



**Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Patrimonial**

Règlement et plan de zonage

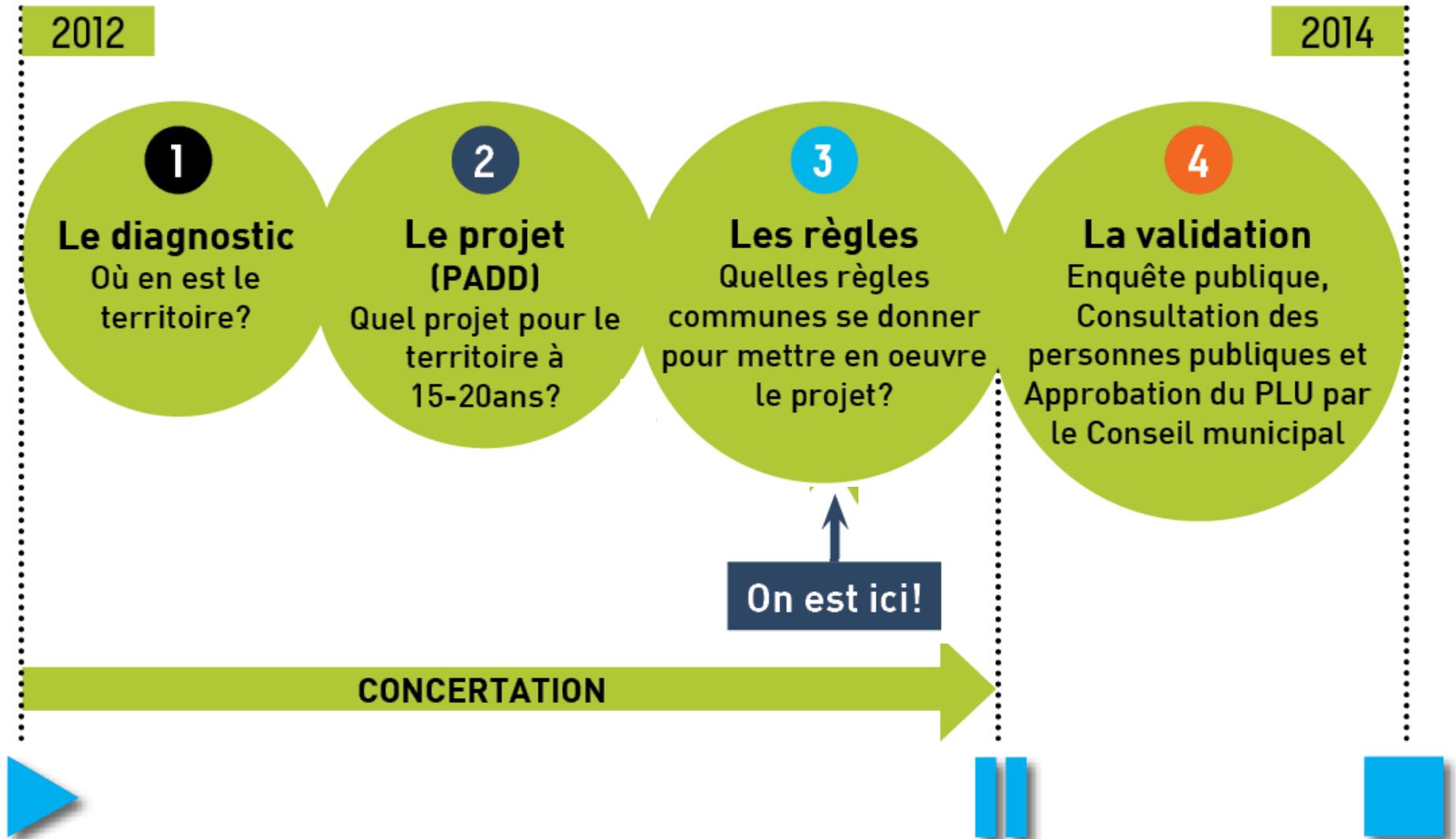
Réunion publique

22 mai 2013



nogent_{sur}marne

Les étapes du projet





Déroulement

Présentation – 30 minutes

- Notions clefs à connaître
- Le zonage et les grands principes du règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation

Echanges et débat – 1h30





Notions clefs à connaître





Quelques définitions

- **Le plan de zonage**

- est composé de **planches graphiques** cadastrales
- délimite **les zones où s'appliquent les règles** édictées dans le règlement

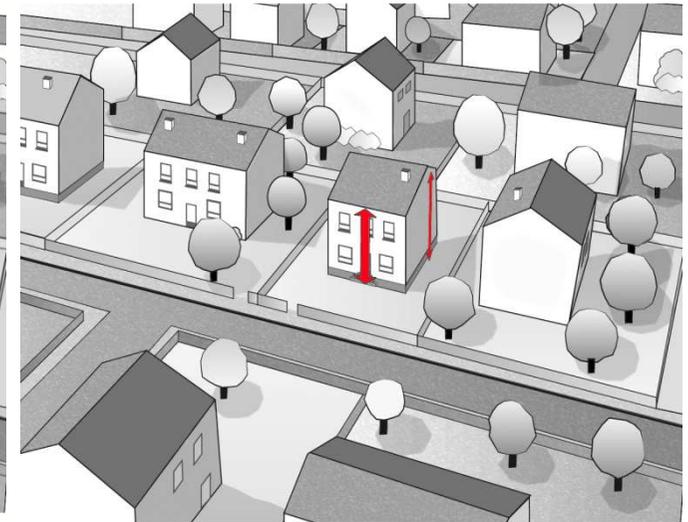
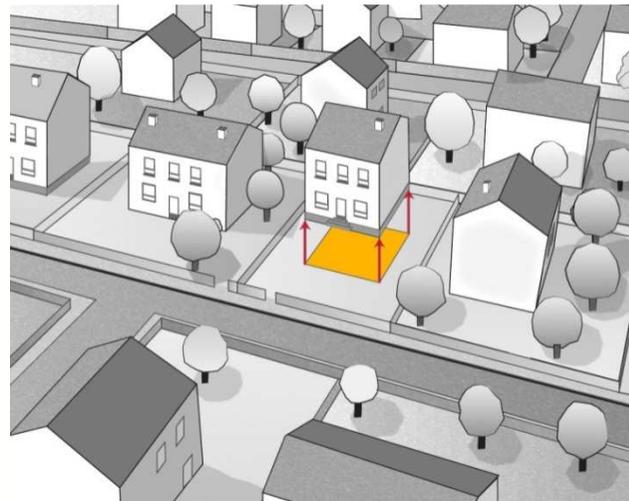
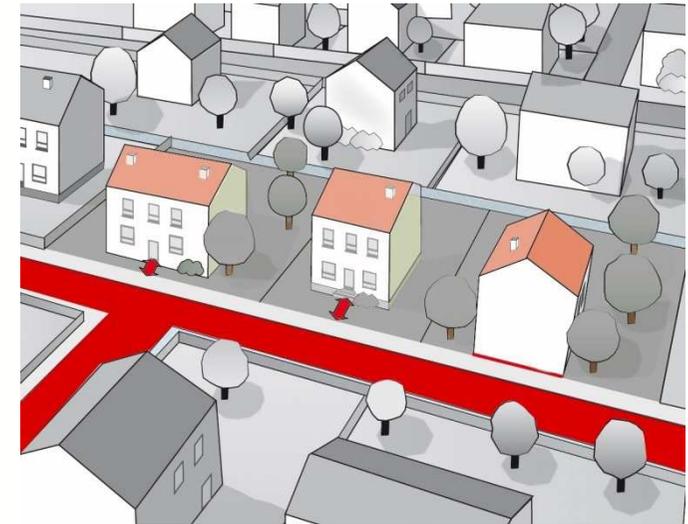
- **Le règlement**

- traduit, dans un document précis, **les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables** (PADD).
- précise, à travers 16 articles, les **règles de constructibilité** et d'aménagement applicables à chaque zone délimitée dans le plan de zonage



Les principales règles

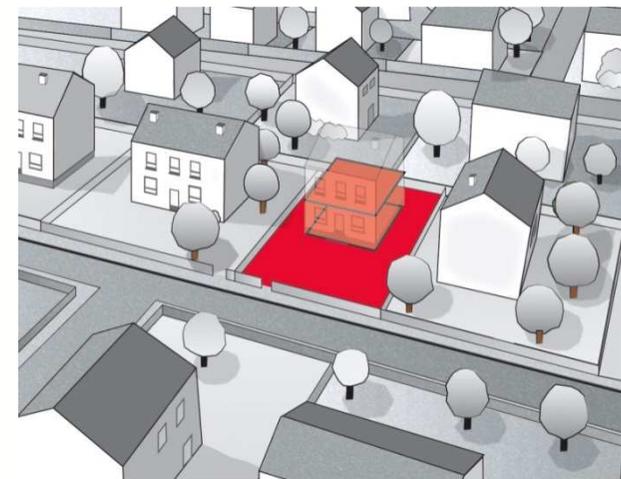
- **Implantation** des constructions par rapport aux limites de parcelle
- **Emprise au sol**
- **Hauteur maximum autorisée**

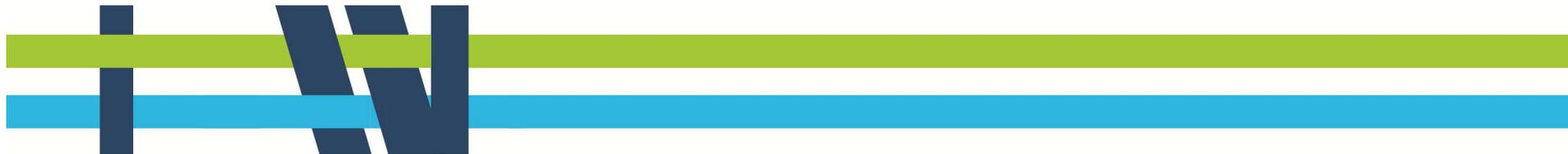




Les principales règles

- Coefficient d'espaces verts
- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)





Le zonage et les grands principes du règlement





L'articulation avec le PADD

- **Permettre la mise en place de projets de transport et de déplacement structurants** visant à faciliter les déplacements sur le territoire nogentais et à garantir un cadre de vie agréable et fonctionnel
- **Encourager la requalification des secteurs de développement stratégiques** en assurant une évolution maîtrisée du tissu urbain
- **Rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois et de nouveaux habitants** en développant des équipements et services adaptés aux besoins des usagers de la ville
- **Préserver et valoriser les qualités paysagères** et développer les potentialités touristiques de Nogent-sur-Marne
- **Aménager et renforcer une trame verte et bleue** de qualité participant au cadre de vie nogentais





Un PLU patrimonial

- **Volonté forte de protéger le patrimoine naturel et bâti**
- **Le PLU s'appuie sur plusieurs études :**
 - Le projet de ZPPAUP de 2009
 - Une étude paysage de 2013
 - Une étude patrimoine (en cours)
- **... qui traduisent la volonté municipale de protection et de valorisation des principales entités patrimoniales locales,** fondement de l'identité et de l'attractivité du territoire nogentais.





5 catégories de zones

- **Zone UP « patrimoniale »**
- **Zone UPr « patrimoniale renforcée »**
- **Zone UM « en mutation »**
- **Zone UR « de renouvellement »**
- **Zone N « naturelle »**

ZONE UP

ZONE UPb

ZONE UPv

ZONE UPR

ZONE UPRv

ZONE UPRM

ZONE UM

ZONE UMc

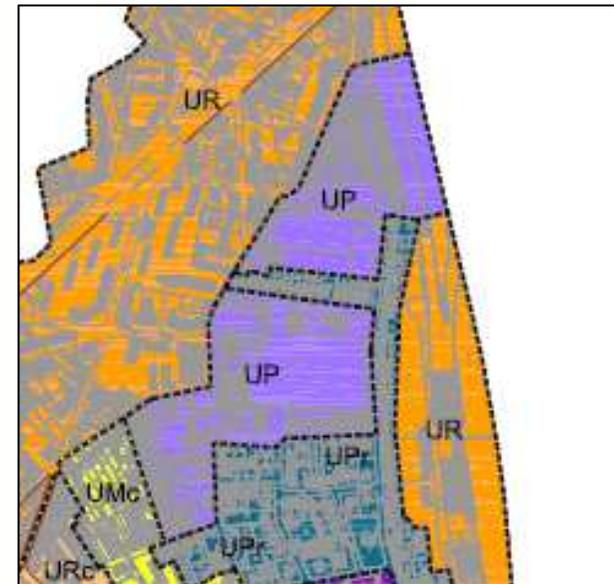
ZONE UR

ZONE UN



« Patrimoniale »

- **Descriptif** : tissu résidentiel à dominante pavillonnaire, parfois significatif (versants de la Marne, rue de Coulmiers)
- **Objectif** : préserver les caractéristiques du tissu urbain existant
- **Implantation** en recul des voies et emprises publiques ; sur ou en retrait des limites séparatives en fonction de la largeur du terrain :
 - largeur du terrain inférieure à 15m : sur les 2 limites séparatives
 - largeur du terrain entre 15 et 20m : au moins une des limites séparatives
 - largeur du terrain supérieure à 20m : en retrait par rapport aux limites séparatives
- **Emprise au sol** : 30% de la superficie du terrain
- **Hauteur maximale** : 9,50m au faitage
- **Coefficient d'espaces verts** : 40% ; préservation des cœurs d'îlot
- **Coefficient d'occupation des sols** : 0,8



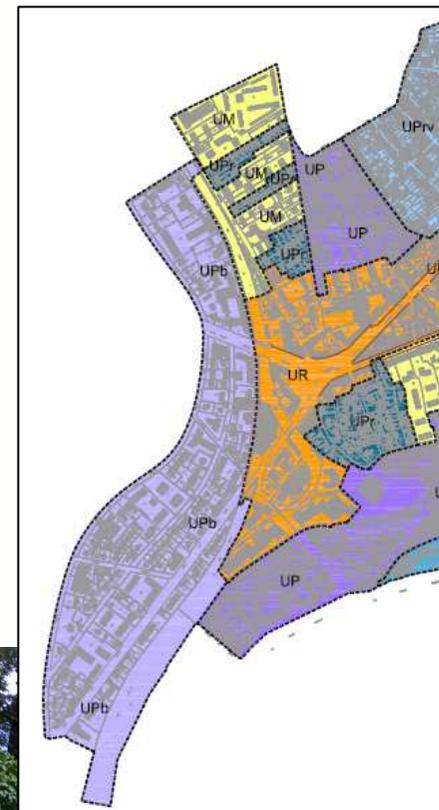
« Patrimoniale du village »

- **Descriptif** : tissu urbain mixte et dense de centre-ville, caractérisé par la diversité des fonctions urbaines et la richesse du patrimoine bâti
- **Objectif** : préserver l'ambiance de «centre urbain» animé et maîtriser les dynamiques relatives à l'extension du centre-ville.
- **Implantation** à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives
- **Emprise au sol** : 80%
- **Hauteur maximale** : 18 m au point le plus haut de la construction
- **Coefficient d'espaces verts**: 10%
- **Coefficient d'occupation des sols** : aucun



« Patrimoniale du Bois de Vincennes »

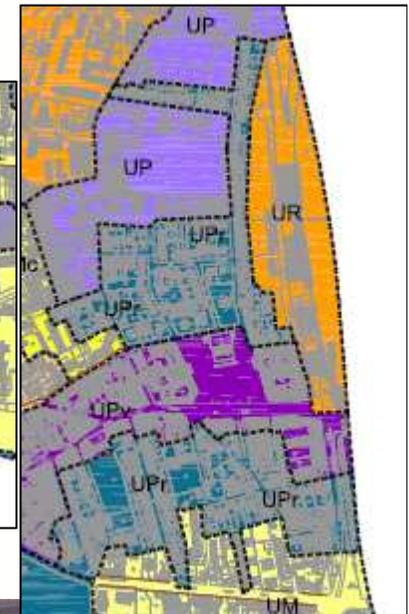
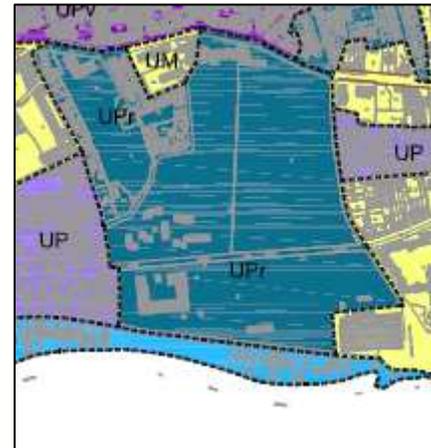
- **Descriptif** : Tissu mixte à dominante résidentielle (ensembles pavillonnaires et collectifs)
- **Objectif** : préserver la qualité du cadre de vie offert sur les franges du Bois de Vincennes
- **Implantation** à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ; sur ou en retrait des limites séparatives en fonction de la largeur du terrain :
 - largeur du terrain inférieure à 15m : sur les 2 limites séparatives
 - largeur du terrain entre 15 et 20m : au moins une des limites séparatives
 - largeur du terrain supérieure à 20m : en retrait par rapport aux limites séparatives
- **Emprise au sol** : 30%
- **Hauteur maximale** : 11m pour les toitures à pentes et 9,50m pour les toitures terrasse
- **Coefficient d'espaces verts** : 40%
- **Coefficient d'occupation des sols** : 0,6 (souplesse pour fermer les surfaces non closes : balcons, loggias, terrasses)



Av de la Belle Gabrielle

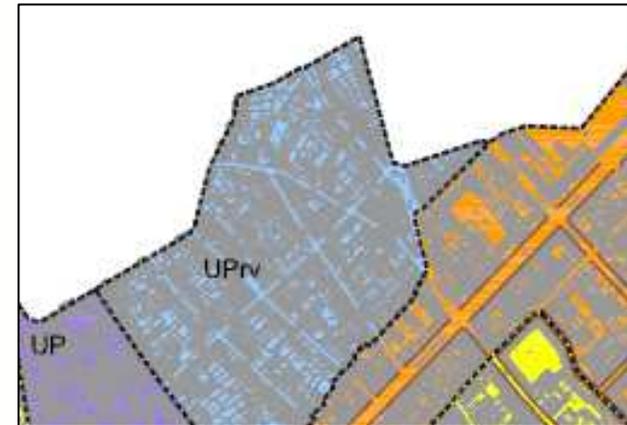
« Patrimoniale renforcée »

- **Descriptif** : ensembles résidentiels (pavillonnaires) significatifs
- **Objectif** : Préservation forte du tissu urbain et bâti ; évolutions et extensions légères et ponctuelles, du fait de la spécificité architecturale de ces espaces
- **Implantation** à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ; sur ou en retrait des limites séparatives en fonction de la largeur du terrain :
 - largeur du terrain inférieure à 15m : sur les 2 limites séparatives
 - largeur du terrain entre 15 et 20m : au moins une des limites séparatives
 - largeur du terrain supérieure à 20m : en retrait par rapport aux limites séparatives
- **Emprise au sol** : 30% de la superficie du terrain
- **Hauteur maximale** : 9,50m au faîtage
- **Coefficient d'espaces verts** : 40% ; préservation des cœurs d'îlot
- **Coefficient d'occupation des sols** : 0,7



« Patrimoniaire renforcée des Viselets »

- **Descriptif** : tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
- **Objectif** : préserver les caractéristiques du tissu et des formes urbaines et architecturales caractéristiques des Viselets. Potentiel d'évolution limité, dans le respect des caractéristiques de l'existant
- **Implantation** globalement en recul (alignement imposé sur la rue de l'Amiral Courbet) ; implantation sur au moins une des limites séparatives latérales
- **Emprise au sol** : 40%
- **Hauteur maximale** : 11m au faîtage
- **Coefficient d'espaces vert** : 40% ; préservation des cœurs d'îlot
- **Coefficient d'occupation des sols** : : 0,7
 - + 20m² de la surface de plancher pour les extensions ou
 - + 20m² supplémentaires en surélévation

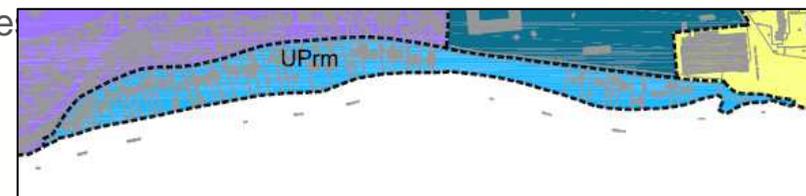


« Patrimoniale renforcée des bords de Marne »

- **Descriptif** : ensembles résidentiels (pavillonnaires) significatifs
- **Objectif** : Préservation forte du tissu urbain et bâti ; protection des bords de Marne
- **Implantation** à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ; sur ou en retrait des limites séparatives en fonction de la largeur du terrain :
 - largeur du terrain inférieure à 15m : sur les 2 limites séparatives
 - largeur du terrain entre 15 et 20m : au moins une des limites séparatives
 - largeur du terrain supérieure à 20m : en retrait par rapport aux limites séparatives
- **Emprise au sol** : 30% de la superficie du terrain
- **Hauteur maximale** : 9,50m au faitage (R+2 maximum)
- **Coefficient d'espaces verts** : 40% ; préservation de cœurs d'îlot
- **Coefficient d'occupation des sols** : 0,3

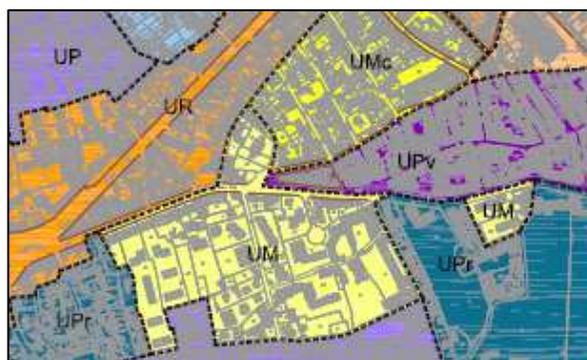
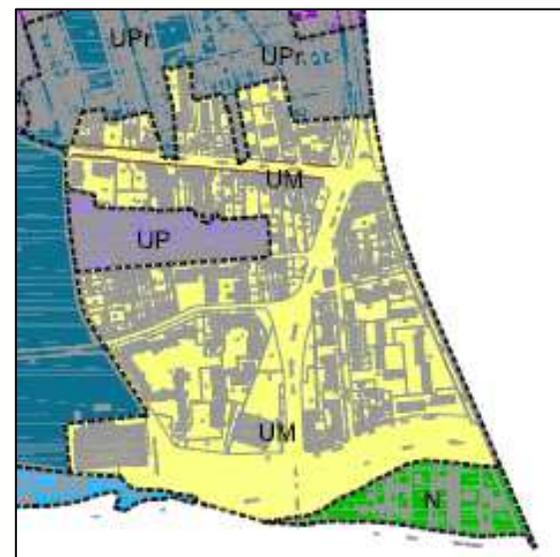


Chemin de l'île de Beauté



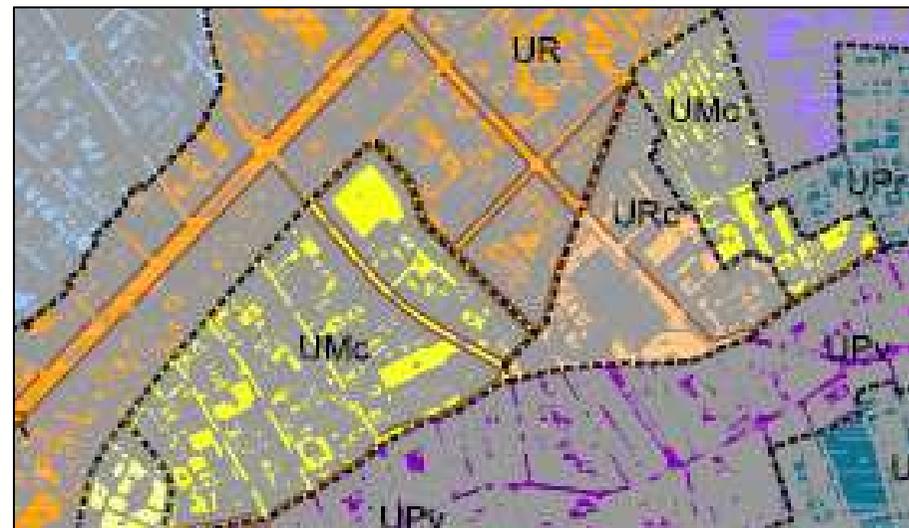
« En mutation »

- **Descriptif** : tissus mixtes, logements / équipements / activité (zone du Port, haut du coteau de la Marne et bas du plateau des Viselets)
- **Objectifs** : inciter à la mutation urbaine dans des secteurs bénéficiant d'un potentiel d'évolution
- **Implantation** à l'alignement ou en recul ; en limite séparative ou en retrait
- **Emprise au sol** : 40%
- **Hauteur maximale** : 15m
- **Coefficient d'espaces verts** : 30%
- **Coefficient d'occupation des sols** : aucun



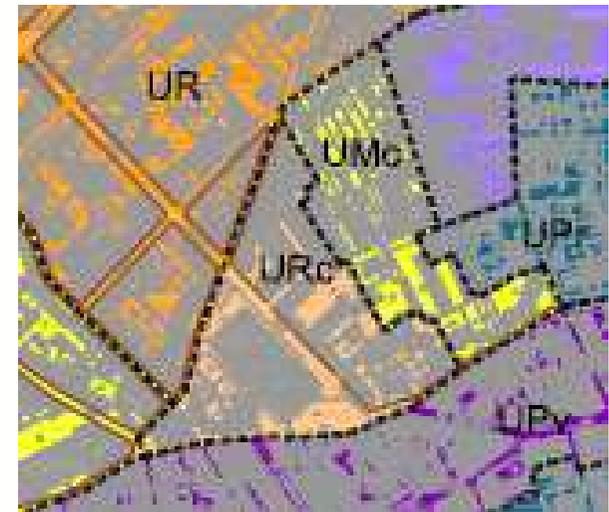
« En mutation du centre-ville »

- **Descriptif** : tissu de faubourg à dominante résidentielle, à proximité immédiate du centre-ville
- **Objectif** : encadrer la dynamique d'extension du centre-ville et assurer une évolution maîtrisée du tissu et des formes urbaines
- **Implantation** à l'alignement ou en recul (alignement obligatoire rue Paul Bert) ; implantation en limite séparative ou en retrait
- **Emprise au sol** : 50%
- **Hauteur maximale** : 15m
- **Coefficient d'espaces verts** : 30%
- **Coefficient d'occupation des sols** : aucun



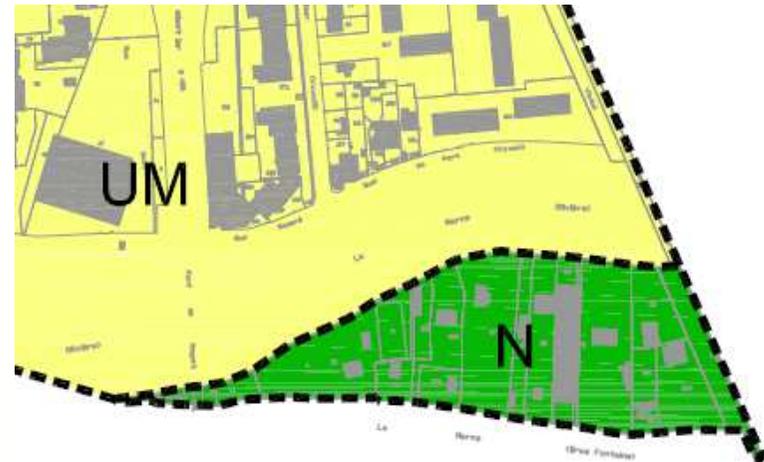
« De renouvellement »

- **Descriptif** : territoires de projets en cours ou à l'état de réflexion faisant l'objet d'une OAP spécifique (Entrée de ville Ouest, Quartier Jean Monnet)
- **Objectif** : permettre la restructuration d'ensemble des secteurs en élaborant un règlement adapté aux projets d'équipements.
- **Implantation** à l'alignement ou en recul (inscription graphique imposant l'alignement sur Strasbourg) ; sur une limite séparative ou aucune sauf cas des continuités repérées au document graphique
- **Emprise au sol** : 60% ; 70% le long du boulevard de Strasbourg
- **Hauteur maximale** : 15m
 - Boulevard de Strasbourg : 18m entre la place Leclerc et la route de Stalingrad / 21m de la route de Stalingrad au Perreux
 - Boulevard Gallieni : 18m
- **Coefficient d'espaces verts** : 30%
- **Coefficient d'occupation des sols** : aucun
- Zone URc « de renouvellement du centre-ville », territoire de projet



« Naturelle »

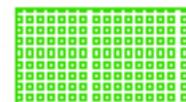
- **Descriptif** : espaces caractérisés par une qualité patrimoniale, architecturale et/ou paysagère remarquable, symbole de l'identité nogentaise.
- **Objectif** : restreindre très strictement l'évolutivité de ces espaces de façon à préserver leur identité et les caractéristiques existantes





Les outils de protection

- **Espaces boisés classés**
- **Secteur d'intérêt paysager**
- **Secteur jardins**
- **Les alignements d'arbres existants, à conserver ou à créer**





Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Nogent_{sur}marne

1. Entrée de ville Ouest
2. Quartier Jean Monnet
3. Boulevard urbain de Strasbourg
4. Marché- Centre- ville





Vous avez la parole !

Intervention

Suggestion

Échanges

Remarque

Interrogation

Idee Reflexion

Proposition

Question

Débat

Observation