

PLU de NOGENT SUR MARNE

DECLARATION A L'ENQUETE PUBLIQUE DE



Déposée le 22 novembre 2013

Remarques générales :

- **Une sur densification non justifiée**

Le PLU tel que présenté pour la ville de Nogent sur Marne affiche clairement en premier objectif la DENSIFICATION sur toute la ville, avec deux pôles à sur-densifier, que sont les pôles RER A et RER E.

Contrairement aux règles du POS actuel, les règles applicables au nouveau zonage du PLU Nogentais contribuent toutes à aller dans le sens de la densification, autorisant des hauteurs de plus en plus hautes, souvent des réductions des coefficients d'espaces verts et des COS en hausse, voire des disparitions radicales de COS, le tout permettant de construire plus haut plus volumineux.

Le foncier disponible quasi inexistant dans la ville ne pourra donc se faire que par une forte attaque des zones pavillonnaires et des immeubles anciens remplacés par de plus gros volumes.

Cette politique est d'autant moins justifiée que la ville de Nogent est beaucoup plus dense que les communes voisines :

Nogent 11 568 hab. par km²

Fontenay 9126, Le Perreux 7596, Champigny 6570

Et que le taux d'emploi à Nogent est très faible (0,6) : la priorité devrait être de dégager du foncier pour des activités économiques permettant de créer des emplois dans la commune, en particulier autour du RER E (cf. OAP 2)

- **Une concertation de pure forme dont il n'a pas été tenu compte**

La procédure de mise en place du PLU se fait dans la tradition nogentaise de fausse démocratie, lors des ateliers réunissant des représentants de tous les conseils de quartier devant permettre d'intégrer des remarques et modifications au règlement du PLU, les remarques et amendements demandés sont restés sans suite, comme le positionnement des limites des zonages, la préservation des cœurs d'ilots et des zones pavillonnaires arborées, la limitation des volumes pour la réhabilitation du marché central, qui manquent à l'inventaire, et ceci n'est pas l'exhaustivité des demandes des représentants des conseils de quartiers.

De même, les observations et objections formulées par les différentes associations et les groupes d'opposition n'ont pas été prise en compte.

Ceci explique que notre groupe, Nogent Démocratie soit porteur de demandes précises formulées par la population et énumérées ci-dessous :

1, Mise en cohérence du zonage avec le PADD

Le PADD prévoit (Axe 1) la densification autour des deux gares RER A et E et le long du Boulevard de Strasbourg et de la RD 120. Si le projet de zonage inscrit bien le Boulevard de Strasbourg et les abords de la gare RER A en zone UR (zone de densification maximale pouvant atteindre 21 mètres de haut et des R+7 ou R+8), il n'inscrit pas en zone UR les abords de la gare RER E le long de la Grande rue Charles de Gaulle, ni les abords de la RD 120.

De même, l'Axe 3 du PADD vise à « Favoriser le développement économique aux abords des gares afin de renforcer ces pôles de la commune (projet Nogent Baltard et RER E) », mais aucun espace n'est réservé à cet effet dans l'OAP 2 (RER E)

2, OAP 1 - Portes de Nogent Réserve à instaurer pour équipement public

Revoir le périmètre de l'OAP n°1 Portes de Nogent.

Il convient de sortir la place Pierre Sénard de la zone UM, à repositionner en zone UP, et de prévoir un emplacement réservé pour un équipement public sur l'ancienne gare comme cela a été adopté dans le mémorandum de juillet 2012 adopté par le conseil municipal.

3, OAP 2 – Quartier Jean Monnet, réserve pour le développement économique de la ville

La zone OAP n°2 est à revoir dans son affectation, le développement économique de la ville n'est pas traité dans le PLU, cette zone doit accueillir des réserves pour le développement économique qui fait défaut aujourd'hui.

4, OAP 3 – Boulevard de Strasbourg - Remettre les zones pavillonnaires en zone UP (9,5 m) au lieu de zone UR (21 m)

Revoir l'OAP n°3 Boulevard de Strasbourg

Il convient de limiter la zone UR aux abords du Boulevard de Strasbourg sans y inclure des zones pavillonnaires (rue Théodore Honoré, rue du Colonel Marchand, rue Edouard renard, rue Hoche, ...).

Des zones UCb limitées à 9,5 mètres dans le POS actuel se retrouvent dans le projet de PLU en zone à 21 mètres de la zone UR !

Par souci de clarté, il faudrait définir une zone spécifique pour la zone UR à 21 mètres, par exemple zone URHD (haute densité), en précisant qu'il est interdit d'y construire de nouveaux logements sociaux et en prévoyant un emplacement réservé pour un équipement public (aucun équipement public actuellement recensé dans cette zone) par exemple face au commerce Franprix, avenue du Maréchal Maunoury.

Enfin le PADD définit comme objectif d'« articuler l'évolution urbaine avec la desserte en transports collectifs », il est donc indispensable de rétablir dans le PLU la règle d'un retrait des bâtiments le long du Boulevard de Strasbourg.

5, OAP 4 – Village Marché centre-ville, ramener en UMc (13m) cette zone au lieu du URc (18m)

Par souci de cohérence, la zone du marché de zone URc avec ses 18 mètres et ses R+6 doit être requalifiée en zone URc à 13 mètres et des R+4. Cette cohérence tient compte du fait que le marché est encadré par le boulevard Galliéni et la rue Ancellet qui comportent des pavillons et immeubles n'excédant pas R+4. Le POS actuel est UDb et Uda.

L'harmonie de la zone du marché se trouverait totalement dénaturée par des immeubles R+6.

Cette limitation des hauteurs, en particulier dans la partie sud du marché, aura pour objectif la création d'une place cœur de village/ville aérée, et non enclavée au milieu d'immeubles aux imposants volumes.

6, Mettre en cohérence le PLU avec le contrat de mixité sociale

L'article UR2 (zone UR) prévoit que « Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social. » alors que cette obligation n'est que de 25% ailleurs dans la ville.

Pourtant la zone UR en haut du Boulevard de Strasbourg concentre la presque totalité des logements sociaux de Nogent. Il convient d'interdire la construction de nouveaux logements sociaux dans cette zone sauf à vouloir créer créant un quasi ghetto qui générera de nombreux problèmes sociaux et de sécurité.

Mais pour respecter les engagements pris par la ville dans le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat, il convient de prévoir suffisamment d'emplacements réservés pour des logements sociaux. La ville de Nogent étant très en retard en matière de logements sociaux et affichant un objectif de mixité sociale, il convient de prévoir des emplacements réservés à cette fin dans chaque quartier (à l'exception de la zone UR qui est déjà à saturation).

Au minimum, deux emplacements doivent figurer dans le zonage : le 62 et le 162 grande rue Charles de Gaulle. Mais, par souci de transparence, il faut indiquer aux Nogentais où seront situés les logements sociaux dans les autres quartiers aujourd'hui exemptés.

7, Intégrer au PLU des emplacements réservés pour des équipements publics, pour tenir compte de l'évolution démographique de la ville

La forte augmentation de la population (passée de 28 000 à 32 000 habitants) n'a pas été accompagnée par la création des équipements publics indispensables.

Il faut prévoir suffisamment d'emplacements réservés pour des équipements publics.

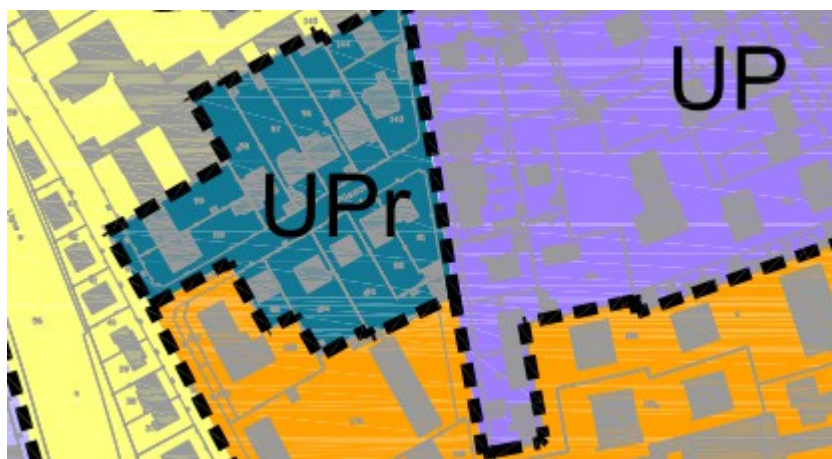
La sur densification de Nogent, que va permettre ce PLU, va conduire à une nouvelle augmentation de la population et de fortes demandes en matière d'équipements publics. Il convient de prévoir des emplacements réservés dans les quartiers aujourd'hui sous équipés (la zone UR du haut du boulevard de Strasbourg, la place Pierre Sépard, le quartier du Port...)

8, Protection du patrimoine, en conformité avec le recensement de la ZPPAUP et le référencement du patrimoine

Mettre en cohérence le zonage UPr avec l'inventaire du patrimoine bâti remarquable constaté lors de l'étude de la ZPPAUP et le référencement du patrimoine figurant au Titre 5 – article 2 du règlement du PLU.

A titre d'exemple, le document graphique 4b identifie des ensembles bâtis remarquables (rue de Fontenay, rue Aunier, rue Jean Soulès,...), il convient de les inclure dans le zonage UPr qui vise à renforcer la protection du patrimoine bâti.

Le zonage Upr s'arrête sur la rue de Fontenay :



Alors que le référencement du patrimoine identifie un ensemble urbain remarquable de part et d'autre de la rue de Fontenay.



Mêmes observations pour les autres quartiers signalés sur le graphique 4b « Patrimoine bâti remarquable »

9, Augmentation des zones UP seules véritables protection des zones pavillonnaires actuelles

Prévoir des zones UP qui assurent une cohérence architecturale sur des quartiers pavillonnaires fragiles.

A ce titre, la distinction entre UP et UP rv est un non-sens et va créer des distorsions dans un ensemble aujourd'hui homogène. De même, il convient de préserver les îlots Jean Soullès – Emile Zola -Théodore Honoré, sentier de Bellevue-Marceau-Hoche, et Henri Dunand-Kléber d'une urbanisation débridée en les plaçant en zone UP.

Les îlots de pavillons recensés en particulier dans le quartier du Port sont à protéger en les sortant de la zone UM et en les affectant dans des zones UP, à l'identique de ce qui a été pratiqué dans la zone nord du quartier « Le bois porte de Nogent », il n'y a pas lieu de discriminer des quartiers par rapport aux autres.

Passer de zone du POS actuel UCb (hauteurs limitées à 9,5m cos de 0,7) à une zone UM hauteur 15m avec suppression du COS) sacrifie les zones pavillonnaires au profit de R+5, voire R+6 par les dispositions du PLU (CF PLU Article UM10 & 10.2) permettant de passer à 18 mètres (+3m) pour des constructions à vocation de services publics ou d'intérêts collectifs.

De même dans ces zones UM pour les surfaces supérieures à 1000 m², obligation d'accueillir

25% de logements sociaux, ce qui conduirait le quartier du Port déjà pourvu en logements sociaux de devenir un lieu de concentration de ces typologies de logements contraire à toute insertion dans toute la ville.

10, Suppression des limites des zones du PLU en milieu de rues et servitudes obligatoires

Il n'est pas acceptable que les limites séparatives de zones aux caractéristiques si différentes soient situées en milieu de rues, l'exemple de la rue Marceau est caractéristique de cette aberration. Du côté des numéros impairs zone UP hauteur 9,5 mètres et COS de 0,8 (POS actuel 0,7) et du côté des numéros pairs hauteur de 15 mètres et suppression du COS.

Les conséquences sont la possibilité d'immeuble R+4 côté sud de la rue, écrasant des pavillons R+2 sur le trottoir d'en face sans compter la rupture totale de l'harmonie paysagère de la rue.

Le même découpage aberrant concerne d'autres rues (Théodore Honoré, Colonel Marchand,...).

La demande est donc pour toutes les limites séparatives de la ville effectuées en milieu de rues, c'est de les repousser à minima en fonds de parcelles.

11, Intégrer les zones à risques connus

Sur les zonages ont été oubliées certaines contraintes et servitudes particulières. Ainsi il est obligatoire de faire figurer la zone Marie Curie contaminée, comme le demandait l'arrêté préfectoral de début de décontamination partielle du site.

Il convient également de préciser les risques « argile » pour les zones concernées.

Par ailleurs, nous observons qu'aucune concertation n'a été effectuée sur le règlement, en particulier sur certains articles très importants pour l'avenir de la ville et de ses habitants :

- l'article 12 qui ne prévoit pas de normes de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins des Nogentais qui tous les jours éprouvent des difficultés inacceptables pour stationner et que l'urbanisation prévue dans le PLU va encore accroître
- les articles 15 et 16 qui ont été bâclés dans une rédaction hâtive du règlement
- l'article 11 sur l'aspect extérieur qui exige des efforts importants pour redonner un minimum de cachet à une ville qui subit chaque jour des dégradations avec des permis de construire aberrants (cf le blockhaus de la rue de Plaisance)

12, Reprendre la rédaction de l'article 11 afin de décrire des règles architecturales précises

La ville de Nogent a été saccagée ces dernières années par des constructions neuves sans aucune harmonie ni respect de la typologie urbaine de Nogent.

Il est indispensable a minima de prévoir pour les constructions neuves une façade en harmonie avec les façades avoisinantes. L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, tout en respectant le caractère du quartier dans lequel elles sont édifiées. Le renvoi à l'harmonie ou au rythme des façades ou à la similitude avec l'existant permet d'éviter la juxtaposition de constructions sans références architecturales dans l'environnement de proximité.

Et pour les constructions existantes, la réhabilitation ou la modification d'une construction existante doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution des spécificités architecturales de la ville de Nogent.

13, Rétablir une cartographie de la trame verte honnête

Pour faire croire que l'Axe 2 du PADD avait une traduction concrète, des alignements d'arbres à créer ont été imaginés dans des rues où cela est totalement impossible. A titre d'exemple, un alignement d'arbre est prévu le long de la rue de l'Amiral Courbet alors que le trottoir est déjà tellement étroit qu'il est difficile de s'y croiser :

La photo ci-dessous montre qu'il est impossible d'implanter des arbres de part et d'autre de la rue de l'Amiral Courbet sauf à supprimer les places de stationnement sur la voiries (dans un quartier où le nombre de places est très insuffisant)



PJ : carte des modifications demandées du zonage PLU en couleur rose, sont concernées les zones UP pour extension ou nouvelles zones UP à intégrer en lieu et place du zonage du projet proposé à l'enquête publique.

6 pages + 1 PJ

Nogent sur Marne le 22 novembre 2013

Nogent Démocratie