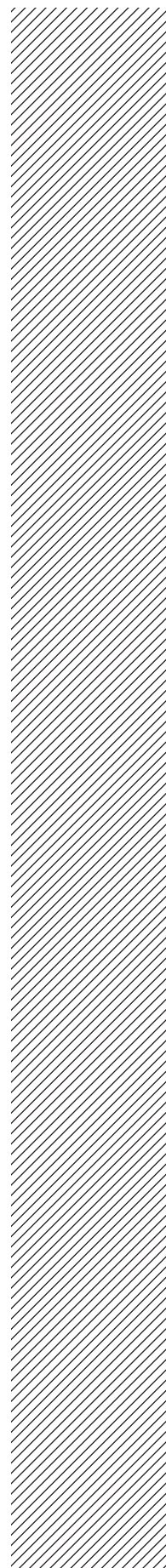


 ÉTUDE

LE BOULEVARD DE STRASBOURG À NOGENT-SUR-MARNE

ENCADRER LES MUTATIONS URBAINES DE LA RD86 EX-RN34

JANVIER 2020



Directrice de la publication : **Dominique ALBA**

Étude réalisée par : **Véronique DOREL, Emmanuelle ROUX**

Sous la direction de : **Christiane BLANCOT**

Cartographie et traitement statistique : **Marie-Thérèse BESSE, Anne SERVAIS et Laurent PLANCHOT**

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

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

19C000002

Sommaire

INTRODUCTION	4
1. Le boulevard, analyse des mutations et enjeux actuels	6
Une topographie qui permet des vues lointaines	6
Analyse des caractéristiques du tissu urbain et des statuts fonciers	8
Parcelles en mutation et parcelles fragiles	11
2. Mutations en cours : étude de cas	16
31-31ter, boulevard de Strasbourg	18
55-55bis, bd de Strasbourg et 2-4, rue Manessier	20
116, boulevard de Strasbourg	22
118-118bis, boulevard de Strasbourg	24
Enjeux sur les différentes séquences du boulevard de Strasbourg	26
3. Paysage et espace public	28
Les espaces libres	28
Élaborer un projet global pour la partie Est du boulevard	34
4. Réflexions sur l'adaptation des règles du PLU	37
Contenu de l'OAP « boulevard urbain de Strasbourg »	37
Caractéristiques de la zone UR	39
Les règles morphologiques	40
Les règles relatives aux espaces libres et aux plantations	43
La protection commerciale dans le PLU	44

INTRODUCTION

Le boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne est l'une des voies majeures de la ville. Il traverse la ville d'est en ouest sur 1,7 km. Large de plus de 20 m ce boulevard est un des tronçons de l'ex RN34, voie très ancienne d'accès à Paris depuis le sud-est qui relie Vincennes à Chelles en traversant toutes les communes situées au nord de la Marne.

Son tracé dans la traversée de Nogent-sur-Marne a été rectifié au début du XIX^e siècle au moment de la construction du Fort de Nogent pour disposer d'une voie large et droite d'accès au Fort. Tout au long du XIX^e et du XX^e siècle, les rives de ce boulevard ont été bâties. Ces bâtiments reflètent chaque période de constructions architecturales. S'y succèdent de petits immeubles de faubourg de deux à trois étages, quelques pavillons, des immeubles de rapport de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle, des immeubles et grands ensembles de logements sociaux et des résidences privées bâtis dans les années 1960 – 1970.

Aujourd'hui le boulevard de Strasbourg est un site convoité. Sa partie ouest, située près de la gare du RER A « Nogent-sur-Marne » met le boulevard à moins de 10 mn de Paris et à moins de 30 mn du quartier des affaires de la Défense. Plusieurs projets de construction de logements sont en chantier ou à l'étude le long de ce boulevard et la prospection immobilière y est très active. Certains projets actuels sont difficilement accueillis par la population résidente. L'acceptabilité de constructions nouvelles jugées trop imposantes et trop proches des pavillons et de leur jardin est faible et génère de nombreux contentieux.

Ce boulevard est un « cas d'école » car il montre comment s'opèrent les mutations actuelles sur les grandes avenues de la métropole en secteur urbain dense et il révèle la difficulté d'encadrer et de maîtriser ces mutations dans un contexte de forte pression foncière.

C'est dans ce contexte que la municipalité de Nogent-sur-Marne a intégré depuis 2014 dans son PLU un zonage particulier, la zone UR, pour encadrer le renouvellement urbain sur cette partie de la commune où les tensions foncières sont fortes.

Ainsi le PLU de Nogent-sur-Marne, qui a été approuvé le 20 janvier 2014 a été modifié deux fois, le 28 octobre 2014 et le 11 juillet 2016. Depuis lors des évolutions et de fortes pressions foncières sur la commune et en particulier au niveau du boulevard de Strasbourg se poursuivent.

Par délibération en date du 25 mars 2019 le conseil de territoire a décidé d'instaurer un périmètre d'étude le long du boulevard de Strasbourg entre la place Leclerc et la limite communale du Perreux-sur-Marne, et d'engager une étude urbaine au niveau de ce périmètre.

L'étude du boulevard de Strasbourg et de ses enjeux porte sur deux questions principales :

Comment mieux encadrer les mutations actuelles pour ne pas les subir mais faire qu'elles soient positives pour le développement de la ville ?

Quels enjeux de paysage s'attachent aux boulevards métropolitains et quelles actions concrètes sont à mener pour les requalifier ?

*Quels enjeux de
paysage s'attachent
aux boulevards
métropolitains
et quelles actions
concrètes sont
à mener pour
les requalifier ?*

Pour répondre à ces deux questions, l'étude a été divisée en 4 parties.

- **La première partie** traite des mutations actuelles dans leur globalité et s'attache à identifier les parcelles fragiles qui seront les prochaines cibles de la pression foncière et sur lesquelles l'encadrement réglementaire est à ajuster.
- **La deuxième partie** s'attache, à partir d'études de cas, choisis parmi les projets en cours, à comprendre les consé-

quences du règlement sur les projets architecturaux.

- **La troisième partie** analyse l'aménagement actuel des espaces publics et le paysage du boulevard en vue de sa mise en valeur.
- **La dernière partie**, en relation avec les études de cas, analyse le règlement de la zone UR et ce qu'il permet afin de proposer des modifications pour remédier aux défauts du règlement actuel.

LE BOULEVARD DE STRASBOURG, VUE DEPUIS LA PLACE LECLERC



© Apur – Emmanuelle Roux

1. Le boulevard, analyse des mutations et enjeux actuels

Une topographie qui permet des vues lointaines

Le boulevard de Strasbourg est un long boulevard rectiligne entre l'entrée du Bois de Vincennes et la tranchée de l'autoroute A86 et du RER, avec une topographie qui permet des vues lointaines.



1,7 km

longueur du
boulevard de Strasbourg
sur environ 20 m
de largeur

CÔNE DE VUE VERS LE PERREUX-SUR-MARNE ET LE PARC FORESTIER DE GAGNY



© Apur – Emmanuelle Roux



LE PAYSAGE

Types de bâtiments :

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

- Courbes de niveau (5m)
- Fort

Hauteurs de végétation dans les parcs

- Moins de 1m
- 1 à 10m
- Plus de 10m
- Cimetières, terrains de sport

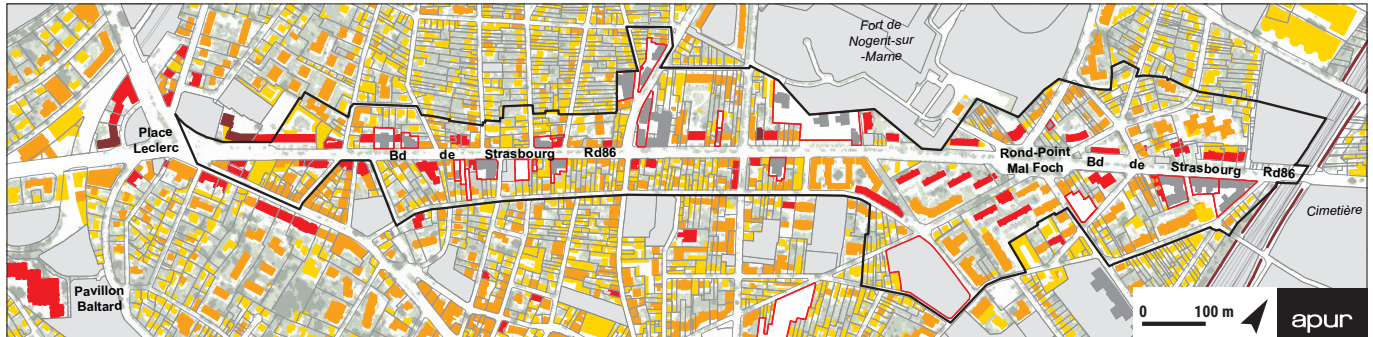
- Autoroutes
- Autoroutes souterraines
- RER

- Boulevard de Strasbourg

- Périmètre d'étude
- Cône de vue à protéger depuis le point le plus haut du boulevard de Strasbourg

Sources : Apur - Photo proche infrarouge - MNE - MNT 2015 - © Aérodata

Analyse des caractéristiques du tissu urbain et des statuts fonciers



Les hauteurs du bâti

Les hauteurs des bâtiments sont disparates, entre 2 et 16 niveaux. La partie sud-ouest est majoritairement constituée de bâtiments de 4 et 6 niveaux sur le boulevard derrière lesquels se trouvent surtout des pavillons. La moitié Est est essentiellement composée

de bâtiments hauts sur le boulevard, de grands ensembles de logements modernes.

Les parcelles occupées par les bâtiments de moins de 3 étages, petits immeubles de faubourg, maisons et pavillons sont les plus fragiles car c'est là que le gain de densité peut être le plus important.

Nombre de niveaux

1 étage = 3m

- 1 à 3
- 4 à 6
- 7 à 9
- 10 et plus

- Parcelles en projet
- Bâtiments projetés

- Périmètre
- Équipements
- Végétation
- Autoroutes
- Voies ferrées

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



1 à 3 niveaux : 55-55bis, boulevard de Strasbourg

© Apur - Emmanuelle Roux



4 à 6 niveaux : 124, boulevard de Strasbourg

© Apur - Emmanuelle Roux



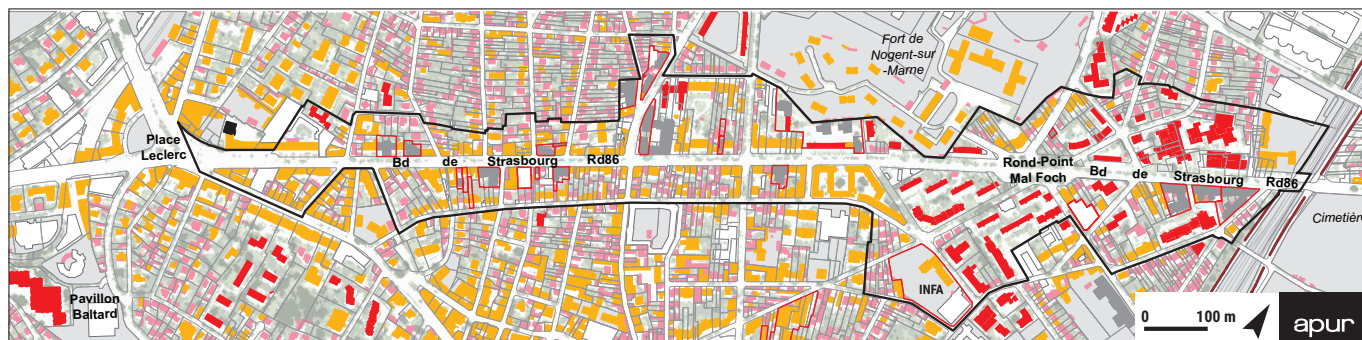
7 à 9 niveaux : 115-123, boulevard de Strasbourg

© Apur - Emmanuelle Roux



10 niveaux et plus : entrée ouest du boulevard de Strasbourg

© Apur - Emmanuelle Roux



Les types de tissus urbains

 Tissu pavillonnaire	 Périmètre
 Tissu discontinu	 Équipements
 Tissu continu et mitoyen	 Végétation
 Autres bâtiments	 Autoroutes
 Parcelles en projet	 Voies ferrées
 Bâtiments projetés	

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

La typologie des tissus urbains

Trois types de tissus urbains cohabitent le long du boulevard de Strasbourg :

1/le tissu continu et mitoyen est le plus ancien, de la période haussmannienne et post-haussmannienne, composé d'immeubles implantés le long du boulevard à l'alignement d'origine ;

2/le tissu pavillonnaire composé de maisons individuelles, mitoyennes ou pas, implantées en retrait de l'alignement et qu'un petit jardin clôturé accompagne en façade sur le boulevard ;

3/le tissu moderne, composé de barres, de tours et plots, non mitoyens, implantés en retrait de l'alignement du boulevard et souvent de biais.

S'y ajoutent quelques bâtiments d'activités économiques, entrepôts et hangars bas qui accueillent surtout des commerces. Ce sont ces derniers ainsi que le tissu pavillonnaire qui sont les plus transformables. Puis viennent les immeubles mitoyens lorsqu'ils sont dégradés, très anciens et mal construits.



Tissu continu et mitoyen : 26-37, boulevard de Strasbourg

© Apur – Emmanuelle Roux



Tissu autre : 8, boulevard de Strasbourg

© Apur – Emmanuelle Roux



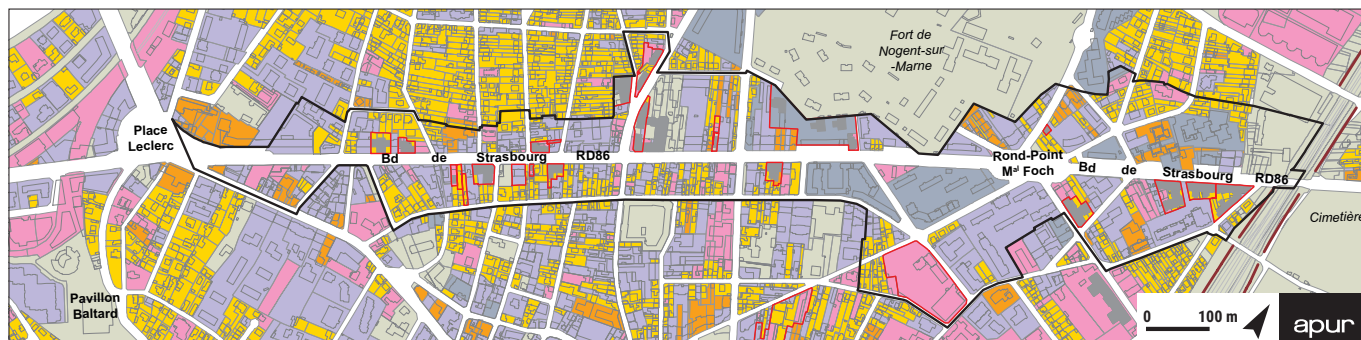
Tissu pavillonnaire : 45, boulevard de Strasbourg

© Apur – Emmanuelle Roux



Tissu discontinu : 147Q, bd de Strasbourg (vue depuis le rond-point du M^{al} Foch)

© Apur – Emmanuelle Roux



La propriété foncière

Le statut foncier des parcelles est très différent selon qu'il s'agit d'habitat individuel tels que les pavillons, les maisons de ville anciennes ou les plus petits immeubles de faubourg qui appartiennent soit à des monopropriétés (jaune) soit à de petites copropriétés (orange) ou qu'il s'agit d'immeubles collectifs qui sont alors, pour la plupart d'entre eux, des copropriétés. Les résidences de logement composées de plusieurs bâtiments sont soit

la propriété de bailleurs sociaux (bleu), soit de grosses copropriétés, soit la propriété de sociétés immobilières ou d'institutions (rose). Les locaux d'activités sont des propriétés uniques.

La Ville de Nogent-sur-Marne ne possède quasiment aucune propriété le long du boulevard à l'exception des équipements.

Les parcelles qui peuvent muter le plus facilement sont celles qui ont un propriétaire unique ou qui constituent de très petites copropriétés.

Types de propriétaires à la parcelle

- État, Ville, Département...
- Multi-propriétaire à 1 ou 2 copropriétaires
- Multi-propriétaire à plus de 2 copropriétaires
- Personne physique
- Organisme HLM et 1%
- Autre personne morale

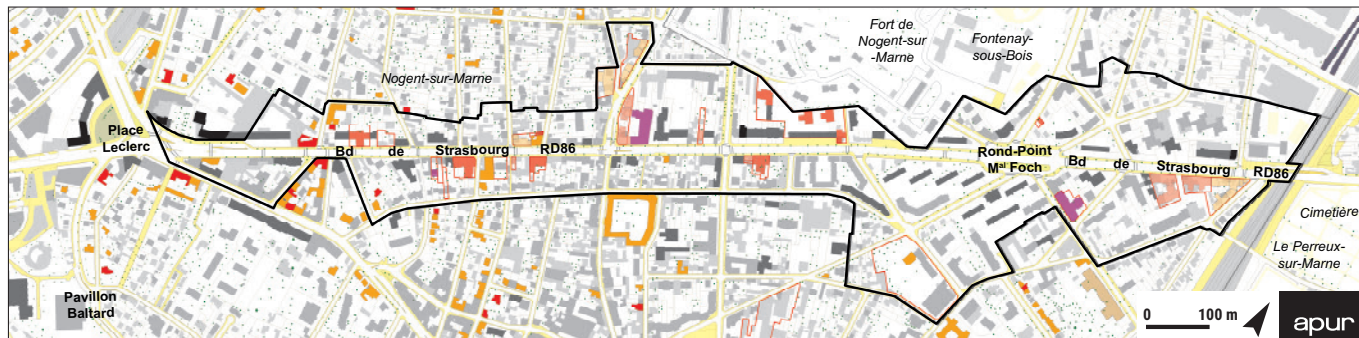
- Parcelles en projet
- Bâtiments projetés
- Périmètre
- Équipements
- Autoroutes
- Voies ferrées

Sources : Apur, DRIEE, CD93 MAJIC DGFiP 2013- 2017



Boulevard de Strasbourg, vue vers la station du RER A

Parcelles en mutation et parcelles fragiles



Mutation en cours

- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Parcelle en projet

Bâti projeté

- État d'avancement du projet**
- Faisabilité
 - PC déposé et/ou obtenu
 - En travaux
 - Réalisé < 2 ans

Bâti remarquable identifié au PLU

- Bâtiment de grand intérêt
- Bâtiment d'intérêt

Nombre de niveaux

- 1 à 3
- 4 à 6
- 7 à 9
- 10 et plus

Sources : Apur, IGN - Juillet 2019

Les projets récemment livrés, en cours ou à l'étude

Sur cette carte ont été repérés tous les projets de constructions à l'étude (beige et rose) ou en chantier (rouge) et ceux récemment livrés (violet).

Une grande partie du linéaire de façade du boulevard accueille des projets de construction.

© Apur – Emmanuelle Roux



Projet en travaux : 4, avenue du Maréchal Maunoury



Permis de construire délivré : 87, boulevard de Strasbourg

© Apur – Emmanuelle Roux



Projet livré : villa des Camélias, angle rue du M^{al} Fayolle et avenue du M^{al} Franchet d'Esperey



Projet à l'étude : angle rue de Plaisance et boulevard de Strasbourg

© Apur

© Apur – Emmanuelle Roux

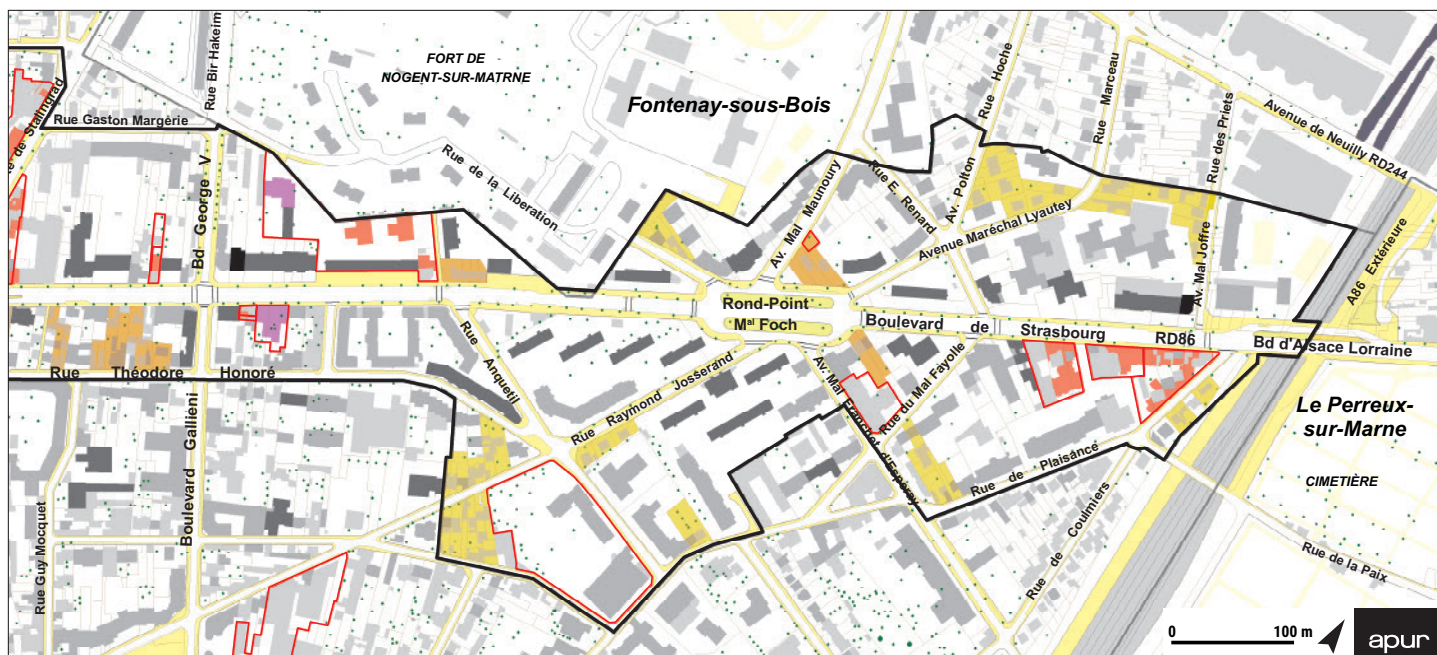
[illegible]

Mais le frein à la mutation réside souvent dans la taille réduite des parcelles qui ne peuvent seules, constituer une unité foncière adaptée à la production de logement collectif. Si, en revanche, plusieurs parcelles fragiles se trouvent côte à côte, elles vont constituer une

Le repérage cartographique de ces parcelles (en orange-beige lorsqu'elles sont en façade sur le boulevard de Strasbourg et en jaune-kaki lorsqu'elles sont dans les îlots qui bordent le boulevard mais ouvrent sur une autre rue) montre de grandes capacités de mutation du boulevard, soit seulement en façade sur le boulevard soit en y associant des parcelles voisines situées dans le même îlot. Cependant un tri dans ce premier repérage est à faire car plusieurs parcelles sont sans nul doute à protéger car elles correspondent à des séries de pavillons dont la disparition n'est pas souhaitable.



Parcelles fragiles ou susceptibles de muter – partie est



Les unités foncières ainsi constituées par une ou plusieurs parcelles fragiles mériteraient de faire l'objet d'études de faisabilité en vue d'ajuster les règles de la zone UR pour en faire autant de projets de valorisation du boulevard.

Elles pourraient également faire l'objet d'une étude architecturale, urbaine et paysagère globale destinée à mettre en œuvre une politique d'acquisition foncière en vue d'un projet d'aménagement multi sites sur l'ensemble du boulevard.



Parcelle SPAMELEC : 23bis, boulevard de Strasbourg



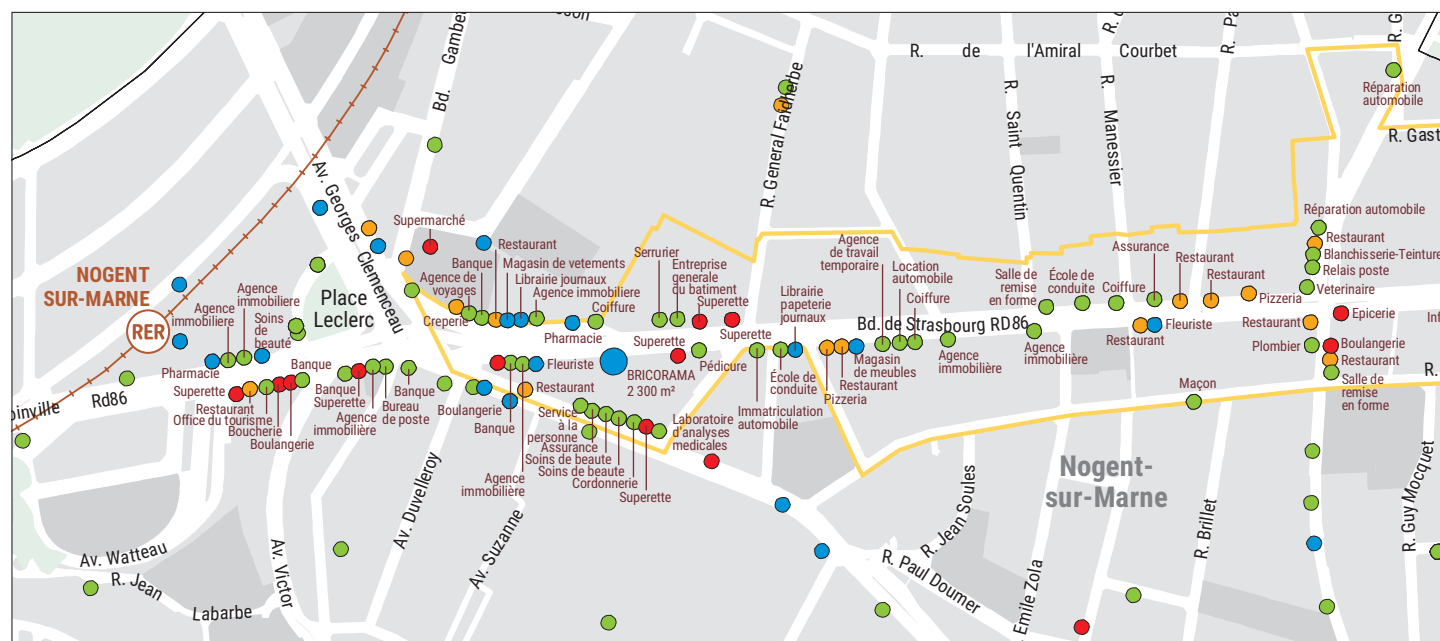
Ancien restaurant : 20, boulevard de Strasbourg



Emplacement réservé au PLU pour logement social, commerce et stationnement public mutualisé : 47 au 53B, bd de Strasbourg, vue de face et vue dans l'axe du boulevard



Équipement commercial existant – partie ouest



La présence de commerces le long d'un boulevard révèle sa place dans la ville car les commerces sont le signe d'une vie urbaine suffisamment intense pour qu'ils puissent fonctionner. Ils sont un des marqueurs des centres villes.

Le boulevard de Strasbourg est, de ce point de vue, clairement découpé en trois séquences :

1/ **une séquence ouest**, proche de la gare du RER, avec une grande diversité qui inclut les commerces alimentaires et les cafés -restaurants ;

2/ **une séquence centrale** dans laquelle ils sont plus éparés et plutôt constitués de services à l'exception de quelques carrefours où des concentrations ponctuelles apparaissent...

Type de commerce

- Alimentaire
- Non alimentaire
- Service commercial
- Café, restaurant

Sources : BPE (Insee) - 2017, Apur

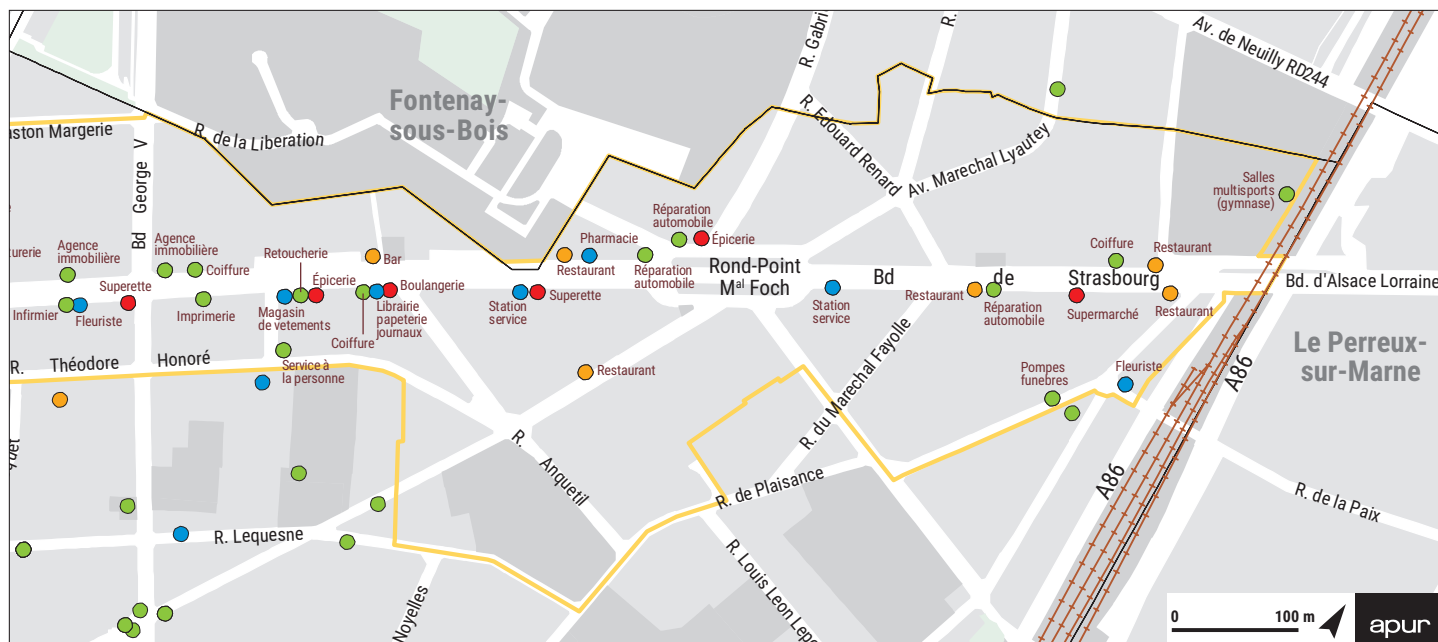


Marché Franprix : 37, boulevard de Strasbourg



Fast Food Domino's Pizza : 157, boulevard de Strasbourg

Équipement commercial existant – partie est



3/ une séquence Est où l'éparpillement des commerces est encore plus important en raison de la présence d'un tissu urbain moderne, constitué de bâtiments non alignés sur le boulevard, dont les rez-de-chaussée sont situés derrière des haies ou des massifs plantés. Cependant malgré ce handicap, de mini linéaires commerciaux se sont constitués et une certaine diversité commerciale est présente.

Cela est sans nul doute dû au fait que cette partie du boulevard est la plus éloignée du centre-ville de Nogent-sur-Marne et est en même temps la plus peuplée et bénéficie de la présence d'équipements, notamment d'un collège, d'un lycée et du Fort. Il semble difficile qu'elle fonctionne sans une certaine présence commerciale. Ce constat plaide pour un travail sur l'espace public pour pouvoir consolider

cette présence, sûrement, et la renforcer, peut-être.

La présence commerciale nous indique donc que le boulevard de Strasbourg n'est pas un seul et même espace pour lequel une réponse unique est possible mais une série de lieux pour lesquels des réponses particulières sont attendues si l'on veut renforcer les qualités du boulevard et conforter ses usages et notamment cette présence commerciale.



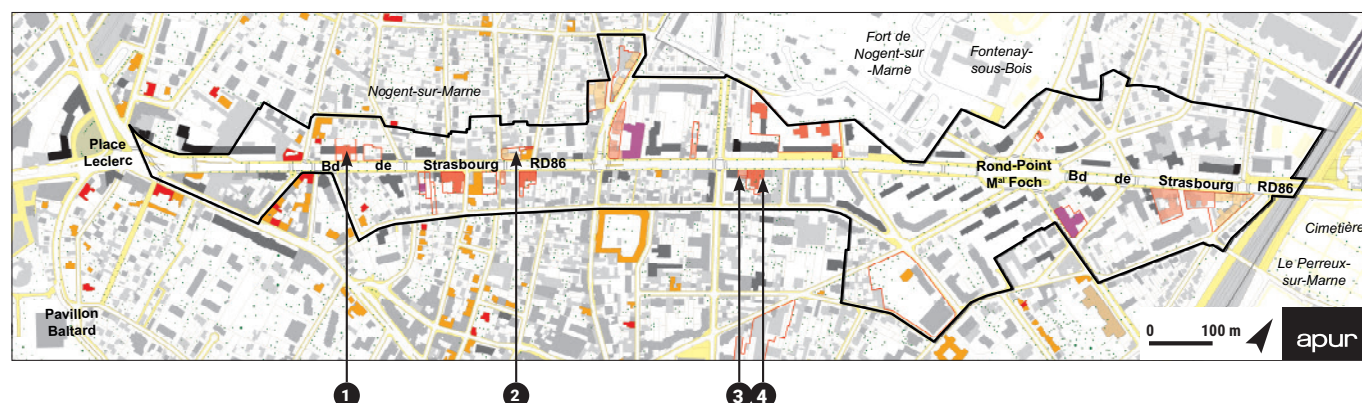
Coiffeur Santa Barbara : 109, boulevard de Strasbourg



Fleuriste-jardinerie Cochin : 57, boulevard de Strasbourg

2. Mutations en cours : étude de cas

Repérage des parcelles faisant l'objet d'une étude de cas



État d'avancement des projets	Adresse des 26 parcelles en mutation	Repère sur le plan
Construction livrée depuis moins de 2 ans	32, boulevard de Strasbourg 71bis-73-75, boulevard de Strasbourg 6-10, avenue du Maréchal Fayolle	
Projet en cours de construction	31-31bis-31ter, boulevard de Strasbourg	1
	38-40-42, boulevard de Strasbourg	2
	56-60, boulevard de Strasbourg	
	87, boulevard de Strasbourg	
	118-118bis, boulevard de Strasbourg	4
	123, boulevard de Strasbourg	
	3, rue Parmentier 4, avenue du Maréchal Maunoury	
Permis de construire déposé et/ou délivré	33bis-33ter-35, boulevard de Strasbourg	
	20bis, boulevard de Strasbourg	
	52, boulevard de Strasbourg	
	67-71bis, boulevard de Strasbourg	
	87bis, boulevard de Strasbourg	
	116, boulevard de Strasbourg	3
	150-152-154, boulevard de Strasbourg 156bis-158-160, boulevard de Strasbourg	
Terrain avec projet (mutation à venir, faisabilité en cours, PC déposé-refusé...)	34, boulevard de Strasbourg	
	15-23, rue Théodore Honoré	
	48, boulevard de Strasbourg	
	55-55bis, bd de Strasbourg – 4, rue Manessier	
	162-166bis, boulevard de Strasbourg	
	2-2bis, rue de Châteaudun/7-15, route de Strasbourg	
	7-7bis, rue de Châteaudun	

Mutation en cours

- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Parcelle en projet

Bâti projeté

État d'avancement du projet

- Faisabilité
- PC déposé et/ou obtenu
- En travaux
- Réalisé < 2 ans

Bâti remarquable identifié au PLU

- Bâtiment de grand intérêt
- Bâtiment d'intérêt

Nombre de niveaux

- 1 à 3
- 4 à 6
- 7 à 9
- 10 et plus

Sources : Apur, IGN - Juillet 2019

Un boulevard urbain sous pression



Capture d'écran de l'insertion des mutations en cours ou à l'étude dans la maquette Google Earth

26 parcelles en mutation analysées dont :

- 3** constructions réalisées depuis moins de 2 ans,
- 8** projets en cours de construction
- 8** permis de construire déposés ou délivrés
- 2** permis de construire refusés
- 5** projets faisant ou non l'objet de faisabilités.

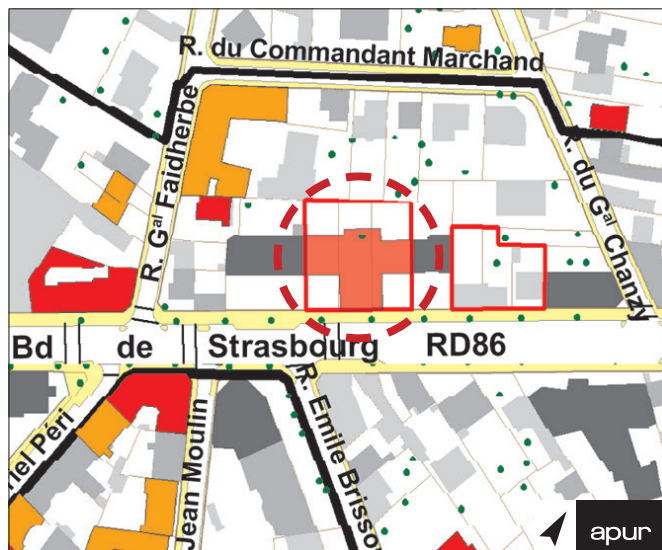
Bien que la taille des parcelles de ces opérations soit variable, il ressort d'une manière générale, que la densification du tissu existant est à l'œuvre. C'est d'ailleurs ce que l'OAP n°3 du PLU de Nogent-sur-Marne nommé « boulevard urbain de Strasbourg » précise et vise à encadrer.

Ces projets transforment le cadre bâti ainsi que le paysage du boulevard de Strasbourg et de ses abords. L'objectif est de mesurer l'impact des constructions

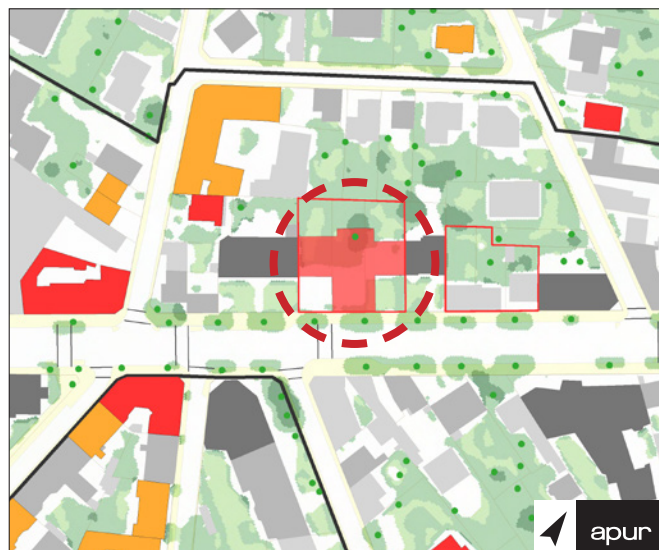
projetées sur leur environnement par des études de cas (voir pages suivantes).

Les outils utilisés sont les plans, coupes et perspectives d'insertion, mais aussi une maquette en trois dimensions qui transpose dans l'outil numérique Google Earth les futurs projets. Cet outil, qui peut être manipulé de manière dynamique, permet de disposer d'une vision d'ensemble des transformations à venir, à court ou moyen terme, sur l'ensemble du périmètre étudié.

31-31ter, boulevard de Strasbourg



Le projet dans son contexte



Le projet dans son contexte avec végétation



Insertion du projet dans la maquette virtuelle Google Earth



Insertion du projet dans la maquette virtuelle Google Earth avec végétation



Plan des règles et périmètres particuliers (PLU)

Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F (SA HLM)
Maîtrise d'œuvre et acteurs : Odile Seyler & Jacques Lucan, architectes — AXIO — EVP — WOR
Localisation : 31-31ter, boulevard de Strasbourg
Surface cadastrale : 626 m² (=231+203+192)
Surface de plancher : 2 256 m²
Calendrier : dépôt de permis le 26 février 2018
Particularité : implantation en retrait du boulevard pour s'adosser aux héberges

Dispositifs réglementaires du PLU

- Parcelle(s) du cas étudié
- Limite de zone
- Hauteur maximale autorisée
- Implantation à l'alignement
- Marge de recul
- Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 m
- Linéaire commercial à protéger

Légende des plans en 3D

- En travaux
- PC déposé
- Faisabilité



© Apur

AVANT : parcelle en attente d'une construction nouvelle

© Odile Seyler & Jacques Lucan, architectes - AXIO - EYP - WOR - Immobilière 3F

APRÈS : programme : 3 pavillons démolis et 39 logements sociaux créés

Synthèse des règles du PLU s'appliquant sur cette parcelle :

- Implantation à l'alignement
- Hauteur bâtie plafonnée à 18 m sur les 18 premiers mètres de profondeur puis à 15 m
- Réduction des normes de stationnement dans un rayon de 500 m depuis la gare du RER A
- Coefficient d'emprise au sol des constructions : 70 %
- Coefficient d'espaces verts : 20 %.

Commentaire :

Une implantation en retrait de l'alignement rend plus difficile la relation au voisin.

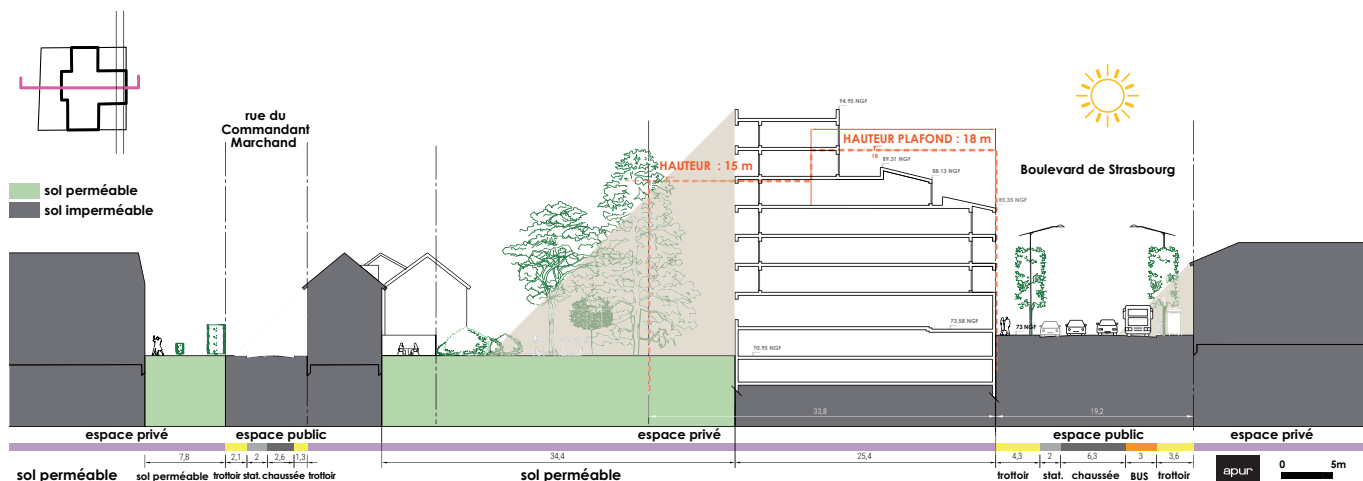
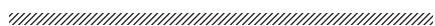
La construction en retrait avec une avancée centrale à l'alignement crée 2 espaces libres en bordure de l'espace public. Leur taille, dont l'un doit servir d'accès au parking, ne permettra pas d'aménager des espaces verts de bonne dimension, plantés d'arbres.

L'avancée centrale à l'alignement n'est pas suffisante pour créer un commerce en RdC.

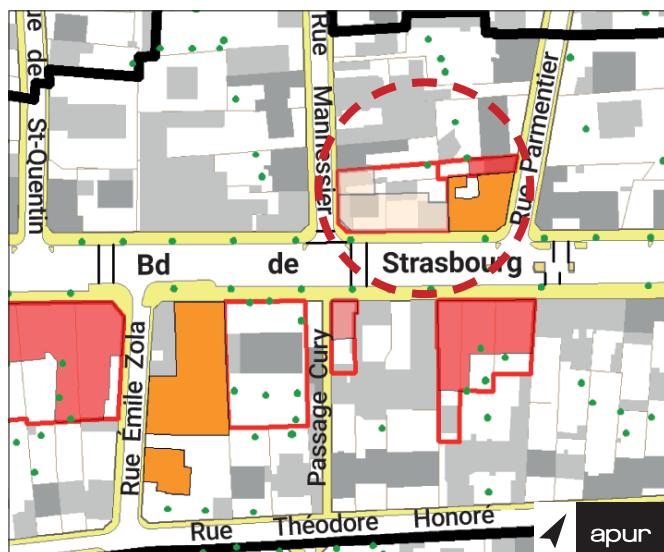
La hauteur de la construction dépasse la hauteur réglementaire (18 m) jusqu'à la hauteur des constructions contiguës existantes (dérogation au titre de l'article L152-6 du Code de l'urbanisme). Ce fait ne serait pas gênant si la construction était plus éloignée de la limite séparative arrière.

L'épaisseur du bâtiment à 25 m n'est pas favorable à une conception bioclimatique des logements (pas ou peu de logements traversants).

COUPE SUR LE PROJET 3F EN CHANTIER AU 31-31TER, BD DE STRASBOURG



55-55bis, bd de Strasbourg et 2-4, rue Manessier



Le projet dans son contexte



Le projet dans son contexte avec végétation



Insertion du projet dans la maquette virtuelle Google Earth



Insertion du projet dans la maquette virtuelle Google Earth



Plan des règles et périmètres particuliers (PLU)

Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F (SA HLM)
Maîtrise d'œuvre et acteurs : Quentin LECLERE, architecte – Kamel REZGUI, développement
Localisation : 55-55bis, bd de Strasbourg et 2-4, rue Manessier
Surface cadastrale : 502 m²
Surface de plancher : 1 304 m²
Calendrier : première étude de capacité en avril 2019
Particularité : crénelage de la hauteur bâtie en retour rue Manessier

Dispositifs réglementaires du PLU

- Parcelle(s) du cas étudié
- Limite de zone
- Hauteur maximale autorisée
- Implantation à l'alignement
- Marge de recul
- Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 m
- Linéaire commercial à protéger

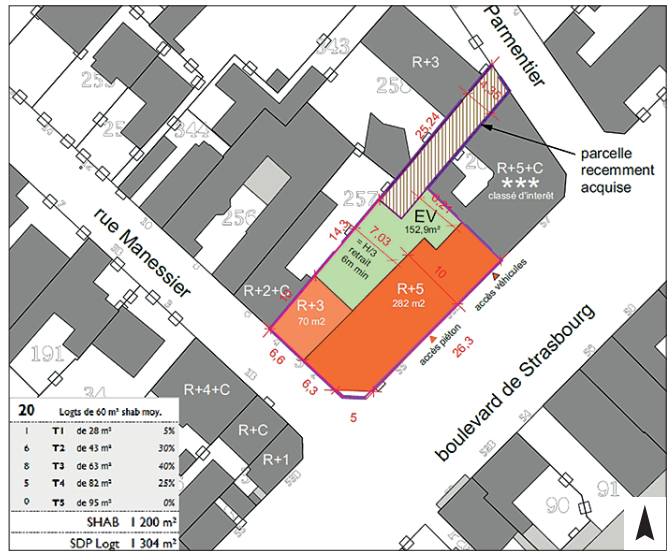
Légende des plans en 3D

- En travaux
- PC déposé
- Faisabilité

© Apur - Emmanuelle Roux



AVANT : Un pavillon et plusieurs bâtiments mitoyens à démolir en vue d'une construction nouvelle



APRÈS : programme : 3 locaux d'activité et plusieurs logements démolis et 20 logements créés

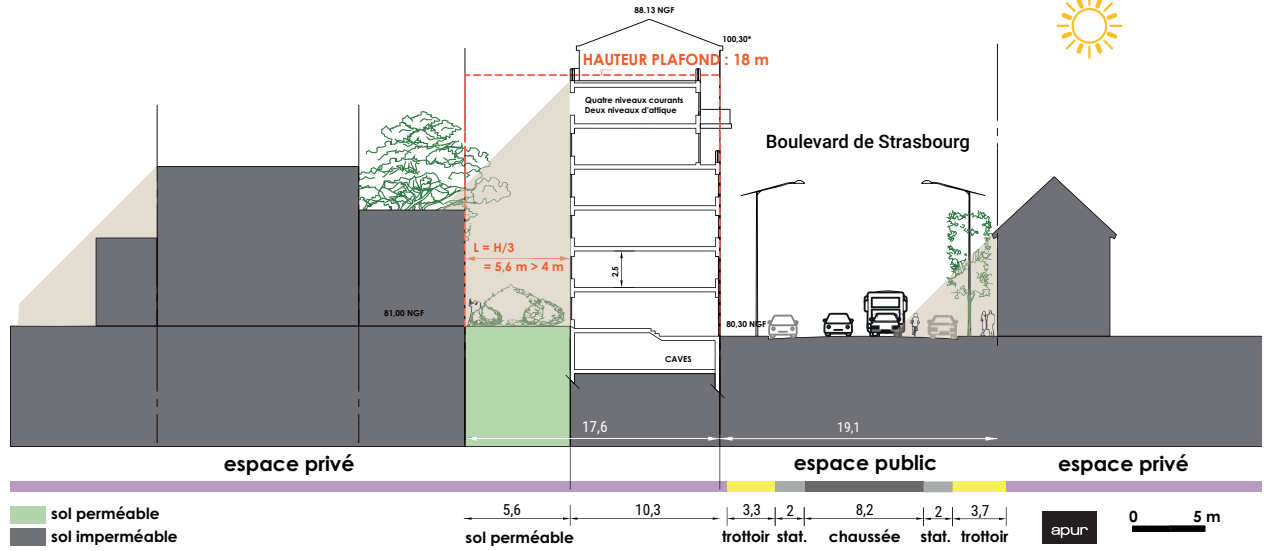
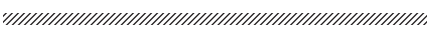
Synthèse des règles du PLU s'appliquant sur cette parcelle :

- Implantation à l'alignement sur les parcelles 55-55bis, bd de Strasbourg et en retrait de 4 m sur la parcelle du 4, rue Manessier.
- Hauteur bâtie plafonnée à 18 m sur les 18 premiers mètres de profondeur puis à 15 m.
- Coefficient d'emprise au sol des constructions : 70 %.
- Coefficient d'espaces verts : 20 %.
- À l'angle de la rue Manessier, pan coupé obligatoire de 5 m.

Commentaire :

Ce projet est implanté à l'alignement du boulevard, sur une parcelle d'angle, ce qui est favorable à l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée sur rue. Les favoriser est important pour la qualité du boulevard car le logement en RdC à cet endroit n'est pas souhaitable. L'épaisseur de la construction est semblable à celle de l'immeuble voisin ; cela permet de dégager une cour à l'arrière qui peut être plantée. C'est une bonne solution d'implantation.

COUPE SUR LA FAISABILITÉ 3F DU 55-55BIS, BD DE STRASBOURG



116, boulevard de Strasbourg



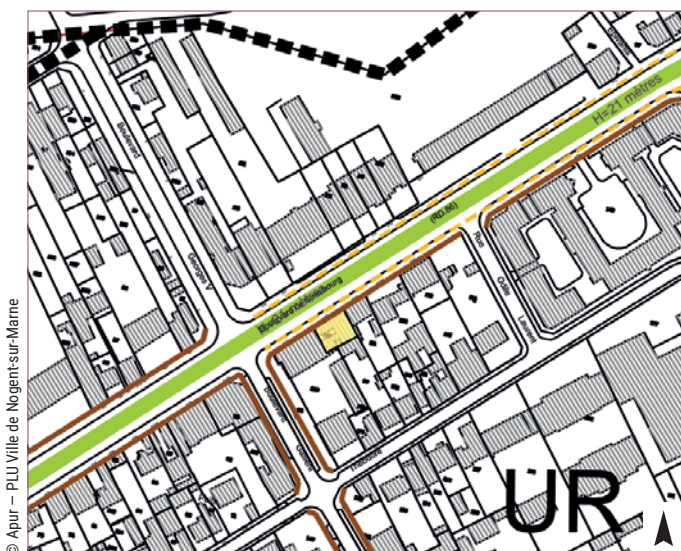
Le projet dans son contexte



Le projet dans son contexte avec végétation



Insertion des projets dans la maquette virtuelle Google Earth



Plan des règles et périmètres particuliers (PLU)

Maîtrise d'ouvrage : Duran & Co (promoteur en SAS)
Maîtrise d'œuvre et acteurs : Daniel TONI architecte
Localisation : 116, bd de Strasbourg
Surface cadastrale : 169 m²
Surface de plancher : 498 m²
Calendrier : PC déposé en octobre 2019
Particularité : parcelle peu profonde (entre 11 et 13m)

Dispositifs réglementaires du PLU

- Parcelle(s) du cas étudié
- Limite de zone
- Hauteur maximale autorisée
- Implantation à l'alignement
- Marge de recul
- Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 m
- Linéaire commercial à protéger

Légende des plans en 3D

- En travaux
- PC déposé
- Faisabilité

© Apur — Emmanuel Roux



AVANT : parcelle occupée par un bâtiment d'activités de 400 m²

© Daniel TONI architecte



APRÈS : Construction d'un immeuble d'habitation de 6 étages (5 logements créés) et local commercial en rez-de-chaussée

Chantier du 118 Permis de construire du 116

Synthèse des règles du PLU s'appliquant sur ces parcelles :

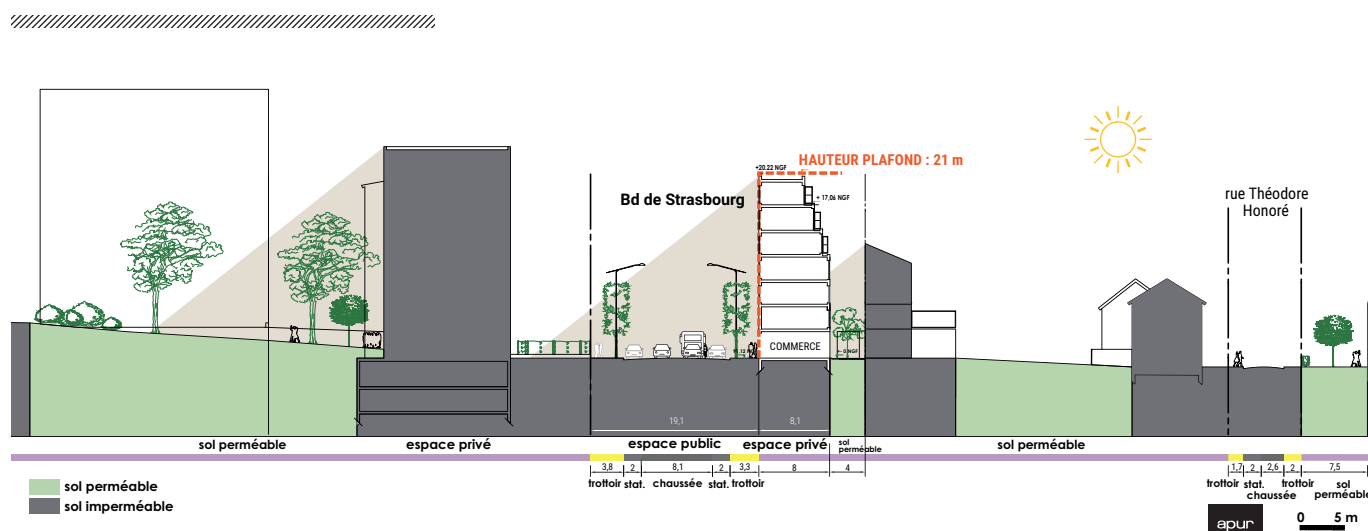
- Implantation à l'alignement
- Hauteur bâtie plafonnée à 21 m sur les 18 premiers mètres de profondeur
- Coefficient d'emprise au sol des constructions : 70 %
- Coefficient d'espaces verts : 20 %
- Linéaire commercial à protéger : les surfaces commerciales existantes doivent être maintenues.

Commentaire :

Le bâtiment projeté mesure jusqu'à 9 mètres d'épaisseur au maximum, rendant systématique la réalisation de logements transversants, contribuant ainsi au confort d'été des logements. Son implantation à l'alignement est favorable à l'installation d'un commerce en rez-de-chaussée et permet de dégager un espace non bâti en fond de parcelle.

Cette bande de terrain non bâtie est entièrement végétalisée et composée d'un micro-jardin en pleine terre de 14 m², le reste (20 m²) étant recouvert de dalles Evergreen de 80 cm d'épaisseur. Le projet prévoit un dispositif de stationnement en fond de parcelle, accessible par un porche et « invisible » depuis la rue. Une sorte de monte-charge sert de plateforme escamotable accessible à l'horizontal pour garer deux véhicules qui s'enfouiront dans le sol l'une au-dessus de l'autre. Soit au total 6 places de stationnement.

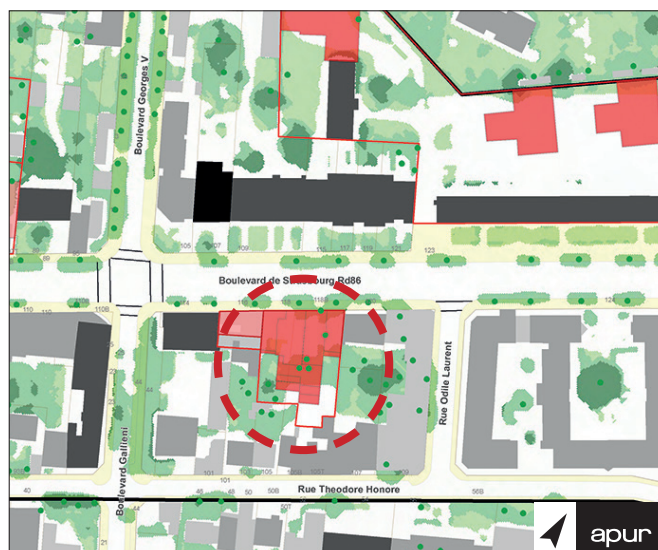
COUPE SUR LE PROJET DU 116, BD DE STRASBOURG



118-118bis, boulevard de Strasbourg



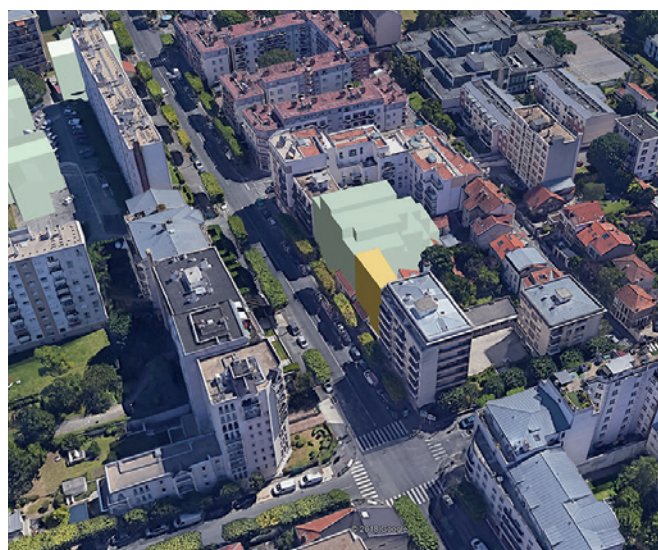
Le projet dans son contexte



Le projet dans son contexte avec végétation



Insertion du projet dans la maquette virtuelle Google Earth



Maîtrise d'ouvrage : SCI Nogent 118, bd de Strasbourg
Maîtrise d'œuvre et acteurs : Chaix & Morel et associés
Localisation : 118-118bis, boulevard de Strasbourg
Surface cadastrale : 871 m²
Surface de plancher : 3024 m²
Calendrier : PC déposé en novembre 2016, chantier en cours en juillet 2019.
Particularité : épaisseur du bâti conséquente.

Dispositifs réglementaires du PLU

- Parcelle(s) du cas étudié
- Limite de zone
- Hauteur maximale autorisée
- Implantation à l'alignement
- Marge de recul
- Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 m
- Linéaire commercial à protéger

Légende des plans en 3D

- En travaux
- PC déposé
- Faisabilité



Plan des règles et périmètres particuliers (PLU)



AVANT : parcelles en attente d'une construction nouvelle



APRÈS : programme : 2 logements démolis et 46 logements créés.
Après travaux, 53 m² de commerces seront également créés.

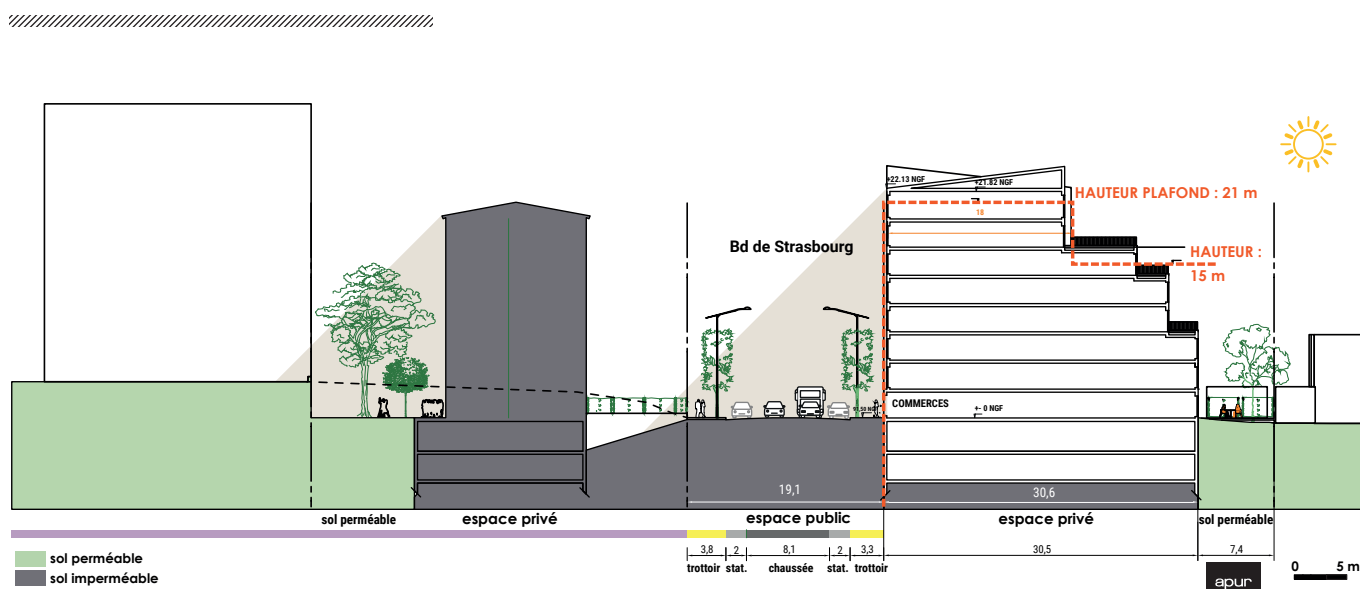
Synthèse des règles du PLU s'appliquant sur cette parcelle :

- Implantation à l'alignement
- Hauteur bâtie plafonnée à 21 m sur les 18 premiers mètres de profondeur puis à 18 m dans une bande de 15 m de profondeur, puis à 15 m
- Coefficient d'emprise au sol des constructions : 70 %
- Coefficient d'espaces verts : 20 %
- Linéaire commercial à protéger : les surfaces commerciales existantes doivent être maintenues.

Commentaire :

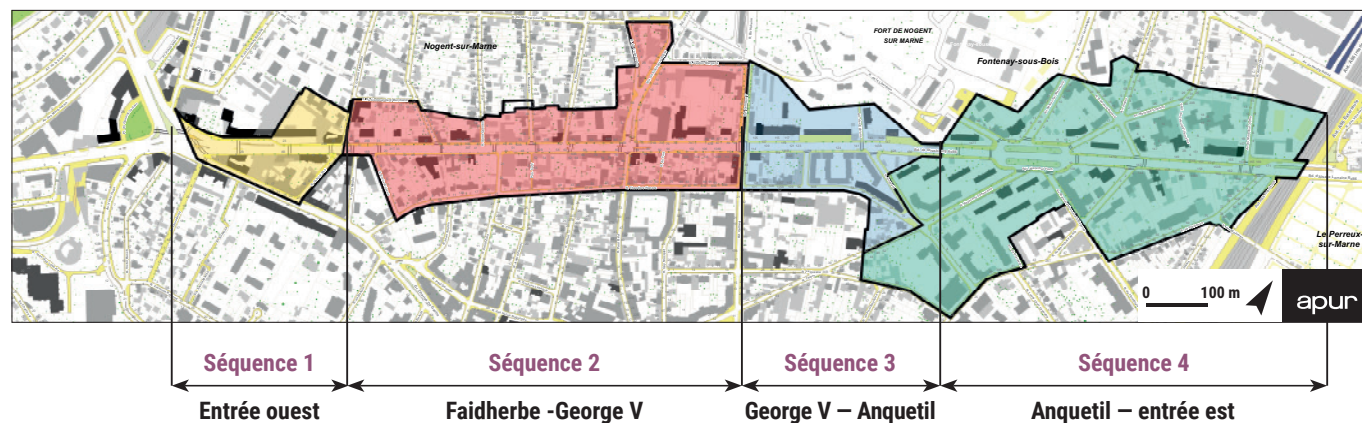
Le bâtiment projeté mesure jusqu'à 30 mètres d'épaisseur, rendant impossible la réalisation de logements traversants, ce qui nuit notamment au confort d'été des logements. Il occupe la parcelle et ne laisse que deux étroites bandes de terrain non bâties en fond de parcelle, non contiguës, qui ne peuvent devenir un jardin. Il profite au maximum des capacités volumétriques offertes par le règlement au détriment de la qualité de l'habitat.

COUPE SUR LE PROJET EN CHANTIER POUR LA SCI DU 118 ET 118BIS, BD DE STRASBOURG



Enjeux sur les différentes séquences du boulevard de Strasbourg

LES QUATRE SÉQUENCES DU BOULEVARD DE STRASBOURG



Le boulevard de Strasbourg, est un axe majeur qui peut être découpé en quatre séquences successives

- **Séquence 1** : la place Leclerc, à l'extrémité ouest, constitue l'entrée du boulevard. Sur cette première séquence, les tissus urbains des rives nord et sud sont très différents. Alors que la rive sud est bâtie à l'alignement, la rive nord accueille des immeubles modernes implantés en retrait.
- **Séquence 2** : cette séquence délimitée, à l'ouest, par les rues du Général Faidherbe au nord et Gabriel Péri au sud et, à l'est, par le boulevard George V au nord et le boulevard Gallieni au sud, constitue la séquence la plus « classique » d'un boulevard métropolitain, bâti peu à peu depuis le XIX^e siècle ;
- **Séquence 3** : cette séquence, délimitée, à l'ouest, par le boulevard George V au nord et le boulevard Gallieni au sud, et à l'est, par le mur de soutènement du Fort de Nogent, visible sur une cinquantaine de mètres, au nord et la rue Anquetil au sud, correspond au grand carrefour qui forme le point culminant du boulevard de Strasbourg. Ce lieu particulier mérite d'être pris en compte comme un lieu singulier dans le PLU.
- **Séquence 4** : cette séquence délimitée à l'ouest par le mur de soutènement du Fort de Nogent au nord et la rue Anquetil au sud, et à l'est par les abords du Lycée Louis Armand ainsi que la tranchée de l'A86 et du RER E, forme l'entrée de ville depuis le Perreux-sur-Marne. Cette séquence est constituée majoritairement de grands ensembles de logements des années 60-70 et de bâtiments récents implantés loin de l'alignement du boulevard et dans des positions diverses. Elle mérite un traitement particulier en raison de la dilatation de l'espace du boulevard, et des nombreux projets qui sont en préparation dans ce secteur.

Nombre de niveaux

- de 1 à 3
- de 4 à 6
- de 7 à 9
- 10 et plus

Source : Apur, IGN, juillet 2019



Le boulevard de Strasbourg en direction de la place Leclerc

3.

Paysage et espace public

Les espaces libres

Considérer le boulevard de Strasbourg comme un boulevard urbain de la Métropole

Le boulevard de Strasbourg (RD86, ex-RN34) figure parmi les axes majeurs qui organisent et structurent le territoire de l'est de la Métropole du Grand Paris. Au sortir du Bois de Vincennes, cette voie relie Paris à Chelles. Pour renforcer les qualités de ce « boulevard urbain » les principales questions pour répondre aux enjeux dans le PLU sont :

Faut-il construire à l'alignement ou en retrait du boulevard ? Comment avoir des rez-de-chaussée actifs ? Comment recomposer un paysage lorsque les élargissements de l'espace public (des séquences 1-3 et 4) déstructurent la composition générale du boulevard ?

Renforcer la protection des vues dans le PLU et ajuster les retraits d'alignement

La manière dont sont formulées les règles du PLU a des répercussions sur le paysage de l'espace public du boulevard. La topographie du lieu, notamment avec sa forte déclivité sur l'ensemble de son linéaire, engage à une gestion précise des futures constructions sur le boulevard, de leur implantation et de leur hauteur, car elles auront sans conteste un impact fort sur le paysage de la rue et le rapport au ciel.

Il est donc important de savoir quelles vues lointaines doivent être protégées, quelles implantations à l'alignement ou en retrait sont souhaitables, car cela a un fort impact. Les objectifs de renforcement de la qualité des paysages du boulevard devraient être traduits dans une directive « paysage » à appliquer dans tous les projets.

*Faut-il construire à
l'alignement ou en
retrait du boulevard ?
Comment avoir des
rez-de-chaussée
actifs ?*

Paysage de la rue

- Ilôt bâti
- Espace privé ouvert/cour
- Passage piéton
- Clôture muret
- Parcelle en projet ou à l'étude
- Arbres
- Parcelles

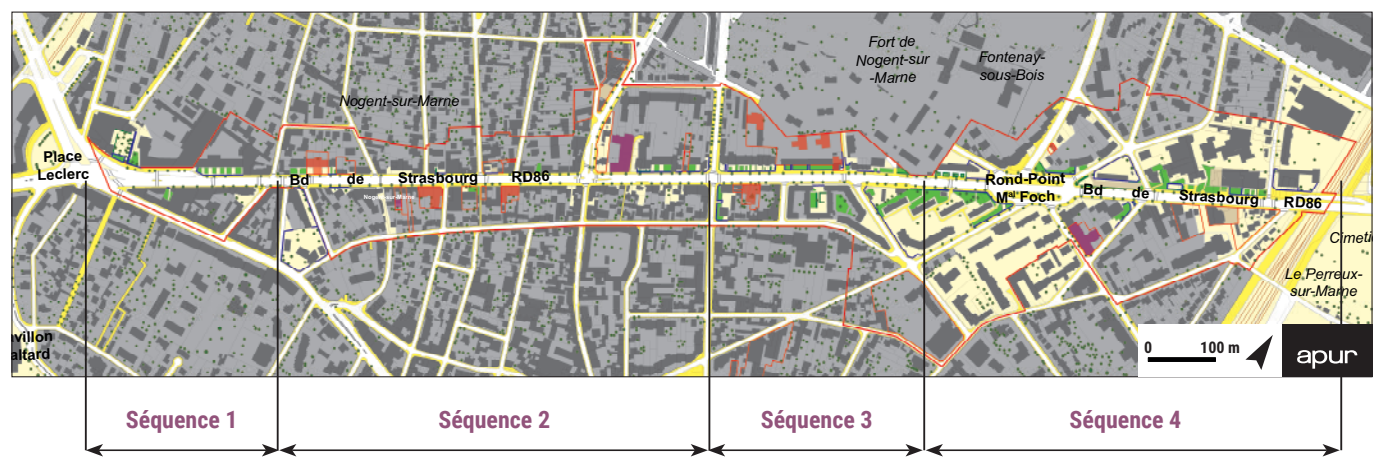
Type d'espaces libres

- Haie privée
- Jardin privé-pavillons/ bande plantée
- Parking
- Bâtiment
- Trottoir
- Périmètre d'étude

Bati projeté
État d'avancement du projet

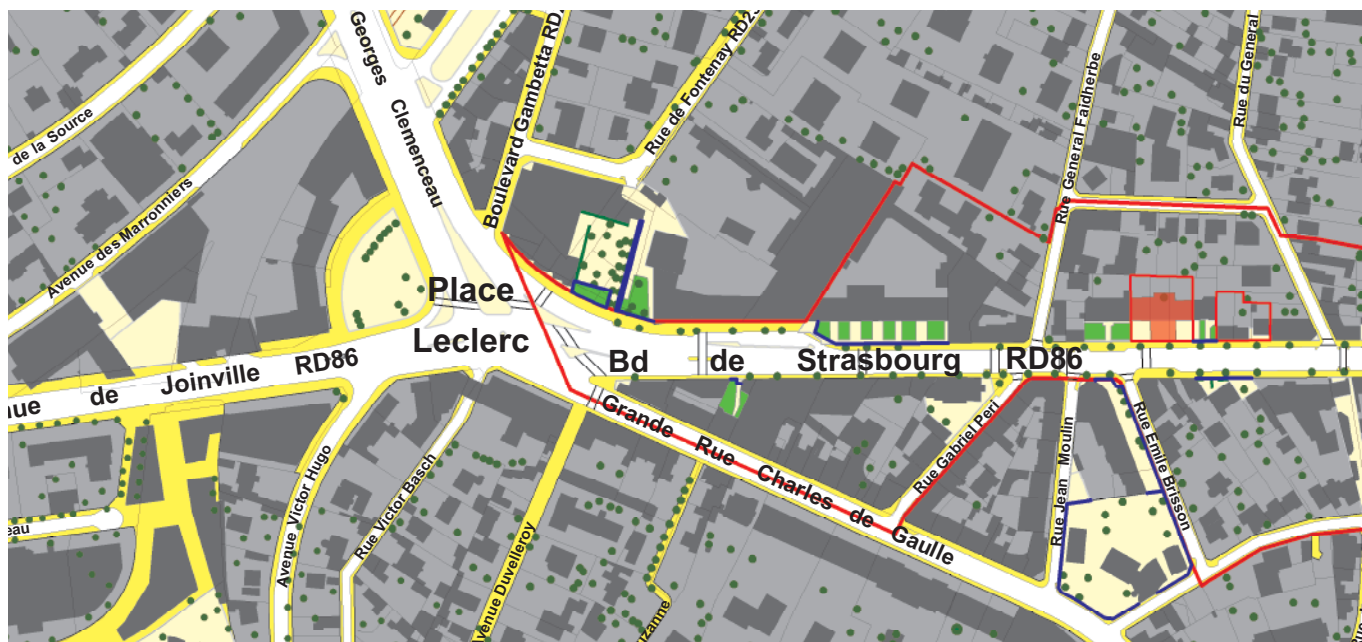
- En travaux
- Réalisé < 2 ans

Sources : Apur, IGN, juillet 2019



Surlargeur d'espace public liée à un retrait d'alignement : à gauche, au niveau du n°147ter, boulevard de Strasbourg et à droite au niveau du n°151

Séquence n°1



© Apur – Emmanuelle Roux

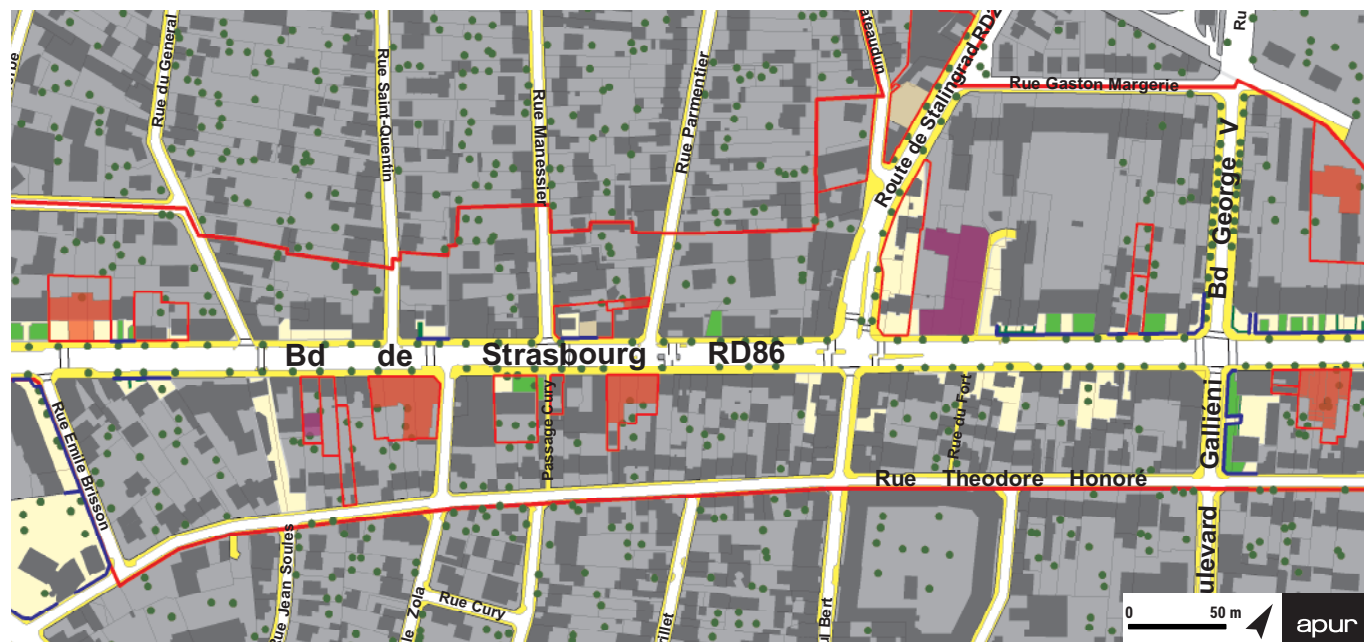


© Apur – Emmanuelle Roux

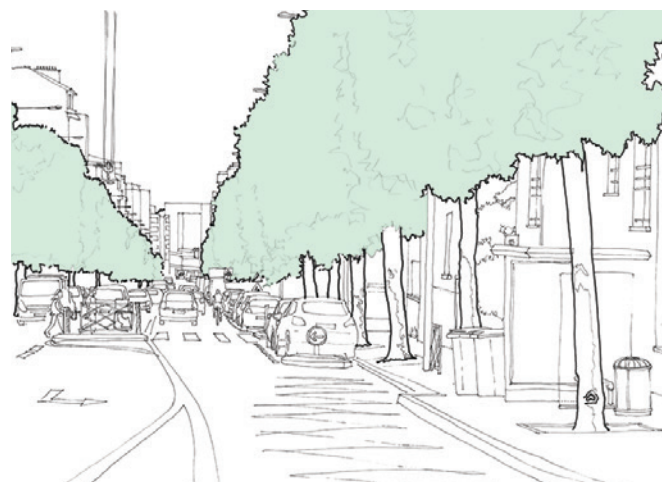
Des espaces libres discontinus avec au nord des surlargeurs qui pourraient être requalifiées et au sud des trottoirs étroits.

© Apur – Emmanuelle Roux

Séquence n°2



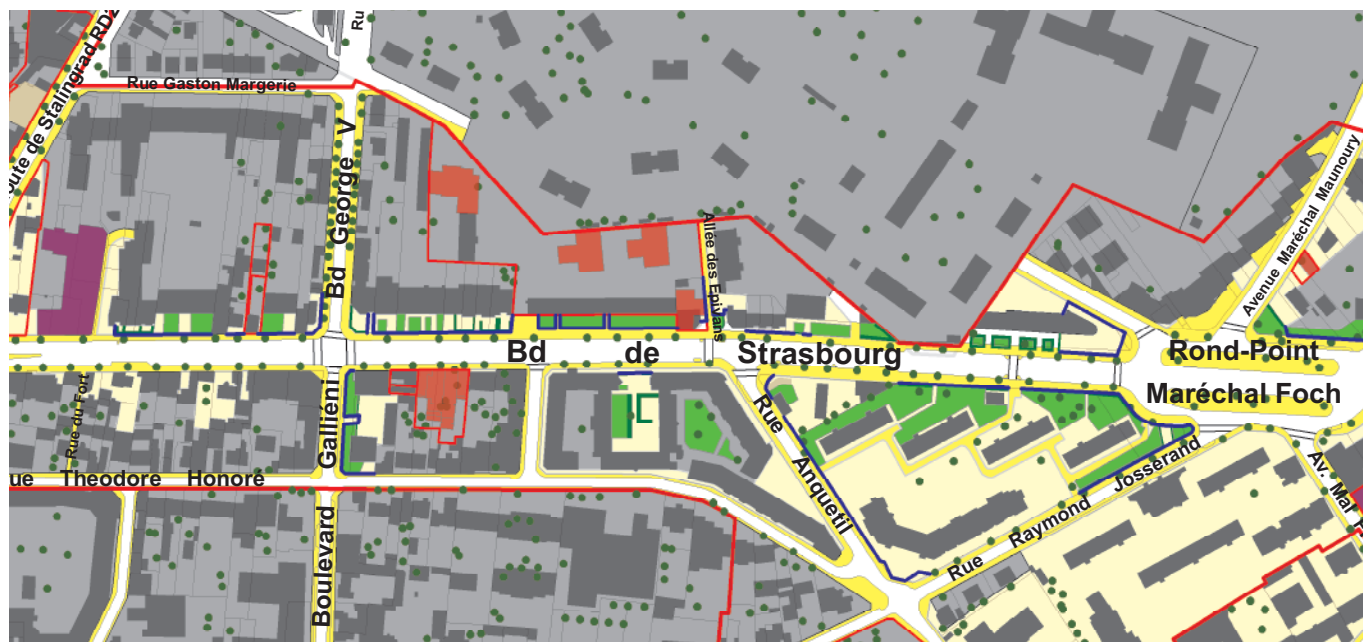
© Apur – Emmanuelle Roux



© Apur – Emmanuelle Roux

Des espaces libres tenus avec au nord comme au sud des trottoirs étroits sauf aux abords des stations de bus.
En l'absence d'arbre d'alignement, les trottoirs sont parfois peu qualitatifs.

Séquence n°3

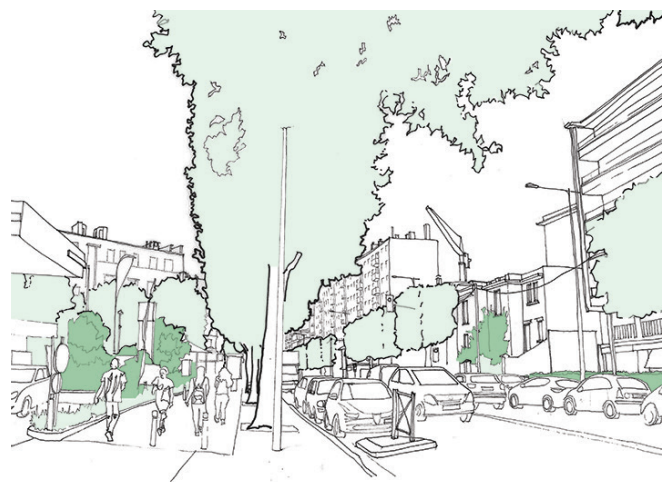


© Apur – Emmanuelle Roux



© Apur – Emmanuelle Roux

© Apur – Emmanuelle Roux



© Apur – Emmanuelle Roux

Intersection entre le boulevard de Strasbourg et la rue Anquetil : l'effet de belvédère dû à la topographie du boulevard donne un caractère spécifique à cette séquence. Le maintien du retrait d'alignement sur le trottoir nord peut être ponctuellement remis en question sur la largeur de la séquence 3 du bd de Strasbourg.

Séquence n°4

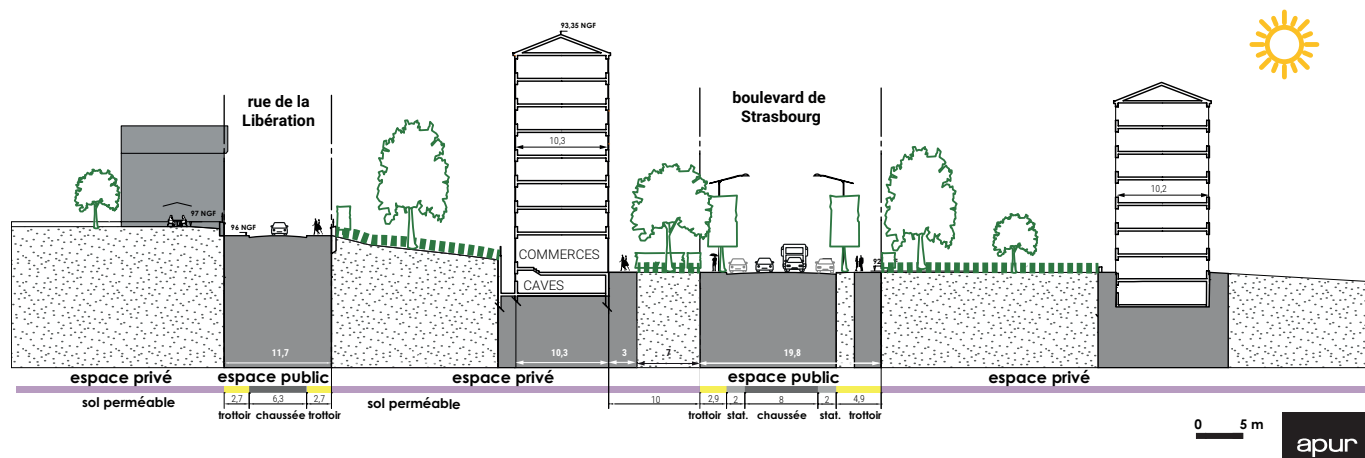


© Apur – Emmanuelle Roux

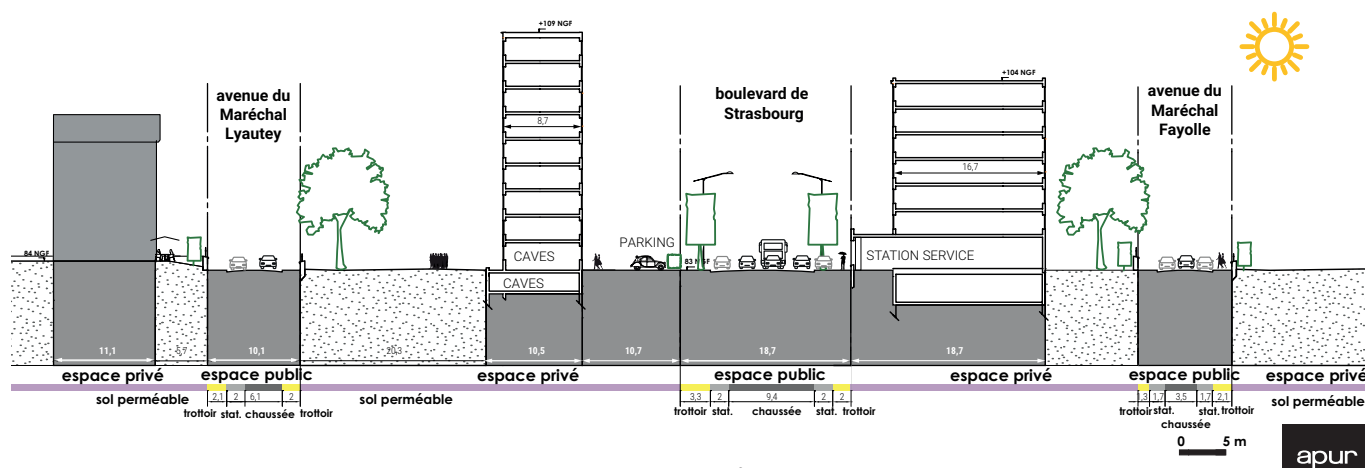


© Apur – Emmanuelle Roux

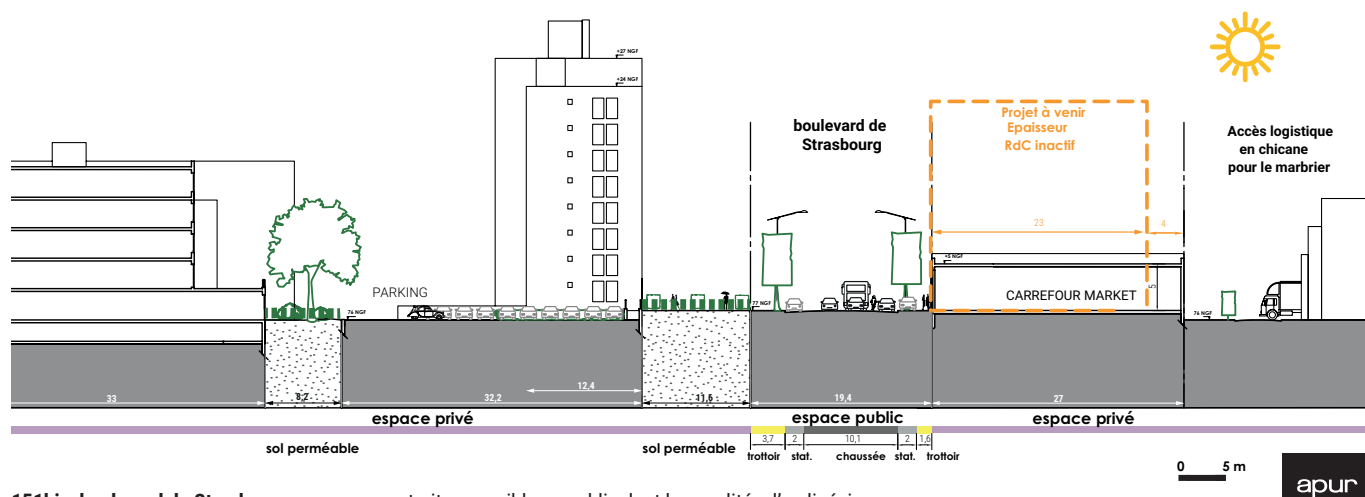
Élaborer un projet global pour la partie Est du boulevard



147ter, boulevard de Strasbourg : espace en retrait accessible au public à travers une bande végétalisée et animé par la présence d'un linéaire commercial implanté à rez-de-chaussée



147Q, boulevard de Strasbourg : espace en retrait accessible au public et peu qualitatif par la présence d'un linéaire de places de stationnement au caractère routier



151bis, boulevard de Strasbourg : espace en retrait accessible au public dont les qualités d'un linéaire planté pourraient être renforcées par la végétalisation des places de stationnement en contrebas

Enjeu : travailler la mise en cohérence des rives du boulevard de Strasbourg

Le tissu urbain des séquences 3 et 4, depuis l'avenue George V jusqu'à l'entrée Est du boulevard de Strasbourg, comporte un retrait d'alignement quasi continu sur environ 800 mètres de longueur. Ce dernier accueille différents usages : terre-plein végétalisé devant des commerces, terrain de sport en plein air, espace engazonné non clôturé doté d'aménités ou non (bancs, kiosque, point d'apport volontaire de déchets, etc.), espace engazonné clôturé, parking en épi, etc.

Pour la requalification de ces espaces publics, certains dispositifs réglementaires pourront être affinés. Sur la moitié nord-Est du boulevard de Strasbourg, une mise en cohérence des linéaires d'espaces libres en retrait sur la partie nord des trottoirs est à rechercher. Quel que soit le statut actuel de ces espaces, cette cohérence tendra vers un traitement des sols harmonieux en vue du développement de : plus de porosité ; plus d'usages ; plus de végétation.

© Apur – Emmanuelle Roux



Tissu discontinu, 147ter, boulevard de Strasbourg, vu depuis le rond-point du Maréchal Foch

© Apur – Emmanuelle Roux



Un kiosque sur l'espace public attenant au parking longeant la barre de logements du 147Q, boulevard de Strasbourg

© Apur – Emmanuelle Roux



© Apur – Emmanuelle Roux



© Apur – Emmanuelle Roux



Quelques bancs sur l'espace public au niveau du 151, bd de Strasbourg et face au collège Louis Armand à l'entrée de ville de Nogent-sur-Marne

© Apur – Emmanuelle Roux



© Apur – Emmanuelle Roux



ÉLABORER UN PROJET GLOBAL POUR LA PARTIE EST DU BOULEVARD DE STRASBOURG



➤ TRANSFORMER LES ESPACES NON BÂTIS DU LYCÉE LOUIS ARMAND, CRÉER DES COURS VERTES PLANTÉES ET AUX SOLS PERMÉABLES

➤ VÉGÉTALISATION DES ABORDS DES VOIES FERRÉES



➤ DONNER UNE VISIBILITÉ AU FORT

➤ CRÉER UNE MASSE VERTE SUR LE FORT DE NOGENT-SUR-MARNE

➤ CRÉER UNE COULÉE VERTE EN BORDURE NORD DU BOULEVARD

4. Réflexions sur l'adaptation des règles du PLU

Contenu de l'OAP « boulevard urbain de Strasbourg »

Développer un front urbain dynamique et de qualité offrant un statut au boulevard urbain²

Le boulevard de Strasbourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLU (OAP). Il s'agit de l'OAP n°3 dite « boulevard urbain de Strasbourg ». « Le secteur d'OAP « boulevard urbain de Strasbourg » constitue un axe structurant l'organisation d'un territoire communal selon une orientation sud-ouest/nord-est sur une longueur de 1,7 km.

Le boulevard est « un axe routier peu qualitatif et peu perméable marquant une rupture nette dans le tissu et le fonctionnement urbain nogentais. » Il se caractérise par « une forme urbaine peu homogène sans front bâti aligné, générant des espaces résiduels peu qualifiés, des pignons aveugles et une discontinuité commerciale ». Il est toutefois considéré comme « un secteur d'évolution et de projets¹ ».

Les enjeux et les objectifs de l'OAP « boulevard urbain de Strasbourg »

« L'OAP vise à encadrer le renouvellement de ce secteur afin de :

- développer un front urbain dynamique et de qualité offrant un statut au boulevard urbain.
- assurer la continuité nord-sud du tissu et du fonctionnement urbain en accompagnant l'évolution urbaine le long de l'axe.
- atténuer la fracture urbaine existante en valorisant la position d'interface et de lien.
- porter une attention particulière à la qualité des espaces publics, à l'animation urbaine (commerces, services, équipements publics) et aux franchissements sécurisés de la voie.
- (ré)aménager une entrée de ville nord-est (Le Perreux-sur-Marne) qualitative en revalorisant la place du piéton par le développement de modes de déplacements doux et une réorganisation des flux de circulation.
- Impulser une stratégie de reconquête des espaces sous utilisés (délaissés urbains dus à des reculs par rapport à l'alignement)² ».

1 — In Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Nogent-sur-Marne, page 17

2 — In orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Nogent-sur-Marne, page 18



OAP N°3 : BOULEVARD URBAIN DE STRASBOURG – SPATIALISATION DES ENJEUX

-  Entrée de ville des Hauts de Nogent à requalifier
- Carrefours à valoriser:
 -  - centralité mixte à dominante commerciale à encourager
 -  - interface à encadrer
- Front bâti à conforter dans la partie sud du boulevard et à structurer dans la partie nord
-  Front bâti à conforter dans la partie sud du boulevard et à structurer dans la partie nord
-  Liaison douce à créer
-  Boulevard de Strasbourg à végétaliser
-  Point de vue existant à préserver

Les orientations d'aménagements futurs

En matière d'urbanisation générale, « les aménagements devront contribuer à conforter et/ou à structurer un front bâti cohérent et dynamique le long de l'axe, en généralisant un alignement sur les voies et emprises publiques. » La valorisation des carrefours est également recherchée.

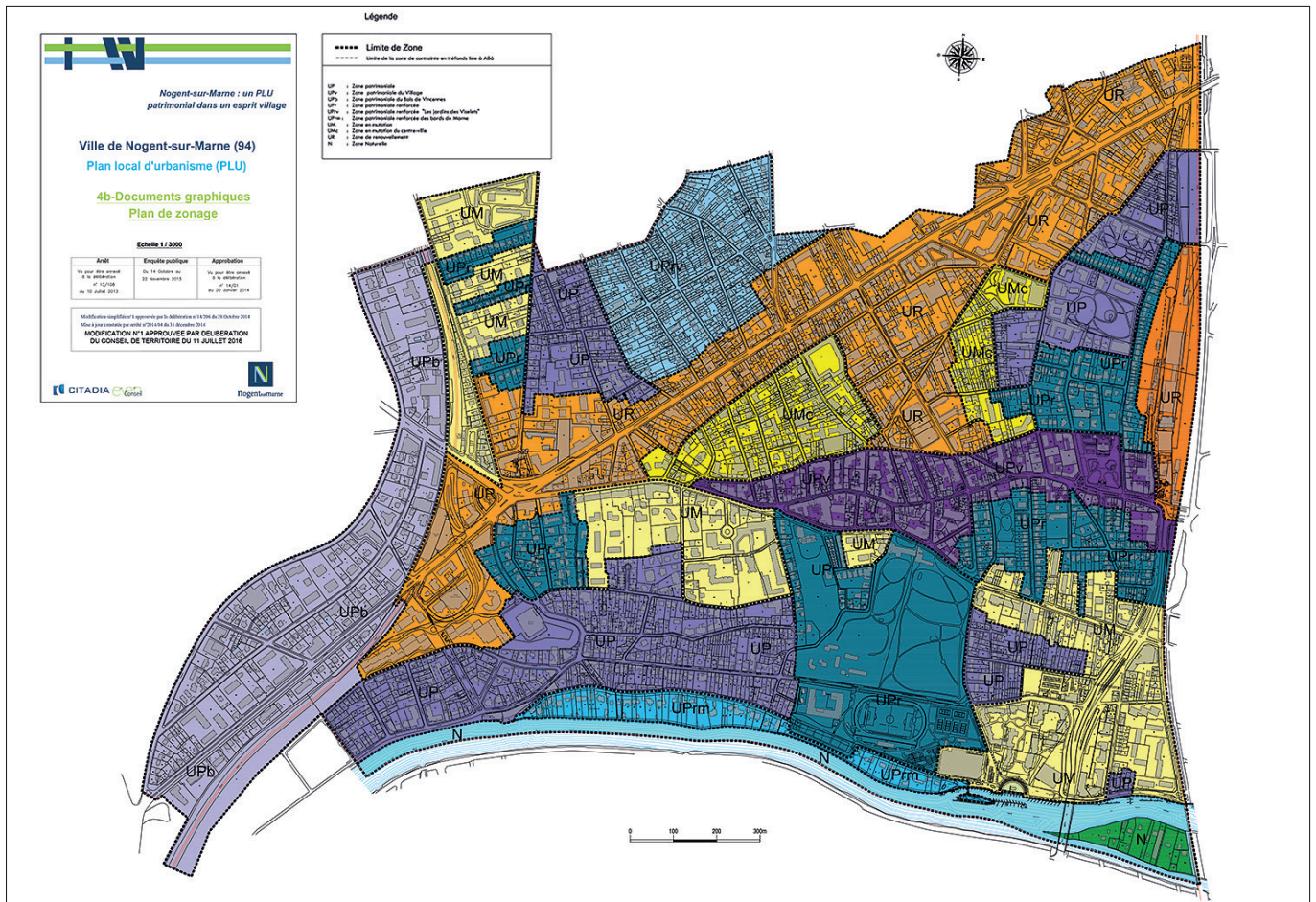
En matière de traitement paysager et d'espaces publics, « le traitement paysager de l'axe répondra à la volonté de l'appropriation des espaces verts en pied d'immeuble par les nogentais, à travers un programme de reconquête des sites de nature en ville et la création de cheminements piétons à travers les îlots. Les reculs sur la voie feront donc l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, compositions urbaines) en vue d'aménager des transitions progressives, séquentielles entre surfaces bâties et espaces libres dans une logique d'optimisation du tissu existant. » « Les aménagements devront permettre de compléter les alignements d'arbres existants afin de renforcer la trame verte tout au long du boulevard. La valorisation des espaces

publics adjacents à la voie constituera le principal levier de requalification des entrées de ville, notamment des « *Hauts de Nogent* » au nord-est³ ».

Par ailleurs l'OAP n°1 « Portes de Nogent » concerne la séquence 1, entrée du boulevard, place Leclerc. Elle vise notamment à « sécuriser et apaiser le carrefour Leclerc en assurant un traitement qualitatif de ses espaces publics (paysagement et respect des piétons) ». Les aménagements futurs devront « accroître l'attractivité globale du secteur » notamment en renforçant la structure de l'appareil commercial et en assurant la continuité des linéaires commerciaux ». Cette OAP précise également que la place Leclerc devra être restructurée en accord avec le Conseil Départemental du Val de Marne pour permettre une meilleure cohabitation entre les flux de déplacement et qualité urbaine en entrée de ville. » En matière de traitement paysager et d'espaces publics, « 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 site⁴ ».

³ — In orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Nogent-sur-Marne, page 19

⁴ — In Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Nogent-sur-Marne dossier d'approbation du conseil municipal du 20 janvier 2014, pages 8 et 9.



LE PLU DE LA VILLE DE NOGENT-SUR-MARNE

Caractéristiques de la zone UR

Dans le PLU de Nogent-sur-Marne, les zones urbaines qui concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter⁵ », répondent à une double logique :

- les zones urbaines « morphologiques »
- les zones urbaines « d'évolution maîtrisée ».

Les zones urbaines morphologiques ont pour vocation la préservation des caractéristiques des tissus urbains existants. On peut les qualifier de zones « patrimoniales ».

Les zones urbaines évolutives (UM et UR) 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 aug-

mentation de droits à construire contenus dans le règlement de la zone incitant à l'optimisation de l'utilisation du sol⁶ ». Le PLU de Nogent-sur-Marne distingue 2 types de zones dites « évolutives » : la zone UM, zone en mutation, et la zone UR, zone de renouvellement.

Le boulevard de Strasbourg est classé en zone de renouvellement (UR) au PLU. Cette zone est décrite dans le rapport de présentation comme la zone correspondant « aux territoires destinés à évoluer dans les années à venir, dans le cadre de projets d'aménagement conduits par les pouvoirs publics ou d'une majoration des droits à construire, en favorisant une optimisation des modes d'occupation des sols et une intensification du tissu urbain existant⁷ ».

⁵ — article R151-18 du code de l'urbanisme

⁶ — In Rapport de Présentation du PLU de Nogent-sur-Marne – Justification des choix retenus, page 30

⁷ — In Rapport de Présentation du PLU de Nogent-sur-Marne – Justification des choix retenus, page 31

Les règles d'implantation par rapport à la voie

La règle générale de principe est l'implantation des constructions à l'alignement le long du boulevard sauf partie nord du boulevard, côté Est, entre le boulevard George V et l'avenue du Maréchal Joffre, et de part et d'autre du boulevard, autour du rond-point du Maréchal Foch. Concernant ce tronçon, les « constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée ».

- favoriser une continuité bâtie ;
- permettre une meilleure intégration

- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

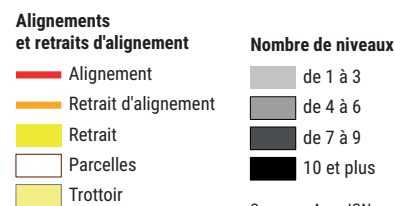
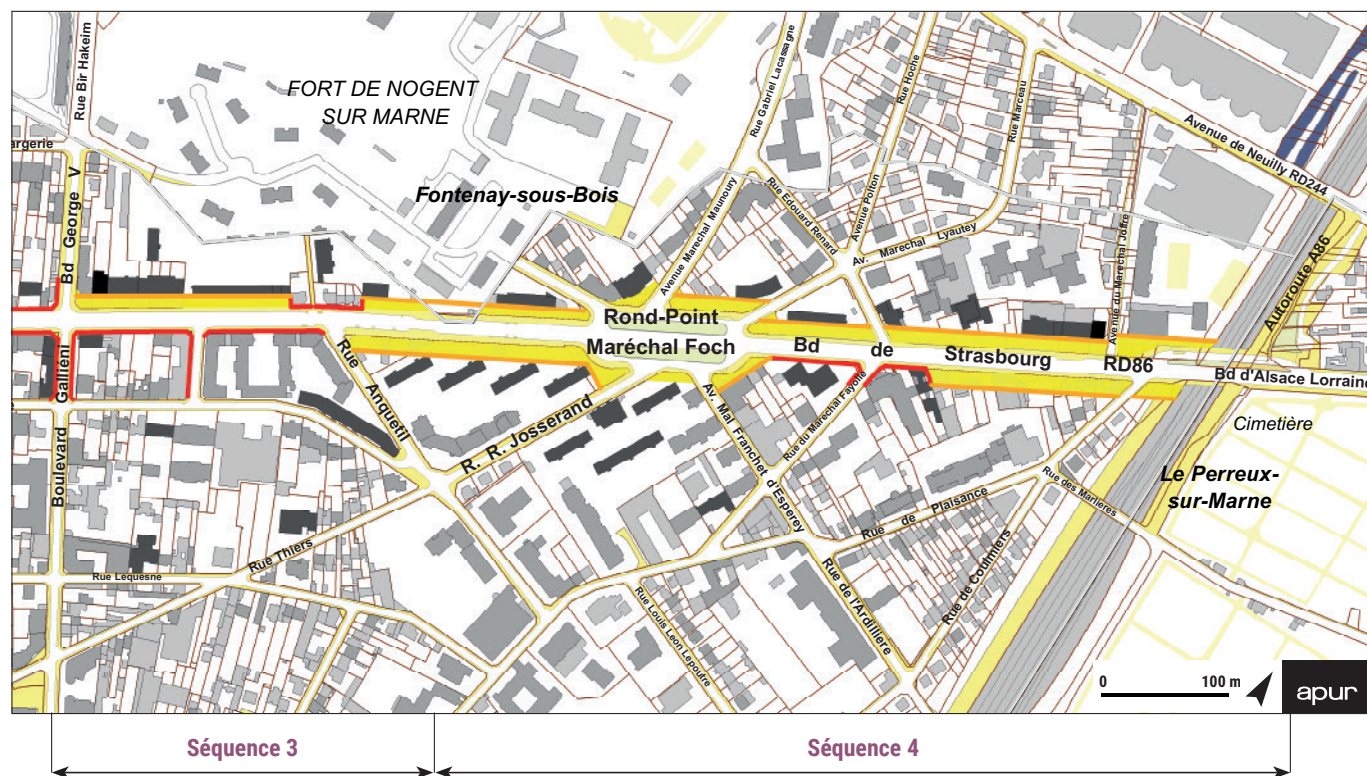
- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10 m ;
- 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10 m.

La règle de principe le long du boulevard
de Strasbourg (en dehors du tronçon Bd

L'implantation à l'alignement est nécessaire pour les activités de commerces et de services. Il est plus difficile de protéger les arrières des parcelles en construisant en retrait. Les retraits conduisent à des espaces libres en bordure d'espace public souvent trop petits pour avoir une véritable utilité et peu qualitatifs en termes d'espaces verts.

Il conviendrait d'ajuster les règles d'implantation en fonction de séquences cohérentes, de confirmer l'implantation des constructions à l'alignement le long du boulevard sur sa plus grande part (séquence 1, 2 et 3) et de supprimer toutes les dérogations autorisées dans le règlement.

SÉQUENCES 3 ET 4



Sources : Apur, IGN, sept. 2019



Immeuble en retrait d'alignement, boulevard de Strasbourg, vu depuis la place Leclerc

Les règles de hauteur maximale des constructions

► Contenu du règlement

« Les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg font l'objet d'une inscription graphique sur le « plan des règles et périmètres particuliers ».

- Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 21 m :
 - Dans une première bande de 18 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 21 m ;
 - Au-delà de la première bande de 18 m, dans une deuxième bande de 15 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m
 - Au-delà de la deuxième bande de 15 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.
- Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 18 m :
 - Dans une bande de 18 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m ;
 - Au-delà de la bande de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

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.

Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1 000 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 habitable⁸ ».

► Proposition d'évolution du PLU

Les logements en étage sont les plus recherchés car ils bénéficient généralement de plus de confort : plus de luminosité, moins de nuisances sonores, moins de vis-à-vis, vue dégagée...

Il conviendrait d'ajuster les hauteurs en fonction du contexte tout en continuant de permettre les bonus de hauteur. En compensation, les coefficients d'emprises devraient être réduits pour permettre la pleine terre et les plantations dans des espaces non bâtis réellement utilisables.

Il conviendrait de ne pas interdire l'habitat dans les surfaces créées par les majorations de hauteur (2 m supplémentaires pour la création de toitures en pente, et un niveau supplémentaire pour la réalisation d'un signal architectural).

Des hauteurs plus importantes pourraient être autorisées aux angles des rues pour favoriser la création architecturale et renforcer la constructibilité là où sont les plus grandes qualités pour l'habitat. Ceci permettrait d'interdire les logements en rez-de-chaussée sans porter atteinte aux droits de construire.

Les règles d'emprise au sol des constructions

► Contenu du règlement

Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, le coefficient d'emprise au sol est limité à 70 % de l'unité foncière (80 % pour les construc-

tions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif). Des règles particulières sont établies pour les bâtiments d'intérêt et de grand intérêt.

► Proposition d'évolution du PLU

Les bâtiments trop épais doivent être évités pour le confort des logements et obtenir des logements traversants notamment.

Il est impératif de fabriquer des cœurs d'îlots verts permettant de faire le lien avec les tissus pavillonnaires et les parcelles situés à l'arrière du boulevard.

Pour favoriser les cœurs d'îlot verts et en pleine terre et en même temps conforter les fronts bâtis du boulevard, une bande de constructibilité pourrait être imposée le long du boulevard sur une épaisseur à déterminer (mais ne dépassant pas 15 m d'épaisseur) avec une emprise au sol des constructions plus importante (entre 90 % et 100 %).

Puis, au-delà de cette bande, une emprise des constructions moindre serait autorisée permettant de préserver les cœurs d'îlot de toute construction et d'y imposer de la pleine terre. Ces bandes de constructibilité permettraient également des espaces verts continus et plus étendus, et de ce fait mieux entretenus préférables à plusieurs petits espaces non contigus pour une surface totale équivalente.

Cette modification de la règle pourrait se résumer ainsi :

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'espace public, l'emprise au sol des constructions est limitée à 90 % (ou 100 %). Au-delà de cette bande, l'emprise des constructions est limitée à 40 (ou 50 %).

Les règles relatives aux espaces libres et aux plantations

► Contenu du règlement

« Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). À la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPR-MT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain). »

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

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 d'accès, situés

à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80 cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

Les toitures-terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ».

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UR13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

► Coefficient d'espaces verts

Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Équivalences :

- 1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
- 2 m² d'espaces verts sur dalle 80 cm ou d'Evergreen = 1 m² de pleine terre
- 4 m² d'espaces verts sur dalle 10 cm = 1 m² de pleine terre⁹.

► Proposition d'évolution du PLU

S'agissant de l'imperméabilisation des sols, interdire les espaces bitumés et enrobés et préciser que « seuls les revêtements perméables sont autorisés. (Les espaces sur dalles et pavés peuvent être imperméables si les joints le sont).

Concernant la végétalisation des marges de recul, ajouter « sur des sols perméables » pour contribuer à la lutte contre l'imperméabilisation des sols et au zonage pluvial.

La pleine terre est plus qualitative que les espaces verts sur dalle. À l'obligation de végétalisation des espaces libres, il pourrait être ajouté un pourcentage obligatoire de pleine terre. Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts en pleine terre.

8 — In Règlement du PLU — Zone UR — Article UR10, Dispositions particulières

9 — Règlement du PLU-Zone UR-Article UR13

La protection commerciale dans le PLU

Le commerce existant est protégé dans le PLU de Nogent-sur-Marne. La destination commerce fait l'objet d'une prescription visant à pérenniser le tissu existant et à interdire la transformation en logement de locaux à usage de commerce. Cette règle est applicable sur les parcelles comprises dans les linéaires commerciaux à protéger qui figurent au « plan des règles et périmètres particuliers » du PLU. Le boulevard de Strasbourg est concerné par cette protection mais partiellement seulement. En effet la carte ci-dessous identifie l'équipement commercial existant de la commune sur lequel est reporté en jaune le linéaire de protection commerciale du PLU.

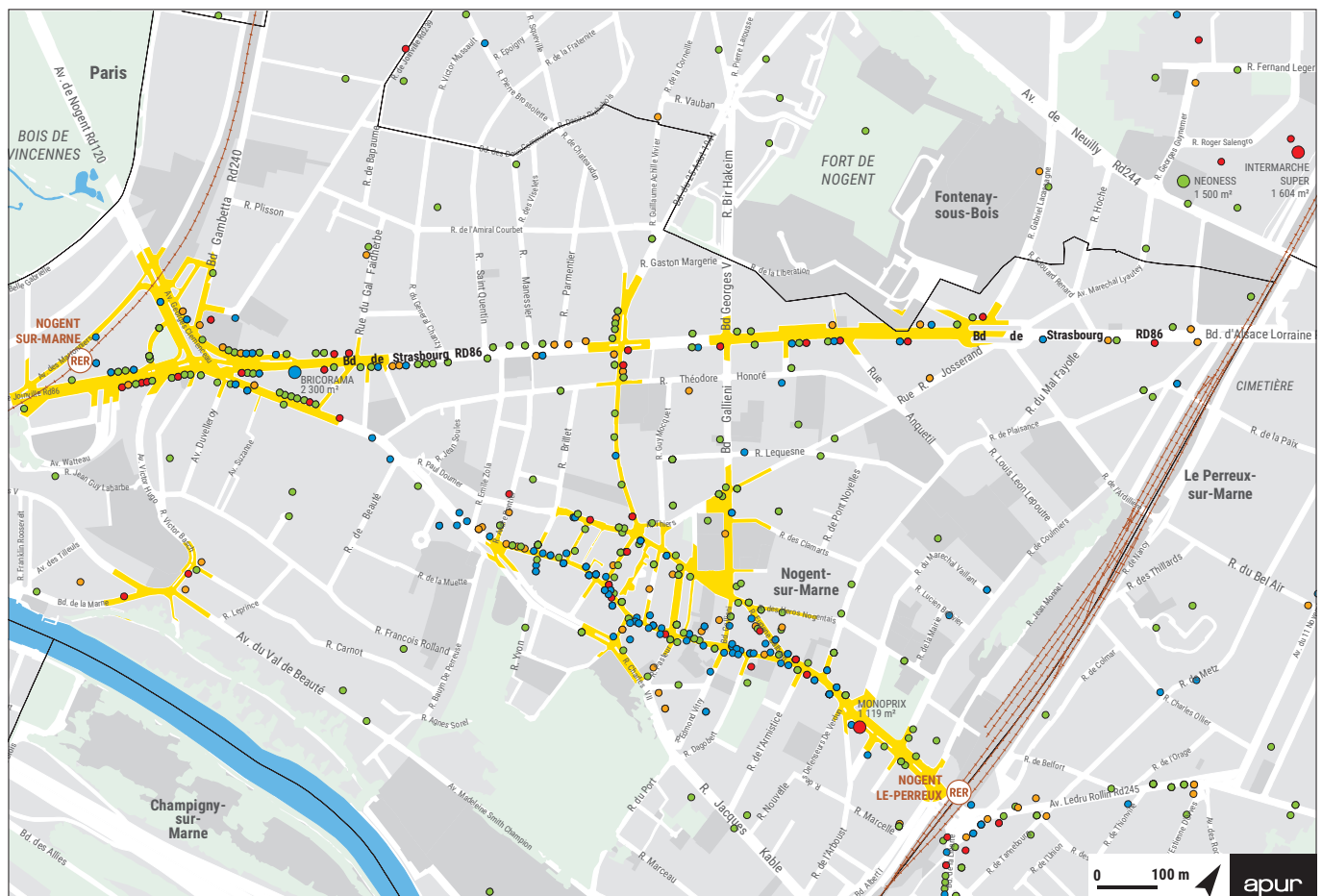
Cette carte montre l'existence de commerces non protégés le long du boulevard de Strasbourg. Or, conformément aux objectifs poursuivis dans l'OAP « Boulevard urbain de Strasbourg » il convient de « porter une attention particulière [notamment] à l'animation urbaine [dont] les commerces, services et équipements » font partie, et « développer un front urbain dynamique et de qualité offrant un statut au boulevard urbain ».

Seule la destination « commerces » est concernée par la protection. Il conviendrait d'élargir cette protection aux autres activités qui contribuent également à l'animation des villes : services, artisanat, bureaux... Depuis la nouvelle codi-

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL EXISTANT ET LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS AU PLU

- Type de commerce**
- alimentaire
 - non alimentaire
 - service commercial
 - café, restaurant
- Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité du PLU

Sources : BPE (Insee), Apur - 2017



fication du code de l'urbanisme, la destination « commerce » est incluse dans la destination « commerces et activités de services »¹⁰ qui comprend 6 sous-destinations dont l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de commerces¹¹.

Par ailleurs, il semble important non seulement de protéger l'existant mais également d'encourager l'implantation de ces commerces et activités de services au niveau des rez-de-chaussée et d'interdire ainsi toute implantation de logements en rez-de-chaussée le long du boulevard. Les rez-de-chaussée à usage d'habitation surtout le long de tels axes sont non seulement soumis à un certain nombre de nuisances (bruit, pollution etc.), mais ils sont également peu éclairés, peu sécurisés et les fenêtres et volets sont le plus souvent fermés.

► Proposition d'évolution du PLU

Le long des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat identifiés sur le document graphique 5C « Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », la transformation de « commerces et activités de services » en rez-de-chaussée en « habitation » est interdite.

Les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés « aux commerces et activités de services » ou aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans les règles de destination, la destination logements en rez-de-chaussée devrait être interdite en façade sur le boulevard.

10 — Art. R151-27 du Code de l'urbanisme

11 — Art. R151-28 du Code de l'urbanisme



Commerces en rez-de-chaussée au niveau des numéros 49-51, boulevard de Strasbourg

© Apur

Le boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne

ENCADRER LES MUTATIONS URBAINES DE LA RD86 EX-RN34

Le boulevard de Strasbourg, à Nogent-sur-Marne, au cœur du territoire de Paris Est Marne&Bois est emblématique de ces grandes voies qui structurent la métropole. Depuis la place du Général Leclerc près de la gare du RER A jusqu'à l'entrée du Perreux-sur-Marne, de nombreux projets sont en chantier ou en préparation, transformant son paysage, modifiant les continuités bâties.

L'Apur, en lien avec les services des collectivités concernées, a observé les mutations en cours et proposé à la fois des évolutions de leurs règlements d'urbanisme et un projet paysager, préfigurant une démarche qui pourrait se déployer dans d'autres situations de la métropole.

L'étude des mutations en cours montre à quel point les PLU concourent à la maîtrise de ces évolutions ou, au contraire, ont du mal à les encadrer et nécessitent des ajustements permanents de leurs règlements.

Grâce à une évaluation précise de l'impact des projets dans leur environnement immédiat par des simulations de leur insertion urbaine et une étude du paysage global du boulevard, cette étude propose à la fois des modifications du PLU de Nogent-sur-Marne et les principes d'aménagements paysagers à mettre en œuvre pour la requalification du boulevard en renforçant fortement la présence de la nature.