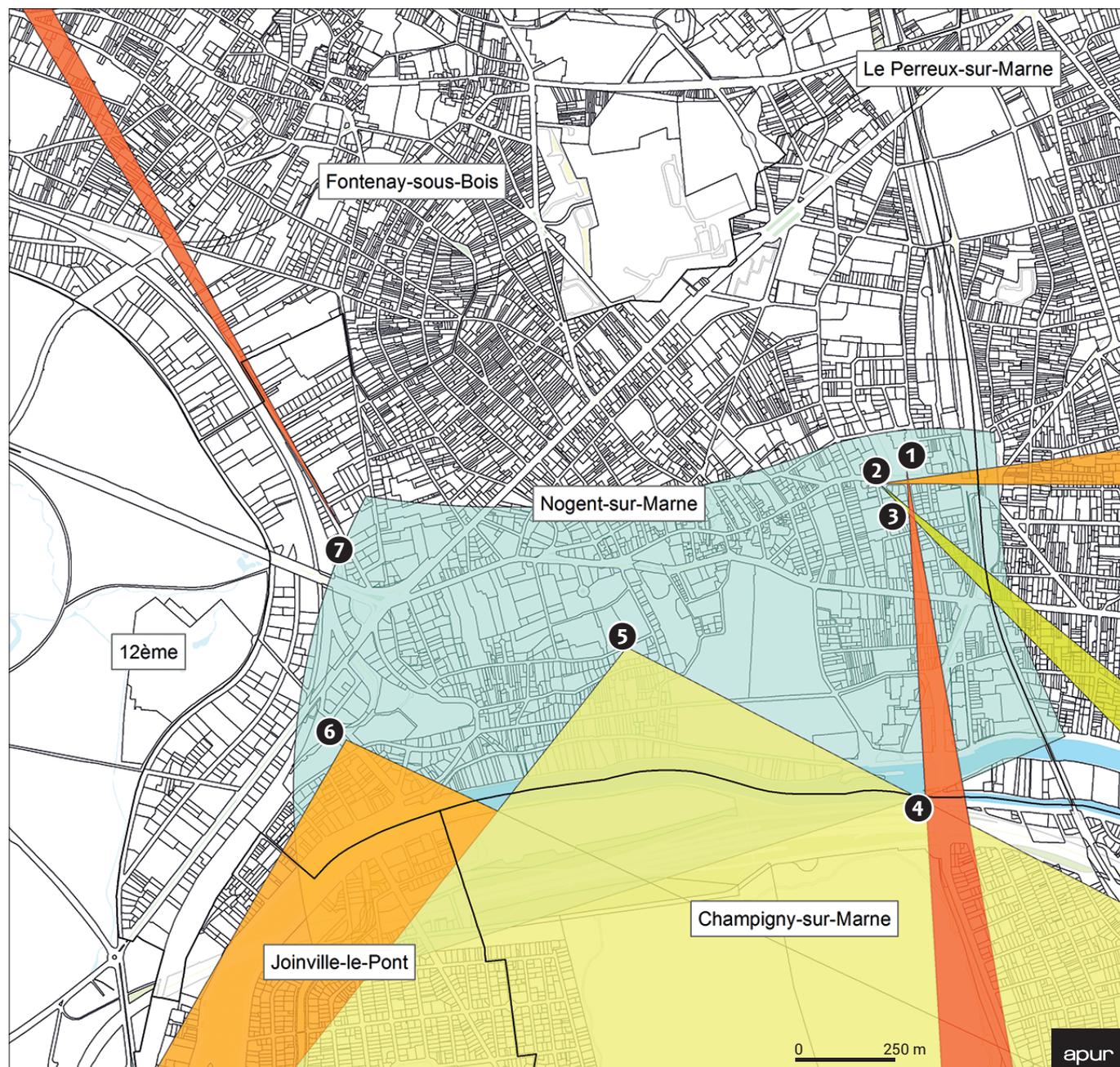
Les masses végétales pouvant correspondre à un espace vert, un cimetière ou un alignement d'arbres sont hachurées pour accentuer leur rôle de stratification dans la perception du paysage.



© Apur

Cônes de visibilité du grand paysage métropolitain vu depuis Nogent-sur-Marne

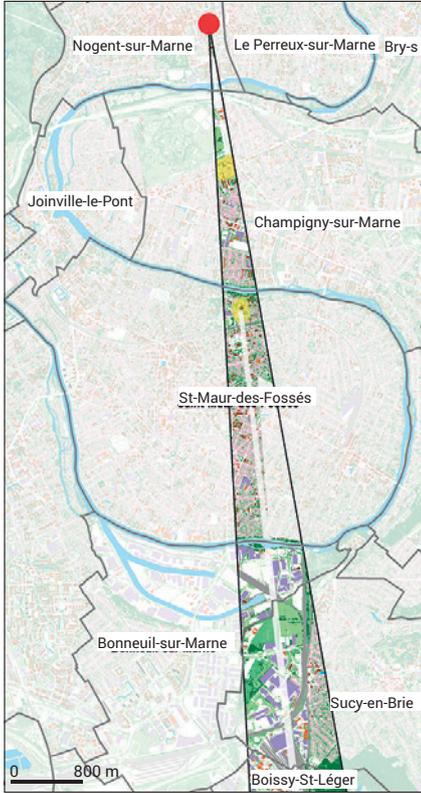
• les belvédères



Cônes de visibilité : les belvédères

-  1 : rue de la République
-  2 : place de la Mairie
-  3 : rue de l'Arboust
-  4 : pont de Nogent
-  5 : rue François Rolland
-  6 : rue Jean-Guy Labarbe
-  7 : boulevard Gambetta

**Lecture de vue ①,
depuis le belvédère
de la rue de la République
Vue vers Boissy-Saint-Léger**



Belvédère de la rue de la République

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

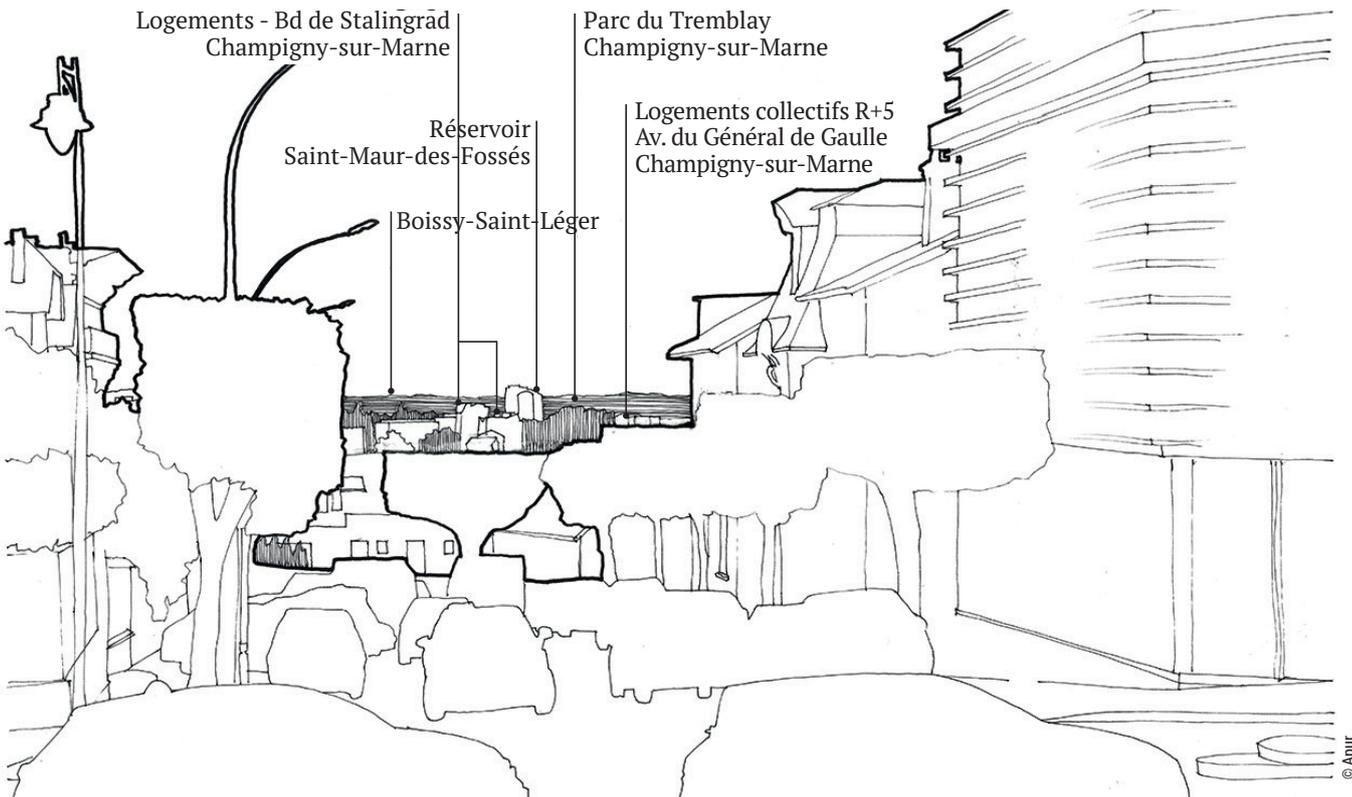
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Constat

La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

Recommandation

Conserver le principe de taille des arbres d'alignement qui permet l'ouverture vers le grand paysage.



**Lecture de vue ②,
depuis le belvédère
de la place de la Mairie**
Vue vers Noisy-le-Grand

Constat

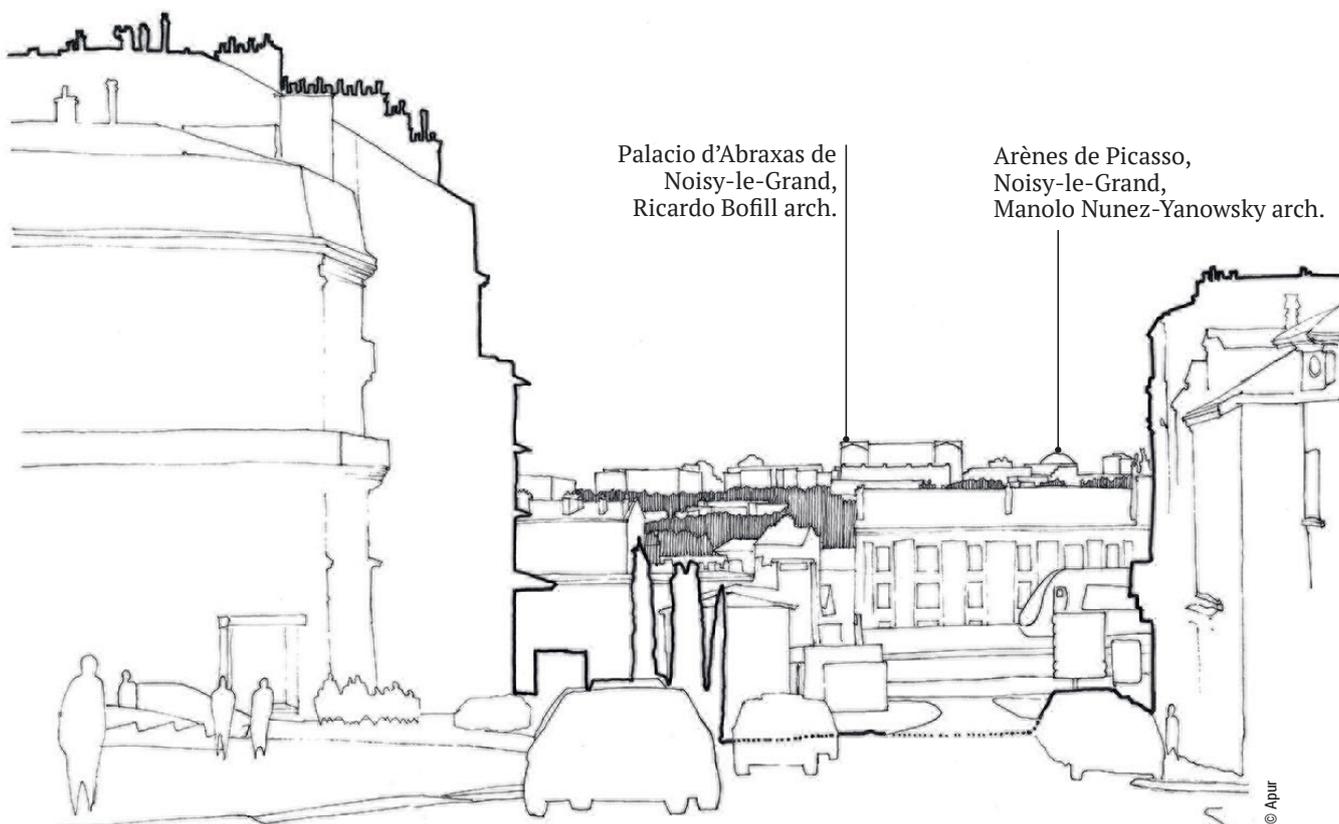
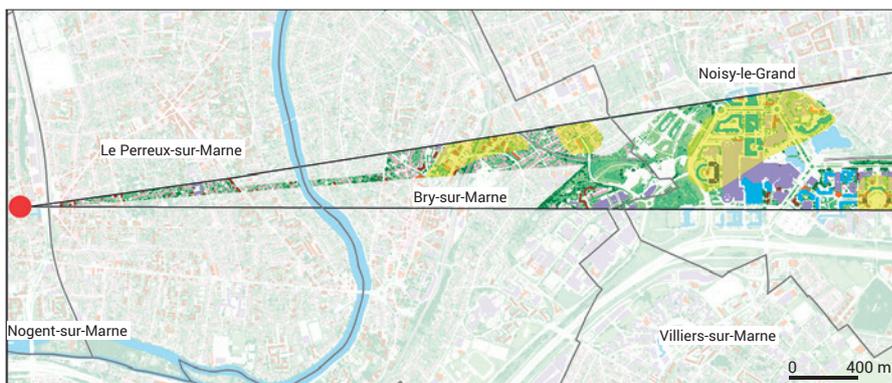
La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine puisque des bâtiments de Noisy-le-Grand se détachent de l'horizon.



Belvédère de la place de la Mairie

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



**Lecture de vue ③,
depuis le belvédère
de la rue de l'Arboust**
Vue vers le sud avec le viaduc
du RER E au premier plan

Recommandation

Conserver le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public. D'autre part le retrait des façades dégage des vues sur le grand paysage.

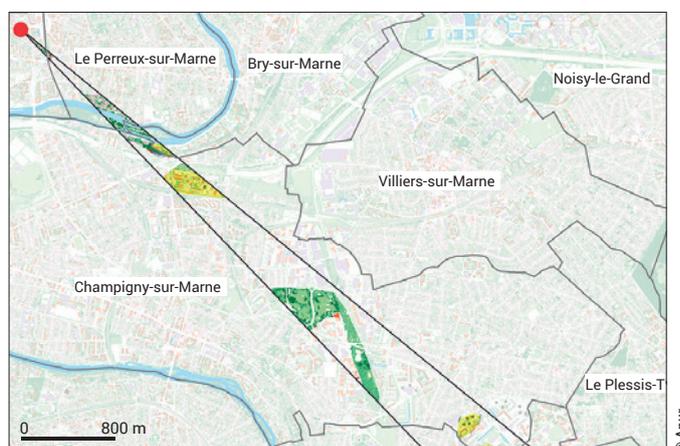


© Apur

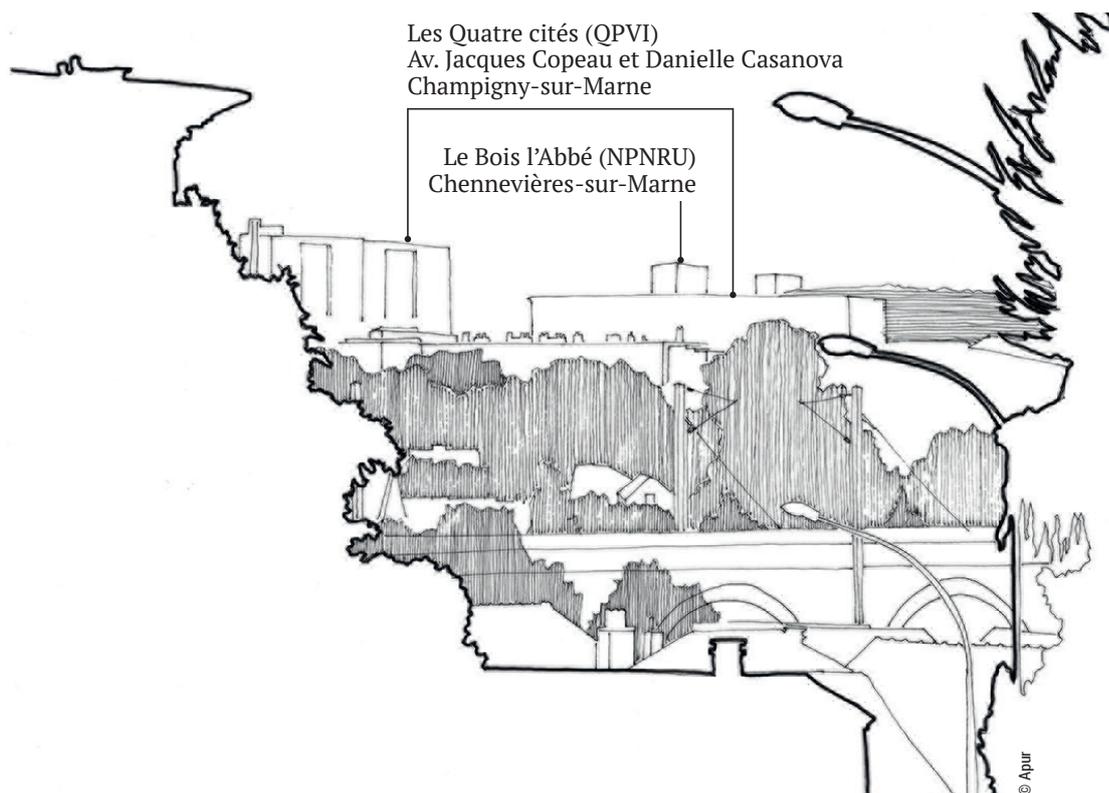
Belvédère de la rue de l'Arboust

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



© Apur



© Apur

**Lecture de vue ④,
depuis le belvédère
artificiel du
Pont de Nogent
Vue vers le nord**

Constat

La profondeur de champ de cette vue a une échelle nogentaise. Dans ce vaste panorama, les bâtiments émergents ont alternativement des fonctions remarquables ou ordinaires. Le filtre végétal arboré des bords de Marne associé aux fortes pentes des coteaux masque la majeure partie du cadre bâti de l'ancienne île de Beauté.

Recommandation

Appréhender, en amont de l'autorisation d'un permis de construire, la façon dont les constructions neuves seront vues ou ne le seront pas pour garder la cohérence de la qualité architecturale nogentaise perçue depuis le Pont de Nogent et les bords de Marne, très empruntés par les piétons et les automobilistes.



Belvédère du Pont de Nogent

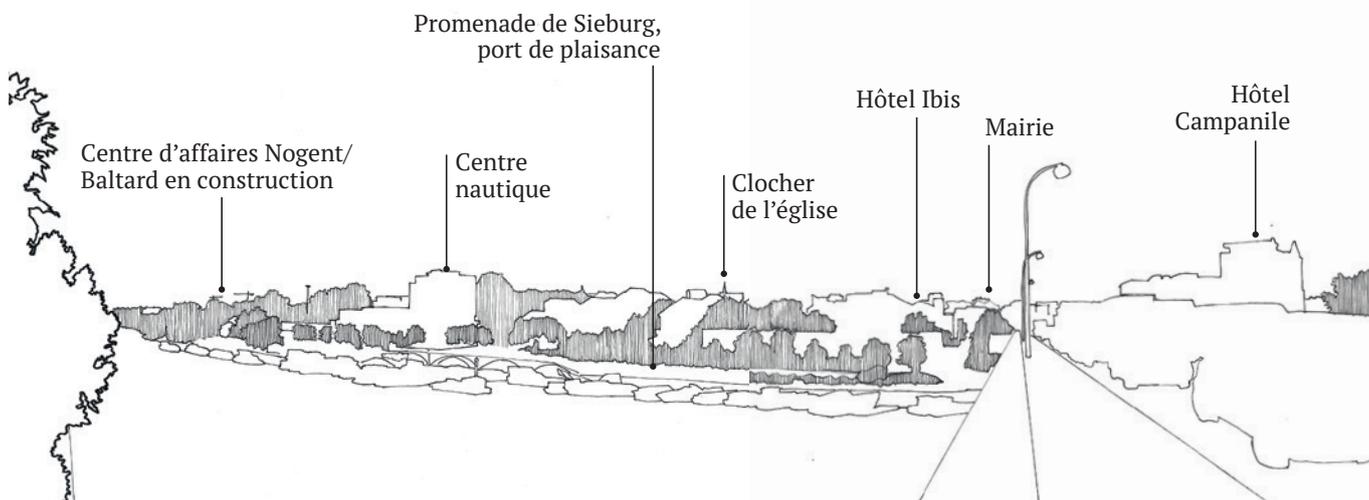
© Apur



- Cône de vue
- Territoire étudié
- Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
- Territoire visible depuis le point de vue

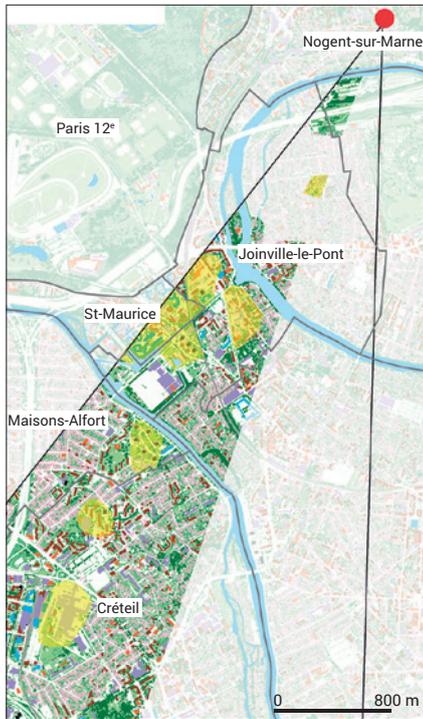
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

© Apur



© Apur

**Lecture de vue ⑤,
depuis le belvédère de
la rue François Rolland**
Vue vers le sud-ouest



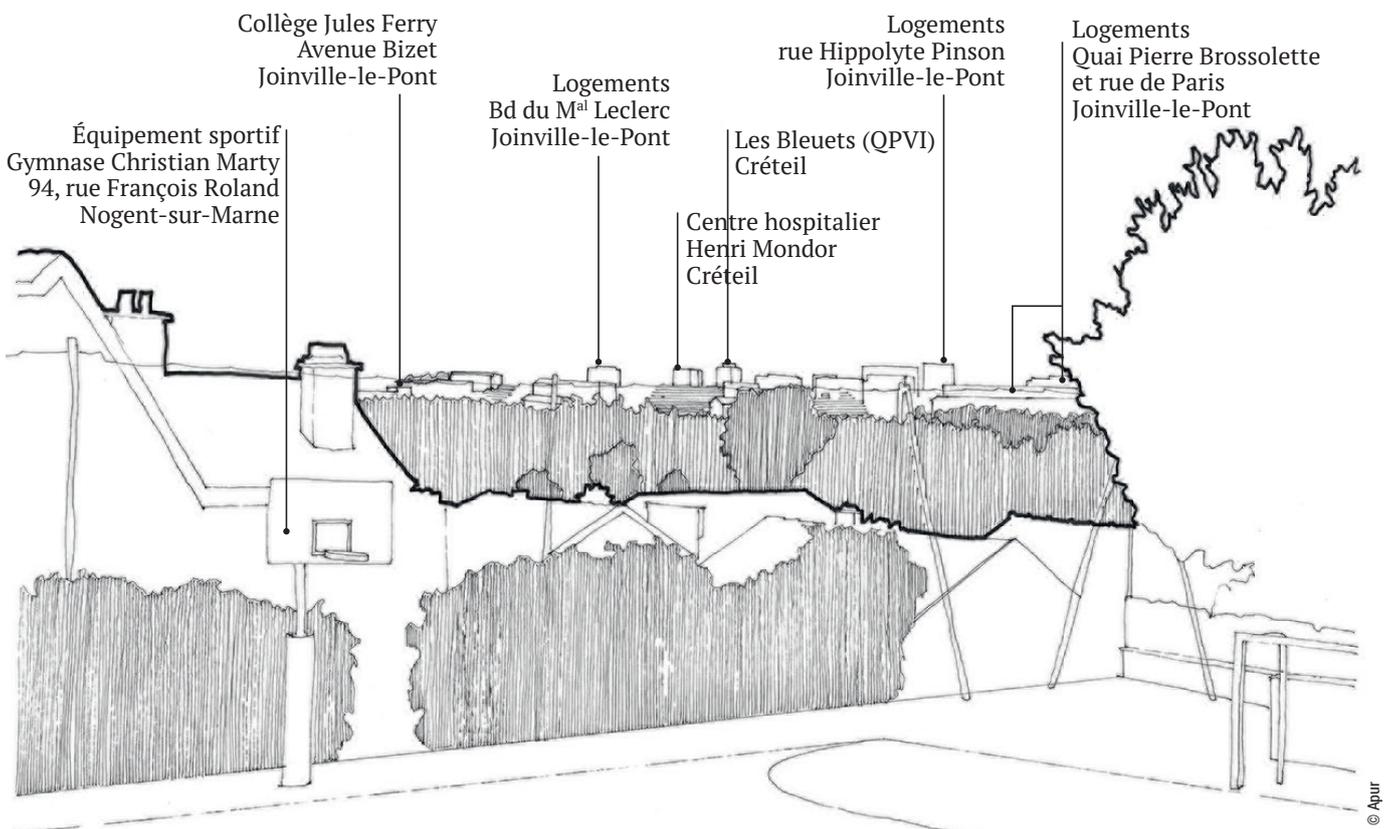
Belvédère de la rue François Rolland

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Recommandation

Maîtriser la hauteur de la végétation grimpante des clôtures pour maintenir des percées visuelles vers le grand paysage métropolitain qui va jusqu'à Créteil au sud-ouest.



**Lecture de vue ⑥,
depuis le belvédère de la
rue Jean Guy Labarbe**
Vue vers le sud



Belvédère de la rue Jean Guy Labarbe

Constat

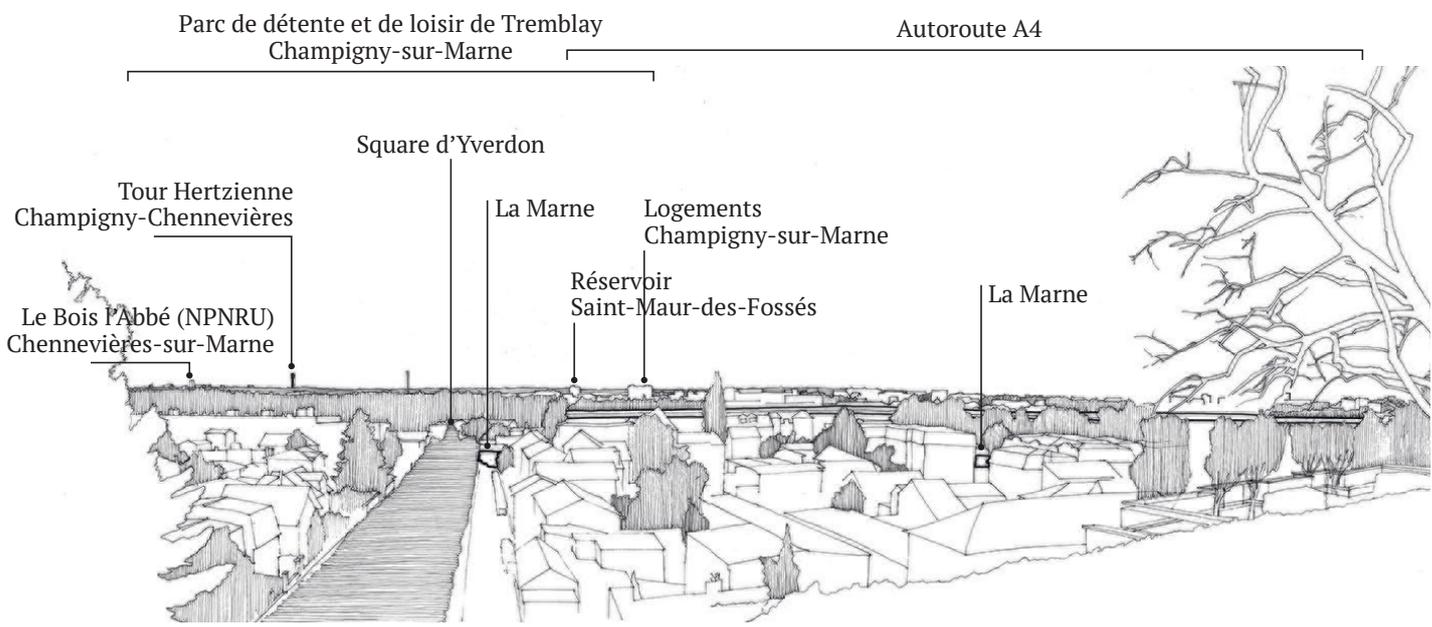
La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine. Les traces de cheminement dans le gazon en avant du buisson du premier plan montrent une appropriation spontanée de ce belvédère métropolitain.

Recommandation

Conservier le principe de taille du buisson formant garde-corps qui permet l'ouverture vers le grand paysage.

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

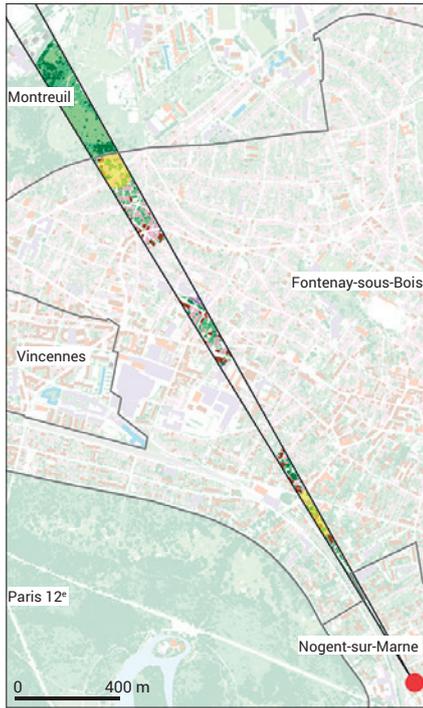


**Lecture de vue ⑦,
depuis le belvédère
du boulevard Gambetta**
Vue vers le parc
des Beaumonts de Montreuil



Belvédère du boulevard Gambetta

© Apur

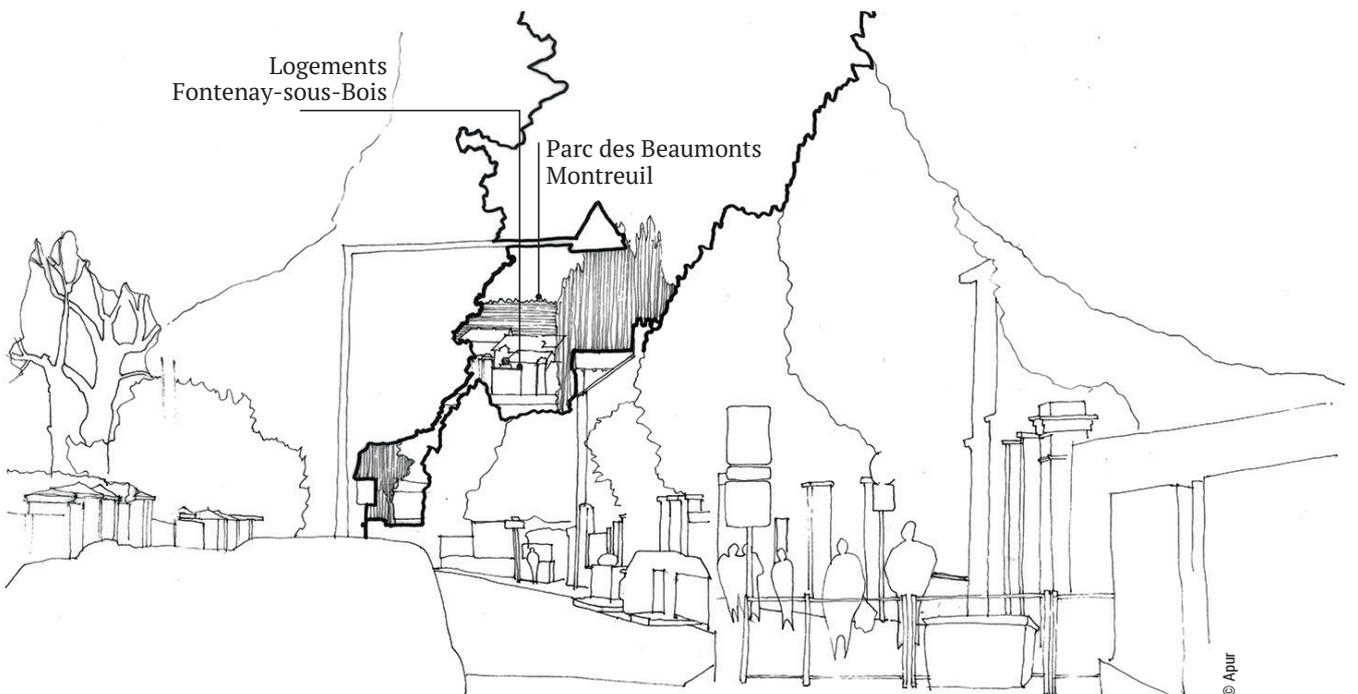


-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Recommandation

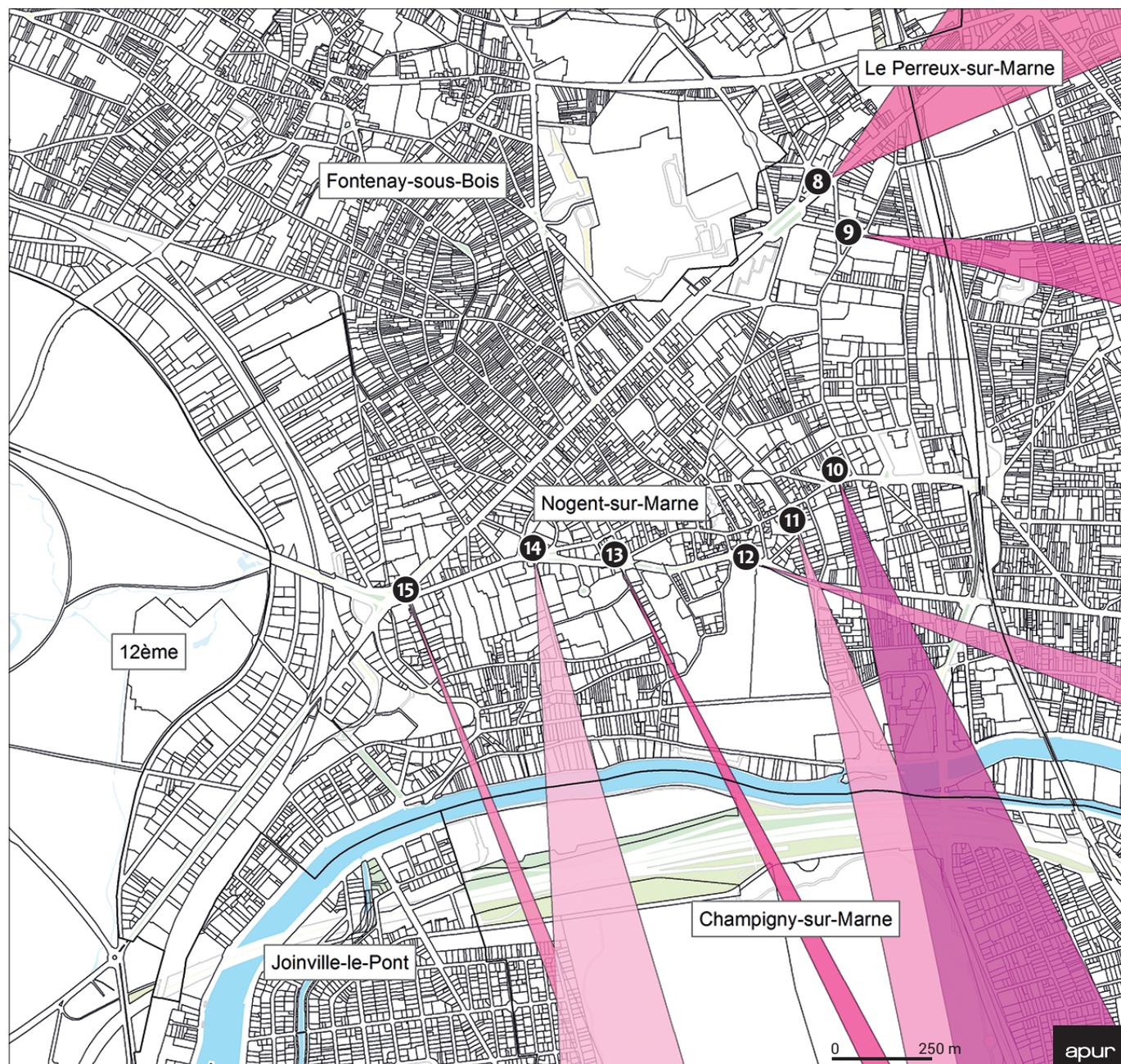
Conserver le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public.



© Apur

Cônes de visibilité du grand paysage métropolitain vu depuis Nogent-sur-Marne

• les rues en pentes



Cônes de visibilité : les rues en pente

- 8 : boulevard de Strasbourg
- 9 : rue de l'Ardillière
- 10 : rue de l'Armistice
- 11 : rue Édmond Vitry
- 12 : rue Pierre Brossolette (D120)
- 13 : Lycée Édouard Branly
- 14 : rue de Beauté
- 15 : avenue Duvelleroy

**Lecture de vue ⑧,
depuis le boulevard
de Strasbourg
(RD86 ex-RN34)
Vue vers Gagny au nord-est**

Constat

La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

Recommandation

Conserver le principe de taille des arbres d'alignement qui donne une continuité de lecture du paysage de ce boulevard dont le cadre bâti est très hétérogène.

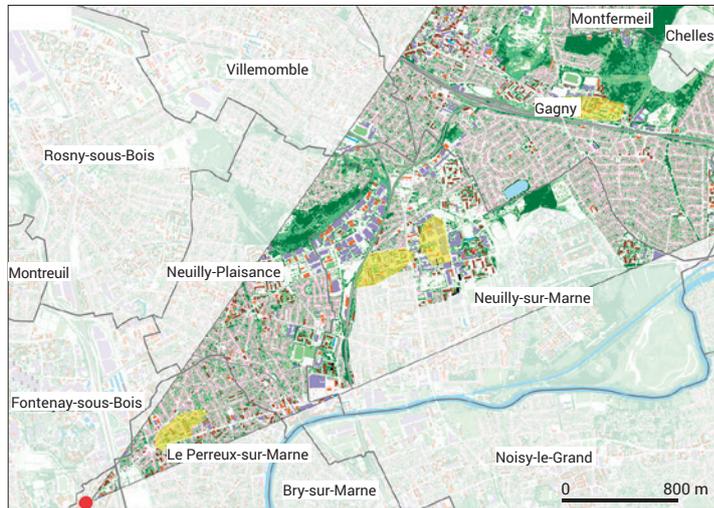


© Apur

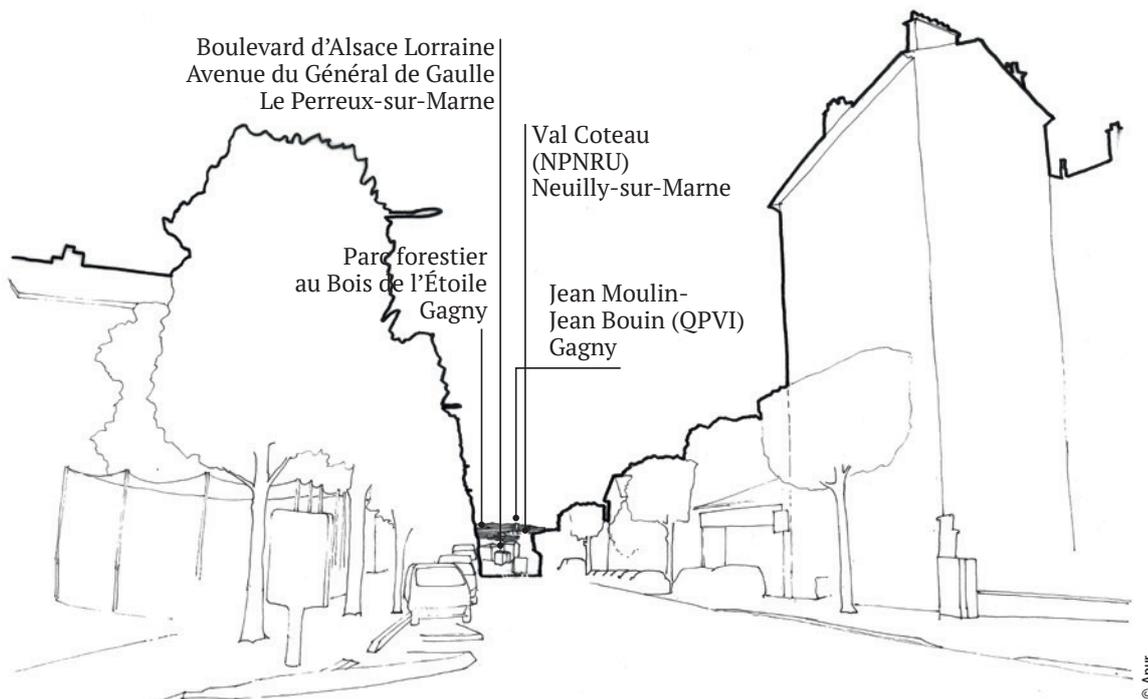
Vue depuis le boulevard de Strasbourg

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



© Apur



© Apur

**Lecture de vue ⑨,
depuis la rue
de l'Ardillère**
Vue vers Noisy-le-Grand

Constat

La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

Recommandation

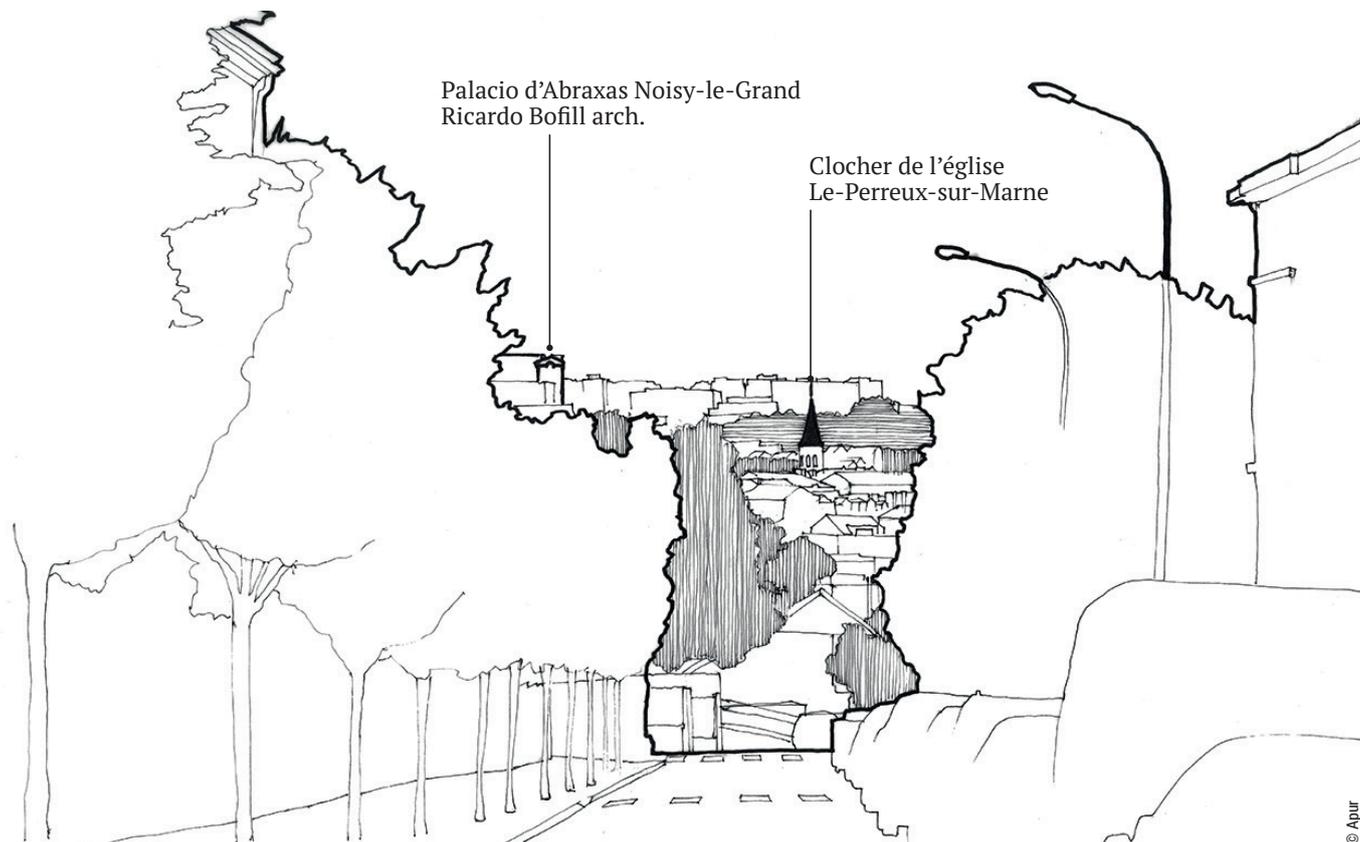
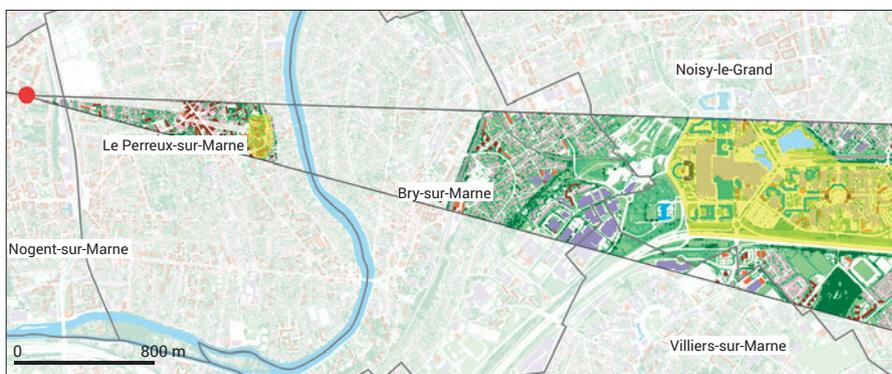
Conserver le principe de taille des arbres d'alignement qui donne une continuité de lecture du paysage de la rue.



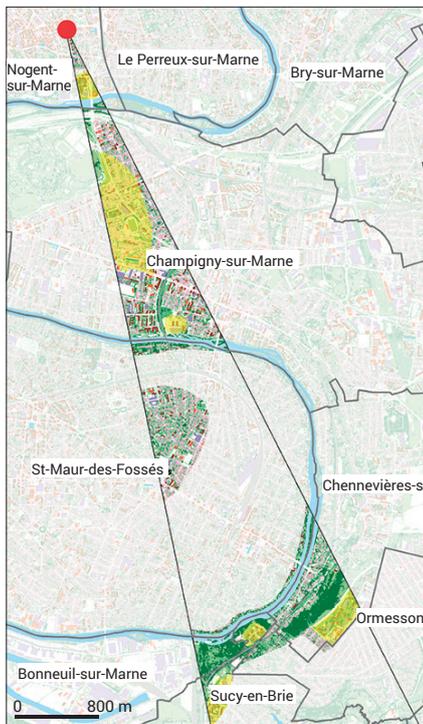
Vue depuis la rue de l'Ardillère

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



Lecture de vue 10,
depuis la rue
de l'Armistice
 Vue vers l'hôtel Ibis
 et la vallée de la Marne



Vue depuis la rue de l'Armistice

Constat

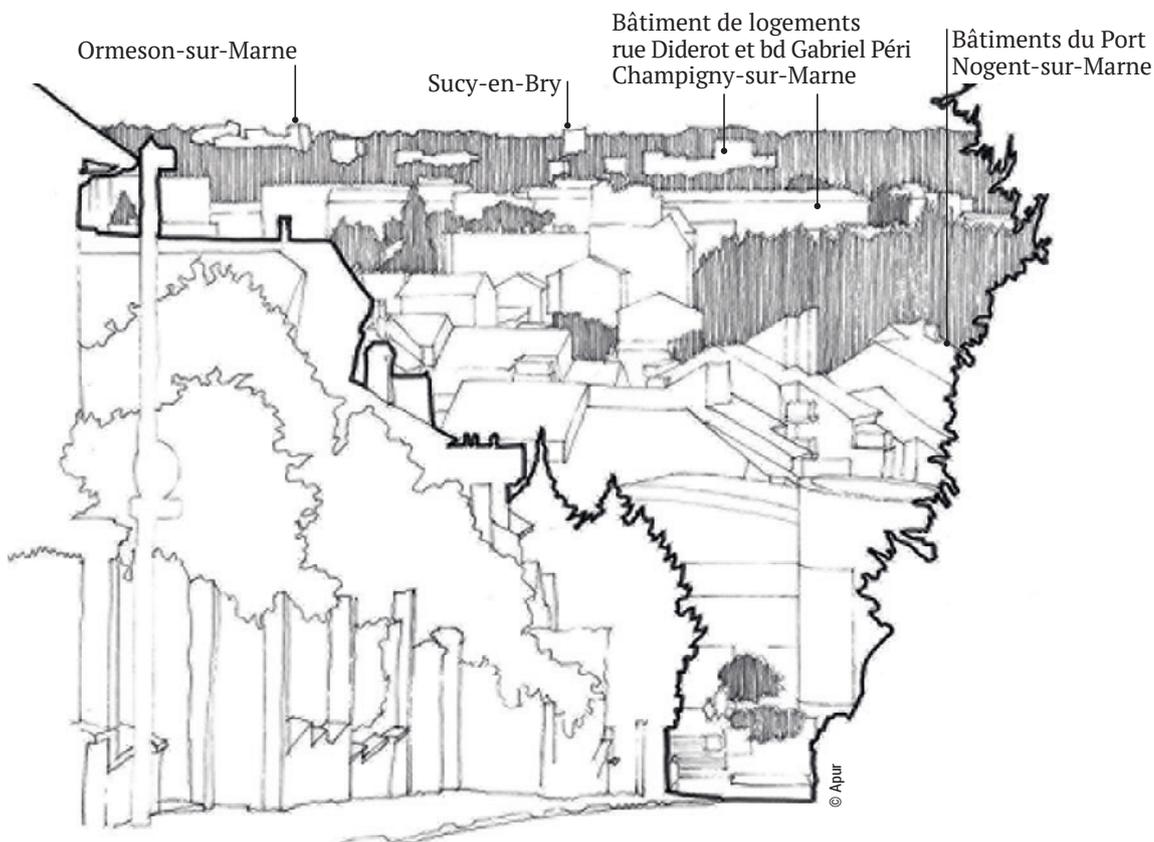
La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

Recommandation

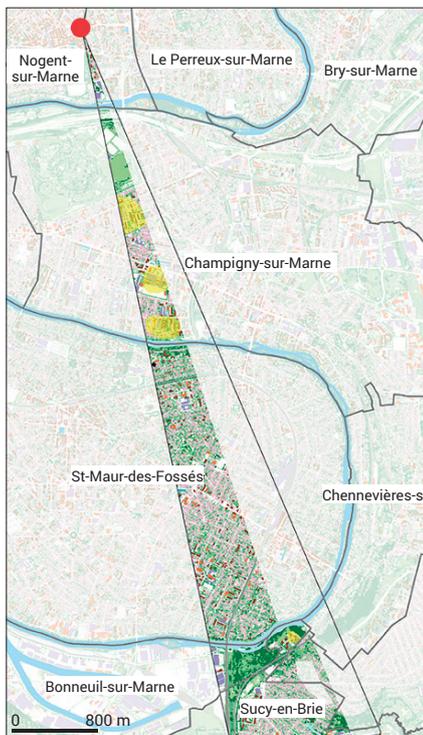
Conserver le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public. D'autre part le retrait des façades dégage des vues sur le grand paysage.

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



Lecture de vue 11,
depuis la rue
Édmond Vitry
 Vue vers Sucy-en-Brie



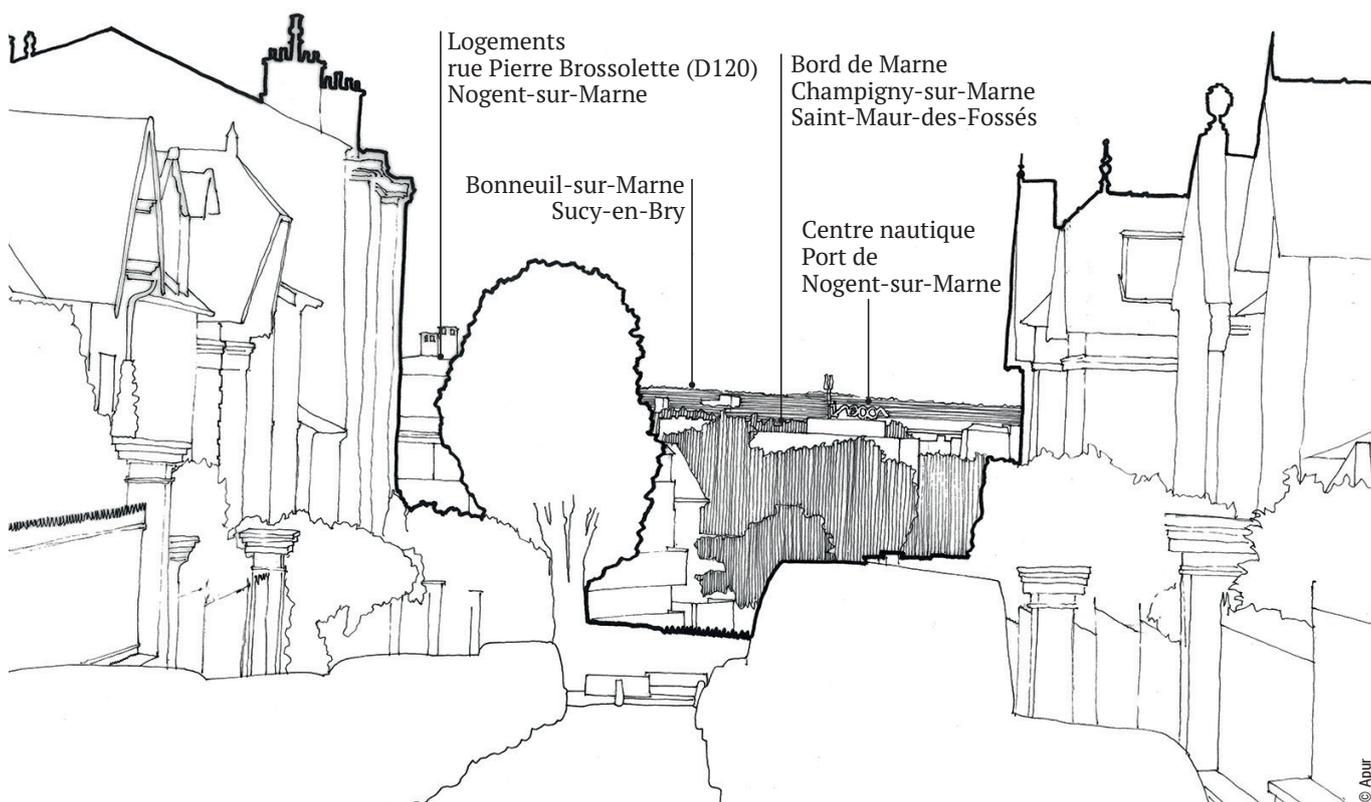
Vue depuis la rue Édmond Vitry

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Recommandation

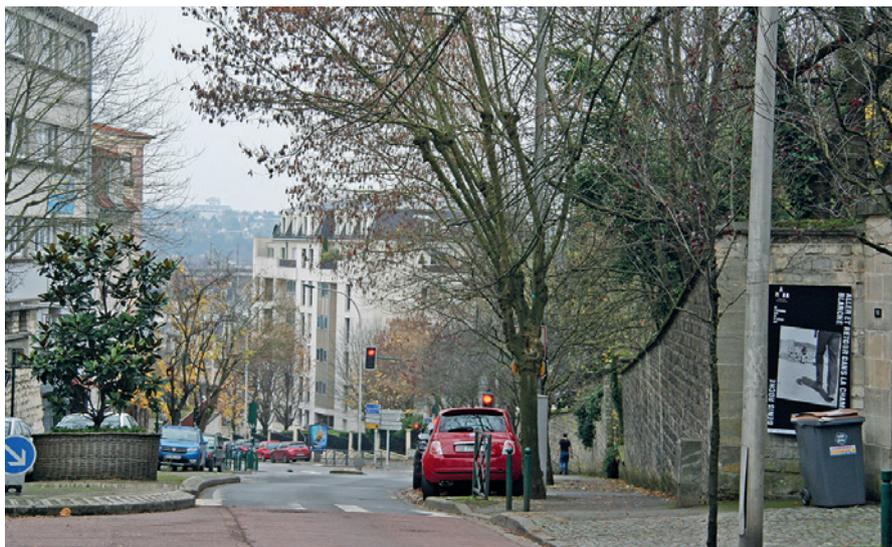
Conserver le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public. D'autre part le retrait des façades dégage des vues sur le grand paysage.



**Lecture de vue 12,
depuis la rue
Pierre Brossolette (D120)
Vue vers Villiers-sur-Marne,
au-delà de l'A4**

Recommandation

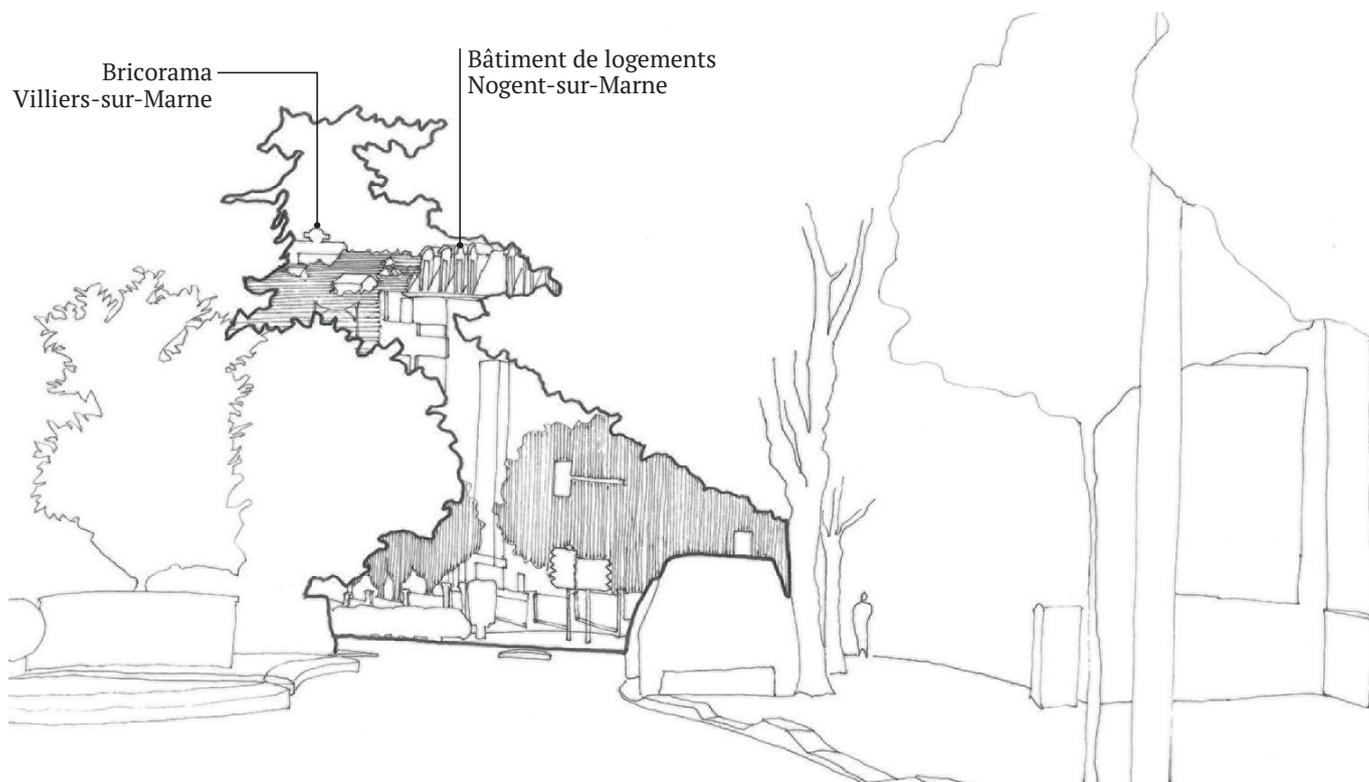
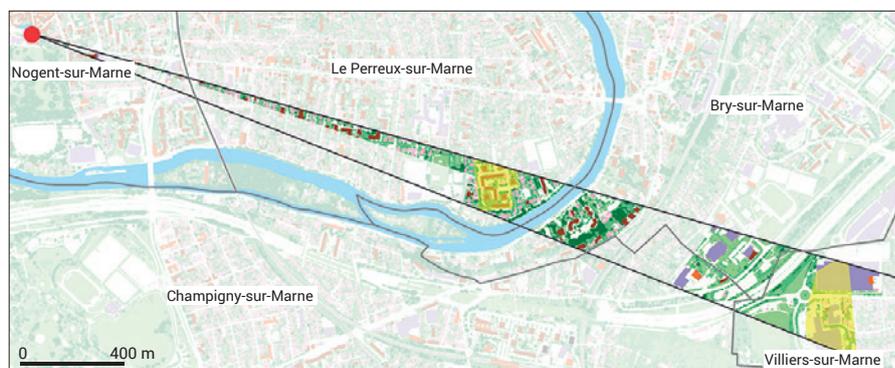
Limiter / interdire la création de toits à forte pente dont les matériaux sont majoritairement obscurs et créent des bandeaux épais et sombres qui changent le rapport au ciel dans le paysage de la rue.



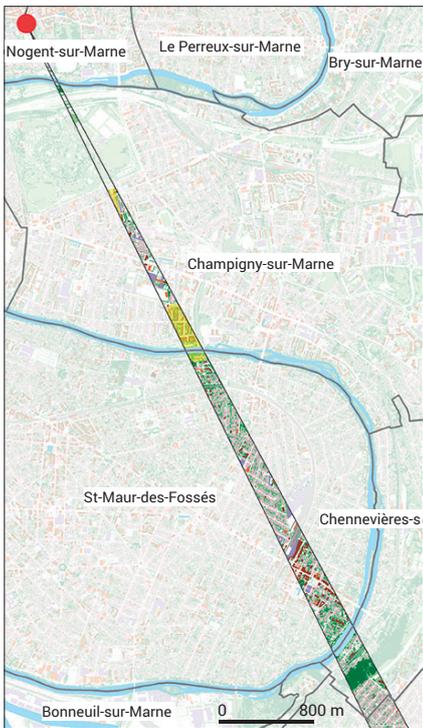
Vue depuis la rue Pierre Brossolette (D120)

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



Lecture de vue 13,
depuis la rue
Édouard Branly
 Vue vers la vallée de la Marne



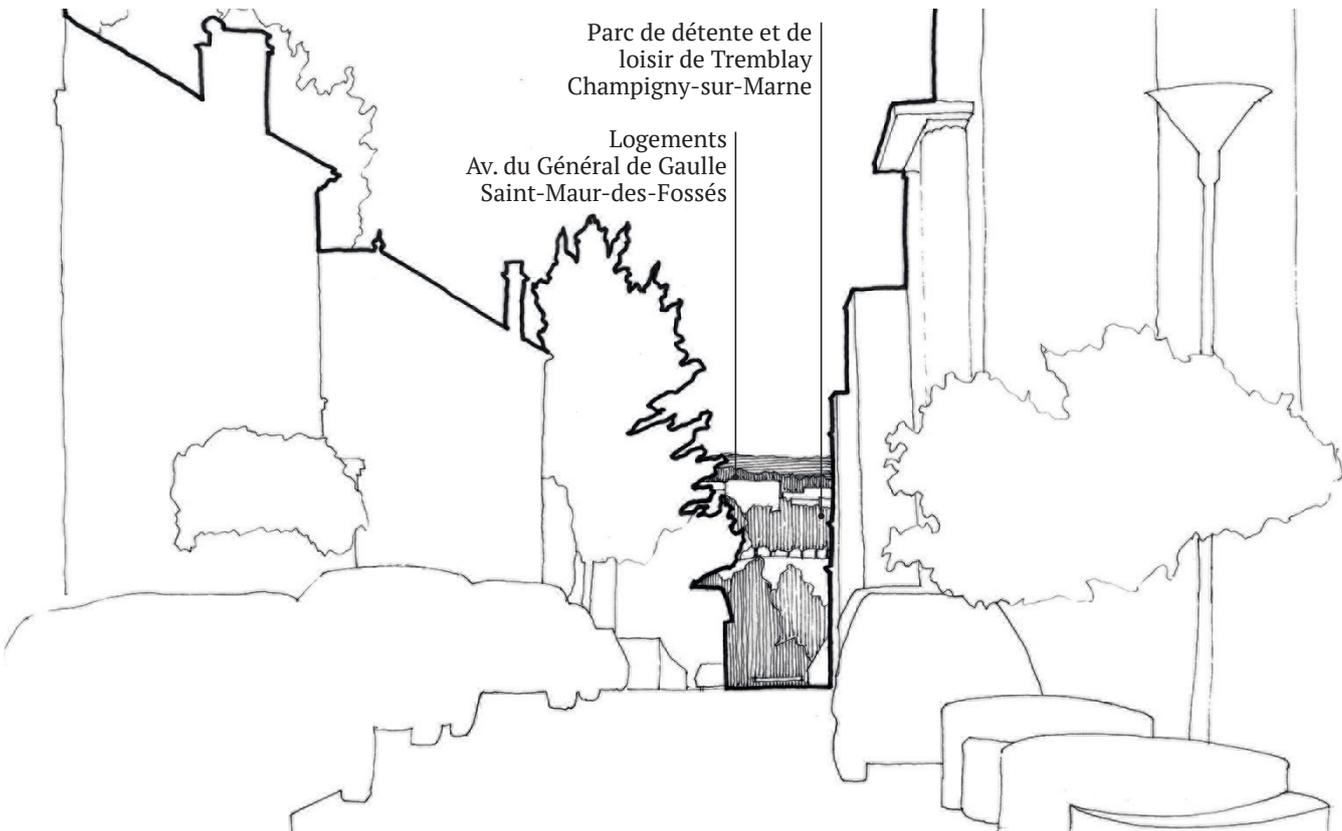
Vue depuis le belvédère / la rue en pente du lycée Édouard Branly

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

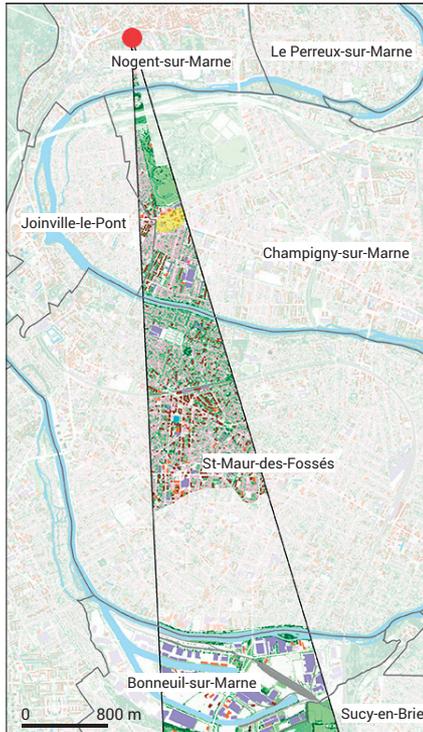
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Recommandation

Conservier le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public. D'autre part le retrait des façades dégage des vues sur le grand paysage.



Lecture de vue 14,
depuis la rue
de Beauté
Vue vers Bonneuil-sur-Marne



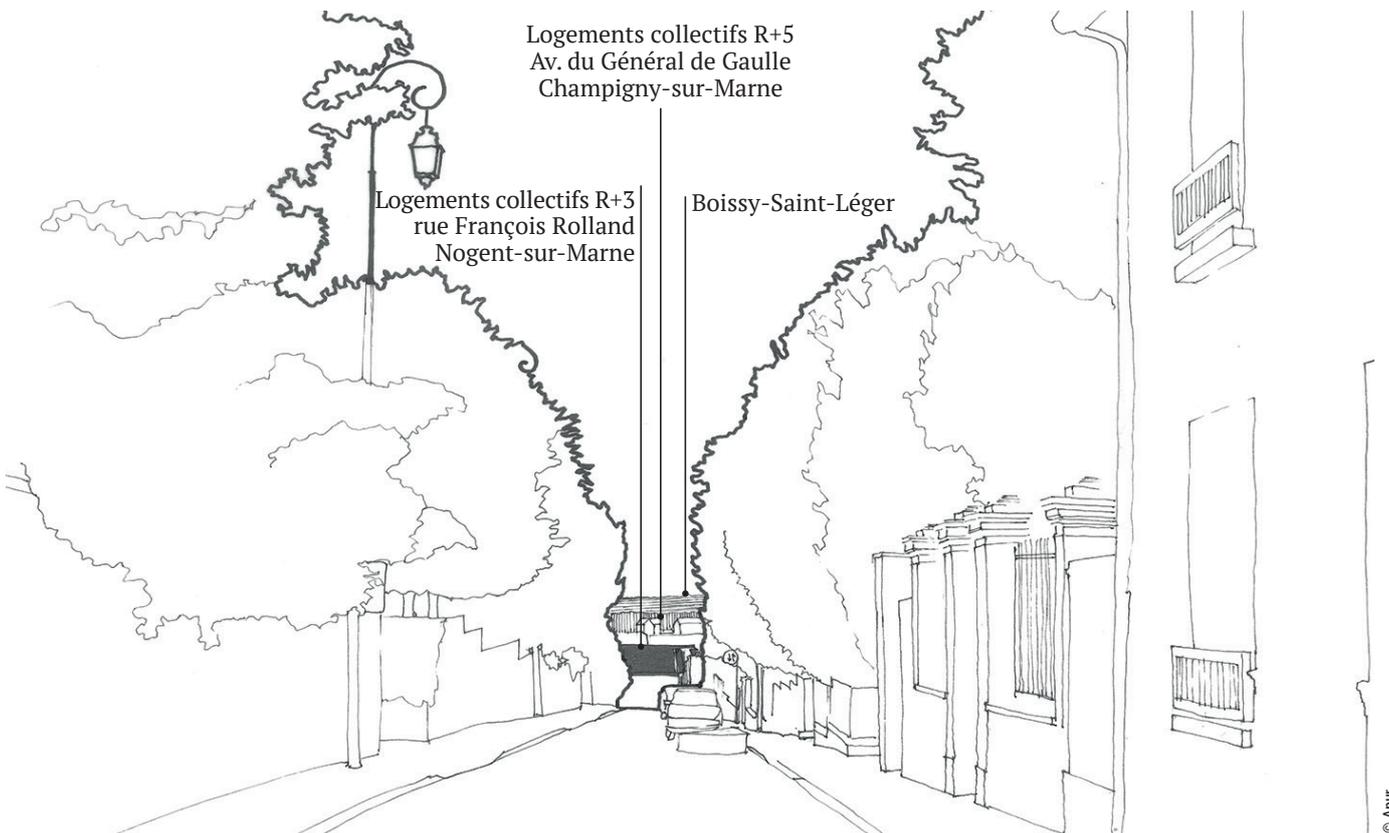
Vue depuis le belvédère de la rue de Beauté

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

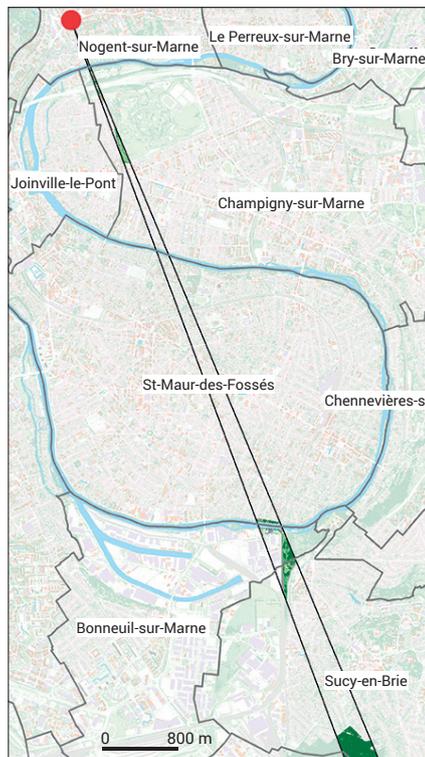
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Recommandation

Conserver le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public.



Lecture de vue 15,
depuis l'avenue Duverroy
 Vue vers bords de Marne, parc du
 Tremblay et Boissy-Saint-Léger



Vue depuis l'avenue Duverroy à proximité immédiate de la place du Général Leclerc

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

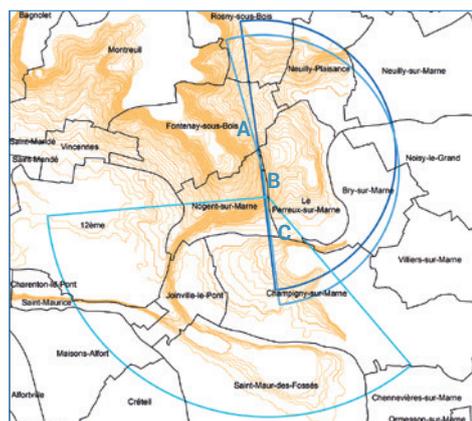
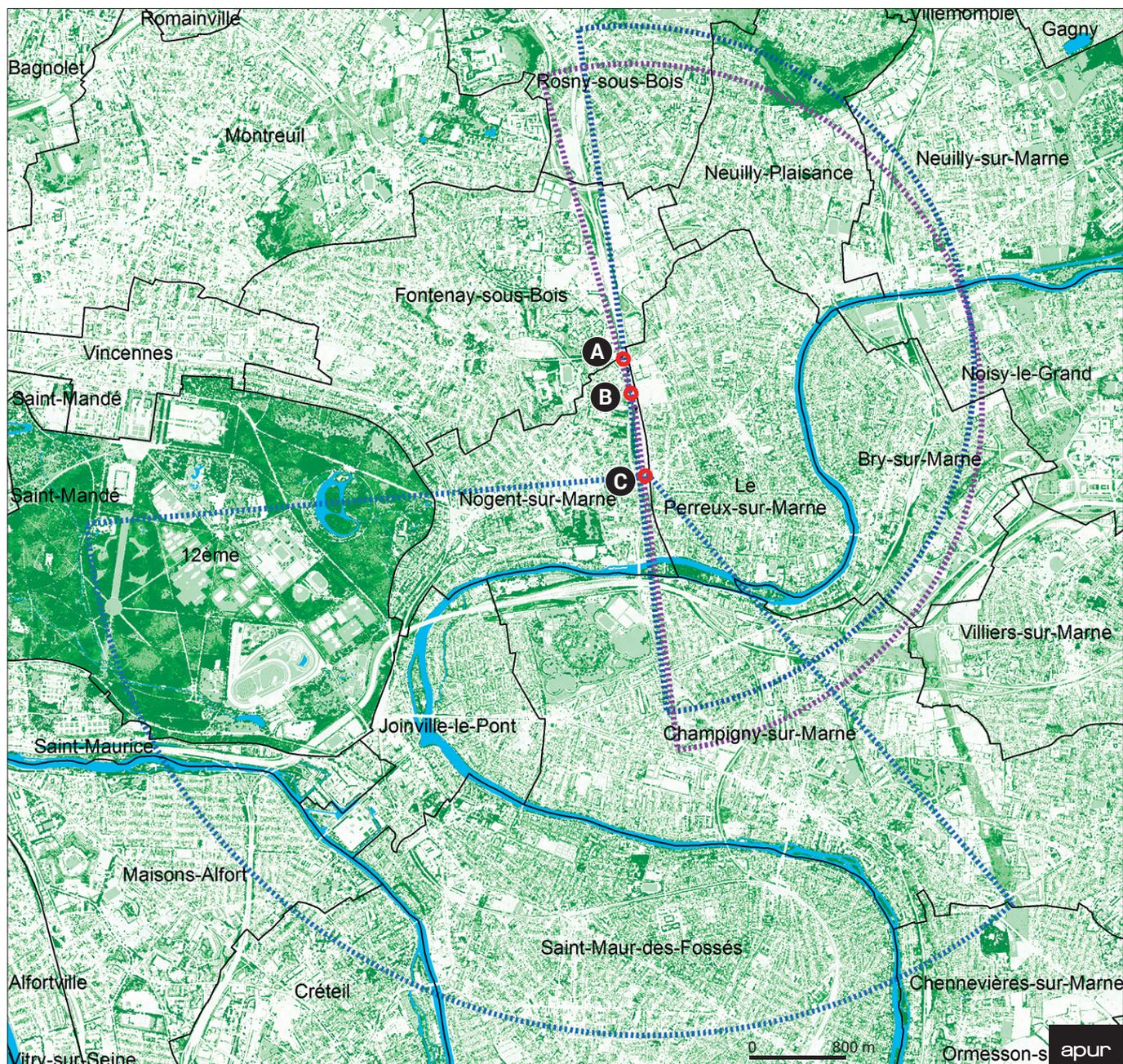
Recommandation

Conserver le retrait d'alignement existant qui permet d'accueillir de la végétation, dans un jardin privatif en lien avec l'espace public.



Cônes de visibilité du grand paysage métropolitain vu depuis Nogent-sur-Marne

• les espaces dégagés



Cônes de visibilité : les espaces dégagés

-  A : boulevard de Strasbourg
-  B : rue de l'Ardillière
-  C : quai du RER E Nogent-le-Perreux

Lecture de vue A, depuis l'espace dégagé du boulevard de Strasbourg
Vue vers Neuilly-sur-Marne et le Perreux-sur-Marne



Le parc des coteaux d'Avron,
Neuilly-Plaisance

Infrastructures : Autoroute A86 et RER E

© Apur

Lecture de vue B, depuis l'espace dégagé de la rue de l'Ardillière
Vue vers le Perreux-sur-Marne



Infrastructures :
Autoroute A86 et RER E

Passerelle de franchissement entre
Nogent-sur-Marne et Le Perreux-sur-Marne

Infrastructures :
RER E et des locaux techniques

© Apur

Lecture de vue C, depuis l'espace dégagé du quai du RER E Nogent-le-Perreux



Vue depuis le quai du RER vers le nord

© Apur



En premier plan : la gare et
les immeubles de bureaux

© Apur



En arrière-plan : le cinéma du centre-
ville et la grande rue Charles de Gaulle

© Apur



Vue depuis le quai du RER vers le sud

© Apur



En premier plan : les immeubles de
logements du Perreux-sur-Marne

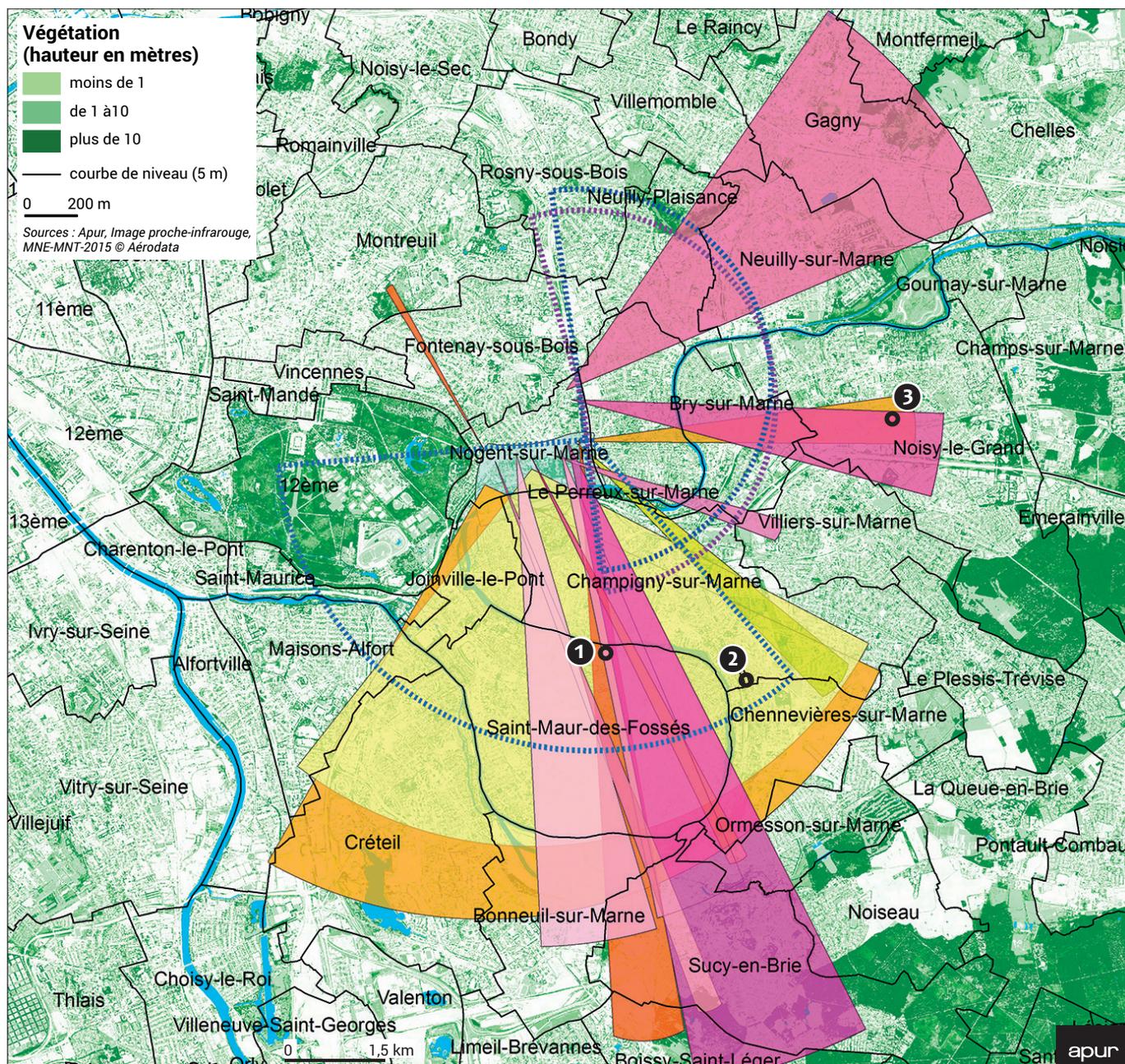
© Apur



En arrière-plan : la tour hertzienne de
Champigny/Chennevières

© Apur

Synthèse des perceptions du grand paysage métropolitain à une échelle intercommunale



Lecture de vues depuis et vers la ville de Nogent-sur-Marne

Ces analyses ont permis de faire un premier recensement des éléments bâtis « repères » qui émergent dans la perception du grand paysage et permettent à l'observateur de se repérer. Les perceptions lointaines du paysage peuvent atteindre 10 km de profondeur de champs.

Parmi ces repères on peut en citer trois à l'échelle métropolitaine : le ré-

servoir de Saint-Maur-des-Fossés au sud ①, la tour Hertzienne Champigny-Chennevières au sud-est ② et le Palacio d'Abraças de Noisy-le-Grand (Ricardo Bofill, architecte) à l'est ③. Des ouvrages d'art tels que le viaduc du RER E ou le pont de l'autoroute A4 sont aussi facilement repérables.

Les principaux repères d'échelle locale dans le paysage perçus depuis la ville de Nogent-sur-Marne, sont répertoriés à la fin du chapitre 2.4.

Cônes de visibilité :

les belvédères



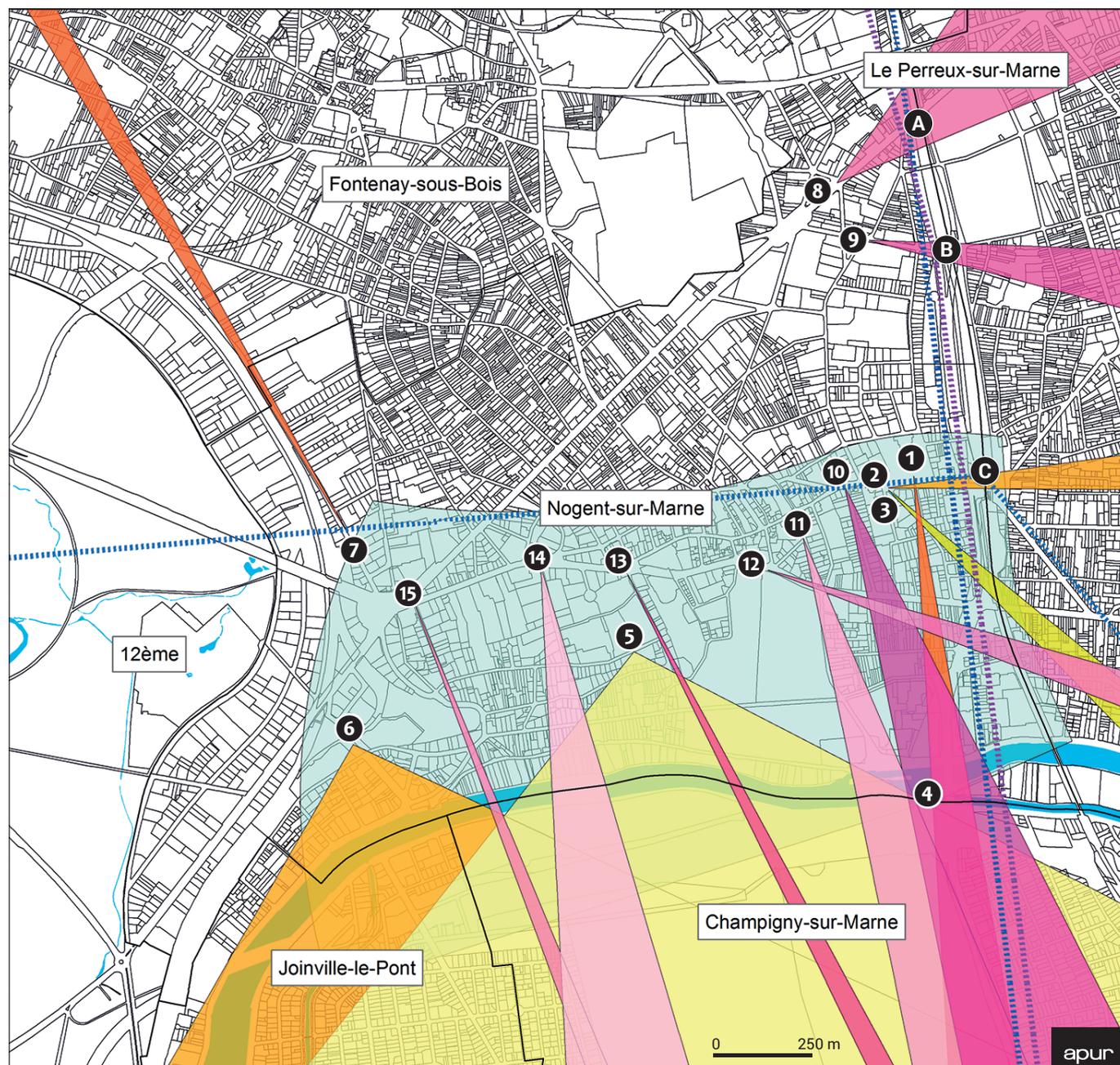
les rues en pente



les espaces dégagés



Synthèse des perceptions du grand paysage métropolitain à une échelle communale



Cônes de visibilité : les belvédères

- 1 : rue de la République
- 2 : place de la Mairie
- 3 : rue de l'Arboust
- 4 : pont de Nogent
- 5 : rue François Rolland
- 6 : rue Jean-Guy Labarbe
- 7 : boulevard Gambetta

les rues en pente

- 8 : boulevard de Strasbourg
- 9 : rue de l'Ardillière
- 10 : rue de l'Armistice
- 11 : rue Edmond Vitry
- 12 : rue Pierre Brossolette (D120)
- 13 : Lycée Édouard Branly
- 14 : rue de Beauté
- 15 : avenue Duvelleroy

les espaces dégagés

- A : boulevard de Strasbourg
- B : rue de l'Ardillière
- C : quai du RER E Nogent-le-Perreux

2.3 Lecture du paysage de Nogent-sur-Marne depuis la Marne

Les bords de Marne

Les bords de Marne forment une des trois entités géographiques majeures de la ville de Nogent-sur-Marne.

D'est en ouest, l'île aux Loups, le port, l'ancienne île de Beauté et l'institut national du sport forment autant de séquences plus ou moins végétalisées qu'il convient d'évoquer spécifiquement. Les

vues vers la ville de Nogent-sur-Marne depuis l'allée des Guinguettes de Joinville-le-Pont et la promenade de Polangis de Champigny-sur-Marne méritent une attention particulière. Cette partie propose une cartographie qui permettra d'apprécier l'impact visuel de futurs projets urbains.

Cette partie propose une cartographie qui permettra d'apprécier l'impact visuel de futurs projets urbains.



L'île aux Loups, vue depuis le bord de Marne en dessous du pont de Nogent.



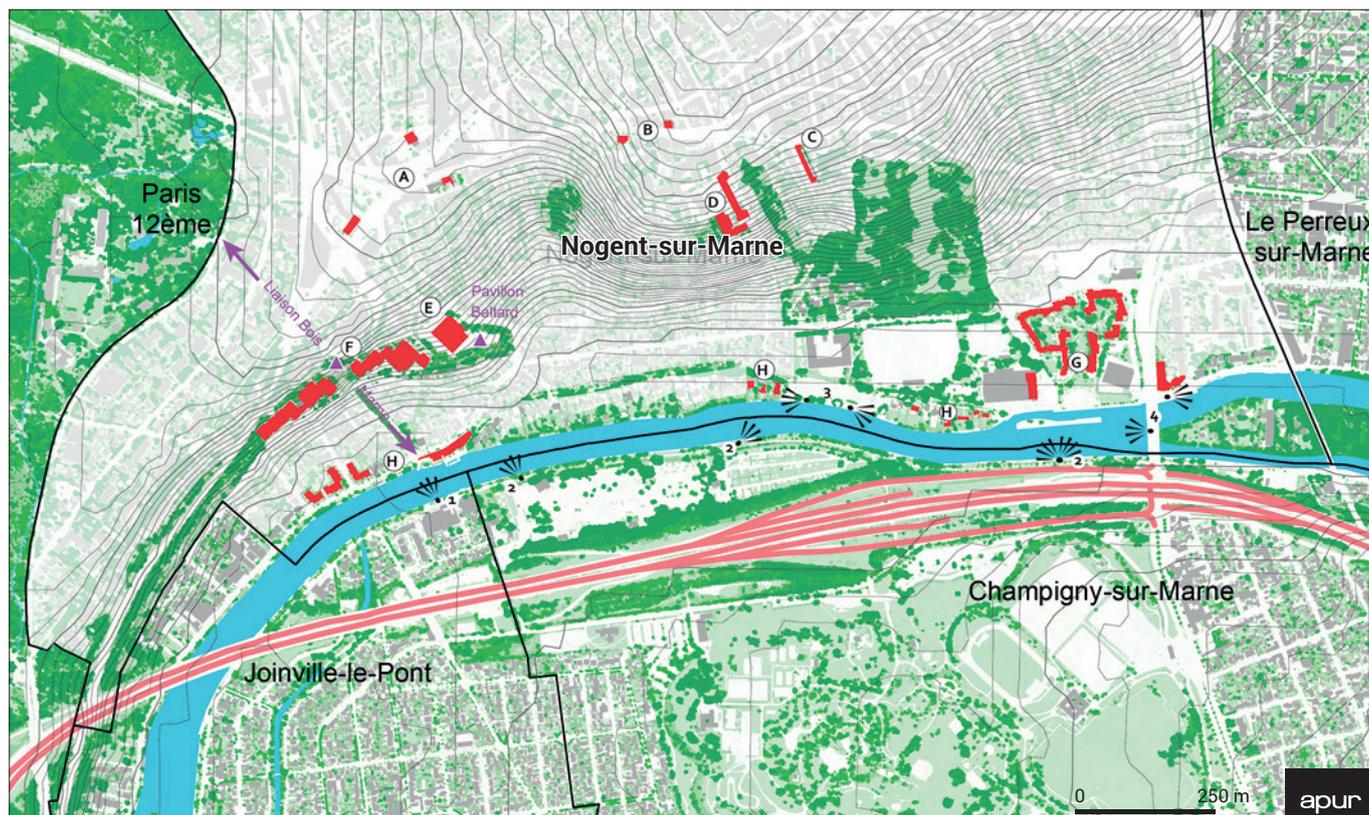
Vue vers le pont de Nogent



Vue depuis la promenade de Polangis de Champigny-sur-Marne



Vue depuis l'allée des Guinguettes à Joinville-le-Pont



LE CONSTAT ET LES ENJEUX



Éléments de contexte

-  Autoroute A4
-  Territoire étudié imperceptible depuis la Marne
-  Fleuve et plans d'eau

Végétation (hauteur en mètres)

-  moins de 1
-  de 1 à 10
-  plus de 10

Repères

-  Repères et bâtiments visibles depuis les rives accessibles au public, du plus lointain au plus proche :
 - A. Bâtiments R+6, R+12 et R+14, place du Général Leclerc
 - B. Bâtiments R+4 et R+8, Grande Rue Charles de Gaulle
 - C. Bâtiment R+5, square de la Fontaine, centre-ville
 - D. Lycée Édouard Branly
 - E. Pavillon Baltard
 - F. Bâtiments R+4 à R+5, rue Jean Guy Labarbe
 - G. Bâtiments proches du pont de Nogent
 - H. Bâtiments proches de la Marne

Espaces dégagés qui permettent des vues panoramiques

-  Points de vue remarquables d'ouest en est :
 1. Allée des Guinguettes, Joinville-le-Pont
 2. Quai de Polangis, Champigny-sur-Marne
 3. Esplanade associée aux équipements sportifs des bords de Marne
 4. Pont de Nogent et port

Autres enjeux

-  Liaison bois de Vincennes/ Marne à conforter
-  Belvédère à conserver, créer ou modifier

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



© Apur

En face de « Chez Gégène »



© Apur

En arrière-plan : la halle de Baltard



© Apur

En arrière-plan : le lycée Édouard Branly



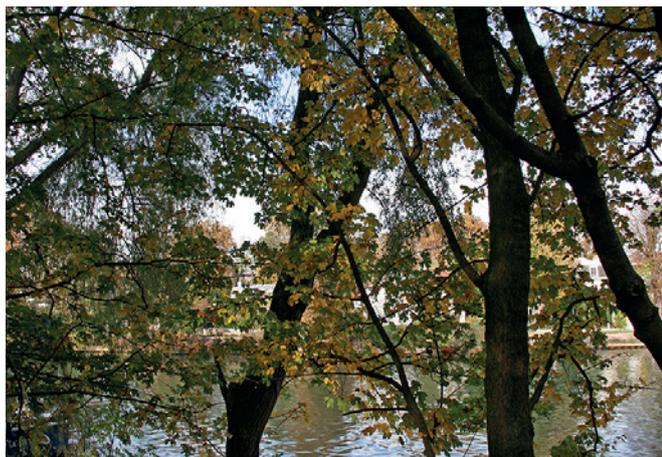
© Apur

Équipements sportifs et aviron au premier plan



© Apur

Villa de l'ancienne île de Beauté et péniche au premier plan



© Apur

Le filtre végétal de la promenade



© Apur

Passage de rives et villas de l'ancienne île de Beauté



© Apur

La base nautique de Nogent perçue d'en face



© Apur

Le Port de Nogent-sur-Marne

Lecture de vues depuis le belvédère de l'allée des Guinguettes sur les bords de Marne

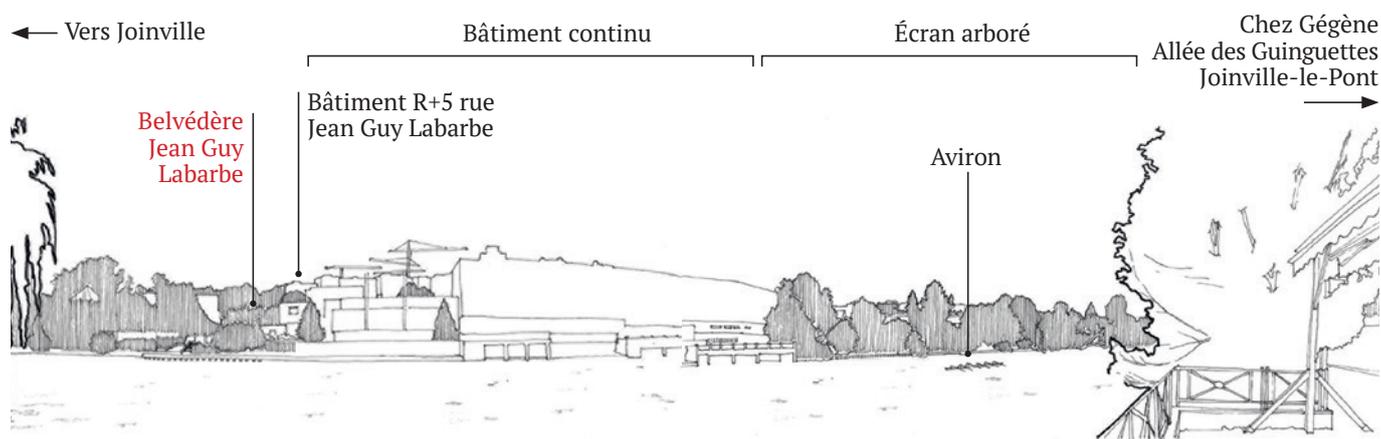
En bordure de Marne, la partie ouest de la commune de Nogent-sur-Marne se distingue de l'ancienne île de Beauté. Comme à l'est de la commune, les bâtiments sont très visibles depuis la rive opposée, sur la terrasse de Chez Gégène. Sur la section du boulevard de la Marne allant du Square d'Yverdon au début du chemin de l'île de Beauté,

la strate arborée sur les rives du fleuve s'interrompt ponctuellement.

D'autre part, le fort dénivelé d'une quinzaine de mètres entre la rue Jean Guy Labarbe et la Marne, à une distance proche de la rive accentue la perception de la hauteur des bâtiments qui ne comportent que 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée.



© Apur



© Apur

Le paysage de la Marne, le cadre bâti de l'ancienne île de Beauté

Constat

- le filtre végétal arboré des bords de Marne associé aux fortes pentes des coteaux masque la majeure partie du cadre bâti de l'ancienne île de Beauté.

Préconisation

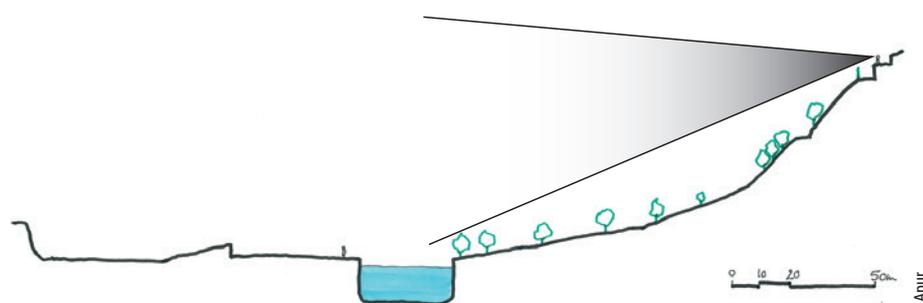
- Maintenir le patrimoine végétal existant comme le PLU le précise déjà.
- Définir des hauteurs de bâti constructibles qui protègent les percées visuelles vers le grand paysage et depuis les bords de Marne : promenade de Polangis à Champigny-sur-Marne et allée des Guinguettes à Joinville-le-Pont.

suelles vers le grand paysage et depuis les bords de Marne : promenade de Polangis à Champigny-sur-Marne et allée des Guinguettes à Joinville-le-Pont.

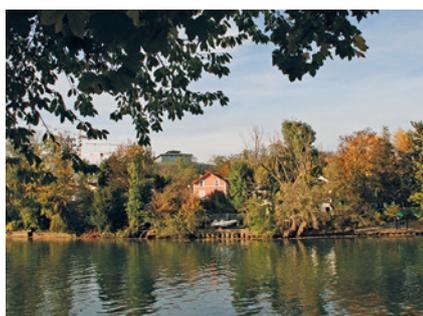
- Appréhender, en amont de l'autorisation d'un permis de construire, la façon dont les constructions neuves seront vues ou ne le seront pas, pour garder la cohérence de la qualité architecturale nogentaise perçue depuis la Marne.



© Apur

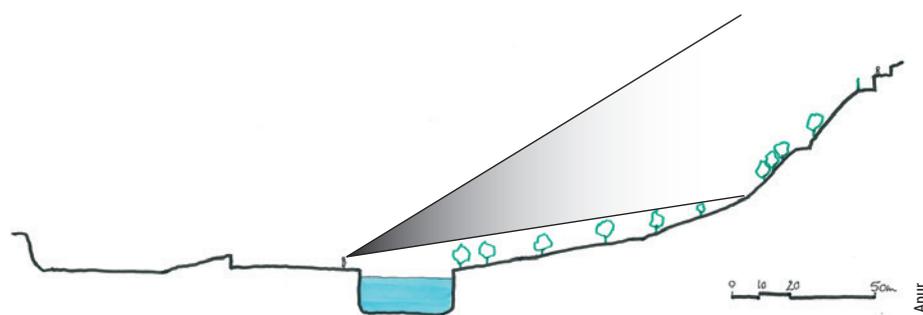


Coupe transversale et cône de vision depuis la rue François Rolland, à Nogent-sur-Marne



© Apur

Les villas de l'ancienne île de Beauté sont invisibles dans la majeure partie des cas



Coupe transversale et Cône de vision depuis la rive, à Champigny-sur-Marne



© Apur

Perception de la rive et de quelques villas de l'ancienne île de Beauté



Photographie aérienne : de l'A4 à la rue François Rolland

© Apur

© Apur

© Apur

Le paysage de la Marne, le Pavillon Baltard

Constat

- Le filtre végétal arboré masque parfois une grande partie du territoire comme vu précédemment.

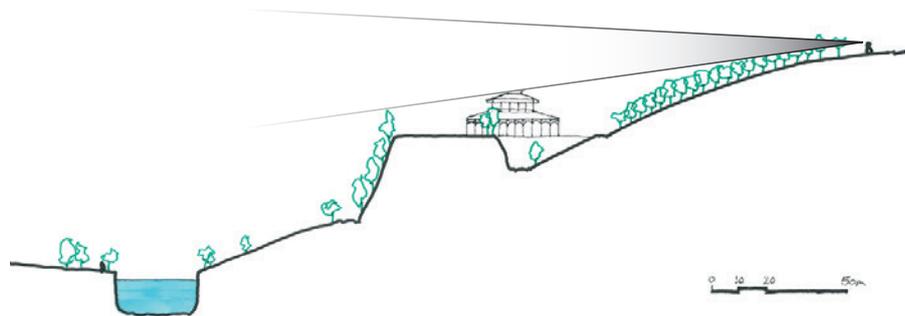
Préconisation

- Ménager des vues panoramiques sur le paysage métropolitain depuis le parvis du Pavillon Baltard, qui est un

bâtiment emblématique de Nogent-sur-Marne. Pour cela, il suffirait d'élaguer quelques arbres pour valoriser ce monument historique depuis la Marne. La transformation de la végétation actuelle amènera ainsi les vues voulues et renforcera l'attractivité touristique du Pavillon.



© Apur

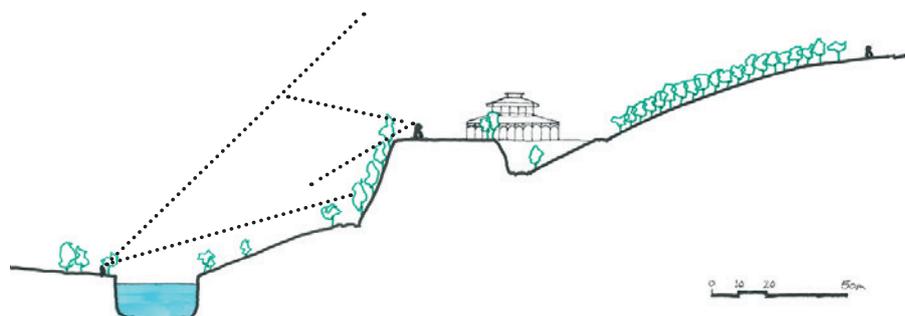


© Apur

Coupe longitudinale et cône de vision depuis l'avenue Duvelleroy, à Nogent-sur-Marne



© Apur



© Apur

Vu depuis les bords de Marne, le Pavillon Baltard est dissimulé dans la végétation

Coupe longitudinale et cônes de vision depuis la rive à Champigny-sur-Marne et depuis le parvis du Pavillon Baltard



© Apur

Parvis du Pavillon Baltard



© Apur

Photographie aérienne : de la Marne à l'avenue Duvelleroy

2.4 Lecture du paysage de Nogent-sur-Marne en mouvement depuis le RER E

Le RER E : une infrastructure qui ouvre des perceptions dynamiques

L'infrastructure ferroviaire du RER E dont le viaduc franchit la Marne, fait défilé le paysage de la ville de Nogent-sur-Marne à la manière d'un traveling.

Vu depuis le train, le paysage est parcouru, sans cesse changeant, fugace mais prégnant. Dans cette perception mouvante, les visions lointaines vers des éléments repères apparaissent et disparaissent en séquences successives permettant à chacun de se situer et de s'orienter.

Le voyageur perçoit un paysage qui est en quelque sorte un envers de la ville. La vision que l'on a depuis le RER est importante à prendre en considération

et elle est aisée à préfigurer. Certains projets urbains à venir vont bénéficier d'une visibilité exceptionnelle pour les milliers de voyageurs quotidiens métropolitains.

La prise de conscience de l'impact des projets depuis les infrastructures de transport peut constituer une action importante dans la mise en place d'un imaginaire collectif positif du Grand Paris.

À terme, la protection de ce paysage dynamique qui fait partie du quotidien des usagers du RER, pourrait trouver sa place dans les documents d'échelle métropolitaine.

La prise de conscience de l'impact des projets depuis les infrastructures de transport peut constituer une action importante dans la mise en place d'un imaginaire collectif positif du Grand Paris.



© Apur



© Apur

Viaduc du RER E vu depuis le pont de Nogent

Paysage perçu en mouvement depuis le RER E : du franchissement de la Marne à la gare



© Apur

L'île aux loups/le centre nautique/tours Montparnasse et Eiffel, en arrière-plan.



© Apur

Les rives de la Marne du Pont de Nogent au viaduc du RER



© Apur

Quai du Port/Parc de la Maison Nationale des Artistes (EHPAD-MNA de 9 ha)



© Apur

Logements rue du Viaduc/Parc EHPAD-MNA/clocher de l'église



© Apur

Logements rue H. Dunant/Parc EHPAD-MNA/clocher de l'église



© Apur

Viaduc/maisons bd Albert 1^{er}/logement R+9 face à la Mairie



© Apur

Bureaux bd Albert 1^{er}



© Apur

Bureaux et logements Grande Rue Ch. de Gaulle et Jean Monnet

Repères perçus depuis le RER E

Constat

- La profondeur de champ de cette perception en mouvement a une échelle métropolitaine.
- Les édifices reconnaissables les plus lointains sont la tour Montparnasse et la tour Eiffel mais aussi la tour de logements R+12 du quartier La Redoute (le Fort-Michelet) de Fontenay-sous-Bois.
- Les bâtiments de Nogent-sur-Marne repérables par les voyageurs sont lis-

tés en légende ci-contre. Il en ressort que des bâtiments isolés de grande hauteur sont particulièrement saillants malgré leur fonction ordinaire.

Recommandation

- Considérer ce type de perception globale de la ville lors de l'analyse des permis de construire pour maîtriser ce qui va constituer de nouveaux repères dans le grand paysage.

Éléments de contexte

-  Plans d'eau
-  Courbes de niveaux

Perception dynamique

-  RER E
-  Visions lointaines

Repères

-  Repères et bâtiments remarquables

Du plus lointain au plus proche :

1. Bâtiment R+12 et R+14
2. Lycée Edouard Branly
3. Clocher de l'église
4. Groupement de bâtiments R+5 à R+9 du centre-ville
5. Bâtiments proches du Pont de Nogent
6. La mairie
7. Immeuble de bureaux proche de la gare de RER Nogent-Le Perreux

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



Les repères perçus depuis la Ville de Nogent-sur-Marne, les bords de Marne ou le RER E en viaduc

Les principaux repères dans le paysage perçus depuis la ville de Nogent-sur-Marne, les bords de Marne ou le RER E en viaduc sont répertoriés ci-dessous. Un ou plusieurs bâtiments peuvent être déterminants dans le paysage se-

lon quatre configurations urbaines :

- bâtiment dans la perspective d'une voie ;
- bâtiment au premier plan d'une vue vers un édifice en fond de perspective ;
- bâtiment perçu depuis la Marne

au-delà des masses arborées qui la bordent ou depuis des espaces dégagés qui permettent des vues panoramiques ;

- bâtiment perçu de manière dynamique depuis le RER.



© Apur

Le repère emblématique de la **Halle de Baltard** perceptible depuis la Marne et les quartiers le Bois-Baltard et Village



© Apur

Le **lycée Édouard Branly** perceptible depuis la Marne et le quartier Village



© Apur

Une **tour de logements à R+14 pl.** du Gal Leclerc, perceptible depuis la Marne, les quartiers les Viselets, Village et le Bois Baltard



© Apur

Le **centre nautique** en bord de Marne perceptible depuis la Marne et le quartier Village



© Apur

L'**ensemble immobilier de l'hôtel Ibis** perceptible depuis la Marne et les quartiers Village et Plaisance-Mairie



© Apur

L'**hôtel Campanile** et l'**aqueduc du RER E** perceptibles depuis la Marne et les quartiers Village et Plaisance-Mairie

2.5 Le paysage des rues et leur skyline, le cadre bâti

Ce chapitre s'organise en deux séquences :

- la première séquence décrit le paysage bâti du centre-ville de Nogent-sur-Marne ;
 - la seconde porte sur le paysage d'un des axes majeurs de la ville : le boulevard de Strasbourg (RD86 ex-RN34).
- Afin d'appréhender le paysage des rues, nous proposons une analyse compara-

tive synthétisant les conséquences de l'évolution des tissus urbains en regard de leur caractère patrimonial et des qualités des architectures passées, présentes et à venir.

Des constats et des recommandations permettront d'imaginer de nouveaux dispositifs permettant de garantir une intégration urbaine et paysagère plus adaptée.

Le paysage des rues du centre-ville



Vue vers le sud depuis la rue de l'Armistice



Vue vers le nord, rue du Lieutenant Ohresser



Vue vers l'ouest depuis la rue Jacques Kablé (RD 120)



Vue vers l'est depuis la rue Jacques Kablé (RD 120)



Vue depuis la Grande rue Charles de Gaulle à l'intersection avec la rue Gabriel Péri

© Apur



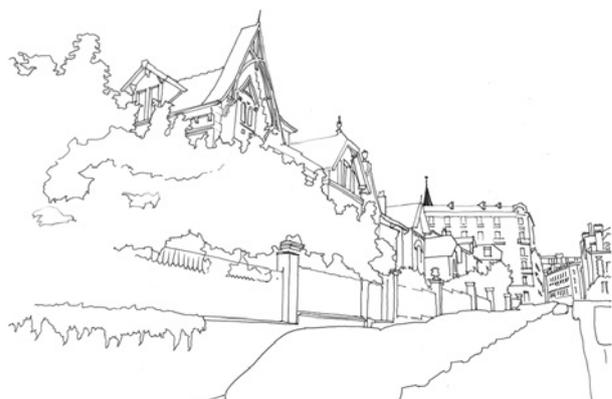
© Apur

Relative continuité du rapport de la façade au ciel dans sa mise en lumière. La ligne d'acrotère et son ombre propre, finissent le dessin de la façade. La mise en lumière de cette dernière s'ouvre sur le ciel grâce à une pente de toit à 30 %.



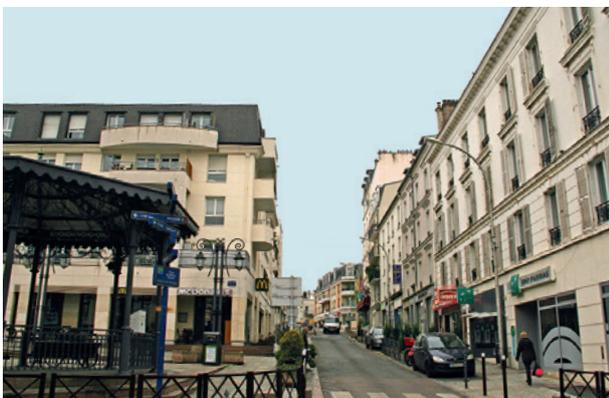
Vue vers le nord depuis la rue Edmond Vitry

© Apur



© Apur

Des accroches au ciel ciselées



Vue vers le nord depuis l'angle des rues Charles de Gaulle et Edmond Vitry

© Apur



© Apur

Des bandeaux épais et sombres qui changent le rapport au ciel dans le paysage de la rue. Les garde-corps pleins alourdissent la proportion des façades, notamment sur les balcons saillants.



Vue vers la Grande Rue Ch. de Gaulle depuis le quai du RER E

© Apur



© Apur

Un bandeau épais et sombre accentue la discontinuité des couronnements de façade. La pente quasi verticale des toitures mansardées ferme le rapport au ciel.

Le paysage du boulevard de Strasbourg (RD86 ex RN34) : perception dynamique

Constat

Un axe semi-dense marqué par un alignement d'arbres continu.

Recommandation

Considérer ce type de perception globale de l'ex-RN 34 lors de l'analyse des

permis de construire pour maîtriser ce qui émerge dans le paysage de cet axe intercommunal majeur.



Juste après le croisement avec la rue de la Libération



Entre la rue Odile Laurent et le bd Georges V



Juste après le croisement avec la route de Stalingrad



Croisements avec la rue Manessier



Croisements avec la rue Émile Zola



Croisements avec la rue Gabriel Péri



Au niveau du Bricorama, place du Gal Leclerc au second plan



Place du Général Leclerc

Rapport au ciel depuis le boulevard de Strasbourg : vue vers Gagny au nord-est

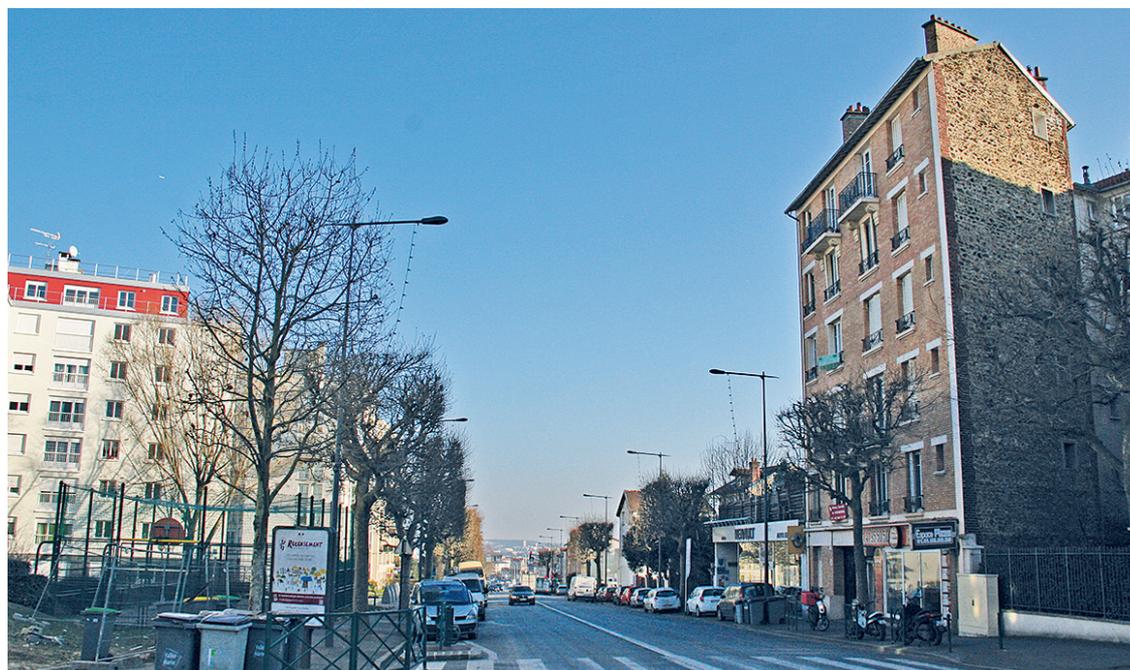
Constat

- Cette séquence de l'avenue de Strasbourg est lumineuse. Elle se caractérise par une grande ouverture sur le ciel.
- De part et d'autre, les arbres d'alignement de taille moyenne apportent une continuité dans la lecture du paysage

général de l'avenue malgré la disparité de typologie du bâti.

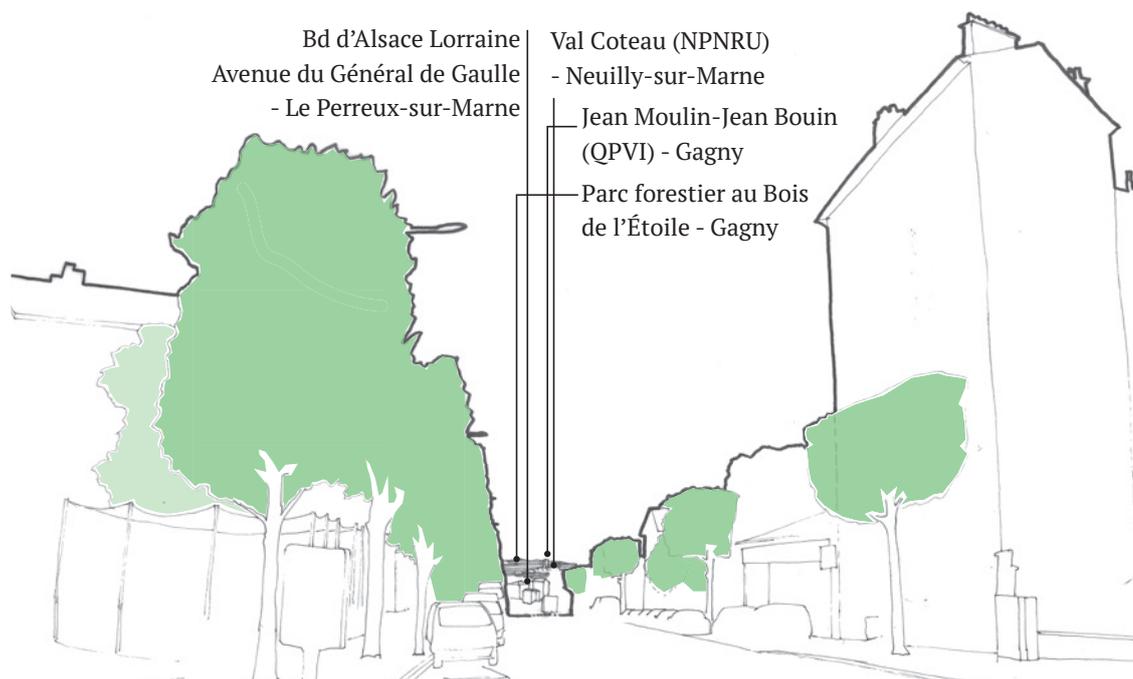
Préconisation

- les espacements d'arbres comme leur régularité pourront être renforcés, comme le préconise déjà le schéma de trame verte et bleue du PLU.



© Apur

Vue depuis le croisement entre le bd de Strasbourg, la rue Édouard Renard et l'avenue du Maréchal Fayolle



© Apur

Rapport au ciel depuis le boulevard de Strasbourg : vue vers le bois de Vincennes au nord-ouest

Constat

- Cette séquence de l'avenue de Strasbourg est lumineuse. Elle se caractérise par une ouverture sur le ciel qui varie en fonction de la hauteur des bâtiments qui la bordent.
- De part et d'autre, les arbres d'alignement de taille moyenne apportent une continuité dans la lecture du paysage

général de l'avenue malgré la disparité de typologie du bâti.

- L'horizon lointain se dégage bien en fond de perspective dans ce tronçon du boulevard de Strasbourg du fait de sa topographie. Il y a un léger phénomène de belvédère qui concentre le regard sur le Bois de Vincennes au loin.

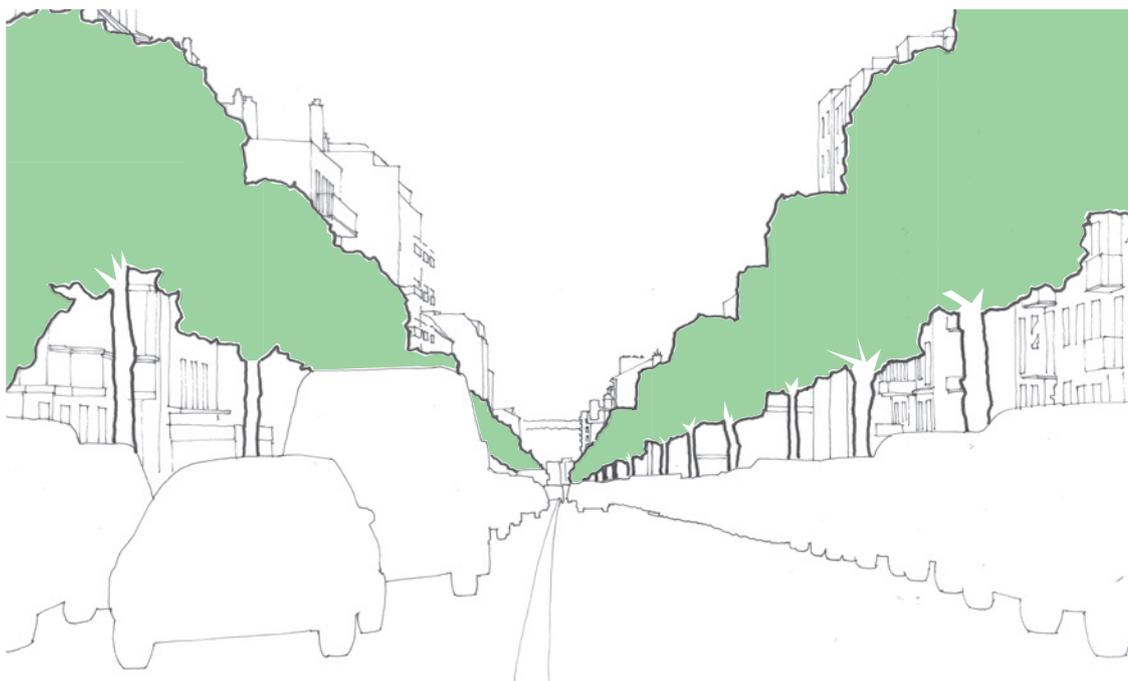
Préconisation

- les espacements d'arbres comme leur régularité pourront être renforcés, comme le préconise déjà le schéma de trame verte et bleue du PLU.



© Apur

Vue vers le croisement entre le boulevard de Strasbourg et la rue Odile Laurent



© Apur





3. RÉFLEXIONS SUR L'ADAPTATION DES RÈGLES D'URBANISME



© Ph. Guignard/air-images.net

3.

Réflexions sur l'adaptation des règles d'urbanisme

Cette troisième partie vise à apporter des recommandations réglementaires permettant de garantir une intégration urbaine et paysagère plus adaptée. Elle comprend une synthèse du PLU actuellement en vigueur portant en particulier sur les articles morphologiques (articles 6-9 et 10), sur les espaces libres et la végétalisation (articles 9 et 13) et sur l'aspect des constructions (article 11). Des adaptations, recommandations et/ou propositions du document réglementaire y sont ainsi formulées.

Les recommandations Apur sont en bleu dans le texte.

3.1 Le découpage du territoire

Le PLU de Nogent sur Marne distingue 2 types de zones urbaines qui correspondent à deux grandes logiques de règles complémentaires :

- Les zones urbaines dites **morphologiques**
- Les zones urbaines dites **d'évolution maîtrisée**.

Les zones morphologiques recouvrent près de 55 % du territoire. Elles ont pour vocation la préservation des caractéristiques des tissus urbains existants ayant une identité spécifique et/ou une qualité patrimoniale et architecturale remarquable. On compte 6 zones morphologiques qui sont toutes des « zones urbaines patrimoniales » ayant pour objectif « l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant et la préservation et la valorisation des caractéristiques du

patrimoine bâti nogentais » : UP et UPr (zones urbaines patrimoniale et patrimoniale renforcées), UPv (le centre-ville ou « village »), UPb (franges du Bois de Vincennes), UPrv (jardins des Viselets) et UPrm (Bords de Marne).

Les zones dites évolutives recouvrent un peu plus de 40 % du territoire et correspondent à des zones pour lesquelles une « évolution maîtrisée du tissu existant est encouragée, soit dans le cadre de projets d'aménagement ou d'une augmentation de droits à construire contenus dans le règlement de la zone incitant à l'optimisation de l'utilisation du sol ». On compte 2 types de zone d'évolution maîtrisée. La zone UM (zone en mutation) et le sous-secteur UMc (zone en mutation du centre-ville) présentent

des opportunités ponctuelles d'évolution (dents creuses, cœurs d'Îlots). Cette zone couvre le bas du plateau des Viselets au Nord-ouest de la commune, les coteaux de part et d'autre de la Grande Rue Charles de Gaulle, et le secteur du Port. UR (zone de renouvellement) correspond globalement aux secteurs d'aménagement qui font d'ailleurs l'objet d'OAP : entrée de ville

ouest (place du Général Leclerc et avenue de Joinville), les abords du boulevard de Strasbourg, le secteur du Marché et le futur quartier Jean Monnet (à l'Est, le long du RER E).

La zone N, naturelle et forestière, recouvre près de 5 % du territoire et correspond à l'Île aux Loups et à la Marne. Ce découpage n'appelle pas d'observations particulières.

3.2 Contenu des règles morphologiques

D'une manière générale l'article 6 du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies** est le même quelle que soit la zone (zones patrimoniales et zones évolutives) : une implantation en principe à l'alignement de la voie mais qui peut également se faire en retrait, pour une meilleure intégration et/ou pour tenir compte de l'existant.

Néanmoins, des dispositions graphiques imposent une implantation différenciée qui varie selon les situations. Ainsi globalement dans les zones UPb, UPrm, UPrv, et dans certains secteurs des zones UP et UPr, le document graphique impose une implantation en retrait qui varie entre 2 m et 4 m selon les cas, voire jusqu'à 7 m.

A contrario, le long de certaines voies des zones évolutives (UR et UM), l'implantation des bâtiments doit obligatoirement se faire à l'alignement de la voie : le long du boulevard de Strasbourg, au niveau de la place du Général Leclerc, le long de la Grande Rue Charles de Gaulle, des rues Jacques Kablé, des Héros Nogentais, du Boulevard Gallieni, et des rues Guy Moquet, Paul Bert, Lequesne et d'une partie de la rue Thiers notamment.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, le règlement impose un pan

coupé régulier dont la longueur imposée dépend de la largeur des voies. Les saillies en surplomb sont autorisées ainsi que l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Globalement les règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement visent une implantation mimétique de l'existant. Cette rédaction n'appelle pas d'observation particulière.

S'agissant des règles de hauteur et d'emprise au sol, elles varient selon les zones.

D'une manière générale, dans les zones morphologiques, les hauteurs et les coefficients d'emprise au sol des constructions sont les mêmes (11 mètres environ et 30 % ou 40 %), excepté au niveau du centre-ville (UPv) où la hauteur et l'emprise au sol autorisées sont plus élevées (18 m et 80 %). Les zones UM et UMc sont semi-denses, avec des hauteurs un peu plus élevées (15 m et 13 m) et une emprise au sol limitée (40 %). En revanche, la zone UR encourage des formes plus denses, avec une emprise au sol pouvant atteindre 60 %, et en particulier le long du boulevard de Strasbourg où les hauteurs peuvent atteindre 18 m ou 21 m et l'emprise au sol 70 %.

zones	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'emprise au sol des constructions
UP : Zone urbaine patrimoniale	Toitures-terrasses : 9,50 m Toiture en pente : 11 m	40 %
UPv : zone urbaine patrimoniale du « Village »	18 m	80 %
UPb : zone urbaine patrimoniale du Bois de Vincennes	Toitures-terrasses : 9,50 m Toiture en pente : 11 m	30 %
UPr : zone urbaine patrimoniale renforcée	Toitures-terrasses : 9,50 m Toiture en pente : 11 m	30 %
UPrv : zone urbaine patrimoniale renforcée des jardins des Viselets	11 m	40 %
UPrm : zone urbaine patrimoniale renforcée des Bords de Marne	Toitures-terrasses : 9,50 m Toiture en pente : 11 m	30 %
UM : zone urbaine en mutation	15 m	40 %
UMc : zone urbaine en mutation du centre-ville	13 m	40 %
UR : zone urbaine de renouvellement	15 m	60 %
UR : le long du boulevard de Strasbourg	18 m ou 21 m selon document graphique	70 %
N : zone naturelle et forestière	9,50 m	30 %

En dehors des coefficients d'emprise au sol qui varient en fonction des zones, l'article 9 est globalement rédigé de la même façon pour chaque zone, à savoir :

- Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable ;
- Une majoration possible pour les services publics ou d'intérêt collectif ;
- Une majoration possible pour les constructions existantes ;
- Une emprise au sol des extensions particulière pour les bâtiments d'intérêt patrimonial.

S'agissant des hauteurs, la rédaction de l'article 10 est la même pour toutes les zones :

- La hauteur maximale des constructions qui peut varier en fonction de la forme de la toiture (toiture-terrasse ou en pente) ;
- Une majoration des hauteurs pour les services publics ou d'intérêt collectif
- Une hauteur minimale de 3M pour les locaux commerciaux à rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux ;
- Des hauteurs particulières pour les

secteurs concernés par le PPRI ;

- Le règlement prévoit néanmoins des dispositifs supplémentaires particuliers pour les zones UPv (centre-ville), UR (zone de renouvellement) et UM (en mutation) qui sont les zones les plus denses du PLU.

Ainsi au niveau du centre-ville (**UPv**), des majorations de la hauteur maximale sont prévues pour inciter à la réalisation de toiture en pente et/ou pour permettre un raccordement plus harmonieux à un pignon existant plus élevé.

En zone UM cette majoration pour raccordement au mur pignon existe également, ainsi qu'une majoration pouvant être utilisée comme signal architectural. Enfin **en zone UR**, en plus des dispositions particulières des parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, les hauteurs maximales peuvent être dépassées dans le cas de toitures en pente et/ou pour servir de signal architectural.

Dispositions particulières aux règles de hauteur :

Zones UPv et sous-secteur UMc :

« La hauteur maximale pourra être majorée partiellement de l'équivalent d'un

niveau de la construction projetée, afin de permettre le raccordement ou le recouvrement plus harmonieux d'un pignon existant plus élevé ; cette majoration ne pourra concerner plus des 2/3 de la largeur de la façade de la construction projetée. »

Zones UPv et UR :

« La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique. »

Zones UM et UR :

« Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée. Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable. »

Sur la règle de majoration de la hauteur ne pouvant créer de surface habitable

Il convient tout d'abord de rappeler que le dernier étage est généralement le plus recherché. C'est l'étage le plus éloigné des nuisances de la rue (bruit, pollution...). Les logements en étage

bénéficient également de plus de lumière et éventuellement d'une vue plus étendue. Ils sont aussi plus calmes du fait de l'absence de voisins au-dessus. Par ailleurs, la possibilité de créer des logements dans les derniers étages permet une offre plus diversifiée du type de logements sur la commune (duplex...) et de nouvelles formes d'habitat syno-

nymes de modernité, constituant ainsi un attrait supplémentaire pour les jeunes cadres notamment.

Il est proposé de supprimer l'interdiction de consacrer à l'habitat les surfaces de plancher supplémentaires créées par la réalisation d'une toiture à pente ou d'un « signal architectural ».

3.3 Contenu des règles relatives aux espaces libres et aux plantations

Le règlement du PLU fixe un pourcentage d'espaces verts qui varie selon les zones. Ainsi, dans les zones où des objectifs de densification sont établis, UM et UR, les pourcentages d'espaces verts sont moindres : respectivement 30 % et 20 %. Ils sont plus élevés (40 %) dans les zones patrimoniales où les objectifs d'évolution sont plus limités, à l'exception de la zone du centre-ville (UPv) qui est déjà très dense et qui ne peut accueillir un fort pourcentage d'espaces verts (10 %). Dans les zones patrimoniales, à l'exception du centre-ville (UPv), au moins 20 % de la surface du terrain doit être constituée de pleine terre.

Un indice de pondération permet, pour les projets ne permettant pas de réaliser la totalité de la surface en espace de pleine terre, de compenser cette réduction par la réalisation de surfaces plus importantes d'espaces verts sur dalles ou evergreen.

L'article 13 prévoit également d'autres dispositions qui sont les mêmes pour l'ensemble des zones :

- Un arbre planté par tranche de 50 m² d'espaces verts ;
- Deux arbres plantés pour un arbre abattu ;
- Végétalisation obligatoire des toi-

tures-terrasses non accessibles avec 10 cm minimum de terre végétale ;

- Traitement paysager des aires de stationnement : 1 arbre planté pour 4 places de stationnement et haies végétales de séparation ;
- Végétalisation obligatoire des marges de recul ;
- Les espaces minéraux sont sablés, dallés ou pavés. Bitumes et enrobés sont interdits.

Sur la règle relative à la pleine terre

Une superficie minimale de pleine terre est imposée dans les zones patrimoniales, excepté dans la zone du centre-ville. La pleine terre contribue bien entendu à la végétalisation, mais également à la lutte contre les îlots de chaleur et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, elle permet de conserver des sols perméables et des continuités écologiques. Il est donc nécessaire d'imposer de la pleine terre dans toutes les zones du PLU, y compris dans les zones évolutives (UM et UR) et en zone naturelle (où la règle devrait être encore plus sévère et exiger clairement des sols perméables).

Sur le coefficient d'emprise au sol des constructions en zone Naturelle (N)

Le coefficient d'emprise au sol des constructions s'établit à 30 % en zone naturelle et forestière (N) soit le même niveau que dans certaines zones urbaines : les zones urbaines patrimoniales du Bois de Vincennes (UPb), renforcée (UPr) et renforcée des Bords de Marne (UPrm). Un tel niveau d'emprise pour une zone naturelle semble élevé compte tenu de la nature de cette zone dont la vocation est par définition naturelle et n'est donc pas destinée à être construite. Il est proposé de diminuer le coefficient d'emprise au sol des constructions en zone N.

zones	Coefficient d'emprise au sol des constructions	Coefficient d'espaces verts	Pleine terre
UP: Zone urbaine patrimoniale	40 %	40 %	20 %
UPv: zone urbaine patrimoniale du « village »	80 %	10 %	NR
UPb: zone urbaine patrimoniale du Bois de Vincennes	30 %	40 %	20 %
UPr: zone urbaine patrimoniale renforcée	30 %	40 %	20 %
UPrv: zone urbaine patrimoniale renforcée des jardins des Viselets	40 %	40 %	20 %
UPrm: zone urbaine patrimoniale renforcée des Bords de Marne	30 %	40 %	20 %
UM: zone urbaine en mutation	40 %	30 %	NR
UMc: zone urbaine en mutation du centre-ville	40 %	30 %	NR
UR: zone urbaine de renouvellement	60 %	20 %	NR
UR: le long du boulevard de Strasbourg	70 %	20 %	NR
N: zone naturelle et forestière	30 %	Tous les espaces non bâtis (70 %)	NR

3.4 Les règles relatives à la trame verte et bleue

Le PLU de Nogent identifie sur un document graphique intitulé « trame verte et bleue » des « éléments naturels et paysagers remarquables » qu'il répartit en 5 catégories :

- Les espaces boisés classés
- Les secteurs d'intérêt paysager
- Les secteurs de cœur d'îlots
- Les alignements d'arbres existants à conserver ou à créer
- Les arbres et ensembles d'arbres à protéger

Les espaces boisés classés

« Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compro-

mettent pas la préservation des boisements existants. Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille minimale T16/18. »

Les secteurs d'intérêt paysager

« Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenues en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la

surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

- Les équipements sportifs et sociaux culturels sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 50 % de la surface protégée.

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 au sein de la zone. »

Les secteurs de cœur d'îlot

« 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 cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Île de Beauté et au-delà d'une bande de 20 m

comptée à partir de l'alignement pour le secteur des jardins des Viselets :

- 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 faitage ;
- 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 d'un arbre de même qualité. »

Les alignements d'arbres existants, à conserver ou à créer

« Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes. »

Le patrimoine arboré privé visible depuis l'espace public et arbres à protéger

« 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. »

Sur la compensation des arbres abattus

Les prescriptions contenues dans les dispositions générales du règlement concernant les dispositifs de la trame

verte et bleue n'appellent pas d'observation particulière. Il semble néanmoins que le règlement comporte une incohérence concernant les règles relatives à la compensation des arbres abattus.

Au niveau des articles 13 de toutes les zones urbaines (patrimoniales et évolutives), **tout arbre abattu doit être remplacé par 2 arbres équivalents :**

Article 13: 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

Au niveau des dispositions générales du règlement, les prescriptions relatives aux « espaces boisés classés », « aux secteurs d'intérêt paysager », « aux secteurs de cœur d'îlot » et « au patrimoine arboré privé visible depuis l'espace public et arbres à protéger » précisent que **tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de qualité équivalente ou supérieure.** « 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. »

La règle serait donc moins prescriptive pour un arbre protégé, puisqu'en cas d'abattage son remplacement ne se ferait que par un seul arbre. Il est proposé d'uniformiser la règle, soit à un arbre planté pour un arbre abattu, ou à 2 pour un, à la fois dans les secteurs de protection de la trame verte et sur l'ensemble des zones urbaines.

3.5 Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11)

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des bâtiments et éléments de paysage fait l'objet du titre 5 du règlement du PLU de Nogent sur Marne. Il s'organise en 7 parties :

- 1- La règle générale
- 2- Les travaux sur constructions existantes
- 3- Les constructions nouvelles
- 4- Les façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux
- 5- Les clôtures
- 6- Des dispositions diverses
- 7- La protection des bâtiments au titre des articles L 151-17 et suivants du code de l'urbanisme

Globalement, les prescriptions relatives aux façades des constructions existantes ou nouvelles, n'appellent pas d'observations particulières.

Prescriptions relatives aux toitures

S'agissant **des toitures**, les règles sont les suivantes :

Concernant **les constructions existantes** :

« Dans les zones UP, UPr, UPv, UPrm, pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30 % de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

Dans les zones UPv, UPb, UR, UM et UMc, le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum), à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures. »

Concernant **les constructions nouvelles** :

« Dans les zones UP, UPr, UPv, UPrm, de manière générale et pour préserver le

caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30 % de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

Dans les zones UPv, UPb, UR, UM, UMc, de manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement. »

S'agissant de la forme **des toitures à pente**, les prescriptions sont les mêmes concernant les constructions existantes et les constructions nouvelles :

« La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°.

Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

Les toits de type « à la Mansart » sont proscrits. » Un alinéa supplémentaire prévoit pour les constructions nouvelles que « À partir des immeubles R+3+C: les pentes seront comprises entre 25° et 75° ».

Propositions d'adaptations du règlement portant sur la pente des toits

Les toits participent très fortement au paysage des rues dans une commune. Dans le cas de toiture à pente, que ce soit pour les constructions neuves ou existantes, le règlement précise que la pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins. Cette prescription peut être « dangereuse » dans le cas où la pente ou la forme de la toiture de l'immeuble voisin ne peut servir de modèle,

voire est contraire aux dispositions souhaitées. Il serait préférable d'aborder ce point de façon plus générale du type « la pente devra être réalisée de manière à s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble du bâtiment et du paysage de la rue ».

Par ailleurs s'agissant de la pente du toit le règlement autorise des pentes variant entre 15° et 70°, voire 25° et 75° dans le cas de constructions nouvelles. D'une part ces dispositions sont quasi contradictoires avec l'interdiction du règlement qui proscrit les toits de type « à la Mansart », et d'autre part de telles variations ne sont pas favorables à une bonne intégration dans le paysage de la rue. Il serait préférable de recommander des pentes variant entre 30° et 40° en référence au bâti nogentais de l'entre-deux-guerres, période qui a produit des bâtiments d'une qualité architecturale remarquable dont les couronnements constitués de toitures à pente faible, parfois sur corniches et agrémentées de lucarnes et de tourelles ou gloriettes d'angle constituent le paysage caractéristique et iconique de Nogent.

S'agissant de la composition du toit, le règlement précise que le choix des matériaux devra s'intégrer dans son environnement urbain et précise les matériaux proscrits : Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Bien qu'il soit indispensable de préciser les matériaux interdits il semble aussi plus positif d'énumérer ici les matériaux traditionnels recherchés. La rédaction pourrait ainsi être la suivante : « le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain. « L'utilisation de matériaux traditionnels (ardoises, zinc, tuiles...) doit être recherchée ».

Prescriptions relatives aux clôtures

« Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé.

Les dispositions spécifiques à la zone UPb sont applicables conformément au cahier des charges du Bois de Vincennes. »

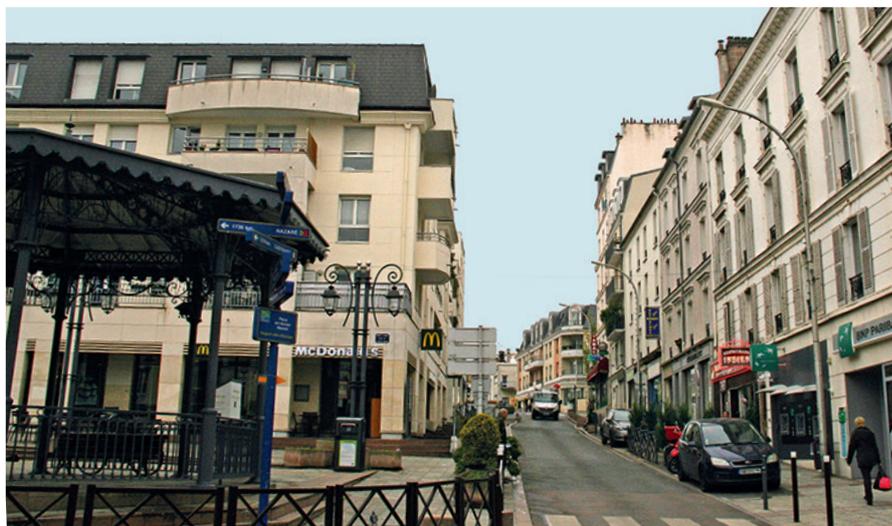
Cette rédaction n'appelle pas d'observation particulière.

Proposition d'adaptation du règlement portant sur les garde-corps

Il conviendrait de porter une attention particulière aux garde-corps no-

tamment sur les saillies des façades et sur les toitures-terrasses. Dans sa rédaction actuelle, le règlement (article 6) autorise les saillies en surplomb des voies et notamment les balcons. Concernant leur aspect. Il précise qu'ils « devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent sur Marne. »

Les garde-corps pleins de l'immeuble à l'angle des rues Charles de Gaulle et Edmond Vitry, alourdissent la proportion des façades, notamment sur les balcons saillants. Il est proposé d'encourager les garde-corps ajourés qui évitent de surcharger les façades et contribuent à l'amélioration du paysage de la rue.



Angle des rues Charles de Gaulle et Edmond Vitry, à gauche, un immeuble récent avec garde-corps pleins

3.6 La protection des bâtiments d'intérêt patrimonial

Dans le PLU de Nogent, le patrimoine bâti à protéger est répertorié en trois catégories principales :

- Les bâtiments de grand intérêt
- Les bâtiments d'intérêt
- Les ensembles urbains remarquables.

Les dispositions du règlement relatives à la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial n'appellent pas d'observation particulière.

3.7 Les règles relatives à la protection des perspectives visuelles

Préservations des perspectives visuelles dans les OAP

Le PLU de Nogent-sur-Marne dispose de 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Deux d'entre elles prévoient la préservation et la valorisation de perspectives visuelles et paysagères existantes :

- Le projet « Portes de Nogent »
- Le « boulevard urbain de Strasbourg »

OAP N° 1 - Portes de Nogent

« 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. À 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 strate 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. »

OAP N° 3 - bd urbain de Strasbourg

« 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. »

Mettre en place des cônes de vue destinés à protéger les vues depuis Nogent vers le grand Paysage métropolitain

Ces dispositions sont bien loin de protéger les vues lointaines depuis Nogent alors que la topographie naturelle de la ville en fait un des sites majeurs de la Marne. Perdre ces vues lointaines serait pour Nogent une perte de son identité particulière. Protéger les vues à l'échelle de la commune est une nécessité mais ces

protections ont vocation à devenir intercommunales.

Or Le plan de zonage peut identifier des points ou axes de vue à enjeux, des cônes de vue, des crêtes structurantes ou silhouettes... Le règlement peut limiter la hauteur sur un cône de vue ou interdire la constructibilité d'un cône de vue. Le règlement peut délimiter des emplacements réservés destinés aux belvédères. L'article 13 peut définir le type de végétation à utiliser en limite de l'espace public pour préserver un cône de vue.

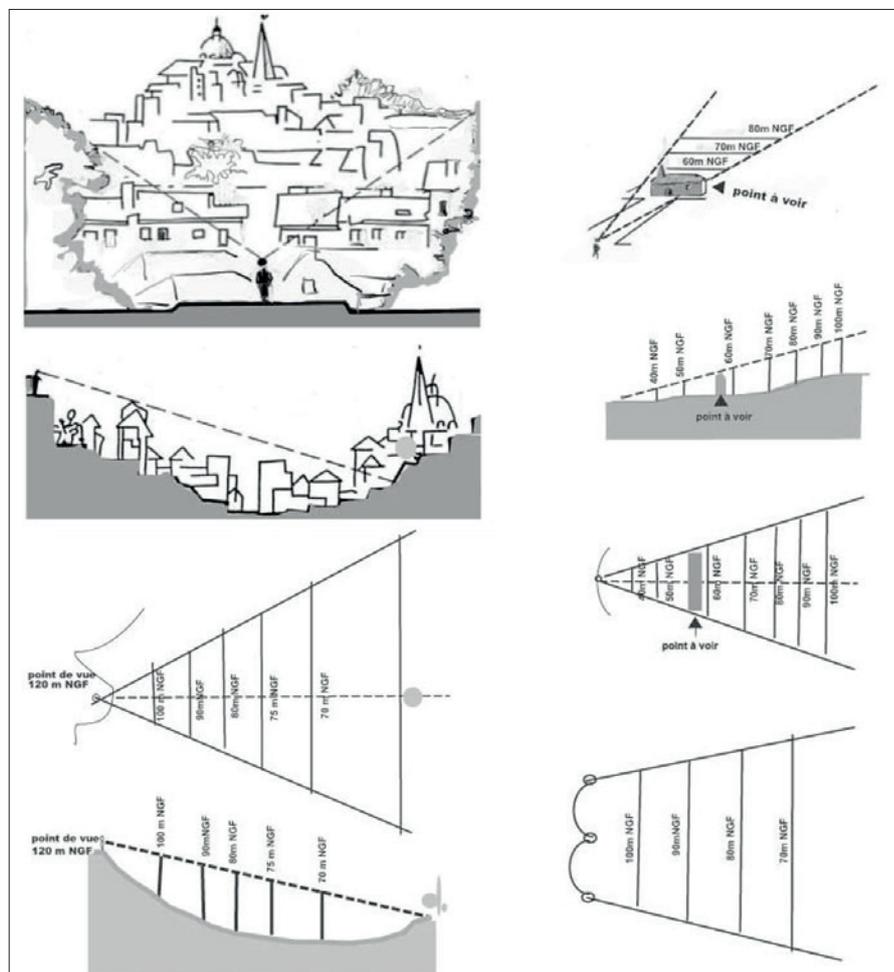
Les cônes de vue représentent des espaces visibles depuis un point donné. Ils participent à la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural d'un territoire et au développement touris-

tique. Afin de les préserver, les cônes de vue peuvent être identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Instaurer des cônes de vue pourrait constituer un premier pas vers une gestion métropolitaine du paysage. En effet un cône de vue ne peut être efficace à l'échelle d'une commune pour protéger des paysages qui s'étendent vers des horizons lointains de plusieurs kilomètres.

Les fuseaux de protection visent à protéger des points et lignes de vue ou des points à voir localisés dans l'espace. Ils supposent des documents topographiques précis, avec courbes de niveaux.

HAUTEURS PRINCIPE DE CONSTRUCTION DES FUSEAUX, POINTS DE VUE ET ÉCHAPPÉES



Exemple du PLU de Paris : les fuseaux de protection du site de Paris

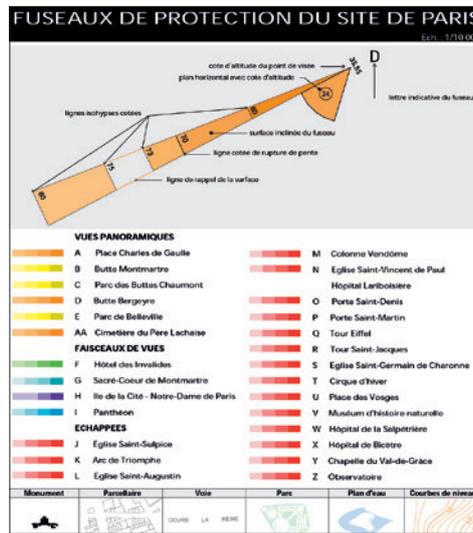
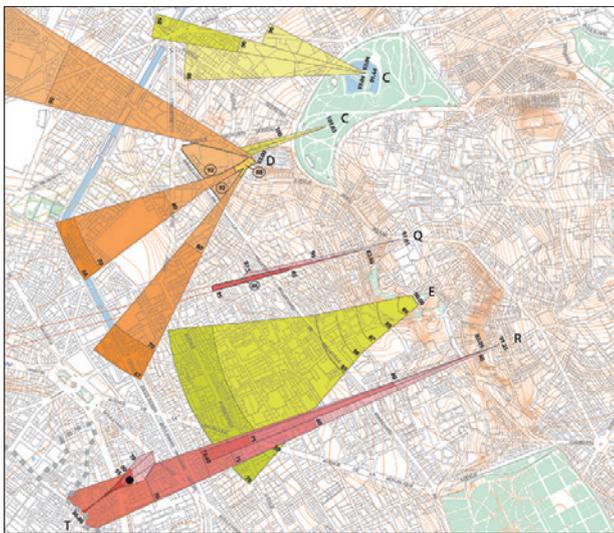
Dans le PLU de Paris, les perspectives monumentales sont protégées par les fuseaux de protection qui définissent les hauteurs maximales admissibles afin de préserver les grandes silhouettes du paysage.

Fuseau de protection du site de Paris (article 10) :

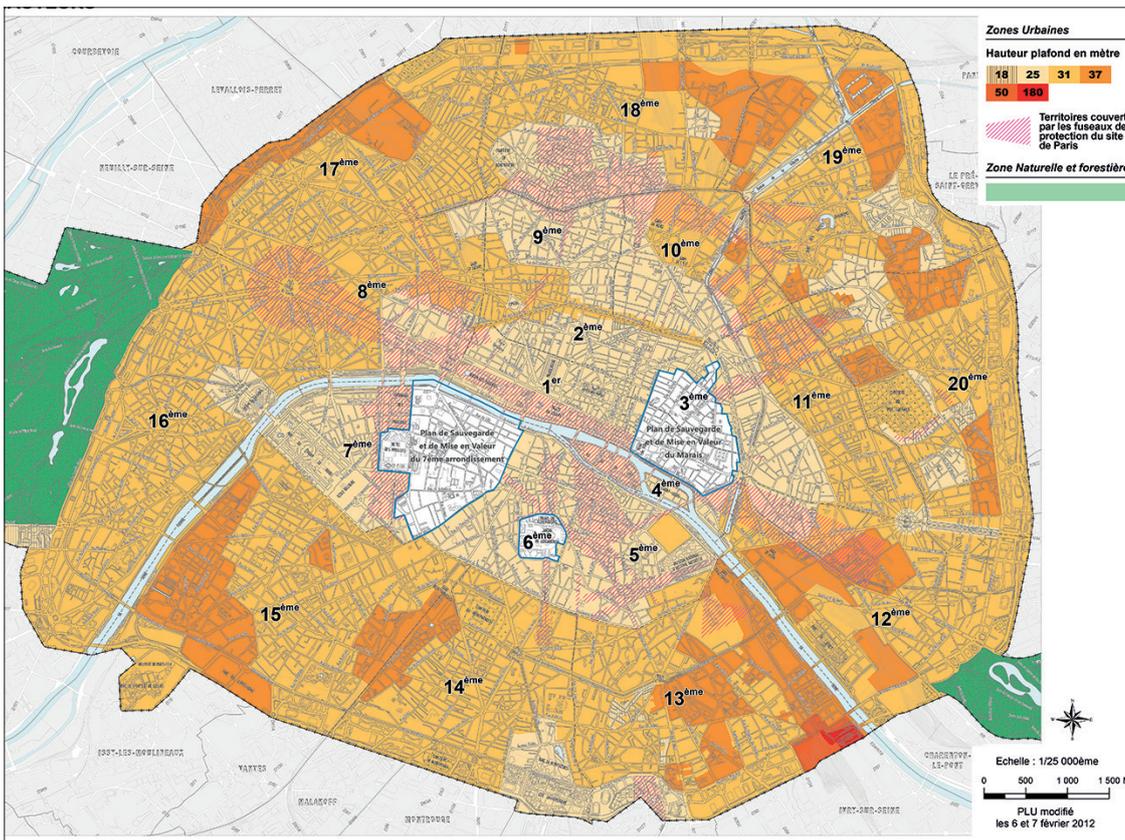
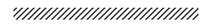
« Les fuseaux de protection du site de Paris sont des prescriptions qui protègent, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, des vues remarquables perceptibles de l'espace public (vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument). Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent pas dépasser les constructions

nouvelles. Leur tracé précis est indiqué sur le Plan des fuseaux de protection du site de Paris figurant dans l'atlas général. Entre deux côtes rondes du nivellement orthométrique* les altitudes sont obtenues par interpolation. » (Définition, extrait du PLU, p. 22).

Ainsi, les hauteurs maximales sont définies dans le PLU de Paris à la fois par le plan général des hauteurs, le plan des Fuseaux de protection du site de Paris et les gabarits-enveloppe.



EXEMPLE DE FUSEAUX DE PROTECTION - EXTRAIT DU PLU DE PARIS



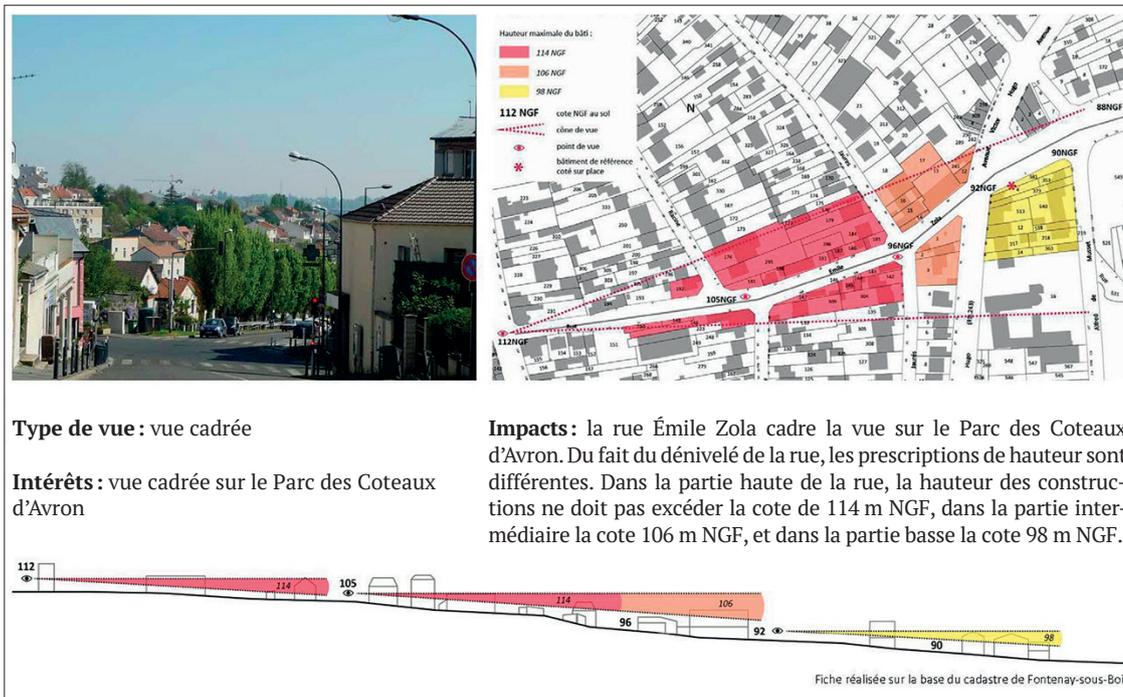
PLAN DES HAUTEURS DU PLU DE PARIS



Exemple du PLU de Fontenay-sous-Bois : plan de localisation des cônes de vue

Dans le PLU de Fontenay sous Bois, les différentes vues (panoramas et perspectives urbaines) qui contribuent à l'identité du territoire fontenaysien sont protégées par la mise en place de fiches prescriptives spécifiques. Ces

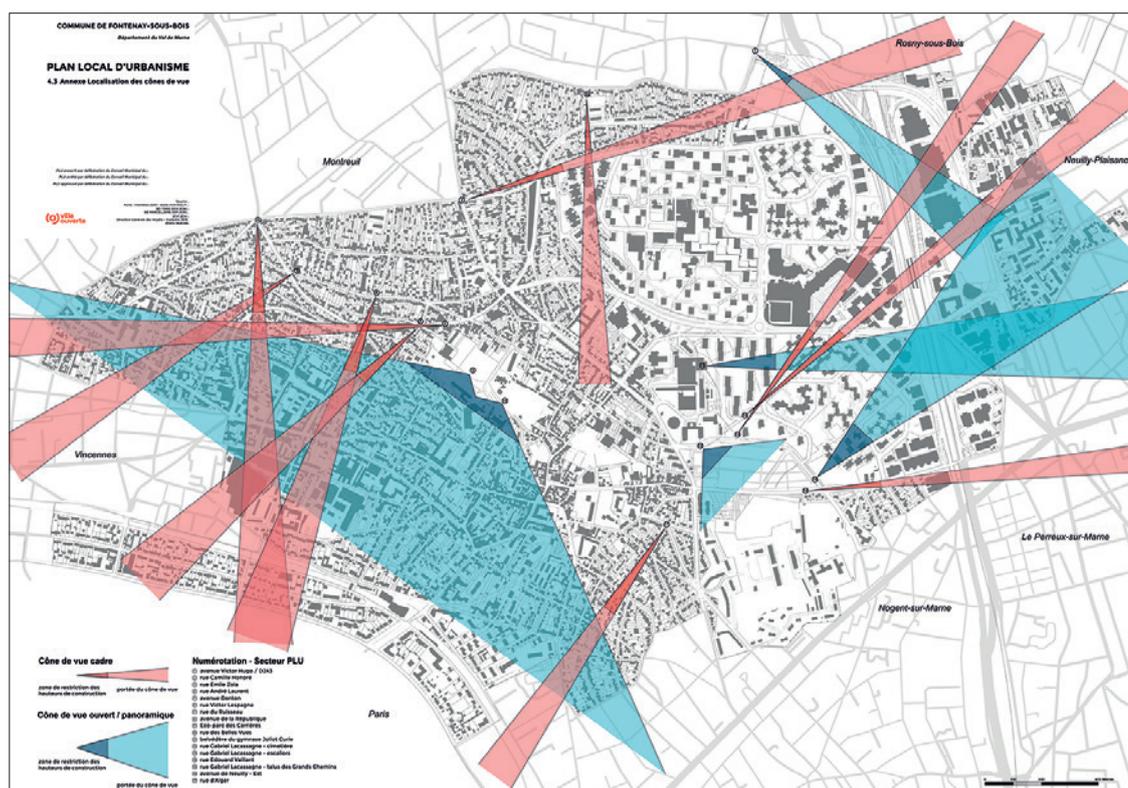
dernières identifient l'orientation du cône de vue, l'ensemble des parcelles concernées par son emprise, et déterminent la cote NGF que les constructions ne peuvent dépasser afin de maintenir la qualité de la vue.



EXTRAIT D'UNE FICHE DES CÔNES DE VUE PROTÉGÉS * (PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS)

* : Protégés au titre de l'article L123-1-5, III-2e du Code de l'Urbanisme

Chapitre 4.6 des annexes du règlement du PLU, page 23



PLAN DE LOCALISATION DES CÔNES DE VUE (PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS CHAPITRE 4.3)

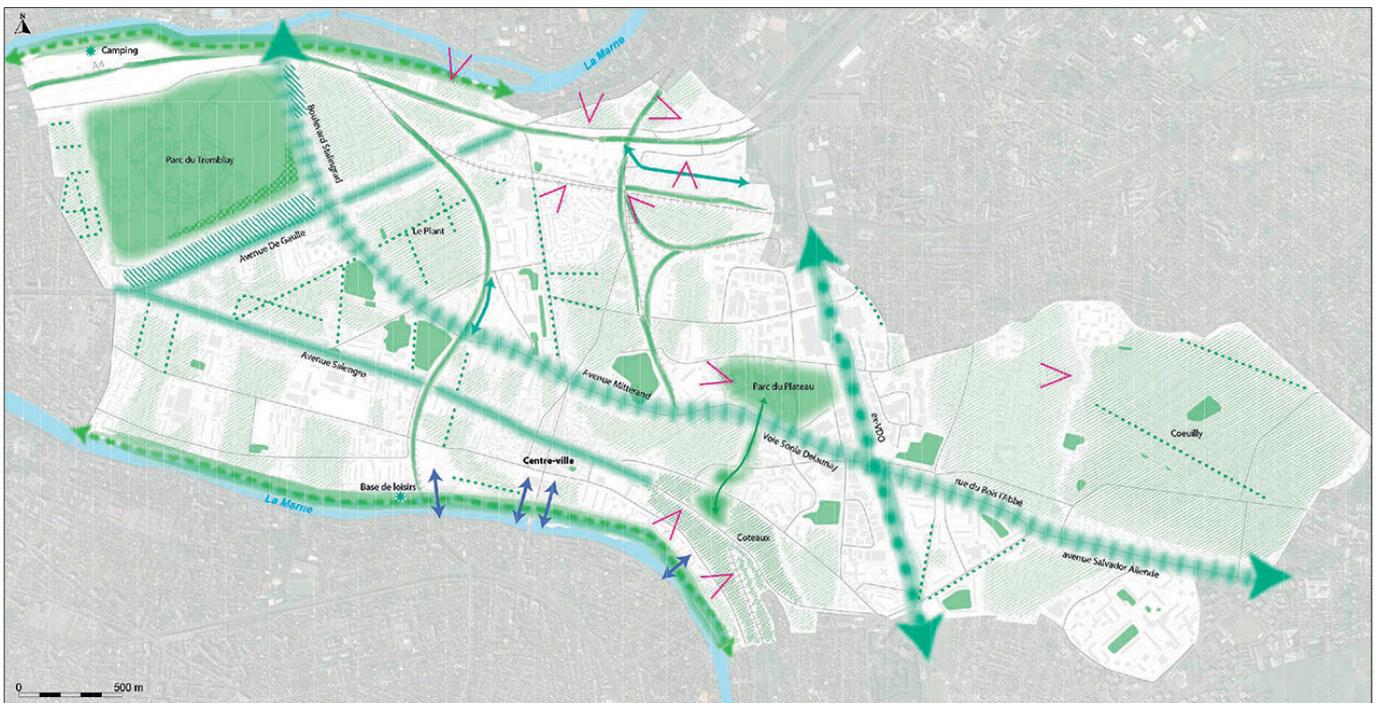
Exemple du PLU de Champigny-sur-Marne / OAP N° 3 : Préserver et développer la trame végétale et paysagère

Le projet de PLU de Champigny sur Marne arrêté par délibération du conseil territorial le 11 juillet 2016, consacre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à la **préservation et au développement de la trame végétale et paysagère**. Cette OAP vise d'une

part à préserver la trame verte et bleue mais également à renforcer la qualité paysagère. Elle identifie notamment des « **Perspectives visuelles à préserver** ».

S'agissant des « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », le règlement dispose pour l'ensemble des zones urbaines que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions*

particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 (cônes de vues repérés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préserver et Développer la Trame Végétale et Paysagère »). »



© Ville de Champigny-sur-Marne

<p>Préserver la fonctionnalité du réseau existant de la trame verte et bleue</p> <p><i>Protection et mise en valeur des grands espaces verts</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Préservation des grands parcs Mise en valeur des espaces le long du parc du Tremblay Liaison verte entre le parc du Tremblay et les bords de Marne <p><i>Renforcement des grandes continuités écologiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en valeur des berges de la Marne : préservation de la ripisylve, développement des liaisons douces, confortement des équipements à vocation tourisme-loisirs Principe de continuité végétale sur l'ensemble du linéaire de la friche de l'ex-VDO Espaces végétalisés à pérenniser le long des talus des infrastructures autoroutières et ferroviaires Préservation des alignements d'arbres <p><i>Développement du maillage écologique dans les cœurs d'îlots</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Préservation des cœurs d'îlots dans les tissus pavillonnaires Préservation des autres espaces verts constitutifs de la trame verte et paysagère (squares, espaces extérieurs des ensembles résidentiels collectifs, pelouse des stades, cimetières...) 	<p>Renforcer la qualité paysagère et la présence végétale, notamment à travers les projets urbains</p> <p><i>Constitution d'axes paysager majeurs</i> <i>Renforcement de la qualité architecturale et de la performance environnementale des futures constructions</i> <i>Développement des transparences et des porosités visuelles</i> <i>Création de liaisons douces</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une armature paysagère est-ouest Aménagement du linéaire de l'ex-VDO Autres axes principaux de développement urbain et paysager Développement contextualisé d'un tissu urbain paysager en lien avec la présence du Parc du Tremblay (hauteur du bâti dégressive, principes d'îlots ouverts, maximisation des vues vers le parc) Perspectives visuelles à préserver Aménagement de promenades plantées ou de transversales paysagères <p><i>Ouverture de la Marne sur la Ville</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aménagements paysagers et principes de porosités visuelles
---	--

EXTRAIT DU PROJET DE PLU DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE ARRÊTÉ LE 11 JUILLET 2016



Pièce n° 3 : OAP, Orientations d'aménagement et de programmation, pages 40 et 41





4. INTÉGRATION DE LA SUPPRESSION DU COS DANS LES ZONES UP, UP_r ET UP_b



© Ph. Guignard/air-images.net

4.

Intégration de la suppression du COS dans les zones UPb, UP et UPr

Cette dernière partie permet de réfléchir aux conséquences de la suppression du COS sur les règles de prospects (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies), d'emprise, de gabarit, espaces verts... pour ajuster, si nécessaire les droits à construire par le biais de ces règles morphologiques en fonction des densités souhaitées et de la forme urbaine envisagée, les zones patrimoniales ayant pour objectif de préserver les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant. Pour chacune des zones, un rappel des règles morphologiques est établi ainsi que, s'il y a lieu, une proposition d'évolution de la règle.

En bleu dans le texte : les commentaires Apur et les modifications de rédaction proposées.

4.1 Examen de la zone UPb : zone urbaine patrimoniale du bois de Vincennes

La zone UPb correspond aux franges du bois de Vincennes, bénéficiant d'un positionnement stratégique et d'un cadre de vie privilégié en entrée de ville.

La zone UPb correspond aux franges du bois de Vincennes, bénéficiant d'un positionnement stratégique et d'un cadre de vie privilégié en entrée de ville.

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle (lotissements de villas à l'origine qui ont été remplacés peu à peu et partiellement par des ensembles de logements collectifs) et d'équipements en ordre discontinu, créant ainsi un tissu urbain constitué de bâtiments globalement non mitoyens et non alignés sur rue, entourés de jardins plus ou moins vastes.

Dans le prolongement des orientations du PADD, le principe général du règlement consiste à préserver les caractéristiques morphologiques et bâties d'un espace de qualité urbaine et paysagère.

Contenu du règlement sur les destinations

- Pas d'entrepôts, ni commerces, ni industrie (Le commerce en zone UPb n'est pas autorisé en raison du cahier des charges des terrains retranchés du Bois de Vincennes lequel interdisait ce type d'usage. L'application de cette règle a ainsi créé une forme urbaine spécifique (sans linéaire commercial en pied d'immeuble) caractéristique de ce site inscrit.
- Interdiction de transformer les commerces en RDC en logements le long des linéaires commerciaux (un linéaire commercial figure en zone UPb, sur une portion de l'avenue des Marronniers, entre les avenues de Joinville et Georges Clemenceau).
- Les exhaussements et affouillements du sol, sont autorisés sous réserves, « à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient

rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ».

Concernant les exhaussements et affouillements du sol cette rédaction et notamment la mention « pour des raisons fonctionnelles » nous semble peu précise, voire ambiguë. La rédaction pourrait être la suivante : « à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour réduire des dénivelés importants sur un terrain ou prendre en compte une configuration particulière en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins, pour assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité, ou pour raccordement aux réseaux. »

- Pour tout programme de logement de plus de 1 000 m² de SP, obligation d'affecter 25 % de logements sociaux.

Contenu du règlement sur l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)

- La règle générale indique qu'en dehors des prescriptions indiquées sur le plan, l'implantation se fait à l'alignement ; en cas de retrait, la limite doit être clairement matérialisée et la construction d'annexes est interdite dans la marge de recul.
- Des dispositions particulières précisent que des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies indiquées sur le plan et qu'une implantation autre que celle prévue peut être autorisée sous certaines

conditions (favoriser la continuité bâtie, permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, bâtiment protégé...).

Le plan 4b « Règles et périmètres particuliers » sur lequel figurent les implantations spécifiques imposées, indique une marge de recul de 4 mètres sur toutes les voies de la zone UPb, exceptée le long de la voie longeant le Bois de Vincennes où la zone non aedificandi impose aussi un retrait mais plus important. Il conviendrait donc de simplifier la rédaction de l'article 6 – règles d'implantation par rapport aux voies – pour en faciliter la compréhension.

- Les parcelles situées à l'angle de deux voies font l'objet de dispositions particulières : obligation de pan coupé dont la taille varie selon la largeur des voies.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Dispositions générales :

- implantation en limite séparative

En l'absence de baies :

- Sur les 2 limites latérales si largeur terrain < 15 m

- Sur une des 2 limites si largeur terrains entre 15 et 20 m.

- implantation en retrait de 4 m au moins si :

- Présence de baies

- Largeur terrain > 20 m

- En fond de parcelle.

La présente rédaction est un peu complexe. Quelques schémas faciliteraient la compréhension et / ou une reformulation de la règle en partant des différentes situations :

En l'absence de baies :

- Si largeur de terrain < à 15 m : implantation sur les 2 limites séparatives latérales.
- Si largeur de terrain comprise entre 15 et 20 m : implantation sur au moins une des 2 limites latérales.
- Si largeur terrain > à 20 m : implantation en retrait d'au moins 4 m.

En présence de baies :

- Pour toutes les parcelles quelle que soit leur largeur : implantation en retrait d'au moins 4 m.

Dans tous les cas, présence de baies ou pas, implantation en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite formant fond de parcelle.

Dispositions particulières :

- Extension ou surélévations autorisées dans le prolongement des murs existants sur constructions existantes même si non conformes.
- Implantation autre que celle prévue sous certaines conditions (favoriser la continuité bâtie, permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, bâtiment protégé...).

Sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4 m. Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Sur l'emprise au sol des constructions (article 9)

- Règles générales : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- CINASPIC : 60 % (une telle emprise risque de modifier le caractère de la zone. Ce pourcentage pourrait être moins élevé tout en restant supérieur à 30 % mais pas plus de 50 % dans tous les cas).
- Construction existante : Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol réglementaire peut être majorée dans la limite de 20 m² de SP.

Afin d'éviter le risque de multiplication d'extensions de constructions existantes dérogeant aux règles d'emprises au sol et qu'elle ne s'applique pas aux constructions nouvellement construites il serait utile de préciser cette règle : « Pour les travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol réglementaire peut être majorée une seule fois dans la limite de 20 m² de SP ».

- Bâti protégés (Intérêt et Grand Intérêt) : emprise au sol des extensions limitées à 33 % de l'emprise du bâtiment protégé.

Ce pourcentage de 33 % supplémentaires par rapport à l'emprise existante paraît excessif pour plusieurs raisons. D'une part, une extension au sol qui correspond au tiers de l'emprise existante pourrait conduire à une dénaturation du caractère de la zone voire du bâtiment lui-même. Ceci est d'autant plus vrai que la règle s'applique ici au bâtiment et non à la construction comme c'est le cas dans la règle générale. Rappelons ici que le terme « construction » est plus large que « bâtiment ». Les « constructions » englobent en effet les bâtiments principaux et peuvent également concerner les piscines et leur terrasse par exemple. Cette terminologie emprise au sol s'appliquant aux constructions ou bâtiments mériterait peut-être d'être clarifiée. D'autre part pour une emprise au sol existante supérieure à 60 m², l'extension autorisée sur un bâtiment « protégé » dépassera celle d'un bâtiment existant non protégé. Ainsi pour une emprise existante d'un bâtiment d'intérêt de 120 m², une extension de cette emprise est possible de près de 40 m². Ce qui fait que la règle s'appliquant ici sur un bâtiment particulier (d'intérêt ou de grand intérêt) dépasserait la règle « générale ». La règle générale proposée d'autoriser un dépassement de l'emprise limité

à 20 m² semble plus raisonnable et pourrait aussi s'appliquer au bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt.

- Bâti appartenant à un ensemble urbain : emprise au sol des extensions adaptée à l'existant.

Sur la hauteur maximale des constructions (article 10)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 m pour les toitures-terrasses, et à 11 m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C). (À noter, en zone UPb la forme de la toiture est libre). Il est proposé d'associer à la règle de hauteur, un nombre de niveaux soit 11 m et R+1+C, soit retirer la mention « à titre indicatif » ce qui peut éviter la construction de niveaux supplémentaires dans le cas de terrains à forte déclivité par exemple.

La hauteur pourra être majorée de 3 m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers », la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20 %) afin de respecter le tissu urbain existant.

Sur les espaces libres et les plantations

- Pourcentage minimum d'espaces verts par parcelle : 40 %. Avec une emprise au sol maximale à 30 % ce pourcentage d'espaces verts pourrait être plus important : 50 % ?
- Pourcentage minimum de pleine terre par parcelle : 20 %. Compte tenu du caractère de cette zone, où les espaces libres et les espaces verts

sont développés ce pourcentage de pleine terre semble faible ; il pourrait être augmenté : 40 % ?

- 1 arbre /50 m² d'espaces verts ; 1 arbre abattu = 2 arbres plantés.
- Végétalisation des toitures-terrasses non accessibles (10 cm mini de terre végétale).
- « Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies, situés à proximité des limites parcellaires et de l'alignement sur voie doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran. » (Précision visant à éviter les parcs de stationnement en cœur d'îlot).
- « Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale sur des sols perméables ». (Précision importante allant dans le sens d'une meilleure prise en compte du zonage pluvial et de la lutte contre l'imperméabilisation des sols).
- Les espaces bitumés et enrobés sont interdits. Seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Des espaces dallés et pavés peuvent être imperméables si par exemple les joints le sont. Il est donc préférable ici de préciser : « les espaces bitumés et enrobés sont interdits. Seuls les revêtements perméables sont autorisés. »

Sur les coefficients d'occupation des sols (avant ALUR)

- COS = 0,5
- CINASPIC :
 - CINASPIC à caractère socio-éducatif : pas de COS
 - Autres CINASPIC : COS=1.

4.2 Examen de la zone UP : zone urbaine patrimoniale

La zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives.

« La zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives. La zone UP regroupe différentes entités urbaines sur l'ensemble du territoire communal : les coteaux de la Marne, l'Ouest du plateau des Viselets, deux secteurs du quartier de Coulmiers et deux périmètres situés dans le quartier du Port, entre la rue Jacques Kablé et le Quai du Port. L'objectif de la zone UP est de préserver les principales caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial et le projet de ZPPAUP ont identifié des qualités architecturales et urbaines à préserver au cours des évolutions territoriales à venir. »
(Extrait du rapport de présentation – justification des choix – grands principes d'élaboration du zonage).

Contenu du règlement sur les destinations

- Pas d'entrepôts, ni commerces, ni industrie.
- Interdiction de transformer les commerces en RDC en logements le long des linéaires commerciaux. (Très peu de linéaires commerciaux à protéger en zone UP. Seuls, le secteur à l'est du Pavillon Baltard, sur une partie de la rue Victor Basch, des avenues du Val de Beauté et Charles V, du boulevard de la Marne et du chemin de l'Île de Beauté, et le secteur du quai du Port sont concernés).
- Pour tout programme de logement de plus de 1 000 m² de SP, obligation d'affecter 25 % en logements sociaux
- Exhaussements et affouillements du sol : même observation qu'en zone UPb.
Proposition : supprimer l'expression « pour des raisons fonctionnelles » et remplacer par « pour réduire des dénivelés importants sur un terrain ou prendre en compte une configuration particulière en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins, pour assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité ».

Contenu du règlement sur l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)

- La règle générale indique qu'en dehors des prescriptions indiquées sur le plan, l'implantation se fait à l'alignement ; en cas de retrait, la limite doit être clairement matérialisée et la construction d'annexes est interdite dans la marge de recul.
- Des dispositions particulières précisent que des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies indiquées sur le plan et qu'une

implantation autre que celle prévue peut être autorisée sous certaines conditions (favoriser la continuité bâtie, permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, bâtiment protégé...).

Le plan 4b « Règles et périmètres particuliers » sur lequel figurent les implantations spécifiques imposées, indique :

- Une marge de recul de 2 à 4 mètres au niveau des coteaux de la Marne (boulevard de la Marne, avenue Franklin Roosevelt, avenue du Val de Beauté, Rue Carnot, Rue François Rolland et Villa C Henriette notamment).
- Une marge de recul de 2 mètres à l'ouest du plateau des Viselets (rue de Bapaume, rue du général Chanzy, rue du général Faidherbe et rue du Commandant Marchand).
- Une marge de recul de 3,50 mètres, rue de l'Ardillière, une marge de recul de 2 mètres, rue Louis Léon Lepoutre, une marge de recul de 5 mètres rue du Maréchal Vaillant, au niveau du quartier de Coulmiers
- Une marge de recul de 3,50 mètres au niveau de part et d'autre de la rue Marceau
- Une marge de recul de 3,50 mètres, avenue Kléber, côté pair
- Les parcelles situées à l'angle de deux voies font l'objet de dispositions particulières : obligation de pan coupé dont la taille varie selon la largeur des voies.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Dispositions générales :

- Implantation en limite séparative
En l'absence de baies :
- Sur les 2 limites latérales si largeur

terrain < 15 m.

- Sur une des 2 limites si largeur terrains entre 15 et 20 m.
- Implantation en retrait de 4 m au moins si :
 - Présence de baies
 - Largeur terrain > 20 m
 - En fond de parcelle.

Même observation que pour la zone UPb: proposition de reformulation de la règle en partant des différentes situations et illustrations par des schémas.

Dispositions particulières :

- Extension ou surélévations autorisées dans le prolongement des murs existants sur constructions existantes même si non conformes.
- Implantation autre que celle prévue sous certaines conditions (favoriser la continuité bâtie, permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, bâtiment protégé...).

Sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4 m. Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Sur l'emprise au sol des constructions (article 9)

- Règles générales : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- CINASPIC : 60 % (une telle emprise semble excessive dans cette zone. Ce pourcentage pourrait être moins élevé tout en restant supérieur à 40 %. Proposition : 50 %).
- Construction existante : Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol réglementaire peut être majorée dans la limite de 20 m²

de SP. Même observation qu'en zone UPb. Proposition : préciser sur les constructions existantes « et l'emprise au sol réglementaire peut être majorée une seule fois dans la limite de 20 m² ».

- Bâti protégés (Intérêt et Grand Intérêt) : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33 % de l'emprise du bâtiment protégé. Même observation qu'en zone UPb. Proposition de calquer la possibilité de déroger à l'emprise réglementaire pour extension des bâtiments d'intérêt et de grand intérêt sur celle des bâtiments existants non protégés : extension limitée à 20 m² une seule fois.
- Bâti appartenant à un ensemble urbain : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Sur la hauteur maximale des constructions (article 10)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 m pour les toitures-terrasses, et à 11 m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C). En zone UPr, pour préserver le caractère morphologique de la zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30 % de la SP du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse. (Même proposition qu'en UPb : retirer « à titre indicatif » et associer à la limitation de la hauteur en mètre le nombre de niveaux).

La hauteur pourra être majorée de 3 m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers », la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20 %) afin de respecter le tissu urbain existant.

Sur les espaces libres et les plantations

- Pourcentage minimum d'espaces verts par parcelle : 40 %. Avec une emprise au sol maximale à 40 % ce pourcentage d'espaces verts pourrait être plus important. Proposition : 50 %.
- Pourcentage minimum de pleine terre par parcelle : 20 %. Compte tenu du caractère de cette zone, où les espaces libres et les espaces verts sont développés ce pourcentage de pleine terre semble faible ; il pourrait être augmenté. Proposition : 40 %.
- 1 arbre /50 m² d'espaces verts ; 1 arbre abattu = 2 arbres plantés.
- Végétalisation des toitures-terrasses non accessibles (10 cm mini de terre végétale).
- Aires de stationnement : Traitement paysager ; 1 arbre /4 places ; Haies végétales de séparation. Même observation qu'en zone UPb. Ajouter « et de l'alignement sur voie ». « Les parcs de stationnement et leurs voies, situés à proximité des limites parcellaires et de l'alignement sur voie doivent en être séparés par des haies diversifiées... ».
- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale. Même observation qu'en zone UPb. Ajouter « sur des sols perméables ». « Les marges de recul doivent être aménagées en espace à dominante végétale sur des sols perméables ».
- Les espaces bitumés et enrobés sont interdits. Seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Même observation qu'en zone UPB : « Les espaces bitumés et enrobés sont interdits. Seuls les revêtements perméables sont autorisés ».

Sur les coefficients d'occupation des sols (avant ALUR)

- COS = 0,8
- CINASPIC :
 - CINASPIC à caractère socio-éducatif : pas de COS.
 - Autres CINASPIC : COS = 1.

4.3 Examen de la zone UPr : zone urbaine patrimoniale renforcée

« La zone UPr cible plus spécifiquement les ensembles significatifs identifiés dans le cadre du projet de ZPPAUP et de l'étude patrimoine. Il s'agit notamment des rues des villas, du quartier de Coulmiers et du parc Watteau et de son environnement immédiat.

Au sein du secteur UPr, les évolutions et les extensions sont possibles mais ponctuelles et strictement encadrées du fait de la constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. Il s'agit donc d'accorder une attention toute particulière aux travaux sur les constructions existantes, à la présence de l'élément végétal et à l'adaptation des logements aux normes de confort et de performance énergétique actuelles sans porter atteinte aux spécificités du cadre bâti et paysager actuel ». (Extrait du rapport de présentation).

Contenu du règlement sur les destinations :

- Pas d'entrepôts, ni commerces, ni industrie.
- Interdiction de transformer les commerces en RDC en logements le long des linéaires commerciaux. (Aucun linéaire commercial à protéger ne figure sur le plan en zone UPr. Il conviendrait donc de supprimer cet alinéa inutile dans le règlement).
- Pour tout programme de logement de plus de 1000 m² de SP, obligation d'avoir 25 % de logements sociaux.
- Exhaussements et affouillements du sol : même observation qu'en zone UPb. Proposition : supprimer l'expression « pour des raisons fonctionnelles » et remplacer par « pour réduire des dénivelés importants sur un terrain ou prendre en compte une configuration particulière en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins,

pour assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité ».

Contenu du règlement sur l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)

- La règle générale indique qu'en dehors des prescriptions indiquées sur le plan, l'implantation se fait à l'alignement ; en cas de retrait, la limite doit être clairement matérialisée et la construction d'annexes est interdite dans la marge de recul.
- Des dispositions particulières précisent que des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies indiquées sur le plan et qu'une implantation autre que celle prévue peut être autorisée sous certaines conditions (favoriser la continuité bâtie, permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, bâtiment protégé...).

Le plan 4b « Règles et périmètres particuliers » sur lequel figurent les implantations spécifiques imposées, indique :

- Dans le secteur des villas, une marge de recul de 6 mètres au niveau de la Villa Ledoux, une marge de 2,50 mètres au niveau de la Villa André, et une marge de 4 mètres au niveau de la rue Plisson.
- Une marge de 4 mètres, côté impair, au niveau de la voie privée Avenue Duvelloyer.
- Une marge de 7 mètres au niveau de l'Avenue Suzanne, côté pair ; une marge de 4 mètres au niveau des rues Edmond Vitry et de l'Armistice.
- Une marge de 3,50 mètres au niveau des rues Marcelle, José Dupuis et du Colonel Fabien.
- Une marge de 5 mètres au niveau des

Au sein du secteur UPr, [...] accorder une attention toute particulière aux travaux sur les constructions existantes, à la présence de l'élément végétal.

rues du Maréchal Vaillant, Lucien Bellivier, et une marge de 3 mètres au niveau de la rue des Coulmiers côté pair.

- Les parcelles situées à l'angle de deux voies font l'objet de dispositions particulières : obligation de pan coupé dont la taille varie selon la largeur des voies.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Dispositions générales :

- Implantation en limite séparative
En l'absence de baies :
 - Sur les 2 limites latérales si largeur terrain < 15 m.
 - Sur une des 2 limites si largeur terrains entre 15 et 20 m.
- Implantation en retrait de 4 m au moins si :
 - Présence de baies.
 - Largeur terrain > 20 m.
 - En fond de parcelle.

Même observation que pour les zones UPb et UP. Proposition: reformulation de la règle en partant des différentes situations et illustrations par des schémas.

Dispositions particulières :

- Extension ou surélévations autorisées dans le prolongement des murs existants sur constructions existantes même si non conformes.
- Implantation autre que celle prévue sous certaines conditions (favoriser la continuité bâtie, permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, bâtiment protégé...).

Sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4 m. Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Sur l'emprise au sol des constructions (article 9)

- Règles générales : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- CINASPIC : 60 % (une telle emprise risque de modifier le caractère de la zone. Ce pourcentage pourrait être moins élevé tout en restant supérieur à 30 % mais pas plus de 50 % dans tous les cas).
- Construction existante : Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol réglementaire peut être majorée dans la limite de 20 m² de SP. Afin d'éviter le risque de multiplication d'extensions de constructions existantes dérogeant aux règles d'emprises au sol et qu'elle ne s'applique pas aux constructions nouvellement construites il serait utile de préciser cette règle : « Pour les travaux sur construction existante à la date d'appro-

bation du PLU, l'emprise au sol réglementaire peut être majorée une seule fois dans la limite de 20 m² de SP ».

- Bâti protégés (Intérêt et Grand Intérêt) : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33 % de l'emprise du bâtiment protégé. Même observation qu'en zones UPb et UP. Proposition : calquer la possibilité de déroger à l'emprise réglementaire pour extension des bâtiments d'intérêt et de grand intérêt sur celle des bâtiments existants non protégés, soit une extension limitée à 20 m², une seule fois.
- Bâti appartenant à un ensemble urbain : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Sur la hauteur maximale des constructions (article 10)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 m pour les toitures-terrasses, et à 11 m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C). En zone UPr, pour préserver le caractère morphologique de la zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30 % de la SP du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse. (Même proposition qu'en UPb et UP : retirer « à titre indicatif » et associer à la limitation de la hauteur en mètre, le nombre de niveaux).

La hauteur pourra être majorée de 3 m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers », la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20 %) afin de respecter le tissu urbain existant.

Sur les espaces libres et les plantations

- Pourcentage minimum d'espaces verts par parcelle : 40 %. Avec une emprise au sol maximale à 30 % ce pourcentage d'espaces verts pourrait être plus important. Proposition : 50 % ?
- Pourcentage minimum de pleine terre par parcelle : 20 %. Compte tenu du caractère de cette zone, où les espaces libres et les espaces verts sont développés ce pourcentage de pleine terre semble faible ; il pourrait être augmenté. Proposition : 40 % ?
- 1 arbre / 50 m² d'espaces verts ; 1 arbre abattu = 2 arbres plantés.
- Végétalisation des toitures-terrasses non accessibles (10 cm mini de terre végétale).
- Aires de stationnement : Traitement paysager ; 1 arbre / 4 places ; Haies végétales de séparation. Même observation qu'en zones UPb et UP. Ajouter « et de l'alignement sur voie ».
- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale. Même observation qu'en zones UPb et UP. Ajouter « sur des sols perméables ».
- Les espaces bitumés et enrobés sont interdits. Seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Même observation qu'en zone UPb : « seuls les revêtements perméables sont autorisés ».

Sur les coefficients d'occupation des sols (avant ALUR)

- COS = 0,7
- CINASPIC :
 - CINASPIC à caractère socio-éducatif : pas de COS
 - Autres CINASPIC : COS = 1.

Vers une adaptation du plan de zonage ?

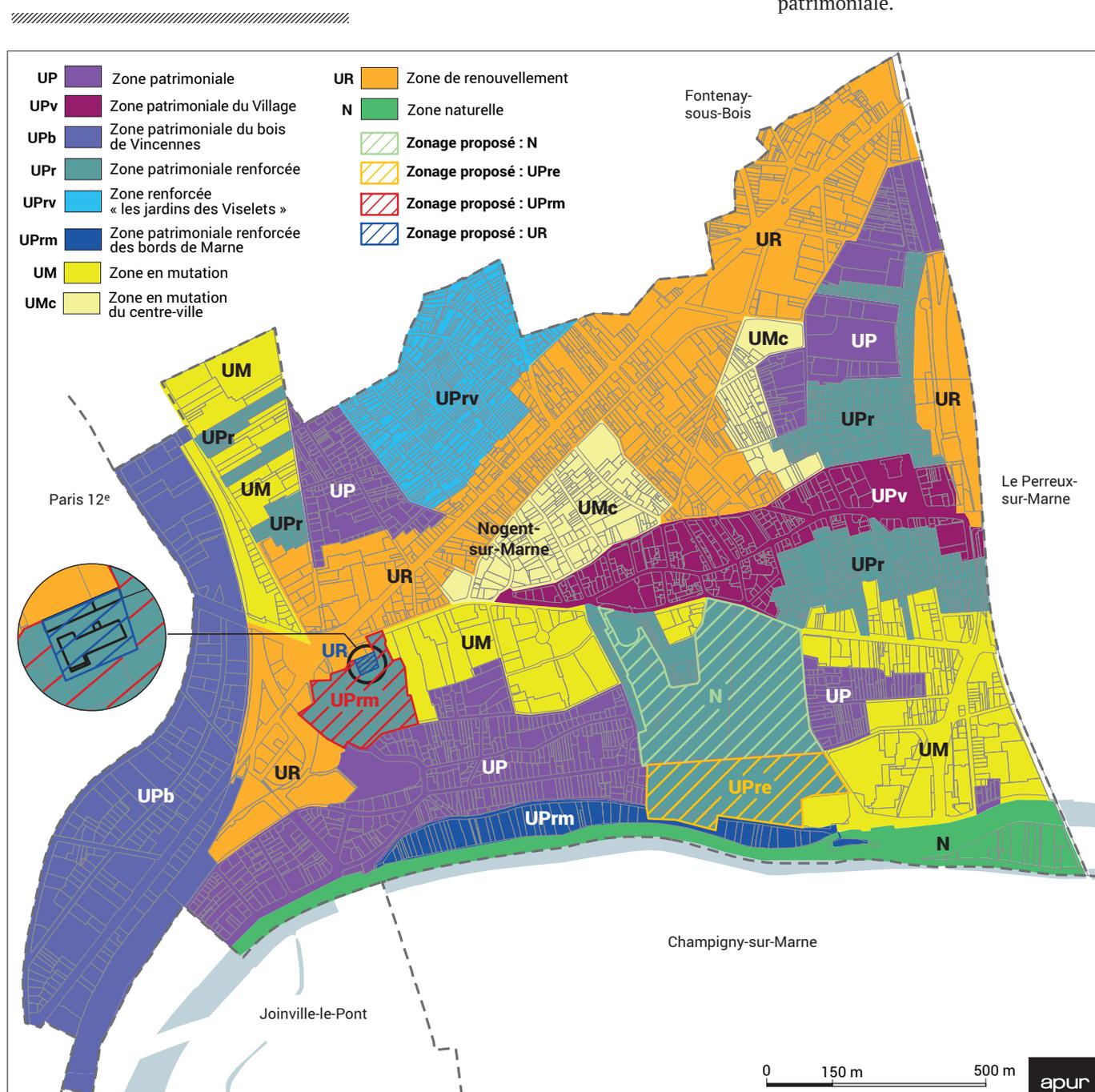
Compte tenu de la diversité de cette zone une modification du zonage pourrait être envisagée.

- La parcelle du parc Watteau couverte pour une large part par des espaces boisés classés pourrait faire l'objet d'un classement en zone naturelle N.
- Au sud du parc Watteau, la parcelle est

occupée par des équipements, sportifs pour la plupart. Les caractéristiques de cette parcelle sont bien différentes de celles des rues des villas ou du quartier de Coulmiers notamment. Un classement dans un autre zonage spécifique à ces équipements ou dans le cadre d'un sous-secteur de la zone UPr, UPre par exemple, permettrait d'adapter les règles de constructibilité pour ce secteur particulier.

- Le secteur classé en zone UPr situé à proximité du Pavillon Baltard présente des caractéristiques plus proches des parcelles des bords de Marne classées en zone UPrm. Il pourrait faire l'objet d'un classement identique.
- La parcelle située au 20, avenue Duvelloy, classée en zone UPr pourrait glisser dans la zone UR limitrophe, cette parcelle ne présentant pas vraiment les caractéristiques d'une zone patrimoniale.

PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE DU PLU



Nogent-sur-Marne

ÉLABORATION D'OUTILS POUR RENFORCER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La Ville de Nogent-sur-Marne envisage de faire évoluer son document d'urbanisme et l'Apur l'accompagne dans cette démarche.

En effet, la ville souhaite enrichir sa réflexion sur la conservation de la qualité urbaine et paysagère de son territoire par la mise en œuvre d'un certain nombre d'outils visant à la renforcer, bien que la qualité et les caractéristiques du patrimoine bâti nogentais soient déjà en partie protégées par le plan local d'urbanisme (PLU).

Après avoir identifié les différents éléments qui composent le paysage nogentais, l'étude propose une analyse du grand paysage à partir des points de vues qui ouvrent sur le paysage métropolitain et des rues de la ville, et imagine un certain nombre d'outils de gestion de ces paysages à intégrer au PLU.

D'une façon plus générale, l'étude revient sur le contenu du PLU pour apprécier les règles morphologiques en vigueur et propose quelques modifications destinées à les rendre plus efficaces.

Enfin, il convenait également de porter une attention particulière sur les conséquences des récentes évolutions législatives (ALUR, NOTRe,...) sur le règlement du PLU actuel, et notamment sur les règles morphologiques. C'est pourquoi les zones patrimoniales UP, UPr et UPb ont fait l'objet d'un examen plus approfondi pour nourrir la réflexion sur les conséquences de la suppression du COS et permettre d'ajuster, si nécessaire, les droits à construire sur ces zones dont l'objectif vise principalement à préserver les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

