PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.12.4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

COMMUNE DE NOGENT-SUR-MARNE

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

VIII. Nogent-sur-Marne

VIII.1. Fiches cônes de vue repérés
VIII.2. Règlement de Lotissement des Lots de Terrains, retranchés du Bois de Vincennes
VIII.3. Etude de paysage territoriale et urbanistique
VIII.4. Charte du bien construire

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

VIII. Nogent-sur-Marne

VIII.1. Fiches cônes de vue repérés

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Lecture de vue depuis le boulevard de Strasbourg (RD86 ex-RN34)

Vue vers Gagny au nord-est

Constat

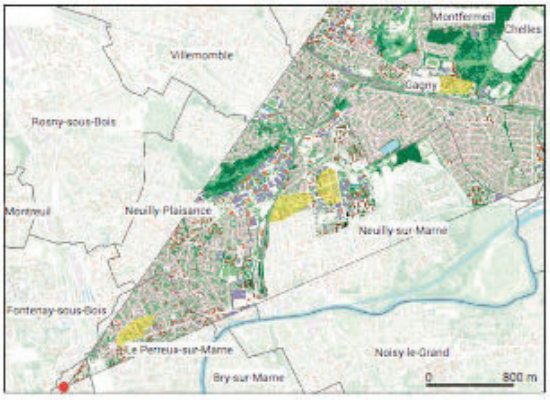
La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

Dispositions

Conserver les alignements d'arbres existants.

© Apur

Vue depuis le boulevard de Strasbourg



© Apur

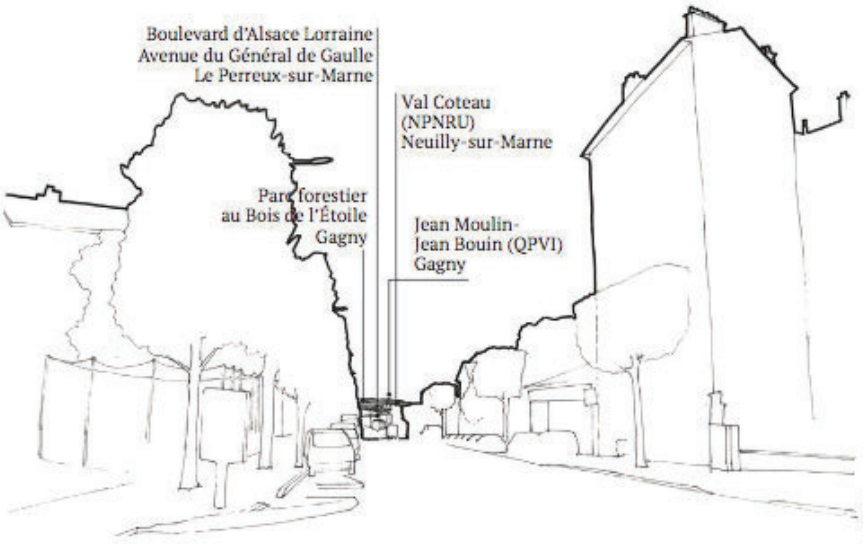
Cône de vue

Territoire étudié

Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue

Territoire visible depuis le point de vue

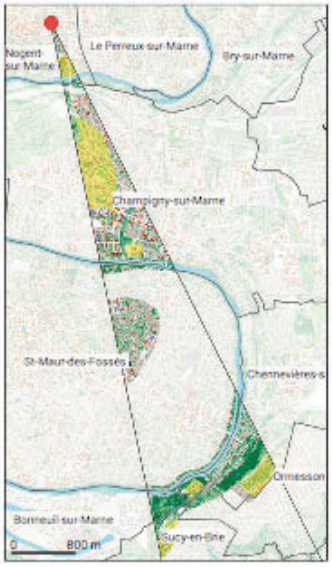
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



© Apur

Lecture de vue depuis la rue de l'Armistice

Vue vers l'hôtel Ibis et la vallée de la Marne



Vue depuis la rue de l'Armistice

Constat

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

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

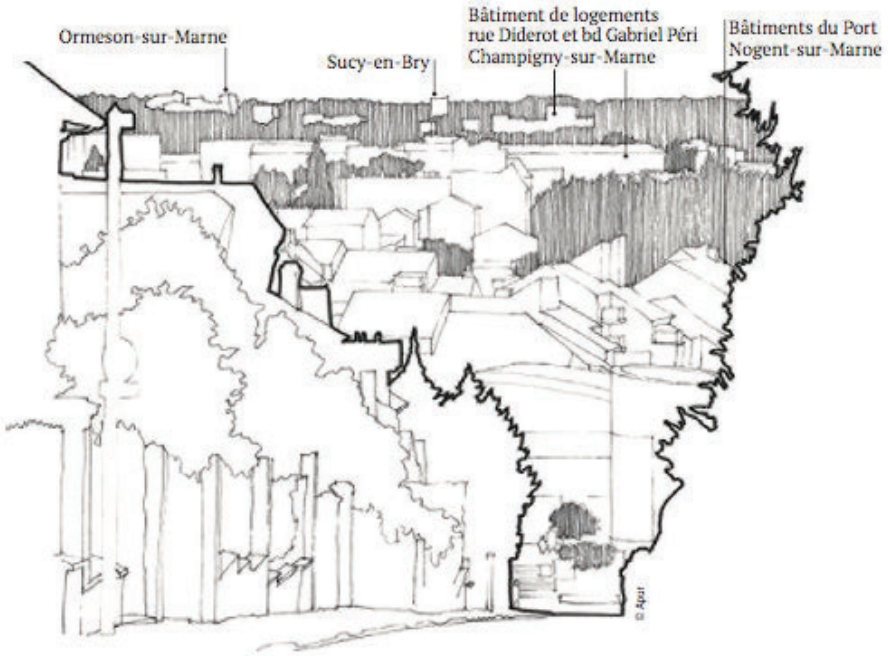
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Rue de l'Armistice : conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

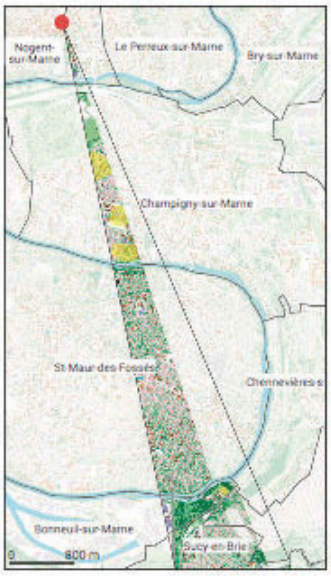
Rue de l'Armistice : maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).

Rue de l'Armistice : un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis la rue Édmond Vitry

Vue vers Sucy-en-Brie



© Apur

Vue depuis la rue Édmond Vitry

Cône de vue

Territoire étudié

Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue

Territoire visible depuis le point de vue

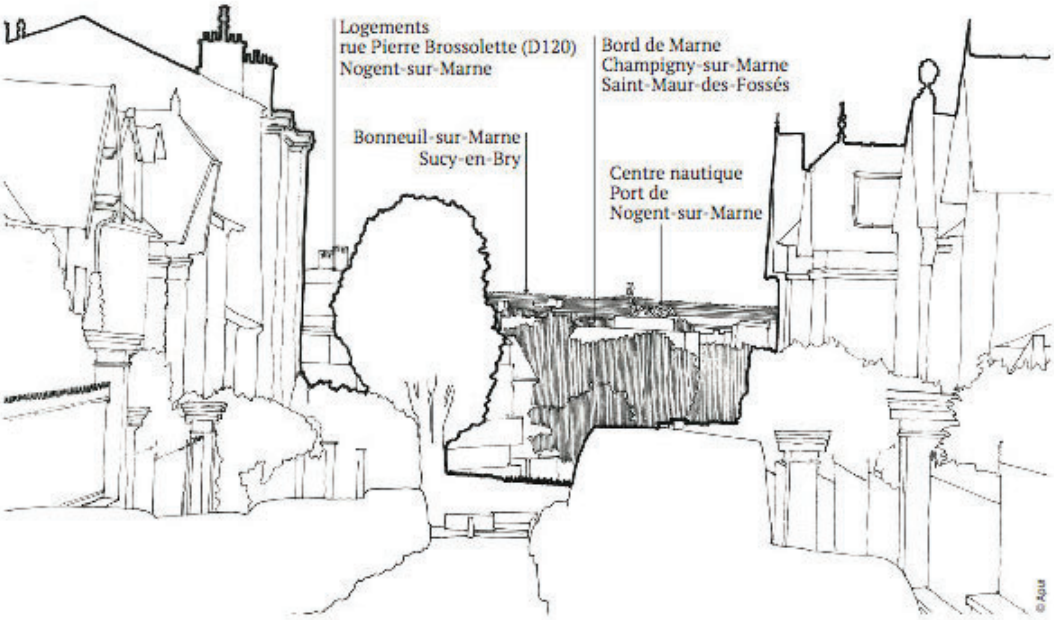
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).

Un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis la rue Édouard Branly

Vue vers la vallée de la Marne

© Apur

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

Cône de vue

Territoire étudié

Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue

Territoire visible depuis le point de vue

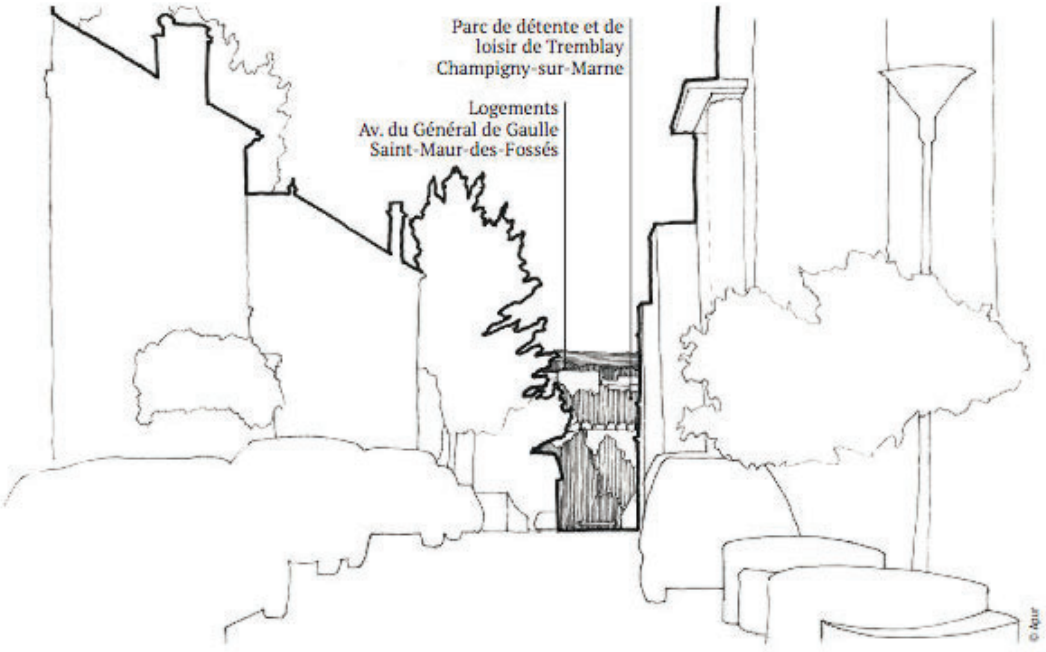
Sources : Apur, image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

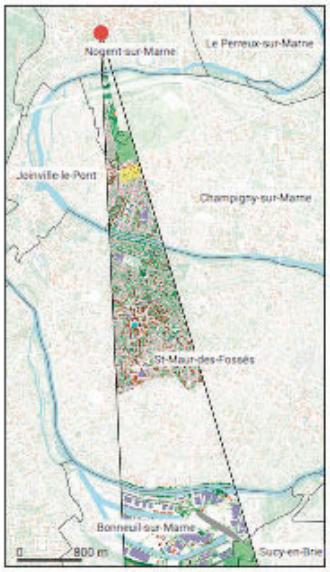
Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).

Un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis la rue de Beauté

Vue vers Bonneuil-sur-Marne



Vue depuis le belvédère de la rue de Beauté

Cône de vue

Territoire étudié

Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue

Territoire visible depuis le point de vue

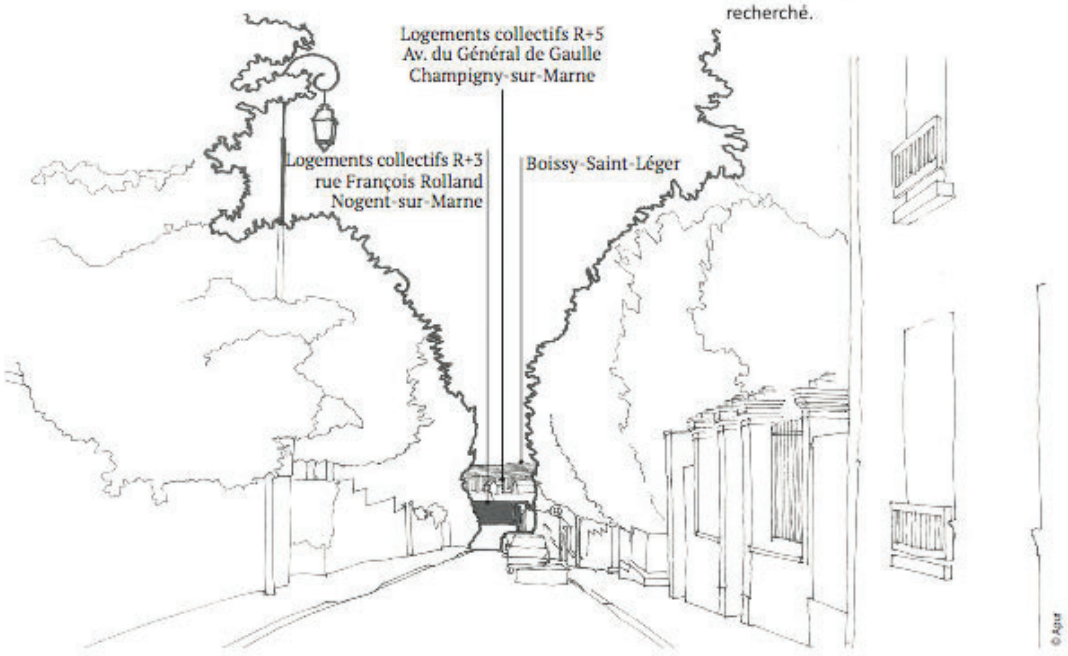
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT 2015 © Aérodata

Dispositions

Rue de la Beauté : conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

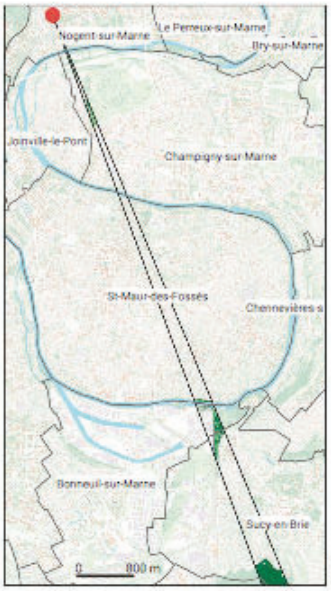
Rue de la Beauté : Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).

Rue de la Beauté : un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis l'avenue Duvelleroy

Vue vers bords de Marne, parc du Tremblay et Boissy-Saint-Léger



© Apur

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

Cône de vue

Territoire étudié

Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue

Territoire visible depuis le point de vue

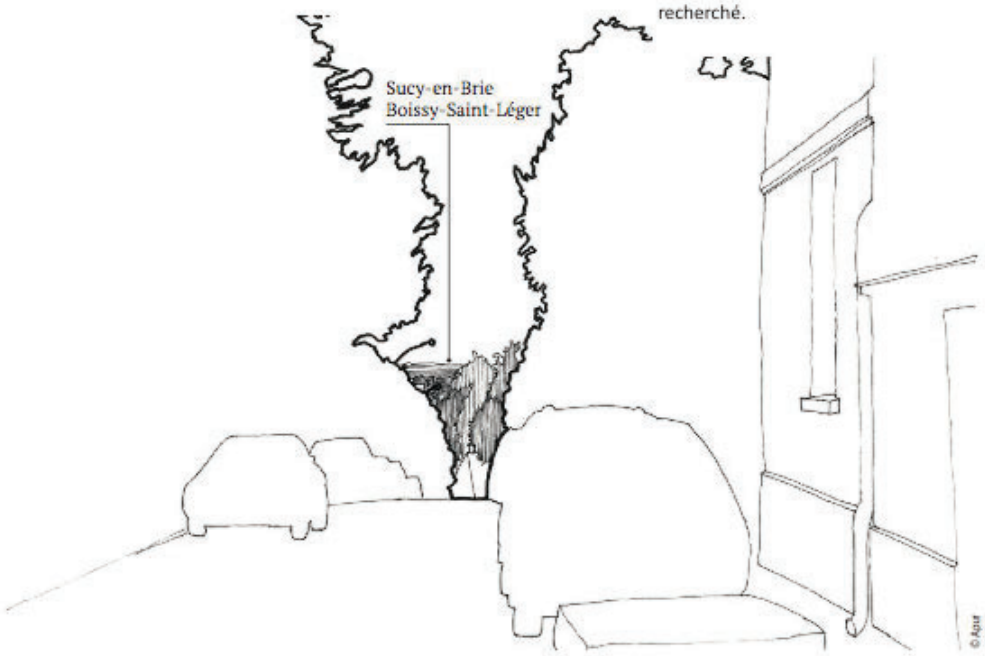
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT 2015 © Aérodata

Dispositions

Avenue Duvelleroy : conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Avenue Duvelleroy : Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).

Avenue Duvelleroy : un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

VIII. Nogent-sur-Marne

VIII.2. Règlement de Lotissement des Lots de Terrains, retranchés du Bois de Vincennes

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PRÉFECTURE DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE

VILLE DE PARIS

BOIS DE VINCENNES

CAHIER DES CHARGES

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles aura lieu l'Adjudication des Lots de Terrains, retranchés du Bois de Vincennes, entre

en exécution de la Loi du 24 Juillet 1860, et conformément aux indications du plan ci-annexé.

Propriété.

Les terrains mis en adjudication appartiennent à la Ville de Paris, par suite de la cession que l'État lui a faite du bois de Vincennes, avec autorisation d'en retrancher et d'aliéner une superficie de cent vingt hectares, aux termes de la loi du 24 juillet 1860.

Désignation.

Tous les lots à vendre sont compris entre

Dispositions générales.

ARTICLE PREMIER.

L'adjudication aura lieu aux enchères et à l'extinction des feux par-devant

Elle ne pourra être prononcée qu'après qu'un dernier feu aura été allumé, et se sera éteint sans qu'il ait été fait une nouvelle enchère.

ART. 2.

La mise à prix sera déclarée par le qui présidera à l'adjudication.

Les enchères ne pourront être inférieures à la somme de cent francs.

ART. 3.

Les personnes notoirement insolvables ne pourront prendre part à l'adjudication.

Aucune offre exagérée ne pourra être acceptée, à moins que la personne qui l'aura faite ne fournisse à l'instant une caution bonne et solvable.

ART. 4.

Toute personne se présentant pour autrui devra justifier :

1° D'une procuration régulière, qui sera déposée sur le bureau, après avoir été certifiée par le mandataire ;

2° De la solvabilité du mandant.

ART. 5.

Dans le cas où plusieurs personnes, qui auraient fait simultanément des enchères égales, auraient des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il sera ouvert de nouvelles enchères, auxquelles ces personnes seront seules admises à prendre part, et s'il n'y a pas d'enchères, il sera procédé à un tirage au sort entre ces mêmes personnes, selon le mode qui sera fixé par le fonctionnaire présidant à la vente.

ART. 6.

La faculté de se déclarer ami ou command devra être réservée par l'acte de vente, et ne pourra être exercée que par l'adjudicataire direct au profit d'un seul individu, et seulement jusqu'au lendemain avant midi.

Dans le cas où l'adjudicataire userait de cette faculté, il restera solidairement obligé, avec le command qu'il se sera substitué, au payement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'adjudication.

Nul ne pourra être élu command, s'il ne réunit les qualités requises pour être adjudicataire direct. S'il n'est pas accepté, l'adjudication restera pour le compte de l'adjudicataire.

La déclaration de l'adjudicataire et l'acceptation du command auront lieu simultanément par acte passé et signifié dans les trois jours de l'adjudication.

ART. 7.

L'adjudicataire et le command, s'il en est déclaré, seront tenus de faire, le premier, dans l'acte d'adjudication, le second, dans l'acte d'acceptation de la déclaration passée à son profit, élection de domicile dans le département de la Seine.

ART. 8.

Le qui présidera à l'adjudication, pourra requérir que l'adjudicataire ou le command élu fournisse bonne et valable caution, laquelle s'obligera solidairement.

Si la caution présentée par le command n'est pas reçue, l'adjudication sera pour le compte de l'adjudicataire direct, à moins que celui-ci ne consente à se porter caution solidaire du command déclaré.

ART. 9.

Toutes les contestations qui pourront s'élever pendant les opérations sur la qualité et la solvabilité des enchérissements, sur la validité des enchères, sur l'admission du command ou de la caution, et sur tous les autres incidents relatifs à l'adjudication, seront décidés par le , qui présidera ou aura présidé à la vente.

ART. 10.

La minute du procès-verbal des opérations sera signée sur-le-champ par les présents, et par l'adjudicataire, ou son fondé de pouvoirs. En cas d'absence de ces derniers, ou s'ils ne veulent ou ne peuvent signer, il en sera fait mention au procès-verbal.

ART. 11.

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes, apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes, à défendre des autres, à ses risques et périls et fortune, sans aucun recours contre la Ville venderesse, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler la Ville en garantie, et que la présente clause puisse attribuer, soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, d'autres et de plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

ART. 12.

Les terrains à vendre sont francs et libres de toutes dettes et hypothèques.

ART. 13.

Tout adjudicataire sera censé bien connaître l'immeuble qu'il aura acquis.

Il le prendra dans l'état où il le trouvera au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie, ni à aucune diminution de prix pour dégradations, réparations ou erreurs dans la désignation.

La vente est faite sans garantie de mesure, consistance et valeur, et il ne pourra être exercé respectivement aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins dans la mesure, consistance ou valeur.

Cependant, lorsqu'il y aura eu erreur en même temps dans la désignation des tenants et aboutissants et dans la consistance annoncée, il y aura lieu à résilier la vente; mais si l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne pourra être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Lorsque la double erreur existera au préjudice de l'adjudicataire, il ne sera admis à demander la résiliation que dans les deux mois de son adjudication, passé lequel délai ses réclamations ne seront plus reçues et la vente aura son effet.

Il y aura également lieu à résiliation, si l'on a compris dans la vente un bien, ou une portion de bien quelconque, non susceptible d'être vendu.

Les résiliations et annulations de la vente ne donneront ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts, soit envers la Ville, soit envers l'adjudicataire, excepté lorsqu'il y aura eu dégradation ou amélioration.

ART. 14.

L'adjudicataire payera la contribution foncière à compter du jour de l'adjudication, et il sera chargé, en outre, de toutes les contributions qui peuvent et pourront grever ledit terrain.

ART. 15.

Les frais de timbre, d'enregistrement, et tous autres auxquels l'adjudication pourra donner lieu, seront à la charge de l'adjudicataire.

Les frais d'annonces et d'affiche seront acquittés par lui, dans les huit jours de l'adjudication, proportionnellement à la mise à prix du lot adjugé; le montant de ces frais sera indiqué avant l'adjudication.

ART. 16.

L'adjudicataire payera le prix de son adjudication, à la Caisse des travaux de Paris, savoir :

Un quart dans les huit jours, à partir du jour de l'adjudication, et les trois autres quarts à dater de la même époque, jusqu'au payement intégral; ces sommes produiront des intérêts à 5 °/₀, payables en même temps que chaque fraction du principal.

ART. 17.

L'acquéreur qui voudra se libérer par anticipation ne devra que l'intérêt couru jusqu'au jour du payement; mais chaque payement partiel ne pourra être, pour chaque lot, inférieur à

ART. 18.

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication; mais la propriété ne se fixera irrévocablement sur sa tête que du jour où il aura rempli toutes les conditions qui sont imposées par le présent cahier des charges.

Jusqu'à cette époque, l'immeuble demeurera spécialement affecté par privilége au payement du prix et à l'exécution des charges, clauses et conditions de l'adjudication.

ART. 19.

A défaut de payement de tout, ou partie du prix, dans les termes ci-dessus stipulés, l'adjudication sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code Napoléon, après une mise en demeure restée infructueuse, et ce, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ART. 20.

Chacun des adjudicataires devra faire transcrire, à ses frais, un extrait de procès-verbal d'adjudication, au 2ᵉ Bureau des hypothèques de la Seine. Il devra, à cet effet, justifier à la Ville de Paris, dans le délai de 20 jours, à partir de l'adjudication, du dépôt audit bureau de l'extrait à transcrire; faute de quoi, M. le Préfet aura le droit de faire remplir cette formalité aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, et ce, afin de conserver les priviléges et action résolutoire de la Ville de Paris, conformément à la loi du 23 mars 1855.

ART. 21.

Jusqu'à la même époque, l'adjudicataire sera tenu d'entretenir la propriété en bon état de réparation, d'exploiter ou de faire exploiter les biens en bon père de famille, et demeurera garant envers la Ville des dégradations survenues autrement que par force majeure.

ART. 22.

L'adjudicataire ne pourra obtenir la remise de l'expédition de l'adjudication, ni entrer en possession réelle du bien vendu, qu'après avoir acquitté les droits de timbre et d'enregistrement, et effectué le payement du premier du prix de l'adjudication.

ART. 23.

L'acquéreur ne pourra exiger aucun titre de propriété,

ART. 24.

Les payements seront poursuivis et les recouvrements effectués, en vertu du procès-verbal d'adjudication.

ART. 25.

L'adjudicataire déchu sera tenu de payer, par forme de dommages-intérêts, une amende égale au dixième du prix de l'adjudication, s'il n'a encore fait aucun payement, et au vingtième, s'il a payé un ou plusieurs à-compte, sans préjudice de la restitution des fruits; lesquels, sans égard au produit réel, seront liquidés à raison de 5 °/₀ du montant total du prix de la vente, à dater du jour de l'adjudication, jusqu'à celui de la reprise de possession.

Le décompte de la répétition, ou du remboursement à faire par suite de la déchéance, sera dressé par le Préfet de la Seine.

ART. 26.

Les clauses et conditions, tant générales que particulières du présent cahier des charges, sont toutes de rigueur et ne pourront être réputées comminatoires.

Dispositions particulières.

ARTICLE PREMIER.

Les terrains mis en adjudication auront droit de jour et d'issue sur les voies qui les bordent, conformément au plan annexé à la minute des présentes.

Chacun des adjudicataires remboursera à la Ville de Paris, dans les huit jours de l'adjudication, les frais de mise en état de viabilité des chaussées et de construction des trottoirs provisoires en terre. Ces frais sont fixés à forfait, pour les routes de lotissement de 12 mètres de largeur, à 20 francs par mètre courant de façade; pour les boulevards de 20 mètres à 30 francs, et ceux de 30 mètres à 40 francs.

L'entretien des trottoirs en terre restera à la charge des acquéreurs jusqu'à ce qu'ils aient fait établir à leurs frais des trottoirs en bitume avec bordure en chêneau-lambon, construits suivant les indications de l'Administration municipale de la Ville de Paris.

Dans le cas où il serait établi un égout, au droit des constructions qui seront édifiées sur les terrains dont il s'agit, l'adjudicataire aura le droit d'y

déverser des eaux pluviales et ménagères souterrainement, au moyen de branchements construits sur les indications de l'Administration municipale de la Ville de Paris, sans pouvoir jamais laisser couler ces eaux à ciel ouvert ou autrement sur la voie, ni avant, ni après la construction des égouts.

ART. 2.

Sur le

les adjudicataires seront tenus de clore les terrains par eux acquis, à leurs frais, dans le délai de six mois, à dater du jour de l'adjudication, et à perpétuité par des grilles en fer d'une hauteur de 1 mètre 85 sur socle en pierre de taille de 0 mètre 60 de hauteur, sauf sur les points où ils devront se raccorder avec d'anciennes constructions. Ces grilles et ces socles devront être conformes au modèle ci-annexé.

ART. 3.

Ces grilles ne seront obstruées ni par des volets, ni par des persiennes, ni par des enseignes ou affiches, et elles seront toujours, ainsi que leurs appuis, entretenues en bon état de propreté ; elles devront être peintes chaque fois que l'Administration l'exigera.

ART. 4.

Les adjudicataires ne pourront élever aucune construction ni clôture autres que les grilles de division, et mitoyennes sur les terrains à eux adjugés, dans une zone de 10 mètres en arrière de grilles, le long

et de 3 mètres sur

Le terrain ainsi réservé entre les grilles et les constructions devra être occupé exclusivement par des parterres d'agrément, qui ne pourront, dans aucun cas, et sous aucun prétexte, devenir des lieux de réunions publiques.

Les clôtures séparatistes des propriétés, dans les zones de servitude, seront fermées par des grilles en tout semblables à celles imposées pour les façades, et construites à frais communs, entre les propriétaires.

ART. 5.

Les adjudicataires devront élever des constructions, sur les terrains à eux vendus, dans un délai de deux ans, à partir de la vente. Ils devront en soumettre les plans à l'approbation de M. le Préfet de la Seine, et obtenir de la même autorité les alignements et les nivellements des seuils desdites constructions et des clôtures, à la charge de payer les droits de voirie.

Les parties latérales desdites maisons qui ne se relieront pas entre elles devront recevoir une décoration analogue à la construction générale de l'édifice, sans obligation d'ouverture sur lesdites parties latérales. Il est bien entendu que ces constructions, sur aucune de leurs faces, ne présenteront de murs pignons ; aucune partie de ces constructions ne devra, d'ailleurs, recevoir d'affiches ou d'enseignes.

Il est interdit aux adjudicataires de créer ou de laisser créer, sur les terrains vendus, des débits de vins, des bals publics, et des exploitations, usines, manufactures, ou industries de nature à nuire par le bruit, les émanations ou tout autre cause, aux terrains voisins, sans néanmoins que ces clauses puissent jamais être invoquées par les requérants ou les tiers.

Cette interdiction s'applique également à la création de cafés, restaurants, hôtels garnis et maisons meublées pour tous les lots ayant façade sur le bois de Vincennes, sauf les autorisations temporaires ou permanentes que pourra délivrer M. le Préfet de la Seine.

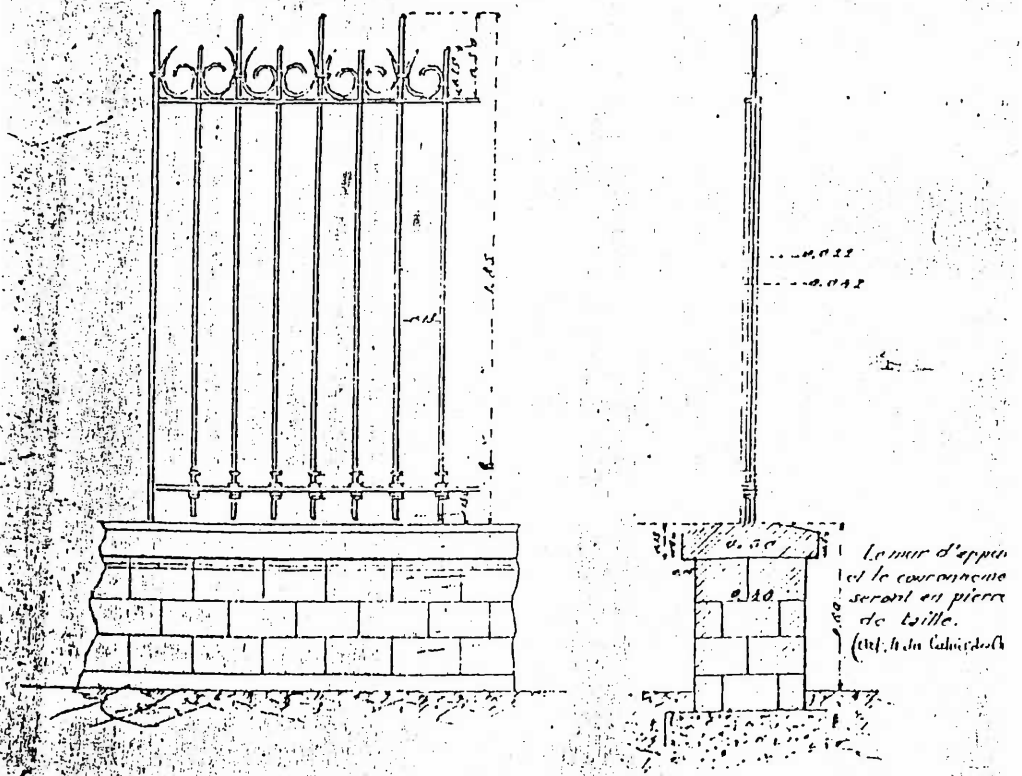
ART. 7.

Sous ces conditions, la mise à prix des terrains à vendre est fixée ainsi qu'il suit :

NUMÉROS des LOTS	DÉSIGNATION DES VOIES SUR LESQUELLES LES LOTS SONT situés	SUPERFICIE	PRIX DU MÈTRE	PRIX DU LOT	OBSERVATIONS

du Bois de Vincennes

Grille imposée aux acquéreurs



Les barreaux seront en fer rond de 0.022
les montants et traverses en fer de 0.012×0.042

Echelle de 0.05 par mètre

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

VIII. Nogent-sur-Marne

VIII.3. Étude de paysage territoriale et urbanistique

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

ETUDE DE PAYSAGE TERRITORIALE ET URBANISTIQUE NOGENT-SUR-MARNE

AVRIL 2013

Service urbanisme de Nogent-sur-Marne

Comptoir des projets - TerriDev

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC p.5

INTRODUCTION p.6

SITUATION p.8

1. LE FONCTIONNEMENT DU SITE p.10

1.1. Les paysages de Nogent-sur-Marne p.10

A. Géologie p.10

B. Topographie p.11

1.2. Evolution urbaine du Perreux p.12

A. Cartes anciennes p.12

B. Du XVIIIe siècle à nos jours p.14

C. Synthèse p.15

D. La rivière et les aléas d'inondation **p.16**

E. Nogent-sur-Marne au XIXs : La belle époque p.18

1. La ville p.18
2. L'occupation des berges au XIXe siècle sur les bords de Marne p.20

1.3. Le cadastre p.22

A. Organisation du parcellaire de la ville p.22

B. Cadastre ancien p.23

2. ORGANISATION URBAINE DE LA VILLE p.24

2.1 Les entités de paysage influentes sur la commune p.24

2.2 Les différentes typologies du réseau viaire de la commune. p.26

2.3 «le triangle» de Nogent p.28

A. Héritage des parcelles cadastrale p.29

B. Les rues longitudinales : Vers la Marne p.30

C. Les rues latérales : Vers les communes avoisinantes p.31

2.4 Vers la Marne : Les voies qui descendent vers la rivière p.32

2.5 Vers le Bois de Vincennes : Les voies qui s'orientent vers la forêt p.34

2.6 Les liaisons existantes entre le bois de Vincennes, Nogent et la Marne p.36

2.7 Les hauteurs de bâti p.38

2.8 Les rues du coteau en terrasse sur la Marne p.40

2.9 Les ouvrages de soutènement p.42

2.10 Les usages des voies et passages privés p.44

2.11 Les lieux de vie p.46

3. L'ESPACE VÉGÉTAL DE LA VILLE p.48

3.1. Les parcs et squares p.48

3.2. Les rues plantées de la commune p.52

3.3. Le couvert végétal p.54

SOMMAIRE

4. LES SECTEURS DE LA VILLE p.56

Secteur 1 : Les bords de Marnes p.58

Secteur 2 : Les quartiers du coteau p.70

Secteur 3 : Le vieux centre ville p.80
D. Les espaces qualitatifs et cachés
E. Les arbres structurants en urbanisation dense

Secteur 4 : Le quartier de «Plaisance» p.92

Secteur 5 : Le boulevard de Strasbourg p.100
D. Perméabilité du boulevard

Secteur 6 : L'avenue de Joinville p.112

Secteur 7 : Le quartier proche de Vinncennes p.118

Secteur 8 : Les Viselets p.128

A. Gabarits de rue et ambiances générale*

B. Les points de vue et identités du quartier*

C. Les petits aménagements destructeurs*

** Pour chaque secteur*

5. LES PRINCIPAUX AMÉNAGEMENTS DYSFONCTIONNANTS p.136

5.1. Le carrefour Leclerc, entre l'avenue Georges Clemenceau et le boulevard de Strasbourg p.138

5.2. L'avenue Victor Hugo et les environs du Pavillon Baltard p.133

5.3. Les constructions avoisinantes du boulevard Albert 1er et de l'autoroute A86; parvis du port de plaisance p.140

5.4. Les halles du marché p.141

5.5. Le parvis de la gare de RER E p.142

5.6. Les grands hangars le long des voies de chemin de fer de la ligne de RER E p.143

5.7a. Le pont de Nogent-le Perreux p.144

5.7b. Les hauts de Nogent p.145

II. ORIENTATIONS p.147

1. LES PRINCIPAUX CARREFOURS ET ARTICULATIONS À TRAITER ENTRE LA COMMUNE ET LE BOIS DE VINCENNES p.148

2 - LES POTENTIELS DE LIAISONS ENTRE NOGENT, LE BOIS DE VINCENNES ET LA MARNE p.150

3 - LES POINTS DE VUE :
- A PRESERVER
- A METTRE EN VALEUR
- A OUVRIR AU PUBLIC p.163

TRADUCTION P.L.U. : PERSPECTIVES SUR LA MARNE p.164

4 - PROPOSITION DE PLANTATION EN ALIGNEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC p.166

5 - PROPOSITION DE PLANTATION DES OUVRAGES DE SOUTÈNEMENT AVEC DES ÉSPÈCES GRIMPANTES / RETOMBANTES p.173

6 - PROPOSITION DE PLANTATIONS PONCTUELLES DES ESPACES RESIDUELS p.176

7 - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARBORÉ PRIVÉ, VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC p.182

TRADUCTION P.L.U. : MILIEUX VEGETALISES A L'ECHELLE COMMUNALE p.183

TRADUCTION P.L.U. : PROTECTIONS SPECIFIQUES QUARTIER DES VISELETS p.216

TRADUCTION P.L.U. : ENTREE DE VILLE - BOULEVARD DE STRASBOURG p.217

TRADUCTION P.L.U. : LA QUESTION DES TOITURES VEGETALISEES p.219

Commune de Nogent-sur-Marne

Etude de paysage - Service urbanisme de la commune

Comptoir des projets	TerriDev

Etude de paysage territoriale et urbanistique

Nogent-sur-Marne

I. DIAGNOSTIC

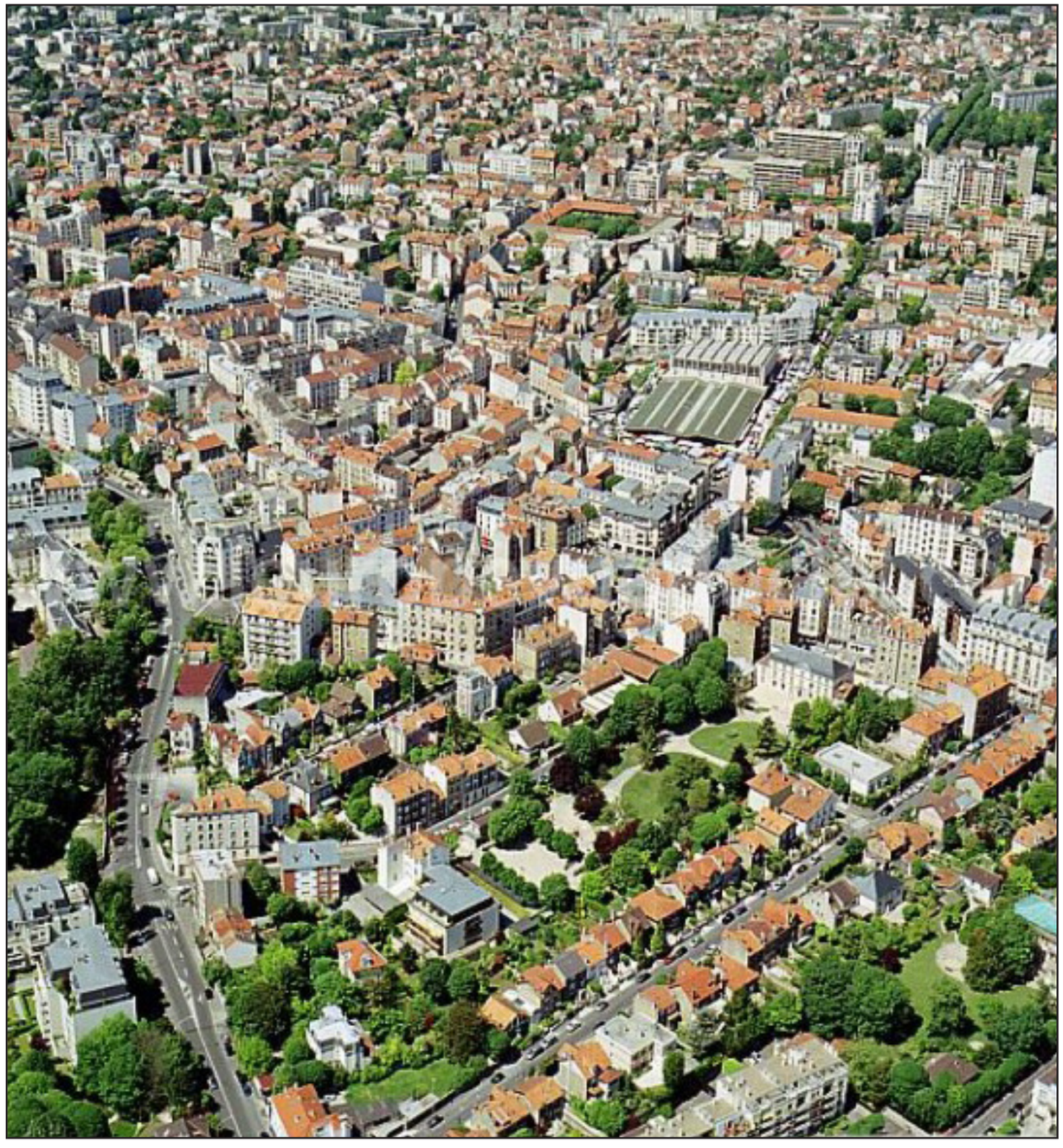
INTRODUCTION

Au niveau de Nogent-sur-Marne, la rivière a cherché à se frayer un passage entre les collines de Bry-sur-Marne et de Champigny-sur-Marne.
Elle décrit une belle courbe dans laquelle s'inscrit Le Perreux-sur-Marne, avant de poursuivre son cours sur la rive de Nogent.
Cette courbe entre Joinville et Nogent, Bry et Le Perreux offre une vision originale de la rivière. Le pont de Nogent propose un point de vue privilégié sur les berges de Nogent.
Les bords de Marne sur la Commune sont composés de quais, avec un port. Les berges y sont privées ou publiques.

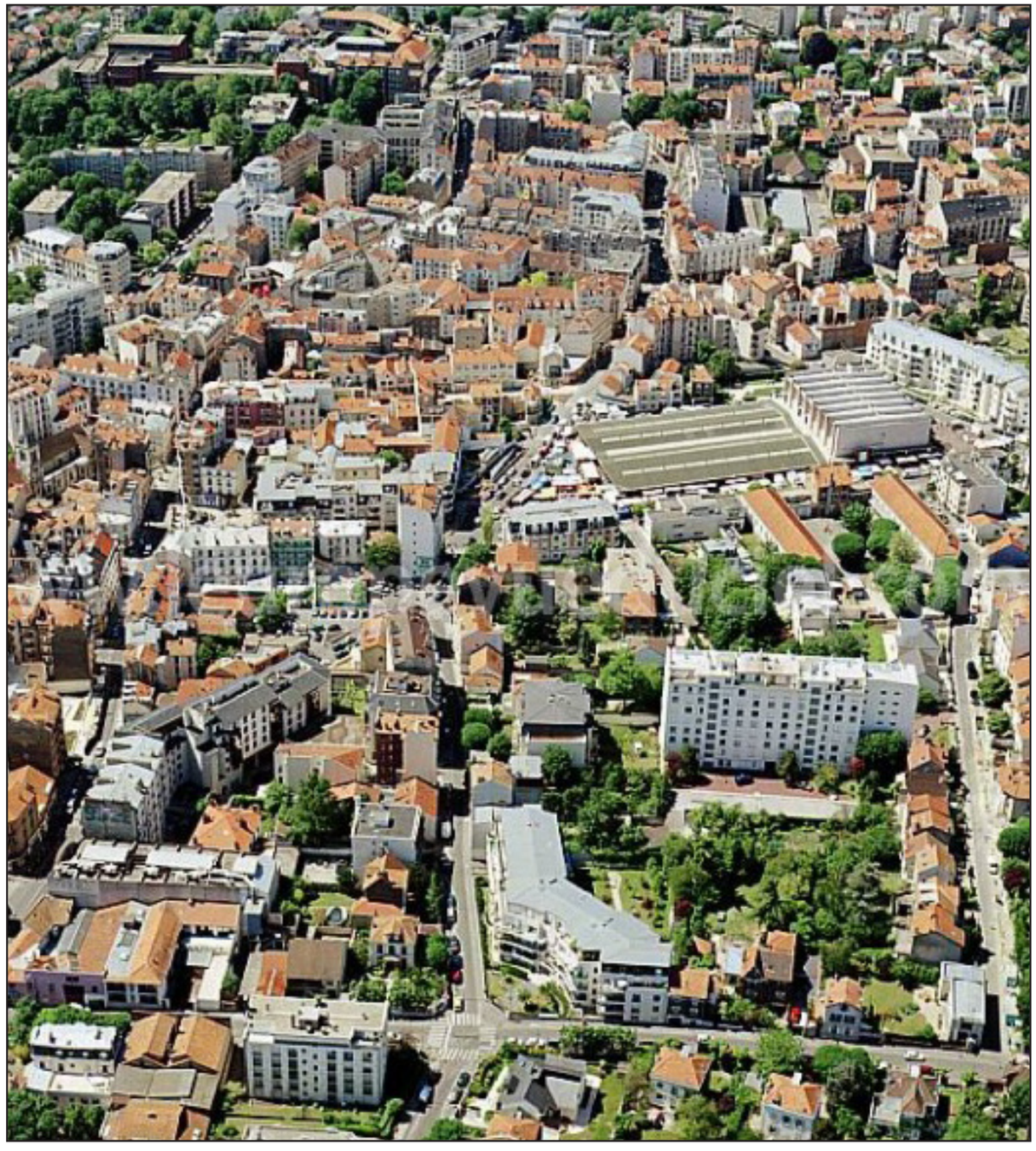
L'étude s'attache à proposer un regard affiné sur les liens historiques et actuels entre la rivière et la commune ainsi que les autres entités de paysage qui composent la ville.

L'analyse du territoire permet alors de décortiquer les ambiances et séquences de paysage.

Vue aerienne entre le parc Watteau et la Marne *(Source internet)*



Vue sur le centre historique de la commune *(Source internet)*



Vue sur l'arrière du centre historique et sur le début du quartier des Viselets *(Source internet)*

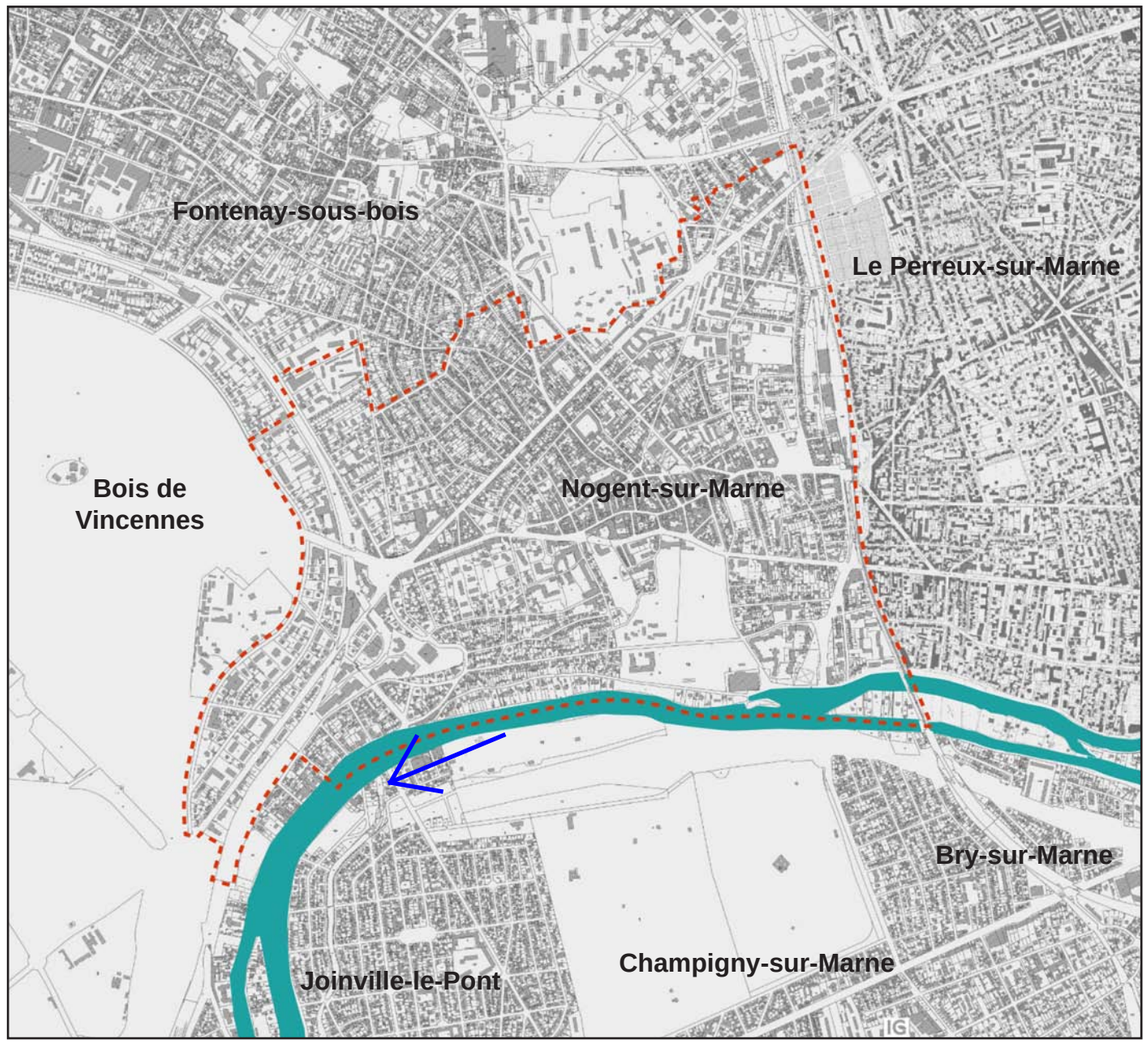
SITUATION

Le département du Val-de-Marne s'illustre par un forte représentation de l'eau par la Seine, la Marne et la Bièvre.
Ces rivières et fleuves ont influencé le territoire et l'implantation humaine au cours des vagues successives d' urbanisation du pourtour parisien.

Le bassin de la Marne couvre une superficie de 12 640 km^2. Il s'étend depuis le plateau de Langres (confluences avec la Seine) jusqu' à Alfortville.
C'est un territoire proche de Paris qui se caractérise par une forte densité urbaine et des occupations des sols hétéroclites dans lesquelles la rivière représente une enclave végétale.
De nos jours, ces paysages de bords de rivière sont largement gagnés par l'urbanisation, ils sont soumis à des pressions urbaines et foncières importantes.

L'étude porte sur l'intégralité de la commune de Nogent-sur-Marne, mais il parait important de placer la Marne comme un des éléments les plus importants de notre travail.

Notre étude tend à diagnostiquer le site avec toutes ses caractéristiques tant positives que négatives afin de l'envisager dans son contexte territoriale en y affirmant l'hétérogénéité de ses paysages et de ceux, à plus grande échelle, des communes avoisinantes de Nogent.



Limites communales

La Marne

La Commune

Nogent-sur-Marne (94130) se situe dans le département du Val de Marne, région Île de France.
La superficie de Nogent-sur-Marne est de 286 hectares (2.86 km^2) avec une altitude comprise entre 35 et 99 mètres.
La commune est composée de 31 637 habitants (recensement publié en 2012 pour 30 080 en 1999) avec une densité de 11 062 personnes par km^2.

La commune (94130) est rattachée à la Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne.

Les communes les plus de proche de Nogent-sur-Marne :
Bry-sur-Marne (94360) / Le Perreux-sur-Marne (94130) / Neuilly-Plaisance (93360) / Fontenay-sous-Bois (94120) / Neuilly-sur-Marne (93330) / Joinville-le-Pont (94340) / Paris (75).
La ville se situe au flanc d'un coteau dominant au sud et à l'est une boucle de la Marne.

1/ LE FONCTIONNEMENT DU SITE

1.1 Les paysages de Nogent-sur-Marne

A. Géologie

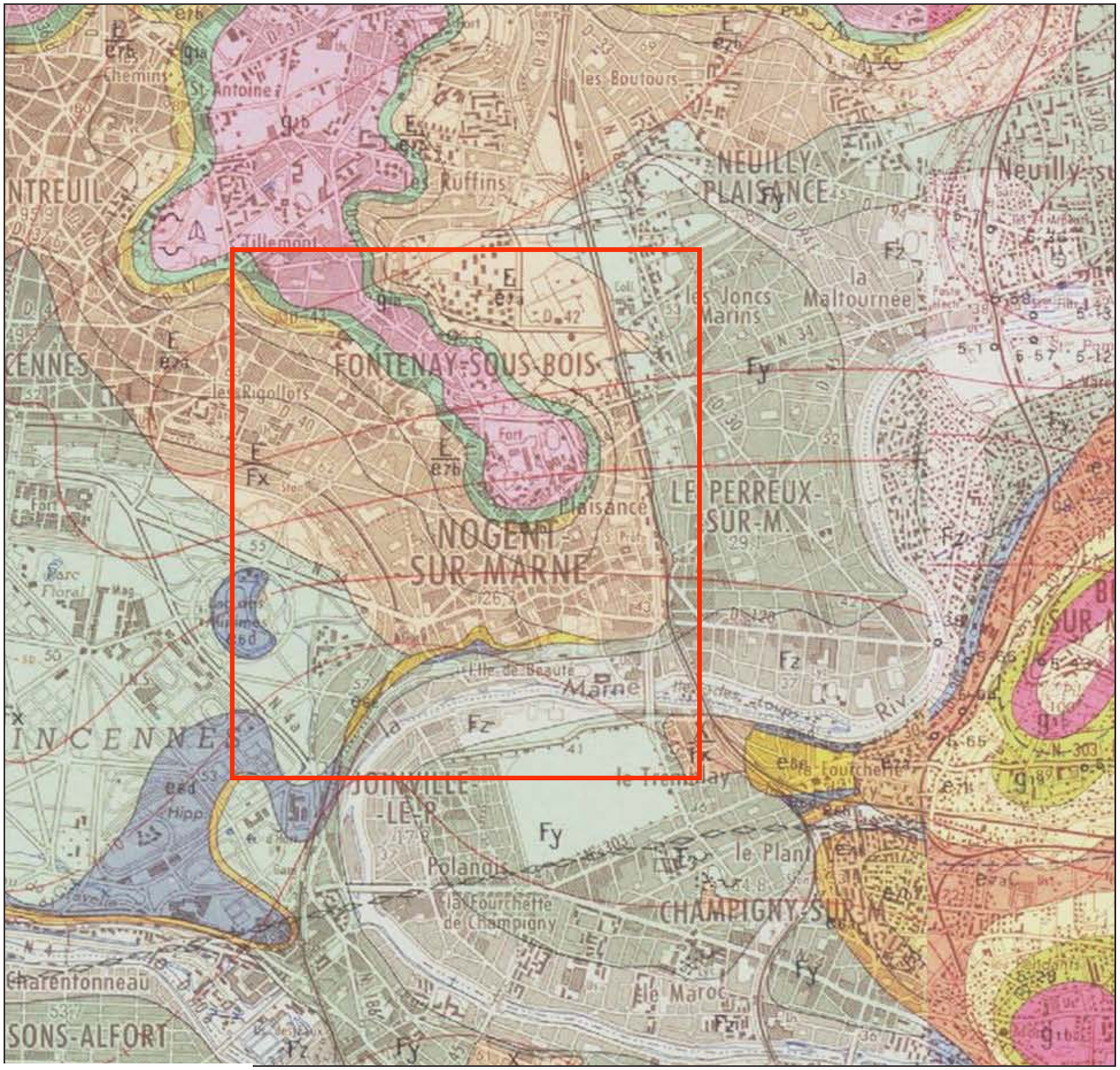
Le long des berges de Nogent-sur-Marne, la couche géologique affleurante correspond aux formations alluviales modernes (FZ).

Cette zone géologique, plus éloignée des coteaux que le nord de la commune, s'étend sur une grande partie des berges de Bry-sur-Marne, et correspond à des zones humides aujourd'hui disparues. Elles sont encore mentionnées au XVIII^{e} sur la carte des chasses (1790).

Quelques bancs tourbeux continus de plus de cinq mètres se trouvent parfois au milieu des limons gris ou jaunâtres.
Le sol de cette zone est constitué de mélange d'éléments sableux et argileux dans lesquels s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires.
Des alluvions anciennes (FY) entourent cette formation récente et recouvrent le reste de la commune voisine du Perreux-sur-Marne constituant de vastes formations de remblaiement déposés au cours des différents stades d'évolution morphologique des vallées par les cours d'eau.
On y trouve silex, quartz, calcaire, meulière, roches granitiques au milieu des sables, limons et graviers de la Marne.
Dans ces alluvions on trouve sur la première couche, des sables argileux; des lits de cailloutis et de sables fins sur la seconde couche; des bancs de galets, en troisième couche et un conglomérats plus ou moins dur pour la quatrième couche.
Toutes ces alluvions reposent sur des marnes à Pholadomyes (e6e), issues du dernier épisode marin de l'installation gypso-lagunaire du bassin parisien. Elles ne dépassent jamais 2m dans la région.
Le calcaire de Saint-Ouen du Bartonien inférieur (e6d) vient ensuite sur une épaisseur variable entre 10 et 15 mètres. Il est composé d'une série de marnes crème et banc calcareux.
Le coteau se différencie du bas de la vallée par différentes couches : La supérieure étant du calcaire de Brie, sous laquelle des marnes verte et glaise occupent un fine bande, avec quelques émergeances de marnes supra gypseuse.
Sur le reste de la commune, ce sont des remblais et des limons des plateaux qui sont majoritaires.

En face du site d'étude, le coteau de Bry-sur-Marne, façonné par différentes érosions se différencie des alluvions récentes et marque l'emplacement du lit majeur.

Souces: Val de Marne, bru, aménagement du quai Louis Ferber, données extraite des cartes géologiques de Paris et de Lagny au 1/50000ème de BRGM.



LES SOLS / TERRAINS SEDIMENTAIRES

X	Remblais	Fz	Alluvions modernes	F	Alluvions anciens	g ta	Marnes vertes et glaises	e 7a	Masses et marnes du gypse	e 6d	Calcaire de Saint-Ouen
E	Eboulis	LP	Limons des plateaux	g ib	Calcaire de Brie	e 7b	Marnes supra gypseuses	e 5e	Marnes à pholadomyes		

B. Topographie

Dans le département du Val de Marne, on croise différents paysages:
- Le paysage de plaine
- Le paysage de coteau
- Le paysage de plateau
- Et le paysage de vallée

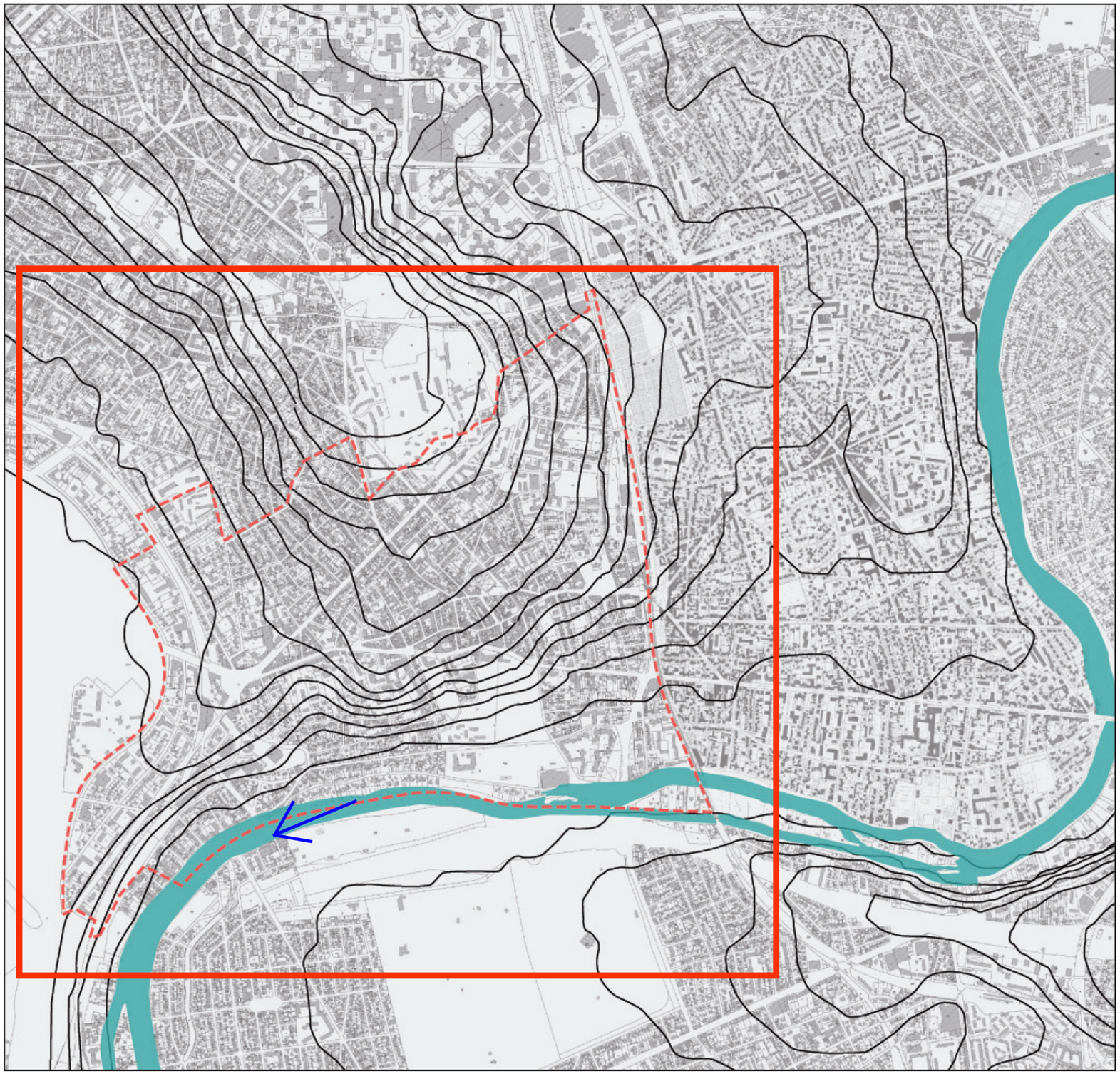
Le site des berges de Nogent-sur-Marne se situe à l'est du bassin parisien.

Nogent est une commune qui a la particularité d'avoir un relief relativement marqué en comparaison des communes avoisinantes.
Nogent offre de beaux points de vue sur des paysages de coteaux, de vallées, ainsi que des paysages plus plats de plateaux urbains.

Le coteau de Bry-sur-Marne présente un dénivelé de 80 mètres de moyenne entre la ligne de crête et la Marne.
Dans ce paysage doux de bord de rivière, le volume du coteau de Bry occupe une place importante.

Les communes de Fontenay-sous-Bois et du Perreux sont ses voisines, Nogent est situé entre paysage de coteau et paysage de vallée.
La commune de Champigny-sur-Marne offre davantage un paysage de petite vallée dont le dénivelé évolue entre 50 et 35 mètres.

Les îles et les méandres de la Marne témoignent d'une rivière de plaine.
Au cours du temps, la Marne a creusé dans les sédiments de son lit majeur, de grandes boucles.



Souces: Val de Marne, bru, aménagement du quai Louis Ferber, données extraite des cartes géologiques de Paris et de Lagny au 1/50 000ème de BRGM.

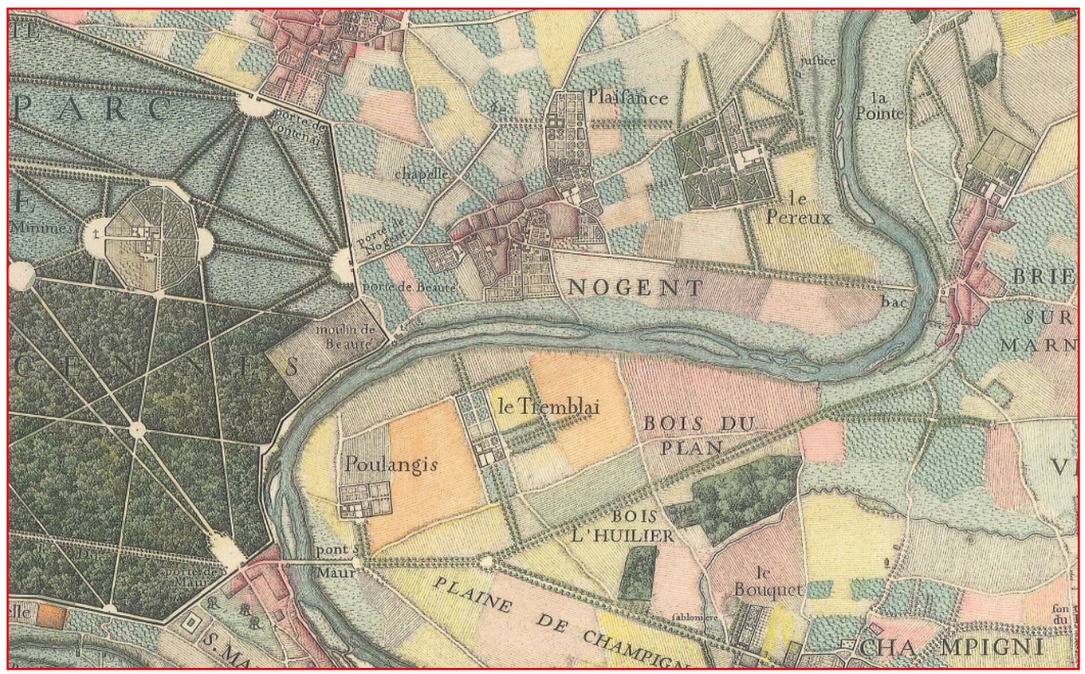
1.2. Evolution urbaine du Perreux

A. Cartes anciennes XIII ième et XIX ième siècle

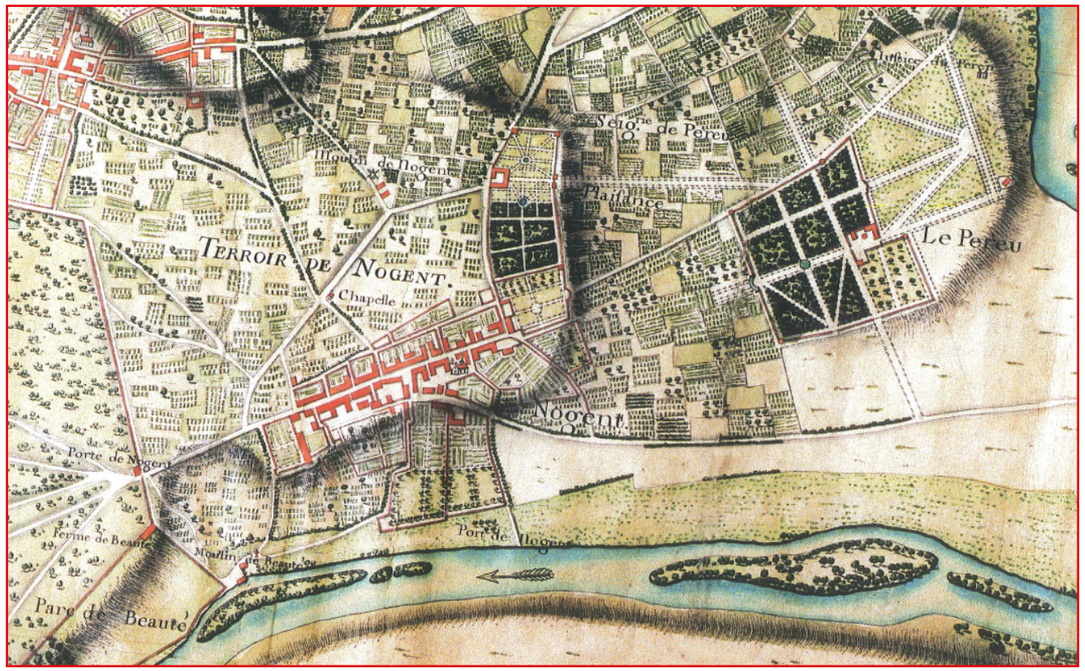
Nogent-sur-Marne, 1712

Nogent-sur-Marne, 1712

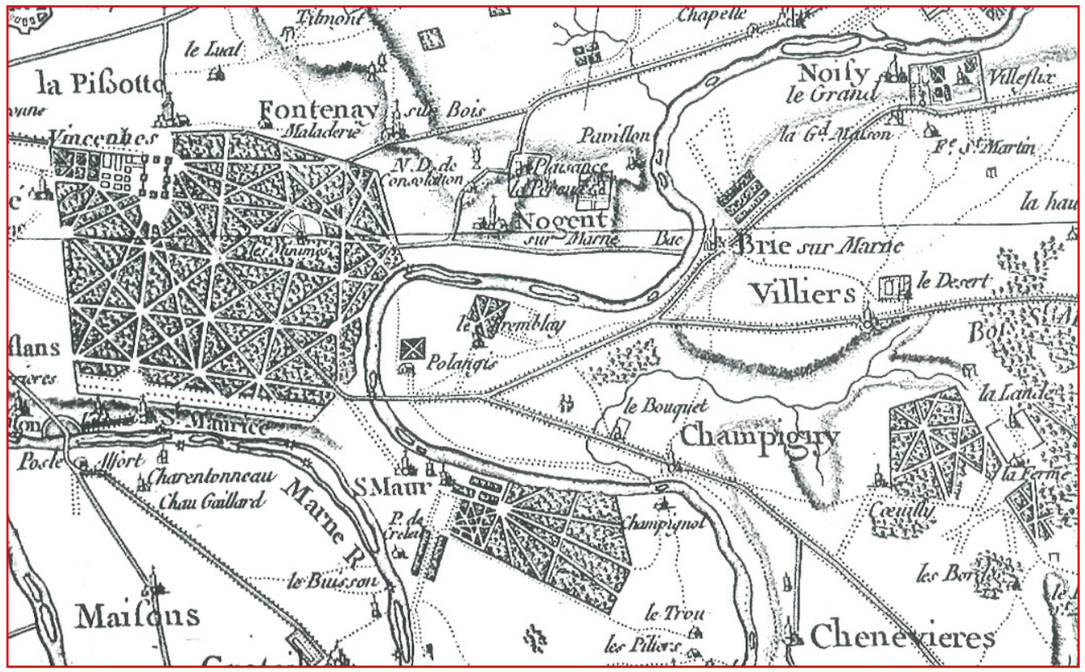
Nogent-sur-Marne, 1712.



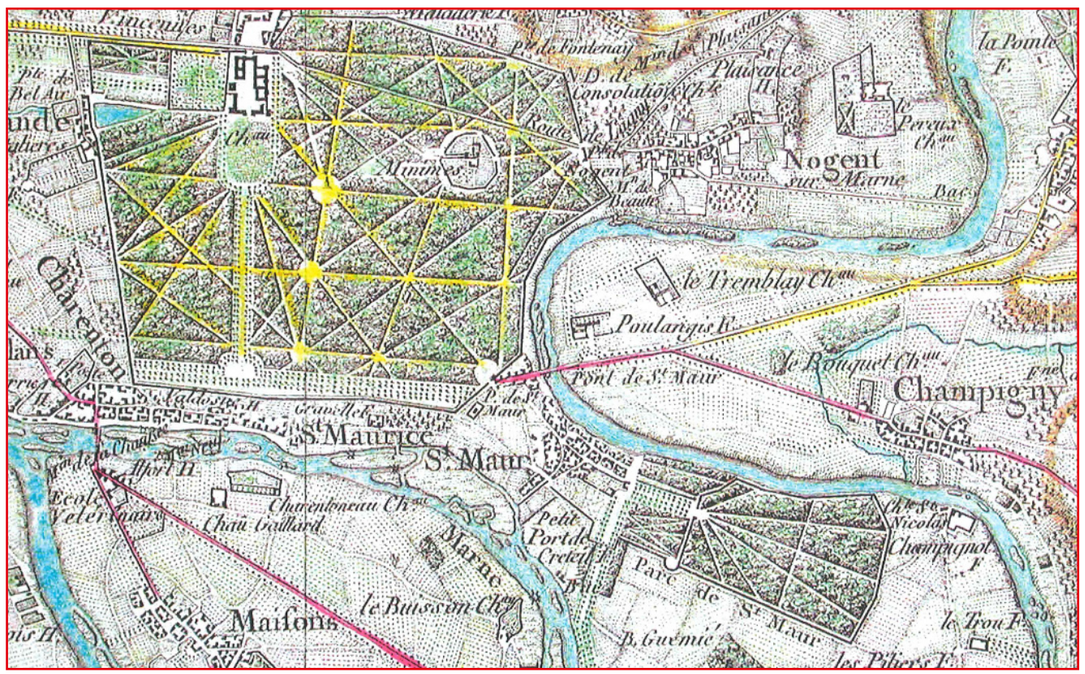
Carte de l' Abbé de Grive, 1740



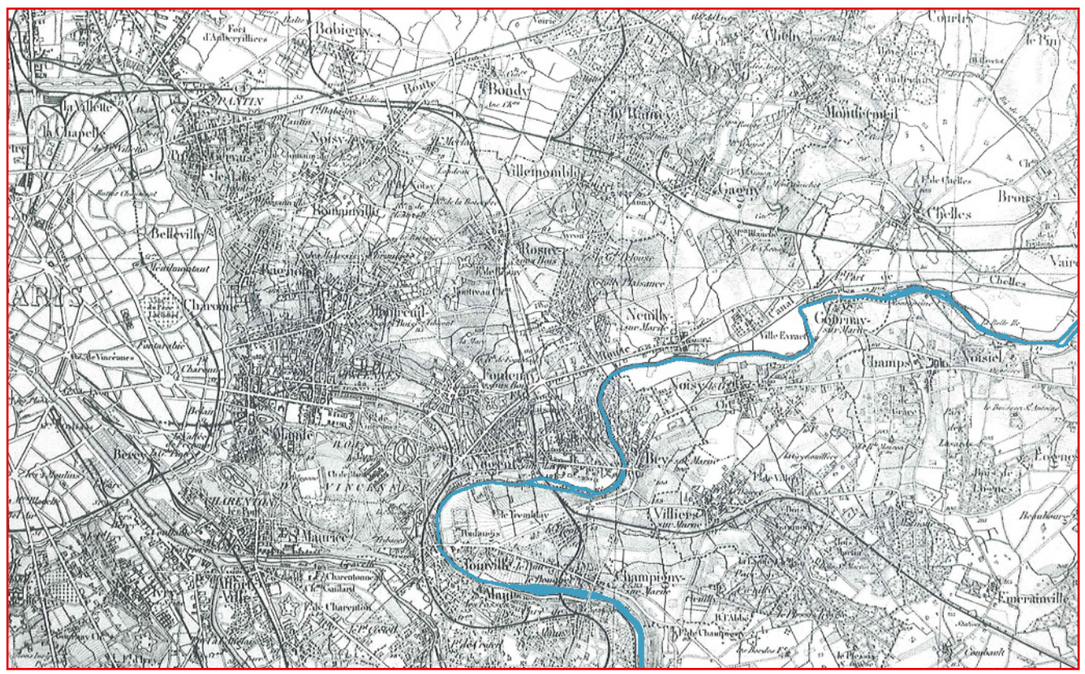
Carte de la capitainerie, 1709



Carte de Cassini, 1750-1757



Carte de Dom Coutans, 1800



carte d'état-major, 1888

B. Du XVIII ème à nos jours

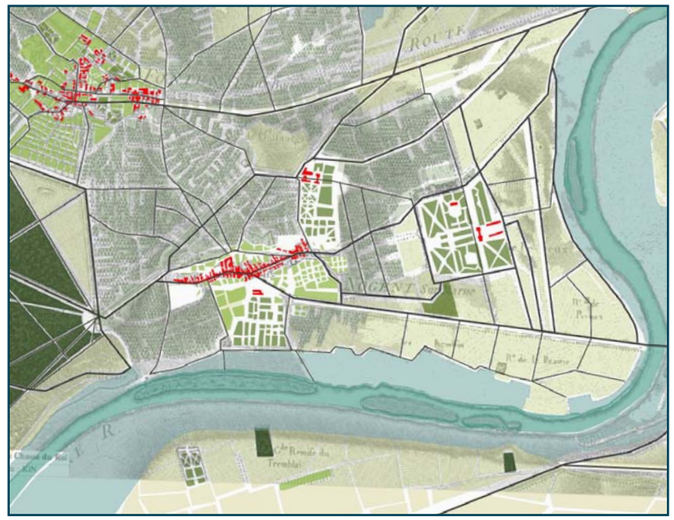
Les trois cartes présentées s'échelonnent dans le temps avec un écart d'environ un siècle.

1790
La première carte est une simplification de la carte des chasses du roi.
Les principaux axes de circulation encore présents aujourd'hui sur la commune relient déjà les bourgs les uns aux autres. D'une rive à l'autre c'est un passage à gué qui remplace les ponts d'aujourd'hui.
La commune de Nogent-sur-Marne est occupée essentiellement par une bourgade orientée d'est en ouest. De ce village (actuel centre ville) viendront se ramifier la plupart des axes que l'on connaît aujourd'hui. Jusqu'au XIX^{e}, les coteaux avoisinants seront en grande partie occupés par le vignoble tandis que les plaines et les vallées l' étaient en champs ou en boisements. Ces différences de topographies, bien que relativement faibles autour de cette rivière de plaine, induisent des paysages, implantations et occupations des sols différentes.
Il est important de noter qu'à cette époque, la Marne n'occupait pas la même amplitude qu'aujourd'hui. Son lit était beaucoup plus large, bordé sur chaque berge d'importantes zones humides. Plusieurs îles sont présentent le long de la rivière dont une, aux dimensions importantes, se situe devant Nogent. Une route longeait cette zone marécageuse marquant la limite avec les champs. Elle correspond aujourd'hui à la rue Hoche.

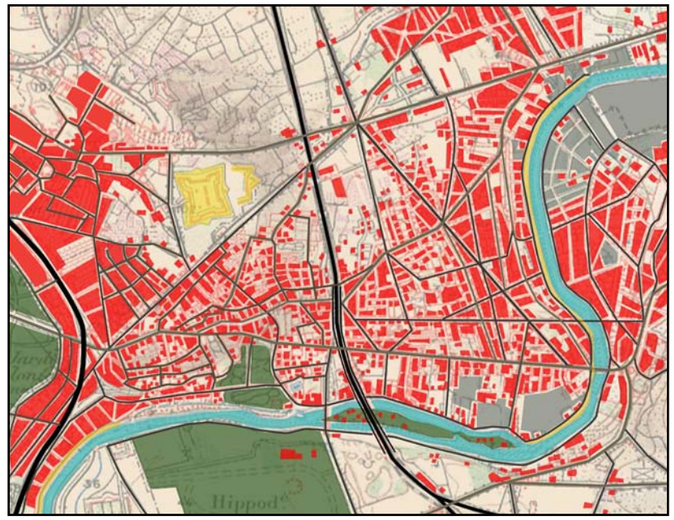
1900
L'évolution urbaine de la ville de Nogent-sur-Marne a connu un «boom» avec l'ouverture de la voie de chemin de fer reliant Paris à Mulhouse (actuelle ligne E du RER à l'est de la commune). Le viaduc sur lequel est installé cette voie reste encore aujourd'hui pour les promeneurs des bords de Marne un ouvrage incontournable entre les communes de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne.
A partir des années 1860, s'organisent sur Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne et Saint Maur-les-fossés essentiellement, les loisirs dominicaux (canoë, bateau, baignade). Ce qui se traduit dans le paysage des bords de Marne par une importante occupation des berges et plus à l'arrière, sur le quai et dans l'intérieur de la commune, par la construction de nombreuses demeures de villégiatures.
Les zones résidentielles de cette époque se caractérisent par un tissu pavillonnaire relativement dense et un réseau urbain aux rues perpendiculaires les unes aux autres ce qui permettait d'ouvrir de belles perspectives sur les coteaux de Bry-sur-Marne et Champigny-sur-Marne.
La commune de Nogent a été amputée de sa partie orientale, devenue la commune du Perreux-sur-Marne à la fin du XIXe siècle, (le 28 février 1887). Le viaduc de Nogent date de 1857, il marque de ces 34 arches la limite communale de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne qui, avant 1887, étaient donc unifiées.

2012
Aujourd'hui, l'ensemble des boucles de la Marne est un territoire en lisière de Paris et se caractérise par une forte densité urbaine et une occupation des sols relativement hétéroclite. L'urbanisation de Nogent-sur-Marne, bien que s'étant largement étendue sur l'ensemble du territoire de la commune, possède une occupation des sols restée en partie la même qu'au début du XX^{e} siècle et composée essentiellement de maisons avec jardin. A la différence près que les demeures de villégiatures occupaient bien plus d'emprise au sol que les pavillons actuels. Ces vestiges de l'activité dominicale de la fin de XIX^{e} sont encore aujourd'hui nombreux et visibles traduisant le caractère résidentiel, coquet et élitiste des bords de Marne.
Le XX^{e} est surtout marqué par l'apparition des lotissements et par un tissu urbain pavillonnaire rectiligne dont les maisons ne dépassent pas les 10 mètres de haut. Les infrastructures à forte emprise au sol se construisent dès les années 1960. Cependant, en comparaison d'avec des communes comme Bry-sur-Marne ou Le Perreux, de nombreux immeubles collectifs sont implantés sur différents secteurs de Nogent et datent de la seconde moitié du XX^{e} siècle, ils représentent une part importante de l'architecture de la ville.
L'A 86 enjambe la Marne à Nogent, quelques centaines de mètres plus loin que le viaduc de Nogent-sur-Marne. Une autre ligne est construite à l'ouest de la commune (RER A).

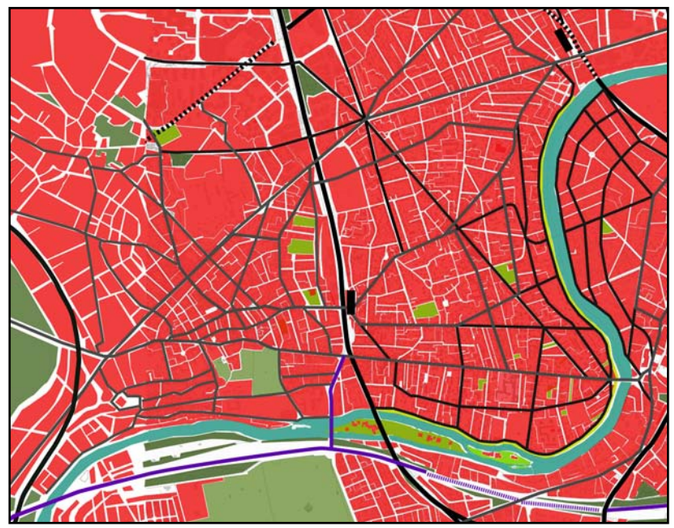
1790



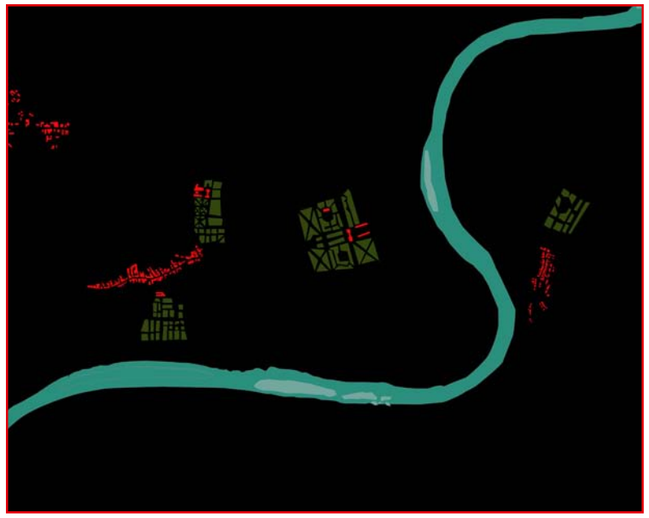
1900



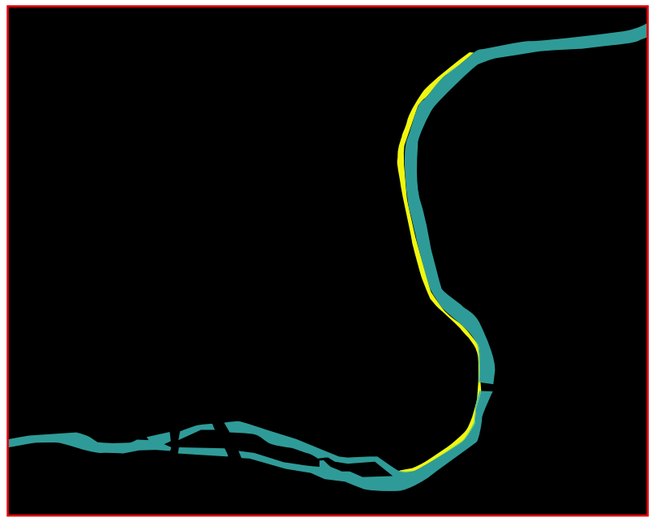
2012

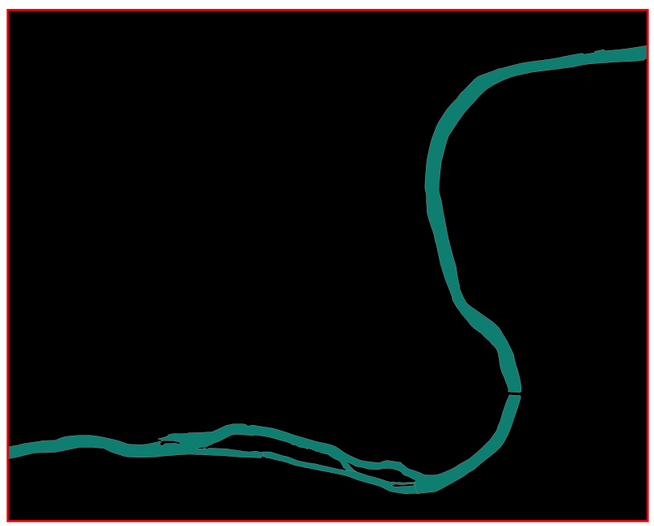


Evolution de bâti



Evolution de la Marne





C. Synthèses

1790

Bâti : Des bourgs : Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-bois.
Pas de village sur le Perreux-sur-Marne mais un château.

Marne : De grandes zones humides entourent la rivière, aucun pont n'est construit il existe seulement un passage à gué au niveau de l'actuel pont de Bry-sur-Marne. Une île, aujourd'hui disparue, est présente au niveau nord Est de la commune.

Réseaux : d'une commune à l'autre, les grands tracés routiers existent déjà.

1900

Bâti: Au XIX^{e} siècle, les bords de Marne ont commencé à s'urbaniser avec l'arrivée du chemin de fer. Cette situation continuera à s'amplifier jusqu'en 1900.

Marne : l'installation du bâti sur la commune a empiété sur les bords de rivière réduisant sa largeur. (Le bâti est construit sur les anciennes zones inondables, ce qui aura des conséquences lors de la crue de 1910).
Cependant des «plages» sont conservées permettant le maintien de larges berges en coeur de ville comme grand espace public.

Réseaux : Les réseaux ont largement augmenté en 100 ans. Apparaît l'incontournable voie de chemin de fer , accompagnée de tout un tissu urbain lié au pavillonnaire.

2012

Bâti: Aujourd'hui, la proximité avec Paris se fait sentir, peu d'espaces sont laissés libres. Les bords de Marne représentent un des rares espaces ouverts de la commune.

Marne : La rivière n'a jamais été aussi étroite, elle est presque canalisée. Les pentes de ses berges sont plus abruptes. La ville a empiété sur la rivière.

Réseaux: Ils sont très présents et leur emprise varie suivant leur importance. Certains réseaux nécessitent l'installation d'infrastructures au dessus de la Marne (A4, A86...)

D. La rivière et les aléas d'inondation

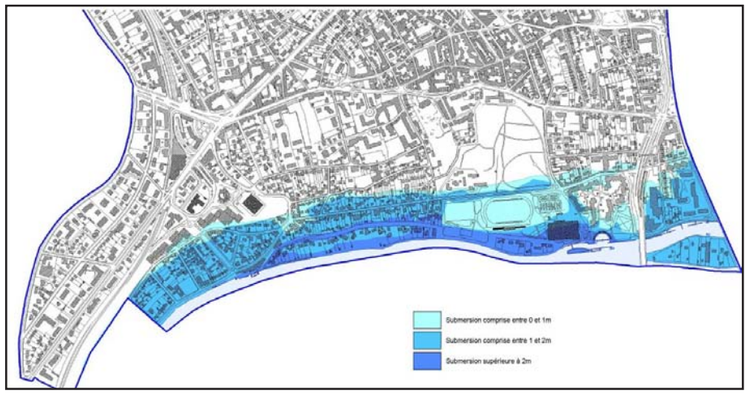
La Marne est un lieu d'activités nautiques (canoë-kayak-aviron). Les berges sont concernées par la servitude de halage.
Les quais présentent plusieurs rejets d'eaux pluviales issues de l'assainissement communal qui traversent perpendiculairement la berge contribuant à créer des ruptures sur le linéaire.

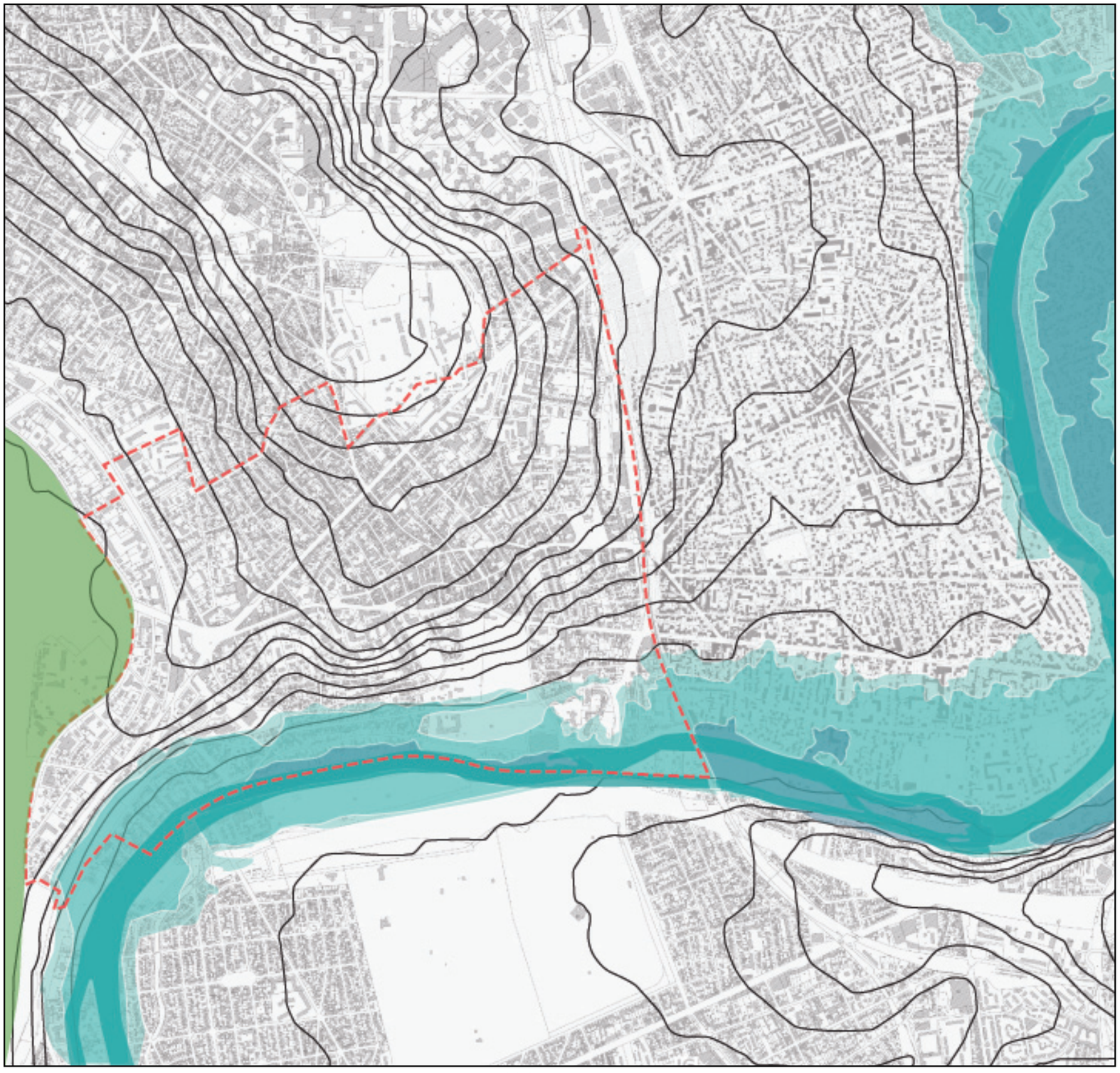
La Marne se jette en rive droite de la Seine au niveau de Charenton, elle mesure 525 km de long dont le bassin versant couvre 12800 km^2.
Dans le département de la Marne, trois barrages avec écluses régulent son cours et le trafic fluvial.

Des crues d'importances variables jouent sur la Marne, les barrages parviennent à donner à la rivière un niveau relativement constant.
Le régime hydraulique de la Marne est lié au climat. Elle est soumise à un régime de hautes eaux de fin d'hiver (janvier) et de basses eaux: été (septembre).
Les crues de deux de ses affluents, le Petit et le Grand Morin jouent sur son régime.

Les crues de la Marne peuvent se combiner avec celles de la Seine provoquant une montée des eaux importante près de la confluence.
Les différences de températures ont plus d'influence sur son régime hydraulique que les variations saisonnières des précipitations.
Les débits de crues au niveau du site d'étude sont les suivants :

La crue de 1910 Qmax: 900 m^3/s
La crue de 1955 Qmax: 750 m^3/s
la crue de 1982: Qmax: 465 m^3/s





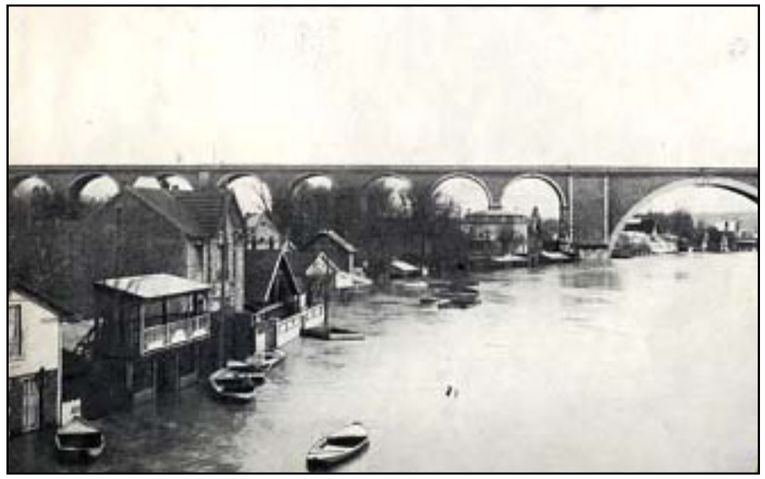
Carte postale ancienne de l'inondation de 1910, avenue Charles V Nogent-sur-Marne.

Carte postale ancienne de l'inondation de 1910,Ile des loups, Nogent-sur-Marne.

Déménagement des habitants, Nogent-sur-Marne.

La crue de 1910, Nogent-sur-Marne.

La crue de 1910, Nogent-sur-Marne.



Le viaduc, Nogent-sur-Marne.

La crue de 1910, Joinville-le-pont.

La crue de 1910, le Perreux-sur-Marne.

Carte postale ancienne de l'inondation de 1910

E. Nogent-sur-Marne au XIXième siècle : La belle époque

1. La ville

Jusqu'en 1858 : c'était la campagne.
On y chassait alors le lapin et le perdreau sur des terres ancestrales où subsistaient des fermes (Le Tremblay, Champignol) et des châteaux (à Polangis, Chennevières).
Des parcs immenses existaient encore, vestiges de domaines seigneuriaux disparus (celui d'Agnès Sorel à Beauté-sur-Marne, ou du Grand Condé à Saint-Maur-des-Fossés).
Bois, champs et prés constituaient un écrin de verdure autour de la Marne.
En 1860, une grande partie du château et du parc du Perreux-sur-Marne sont vendus et convertis en lotissements afin de tirer parti de l'expansion que connaît Nogent-sur-Marne grâce à la construction de la ligne de chemin de fer (Paris- Mulhouse). On construit de grandes demeures en bords de Marne.
Commencés dès 1854, les travaux nécessitent la construction d'un viaduc. La frontière entre Nogent et Le Perreux est née. Le Perreux-sur-Marne va prendre son essor. Nogent va continuer à s'étendre.
En 1876 : La première société d'aviron s'installe sur la Marne. Venu de la Tamise, passant par la Seine et finissant sur la Marne, le canotage est un sport à la mode, mais également un agrément.
En 1886, le nombre d'habitant du quartier du Perreux-sur-Marne est aussi important que celui du vieux bourg de Nogent-sur-Marne. La guerre entre les deux quartiers est menée par un adjoint au maire de Nogent-sur-Marne : Henri L'Hopital-Navarre.
En 1887, la rupture est consommée, Navarre devient le premier maire du Perreux.

Après 1910, avec le développement de la ligne de chemin de fer Paris Bastille, et l'ouverture de la gare de Nogent-sur-Marne à l'ouest, la commune de Nogent-sur-Marne connaît un engouement de la part des Parisiens qui découvrent la campagne à deux pas de chez eux. Les travaux de terrassement ont été considérables.
Ainsi, on construit pavillons et villas sur les terrains encore libres, mais inondables notamment dans la partie sud où les espaces étaient libres et proches de la gare. Des dizaines d'établissements vont ainsi fleurir sur les bords de la rivière. Tous ne sont pas des guinguettes avec un bal, mais la quasi totalité possède une terrasse au bord de l'eau.
Les résidences secondaires sont parfois très luxueuses mais beaucoup ont un confort élémentaire et la plupart restent souvent inoccupées pendant l'hiver.

Les avenues dans la ville sont affirmées par la plantation de mails montrant l'essor de la nouvelle commune.

Place de la Marie, Nogent-sur-Marne

Le casino de l'Ile de beauté, Nogent-sur-Marne

Bord de Marne, Zone de baignade, Nogent-sur-Marne

Les berges de Nogent-sur-Marne

Les terrasse et guinguettes de Nogent-sur-Marne

2. L'occupation des Berges au XIX[e] siècle sur les bords de Marne

Depuis le XIX[e] siècle, les berges sont un lieu de villégiature comptant de nombreuses bases nautiques et guinguettes; le canotage et la baignade contribuant à donner au lieu une ambiance familiale et populaire (certaines communes possédaient même des casinos).

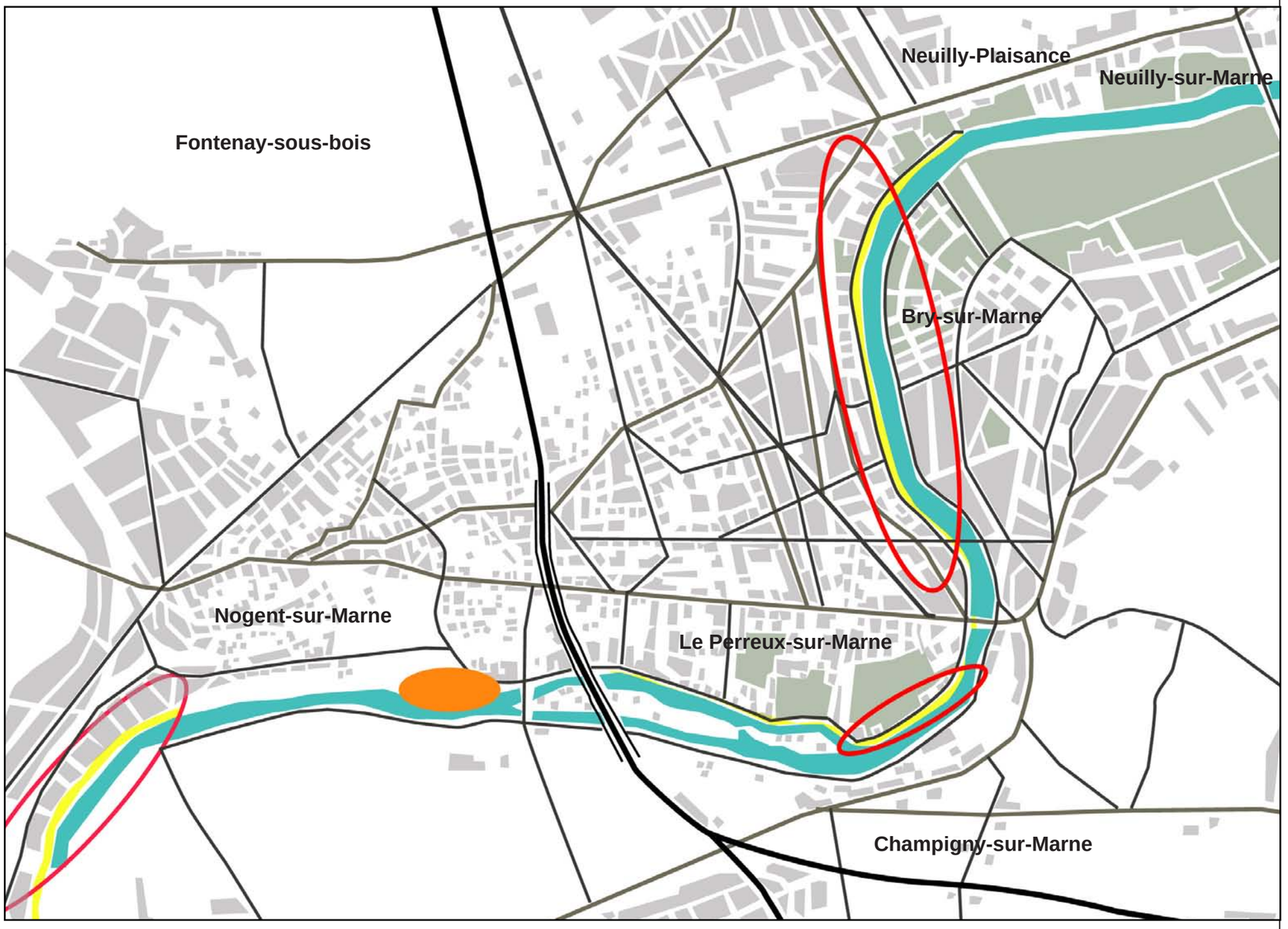
Le confortement des berges a rendu possible l'existence de plages à Nogent ainsi que sur des communes voisines. On note la présence sur la carte de 1910 de l'une d'entre elles au sud-ouest de Nogent. Plus tard, la construction de l'A4 la fera disparaître, malgré son importance.

Malgré la disparition d'une grande partie de ces caractéristiques de villégiature, les bords de Marnes ont gardé un caractère doux et touristique essentiellement basé sur la promenade et quelques activités nautiques.
Le port de plaisance est aujourd'hui encore l'un des plus importants d'Île-de-France, d'une capacité de 170 bateaux, il est accessible depuis un parvis et entouré d'un espace de loisirs.

Le mobilier urbain qui accompagne ces promenades est simple et relève davantage d'un mobilier d' « intérieur » de ville que de quai de rivière.
Notons que le mobilier en bordure de rivière varie d'une ville à l'autre tout comme les revêtements de sol (diversité de couleurs et de matières). On peut dire que pour le promeneur, les passages d'une commune à l'autre, caractérisés par des différences de matériaux ou de mobiliers, marquent des ruptures et séquences dans le parcours du linéaire.
Plusieurs ruptures importantes sont à noter dans le cheminement des berges, (liées à des infrastructures ou à des aménagements nautiques ou hydrauliques) et obligent le promeneur à s' éloigner de l'eau pour emprunter la route.

Le cheminement en bord de Marne est caractérisé par une architecture des berges, petits détails ou aménagements monumentaux, qui contribue à créer une ambiance de proximité avec l'eau et la rivière. Tout un éventail issu d'une petite architecture qui gagne à être davantage mis en avant (ponton, borne, anneau d'amarrage, escalier d'accès, échelles…)

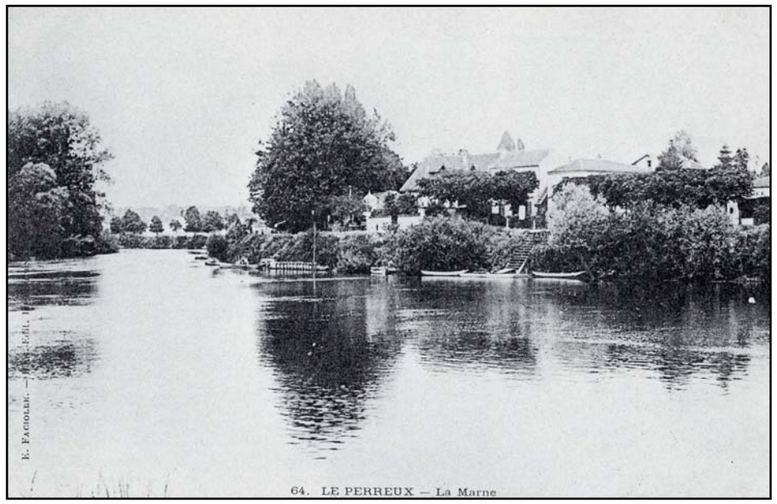
Aujourd'hui, les palplanches et les quais maçonnés appauvrissent les berges et présentent l'inconvénient majeur d'être très peu végétalisés. Ils induisent un aspect brut du chemin de halage. L'enrochement consiste à déposer d'importants blocs de pierre extraits hors site sur la pente des berges afin de les préserver de l'érosion.
La renaturation déjà effectuée sur certaines parties du linéaire permet un maintien des berges par une végétation appropriée. Ce traitement permet d'accueillir la faune et la flore et s'intègre au paysage.



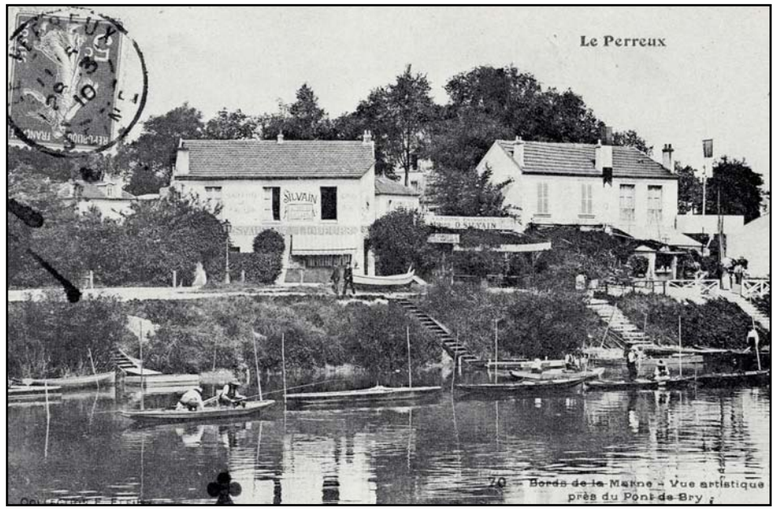
LE BATI
- Urbanisation 1910
- Terrains constructibles
- Larges berges des bords de rivière
- La Marne
- Plages sur berges les plus importantes
- Port de plaisance de Nogent-sur-Marne

LES INFRASTRUCTURES
- Voies récentes
- Voies anciennnes (présentes sur la cartes des chasses royales 1790)
- Chemin de fer : ligne Paris / Mulhouse
- Viaduc de Nogent

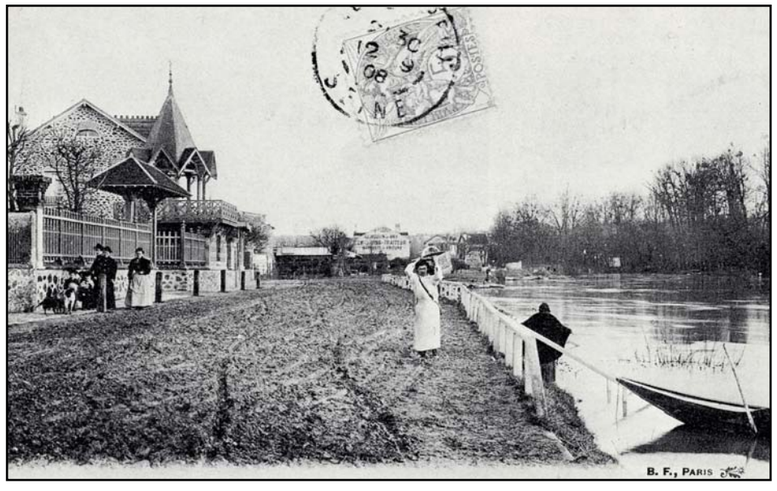
Les paysages de bords de Marne



Bord de Marne, les belles demeures en bord d'eau, le Perreux-sur-Marne



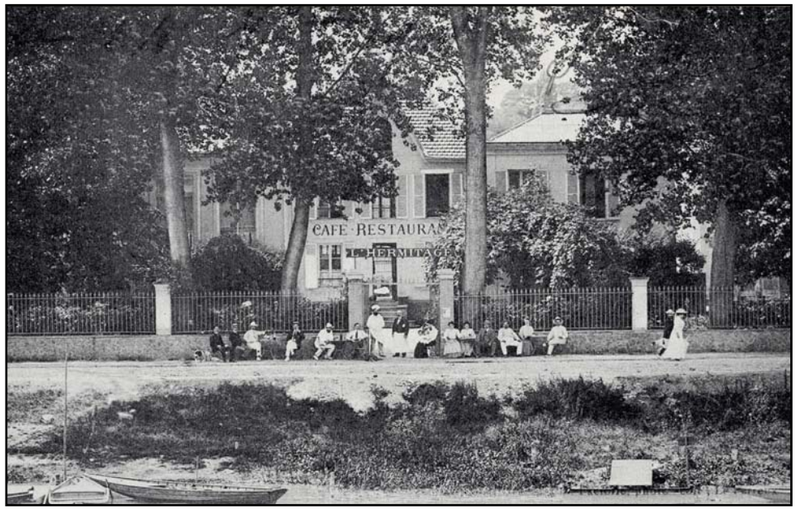
Bord de Marne, les berges



Bord de Marne, promenade le long des berges

Les activités des Berges

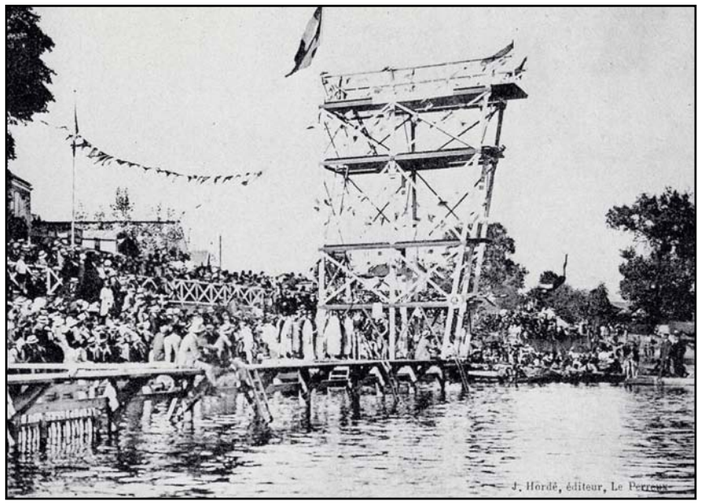
Bord de Marne, les guinguettes, Perreux-sur-Marne



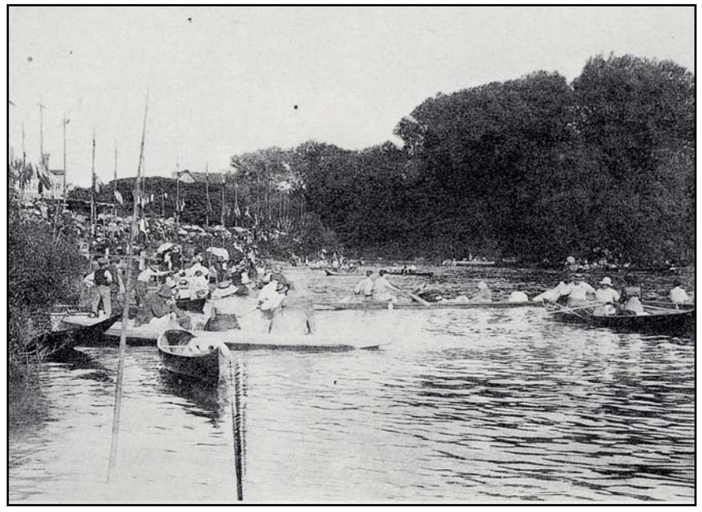
Bord de Marne, les guinguettes

Bord de Marne, canotage

Les activités sur l'eau



Bord de Marne, les concours de canotage, Nogent-sur-Marne



Bord de Marne,Canotage

1.3 Le cadastre

A. Organisation du parcelaire de la ville

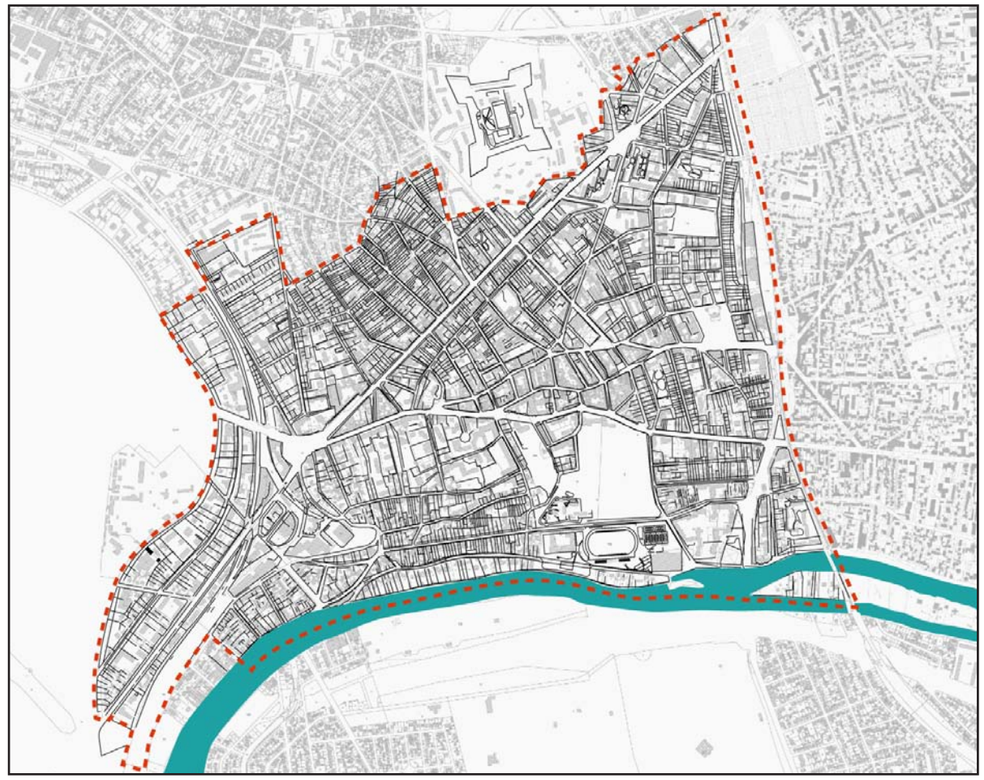
Les quatre cartes présentées sont un décorticage du cadastre

- Le cadastre dans son intégralité

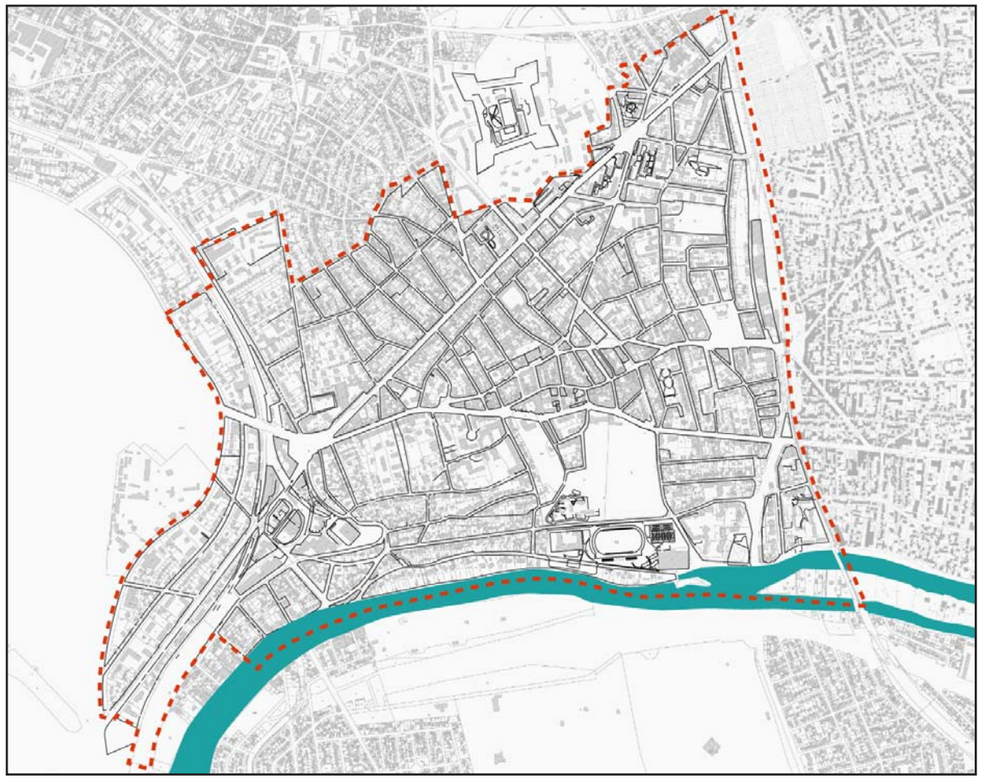
- Par ilots

- Un relevé des trames parallèles au relief

- Un relevé des trames perpendiculaires au relief

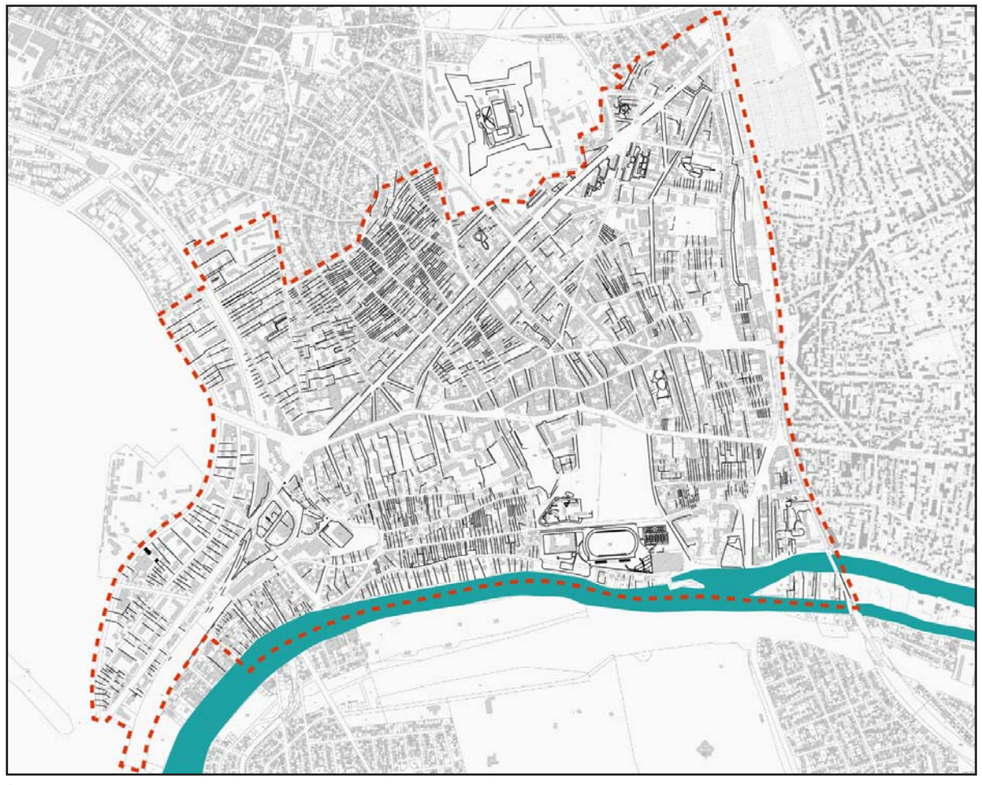


1. Nogent-sur-Marne, relevé des parcelles cadastrales



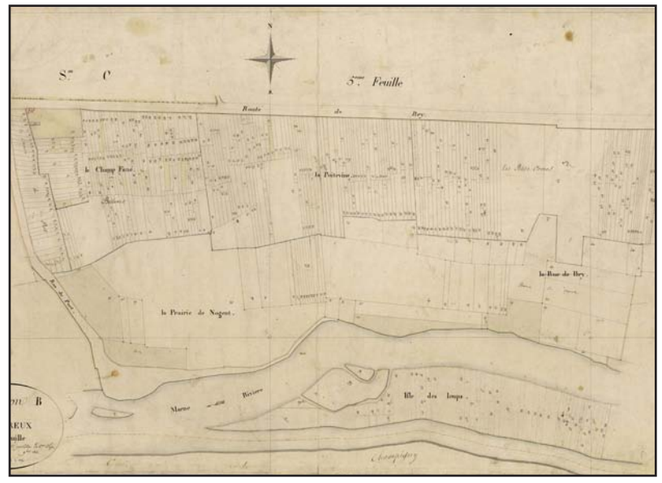
Nogent-sur-Marne, Ilots des parcelles cadastrales

Les trames horizontales cadastrales, ouest-est

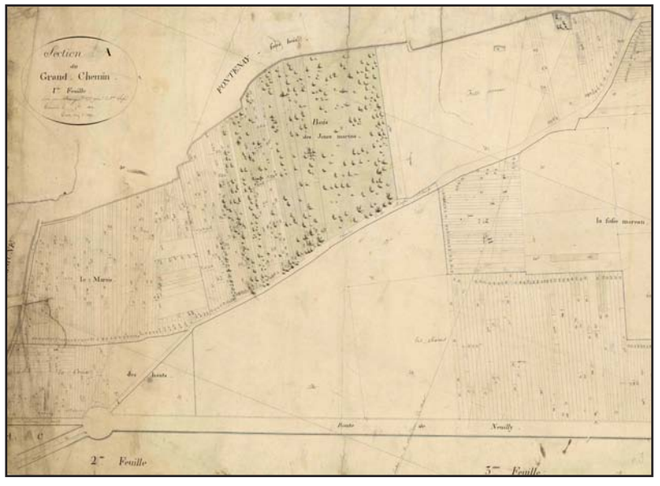


Les trames verticales cadastrales, nord-sud

Cadastre napoléonien, les Viselets



Cadastre napoléonien, le Perreux



Cadastre napoléonien, les Viselets

B. Cadastre ancien

Le parcelaire du cadastre napoléonien est fortement influencé par le relief.

2/ ORGANISATION URBAINE DE LA VILLE

2.1 Les entités de paysage influentes sur la commune

Cinq entités de paysage entourent la ville, et influencent de manière urbanistique ou paysagère l'intérieur de la commune :

- Le Bois de Vincennes

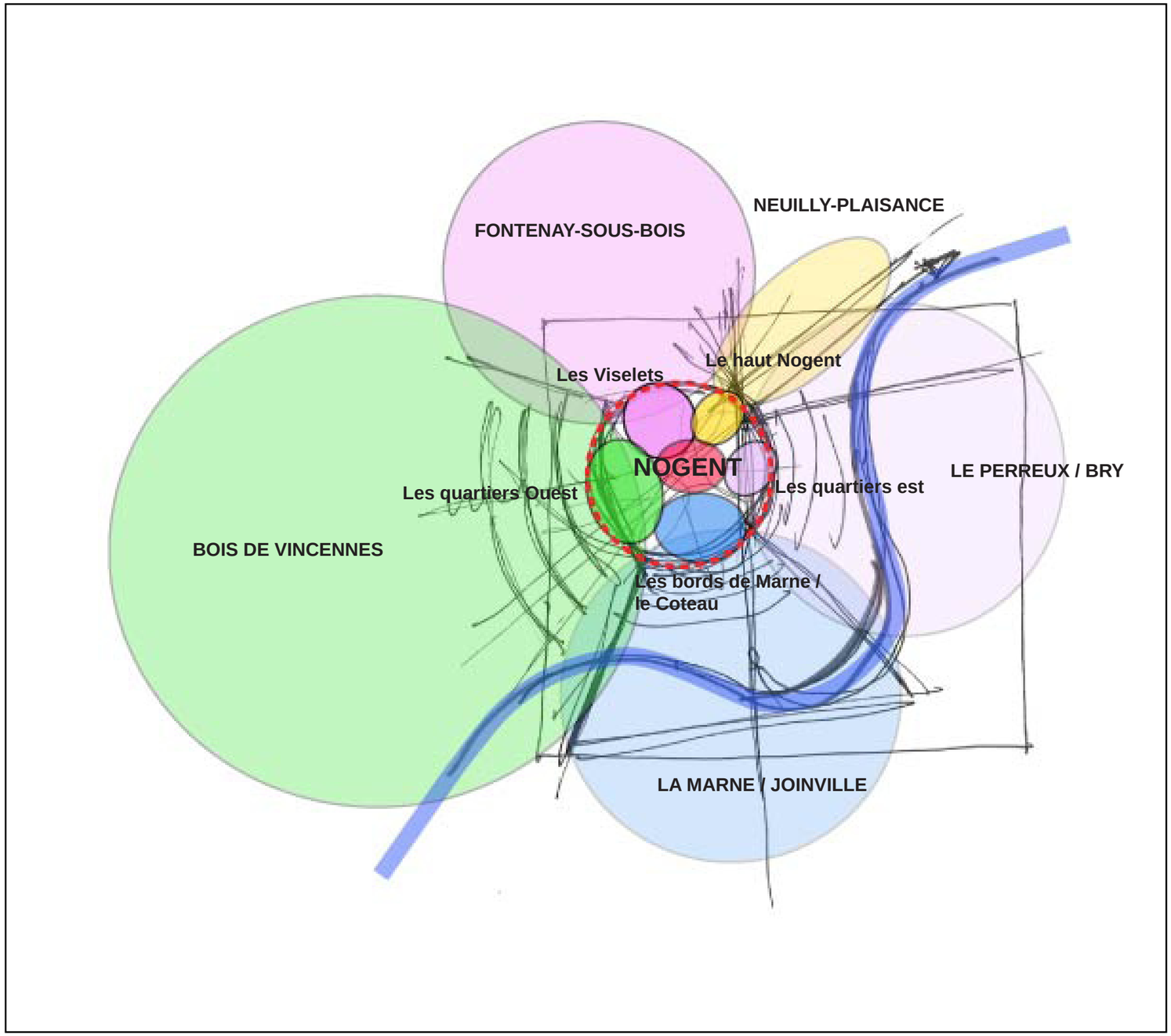
- Fontenay-sous-Bois

- Vers Neuilly-Plaisance

- Le Perreux-sur-Marne, Bry-sur-Marne et le tournant de la rivière

- La vallée de la Marne devant la commune avec la Marne et les communes de Joinville-le-pont, Bry-sur-Marne et Champigny-sur-Marne.

Les paysages ou vues que l'on peut observer depuis Nogent sont définis par ces entités extérieures.



Le bois de Vincennes

Fontenay-sous-bois

La vallée de la Marne

Vers Neuilly Plaisance / Le nord du Perreux-sur-Marne

Le Perreux et Bry-sur-Marne

Nogent centre

2.2 Les différentes typologies du réseau viaire de la commune.

Différentes typologies du réseau viaire sont identifiables sur l'ensemble de la commune.

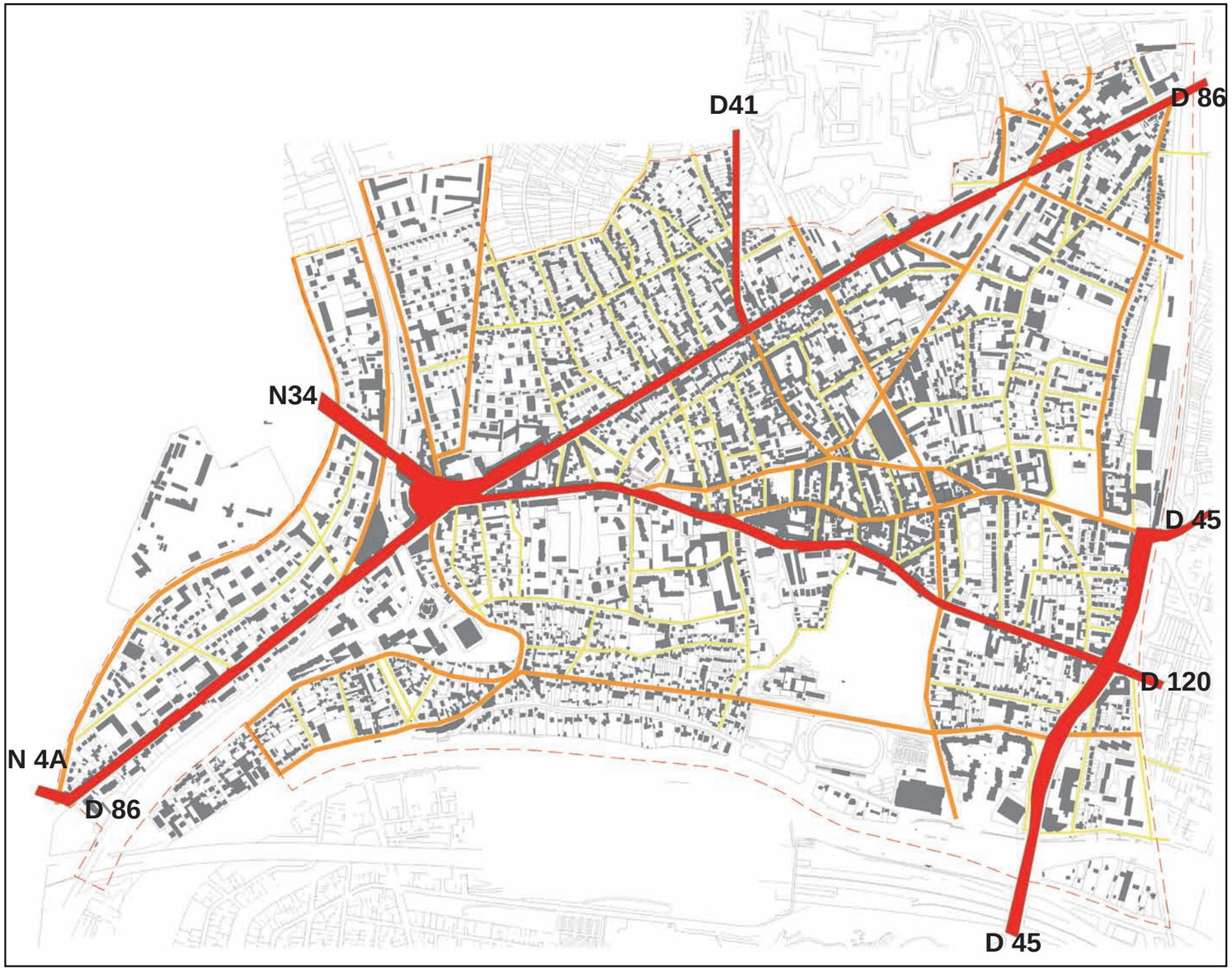
Les autoroutes urbaines et nationales ne traversent pas la commune mais sont directement accessible en sortie de ville.

Les routes départementales, anciennement routes nationales constituent les grands axe principaux de Nogent. Leur géstion et entretien ne dépend pas de la ville mais du département.

On peut ensuite classer les routes communales en deux catégories :

- les routes communales principales qui sont les voies dépendant d'une géstion de la commune et les plus fréquentées. Elles relient les quartiers les uns aux autre d'une manière plus évidente que les routes communales secondaires.

- les routes communales secondaires permettent des accès moins fréquentés au coeur des différents quartiers.



Routes Nationales et Départementales

Routes communales principales

Routes communales secondaires

D86 Avenue de Joinville

N34 Avenue de Clemenceau

D86 Boulevard de Strasbourg

D120 Rue Jacques Kable

Voirie communale principale Grande Rue Charles de Gaulle

Voirie communale secondaire Rue de la Muette

2.3 Le «Triangle» de Nogent, entre le boulevard de Strasbourg et les voies ferrées du RER E

Les 3 limites entre les quartiers à l'intérieur de la commune :

- 1. Le boulevard de Strasbourg

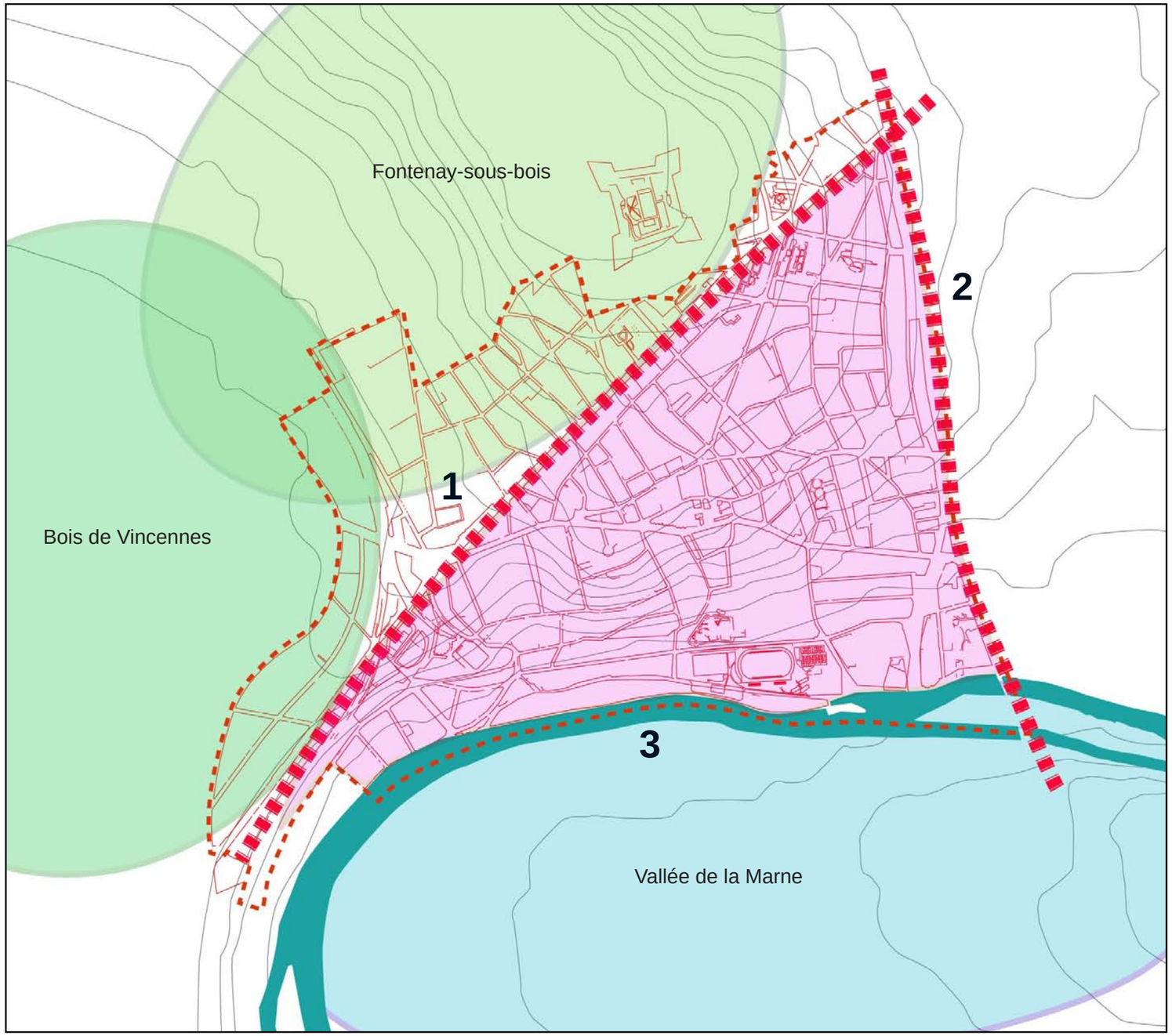
- 2. Le voies de chemin de fer du RER E

- 3. La Marne

Les deux entités de paysage qui pénétrent dans la ville :

- Le Bois de Vincennes

- La commune de Fontenay-sous-Bois qui «rentre» au nord (ouest) de Nogent dans le quartier de Viselets.



Le triangle de Nogent / Quartier Est

Influence de la vallée de la Marne

Influence du Bois de Vincennes

Influence de Fontenay-sous-Bois

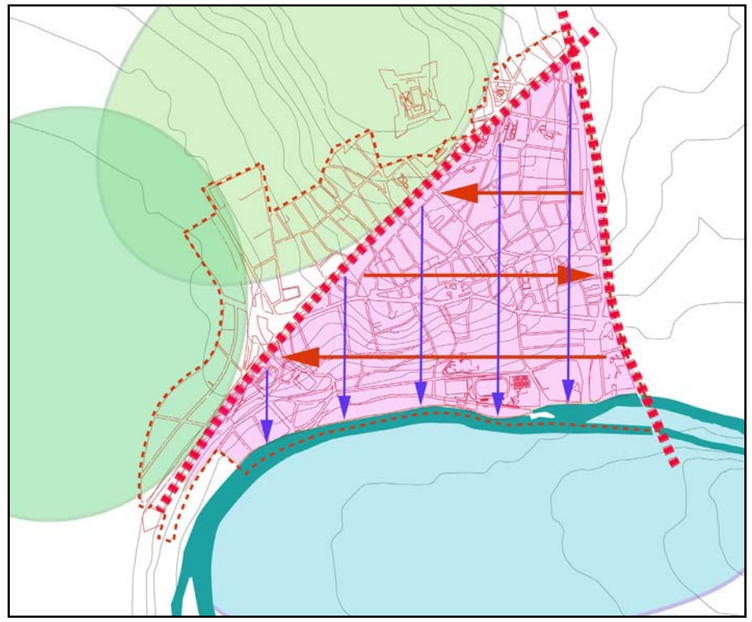
Limites du quartier Est de Nogent

Limites communales

1. Limite ouest du «triangle de Nogent» : Boulevard de Strasbourg, D86.

2. Limite est de la commune : les voies ferrées du chemin de fer, RER E.

3. Limite sur de la commune : La Marne.



A. Héritage des parcelles cadastrale
Rues latérales et longitudinales

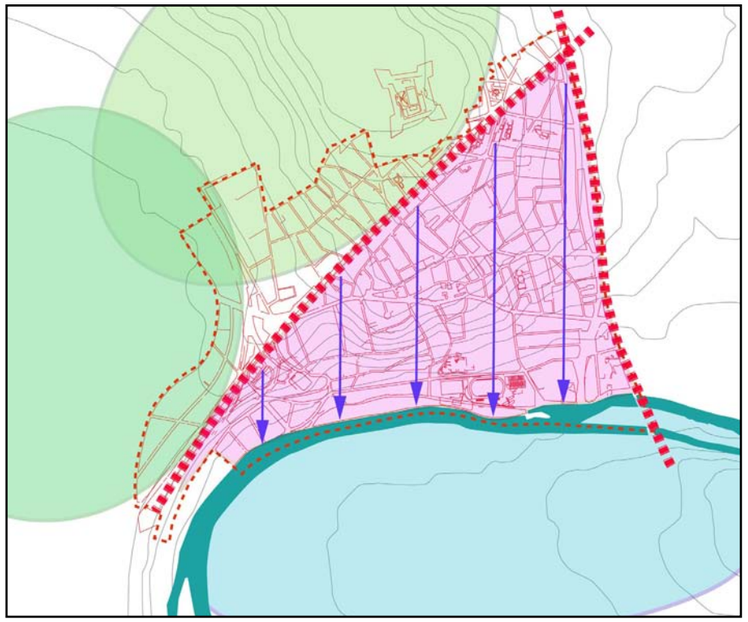
Dans «le triangle» de Nogent (limité par le boulevard de Strasbourg, les voies de chemin de fer du RER E et la Marne) les trames du parcellaire s'organisent dans le sens de la pente du coteau ou perpendiculaires à celle-ci.

- Les rues vont du nord au sud : Vers la Marne ou d'Est en Ouest perpendiculaires aux axes descendants.

- Le relief est structurant dans l'organisation des axes de la ville.
- Le relief a lui-même été créé par la vallée de la Marne d'où le rôle indéniable que joue la rivière dans la ville.

- Si la Marne a joué un rôle structurant dans l'organisation paysagère, urbaine et même architecturale dans l'histoire de la ville, aujourd'hui elle ne semble plus qu' un élément secondaire. Pourtant, l'organisation ancestrale de la ville est toujours d'actualité pour la plupart des tracés de la ville qui ont été pensés par rapport à la rivière.

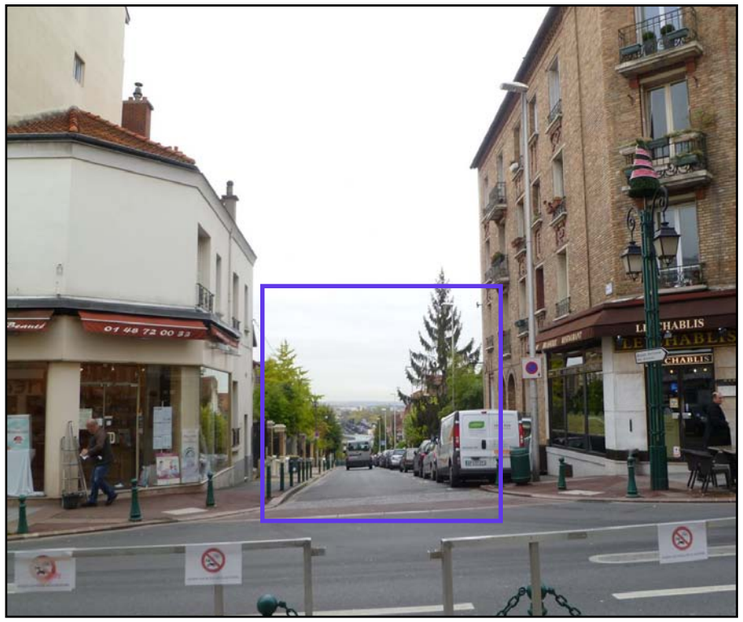
- Aujourd'hui de nouveaux éléments viennent s'ajouter et complexifier la ville apportant des logiques spatiales et urbaines différentes qui se superposent à celle de la rivière, de là s'en suit parfois un maillage complexe des trames parcellaires ou des rues.



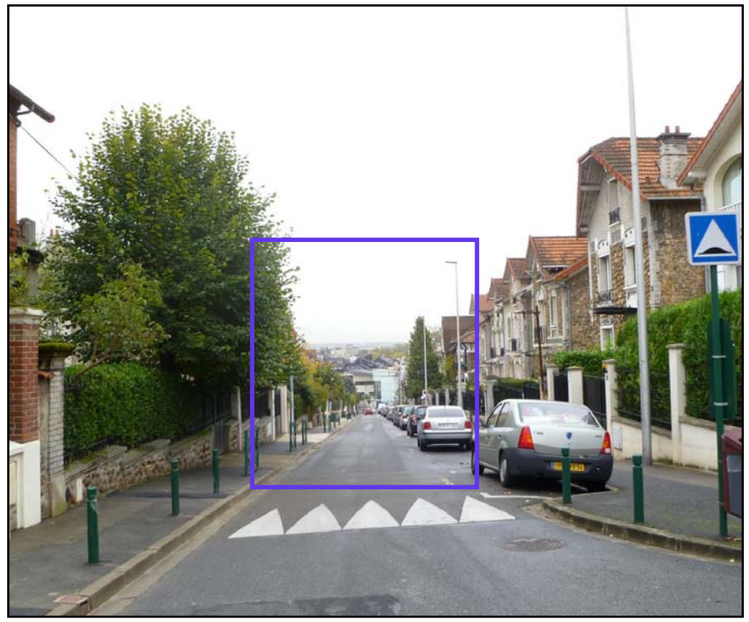
Limites du quartier Est de Nogent

Rues perpendiculaires

Limites communales



1. Vue depuis la grande rue Charles de Gaulle sur la rue de l'armistice. Vue ouverte sur la Vallée de la Marne.



2. Vue depuis la rue de l'armistice sur la Vallée de la Marne.

B. Les rues longitudinales : Vers la Marne

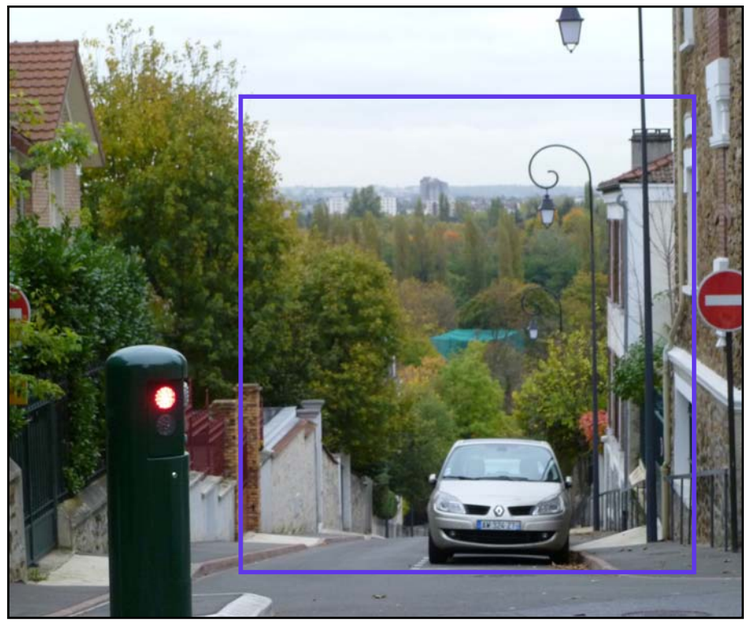
Organisation du centre ville

- Les rues que l'on appelle «longitudinales» traversent la commune du nord au sud.

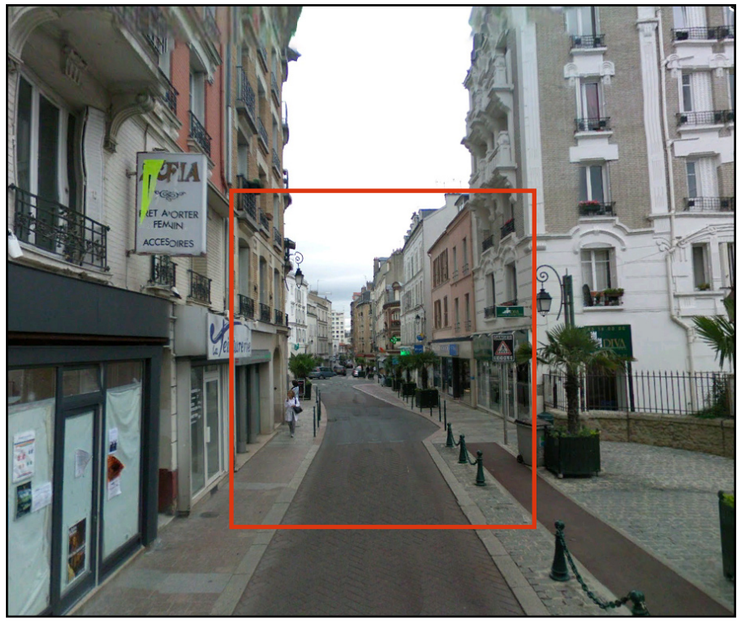
- Elles descendent vers la Marne dégageant la vue, quand on y prette attention, aux paysages ouverts de la vallée de la Marne.

- Ces rues descendent le coteau jusqu'aux bords de Marne.

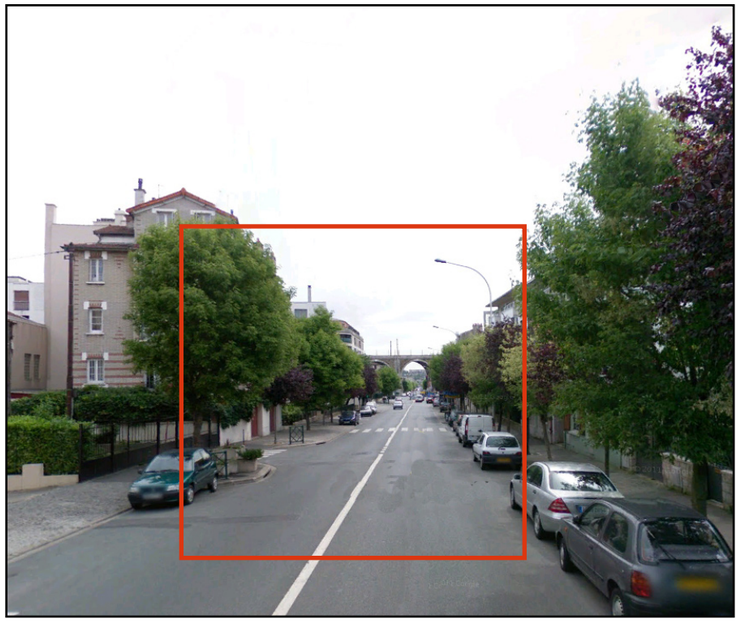
3. Vue depuis la rue Yvon sur la Vallée de la Marne.



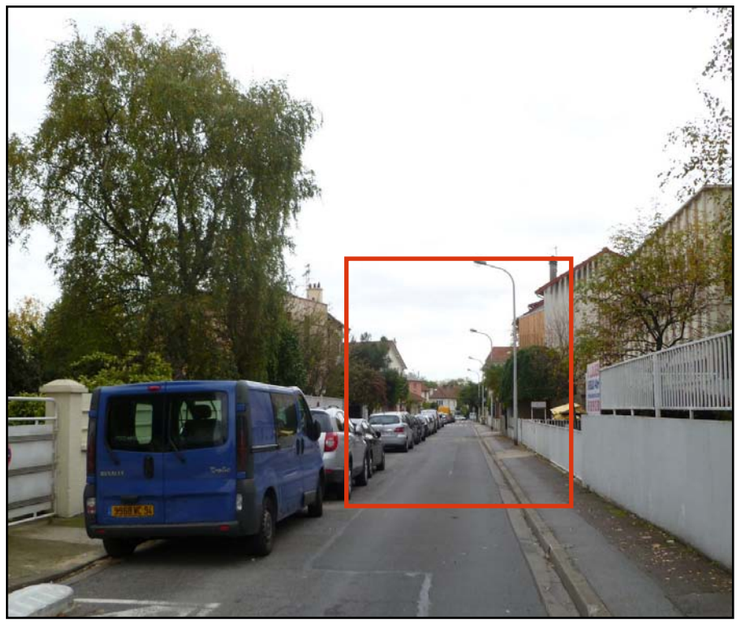
4. Vue depuis la rue de Bauyn de Perreuse sur la Vallée de la Marne.



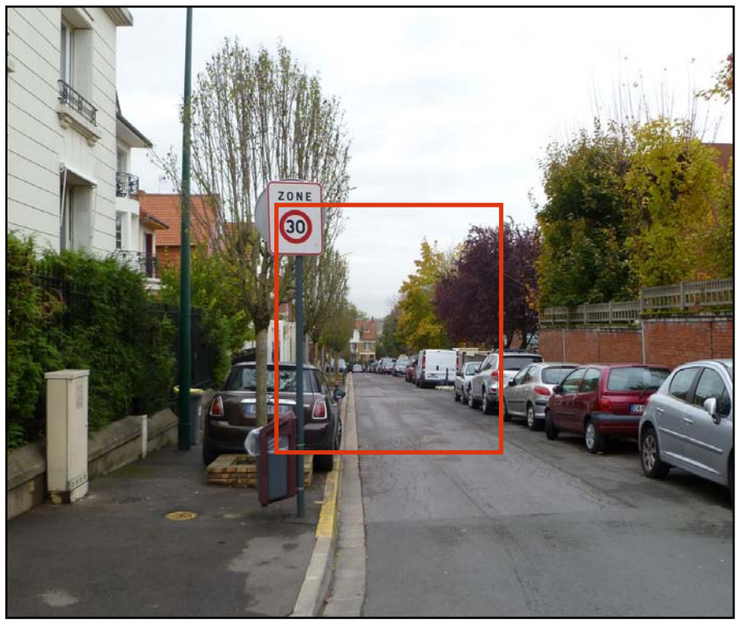
1. La Grande rue Charles de Gaulle, orientée latéralement, très commerçante.



2. Vue vers le Perreux sur Marne depuis la rue Jacques Kable, une des constituantes d'un axe latéral principal de la commune (Grande rue C. de Gaulle, Av.de Lattre de Tassigny, rue P. Brosselette, rue Charles VII, rue J. Kable)



3. Quartier orienté vers le Perreux, les rues principales conduisent vers le centre ville.



4. Quartier orienté vers le Perreux, plusieurs rues sont en impasse contre les voies de chemin de fer.

C. Les rues latérales : Vers les communes avoisinantes
Organisation du centre ville

- A contre sens des rues longitudinales, les rues perpendiculaires à ces dernières effectuent un parcours est-ouest permettant de traverser la commune depuis le Perreux-sur-Marne vers le bois de Vincennes et vers Fontenay-sous-bois.

- A l'inverse des rues longitudinales de la commune, ces rues orientées est-ouest se finissent souvent en impasse et, lorsque nous sommes en voiture, il faut souvent faire des «décrochés» d'une rue à l'autre pour aller d' est en ouest ou inversement.

- Cette situation de «rue en impasse» pour les rues orientées d'est en ouest est liée aux voies férrées de la ligne de RER E ainsi qu'au boulevard de Strasbourg, grand axe structurant nord sud mais dont les abords sont souvent «imperméables».

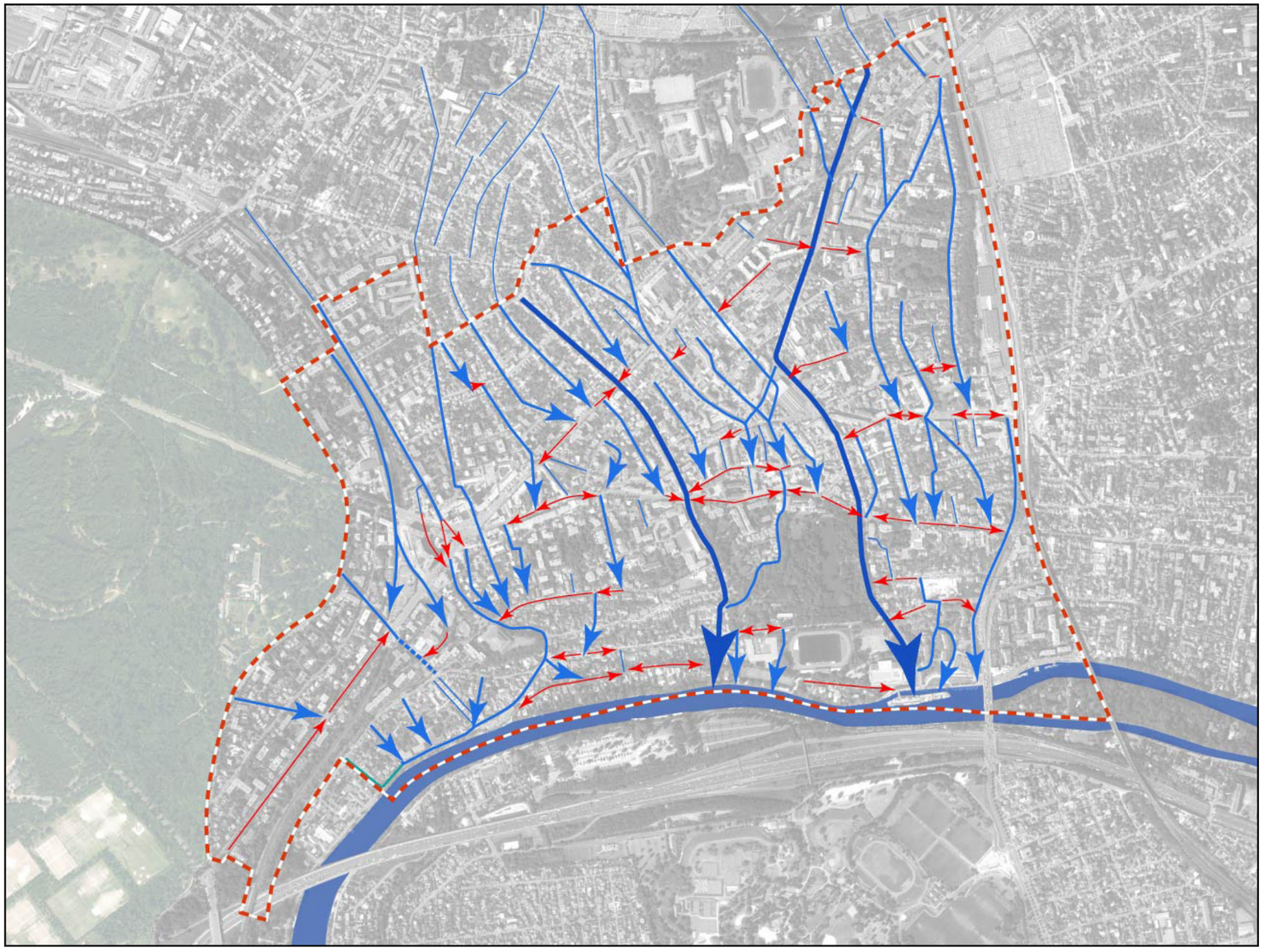
2.4 Vers la Marne *:* Les voies qui descendent du nord vers la rivière

Les rues accompagnent le nivellement. Il est possible de descendre du nord de la commune vers les bords de Marne sur deux ou trois rues sans effectuer de décroché est / ouest.

- Un de ces deux axes part du nord-est de la commune, à proximité des quartiers nord ouest du Perreux. Il traverse le quartier de Nogent plaisance, puis longe le parc Watteau à l'est pour arriver jusqu'au port de Nogent.

- Le deuxième axe part de Fontenay-sous-Bois traverse le boulevard de Strasbourg, le vieux centre ville, et continue à descendre le long du parc Watteau (à l'ouest) avant d'arriver à l'entrée de la promenade des bords de Marne.

- Un troisième axe, moins évident, descend depuis les abords de Vincennes, traverse le grand carrefour de l'avenue de Nogent et du boulevard de Strasbourg pour descendre vers le pavillon Baltard jusqu' aux berges ouest de la ville.

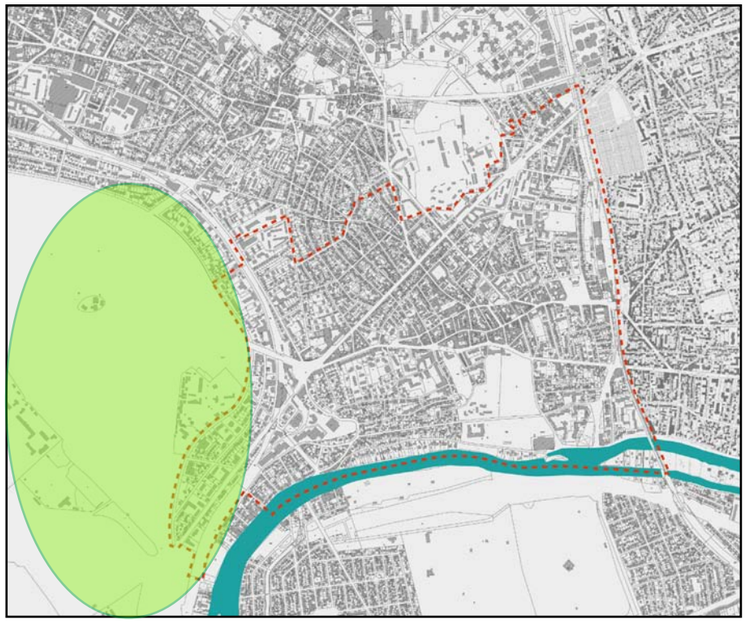


1. Fresque de l’avenue de Pierre Brossolette, illusion d’une vue cachée par les bâtiments sur la vallée de la Marne

2. Fresque de l’avenue de Pierre Brossolette

3. Fresque de l’avenue de Pierre Brossolette

3. Entre deux immeubles, reste de la vue sur la vallée de la Marne



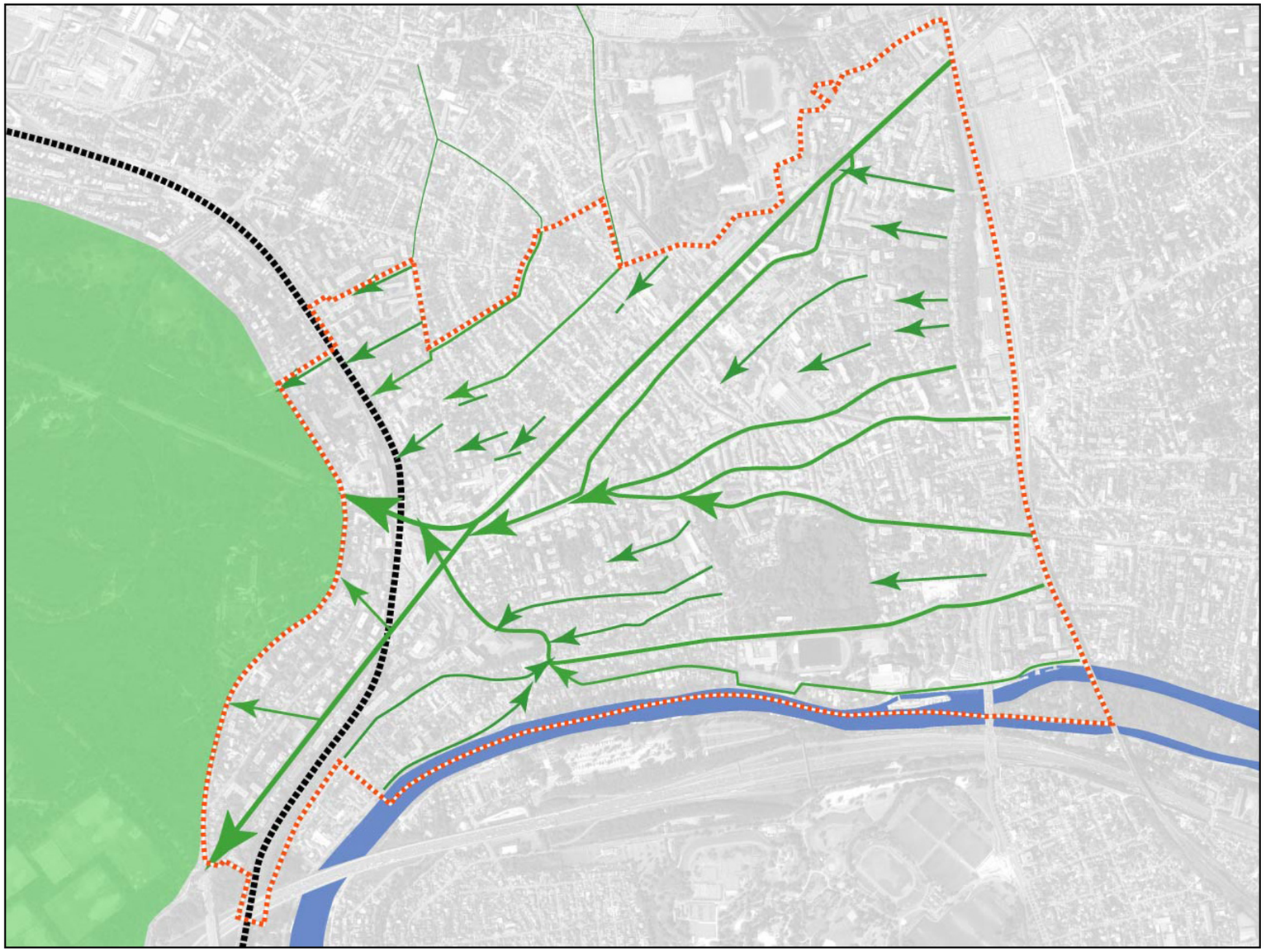
2.5 Vers le Bois de Vincennes : Les voies qui s'orientent vers la forêt

- Depuis le Perreux (et même de Bry), un axe historique passe par le centre ville de Nogent pour traverser le bois de Vincennes. Ces grands axes qui traversent plusieurs communes montrent l'unité territoriale à grande échelle de ces communes les unes par rapport aux autres.

- Cependant, en dehors de trois grands axes, il n'est pas facile de rejoindre directement le Bois de Vincennes sans faire de détours.

- L'influence au XIXs de la voie de chemin de fer est grande, elle opère dans la ville comme une véritable rupture entre les quartiers proches du bois de Vincennes et le reste de la commune.

- Les rues qui convergent vers le bois de Vincennes sont peu nombreuses depuis le quartier des Viselets. Pour aller au bois de Vincennes ou pour le traverser, il faut obligatoirement emprunter le boulevard de Strasbourg. Le lien direct avec le bois de Vincennes à été supprimé suite à l'arrivée de la tranchée de la ligne de chemin de fer de la Bastille. (actuelle ligne RER A).



Voies principales orientées vers le bois

Limite de commune

Voies secontaires orientées vers le bois

Rupture franche vers le Bois (tranchée RERA)

1. Vue du Boulevard de Strasbourg vers le Bois de Vincennes.

2. Les voies ferrées du RER A : Rupture entre le secteur 7 et le secteur 8

3. Avenue de la Belle Gabrielle

4. Vue du Boulevard de Strasbourg vers le Bois de Vincennes.

5. Les voies ferrées du RER A : Rupture entre le secteur 7 et le secteur 8

6. Avenue de la Belle Gabrielle

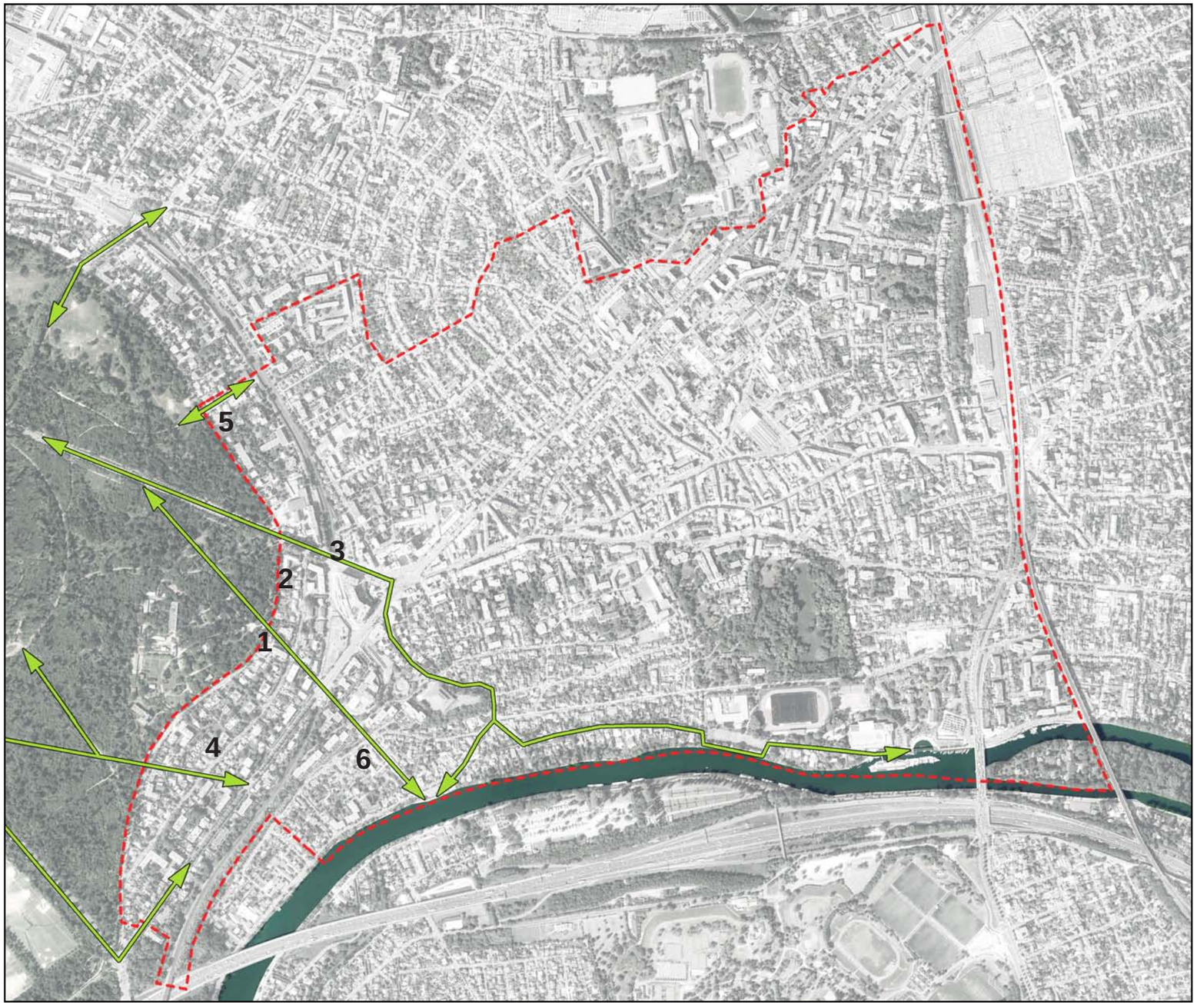
2.6 Liaison existantes entre le bois de Vincennes, Nogent et la Marne

Situé à l'Ouest de la commune, le Bois de Vincennes est un élément à considérer avec importance quant à son impact existant et potentiel sur le paysage Nogentais.

Certains axes majeurs sont à prendre en compte dans le cadre de la liaison entre le Bois, Nogent et la Marne (constituant également un des paysage clé de la commune.)

Deux de ces liaisons permettent une traversée continue entre le bois et les bords de Marne en passant par ou à proximité du carrefour principal de Nogent.
Il existe des réels points de vue d'ensemble plus ou moins bien mis en valeur sur ces tracés.

Au nord-ouest de la limite communale, un des axe de sortie du bois vers Nogent vient butter contre les voies ferrées (avenue Odette). Aucune passerelle ne permet, en ce point, un passage ouvert distinctement sur la ville, bien qu'une étude datant du début des années 90 prévoyai une passerelle piétonne entre le boulevard Gambetta et l'Avenue Odette.



liaisons existantes

limite de commune

Marne

1. **Liaison directe avec le bois de Vincennes garantissant promenades et activités culturelles. Vue sur l'entrée du jardin d'Agronomie tropicale.**

2. **Exemple d'axe reliant le bois de Vincennes à Nogent. Vue depuis l' avenue de la Belle Gabrielle.**

3. **Exemple d'axe reliant le bois de Vincennes à Nogent : Vue de l' Avenue de Nogent en direction du bois de Vincennes.**

4. **Passage piéton au milieu d'un îlot privé (Villa des chênes), à proximité du bois. Rue de la source.**

5. **Rue Odette : cassure de la liaison avec le bois en direction de Nogent. Aucune passerelle dans ce secteur permet le franchissement de la voie ferrée.**

6. **Talus et escalier sur un des axes les plus direct entre le bois de Vincennes et les bords de Marne. Vue en contre bas depuis l'avenue Charles V.**

2.7 Les hauteurs de bâti : Irrégularité des constructions par rapport au territoire

- Plusieurs secteurs dans la ville ont des hauteurs de bâti différentes.

- Vers Vincennes : L'habitat est mélangé et des immeubles R+3 R+6 s'alternent avec des demeure R+1 R+2.

- Autour du carrefour Leclerc : les immeubles sont très hauts et marquent la porte est de Nogent (R+11 R+15)

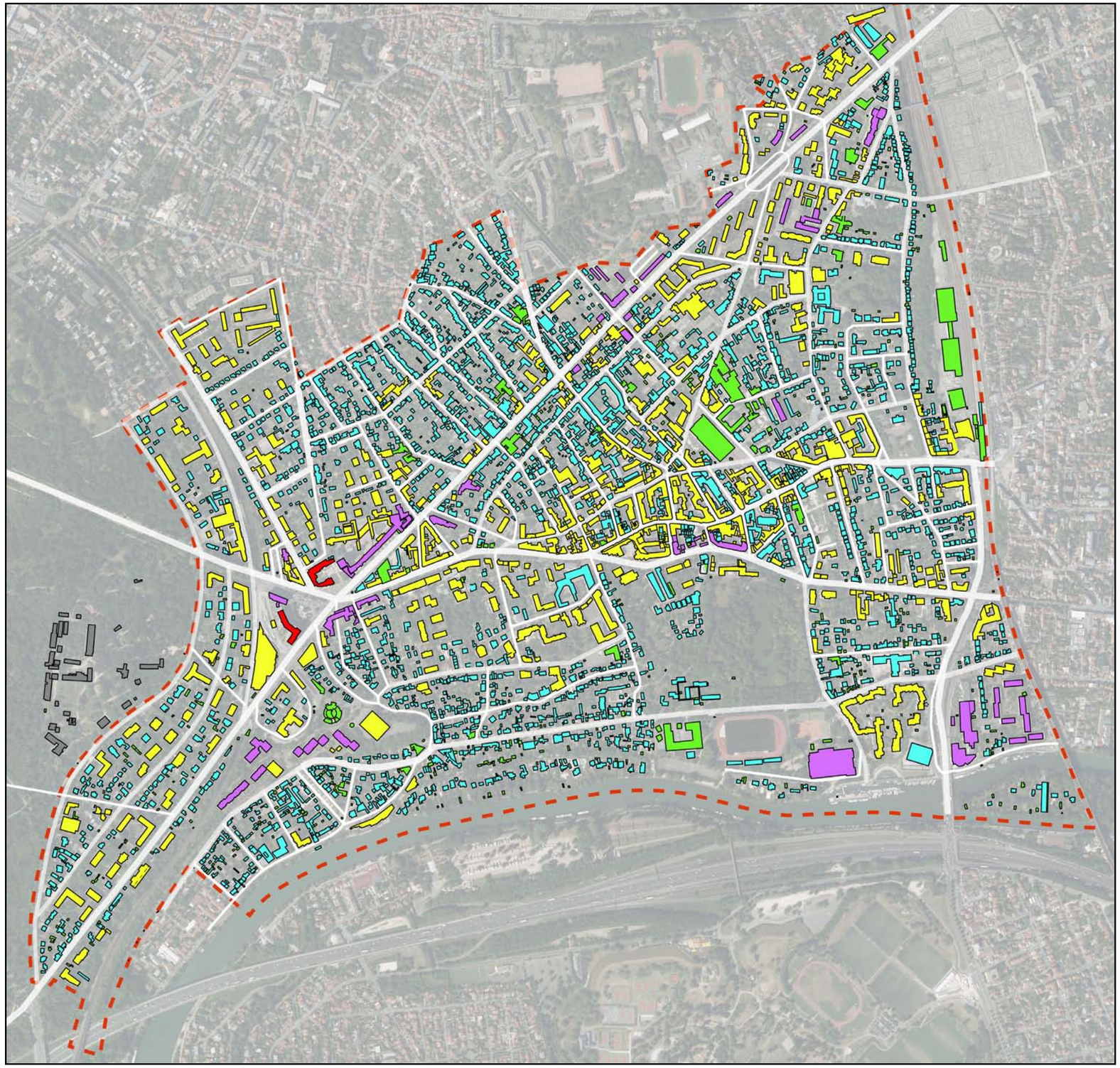
- Sur les bords de Marne : la majorité des demeures sont en R+1 R+2 sauf sur la partie est autour du parc.

- Le centre ville est dense et relativement haut, de nombreux immeubles sont en (R+3 r+6)

- Le quartier des Viselets est relativement bas RDC R+1 R+3

- Le quartier de Plaisance est un mélange de maisons R+1 R+3 s'alternant avec des immeubles R+3 R+6.

- Le long du boulevard de Strasbourg, les immeubles sont souvent hauts surtout autour du carrefour avec l'avenue de Nogent, et sur la partie la plus haute du Boulevard.



Immeubles dans le coteau (la corniche)

Immeuble sur le bas de Nogent sur les bord de Marne

Immeuble R+7 à mi-pente du coteau

Immeuble R+7 à la sortie du vieux centre ville. (le village)

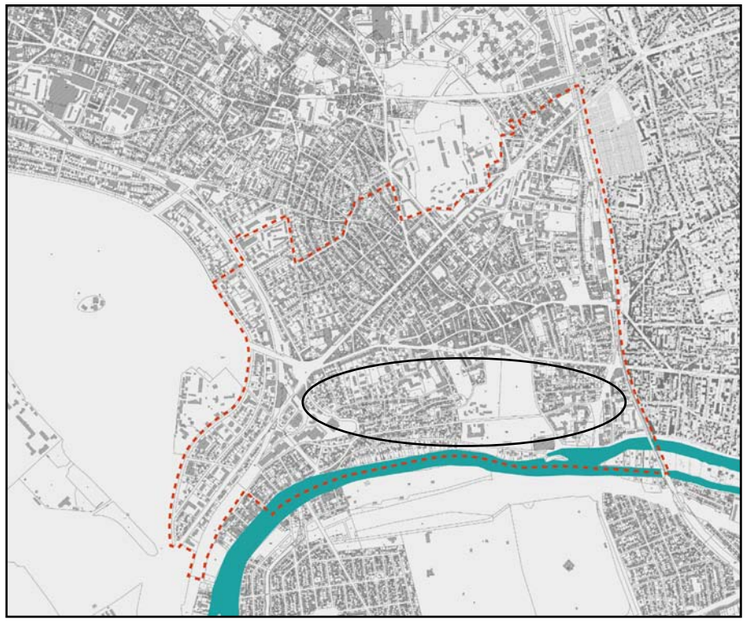
Immeuble R+5le long d'une rue en «belvédère».

«La porte est de Nogent», grands immeubles avec différentes orientations autour du carrefour Leclerc. (R+12 / R+13).

Boulevard de Starsbourg, Immeuble R+8 sur les hauts de Nogent.

Immeuble R+5 sur les Hauts de Nogent.

Immeuble R+5 face à la Marne (l'Hôtel du centre Nautique)



2.8 Les rues du coteau : En terrasse sur la Marne

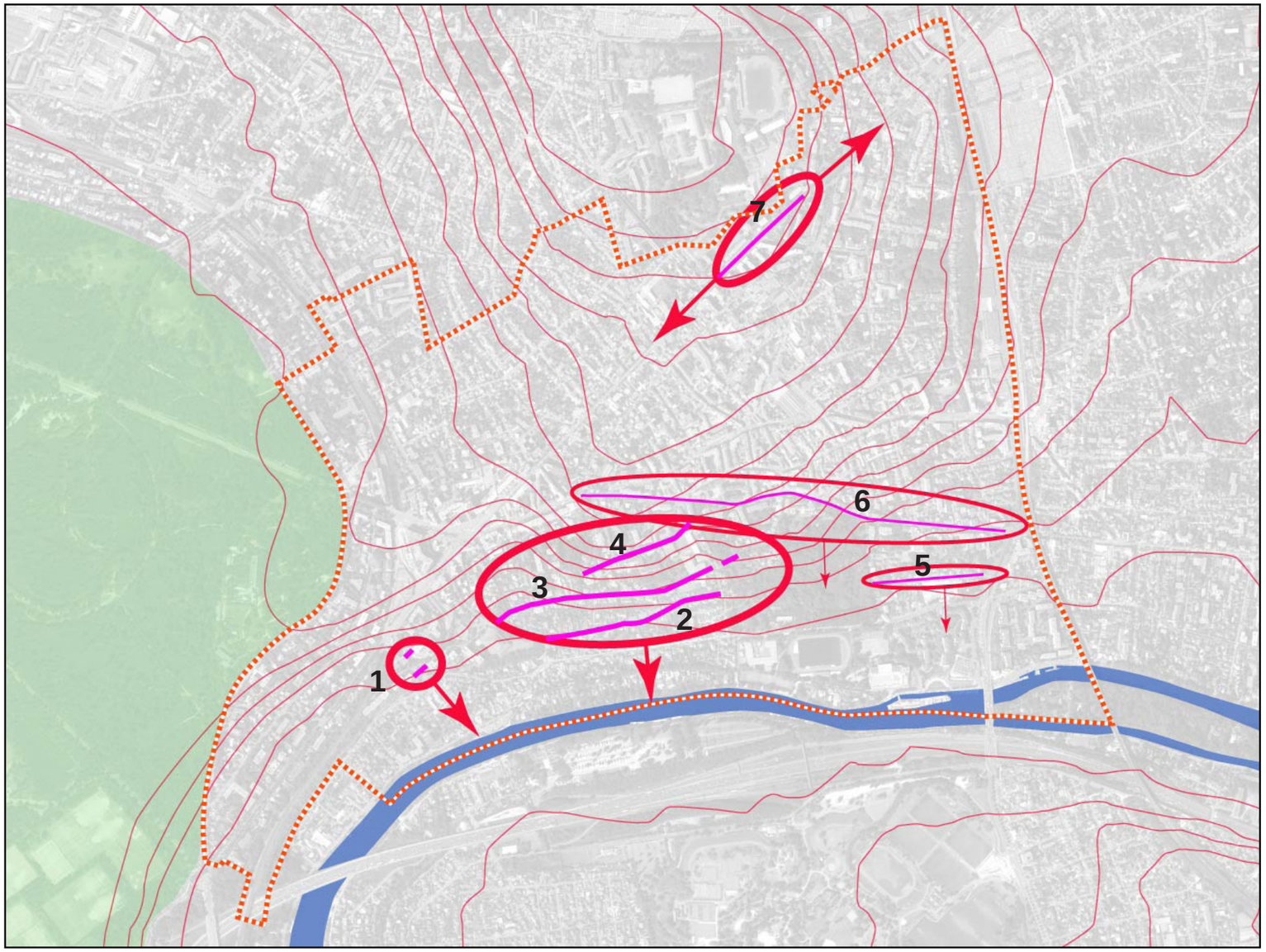
- A mi-pente, plusieurs rues ont une situation en terrasse face à la vallée de la Marne.

- Ces rues sont toutes parallèles à la Marne.

- D'autres rues sont en terrasse, comme la rue Pierre Brossolette, leur situation sur la pente du coteau se ressent par quelques ouvertures sur la vallée de la Marne.

- Plus au nord, sur le haut de Nogent, la situation, au niveau du point culminant du coteau permet de voir les deux pentes et les deux vues: d'un coté vers le bois de Vincennes; de l'autre vers le Perreux-sur-Marne et Neuilly-Plaissance.

1. Escalier rue Jean Guy Labarbe
2. Rue Carnot
3.Rue François Rolland
4.Rue d la Muette
5.Rue Marceau
6.Partie est de la Grande rue Charles de Gaulle; avenue de Lattre de Tassigny; rue Pierre Brosselette; rue Charles VII; rue Jacques Kable
7.Boulevard de Strasbourg



Rue principales en terrasse

Rue secondaire en terrasse

Limite de commune

1. Vue du Boulevard de Strasbourg vers la commune du Perreux et de Neuilly-Plaisance.

2. Vue sur la vallée de la Marne depuis la rue François Rolland.

3. Vue sur la vallée de la marne depuis le passage et les escalier entre l'avenue Watteau et l'avenue Charles V

4. Vue du Boulevard de Strasbourg vers le Bois de Vincennes.

5. Vue sur la vallée de la Marne depuis la rue François Rolland. (Gymnase Christian Marty)

6. Vue sur la vallée de la marne depuis le passage et les escalier entre l'avenue Watteau et l'avenue Charles V

2.9 Les ouvrages de soutènement et murs vieillissants.

On peut constater l'existence d'ouvrages de soutènement lorsque l'on se trouve dans les secteurs les plus en pente de la commune.

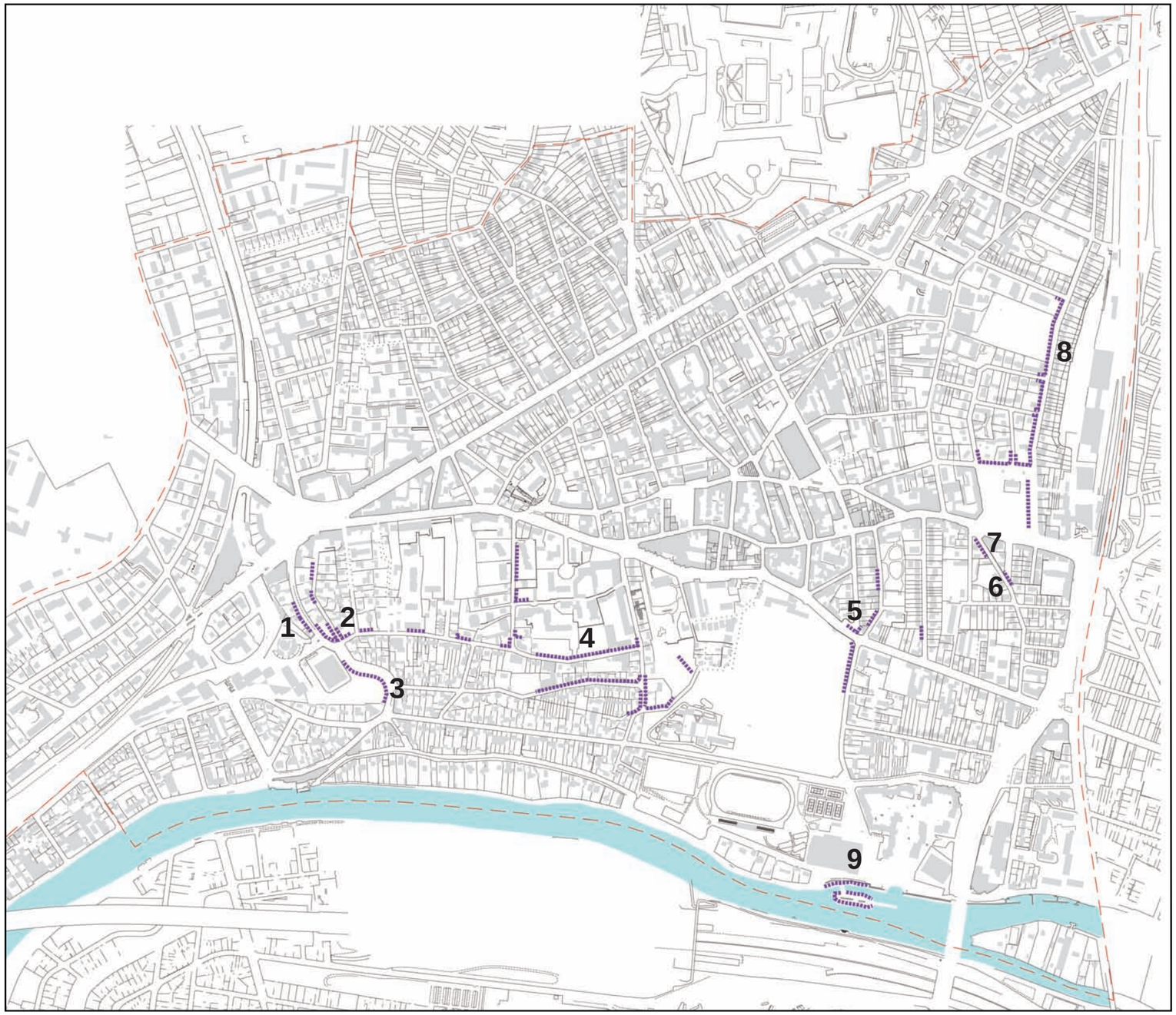
Ils sont donc implantés pour le plus grand nombre sur le coteau de Nogent. On en dénombre également un certain nombre à L'Est de la ville.

Ces ouvrages témoignent d'une implantation urbaine fondée sur un principe de terrasse.
Ce principe a dû, pendant un certain temps, laisser entrevoir la possibilité d'une urbanisation respectueuse de la vue sur la Marne et sa Vallée.

Cependant, l'urbanisation des dernières décennies avec des hauteurs de bâti allant parfois à l' encontre de la préservation de ces vues nous font aujourd'hui presque oublier la présence de ces ouvrages pourtant intimement liés au caractère du relief et donc à l'identité de Nogent-sur-Marne.

Les perrés du port de plaisance constituent des ouvrages de soutènement intimement liés au caractère de Nogent sur Marne. Ils sont une des constituantes du vocabulaire du bord de Marne.

Certains de ces ouvrages, sans valeur qualitative, méritent un travail de couverture végétale perenne avec des plantes grimpantes ou retombantes.



ouvrages de soutènement

limite de commune

Marne

1. Rue Victor Hugo

2. Rue Victor Basch

3. Rue Victor Basch (proximité Pavillon Baltard)

4. Rue François Rolland

5. Rue Charles VII

6. Rue de Larboust (en contrebas de l'Avenue de la République)

7. Rue de Larboust

8. Rue de Coulmiers (Contrefort de l'ancien château de Plaisance)

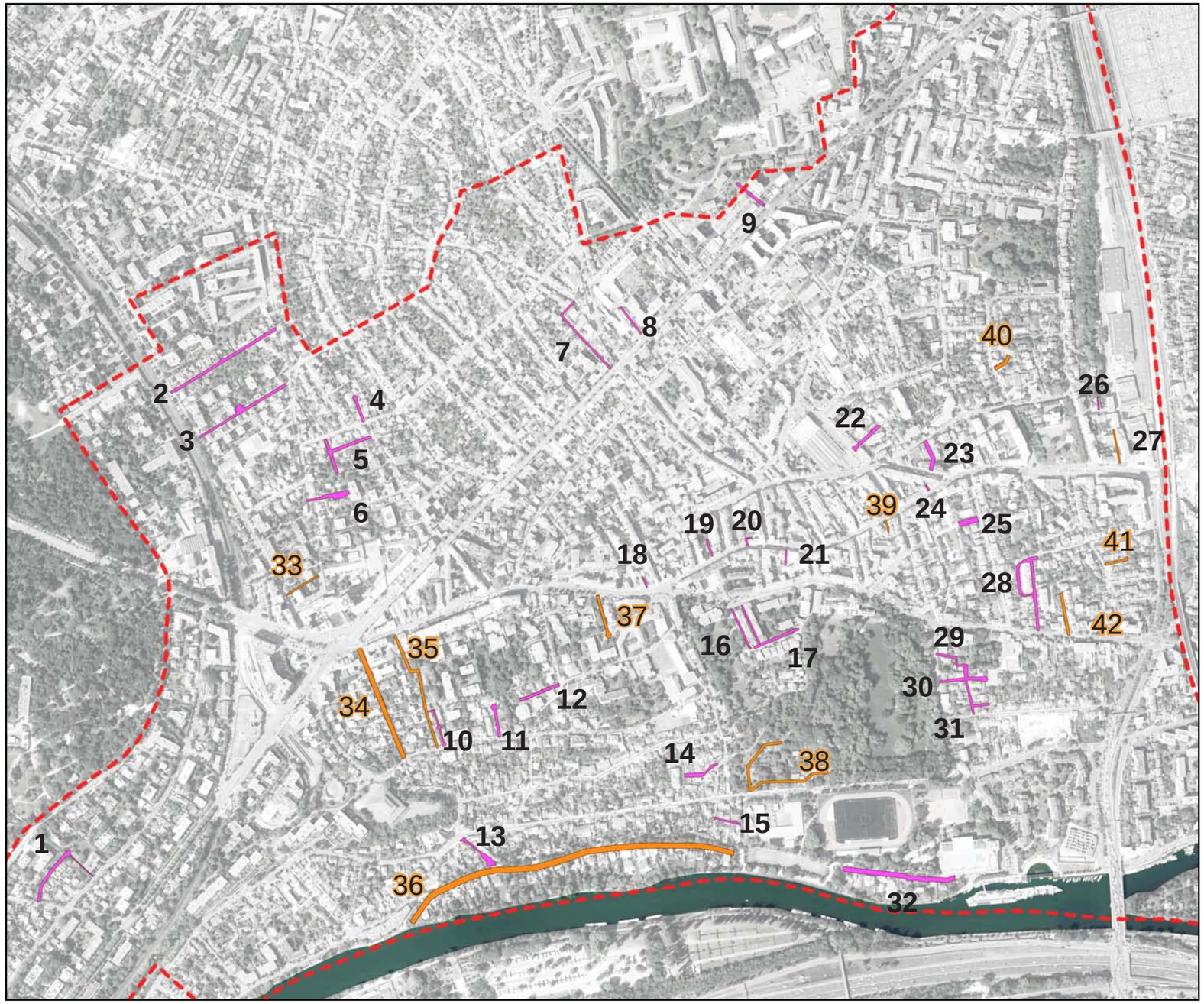
9. Les perrés du port de plaisance

2.10 Les usages des voies et passages privés. Passages piétons publics.

Il existe de nombreux passages et voies privées à Nogent sur Marne. Lorsqu'ils ne sont pas fermés par une grille, ils sont parfois un moyen pour le piéton d'emprunter un raccourci. Ils ont alors un usage public. Ce type d'utilisation est certainement réservé aux habitants de la commune qui connaissent bien les lieux étant donné l' inexistence d'une signalétique approprié ou encore la présence de barrières levantes à l'entrée de certains de ces passages

Passages ou voies privées - usage public
1. Villa des Chênes
2. Villa Ledoux
3. Villa André
4. Villa Lebegue
5. Rue Aunier
6. Impasse des Grillons
7. Sentier sous Châteaudun
8. Rue du Fort
9. Avenue des Epivans
10. Villa Sainte Marthe
11. Villa Clémence Henriette
12. Rue de la Muette
13. Entrée promenade Yvette Horner / île de beauté
14. Impasse Marchand
15. Impasse Agnès Sorel
16. Rue Yvon
17. Avenue Gugnon
18. Impasse de l'Ouest
19. Impasse du Nord
20. Impasse du Berger
21. Impasse du Luxembourg
22. Impasse Cabit
23. Impasse de la Taverne
24. Impasse des Pains
25. Rue de J.B Coignard
26. Sentier sous plaisance
27. 173 grande rue Charles de Gaulle
28. Rue nouvelle
29. Sentier de Bellevue
30. Rue A. Péchinez
31. Impasse Bellevue
32. Chemin de l'île de beauté

Passages ou voies privées - usage privé
33. Villa du Parc
34. Avenue Duvelleroy
35. Avenue Suzanne
36. Chemin privé de l'île de beauté
37. Villa de beauté
38. 4 Avenue Smith Champion
39. Impasse J. Marguerite
40. Entrée de résidence au niveau de la rue Maréchal Vaillant
41. Villa M.Eleonore
42. Avenue Simone



passages ou voies privés - usage public

passages ou voies privées - usage privé

Marne

limite de commune

2. Villa Ledoux

13. Entrée promenade Yvette Horner / île de beauté

17. Avenue Gugnon

25. Rue de J.B Coignard

29. Sentier de Bellevue

30. Rue A. Péchinez

34. Avenue Duvelleroy

37. Villa de beauté

42. Avenue Simone

2.11 Les lieux de vie

On remarque des points dans la ville qui paraissent plus vivants et fréquentés qu'ailleurs.

Ce sont les quartiers commerçants; les points névralgiques en rapport avec des accès aux transports en commun; les espaces liés à la culture ou au loisirs.

1. Le carrefour Leclerc - Gare RER A

2. Le pavillon Baltard

3. Carrefour du Val Nure : rue Victor Basch - avenue Charles V - avenue du Val de Beauté

4. Square d'Yverdon - Fédération d'aviron - bords de Marne

5. Commerces : croisement boulevard. de Strasbourg - route de Stalingrad

6. Lycée/collège Branly - parc Watteau

7. Le parc Watteau

8. Esplanade des bords de Marne

9. Port de Nogent - piscine - bowling

10. La très fréquentée Grande rue Charles de Gaulle

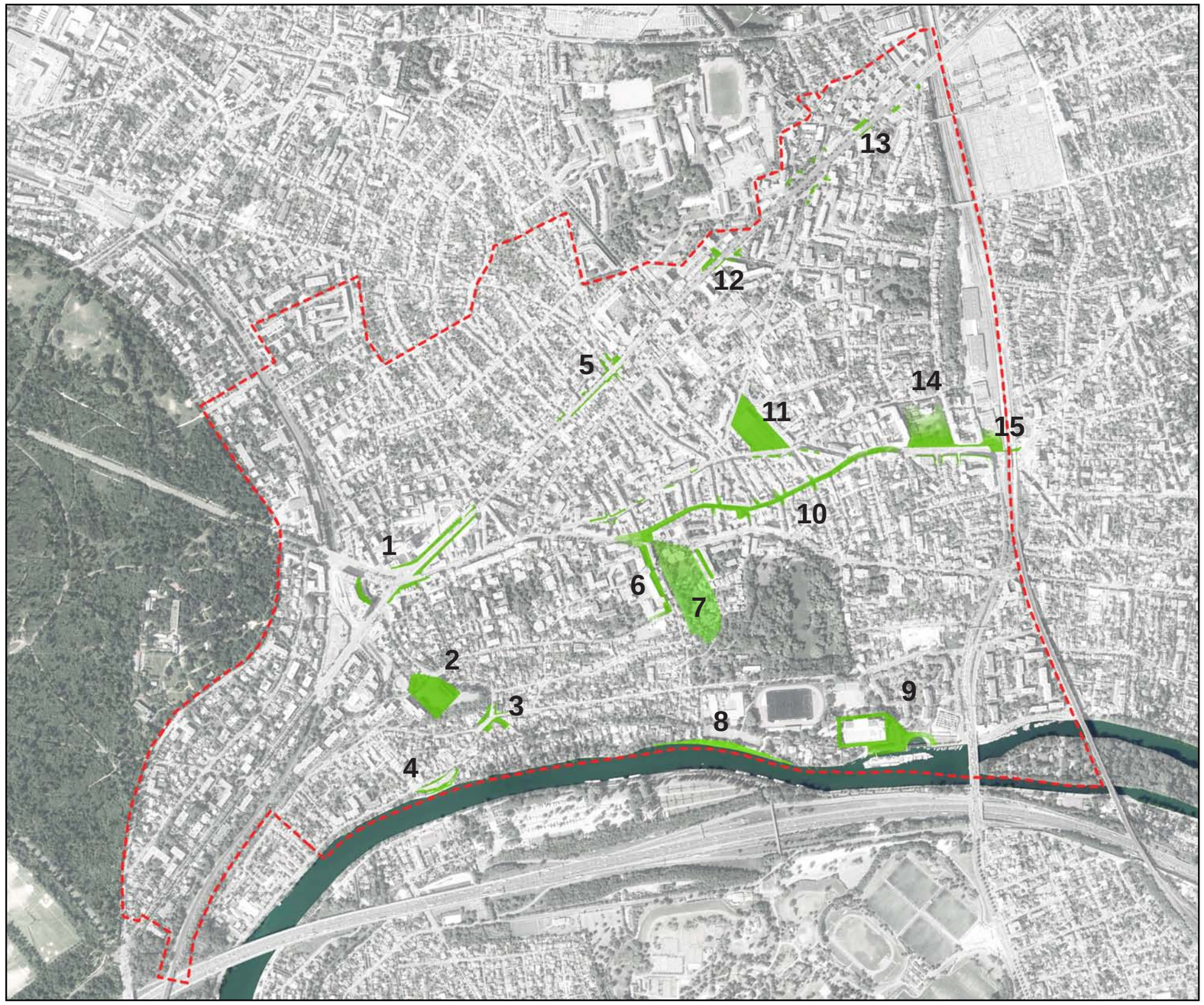
11. Les halles et la place du Marché

12. Commerces : croisement boulevard de Strasbourg - rue Anquetil.

13. Commerces : croisement boulevard de Strasbourg / sentier des Hauts Villemains

14. Mairie et Place de la Mairie

15. Gare RER E



lieux de vie

limite de commune

Marne

1. Le carrefour Leclerc - Gare RER A

2. Le pavillon Baltard

3. Carrefour du Val Nure : rue Victor Basch - avenue Charles V - avenue du Val de Beauté

8. Promenade Ile de Beauté : Les terrasses sur la Marne

9. Port de Nogent - piscine - bowling

11. Les halles et la place du Marché

3. L'ESPACE VÉGÉTAL DE LA VILLE

: Proportion faible des espaces publics en comparaison de l'arborescence privée des habitations.

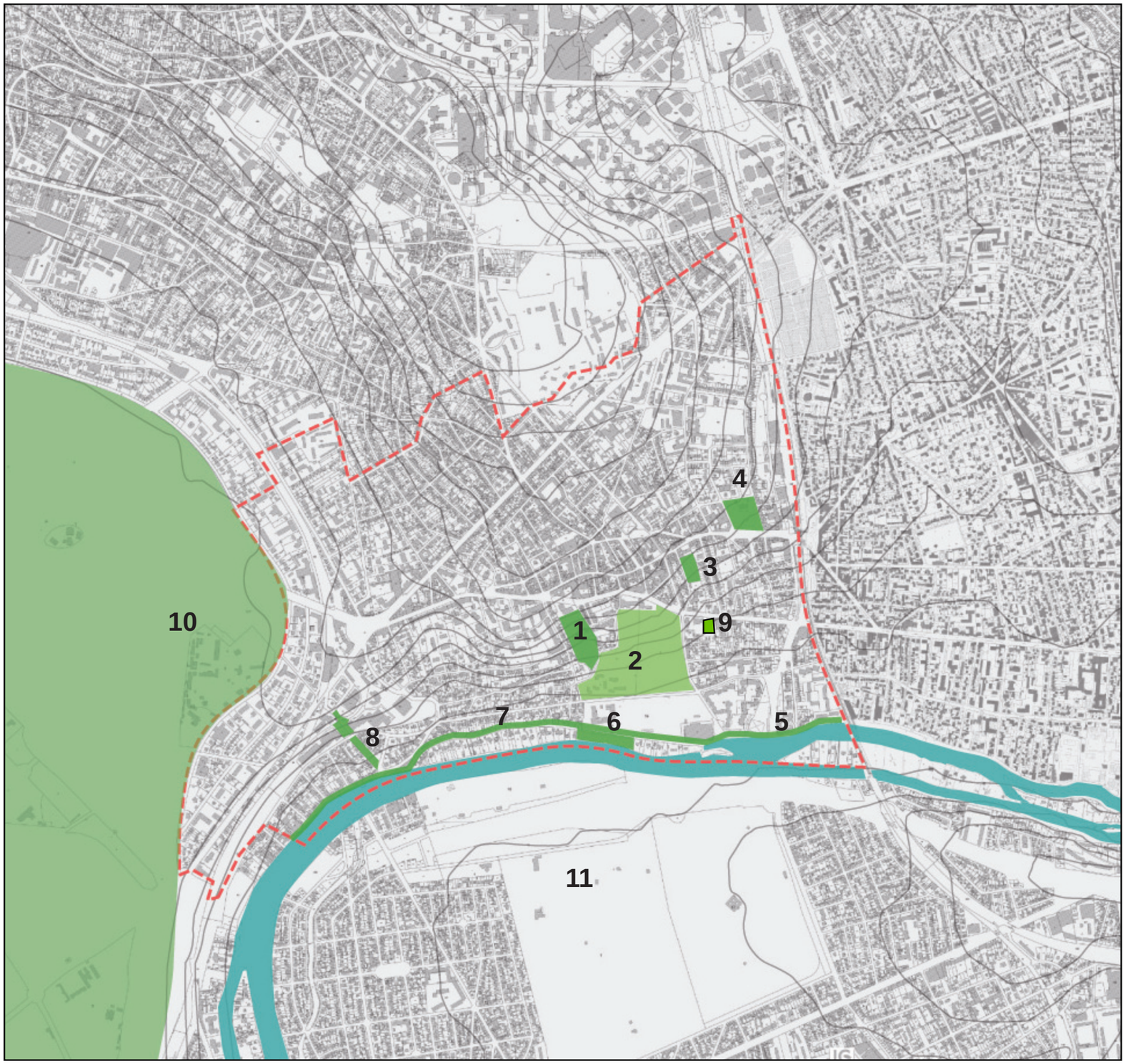
3.1. Les parcs et squares

On dénombre principalement sur Nogent-sur-Marne huit parcs et squares :

1 Le parc Watteau
2 Le parc de la Maison Nationale des Artistes (gros potentiel pour la ville)
3 Le parc Dagobert
4 La place de la mairie
5 La promenade le long du port
6 L'esplanade et terrain de sport en bord de Marne
7 La promenade Yvette Horner / île de beauté
8 La descente du coteau, les escaliers
9 Le jardin Legendre/Cheron rue Jacques Kable

Communes proches du site d'étude :

10 Le bois de Vincennes situé en limite de commune.
11 Le parc du Tremblay (75 ha)



Les parcs et squares de la ville de Nogent-sur-Marne

1 Le parc Watteau

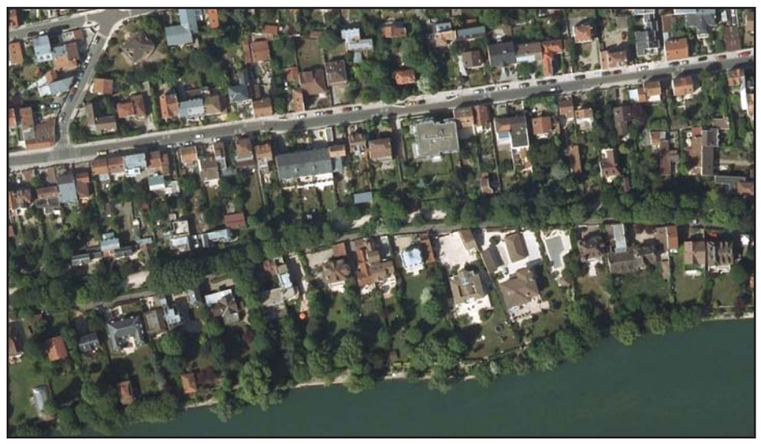
2 Le parc de la Maison Nationale des Artistes

3 Parc Dagobert

4 Place de la mairie

5 Promenade du port de Nogent

6 Promenade des bords de Marne



7 Promenade Yvette Horner / île de beauté

8 La descente du coteau, les

10 Le bois de Vincennes

1 Le parc watteau

2 Le parc Watteau

3 Le parc de la Maison Nationale des Artistes

7 Place de la mairie

8 Place de la mairie

9 Promenade du port de Nogent

13 Promenade plantée des bords de Marne

14 Promenade plantée des bords de Marne

15 Square d’Yverdon

Les parcs et squares de la ville de Nogent-sur-Marne

4 Le parc de la Maison Nationale des Artistes.

5 Parc Dagobert

6 Parc Dagobert

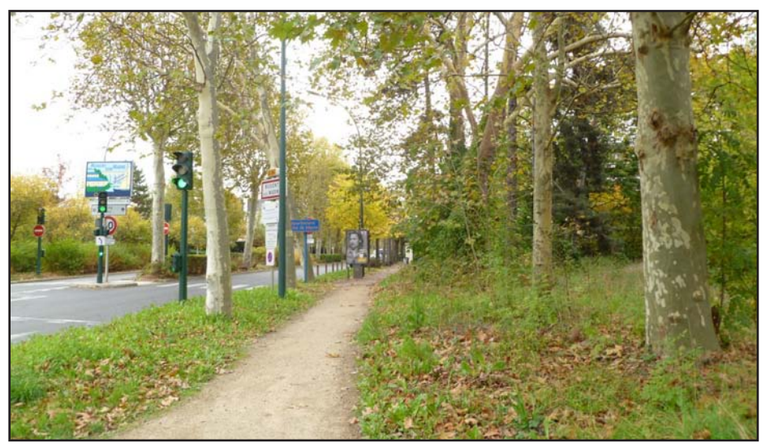
10 Promenade du port de Nogent

11 Esplanade des bords de Marne

12 Esplanade des bords de Marne et terrasse

16 Traversée du coteau (la corniche)

17 Bois de Vincennes

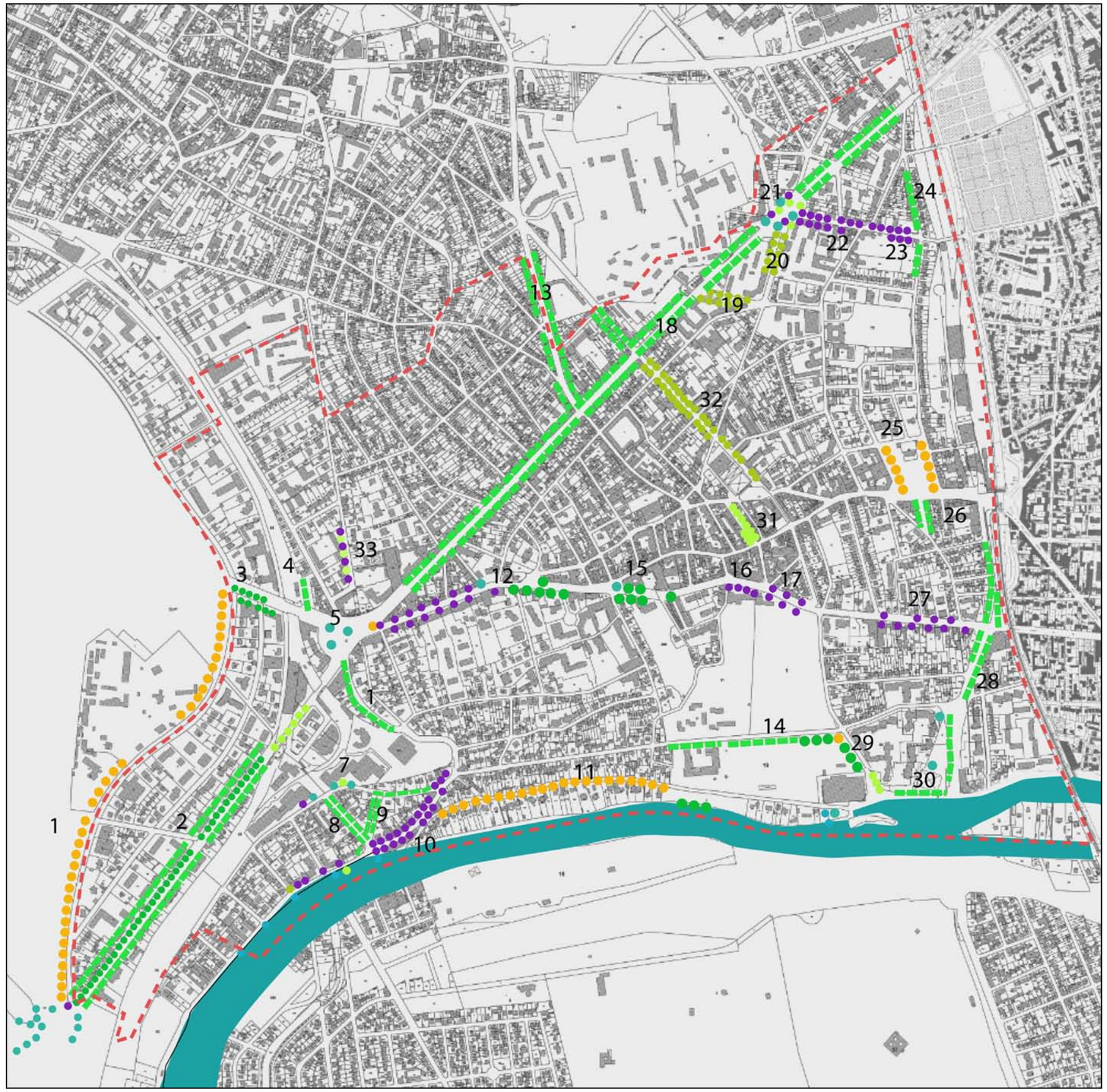


18 Le bois de Vincennes

3.2. Les rues plantées de la commune

- Proportionnellement par rapport à la taille de la ville peu de rues sont plantées dans Nogent.
- Peu d'arbres isolés pouvant servir de repères
- La plupart des axes aujourd'hui plantés sont des ex-nationales ou départementales.
- Le boulevard de Strasbourg est taillé en rideau de manière à maintenir la perspective d'un bout à l'autre de l'axe.
- Le choix des essences est très variable, il ne semble pas y avoir de logique préalablement élaborée.

1.Avenue de la belle Gabrielle
2.Avenue de Joinville
3.Avenue Georges Clemenceau
4.Place Pierre Sémard
5.Carrefour Leclerc
6.Avenue Victor Hugo
7.Avenue Charles V
8.Square d'Yverdon
9.Avenue des Tilleuls
10.Boulevard de la Marne
11.Promenade Yvette Horner - Île de beauté
12.Grande rue Charles de Gaulle
13.Boulevard du 25 Août 1944
14.Avenue Smith Champion
15.Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
16.Rue Pierre Brosselette.
17.Rue Charles VII
18.Boulevard de Strasbourg
19.Rue Anquetil
20.Rue Raymond Josserand
21.Rond point du Maréchal Foch
22.Avenue du Maréchal Franchet d'Esperey
23.Rue de l'Ardillière
24.Rue de Coulmiers
25.Square d'Estienne d'Orves
26.Boulevard de la République
27.Rue Jacques Kable
28. Boulevard Albert 1er
29.Rue du port
30.Promenade de Siegburg
31.Rue Ohresser
32.Boulevard Gallieni
33. Rue de Fontenay



18.Boulevard de Strasbourg

2.Avenue de Joinville

27.Rue Jacques Kable

6.Avenue Victor Hugo

8.Square d’Yverdon

3.Avenue Georges Clemenceau

26.Boulevard de la République

25.Square d’Estienne d’Orves

13.Boulevard du 25 Août 1944

3.3. Le couvert végétal

L'arborescence de l'espace privé de Nogent-sur-Marne

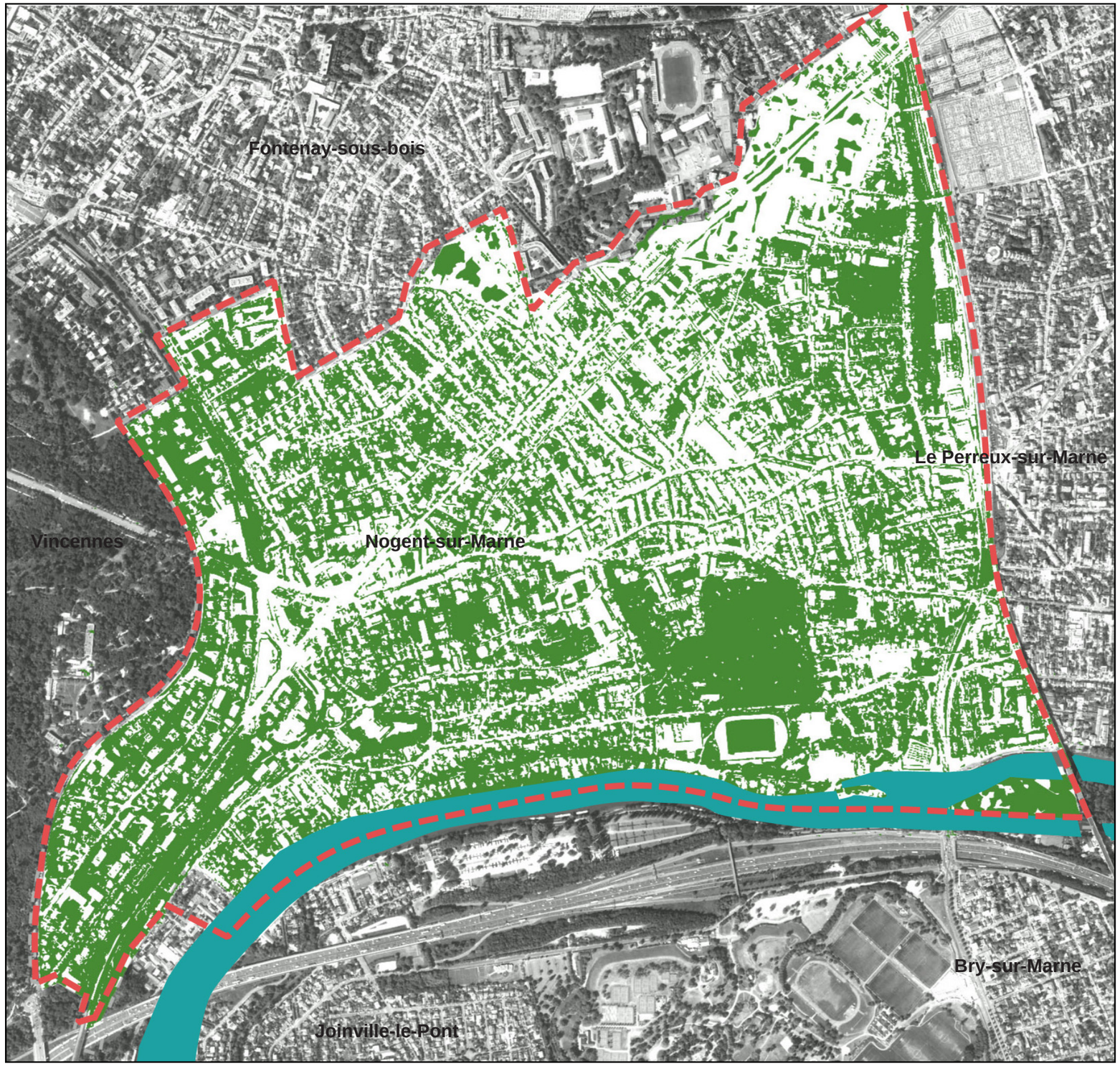
- Si les rues ne sont pas beaucoup plantées aujourd'hui sur la Commune malgré un plan pluriannuel depuis 2001, la ville possède toutefois un important patrimoine arboré dans les parcelles privatives des jardins.

- Certains quartiers possèdent un tel patrimoine qu'il serait presque intéressant d'envisager leur entretien comme une gestion forestière.

- Il est très agréable de se promener dans les rues de Nogent car l'on profite des jardins et des arbres qui sont souvent placés en limite de parcelle. Leur houppier déborde souvent sur la rue.

- Cependant, ces espaces verts ne dépendent pas de la ville mais des particuliers.

- La ville ne doit pas se reposer sur le patrimoine privatif et arboré des parcelles des particuliers. Un véritable chantier à l'échelle de la commune est à envisager pour structurer certaines parties de la ville tout en accompagnant les axes par la plantation d'arbres isolés ou en alignement.



Arborescence privée de Nogent-sur-Marne

la Marne

Arborescence remarquable des jardins sur la commune.

Quartier du bois, Porte de Nogent, grands chênes dans parc privé

Quartier du bois, Porte de Nogent, Erable à l'angle d'une rue et marronniers rabattus

Quartier du bois, Porte de Nogent, jardin très boisé, peupliers, thuyas, prunus et érables

Quartier du bois, Porte de Nogent, plantations de grands sujets devant un immeuble récent

Quartier des Viselets, plantations d'arbres fruitiers et décoratifs sur le devant du jardin

Quartier les Viselets, les plantations d'arbres privés sont en limite de parcelle

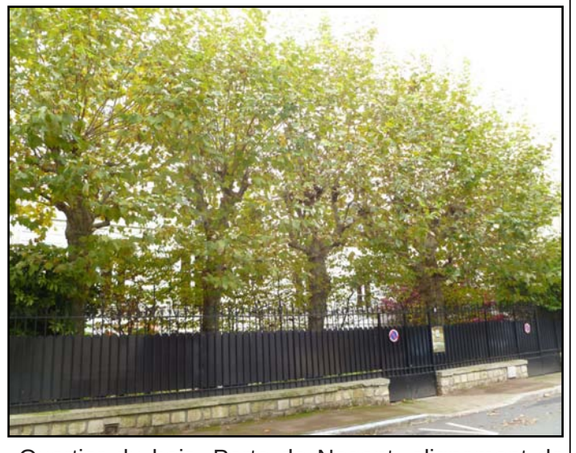
Quartier les Viselets, façade végétale, et clôture plantée

Quartier les Viselets, quelques espèces surprenantes rappellent les jardins 19 iemes

Quartier du bois, Porte de Nogent, maintien du patrimonial sur la forme des arbres : Taille particulière

Quartier plaisance, marronniers rabattus en «tête de chat»

Quartier plaisance, marronniers rabattus en «tête de chat», avec deux beaux cèdres



Quartier du bois, Porte de Nogent, alignement de platanes rabattus en «tête de chat»

4. LES SECTEURS DE LA VILLE

D'un quartier à l'autre différentes ambiances

Après une longue marche sur l'ensemble la ville, il semble que notre parcours nous ait conduit à travers huit secteurs dans Nogent :

- 1. Les bords de Marne

- 2. Les quartiers du coteau

- 3. Le vieux centre ville communément appelé : le village

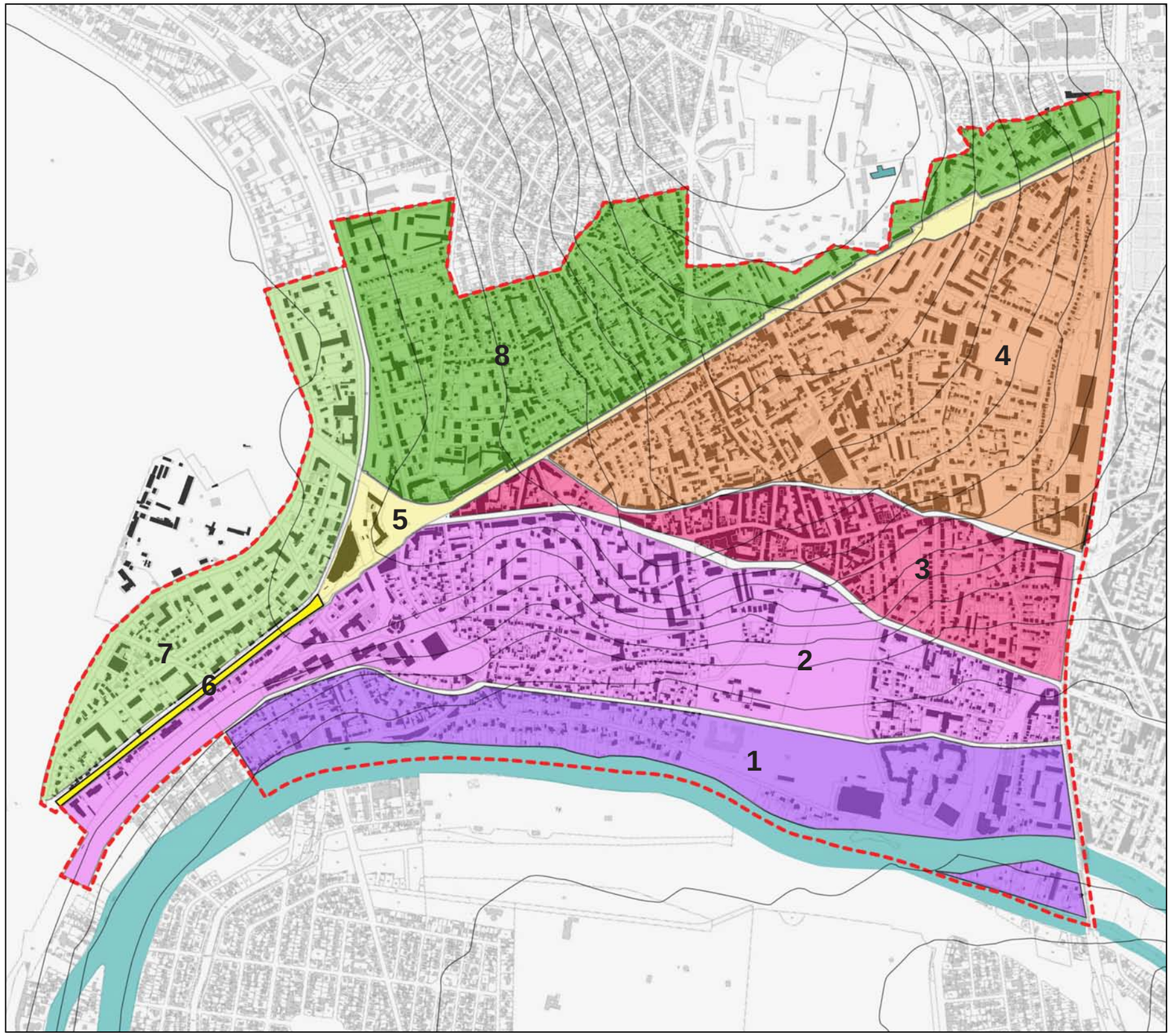
- 4. Le quartier de «Plaisance», orienté vers l'est et vers le Perreux-sur-marne

- 5. Le boulevard de Strasbourg

- 6. L'avenue de Joinville

- 7. Le quartier proche du bois de Vincennes ou quartier ouest de la ville

- 8. Les viselets (Quartier nord ouest de la commune).



Secteur 1
Secteur 2
Secteur 3
Secteur 4
Secteur 5
Secteur 6
Secteur 7
Secteur 8
La Marne

Secteur 1, les quartiers des bords de Marne

Secteur 2, les quartiers du coteau de Nogent

Secteur 3, le vieux centre ville

Secteur 4, les quartiers orientés vers le Perreux-sur-Marne

Secteur 5, le boulevard de Strasbourg

Secteur 6, Avenue de Joinville

Secteur 7, les quartiers orientés vers le bois de Vincennes

Secteur 8, Les Viselets

Secteur 1: Les bords de Marne, partie sud ouest du secteur.

A. Gabarits de rue et ambiances générales

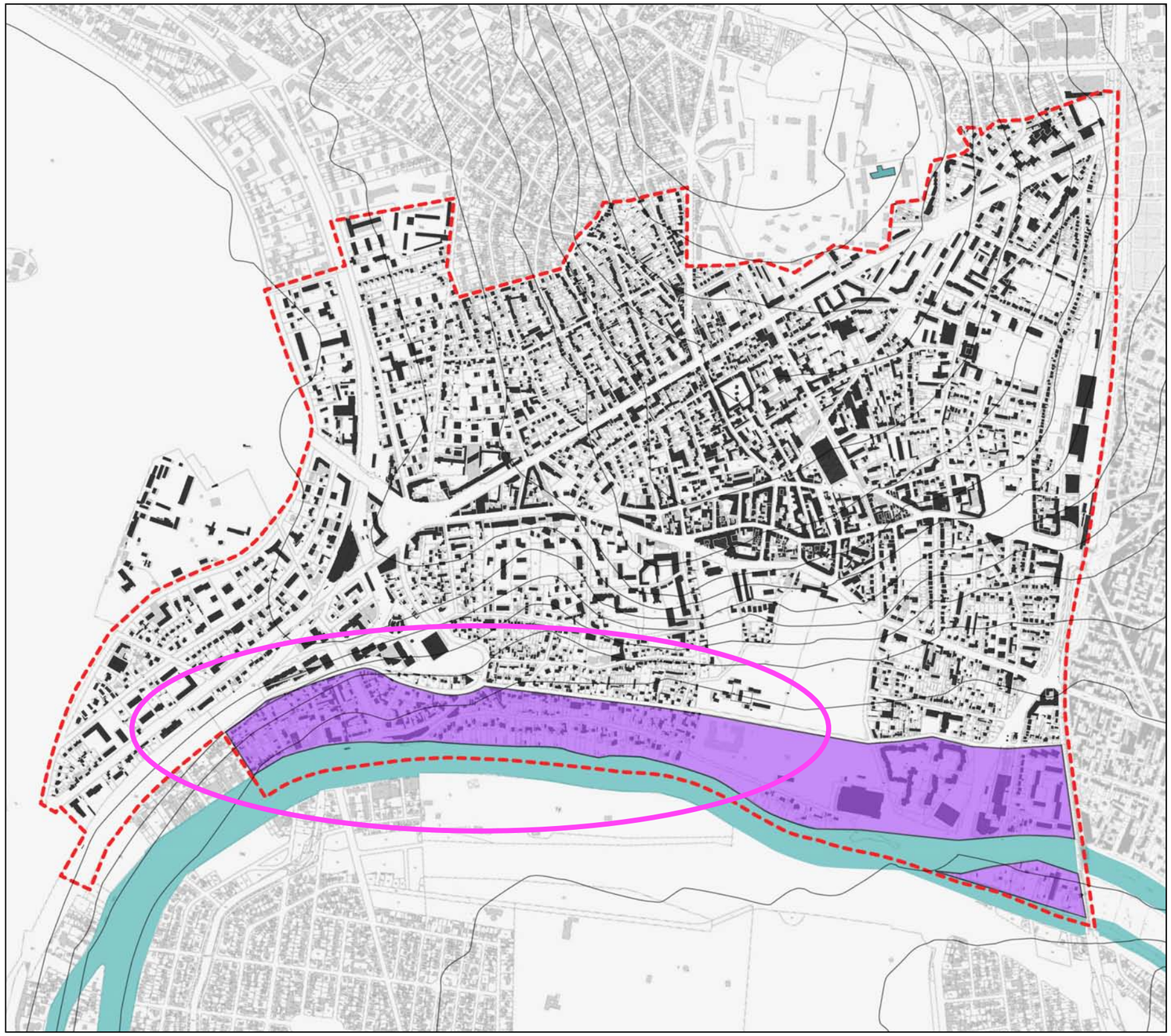
- Le quartier est à la fois face à la Marne et adossé au coteau Sud, il se situe sur un re plat au pied du coteau, ancienne zone humide la Marne, sur laquelle la ville a gagné du terrain en remblayant afin de viabiliser les terrains.

- Au centre du quartier un grand chemin ouvert, une belle promenade avec de grands arbres fait office de parc public.

- De très belles maisons bordent la promenade plantée et les bords de Marne, héritage de «la belle époque» et de l'activité touristique liée à la rivière au XVIIIs et au XIXs.

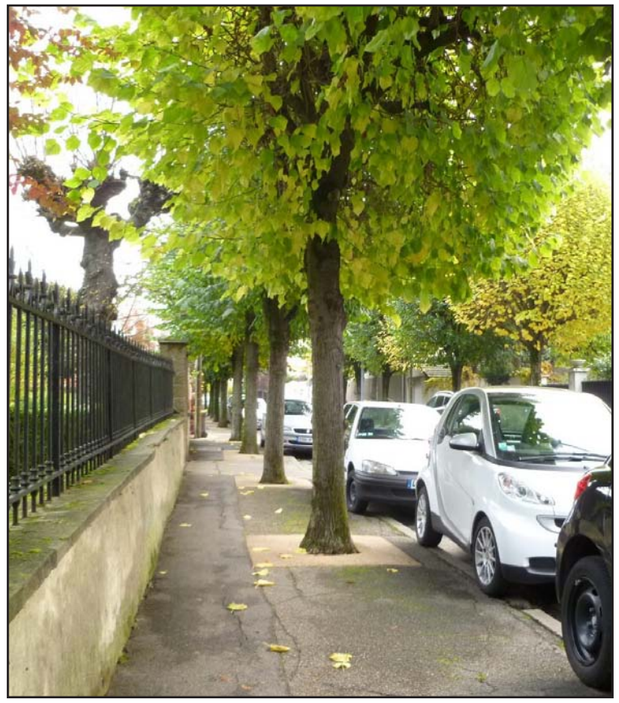
- Toute l'urbanisation du pied de coteau semble tournée vers le sud et la rivière. Mais un autre point de vue est intéressant : Celui vers le coteau (vers le nord), une vue que l'on a tendance à oublier. Tout comme le relief du coteau lui même qui semble se positionner sous la ville.

- Devant ces quartiers ouest des bords de Marne, la rivière semble plus large, les points de vue y sont ouverts jusqu'au tournant de Joinville-le-Pont. Les ripisylves sont boisées, et donnent une impression «naturelle» à ce secteur. A l'est, au contraire, le pont de l'A86 et le viaduc de Nogent bouchent un peu les vues vers les bords de Marne de la commune du Perreux. L'île des loups, en face du bâtiment de la piscine, ainsi que le port qui l'entoure, procurent une impression de resserrement visuel de la Marne.



Secteur 1

La Marne



2 Avenue des Tilleuls

1 Avenue Charles V

Gabarits et ambiances

- Le quartier est situé sur un replat, au pied du coteau.

- Les rues possèdent des gabarits de tailles moyenne voir petites.

- Lorsque ces rues sont plantées, la place laissé au promeneur est étroite, ce qui fait aussi la particularité de ce secteur.

- Les houppiers des mails situés dans l'espace sont souvent relevés à deux mètres de hauteur de façon à laisser une marge pour le promeneur.

- Les rues sont souvent orientées vers la Marne. Mais la vue sur celle ci est plus rare depuis l'intérieur du quartier.

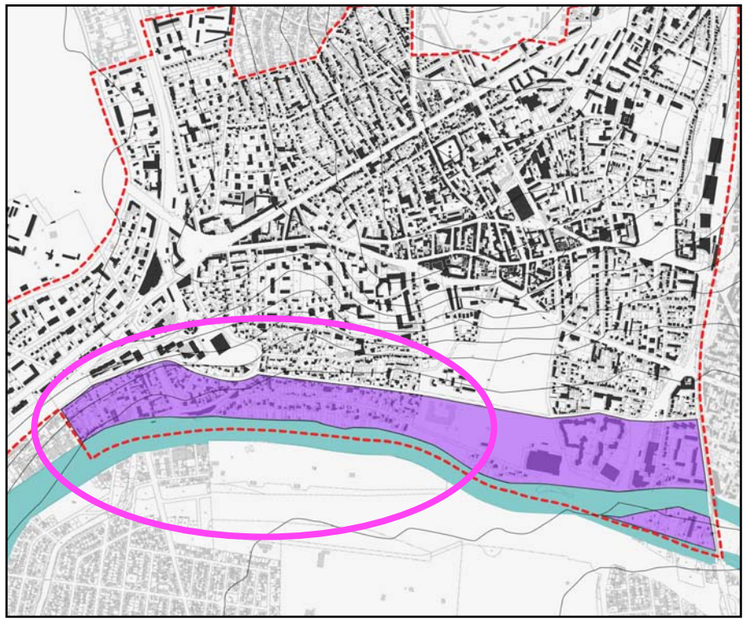
- Les rues sont très souvent occupées par du stationnement à cheval sur le trottoir.

- La plupart des rues du secteur ne sont pas plantées et les trottoir sont étroits.
- Il semble que l'emprise des rues ait été réduite afin de gagner de la place au profit des parcelles privées.

- Dans le même sens il est intéressant de constater que la promenade Yvette Horner - Ile de beauté ait été remblayée, Cet ancien bras de la rivière a été rebouché afin de construire la promenade.

- On note que les grands arbres qui bordent la promenades, essentiellement des marronniers, sont en réalité les anciens arbres de bords de berges.

- Cette situation de remblais d'un bras de la rivière montre combien l'espace des bords de Marne a été un lieu convoité pour la construction. Le bas du coteau est ainsi particulièrement bâti, et le manque d'espaces verts sur cette partie de la ville a conduit à ce que les rues deviennent plantées prenant ainsi pour certaines l'appellation de «square».
C'est la cas du Square d' Yverdon, dont la rue Franklin Roosevelt qui possède, en son centre, un beau mail de tilleuls, et qui lui a valut l'appellation de square.



Secteur 1 : Les bords de Marne

B. Les points de vue et identités du quartier

- Les points de vue sur la Marne sont importants, ils font l'identité de ce secteur de la ville.

- A la différence de communes comme celle du Perreux-sur-Marne,une grande partie du linéaire des bords de rivière est privée, il n'est pas possible de longer la rivière d'un bout à l'autre de la commune.
Certaines maisons ont le privilège d'être en mitoyenneté directe avec la rivière, seul un petit chemin de halage les sépare de l'eau mais il est devenu quasiment privatif car non emprunté par le public.

- Depuis le grand terrain de sport situé au pied du coteau, la vue est dégagée sur la Marne. La rive d'en face est boisée et offre un agréable panorama sur la commune voisine.

- Il est intéressant de pouvoir lire les abords de la rivière et de voir jusqu'au coteau de Joinville-le-Pont, au dessus duquel on imagine le bois de Vincennes.

- Les vues depuis l'intérieur du quartier sont souvent repliées sur elles-même. Il n'y a pas de point de fuite vers la rivière ou vers des architectures remarquables, celles-ci s'observent par dessus les clôtures ou les haies.

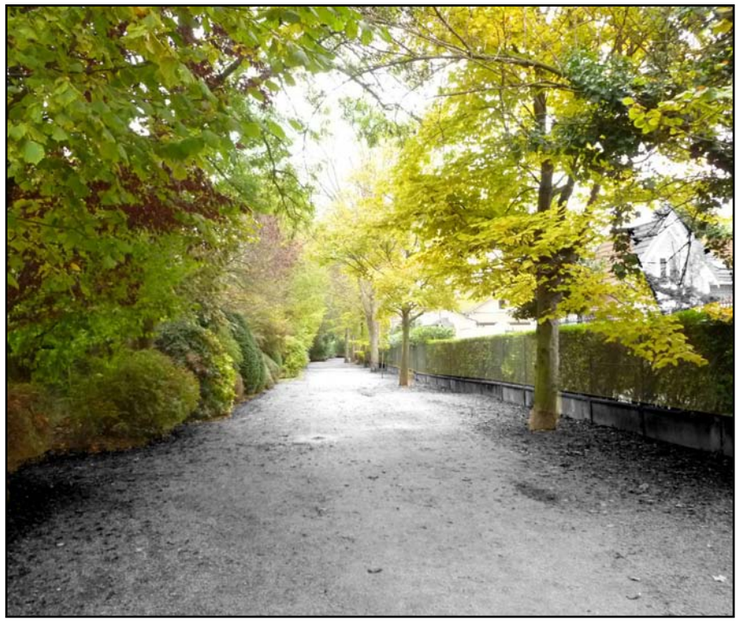
1 Vue sur le tournant de la Marne et sur le coteau de Joinville le pont

2 Vue sur la berge de Joinville-le-pont

3 Vue depuis le quartier du bas de coteau de Nogent vers les bords de Marne et la promenade plantée.

4 Vue depuis l'avenue Charles V vers le croisement avec l'avenue Victor Basch

4 Promenade Yvette Horner - Ile de Beauté



5 Promenade Yvette Horner - Ile de Beauté

- La promenade plantée de l'Île de Beauté est un ancien bras mort de la rivière.

- Les vieux marronniers qui la bordent témoignent de l'ancienne berge de la rivière.

- Ce lieu est devenu un des espaces publics planté de la ville.

- D'un côté comme de l'autre, les entrées ne sont pas évidentes à trouver mais elles contribuent à lui donner du charme.

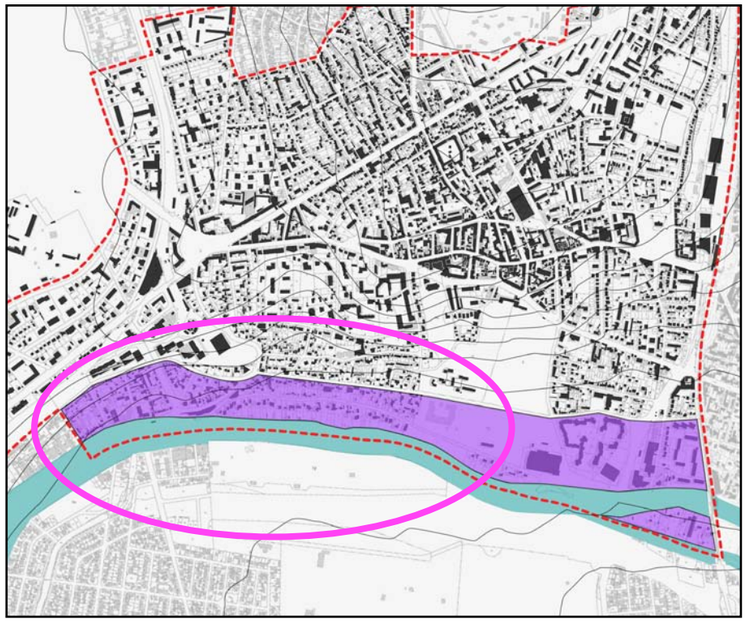
- C'est une promenade un peu cachée qui semble destinée aux amateurs et aux habitants de Nogent qui paraissent bien la connaître.

- Le caractère caché de cette promenade en fait sa particularité mais elle gagne à être connectée davantage à la ville par d'autre accès et passages. C'est une ambiance qui est très caractéristique des bords de rivière que l'on a envie de voir reproduite ailleurs, un peu plus loin le long des berges ou dans d'autres secteurs de la villes.
Sa réhabilitation en cours devrait permettre de l'integrer dans les circulations douces départementales.

6 Chemin de l'Ile de Beauté, vers l'entré de la promenade

7 Vers la promenade Yvette Horner depuis le terrain de sport

8 Vers la promenade Yvette Horner et le square Tino Rossi, le parvis de la piscine et du port de Nogent



Secteur 1 : Les bords de Marne / Quartier Sud ouest

C. Les petits aménagements destructeurs

1 Rue des Tilleuls, un important panneau ne permettant pas de voir sous le houppier des arbres, ainsi que le bout de la rue depuis le trottoir

2 Avenue Franklin Roosevelt, un autre grand panneau ainsi que des jeux pour enfant bouchent la vue vers les bords de Marne

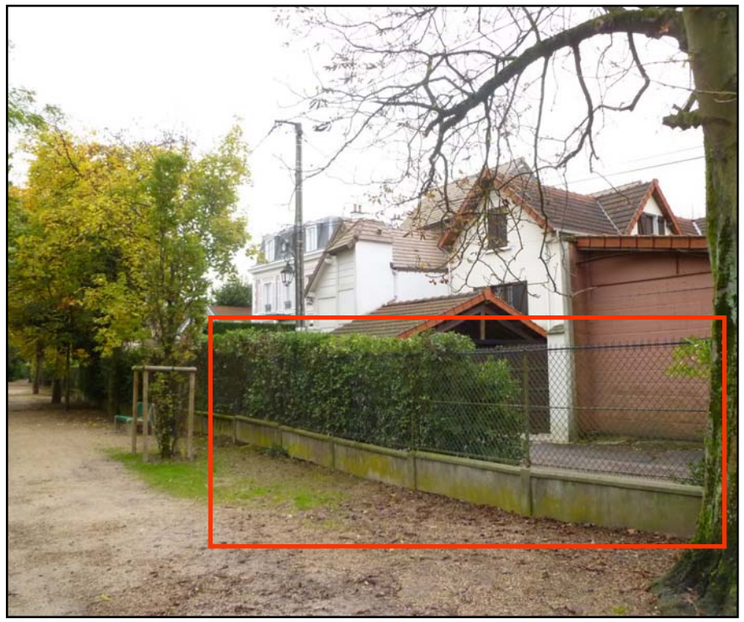
3 Le croisement de la rue Charles V, et de la rue victor basch, est un lieu de vie agréable pour le quartier, avec quelques commerces. Le grand espace central du centre du carrefour est très visible. Il doit être requalifié dans le projet de circulations douces en cours.

4 L'avenue Charles V, est en partie encadrée de beaux tilleuls taillés en rideau, cette pratique n'est aujourd'hui visible que sur certaines rues du secteur.

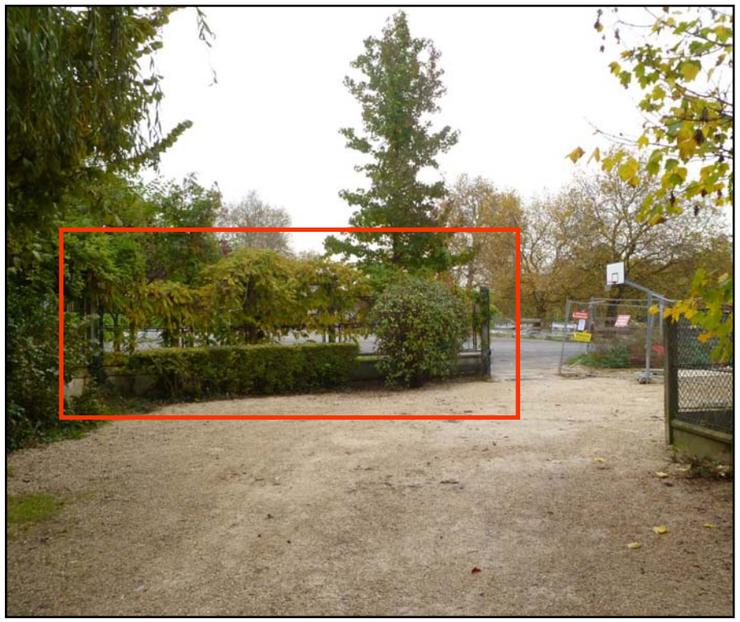
5 La promenade de l'Île de beauté est encadrée de haies bien entretenues mais il est agréable de pouvoir avoir des «fenêtres» pour voir le patrimoine architectural qui borde les abords du site.

6 L'entrée de la promenade l'Île de beauté est très discrète, il y a peu de points d'appel visuel depuis la grande esplanade du terrain de sport.

7 Une haie de pyracantha cache la vue depuis les bord de Marne vers le coteau. Ce dernier est souvent peu visible.



8 Peu d'ouvertures piétonnes entre la promenade de l'ile de beauté et le chemin de desserte des habitations en bord de Marne.



9 A la sortie de la promenade de l'ile de beauté, la vue sur «la grande esplanade du terrain de sport, rare grand espace «vide» de la commune, est bouché par un muret et quelques arbustes.

10 Le coteau descend progressivement vers la Marne, de là s'en suit une succession de pentes et terrasses sur lesquelles la ville s'est installée, ce nivellement subtil apparaît parfois mais il est souvent «étouffé» par des plantations hautes ou autres aménagements.

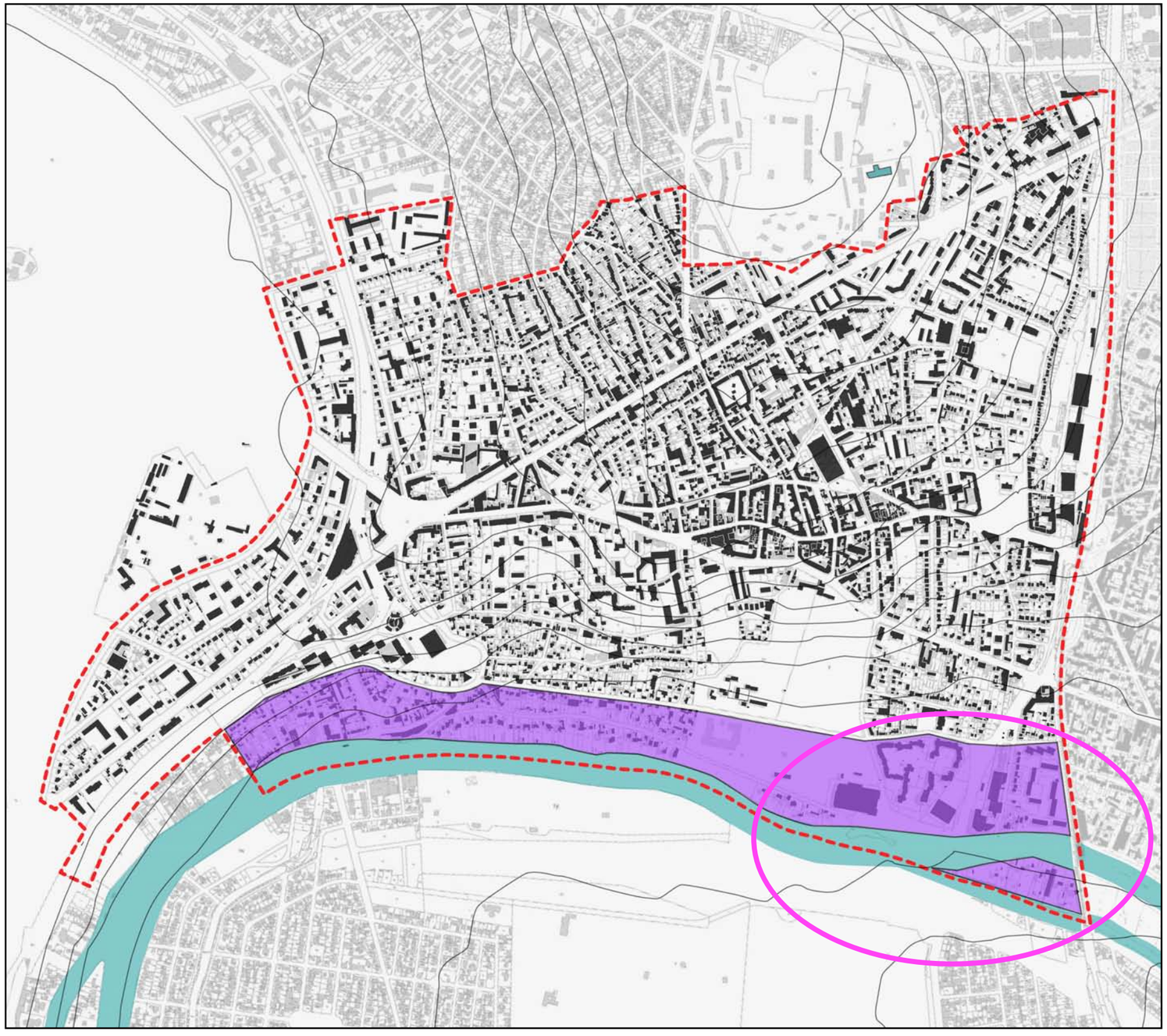
Secteur 1. A : Les bords de Marne, Quartier Sud / Est

A. Gabarits et ambiances

- Le quartier des bords de Marne, grand re plat au pied du coteau de Nogent est bien différent entre la partie Ouest et la partie Est.

- Tandis que la partie Ouest conserve un côté «Belle époque», et patrimoniale avec des demeures remarquables à l'architecture originale, la partie Est est fortement marquée par l'urbanisation du XXs : Un important bâtiment, complexe hôtelier avec piscine borde une grande partie du linéaire de la rivière avec au devant un port de plaisance et un grand lotissement avec des immeubles relativement hauts (R+4).

- Les abords de l'A86 ne sont pas agréables. Leur traitement est très urbain et demande à être retravaillé. Ils prennent le dessus sur la rivière. Ils devraient être requalifiés dans le projet de circulations douces.



Secteur 1

La Marne

1 Rue du port, le gabarit des immeubles est souvent disproportionné par rapport à l'échelle de la Marne.

Gabarits et ambiances

- Dans cette partie des bords de Marne, les rues sont nettement plus larges que dans la partie Ouest du bas de coteau.

- Le stationnement y est plus organisé, des places de parking sont prévues, et on retrouve moins de rues encombrées par des voitures à cheval sur les trottoirs. Cependant, le gabarit des rues est tellement large qu'il dénote avec la partie Ouest des bords de Marne.

- On retrouve quelques détails de voirie comme des pavages qui accompagnent de par et d'autre la rue.

- Quelques grands arbres comme des marronniers et des platanes sont implantés le long de la rue du Port.

- On retrouve aussi quelques beaux sujets le long du stade dans l'axe de ceux de la promenade plantée de l'Île de beauté.

2 Le devant du complexe hôtelier et de la piscine est en retrait par rapport au port et a la Marne.

3 Promenade de pavés entre Nogent et le Perreux relativement étroite et minérale par rapport au chemin de l'Ile de beauté large et végétal

- Les bords de Marne sont nettement plus urbains dans cette partie de ce secteur.

- Le côté XIX ieme siècle qui caractérise la partie Ouest des bords de Marne, se transforme ici en aménagement portuaire bien qu'orienté sur une activité plus balnéaire que commerciale.

- Le pont de l'A86 et le viaduc de Nogent influencent particulièrement cette impression, la rivière semble devenir canal à cet emplacement.

- Une grande pelouse avec des tables longe la promenade de pavée qui accompagne le port.

Secteur 1 : Les bords de Marne / Quartier Est

B. Les points de vue et identités du quartier

- La grande esplanade sportive se trouve à mi chemin entre les deux limites communales.
Elle est au centre de la promenade des bords de Marne.

- Elle offre une vue sur le tournant de la rivière vers le Perreux-sur-marne et vers Joinville-le-Pont.

- Cet emplacement est un des rares emplacements où il possible de voir facilement la rivière et de prendre du recul. De plus, de grands escaliers / gradins viennent d'être installés. Ils accompagnent le tournant de la rivière.

- De grands arbres au port libre dont deux magnifiques platanes apportent de l'ombre à cet emplacement plein sud.

1 Ouverture sur les bord de Marne et contact direct avec l'eau, les gradins suivent la courbe le la rivière.

2 Ouverture sur les bord de Marne et contact direct avec l'eau, les gradins suivent la courbe de la rivière.

- L'esplanade est aussi l'occasion de pouvoir s'approcher de la rivière afin de prendre du recul et de voir le coteau de Nogent qui, à cet emplacement, est essentiellement boisé.

- Lorsque le coteau n'est pas construit, on remarque que le relief apparaît plus facilement.

- Le parc de la Maison Nationale des Artistes est une véritable respiration pour la ville et un véritable plus pour l'environnement de la ville.
De nombreux points de vue et perspectives convergent vers les abords du parc. Occupant une place centrale dans la ville, il est normal que son organisation urbaine en dépende.

Cependant, l'ensemble du parc,privé, est entouré de grands murs qui le cloisonnent. En longeant le coteau il n'est aujourd'hui pas possible de le traverser.
Le parc Watteau se contourne et l'organisation urbaine de la ville est influencée par cette déviation.
La rue Agnès Sorel relie le village aux bords de Marne en longeant à la fois les parcs de la MNA et Watteau.

3 Ouverture sur le coteau de Nogent depuis le terrain de sport.

4 Vue sur le parc de Watteau dans les pentes du coteau de Nogent.

5 Au delà du pont de l'A86, vue vers les îles d'amour et des loups entre les communes de Nogent et du Perreux.

- La rue du Port longe le parc de la Maison Nationale des Artistes depuis la rue Jacques Kable, depuis les bords de Marne. La perspective est aussi ouverte vers le bois du parc, partie la plus sauvage de la ville. A l'angle de la rue Jacques Kablé, il est possible de voir les vignes plantées il y à moins de deux années.

- Le contraste entre les immeubles récents qui encadrent le port et le boisement est intéressant.

- Les deux îles qui se trouvent en face de Nogent et du Perreux, l'île d'amour et l'île des loups ont des berges particulièrement boisées. Depuis le port on aperçoit au bout du quai et de la promenade sous le pont de l'A86 ces deux îles boisées.
Ces contrastes entre quais urbains et bords de Marne boisés apportent de la richesse au paysage de la Commune.

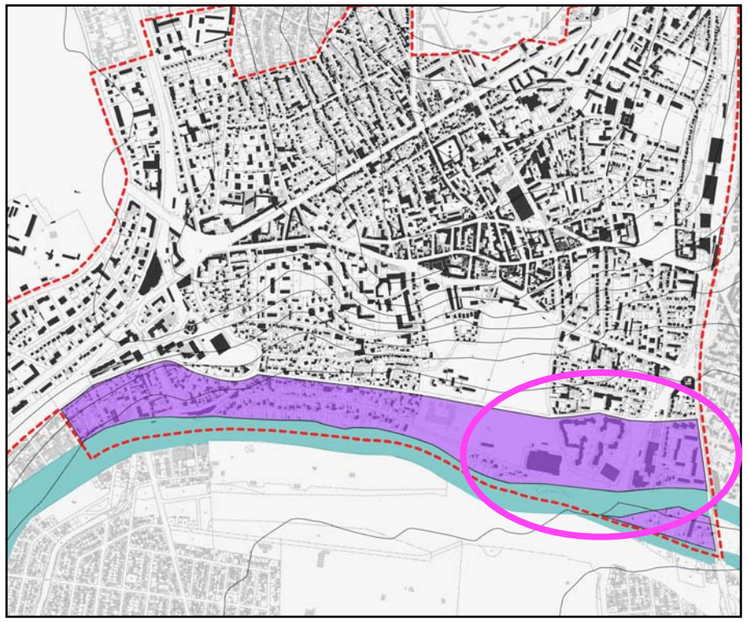
6 Vue sur les bateaux du port de Nogent, rare lieu de plaisance de la Marne.

7 Vue sur le port de Nogent, sur le petit bras de la Marne qui abrite les bateaux.

- Sur cette partie de la ville plus urbaine, tous les équipements du port rende la lecture de la rivière complexe.

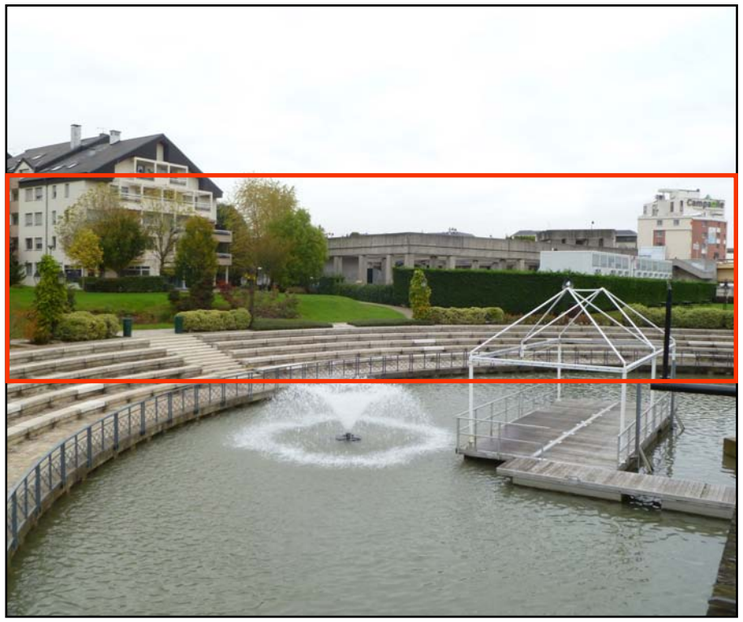
- Les immeubles hauts des abords du port contribuent à accentuer l'ambiance citadine de cette partie de la commune.

- La Marne ne se lit plus dans la linéarité de son parcours car ici le port prend plus de place spatialement que la rivière elle même.



Secteur 1 : Les bords de Marne / Quartier Sud Est

C. Les petits aménagements destructeurs



1 Vue sur l'aération de L'A86 et de l'hôtel R+5, cet arc de cercle, faux méandre de la Marne s'avance aux pieds de grands immeubles créant une faible marge de terre.

2 Vue sur la piscine et sur le complexe hôtelier, ce faux méandre de la Marne court-circuite le linéaire de la rivière.

3 Vue sur la berge en face du port, commune de Champigny sur Marne, les murs de l'autoroute sont particulièrement visibles.

4 La vue vers la commune du Perreux-sur-Marne est encombrée de constructions diverses

5 Le seuil des immeubles n'est pas au même niveau que la rue. Le nivellement qui est à contre sens de la descente du coteau contrarie la lecture du relief.

6 Au niveau du port, la Marne se divise en deux bras, une petite île très étroite abrite les bateaux, elle est peu visible au milieu des aménagements du port.

7 Plantation récente le long du site Marie Curie.

8 L'ensemble des installations du port n'est pas visuellement homogène: différents matériaux, couleurs ou niveaux créent une complexité dans les aménagements du port.

Secteur 2 : Le coteau

A. Gabarits et ambiances

- Le coteau est parallèle à la Marne. Il en est intimement lié, puisque c'est la rivière qui l'a, petit à petit, érodé. Son orientation sur la commune de Nogent est donc Est-Ouest et il commence à s'orienter différemment, Nord-Sud, un peu avant la limite communale, en suivant le tracé de la Marne.

- La pente n'est pas la même sur l'ensemble du coteau.

- Il y a le coteau qui permet la vue sur la Marne depuis les quartiers plus en retrait de la commune (Pente plus raide) et d'autres secteurs, plus doux, dans lesquels il a été possible de construire dans la pente. Ce type d'urbanisme est plus ancien, il respecte les trames cadastrales anciennes et permet de conserver des points de vue sur la vallée de la Marne.

- Plus il est raide, plus la vue sur la vallée de la Marne devrait y être importante pourtant l'urbanisation de la seconde moitié du XXs s'est largement installée dans ces parties plus en pente de la commune, bouchant les vues.
Plus les bâtiments ont été construits en s'encastrant dans la pente, plus ils sont hauts en étages. Ils dépassent souvent le coteau lui-même.
Les vues depuis le haut du coteau vers la rivière sont donc devenues rares.

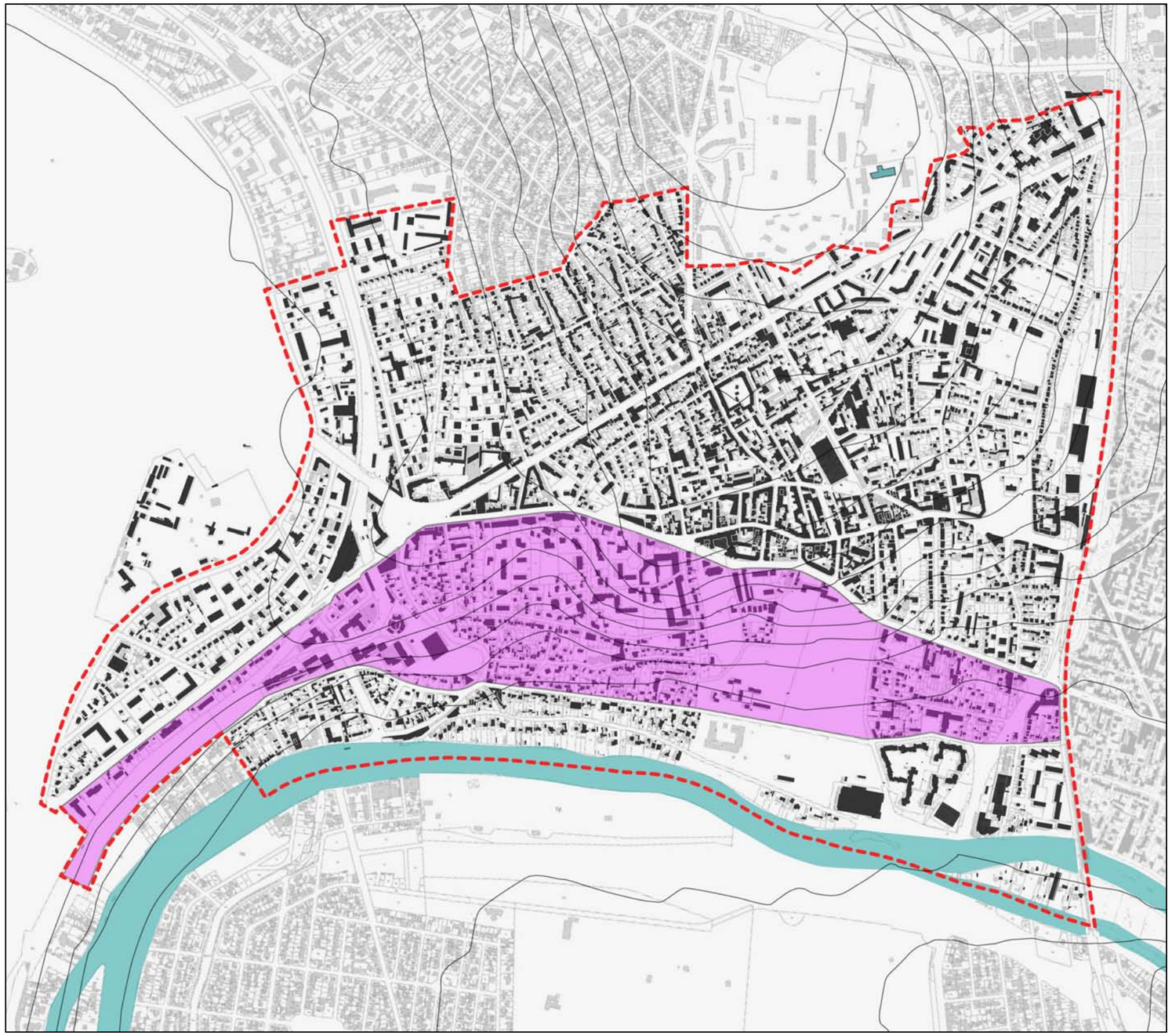
- Une grande partie du Coteau de la commune est occupée par le parc Watteau et le Parc de la Maison Nationale des Artistes situé dans un secteur possédant une pente importante.

- Le coteau suit donc le trajet de la rivière, vers l'Est de la commune, la pente est davantage orientée Nord-ouest / Sud-Est ce qui permet aux habitations de l'Est du coteau d'avoir des vues en surplomb du Viaduc de Nogent.

-Le coteau possède des éléments architecturaux structurant de la ville: Le Pavillon Baltard ainsi que le parc Watteau.

- Toute la Commune est implantée dans le coteau mais la pente de ce dernier est plus importante, de la Marne jusqu'à la vieille ville de Nogent. De la vieille ville jusqu'au nord de la Commune, le pente continue, mais elle est beaucoup plus douce. Elle se termine en point haut au niveau de la garde républicaine, sur le fort de Nogent, à Fontenay-sous-Bois, qui est donc logiquement le point le plus haut du secteur.

- Le coteau est construit de manière dense mais les rues représentent des interstices, sorte de petites terrasses sur la Marne. Des rues sont construites soit perpendiculairement à la pente permettant des points de vues, parallèlement à la pente et desservant les habitations.



Secteur 2

La Marne

1 Vue sur la vallée de La Marne depuis le coteau.

2 Vue sur la vallée de La Marne depuis le parc Watteau

- Le coteau de Nogent fait la transition entre la rivière et le Bois de Vincennes.

- Le coteau a été particulièrement construit ces cinquante dernieres années et les vues sur la ville sont rares.

- L'arborescence des pentes du coteau est assez importante, cependant peu de rues sont plantées. La qualité paysagère du quartier tient aux initiatives privées des jardins.

- Les vues depuis le coteau vers la vallée de la Marne sont rares. Le coteau a été particulièrement construit durant le siècle dernier, de grands immeubles occupent la pente et bouchent la vue vers la rivière.

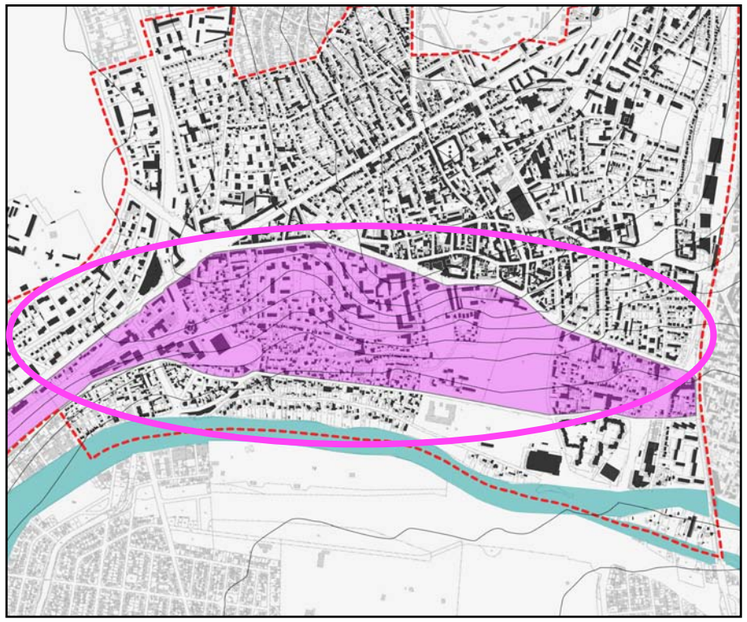
- Certaines vues restent encore maintenues, le parc Watteau est d'ailleurs organisé dans son aménagement pour offrir un maximum d'ouvertures sur le paysage alentour.

- La grande terrasse du parc est un des rares espaces de la ville ou la vue avec la vallée est maintenue.

- Plusieurs rues installées sur le coteau portent encore aujourd'hui un nom en relation avec la vallée de la Marne du temps ou les points de vue vers la rivière étaient encore largement ouverts.

- La rue Belle Vue à l'est du parc Watteau est un exemple de ce type de situation. Elle est orientée vers l'est et vers la Marne. Les vues qu'elle pourrait offrir sur ces deux paysages de la commune sont bouchées par les constructions récentes.
Ce quartier semble labyrinthique, et les points de repère sont rares.

- Depuis le quartier à l'est du parc Watteau, les vues sont davantage orientées vers le Perreux bien que leur parcellaire soit installé dans le sens de la pente du coteau et que les vues étaient sans doute,par le passé, dégagées vers la Marne.



Secteur 2 : Le coteau

B. Les points de vue et identités du quartier

- Le coteau fait la particularité de Nogent. En comparaison, la commune voisine du Perreux-sur-Marne possède un territoire très plat, son organisation urbaine est donc orientée de manière a créer des sortes de vues «artificilelles», ou points de vues, tous orientés vers la rivière, principal attrait de la commune. (Surtout à l'époque de son expansion, au XVIII - XIX siècle, époque des baignades et des loisirs de rivière).

Depuis l'arrière de la commune, dans les rues qui sont plus enfoncées dans ce centre ville, de grands axes convergent vers la rivière. L'arrière de la commune est ainsi presque toujours reliée avec les bords de Marne.
Ce n'est pas le cas de Nogent-sur-Marne dont l'histoire de la ville est différente. Le vieux centre ville est installé en hauteur, éloigné de la rivière, à la différence du Perreux, il est bien plus ancien. Par rapport au vieux centre ville, la rivière est devenue pour Nogent un attrait récent.

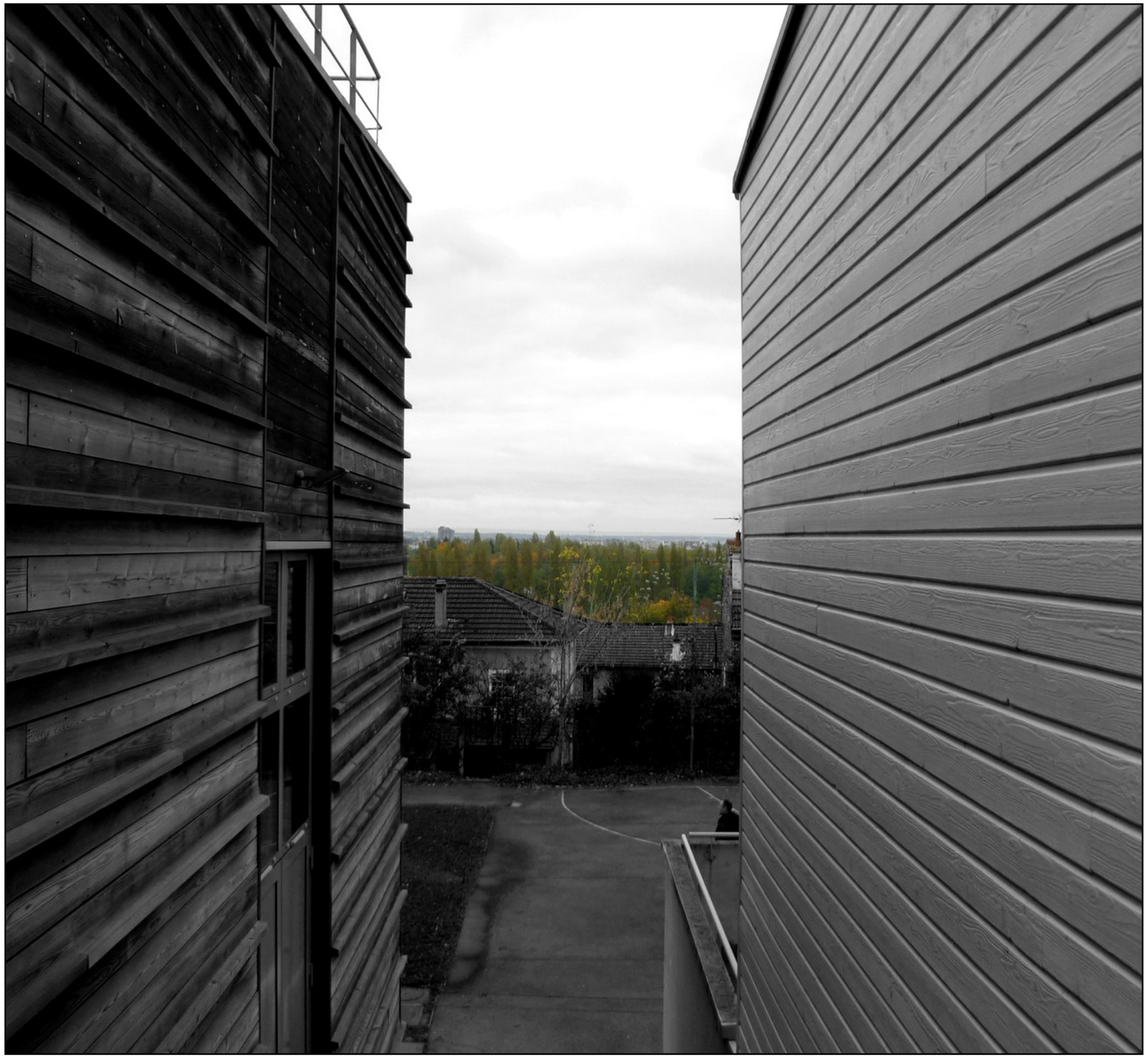
Nogent était davantage tourné vers les terres, en témoigne le quartiers des Viselets, anciennes parcelles de production maraîchères, ainsi que l'enceinte historique du vieux centre ville qui était largement entouré de jardins vivriers.

- Aujourd'hui, sur la commune de Nogent, les vues vers la rivière sont assez rares même lorsque l'on se trouve sur les pentes du coteau.

1 Vue sur la vallée de La Marne depuis le passage entre l'avenue Watteau et l'avenue Charles V.

2 Vue sur la vallée de La Marne depuis les escaliers entre l'avenue Watteau et l'avenue Charles V.

3 Vue sur la vallée de La Marne depuis le haut du coteau en pelouse du passage de l'avenue Watteau.



4 Vue sur la vallée de La Marne entre deux immeubles depuis la «rue terrasse» François Rolland.

- Les vues depuis le coteau vers la vallée de la Marne sont assez rares, la rivière n'est jamais visible, ce sont ces abords qui permettent de la deviner.

- Certaines rues sont installées le long du coteau, parallèles à la pente, elles font office de terrasses au dessus de la vallée de la Marne.
La rue François Rolland est l'exemple type de ces rues qui possèdent ce genre d'implantation.

- Certains immeubles, qui s'insèrent dans la pente, ont l'élégance de laisser un espace qui permettant encore de profiter de la vue vers la vallée de la Marne.

4 Zoom sur la vue de la vallée de La Marne entre deux immeubles depuis la «rue terrasse» François Rolland.

Secteur 2 : Le coteau

B. Les points de vue et identités du quartier

- Plusieurs rues font le lien entre la Marne et le centre ville. Elles traversent le coteau du nord au sud, traçant de grandes percées dans la ville.

- Il est intéressant de constater que le grand lycée rue Bauyn de Perreuse possède une architecture qui longe ce type de voies.
Le bâtiment longe la pente, accentuant le nivellement.
Le regard est conduit vers la perspective du bâtiment qui lui-même oriente vers la vallée et la rivière.

- Ces percées sur la rivière permettent de belles aérations dans la ville. Elles font partie de l'histoire urbaine de la commune et sont garantes des futures qualités environnementales.

1 Vue sur la vallée de La Marne depuis le haut la rue Bauyn de Perreuse, le long du lycée.

2 Vue sur la vallée de La Marne depuis la «rue-terrasse» François Rolland.

3 Vue sur la vallée de La Marne depuis le milieu la rue Bauyn de Perreuse, au croisement avec la rue François de Rolland.

4 Zoom sur la vue sur la vallée de La Marne depuis le milieu la rue Bauyn de Perreuse.

5 Zoom sur la vue sur la vallée de La Marne depuis la terrasse historique du parc de Watteau.

6 Vue sur le parc de Watteau depuis le rue Auguste Péchinez.

- La partie Est de la commune est en pente, mais celle-ci est plus douce que vers l'ouest. De plus sur cette partie de la commune, le coteau n'est pas continu, il tourne vers le nord.

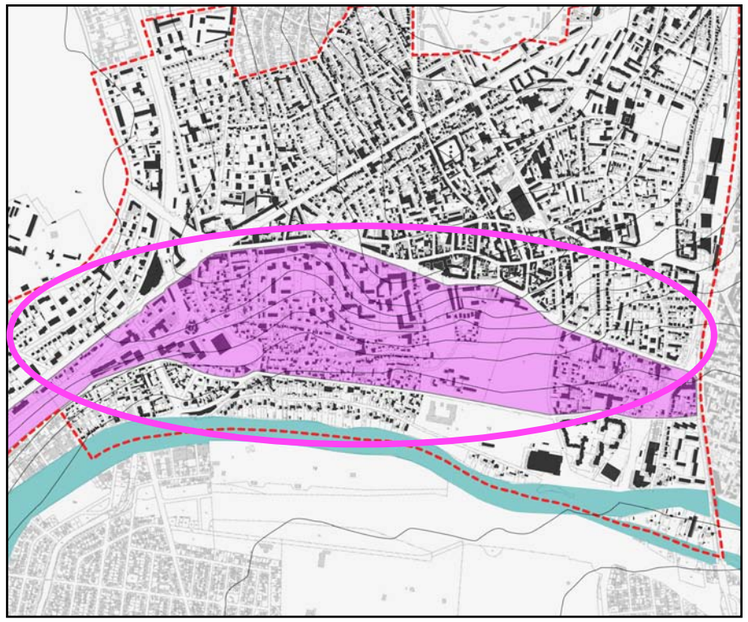
- Les rues du quartier suivent la pente, les vues sont donc plus ouvertes vers le Perreux et la boucle que la Marne fait à cet endroit avec, au loin, le coteau de Bry.
Inversement, ces rues donnent aussi sur le parc Watteau. Les point de vue y sont moins ouverts que ceux orientés vers la vallée de la Marne, mais il est plus intéressant de voir vers le parc plutôt que d'avoir le regard arrêté par du bâti.

- Le quartier à l'Est du parc Watteau est donc largement tourné a la fois vers le viaduc de Nogent et, au delà, vers la commune du Perreux ainsi que vers le parc Watteau lui-même.

7 Vue sur le viaduc de Nogent depuis la rue Marceau sur le début de la pente du coteau.

8 Zoom sur la vue du viaduc de Nogent depuis la rue Marceau sur le début de la pente du coteau.

9 Vue sur la vallée de la Marne au dela de la commune de Perreux depuis le rue Auguste Péchinez.



Secteur 2 : Le coteau

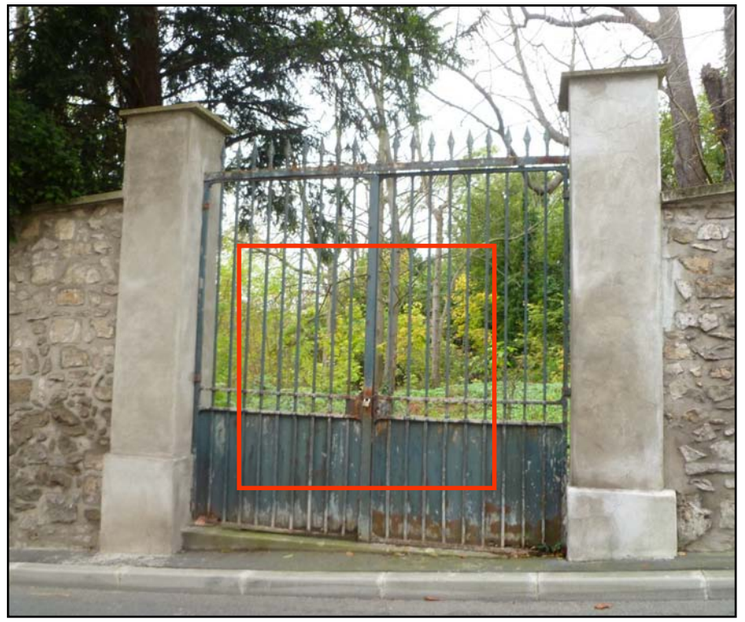
C. Les petits aménagements destructeurs

1 Une grande haie basse de Pyracantha cache une des rares vues panoramiques de la commune entre l'Avenue Watteau et l'avenue Charles V.

2 Cette haie basse de Pyracantha cache également la vue plus immédiate des habitations des bords de Marne au pied du coteau en contre-bas.

3 De la même manière ce rond point, planté et entretenu, bouche la vue du second plan depuis les escaliers pourtant bien au dessus.

4 La hauteur des immeubles installés dans la pente est supérieure à celle du coteau, la vue depuis le haut de ce dernier est donc bouchée par les derniers étages.



5 Une grande partie du parc de la Maison Nationale des Artistes, il est dommage de ne pas pouvoir profiter pleinement de ce grand espace végétal en plein coeur de la ville.

6 De nombreuses rues installées parallèlement à la pente n'ont pas de vue dégagée vers les alentours, les rues sont bouchées par certaines constructions qui semblent aléatoires.

7 Cette petite «terrasse-belvédère» entre deux escaliers semble installée un peu trop dans le bas du coteau, la vue y est moins intéressante que quelques mètres plus haut.

8 Il est intéressant de voir que le «sentier de Bellevue» a été bouché par une habitation que est venue s'implanter dans la pente en plein dans l'axe du chemin.

9 Le coteau possède une pente relativement douce en comparaison des hauteurs d'immeubles qui s'y sont construits. Ces constructions bouchent la vue sur la vallée de la Marne pour l'ensemble des quartiers situés plus au nord, comme celui du vieux centre ville dont l'organisation urbaine dépendait.

10 Les passages oubliés. Les descentes vers la Marne, qu'elles soient piétonnes ou routière, constituent une des structures les plus importantes de l'organisation urbaine de la ville, ces passages pavés sont à mettre en valeur de manière à relier aisément les hauts de Nogent et les bords de Marne.

11 L'entrée du Parc ouvert au public n'est pas mise en valeur

12 Les «rues-terrasses» comme celle de François Rolland sont également structurantes pour la ville. Il est important de garder des vues vers la vallée de la Marne depuis le coteau afin de sentir le relief.

13 Les chemins oubliés du Parc de la Maison Nationale des Artistes. Il est dommage de ne pas pouvoir profiter de l'intégralité du parc qui représente un grand espace ouvert en coeur de ville.

14 Des immeubles ont été construits entre deux pentes, leur hauteur est bien supérieure aux proportions du coteau. La vue est ainsi masquée pour toutes les habitations et rues situées plus au nord à moins de construire toujours plus haut.

15 Un étage au dessus de la rue suffit à masquer la vue sur la vallée de la Marne.

16 L’ambiance d’une rue, d’un quartier ou d’une ville tient autant à son organisation urbaine et paysagère qu’ à ses petits détails et aménagements techniques. Dans une rue où tous les murets sont en meulière et briques ce terre-plein banalise l’attention qui a été portée lors de la construction de la rue.

17 Dans le centre ville, le vocabulaire des «petits aménagements» est souvent banalisé, les barrières et bornes sont celles que l’on retrouve dans de nombreuses communes en France. Nogent possède pourtant une importante histoire architecturale et urbaine, parfois écrasée par de petits aménagements techniques.

18 Les bornes et barrières en centre ville remplacent souvent les alignements d’arbres.

19 Terre-plein routier au milieu d’une rue du centre ville.

20 Barrière renforçant le marquage au sol.

21 Dans l’avenue Victor Hugo, les trottoirs ne sont pas spécialement larges, pourtant, de très imposantes jardinières encombrent le premier plan ne mettant pas en valeur le pavillon Baltard.

Secteur 3 : Le centre-ville historique

A. Gabarits et ambiances

- Le village est installé sur une partie douce du coteau, sur une sorte de petit re plat, fausse terrasse entre les quartiers Sud des bords de Marne et les quartiers Nord.

- Le quartier est tout de même en pente.

- Deux orientations de la pente influencent l' organisation du quartier : La pente Nord-Sud qui suit le sens de la Marne devant Nogent et la pente Nord-Ouest / Sud- Est qui suit le méandre de la Marne vers le Perreux.

- Vers le Perreux, la pente est douce et les points de vue sont pour la plupart dirigés vers le viaduc de Nogent. Vers la Marne, la pente est raide.

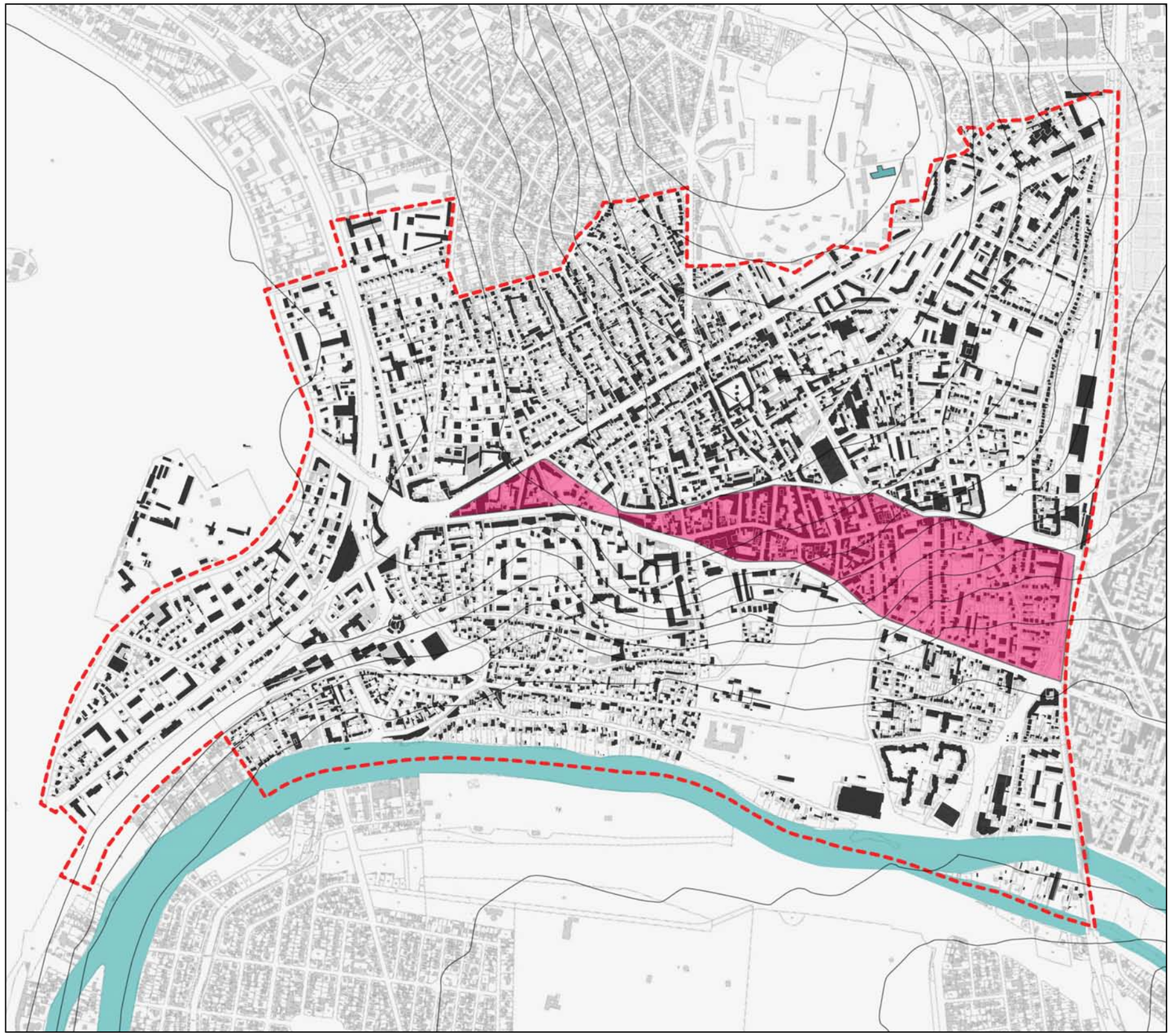
- La pente orientée Ouest-Est se ressent sur la rue Jacques Kable et la Rue Charles de Gaulle qui sont parallèles.

- Ce quartier représente une limite implicite entre les quartiers nord de la Commune et ceux situés plus au sud.

- Le centre du quartier ancien est composé d'immeubles relativement hauts. Le quartier est dense et vivant. La plupart des commerces de la ville sont implantés dans ce secteur.

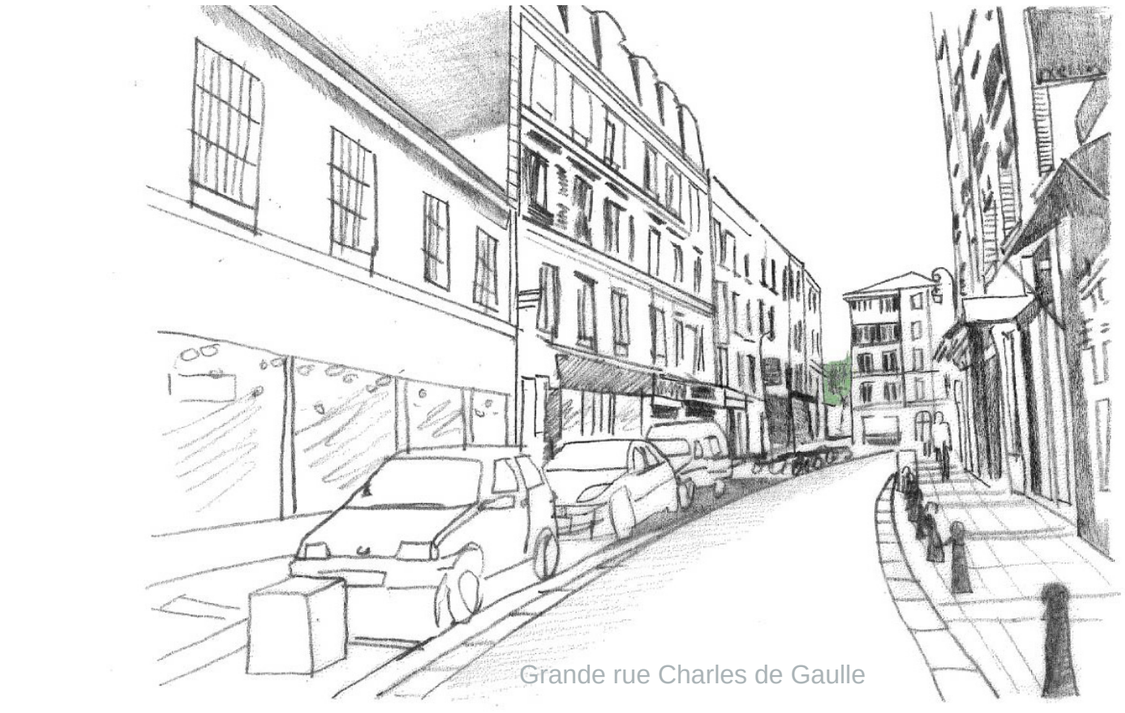
- Cette partie de la ville est bordée par la Grande rue Charles de Gaulle qui semble couper la ville en deux : Au nord et au Sud.

Depuis le centre ville, la situation en belvédère est plus haute que celle du coteau, pourtant, les vues vers la vallée de la Marne y sont davantage obstruées par du bâti. Il est d'ailleurs rare de voir la rivière depuis le centre ville.

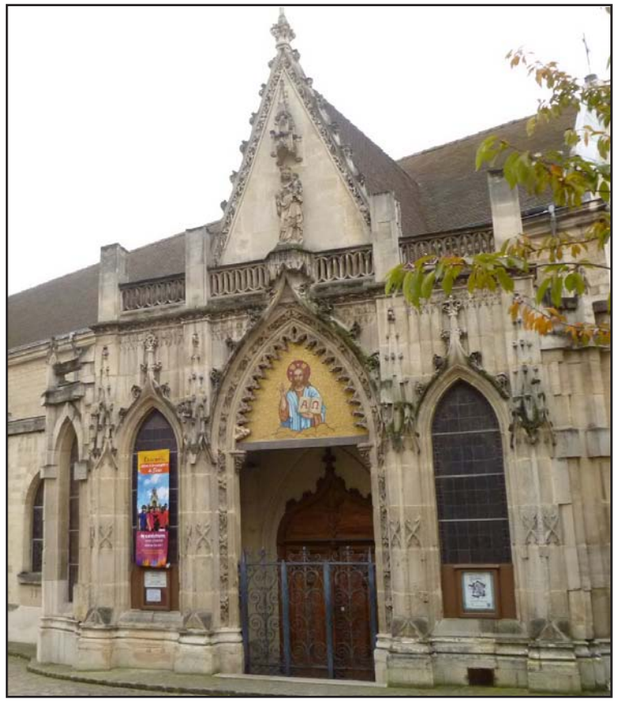


Secteur 3

La Marne



1 Grande rue Charles de Gaulle : La «petite Italie» est un espace offrant une respiration par rapport au caractère linéaire de la rue.



2 Eglise Saint Saturnin

. Le centre ville est la partie historique de la ville. Nogent se différencie par exemple du Perreux, car il s'agit d'une plus «vieille commune», son centre ville est ancien, largement antérieur à l'attrait des bords de Marne.

- En comparaison, le Perreux ne possède pas un centre historique comme celui de Nogent.

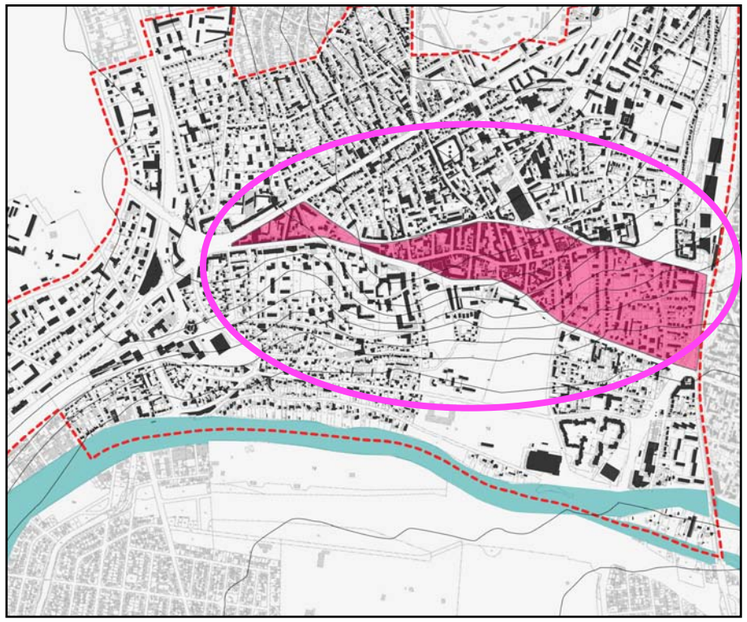
- Ce secteur de la ville est installé sur un plat du coteau, il devait dominer la vallée, en conservant une certaine distance avec la rivière qui, à l'époque, ne possédait pas d'attrait comme ce fut, plus tard, le cas («Belle époque» du XVIII au XIXs).

- Le quartier possède des rues au gabarit étroit où il est souvent difficile de se garer : avec un stationnement inexistant ou uniquement possible sur un seul côté de la voie.

- Certains monuments témoignent du passé du centre ville comme l'église Saint Saturnin ou encore le carré des Coignards.

- La grande rue Charles de Gaulle est sinueuse et pleine de recoins et cours qui lui confèrent du caractère. A cela s'ajoutent de nombreux commerces qui en font une artère de la ville.

- La grande rue Charles de Gaulle est une rue majoritairement piétonne bien que carrossable.



Secteur 3 : Le centre ville historique

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers Le Perreux

- Le village est orienté à la fois vers le Perreux, vers les bords de Marne ainsi que vers les bois de Vincennes.

- Les rues mènent à ces trois points et les perspectives depuis le centre ville sont variées.

- On peut voir le viaduc de Nogent, des ouvertures sur le coteau de Bry, des cadrages depuis les rues qui descendent vers la rivière sur la vallée de la Marne et sur son paysage alentour.

1 Rue Jacques Kable, vue vers le viaduc de Nogent.

2 Rue Jacques Kable, vue vers le viaduc de Nogent et au delà, l'avenue Pierre Brossolette.

3 Grande rue Charles de Gaulle, vers la gare de RER E.

4 Grande rue Charles de Gaulle, vue sur le coteau de Bry-sur-Marne.

Secteur 3 : Le centre ville historique

B. Les points de vue et identités du quartier :
Vers la vallée de la Marne depuis le coeur du centre ville

5 Rue de l’armistice, vue vers la vallée de la Marne.

6 Esplanade Nungesser et Coli, vue sur la vallée de la marne entre deux immeubles.

7 Rue Yvon, vue vers la vallée de la Marne.

8 Rue Bauyn de Perreuse, vue vers la vallée de la Marne, au croisement de l’avenue de Lattre de tassigny.

Secteur 3 : Le centre ville historique

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers la Marne

- Les rues Est Ouest situées autour de la mairie sont orientées vers le Perreux-sur-Marne.

- La plupart d'entre elles montrent le viaduc de Nogent.

- Au delà des toits du Perreux, on devine, suivant certains points de vue des ouvertures vers la vallée de la Marne.

- Certaines impasses aboutissent à de petites terrasses en promontoire au dessus de la rue. Des murs de soutènement tiennent la pente du coteau. Ils participent à créer une ambiance particulière entre le centre ville et le coteau.

- Ces murs sont un véritable petit patrimoine urbain au même titre que les maisons remarquables.

9 Vue en direction de la rue de beauté, à la limite du secteur du centre ville historique vers la vallée de la Marne et le coteau de Bry.

10Vue en direction de la rue de beauté, à la limite du secteur du centre ville historique, transversale vers la vallée de la Marne et le coteau de Bry.

- La ville de Nogent possède un important patrimoine à l'échelle de la rue. Mais il n'est pas souvent mis en valeur. De plus les constructions récentes ne reproduisent souvent pas ce type d'aménagements, pourtant importants dans la lecture du territoire et des différentes ambiances de la ville.

- La transition entre le quartier du centre ville et le coteau se ressent notamment au travers de ces petits aménagements qui bordent les voiries et maintiennent les pentes et les terrasses.

- Il semble important pour la ville de classer ou d'entreprendre des campagnes de mise en valeur ou de construction d'ouvrages mettant en valeur le nivellement de la commune.

- Le relief est une des principales caractéristiques de la commune, il est souvent étouffé par la hauteur des bâtiments.

11 Vue depuis la terrasse vers la vallée de la Marne

12 Vue depuis la terrasse situé en face de l'impasse de la mairie.

13 Vue depuis le haut de la rue de l’Armistice.

14 Vue depuis le milieu de la rue de l’Armistice.

Secteur 3 : Le centre ville historique

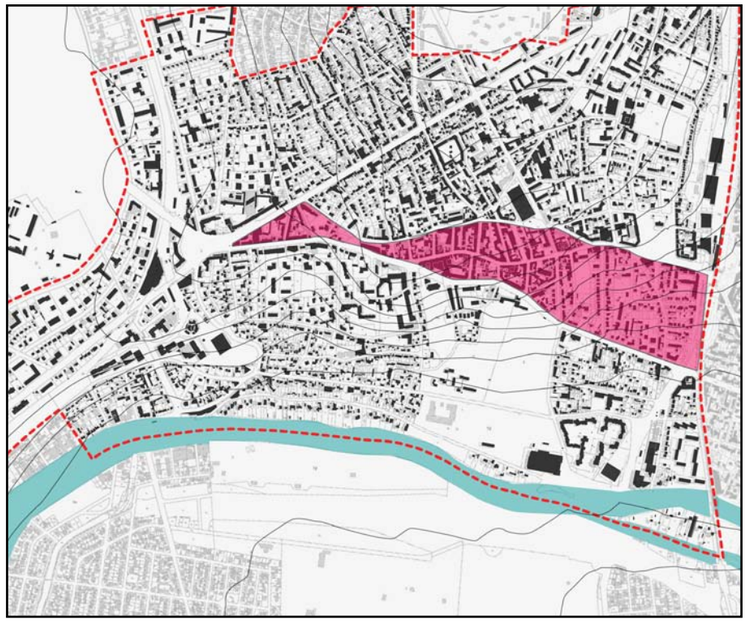
B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le coteau de Bry et la Marne

- Depuis le centre ville, le relief permet de voir le coteau de Bry.

- Au premier plan, on aperçoit le viaduc, au second plan les toits du Perreux et au troisième plan le coteau de Bry-sur-Marne.

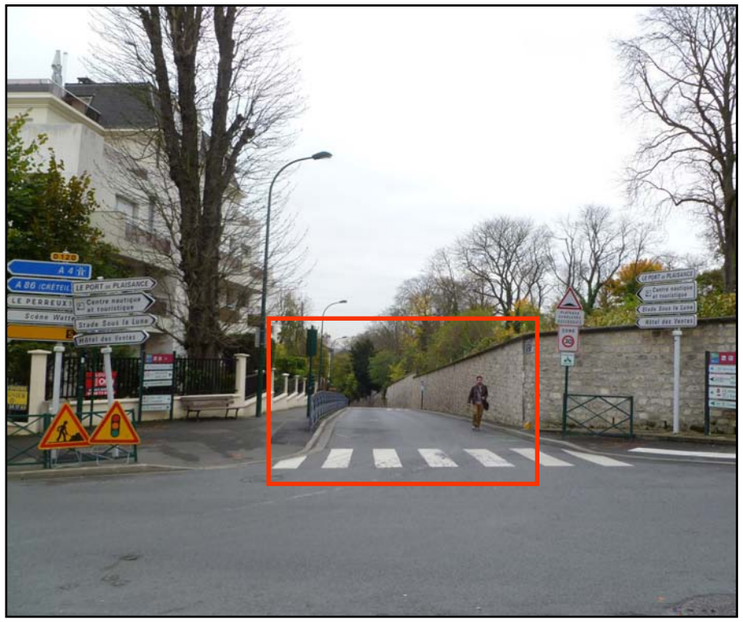
- Les murs des jardins des maisons du coteau suivent la pente. Ils témoignent du relief, et accompagnent le regard vers les différentes perspectives.

15 Vue depuis la rue Larboust, l’une des rares rues qui ne vient pas se greffer perpendiculairement à la Grande rue Charles de Gaulle, elle offre donc une vue sur le viaduc et le Perreux-sur-Marne en arrière plan.



Secteur 3 : Le centre ville historique

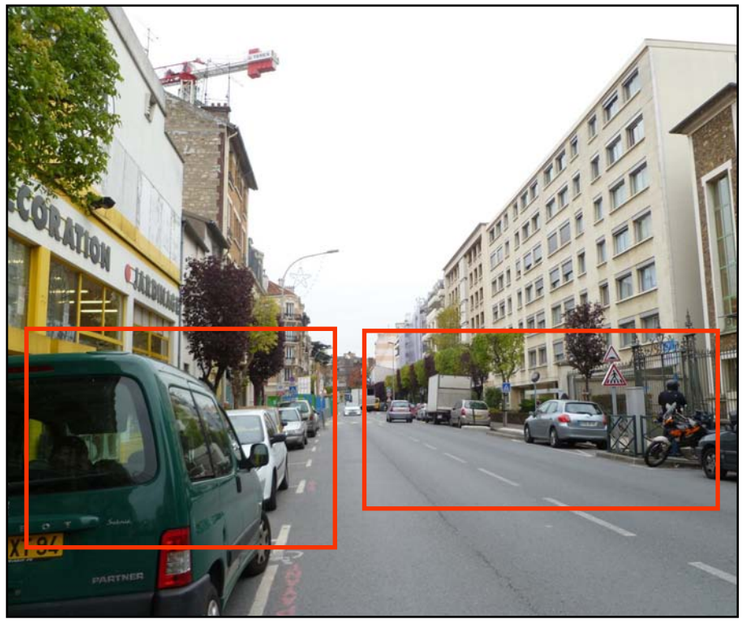
C. Les petits aménagements destructeurs



1 Le trottoir élargi dans la rue du port rend la descente vers les bords de Marne confortable pour la Piéton. Vue sur les vignes derrière le mur du parc de la MNA.

2 Il existe parfois un manque de cohérence entre le tracé des rue avec l'alignement des façades bâties.

3 Malgré quelques constructions limitant la vue vers l'extérieur du Parc du Roi D'Agobert, cet espace vert offre une belle respiration en plein coeur de ville.



4 La grande rue Charles de Gaulle est une rue au large gabarit, mais les trottoirs y sont étroits et les plantations de petits prunus ne semblent pas mettre en avant l'accès principal depuis le bois de Vincennes et la gare de RER A.

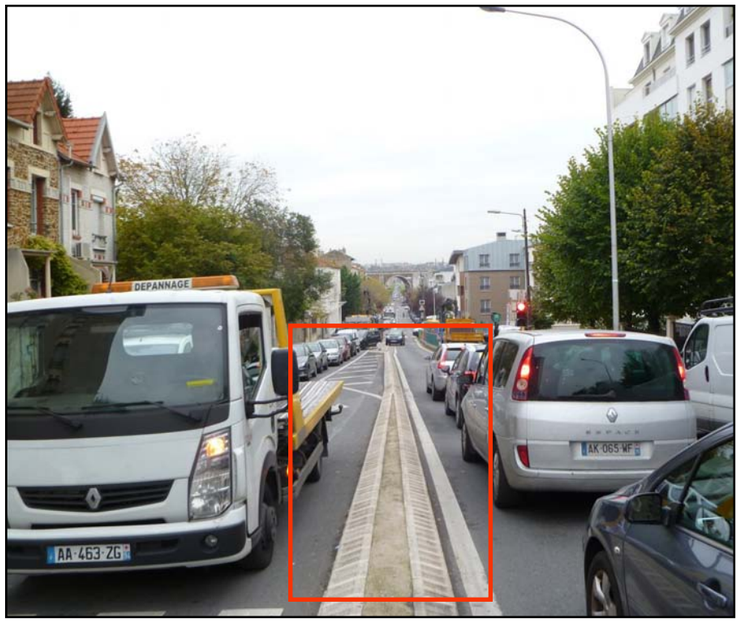
5 La rue Pierre Brossolette souffre de l'héritage de constructions de grands immeubles en bordure, ils sont très proches de la chaussée ce qui ne permet pas la plantation d'un alignement d'arbres.

6 En centre ville les immeubles sont souvent de grande taille mais de l'un à l'autre la différence du nombre d'étage est souvent importante (c.f. carte des hauteurs de bâti).

7 Dans le centre ville, quelques terres pleins trop étroit, ne permettent pas la plantation d'arbres.

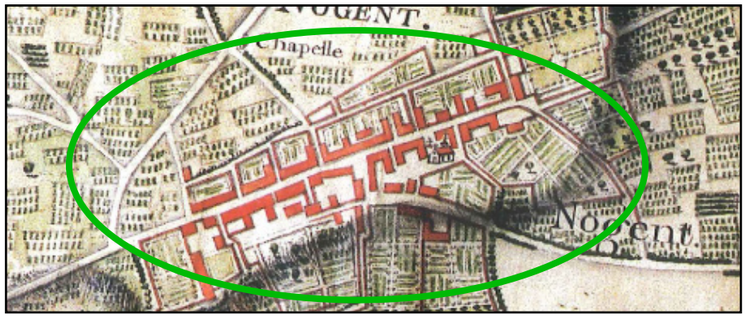
8 Dans le centre ville, l'architecture est souvent différente d'un ilot à l'autre, c'est une autre caracteristique de Nogent.

9 La multitude des différences de niveaux au coeur de certains îlots ne facilite pas la lecture générale du relief de la ville et du sens de la pente.



10 Le terre plein central quasi continu dans la rue Jacques Kable n'est pas gênant dans son positionnement : La perspective vers le viaduc est maintenue, mais le choix des matériaux est très banal pour cette rue historique dont le département à la responsabilité.

Places ou cours "cachées" / Centre ville

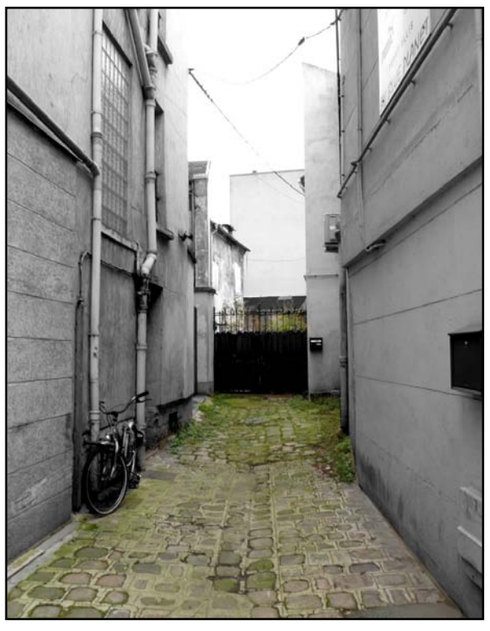


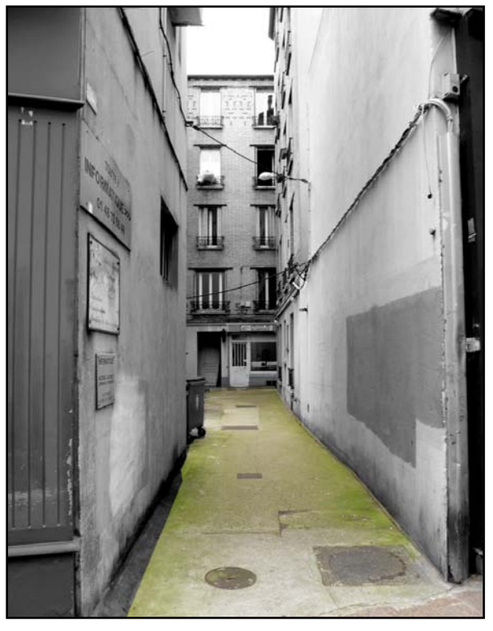
Secteur 3 : Le centre ville historique

D. Les espaces qualitatifs et cachés

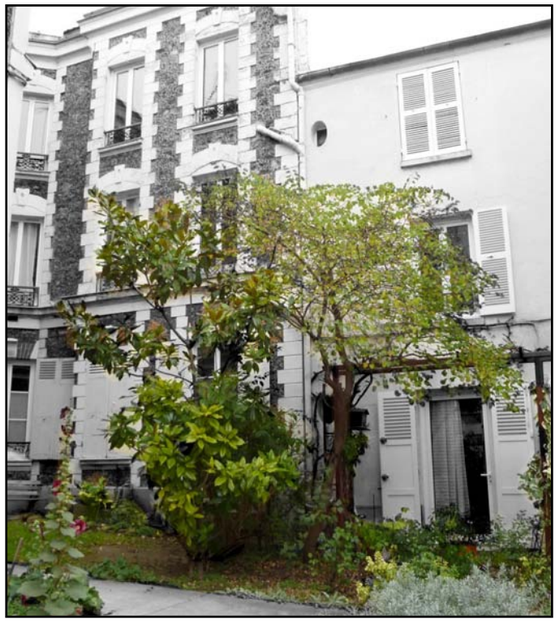
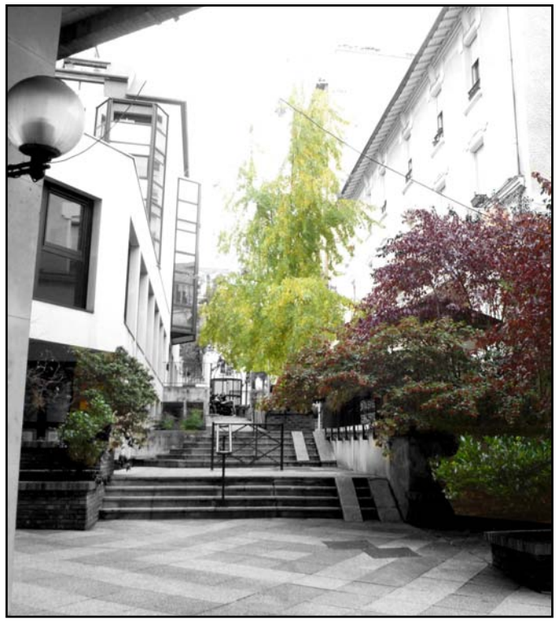
- Le centre ancien de la commune possède des rues étroites et la trame du parcellaire des habitations est très resserrée.
- C'est un quartier sinueux dans lequel les îlots construits possèdent quasiment tous des cours intérieures auxquelles on accède par de petits passages étroits plus ou moins plantés.

- Ces passages font la particularité de ce quartier, sortes de petits recoins à l'arrière des commerces, où sont installées les habitations.

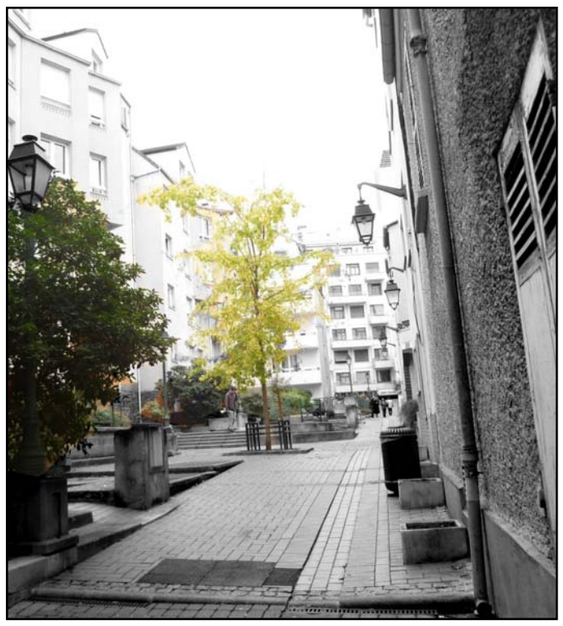


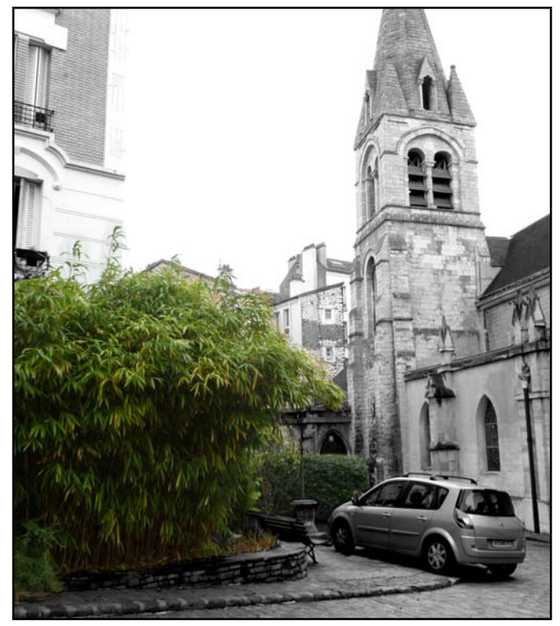


1,2,3 Petites impasses ou cours intérieures en pavé ou pièces à verdure entre les immeubles.

4,5,6,7 Passages et ruelles entre les immeubles.





8,9,10,11 Arbres isolés entre les immeubles.

Secteur 3 : Le centre ville historique

E. Les arbres structurant en urbanisation dense

- Le vieux coeur historique de Nogent est construit de manière dense. Peu d'arbres sont plantés et la végétation dans le coeur historique est quasi absente.

- Dans ce contexte très urbain de la ville, les alignements et les arbres isolés existants prennent une importance toute autre que dans une ville très arborée.

- Plusieurs grands arbres sont implantés dans des parcelles privées mais leur lisibilité dans le paysage de la ville est tout aussi important que s' ils étaient implantés dans l'espace publique.
Leur présence sert de repère et caractérise parfois une rue, une intersection voire une perspective.

- Il existe un lien entre la présence ponctuelle d'arbres sur l'espace public et le PPRMT (Plans de Prévention du Risque Mouvement de Terrain).

1 Grand cèdre, arbre isolé, qui marque le tournant de la grande rue Charles de Gaules. Repère incontournable, l'arbre est dans ne propriété privé mais il profite à l'ensemble de la rue.

- Dans une ville où le centre vivant est étroit et sinueux et où il est difficile de venir planter un alignement d'arbres, il parait intéressant de venir renforcer le maillage des trames du quartier ancien en implantant des arbres isolés.

- Notons que plusieurs terrasses de cafés ou entrées de commerces profitent de ces arbres pour mettre en valeur leur activités.

- Plusieurs rues dans le centre de la ville ont un gabarit de rue qui permettrait la plantation d'arbres de part et d'autre de la chaussée ou d'un seul côté, ou encore de quelques arbres isolés.

2 Certaines rues sont axées dans la direction d'un ilots d'arbres qui marque le point de fuite.

3 Sur la place de la Mairie, un grand cèdre isolé se remarque en dehors des alignements de marroniers taillés en rideau.

4 Pin isolé au dessus de la rue de François Rolland.

5 La petite Italie, plantation d'un beau magnolia sur une petite place urbaine.

6 Magnolia isolé sur la place de la mairie.

7 Passage intérieur avec végétation sur les abords.

8 Rebord d'immeuble planté, qui profite à la rue.

9 Arbre planté à l'angle de la rue Anquetil et de la rue Raymond Josserand.

10 Magnolia de la place de la mairie qui déborde sur la rue Charles de Gaule.

Secteur 4 : Quartier orienté vers le Perreux-sur-Marne / Quartier «Plaisance»

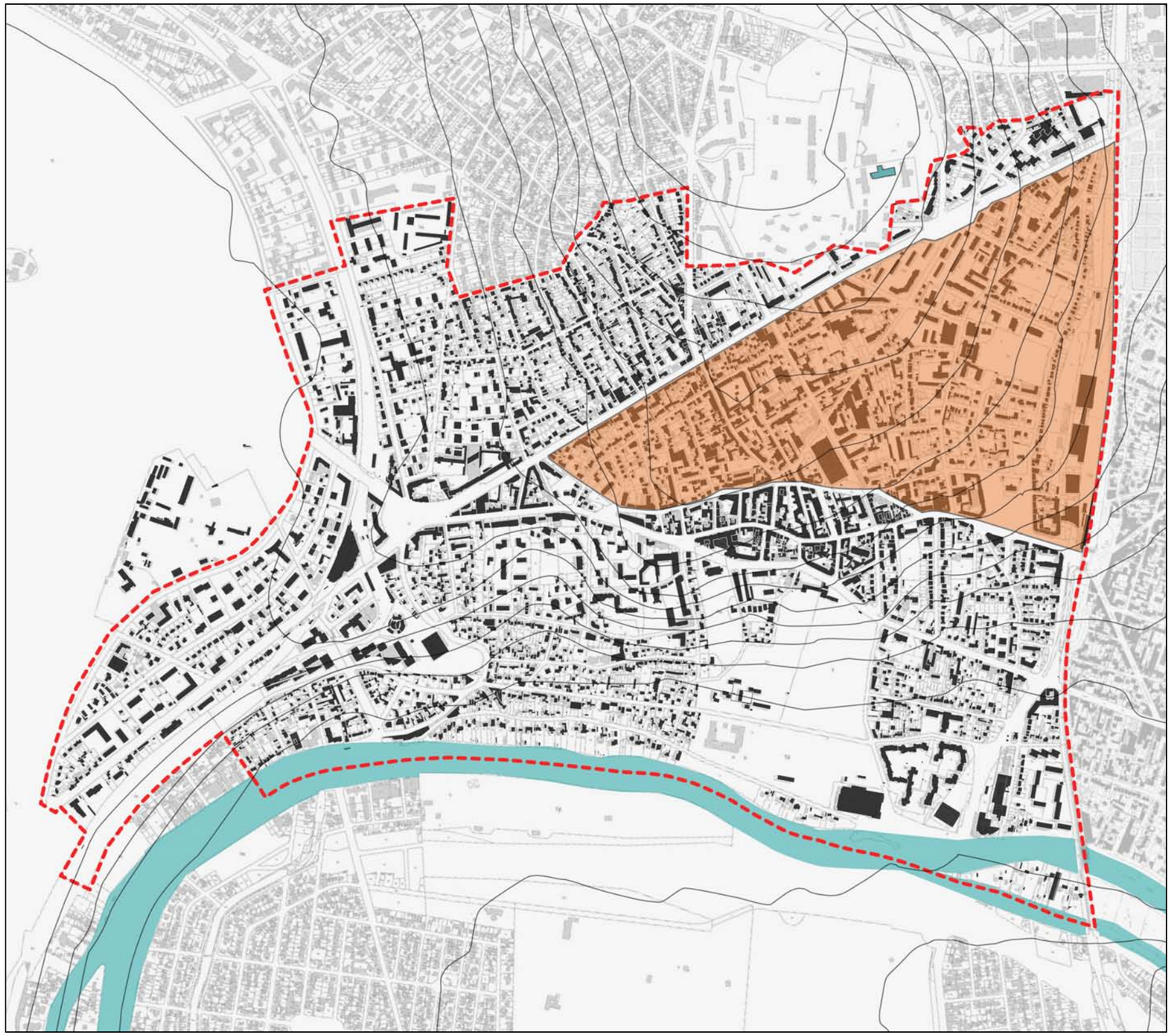
A. Gabarits et ambiances

- Ce quartier, communément appelé «plaisance», est limité à l'Ouest par le tracé quasi hermétique que forme les bâtiments qui brodent le Boulevard de Strasbourg.

- Le boulevard de Strasbourg a été construit parallèlement à l'actuelle rue Théodore Honoré déjà existante.

1 Rue Théodore Honoré, une des plus vieille vue de la ville, est parallèle au boulevard de Strasbourg mais elle lui est antérieure

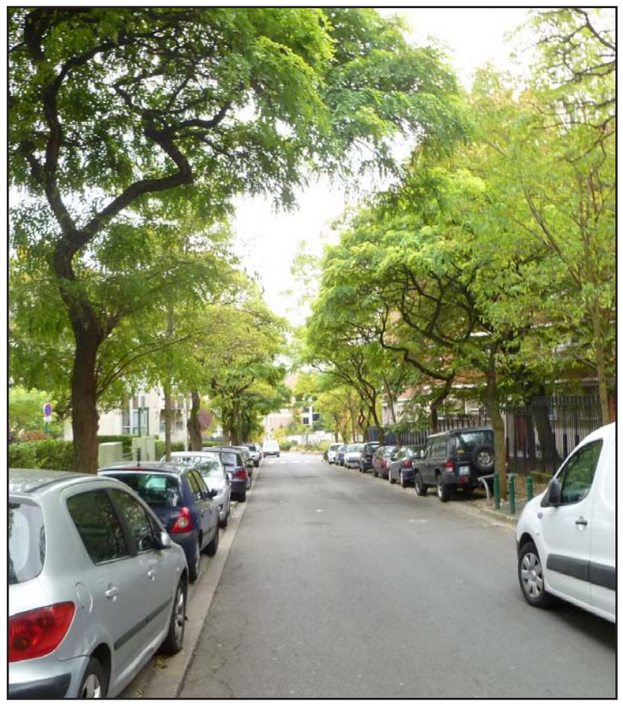
2 Sur cette carte ancienne de Capitainerie, de 1709, le Boulevard de Strasbourg n'est pas encore représenté, on rejoint le nord de la commune par l'actuelle rue Théodore Honoré.



Secteur 4

La Marne

1 Rue Thiers descendant du Nord au sud vers le centre ville.



2 Rue Anquetil, orientée Est / Ouest

- Si l'Ouest est majoritairement «fermé» par le boulevard de Strasbourg, l'Est du quartier n'en est pas plus ouvert : ce sont les voies ferrées qui referment le quartier de plaisance et la commune.

- Cette partie nord de la ville n'est donc pas facile à traverser d'Est en Ouest.
Les rues y sont étroites et souvent en sens unique.

- En revanche, le quartier est plus facile à traverser du Nord au Sud, certaines rues sont de grandes «fuyantes» qui descendent vers la Marne, véritable repère pour ce quartier parfois labyrinthique. Parmi elles : La rue de PLaisance, la rue de Thier et la rue Théodore Honoré.
Ces rues sont plus attractives que les axes est - ouest car elles conduisent au centre ville de Nogent.

- Dans ce secteur le tissu bâti est organisé en îlots avec en leur centre des jardins.

- Le quartier est moins fermé. Les rues situées d'Est en Ouest restent quand même importantes car, bien que débouchant souvent en impasse, elles permettent de dégager des points de vue vers le Perreux-sur-Marne.

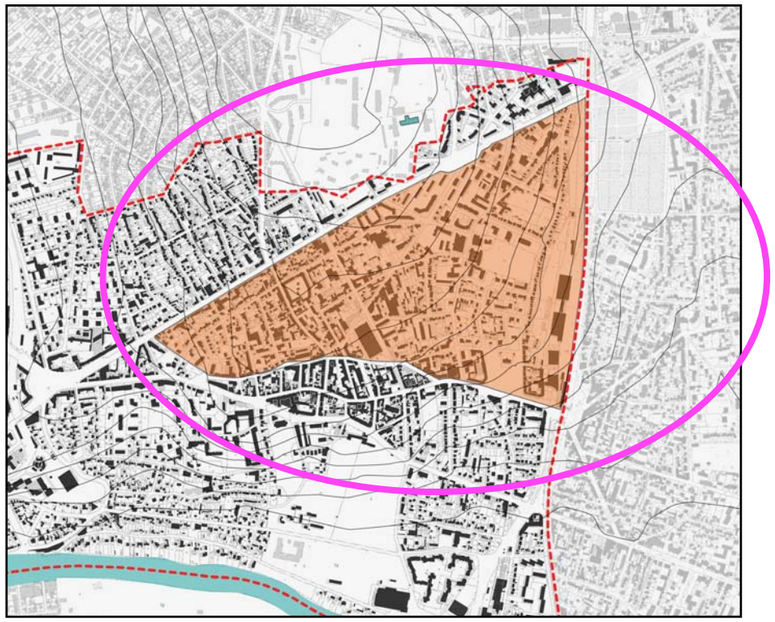
- Il semble important de maintenir des ouvertures vers l'est et vers le Perreux.

- Le quartier est labyrinthique mais tout de même structuré par des rue Nord Sud.

-Il y a une inversion entre les rue Est / Ouest qui possèdent une vue vers le Perreux mais qui sont bouchées par les voies ferrées (impasses) et celles qui n'ont pas de vues mais qui conduisent quand même au centre voire aux bords de Marne.

- L'arrière du centre ville semble aussi faire rempart avec le quartier comme si «il lui faisait de l' ombre».

- La place de la Mairie procède par inversion, elle s'imbrique dans le quartier de Plaisance.



Secteur 4 : Quartier orienté vers le Perreux-sur-Marne

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le centre ville (secteur 3)

- Le secteur 4 de la commune est sous divisé en plusieurs parties : C'est un quartier relativement «fermé», car entouré de différentes entités importantes par rapport auxquelles il semble souvent se situé « à l'arrière».
C'est un quartier majoritairement pavillonnaire, dans lequel quelques rares immeubles s'insèrent, ainsi que plusieurs propriétés.
Le quartier de «plaisance» est au dos du vieux centre ville, qui possède un bâti dense et des hauteurs d'immeubles importantes. La pente du coteau descend elle aussi du Nord au Sud.

- Le boulevard de Strasbourg opère aussi comme une limite franche par rapport au quartier de Plaisance, lorsque l'on passe les immeubles qui bordent le boulevard, on a comme l'impression de franchir des remparts.

- Le voies ferrées de la ligne de RER E sont aussi une limite du quartier. Elles sont en point bas, en contre bas d'un grand mur de soutènement de pierres datant de la construction du viaduc de Nogent.
Le nivellement du quartier est en double pente du boulevard de Strasbourg vers les voies de chemin de fer, cette caractéristique permet de ressentir la liaison de ce quartier à la commune du Perreux.
Notre regard depuis le quartier de Nogent passe de temps en temps au dessus des voies, vers le Perreux. Liaison sensible et visuelle entre les deux communes.

1 Rue descendante vers la Marne reliant le nord du quartier au sud, vers le centre ville et les commerces.

1 La rue Thiers, qui mène le promeneur vers les halles du marché.

3 Rue permettant au piéton de descendre vers le centre ville.

4 Rue longitudinale vers le nord du quartier

5 Rue longitudinale à l'arrière du quartier du centre ville.

B. Les points de vue et identités du quartier :
Vers le centre ville (secteur 3) : Arrière des immeubles

- Toutes les rues du quartier semblent descendre du nord au sud. Elles semblent pour la plupart converger vers le centre ville. Peu de rues sont orientées d'est en ouest.

- Ces rues sont directrices dans l'orientation des maisons ainsi que dans la trame globale du quartier. Elles sont souvent alignées les unes à côté des autres dans une orientation Nord / Sud.

- À la rencontre entre ces rues Nord / Sud qui traversent le quartier Plaisance et les rues Est / Ouest qui traversent le vieux centre ville, des commerces sont souvent installés autours de ces intersections.

- Plus on s'approche du vieux centre ville, plus les immeubles sont hauts et s'apparentent à ceux de l'intérieur du centre.

6 Rue longitudinale vers les commerces

B. Les points de vue et identités du quartier :

Vers le centre ville et la Marne

- Le quartier de Plaisance est paradoxalement refermé par des limites franches ou plus implicites (Voies ferrées, vieux centre ville, boulevard de Strasbourg) mais il possède tout de même des vues dégagées sur différents paysages qui bordent la commune.

- La place de la mairie qui est un des grands espaces ouverts de la commune est à cheval entre le secteur du centre ville et du vieux centre ville. Cette place offre un beau panorama vers la Marne pour qui sait regarder au delà du monument aux morts.

- Depuis les arrières du boulevard de Strasbourg, coté quartier de Plaisance, la pente du coteau glisse doucement vers les voies ferrées libérant quelques belles vues vers la commune du Perreux.

7 La place de la mairie est placée entre le haut du centre ville et le quartier orienté vers le Perreux/ la vue sur la vallée de la Marne apparaît parfois entre deux rues ou immeubles du centre ville.

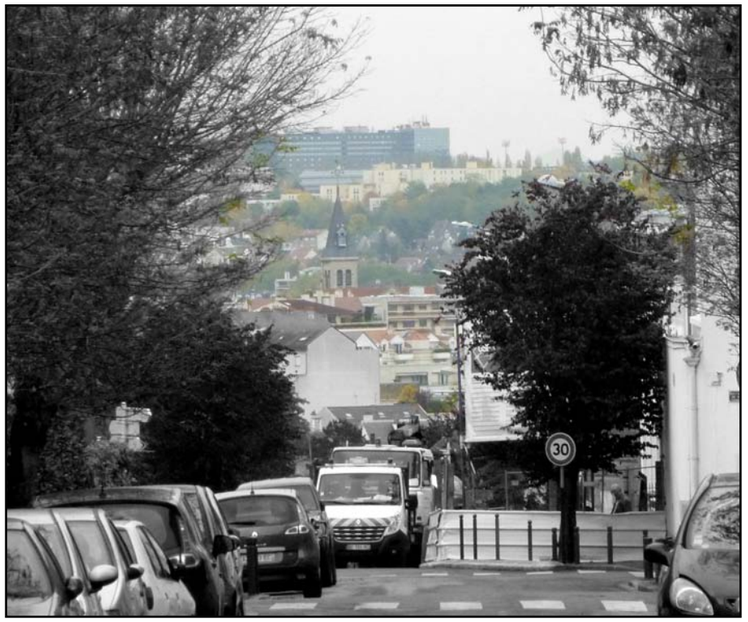
8 Vue sur la vallée de la Marne entre le monoprix et le Boulevard de la république.

- Les rues longitudinales du quartier de Plaisance qui sont orientées Nord Sud ne sont pas toutes droites, mais leur trajet effectue des «coudes» qui tronquent la perspective.

- Ces petits décrochés dans les rues contribuent à jouer le rôle de point d'appel dans les perspectives. Ce sont des rues presque aussi longues que le boulevard de Strasbourg, mais elles semblent moins «directives» car elles sont à l'échelle du quartier, étroites et nettement moins parfaite dans leur perspective.
Le boulevard de Strasbourg apparaît, à l'échelle du territoire, comme un grand tracé qui survole la commune. En revanche, les rues longitudinales qui traversent le quartier de Plaisance sont très longues mais restent à l'échelle du quartier.

9 Vue du quartier orienté vers le Perreux où les principales rues filent vers l'arrière du centre ville et des commerces.

10 Vue vers le Perreux, une des rare vue dégagée vers l'est de la commune, Rue de l'Ardillière.



11 Zoom sur la vue vers le Perreux.

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le Perreux-sur-Marne

- Le rue de l'Ardillère est un des axes les plus représentatifs de la situation du quartier de Plaisance dont la pente et les vues sont orientées vers le Perreux.

- Depuis cette rue, la vue est largement ouverte sur l'église du centre de la commune : Paroisse de La Sainte Trinité, ainsi que, plus au loin, sur le coteau de Bru-sur-Marne.

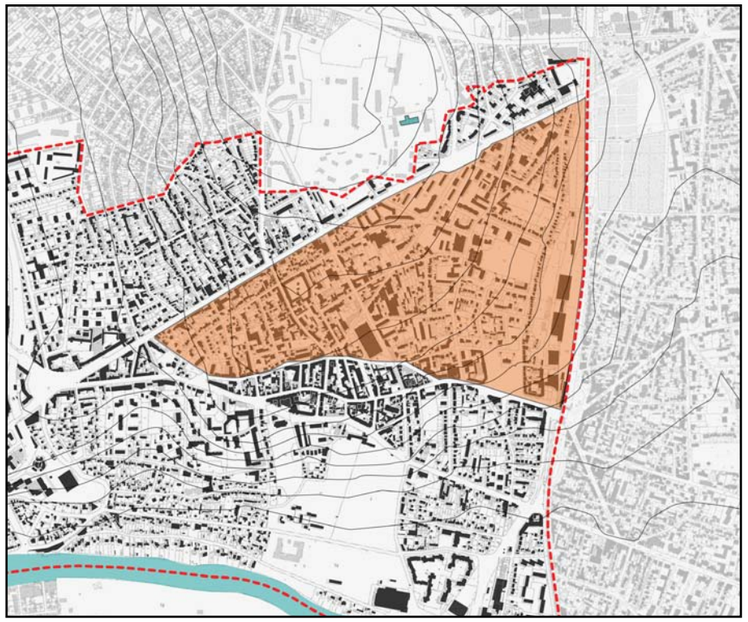
- La rue de l'Ardillière offre un bel axe visuel entre les deux communes, lien renforcé par la présence d'un pont au dessus des voies qui permet de prolonger la rue de l'Ardillère, qui devient la rue du bel air sur la commune du Perreux.
Il est donc intéressant, comme dans le cas de la rue de l' Ardillière, de créer des passages entre les deux communes permettant aux passants comme aux voitures d'éviter de faire un grand détour pour passer d'une commune à l'autre. Ces passages sont d'autant plus intéressants qu'ils peuvent s'accompagner de point de vues sur le paysage.

12 Entre le mail de robiniers, vue sur la limite est de Nogent, vers les voies de chemin de fer.

- Depuis les abords du boulevard de Strasbourg, plusieurs rues comme celles d'Anquetil ont un mail planté de petits arbres, ici des robiniers.

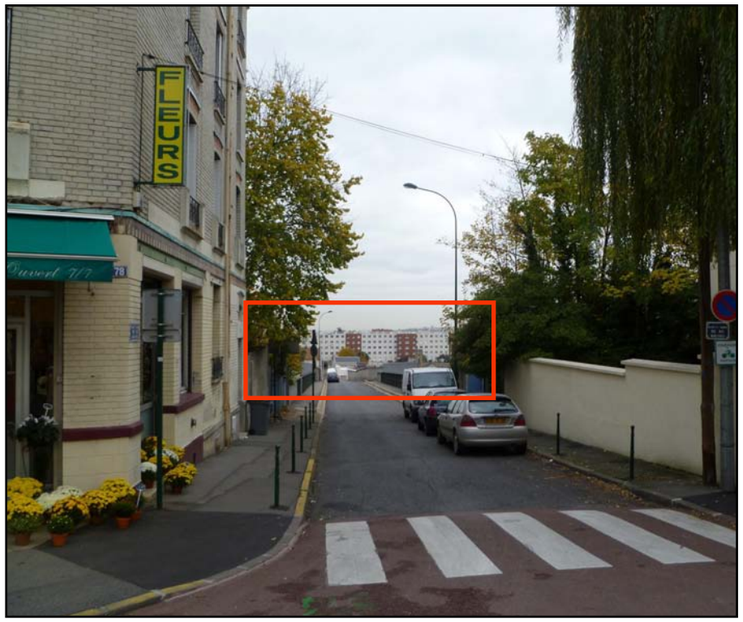
- Ces arbres contribuent à l'ambiance de la rue et jouent le rôle de transition entre le boulevard, ses grands immeubles, ses platanes et le quartier du Perreux, beaucoup plus pavillonnaire et tranquille.

- Cependant, peu de rues sont plantées entre le quartier de Plaisance et le boulevard de Strasbourg.
Plusieurs de ces rues ont un gabarit qui permettrait de recevoir des plantations, mais elles ne sont pas aujourd'hui plantées.
La rupture entre le boulevard et le quartier pourrait être atténuée, par ces rues qui serviraient de transition.



Secteur 4 : Quartier orientés vers le Perreux-sur-Marne

C. Les petits aménagements destructeurs

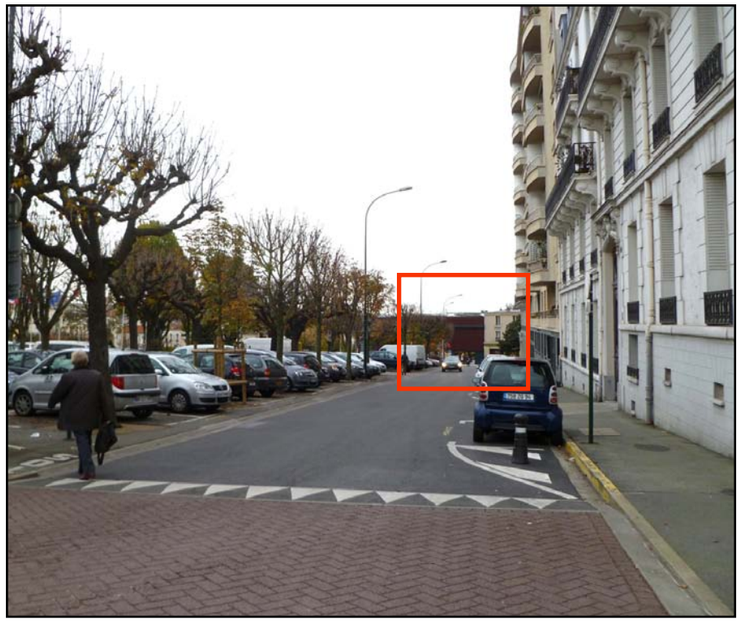


1 Au delà des voies du chemin de fer, les grands immeubles des quartiers nord du Perreux.

2 Les rues situées ouest / est sont très souvent bouchées visuellement. Il est rare de voir la commune du Perreux depuis ce quartier, pourtant, d'une commune à l'autre, l'architecture des quartiers limitrophes est similaire.

3 Les rues situées ouest / est sont très souvent bouchées visuellement par des maisons placées en alignement les unes à côté des autres le long des voies ferrées.

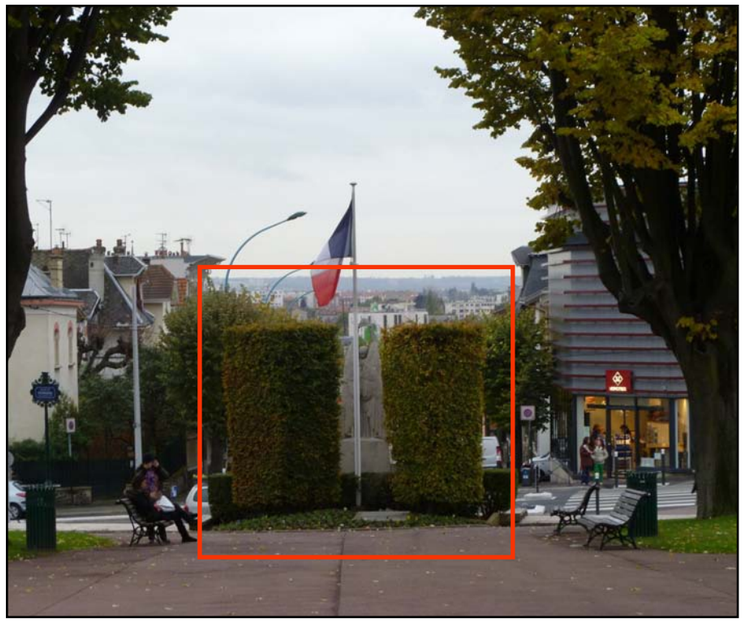
4 Ce quartier se caractérise par peu de rue plantées, mais la végétation est tout de même présente au travers de nombreux jardins et arbres débordant sur les rues.



5 Perspective bouchée par l'emplacement du monoprix. On ne peut donc profiter d'une vue sur la vallée de la Marne.

6 Banalisation des matériaux pour les aménagements routiers et techniques dans les rues.

7 Privatisation des seuils d'immeubles. À la construction des immeubles les arbres ne sont plus plantés dans la rue mais dans une marge entre le bâtiment et la rue, cet espace ne profite plus à la rue.



8 La perspective vers la vallée de la Marne depuis la place de la mairie est en partie cachée par le monument aux morts et par les deux grosses charmilles qui l'encadrent.

9 Le choix des matériaux pour les terres pleins et les ouvrages techniques est souvent banalisant pour l'ensemble de la commune et ne s'inscrit pas dans le vocabulaire de chaque quartier.

10 Lorsque d'importants immeubles viennent à remplacer un ilot ancien il est important de conserver une articulation avec la rue par la plantation d'arbres y compris dans l'intérieur de la parcelle privative.

Secteur 5 : Le Boulevard de Strasbourg

A. Gabarits et ambiances

- Le boulevard de Strasbourg possède deux pentes. Sur la partie des Hauts de Nogent, point haut du coteau, le boulevard redescend vers le Perreux. Depuis le point haut, carrefour entre le boulevard et la rue d'Anquetil, la perspective s'ouvre sur deux points de vue :
- Le premier s'ouvre vers le Bois de Vincennes
- Le second s'ouvre vers La Vallée de la Marne dans l'axe de Neuilly-Plaisance (on aperçoit le coteau de la commune) et sur le Perreux.

- Une double rangée de platanes taillés en rideau accompagne le boulevard et contribue à cadrer les perspectives.
La taille en rideau est importante dans cette situation, car elle caractérise l'identité du boulevard tout en préservant l'ouverture de la vue.
Notons que ces arbres sont vieillissants et qu'ils ne sont pas toujours remplacés lorsque des nouvelles constructions d'immeubles s'implantent.
De grandes jardinières en béton les remplacent, mais elles ne compensent pas l'effet visuel qu'apportaient les arbres dans la perspective.

- Le boulevard est donc marqué par une cassure dans le relief du coteau (au niveau du croisement Boulevard de Strasbourg/Allée des Epivans). Il monte jusqu'à ce point avant de redescendre vers le Perreux et Neuilly. De très hauts immeubles nous font oublier que l'on est en point haut. Ils écrasent le terrain naturel et le relief.

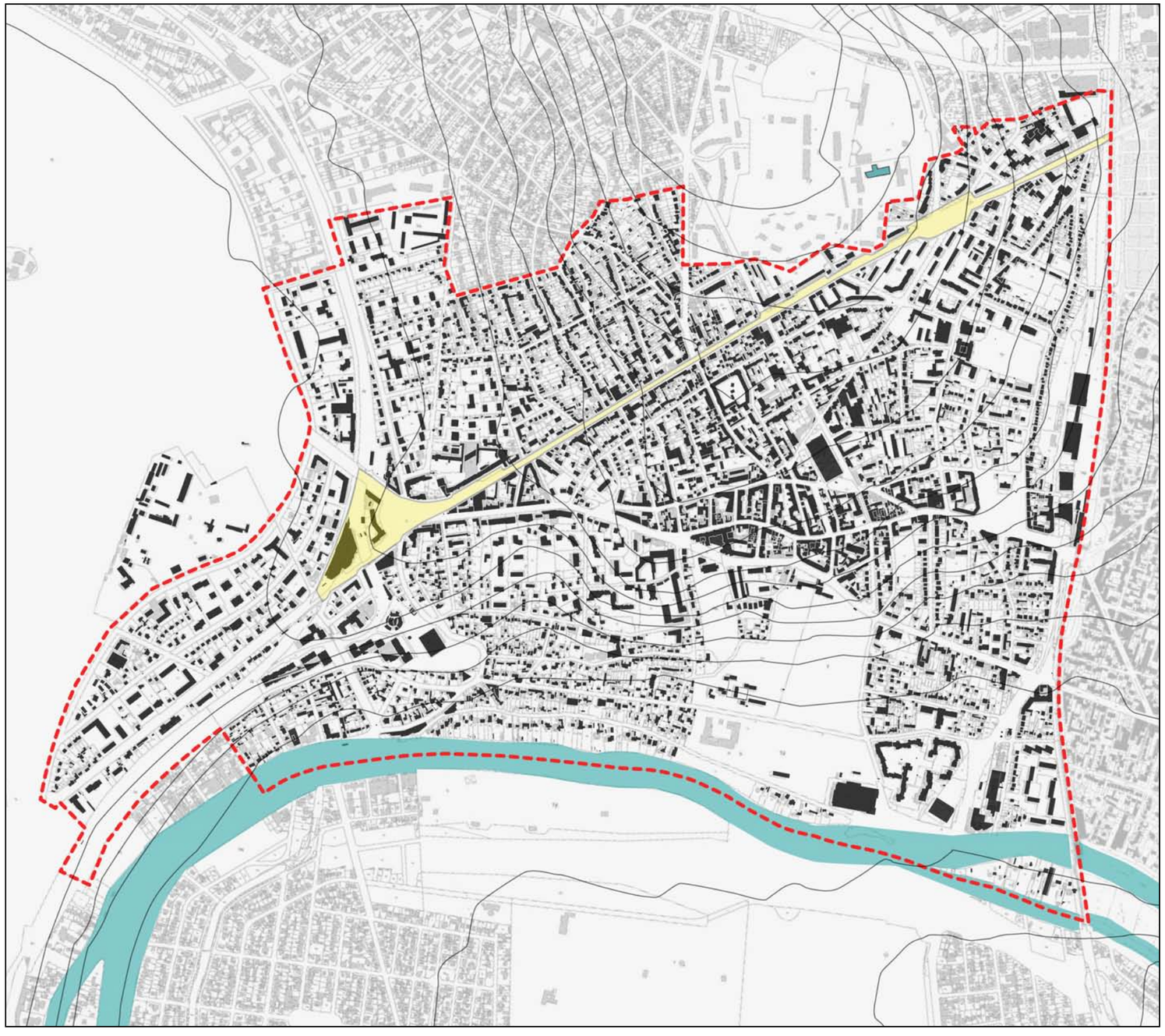
- De même, autour du carrefour entre l'avenue de Nogent et le boulevard de Strasbourg, l'ensemble de l'intersection est encadré de grands immeubles qui marquent une entrée importante de la ville contrastant avec le reste de la commune.

- Le long du boulevard, l'architecture des bâtiments et leur hauteur sont très irrégulières. Cette caractéristique du boulevard contraste avec le tracé même de l'avenue très directif.

- De plus, de nombreux espaces résiduels forment des irrégularités le long du boulevard, de part et d'autre des voies de circulation. Ces espaces sont de l'ordre privé ou ils appartiennent au département.

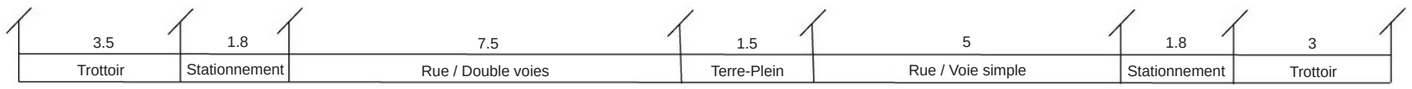
- Notons qu'un point de vue «oublié» permet d'apercevoir la Vallée de la Marne à l'emplacement où le boulevard de Strasbourg devient l'avenue de Joinville.

- Les immeubles qui bordent le boulevard s'alternent parfois avec des maisonnettes, accentuant l'effet dentelé des abords du boulevard. Ces façades opèrent comme «des remparts» difficilement traversant pour les quartiers alentours. Cette façade urbaine est peu «poreuse».



Secteur 5

La Marne



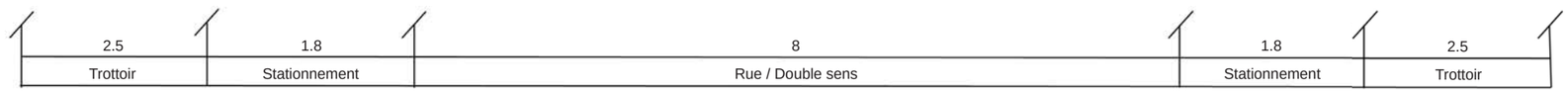
1 Vue vers le haut du boulevard de Strasbourg.

- Le boulevard de Strasbourg est une grande avenue relativement récente par rapport à l'histoire de Nogent.

- Son tracé est franc et direct, mais l'histoire de l'urbanisation de la ville qui est venue se greffer sur les abords ne semble pas cohérente par rapport à ce tracé.
Il semble y avoir un décalage entre l'avenue et le tracé de l'avenue.

- L'urbanisation qui borde les contours de l'axe est très hétéroclite. Il est difficile d'établir un type de gabarit sur l'avenue.

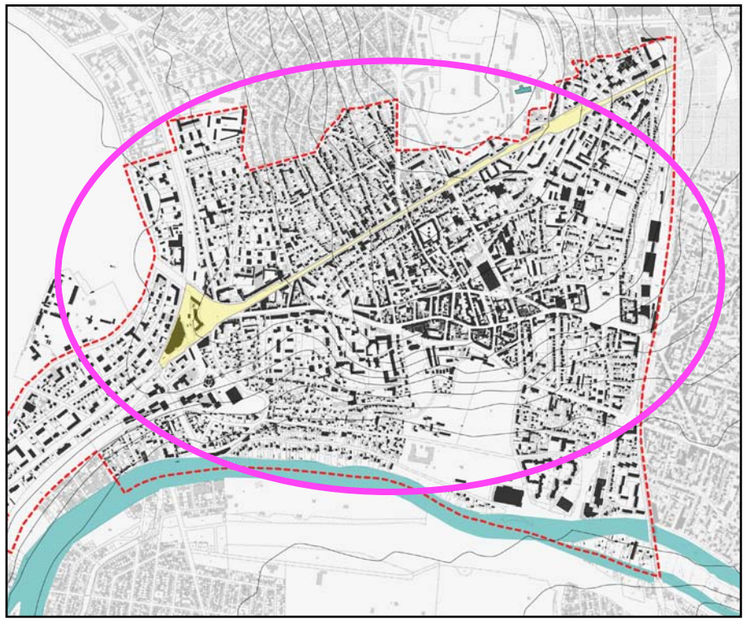
- La largeur des trottoirs change tout le temps, l'espace qui sépare le seuil des immeubles et la chaussée n'est jamais le même, l'axe des platanes en rideau est de plus en plus «émiété», et les hauteurs et les architectures des maisons et des immeubles qui le bordent sont très différentes



1 Vue vers le bas du boulevard de Strasbourg.

- Les abords du boulevard sont très hétéroclites dans les matériaux, les hauteurs, et les gabarits, ce qui contraste particulièrement avec le tracé du boulevard lui-même.

- Le tracé et la perspective du boulevard profitent davantage aux conducteurs qu'aux piétons.



Secteur 5: le boulevard de Strasbourg

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le nord / Le Perreux -sur-Marne

- Le tracé du boulevard est plus récent que les quartiers qui l'entourent. Cependant il tient compte des entités de paysage alentours : Celle du coteau de Bry qui caractérise la vallée de la Marne que l'on aperçoit quand on passe au niveau de la gare de RER A, celle du Bois de Vincennes et celle des coteaux qui entourent Neuilly Plaisance.

- Le boulevard possède de nombreux espaces délaissés qui ne sont pas faciles à gérer.
Sortes de décrochés entre la rue et le bâti, ils créés des vides qui sont difficilement exploitables.

- Au début du boulevard, aux alentours du carrefour avec l'avenue de Nogent, les immeubles ont des hauteurs particulièrement importantes, mais on retrouve des immeubles hauts tout au long du boulevard, sans logique de construction ou de normalisation des gabarits.

1 Sortie du RER A, vue dégagée entre deux immeubles vers la vallée de la Marne.

2 Sortie du RER A, vue que l'on devine au loin sur le coteau de Bry.

3 Depuis le carrefour entre l'avenue de Nogent et le boulevard de Strasbourg, la perspective est forte et renforcée par le mail de tilleuls taillés en rideau.

4 A la moitié du boulevard de Starsbourg, la pente s'inverse vers le Perreux. Ici la vue présente la perspective depuis les hauts de Nogent vers le bois de Vincennes en contre bas.

5 Zoom sur le Bois de Vincennes depuis les hauts de Nogent.

Secteur 5: le boulevard de Strasbourg

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le Sud / Bois de Vincennes

- il est intéressant de voir que le boulevard de Strasbourg est à double pente, c'est aussi une richesse pour la commune d'avoir une avenue sur laquelle on traverse différentes ambiances et différentes perspectives.
Ainsi, du nord au sud, automobilistes et piétons peuvent voir, entre les rideaux de platanes, un beau cadrage sur le bois de Vincennes en contre bas, large espace boisé.

- Cette perspective est une belle percée sur les paysages alentours et permet de réaliser le potentiel des abords de Nogent.
La ville possède en effet un contexte alentours paysager très intéressant, offrant un cadre de vie particulièrement attrayant pour les Nogentais.

6 A la moitié du boulevard de starsbourg, la pente s'inverse vers le Perreux. Ici la vue présente la perspective depuis les hauts de nogents vers le Perreux-sur-Marne en contre bas, on aperçois le coteau de Neuilly-plaisance.

7 Zoom sur le bas de boulevard de Strasbourg vers le Perreux-sur-Marne.

Vers le Nord / Les coteaux de Neuilly et la vallée de la Marne

- En partant du carrefour avec l'avenue de Nogent, et en remontant le boulevard vers le Nord, à mi-chemin, le boulevard atteint un des endroit les plus hauts de la commune sur le coteau.
Après ce point il continue son tracé en descendant doucement vers Le Perreux-sur-Marne. C'est une pente douce mais qui reste relativement importante pour que les coteaux de Bry-sur-Marne et Neuilly-sur-Marne apparaissent en surplomb face au boulevard.

- Sur cette partie du boulevard le gabarit de la rue parait plus grand du fait que les immeubles alentours paraissent éloignés des bords immédiats de la route. Dans cette partie de l'avenue on compte beaucoup d'espaces résiduels qui sont autant d'espaces perdus.

- Ces «entre-immeubles», sont des lieux peu fréquentés qui rappellent que les espaces vides à Nogent sont rares et qu'il est regrettable de ne pas densifier ces secteurs afin d'en tirer des espaces verts ou des lieux de vie du quartier.

Secteur 5: Le boulevard de Strasbourg

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers Sud / Bois de Vincennes

- Le tracé du boulevard est organisé de la même manière d'un bout à l'autre de la commune, c'est une simple voie à double sens sur laquelle des stationnements sont installés juste au pied des platanes taillés en rideau.

- Le boulevard de Strasbourg permet de joindre, depuis l'avenue de Joinville, la commune de Joinville-le-Pont jusqu'au nord de Nogent vers le Perreux sur Marne.
Ce grand tracé dans le paysage de la commune permet de donner à voir les grandes entités de paysage d'un bout à l'autre.

8 Vue vers le Bois de Vincennes au delà de l'avenue de Joinville.

- Le boulevard de Strasbourg est un axe important dans l'histoire de la ville. Il témoigne du passage d'une époque à l'autre et des grands tracés qui prolongeaient le bois de Vincennes.

- Nogent était une bourgade de campagne; avec l'arrivée du boulevard, c'est une connexion plus directe avec Paris qui est déjà mise en place. Une échelle territoriale superposée avec une échelle plus locale.

- De ce fait, il n'est pas facile de jumeler, sur une même commune des échelles locales, avec des vies de quartier et des axes territoriaux comme cette départementale D86.

9 Vue vers le Perreux au delà du Boulevard de Strasbourg et du Boulevard de l'Alsace Lorraine.

10 Vue depuis le pont entre la commune du Perreux et celle de Nogent, au premier plan : Le cimetière du Perreux puis à l'arrière plan le coteau de bry-sur-Marne.

Secteur 5: le boulevard de Strasbourg

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le nord / Le Perreux -sur-Marne

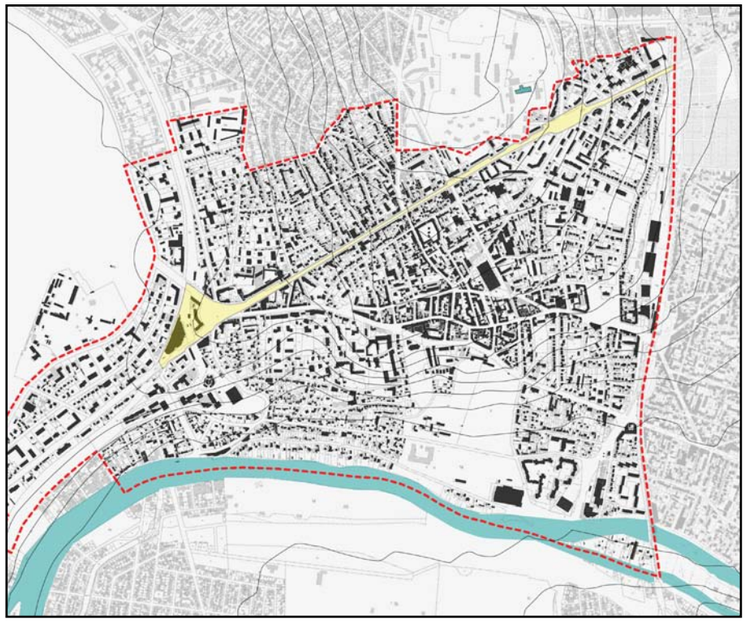
- Si le boulevard semble cacher à l'échelle du quartier la départementale qui traverse la commune, les points de connections avec les communes alentours ne sont pas toujours évidentes.

- A l'endroit où le boulevard de Strasbourg devient l'avenue de l'Alsace sur la commune du Perreux-sur-Marne, le pont au dessus des voies de chemin de fer de la ligne E fait office d'espace de transition.
Ce pont possède un vocabulaire très routier, les piétons sont largement surélevés par rapport aux voies routières, ce qui permet au voiture de traverser ce pont à bonne allure.
Cependant cet espace mérite une attention particulière, puisqu'il s'agit d'un point haut qui domine légèrement la commune du Perreux au premier plan. Lorsque l'on regarde avec plus d'attention à cet emplacement le paysage s'ouvre au loin sur la vallée de la Marne et sur le tournant qu'effectue la rivière autour du Perreux.

11 Vue depuis le boulevard de l'Alsace Lorraine vers le coteau de neuilly-Plaisance.

- Il est plus agréable de traverser les voies pour rejoindre le Perreux au niveau de la rue de l'Ardillière et de la rue des Marlières ou encore au niveau de la gare du RER E.

Ce sont des passages au dessus des voies mais dont les proportions suivent celles des rues du quartier.
Les ponts sont de petite taille et on y circule doucement, pour le piéton ces passages entre les deux communes sont plus agréables.

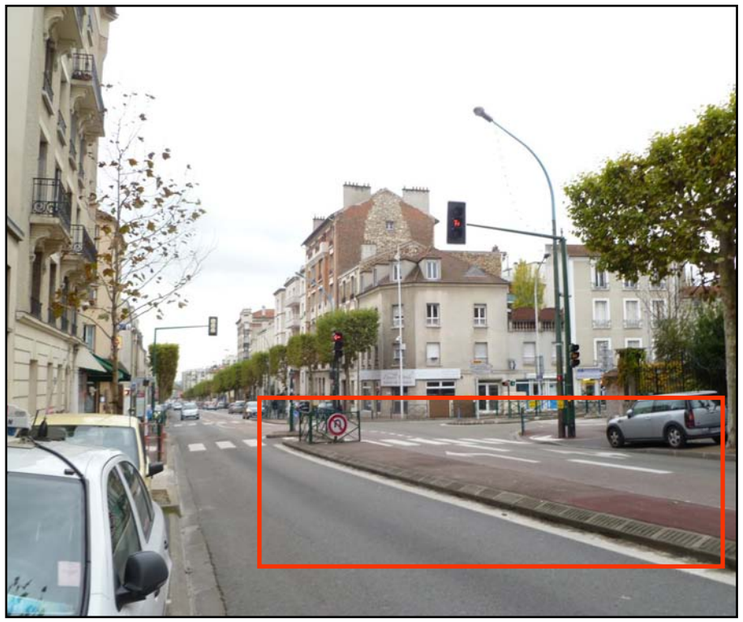


Secteur 5 : Le boulevard de Strasbourg

C. Les petits aménagements destructeurs

1 Le boulevard de Strasbourg représente un grand axe dans le paysage urbain mais les différents bâtiments qui se succèdent les uns à côté des autres ne sont pas tous alignés. Le boulevard est plein de «décrochés».

2 Outre leur fonction principale d'amélioration de la sécurité de traversée pour les piétons, les terres plein en centre de voie désaxent la perspective.



3 L' épaisseur de certains terre pleins permet d'envisager une possibilité de plantation.

4 Les terres plein situés au centre du carrefour participent à la lecture complexe du carrefour Leclerc.

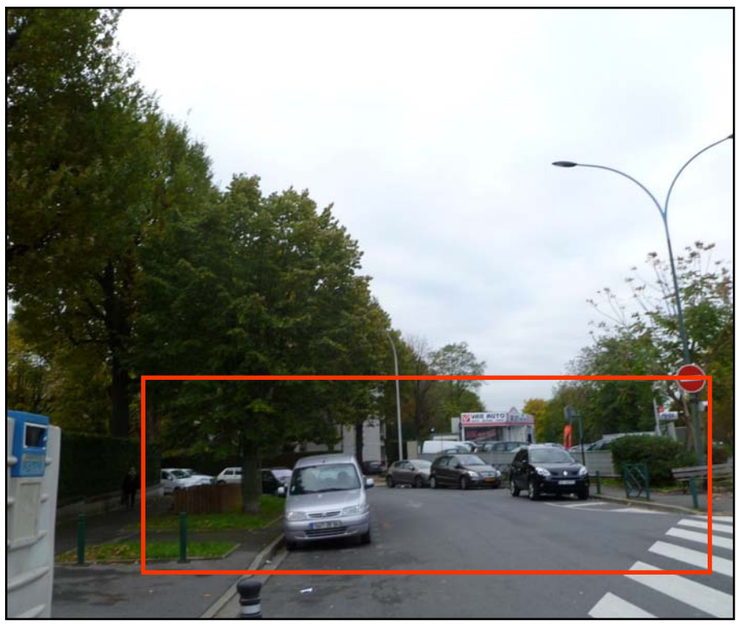
5 Le mail de platanes taillés en rideau est souvent discontinu, tout comme les hauteurs d'immeuble.

6 Les immeubles s'alternent avec des maisons (obsolètes pour un grand nombre).

7 Les passages entre le boulevard de Strasbourg et les quartiers qui l'entourent sont rares. Les façades des immeubles du boulevard sont comme des remparts de part et d'autre de la voie qui sont difficilement franchissables ou du moins traversables.

8 Rupture du mail de platanes en raison de la construction de nouveaux immeubles. Un projet de replantation est en cours.

9 Les différences architecturales d'un immeuble à l'autre sont importantes accentuant le caractère hétéroclite du boulevard.



10 Entre le Boulevard de Strasbourg et l'avenue de Joinville l'embranchement des rues latérales n'est pas évident.

11 Au pied des immeubles plusieurs commerces sont implantés le long du boulevard. Lorsque la distance entre la rue et les immeubles est importante des haies ou aménagements ont été réalisés, mais ils cachent indirectement les commerces depuis la rue. Ces derniers étant déjà en retrait, il est encore plus difficile de les voir.

12 L'axe de la voie du boulevard de Strasbourg est continu cependant, de nombreux immeubles modernes se sont implantés en retrait des trottoirs latéraux, ce sont pour la plupart des espaces semis privatifs, des seuils d'immeubles avec parfois des commerces. Cette implantation accentue les décrochés du boulevard minimisant l'effet de perspective du tracé historique. De plus, ces espaces entre les immeubles et les trottoirs ne sont pas des lieux vivants alors qu'ils se situent en plein coeur d'un des boulevards les plus importants de la commune. Ces espaces pourraient devenir des squares, ou contre-allées pouvant accueillir un marché ou des commerces avec terrasse.

13 Espaces privatifs des seuils d'immeuble situés en retrait par rapport au boulevard de Strasbourg.

13 Pauvreté des aménagements entre le trottoir et les immeubles.

14 Les trottoirs sont souvent occupés par du stationnement improvisé. Les gabarits des trottoirs sont très irréguliers sur la longueur du boulevard.

15 Décrochés des façades d'immeuble. Maisons prises entre deux grands immeubles.

16 Large trottoir inexploité sur les Hauts de Nogent.

17 Décroché d'une maison par rapport à la façade urbaine du boulevard.

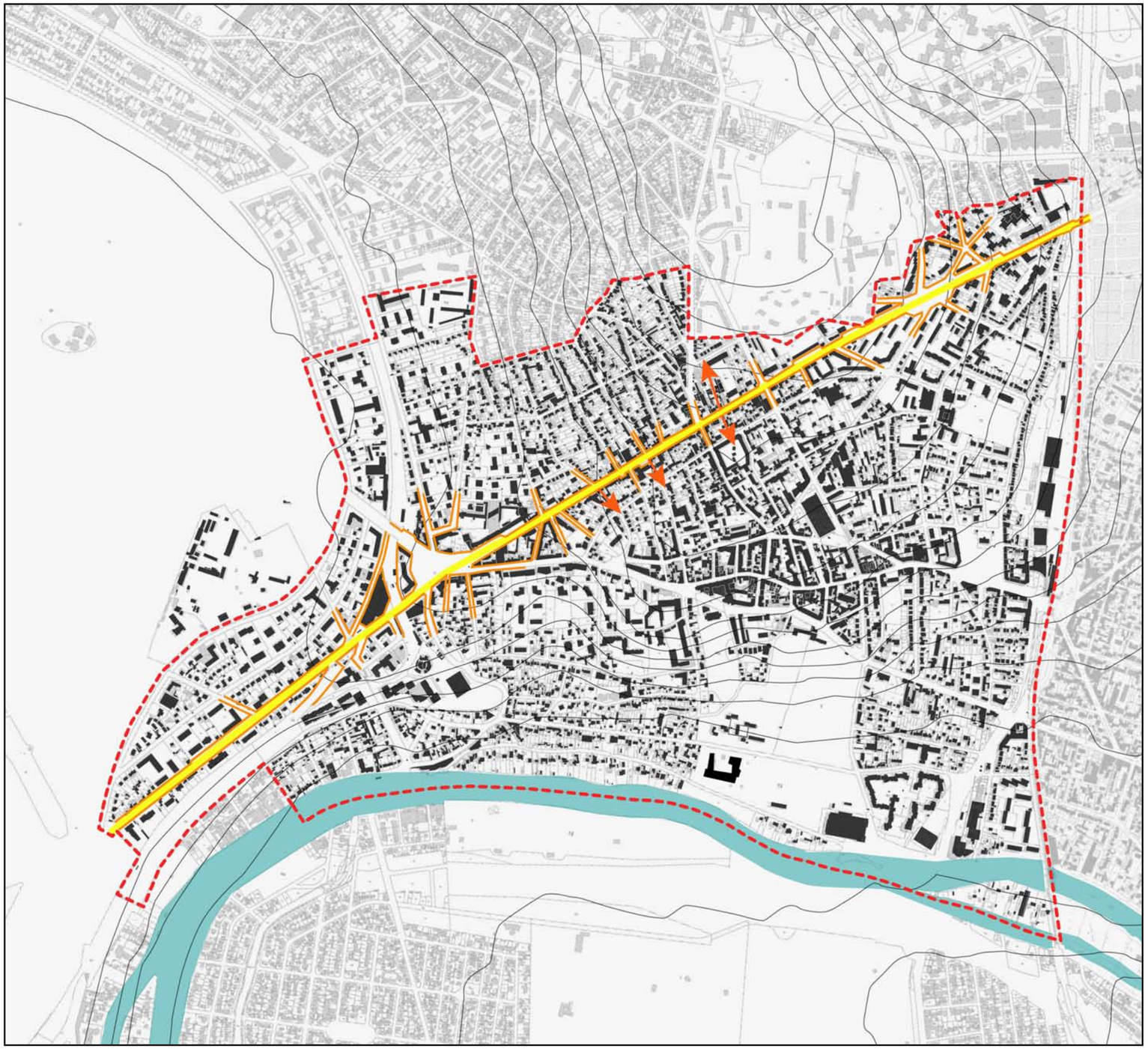
Secteur 5: Le boulevard de Strasbourg

D. Perméabilité du Boulevard

- Le boulevard de Strasbourg s'apparente, à l'échelle de la commune, à un axe Nord Sud très traversant sans porosité avec les quartiers latéraux alentours.

- Ainsi les immeubles latéraux fonctionnent comme de grands remparts qu'il est difficile de traverser.

- Seuls quelques carrefours permettent de faire passer des rues perpendiculaires au boulevard entre les deux quartiers qui encadrent l'axe de la départementale.
Aux axes «perpendiculaires» au boulevard, viennent s'ajouter des passages étroits mais piétons qui apportent des liaisons supplémentaires entre le Nord-Ouest et le Sud-Est.



1 vue depuis le boulevard de Strasbourg vers les rues perpendiculaires.

2 Rue Emile Brisson, perpendiculaire au boulevard de Strasbourg.

3 Rue Emile Brisson, perpendiculaire au boulevard de Strasbourg vers Fontenay.

4 Arrière d'immeuble dur les haut de Nogent, accès sur les parties les plus hautes du coteau.

5 Passage entre deux immeubles du boulevard de Strasbourg, arrière de cours ou impasse.

6 Accès sur les hauts de Nogent au pied du fort militaire.

7 Rue du fort entre le quartier situé à l'arrière du centre ville et le boulevard de Strasbourg.

8 Passage Cury.

Secteur 6 : Avenue de Joinville

A. Gabarits et ambiances

- L'avenue de Joinville est le prolongement du boulevard de Strasbourg. Il s'agit d'un double mail de platane taillé en rideau au centre duquel d'autres platanes au port plus libre sont plantés dans du terre plein central. Des arbustes accompagnent les mails d'arbres, la plupart sont persistants, ce qui accentue l'effet ombragé de l'avenue.

- L'avenue est une deux fois deux voies.

- Elle mène au Sud-Est du bois de Vincennes.

- L'avenue est très influencée par le quartier ouest de Nogent : cosu et bourgeois dans lequel le patrimoine arboré est important du le fait de la proximité du Bois de Vincennes.

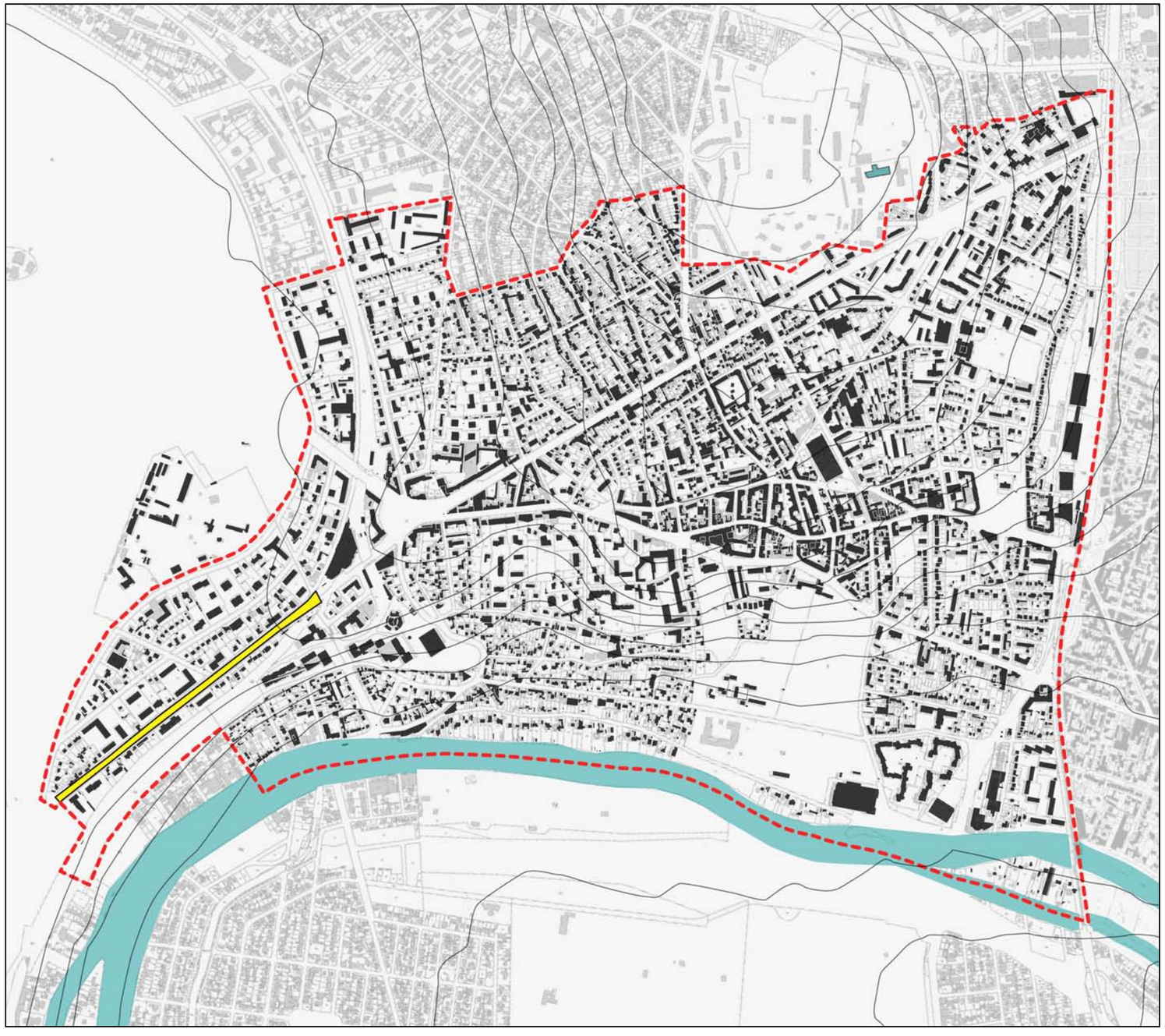
- Au sud de l'avenue, une marge d'habitations et d'immeubles séparent l'avenue des voies férrées.

- Le grand rond point sur la D86 à l'entrée de l'avenue est bordé d'espèces particulières : essentiellement des pins et des petits arbres aux essences particulières qui font la transition entre le bois et l'avenue. Au centre de ce rond-point, un jeune chêne a été planté. Il deviendra un beau repère au niveau de cette entrée Sud-Ouest de la ville.

- L'avenue de Joinville est une avenue très bruyante car très passante. Elle semble davantage faite pour les automobiliste que pour les passants. Pour le piéton, la sensation de couloir se fait davantage sentir.

- Les platanes fonctionnent comme des paravents devant les maisons qui entourent l'avenue, elles sont cachées par des murs ou des murets.

- Les liens avec le quartier qui borde le bois de Vincennes sont plus ou moins bien visibles, pourtant, ils jouent un rôle important car ils permettent des coupures dans l'avenue de Joinville parfois un peu monotone.



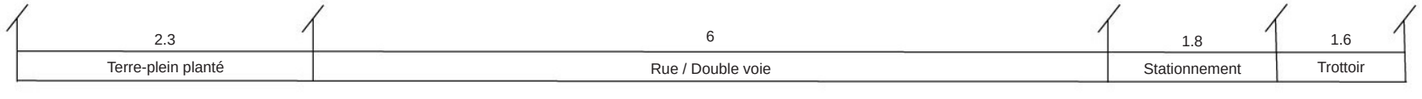
Secteur 6

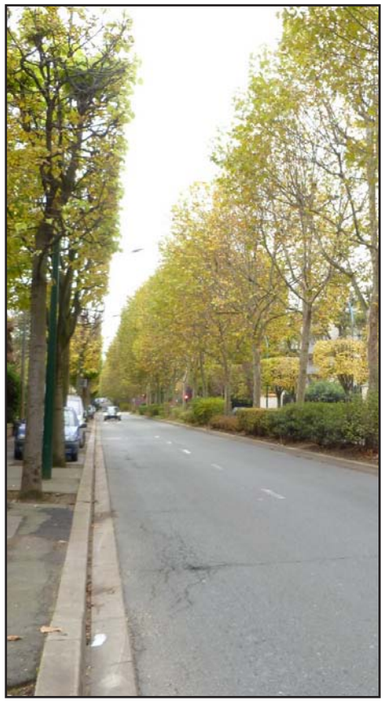
La Marne

1 Transition entre le Boulevard de Strasbourg et l'avenue de Joinville.

- L'avenue de Joinville est occupée en son centre par un terre plein planté d'arbustes et de platanes qui ne sont pas taillés en rideaux.

- En comparaison avec le centre du boulevard de Strasbourg qui n'est pas planté, afin de voir les vues dégagées de part et d'autres de l'avenue on constate que la vue occasionnée par la pente du coteau n'est plus visible au niveau de l'avenue de Joinville.





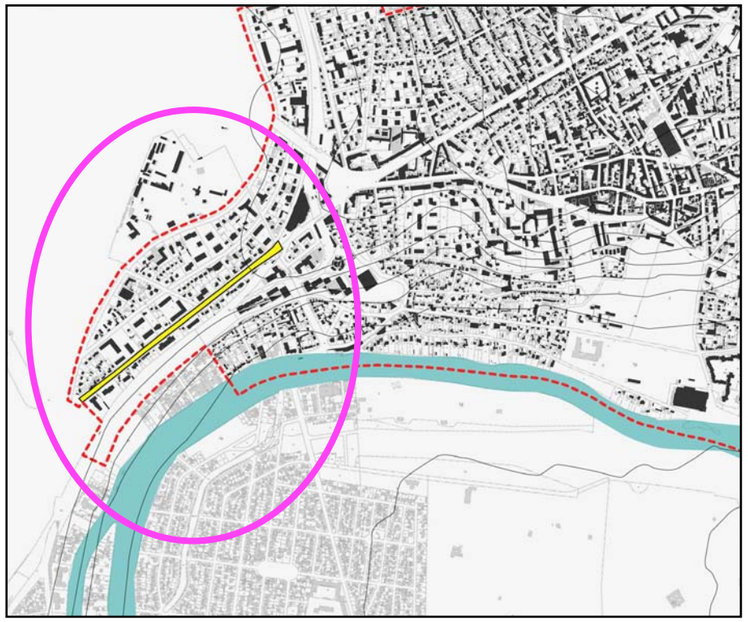
2 Triple mail de platanes sur l'avenue de Joinville.

- En ce qui concerne la circulation, le boulevard qui était une voie à double sens, passe, au niveau de l'avenue de Joinville à une voie double en double sens (Quatre files).

- Les trottoirs sont donc plus étroits et le stationnement est positionné entre les platanes, réduisant ainsi le gabarit de la place réservée aux piétons.

- Il est moins agréable de marcher sur ces trottoirs que sur ceux situés sur le boulevard de Strasbourg. Cette avenue parait, de ce fait, bien plus bruyante.

- Les voitures y roulent relativement vite, il y a peu d'intersections, donc, peu de feux de circulation, d'où l'impression, parfois, d'une avenue «couloir».



1 L'avenue de Joinville avec double voies de chaque côté du terre plein planté central.

Secteur 6 : L'avenue de Joinville

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le bois de Vincennes

- L'avenue de Joinville fonctionne sur le même tracé que celui du Boulevard de Strasbourg, l'axe est le même.
Les gabarits des voiries, des stationnements et des trottoirs changent.

- Peu de vues se dégagent de l'axe de l'avenue de Joinville. Les perspectives sont moins fortes qu'un peu plus haut sur le coteau au niveau du boulevard de Strasbourg.

- Il est agréable d'apercevoir, au bout de l'avenue, entre les houppiers des arbres, le premiers boisements du Bois de Vincennes.

2 L'avenue de Joinville avec au loin le bois de Vincennes dans l'axe de l'avenue.

3 Le triple mail de l'avenue de Joinville est taillé en rideau afin d'accentuer l'effet de perspective vers le bois de Vincennes. Le couvert végétal est important.

B. Les points de vue et identités du quartier : Vers le bois de Vincennes

- Au bout de l'avenue de Joinville on aperçoit le Bois de Vincennes. L'espace laissé entre le houppier des arbres est étroit, ce qui accentue la perspective et le tracé rectiligne de l'avenue.

- Le contraste entre la sortie du triple mail de l'avenue de Joinville et le carrefour de l'avenue de Nogent est fort, on quitte l'ambiance du Bois de Vincennes qui est prolongée jusqu'au carrefour pour arriver en pleine ville, au milieu de grands immeubles.

- Le contraste entre les deux ambiances est très fort, on a presque l'impression de passer une limite communale.

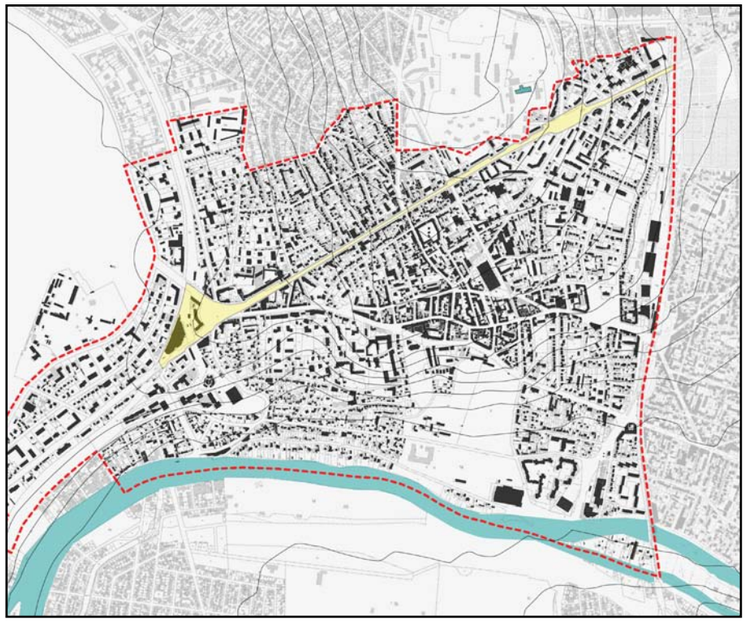
- Ce type de contrastes au sein d'une même voie parle bien des différences urbaines que l'on peut trouver à Nogent d'un secteur à l'autre. Le relief du coteau est une des raisons de ces différences urbaines qui font aussi la richesse de la ville.

4 Les trottoirs de part et d'autre de l'avenue sont étroits pour les piétons car ils sont occupés par des aménagements d'espaces verts, banquettes végétales ou stationnements. Ces petits trottoirs accentuent l'effet de bruit lié aux voitures.

- L'avenue de Joinville est un axe qui est peu coupé par des rues transversales.

- Seules les avenue des Châtaigniers et des Merisiers coupent l'axe. Le quartier au nord de l'avenue est très lié au bois de Vincennes ce qui accentue le lien de l'avenue avec le Bois. Le vocabulaire urbain est similaire entre l'avenue et le quartier situé plus au Nord.

- De même, les maisons situées le long des voies de la ligne de chemin de fer au sud de l'avenue de Joinville ont un vocabulaire similaire au quartier situé à proximité du Bois de Vincennes.

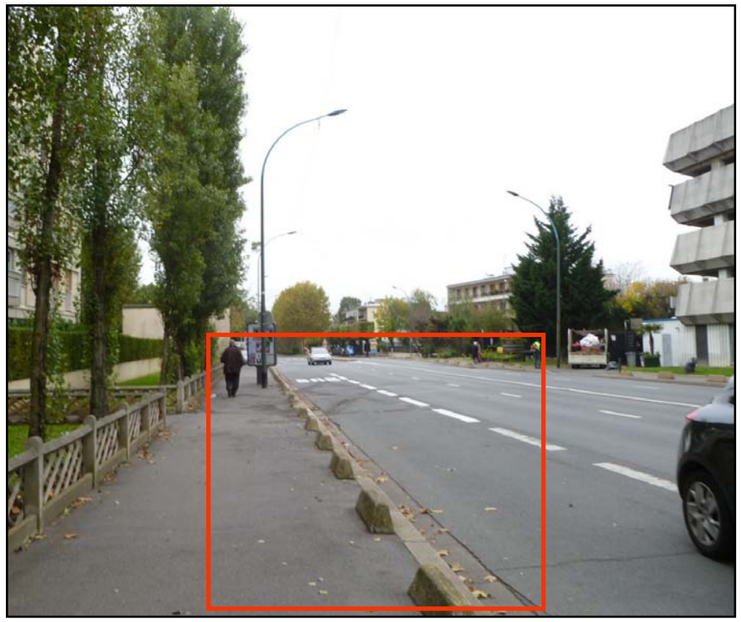


1 Les terres pleins centraux font une liaison bien pauvre entre l’avenue de Joinville et le boulevard de Strasbourg.

Secteur 6 : L’Avenue de Joinville

C. Les petits aménagements destructeurs

2 Le terre plein central est végétal, il semble dommage qu’il se prolonge par un terre plein minéral pauvre dans la qualité des matériaux.



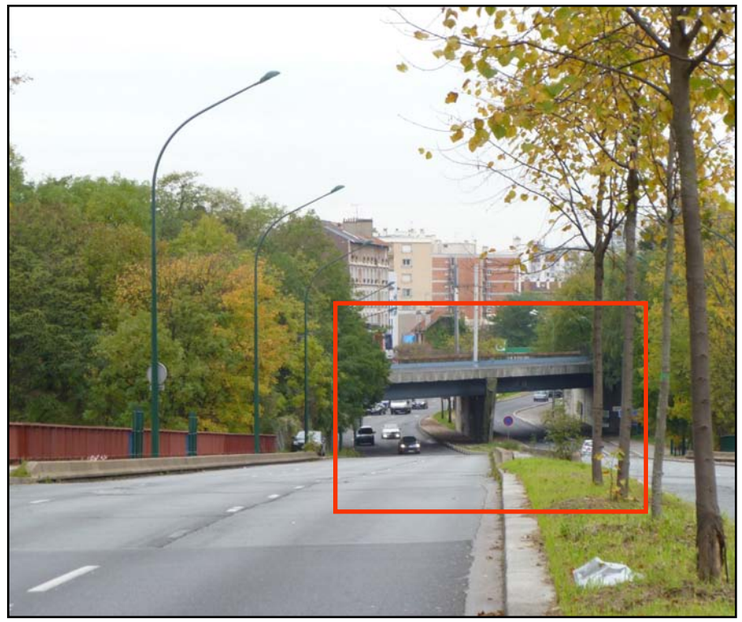
3 Les trottoirs sont occupés par des bornes béton donnant un aspect routier la promenade.

4 Les banquettes végétales occupent une grande place sur les trottoirs étroits mais elles permettent cependant de séparer les piétons des routiers.

5 Les trottoirs ont des emprises irrégulières en fonction des stationnements et des banquettes végétales.

6 La jonction entre le boulevard de Strasbourg et l'avenue de Joinville se fait sans transition, mis à part le carrefour de l'avenue de Nogent ainsi que ses terres-pleins.

7 Sur certaines parties de l'avenue de Joinville les trottoirs s'élargissent créant des aménagements pas toujours très valorisants.



8 La jonction entre Nogent sur Marne et Joinville se fait sous le passage des voies du RER A, les passages piétons de part et d'autre de l'avenue ne sont pas évidents.

Secteur 7 : Quartier limitrophe du bois de Vincennes

A. Gabarits et ambiances

- Le quartier est peu dense en habitation, c'est un mixte d'immeubles et de demeures souvent entourées de parcs ou jardins.

- Les rues y sont larges avec beaucoup de places de stationnements.

- Les rues ne sont pas plantées mais le patrimoine arboré privatif est très important sur l'ensemble du quartier; la proximité avec le bois de Vincennes se fait largement sentir.

- Le patrimoine arboré des jardins et parcs privés est protégé mais semble en déclin car il n'est pas toujours remplacé.

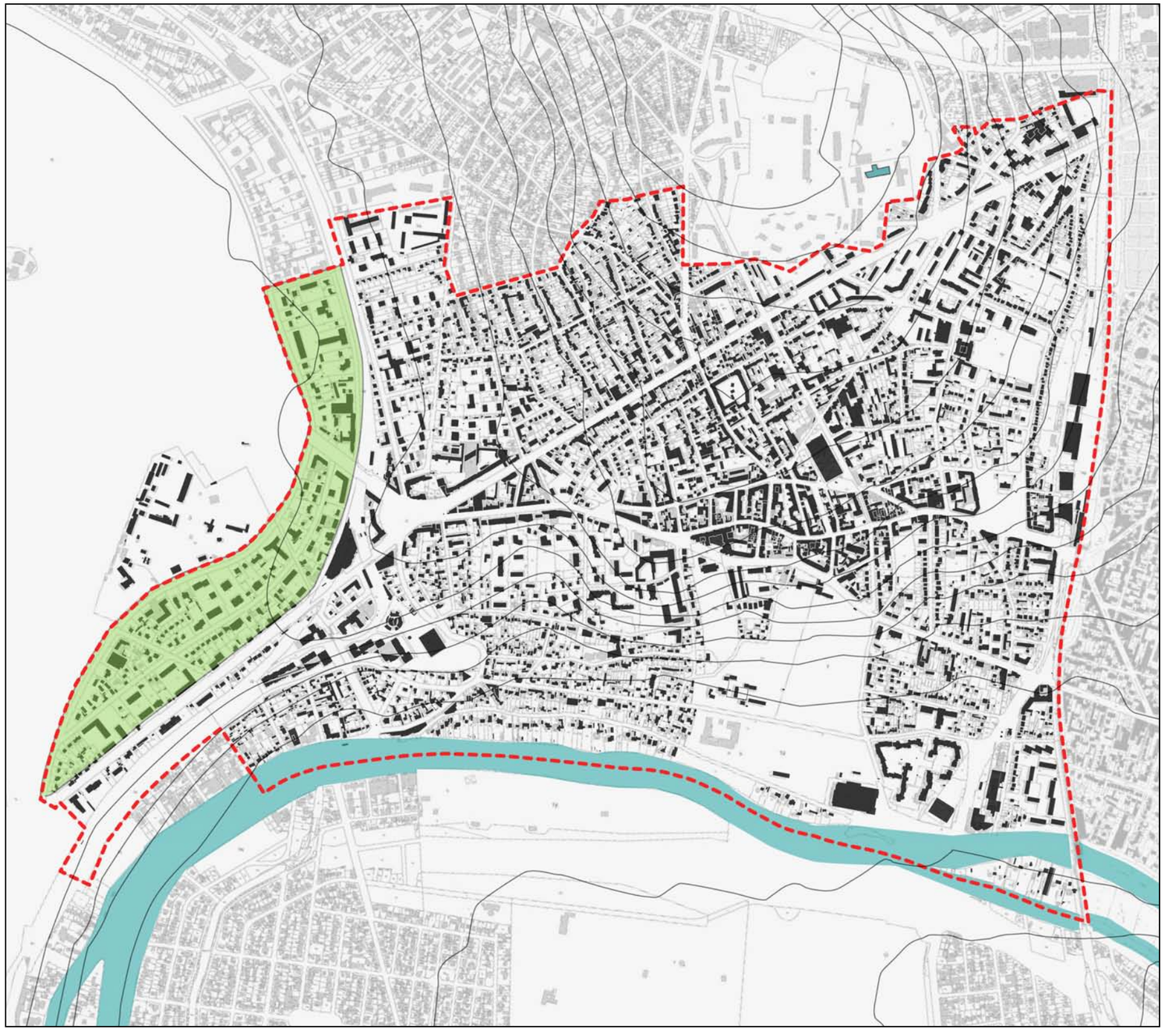
- A plusieurs reprises, dans le quartier, on constate que des arbres ont été plantés en limite de parcelles le long de la clôture et que leur houppier se situe ainsi en partie au dessus du trottoir, profitant au piétons.

- Plusieurs arbres, souvent des marronniers ou des tilleuls possèdent des tailles particulières, véritable héritage de l'esthétisme des jardins de la fin du XIXs, et s'accordent encore aujourd'hui très bien avec l'architecture du quartier.

- La rue de la belle Gabrielle fonctionne comme une lisière entre la forêt et la ville; d'un coté de la rue, le bois de Vincennes, et de l'autre, les premières maisons de Nogent.

- Le quartier est essentiellement desservi par des rues orientées Nord / Sud parallèles au bords du Bois de Vincennes. Peu de rues sont transversales au quartier et le traversent d'Ouest en Est. Ces rues comme celles de l'avenue de Merisiers, l'avenue Odette ou l'avenue des châtaigniers, prennent naissance dans le Bois de Vincennes. Ce sont d'abord des chemins de terres qui se sont transformés en routes dans la ville. Cependant, les liaisons de ces chemins avec la ville ne sont pas toujours évidentes, les tailles des arbres dans le bois autour de ces axes ne sont pas toujours maintenues et les perspectives tendent à s'effacer progressivement.

- Quelques passages coincés entre deux propriétés, et transversales entre le bois et la ville, servent de liaisons entre le Bois et la ville.



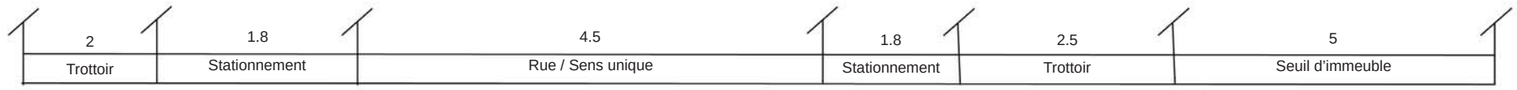
Secteur 7

La Marne

- Ce quartier est caractérisé par des grands arbres dans les parcs et jardins des belles demeures, véritable héritage du bois de Vincennes.

- L'installation du quartier date de la même époque sur l'ensemble de la couronne du Bois de Vincennes. Lorsque l'on compare l'urbanisation de Nogent ou celle de Fontenay-sous-Bois la densité et les architectures sont similaires. Il y a une continuité entre le pourtour des communes limitrophes au bois.

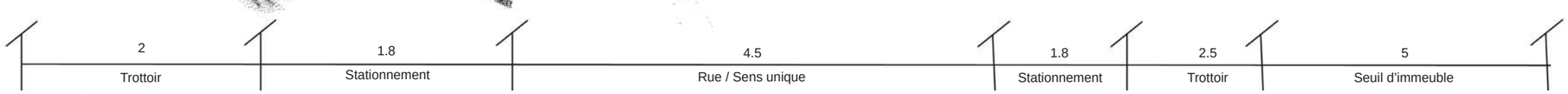
- Cependant, plus ont se rapproche de Paris, plus les contours et les abords du Bois semblent construits.
C'est le cas de la commune de Charenton-le-Pont où l'on peut voir une vraie façade urbaine en lisière du bois de Vincennes.



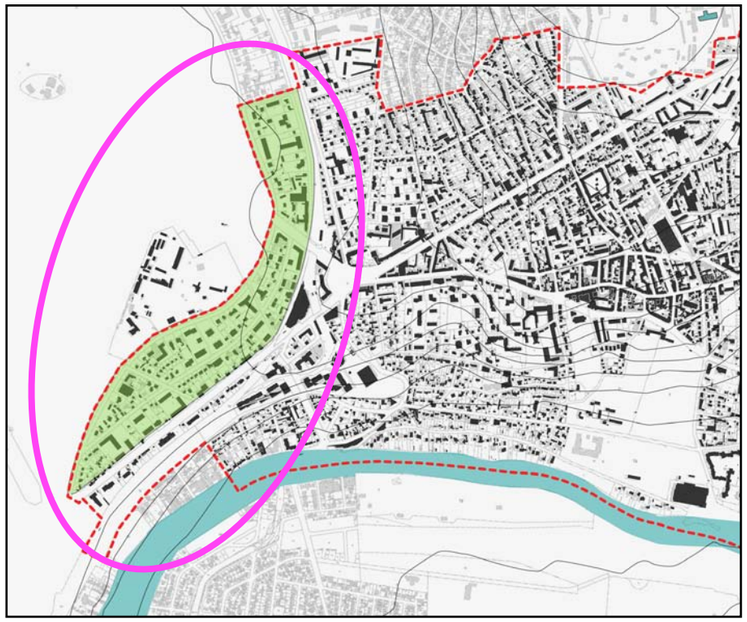
1 Avenue de la source.

- Peu de rues transversales permettent de couper le quartier en reliant le bois de Vincennes: l'avenue de Joinville et les quartiers situés plus au Sud sur les bords de Marne.

- Le tissu urbain du quartier semble plutôt homogène lors une première lecture du fait que l'ensemble du quartier possède un patrimoine arboré important. Cependant, en y regardant de plus près, l'architecture et le type d'habitations sont très différents. On passe rapidement d'un immeuble R+3 R+4 à une grande propriété privée entourée d'un parc ou encore à des grandes maisons en meulière.



2 Avenue des Merisiers vers l'avenue de Joinville.



1 Avenue de la belle Gabrielle.

Secteur 7: Quartier limitrophe du bois de Vincennes

B. Les points de vue et identités du quartier : Influence du bois de Vincennes, les grands axes

- Ce quartier permet de créer des transitions entre le bois et la ville. En comparaison, dans d'autres secteurs de la ville, comme à l'Ouest, la limite de la ville est très franche : ce sont les voies ferrées qui bordent la commune.

- Ce quartier fait partie des secteurs de la ville où il fait bon habiter et se promener. La proximité avec le Bois de Vincennes est un réel avantage.

- L'arrivée sur Nogent par l'avenue qui traverse le Bois est assez spectaculaire. C'est une axe historique sur lequel la ville est venue s'appuyer.

- Le contraste entre le grand carrefour du Boulevard de Strasbourg et du quartier limitrophe au bois de Vincennes est important. Si le quartier fait transition entre le bois et le centre ville, le carrefour, lui, fonctionne davantage de manière autonome par rapport à ses abords.

- Il est difficile d'imaginer, quand on se promène dans le quartier limitrophe au Bois de Vincennes, que l'on est juste à côté du grand carrefour du boulevard de Strasbourg.

2 Avenue de Nogent, axe qui traverse le bois de Vincennes, offrant une arrivée spectaculaire sur la commune.

3 Avenue de la Source, vue sur le bois de Vincennes.

- Les quelques rues traversantes au Bois de Vincennes comme la rue des Merisiers ou la rue des Châtaigniers permettent de dégager de belles vues sur le bois.

- Ces deux rues donnent sur l'avenue de la Belle Gabrielle. Cette rue est toute en courbes et a influencé le tracé de l'avenue de la Source.

- Ce sont des rues dont l'emprise est assez importante, leur gabarit permet d'avoir deux places de stationnement au pied des trottoirs.

4 Avenue de la Source, vue sur les grands arbres de lisière du bois de Vincennes.

- Dans ce quartier, la plupart des murs ou clôtures sont remplacés par des haies plantées. Elles sont souvent bien entretenues et rabattues à une hauteur de 1,80 à 2,30 mètres.

- Par dessus ces haies, les houppiers des arbres débordent sur les trottoirs. Ce contraste entre limite de clôture tenue et végétation plus luxuriante est intéressant.

- Plusieurs grandes propriétés ont un parc clos. Leurs clôtures témoignent des grands jardins qui encadrent les demeures et rappellent combien le quartier est végétalisé.

- Cette partie de la ville est protégée sur le plan d'occupation des sols comme étant un secteur arboré à préserver.
D'autres parties de la ville sont soumises à la même caractéristique : les bords de Marne jusqu'au port de Nogent, le coteau, les périphéries de la Mairie, et la partie est du quartier de Plaisance.
Ces périmètres de protection de la végétation, qu' ils soient privés ou publics témoignent de la grande richesse de la ville en espaces privés arborés.

Secteur 7 : Quartier limitrophe du bois de Vincennes

B. Les points de vue et identités du quartier : Influence du bois de Vincennes, les grands axes

- Les jardins qui encadrent les maisons et immeubles sont, pour la plupart, caractérisés par des limites «opaques», ce sont souvent des grilles derrière lesquelles une plaque métallique est positionnée afin de donner davantage d'intimité aux résidences.

- Ces clôtures uniformisent les rues. Les espèces plantées débordant au dessus des limites de propriétés enrichissent le quartier.

1 Avenue des Merissiers qui se prolonge dans le bois de Vincennes par la route des Merissiers, mi-chemin, mi-Rue.

- Plusieurs essences originales qui datent pour la plupart du début de la construction de ce quartier viennent ponctuer les bords des jardins ce qui profite ainsi aux passants depuis les trottoirs de la rue.

- Cependant, la plupart des espèces plantées en alignement ou en arbres isolés dans les propriétés sont des marronniers ou des tilleuls. Leurs formes sont particulières, ils sont taillés selon une ancienne pratique que l'on appelle la taille sur tête de chat.

2 Croisement de l'avenue de la source qui mène à l'avenue de Nogent, entrée ouest de la ville et de l'avenue des châtaigniers qui se prolonge dans le bois de Vincennes.

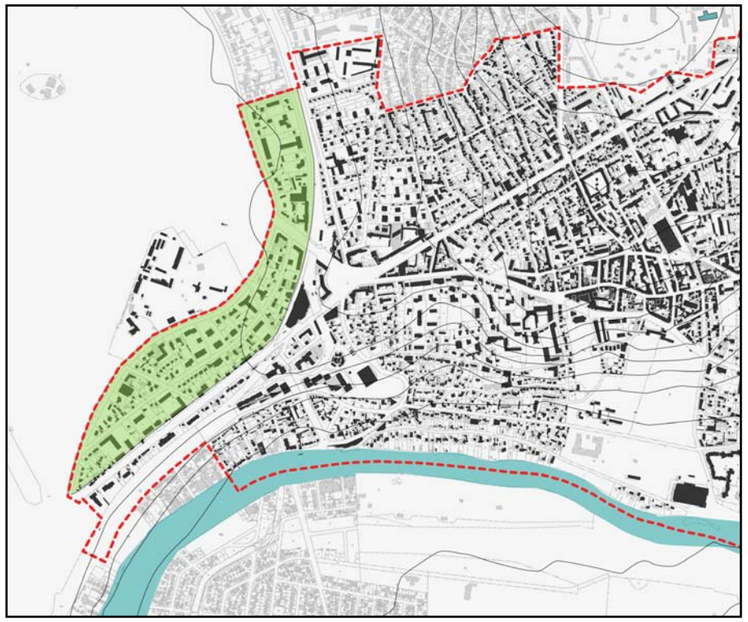
3 Avenue de la Source, proche de l’embranchement avec l’avenue de Nogent.

- Lorsque les clôtures n’ont pas de panneau métallique, des haies sont plantées et jouent un rôle de protection avec les seuils d’immeubles et les devants des propriétés, ils isolent de la rue.

- Plusieurs grands arbres , majoritairement des chênes ont été conservés en limite de propriété.

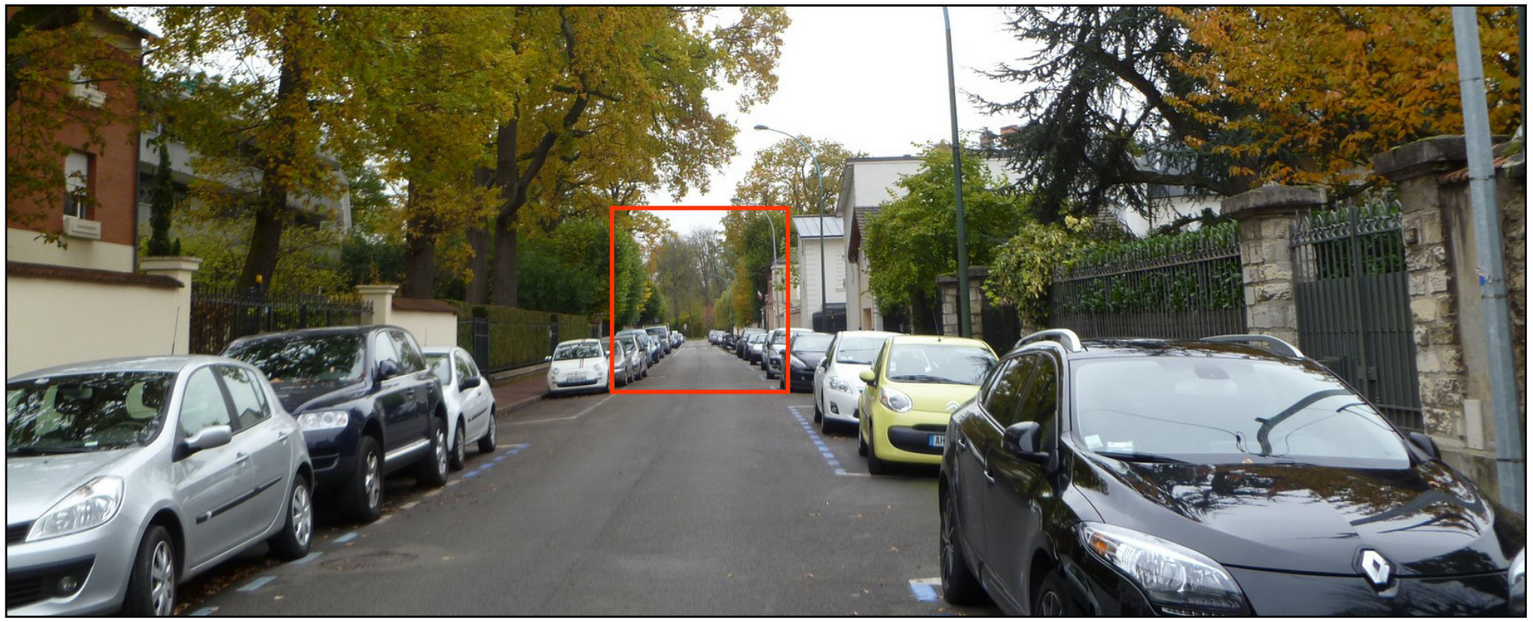
- Il est rare de trouver des maisons ayant pignon sur rue.
Seuls les garages des demeures ou les anciennes maisons de gardiens sont implantés par rapport à la rue avec une façade attenante à la rue.

4 Embranchement avec l’avenue de la source et l’avenue de la belle Gabrielle, grandes demeures en meulière ou proprétés entourés de beaux parcs aux arbres remarquables. La proximité avec le bois se fait sentir, le quartier est particulièrement boisé.

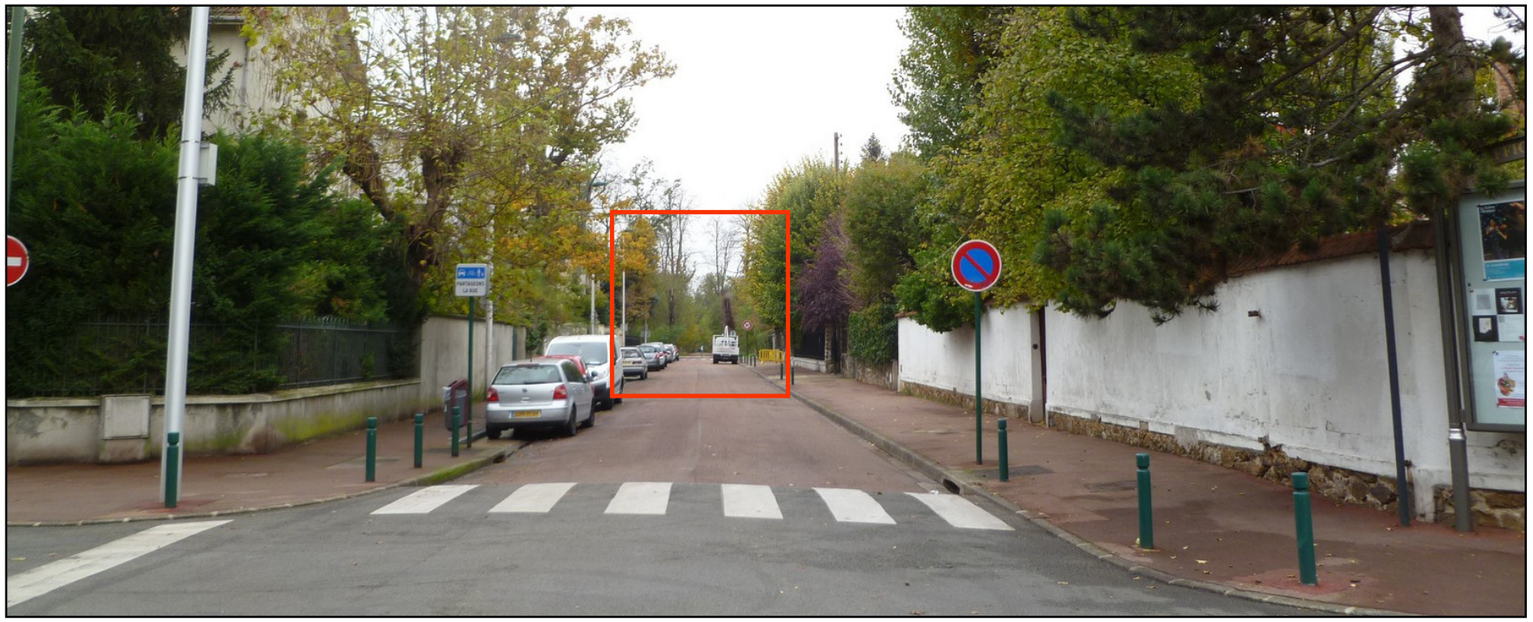


Secteur 7 : Quartier limitrophe du bois de Vincennes

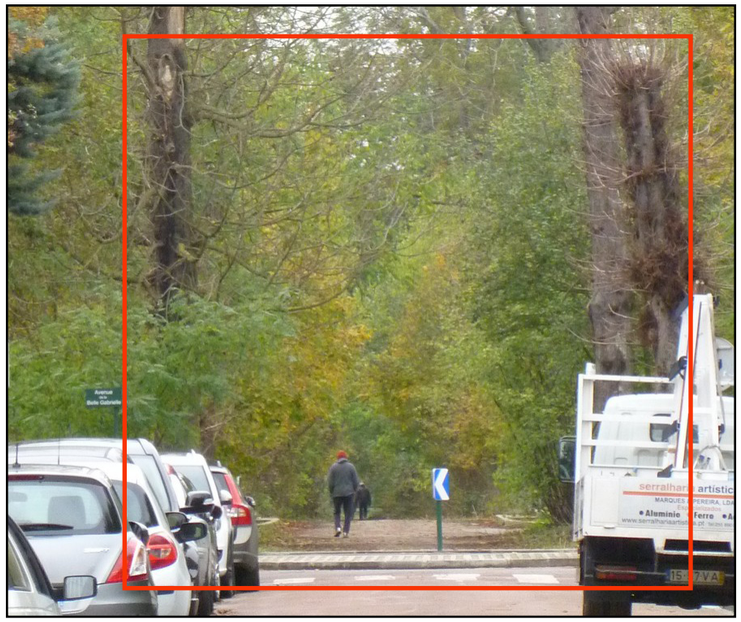
C. Les petits aménagements destructeurs



1 Pour accentuer la proximité avec le bois de Vincennes, certaines avenues, comme celle de la Source, peuvent être prolongées en chemin dans le bois afin d'en renforcer le lien. L'avenue de la Source est une parallèle quasi parfaite à l'avenue de la Belle Gabrielle, située en lisière du Bois de Vincennes. L'organisation du quartier dépend des tracés du Bois.

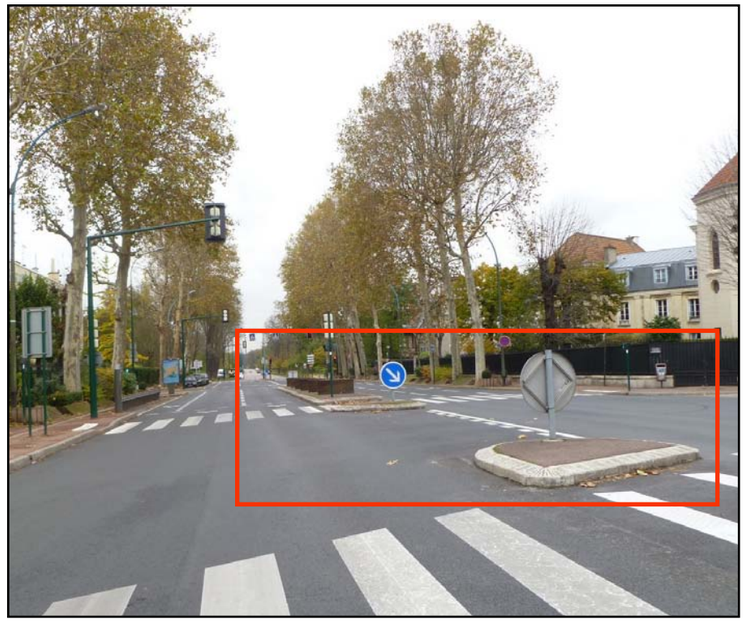


2 La perspective de l'avenue des Merisiers peut être prolongée visuellement par une fenêtre dans le bois. Cette ouverture accentuerait la perspective de cette rue tout en renforçant le lien du quartier avec le Bois.



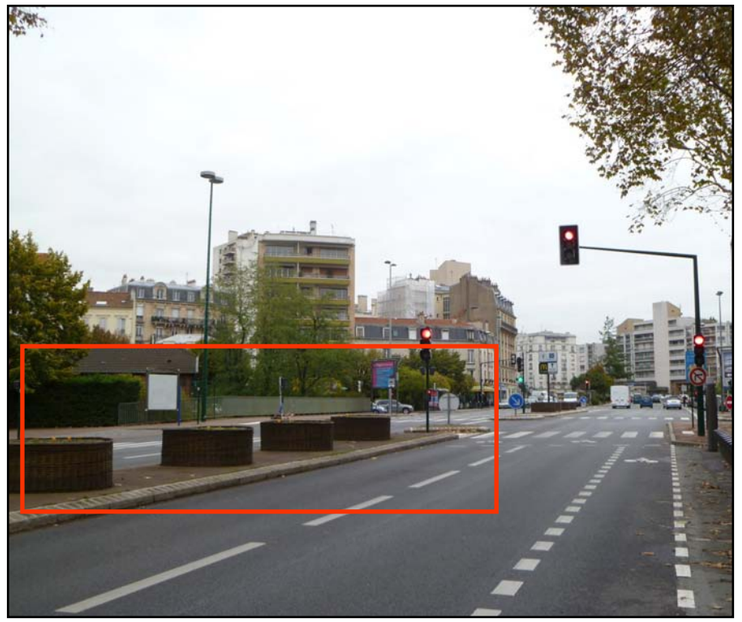
3 Certains indices montrent que le lien avec le bois n'est pas toujours évident, le terre plein et le panneau de signalétique sur l'avenue de la Belle Gabrielle sont de petits obstacles qui détournent la perspective et l'accès direct au Bois.

4 Le vocabulaire esthétique du quartier ouest de Nogent se rapproche des maisons et demeures proches de la Marne bien que son influence n'est pas celle de la rivière mais celle du Bois de Vincennes. Les grands arbres des résidences requièrent une gestion quasi forestière, il est donc étonnant de trouver des «plots-jardinière» à la sortie du bois.



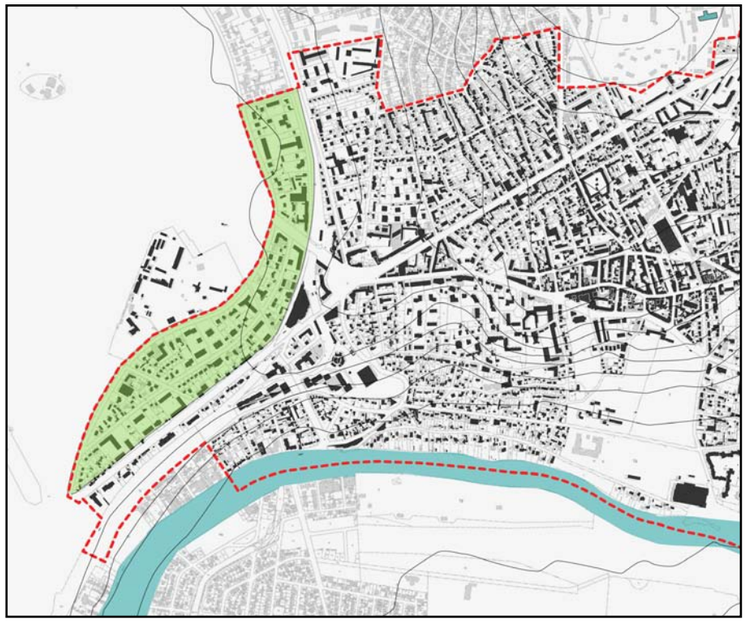
5 Le vocabulaire urbain des terres-plein se heurte aux grands axes comme celui de l'avenue de Nogent. Le premier plan absorbe l'effet de perspective du second. Pour conserver les axes historiques et l'effet visuel, comme celui de cette entrée de ville, l'attention doit être aussi mise dans le détail des matériaux et leur emplacement.

6 Passage entre l'avenue de la Source et l'avenue de la belle Gabrielle menant au bois de Vincennes. Ces passages, aussi étroits soient-ils, montrent le lien établi dès la conception du quartier avec le Bois.



7 les jardinières de l'avenue de Nogent contrastent avec le vocabulaire forestier du bois.

8 Les arbres plantés au centre du carrefour entre l'avenue de Nogent et le Boulevard de Strasbourg semblent cacher tout le désordre urbanistique de cette entrée de ville. Cet aménagement est, au contraire, un peu «brouillon» et n'aide pas à la lecture urbaine.



Secteur 7 : Quartier limitrophe du bois de Vincennes

Carrefour entre l’avenue de Joinville et le Bois de Vincennes

1 Entrée de Nogent, Avenue de Joinville et De la belle Gabrielle.

2 Vue depuis l’avenue de la belle Gabrielle .

3 Vue sur l’avenue de Joinville, vers le centre de Nogent.

4 Un chêne a été planté au coeur du rond point dans l’axe de l’avenue de Joinville et de la belle Gabrielle. Il marque l’entrée du bois et fait transition avec la ville.

5 Autour du rond point entre l’avenue de Joinville et l’avenue de la belle Gabrielle, de jeunes pins viennent marquer les limites du bois. Arbres persistants, ils font la transition avec les essences du bois majoritairement caducs.

6 Un chemin équestre bordent la lisière de l’avenue de la belle Gabrielle et vient serpenter entre les grands pins.

7 Bien plus haut que les autres espèces caducs avoisinantes, ils servent de repère à l’orée du Bois.

8 Autour du rond point, tout comme le jeune chêne planté, un groupe de pins borde la chaussée.

Secteur 8 : Les Viselets
Quartier orienté vers Fontenay-sous-Bois

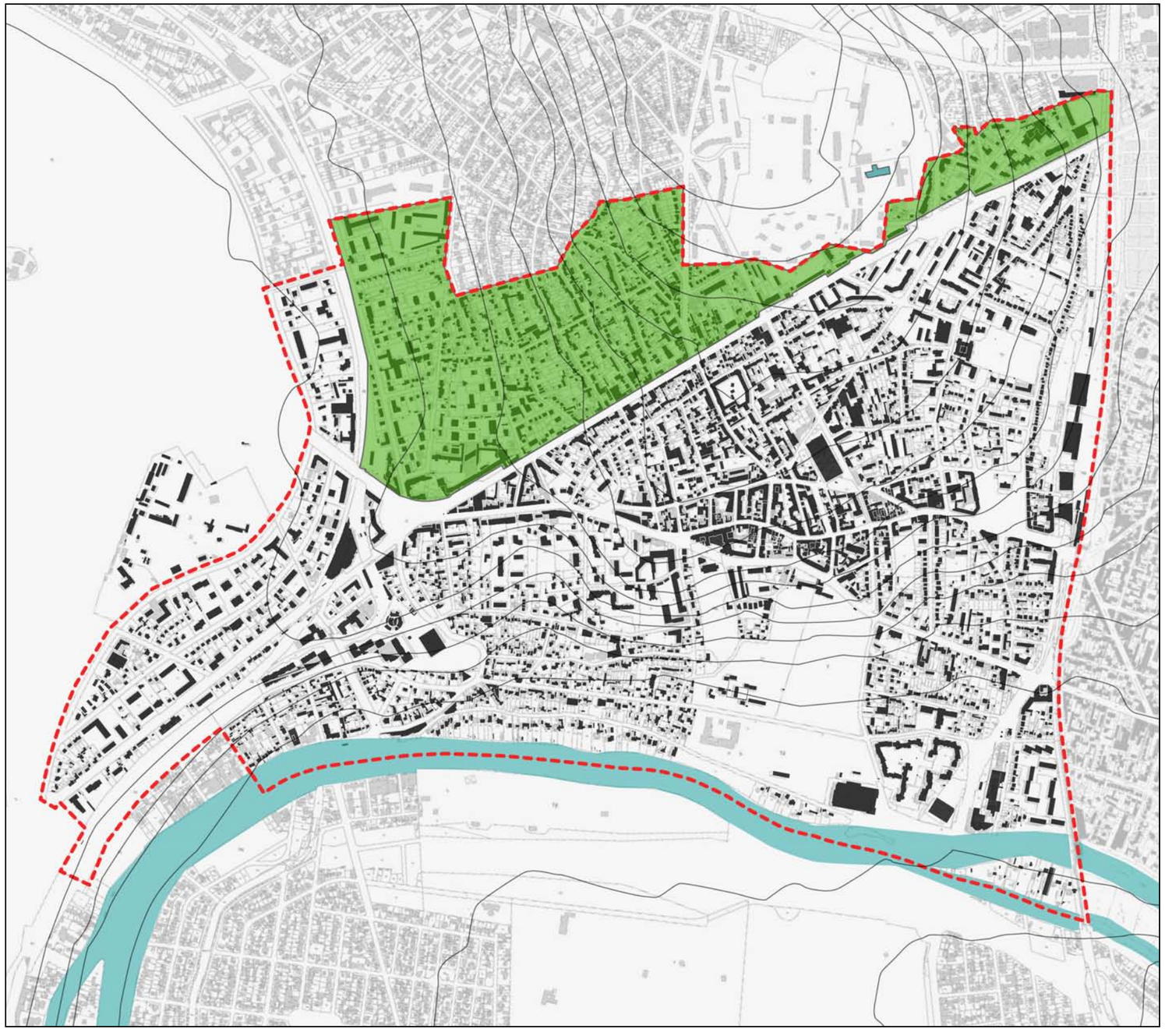
A. Gabarits et ambiances

- Ce secteur comprend les quartiers du Viselets dont les rues et l'organisation urbaine se poursuivent sur la commune de Fontenay-sous-Bois.

- La pente est la même entre les deux communes et les gabarits des rues se ressemblent.

- Ancien parcellaire destiné à du maraîchage, les parcelles sont étirées et orientées dans le même sens. Seule la rue de l'Amiral Courbet vient rompre les trames anciennes. La plupart des maisons sont de petite taille et en meulière.

- Ce secteur se trouve sur l'arrière du boulevard de Strasbourg, il est caché par les grands immeubles qui le bordent. Les rues qui sont perpendiculaires au boulevard ne se trouvent pas prolongées dans le Quartier de Plaisance sauf la rue Paul Bert qui traverse le Boulevard de Strasbourg pour se prolonger vers le centre de la commune.



Secteur 8

La Marne

1 Avenue Manessier.

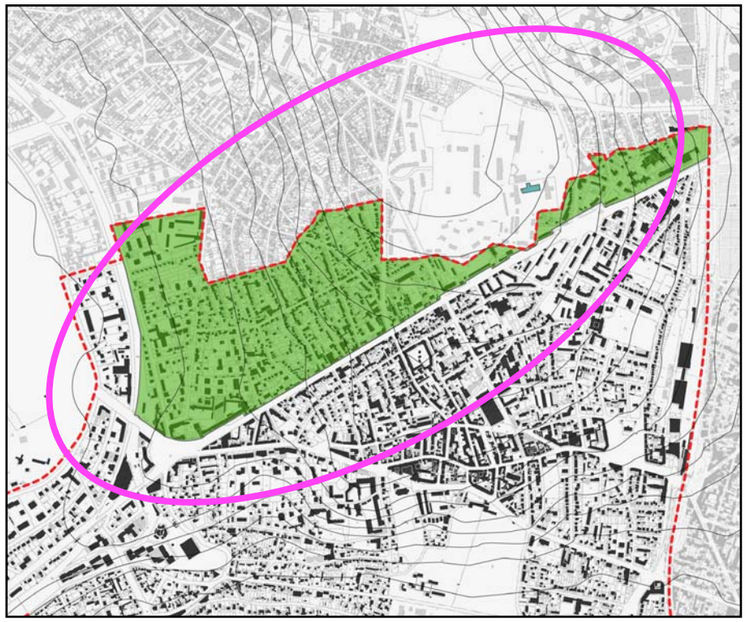
- Les rues ont un patrimoine boisé privé important.

- Aucune rue dans ce secteur n'est plantée.

- La qualité du quartier tient aussi au gabarit des rues dont les proportions sont justes, le rapport de l'architecture avec celui de la rue est agréable.

- Quelques caniveaux ou bordures sont encore présents et apportent de la richesse aux matériaux du quartiers.

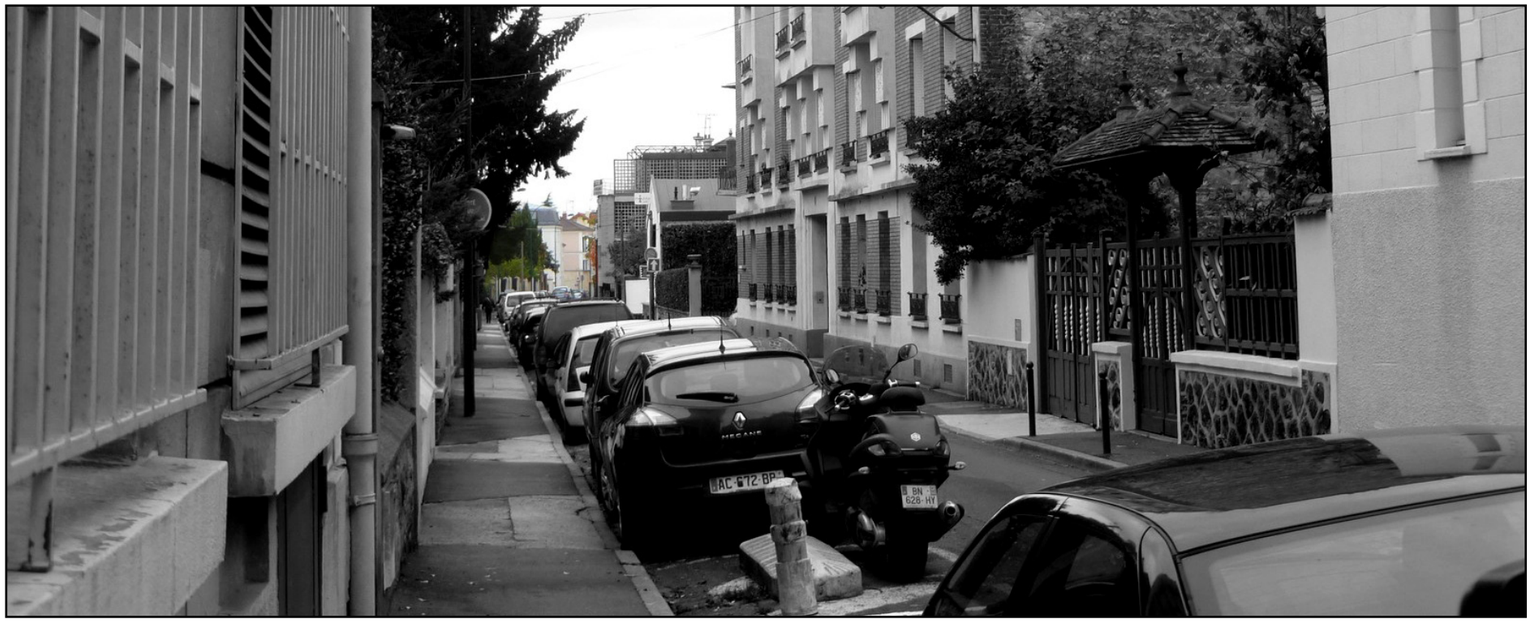
2 Rue orienté vers Fontenay.



1 Boulevard Gambetta.

Secteur 8 : Les Viselets
Quartier orienté vers Fontenay-sous-Bois

-Ce secteur est majoritairement composé de petites maisons dont l'implantation est proche de la rue. Quelques mètres entre la rue et les maisons font office de seuil. Ces seuils sont plus ou moins larges.
Les jardins, comme ces seuils, sont souvent plantés d'espèces relativement étonnantes pour un quartier pavillonnaire. On trouve ainsi des chamérops, des catalpas, des glycines, des cerisiers et autres fruitiers qui rappellent le passé agricole du secteur.



1 Boulevard Gambetta.

3 Rue perpendiculaire au boulevard de Strasbourg. (Amiral Courbet)

4 Croisement de l’Amiral Courbet et de l’avenue Manier. Vue vers le Boulevard de Strasbourg.

Secteur 8 : Les Viselets
Quartier orienté vers Fontenay-sous-Bois

Transversales entre le Boulevard de Strasbourg et Fontenay

- Dans ce quartier peu de rues sont parallèles au boulevard de Strasbourg.

- Les rues qui se prolongent dans Fontenay-Sous-Bois ne portent pas le même nom d'une commune à l'autre. Il n'y a pas de limite franche entre les deux communes particulièrement sur le quartier des Viselets.

- Les jardins sont souvent à l'arrière des maisons, de l'autre côté de la rue, et ils ne sont pas accessibles à la vue pour le piéton.

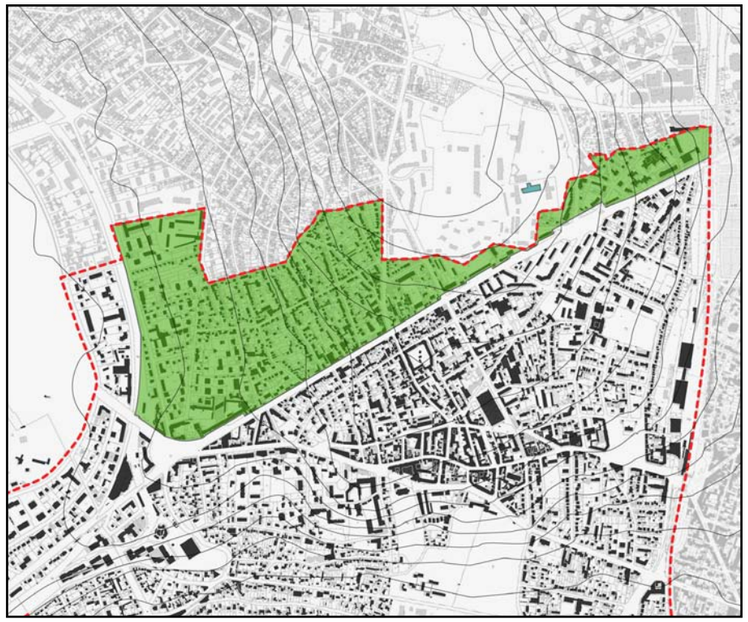
- Les maisons longent les rues mais de nombreux décrochés font la particularité de ce quartier.

1 Vue vers le boulevard de Strasbourg depuis les Viselets.

2 Depuis le quartier des Viselets, vue vers le Boulevard de Strasbourg.

3 Vue depuis le boulevard de Strasbourg vers les Viselets.

4 Vue depuis les hauts immeubles du boulevard de Strasbourg vers les Viselets.



Secteur 8 : Les Viselets
Quartier orienté vers Fontenay-sous-Bois

C. Les petits aménagements destructeurs

1 Vue depuis le devant des immeubles du boulevard de Strasbourg.

2 Dans le quartier des Viselets les maisons sont souvent positionnées en décroché les unes des autres ce qui permet d'installer jardins et cours autour des maisons. Cependant, certaines rénovations se concentrent sur le bâti et le patrimoine végétal privé n'est pas toujours renouvelé.

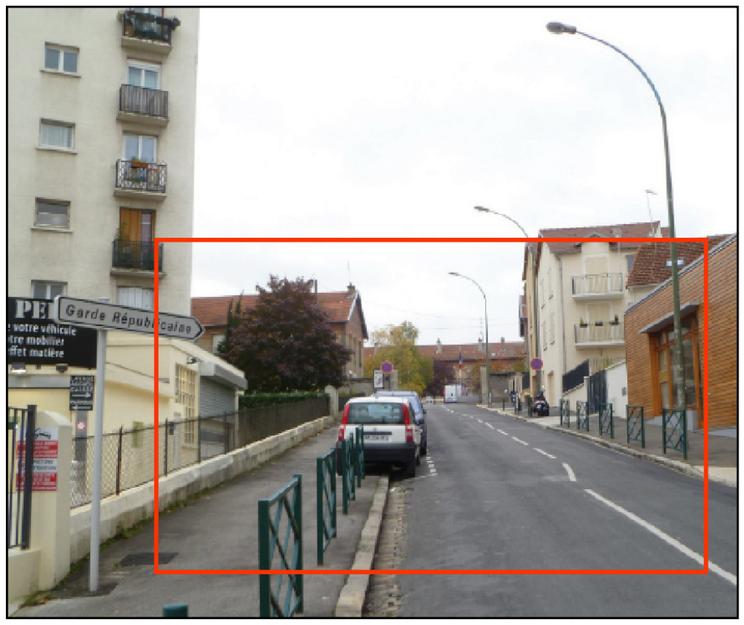
3 Vue depuis l'arrière des immeubles du boulevard de Strasbourg, les balcons, très proéminents, donnent sur le quartier des Viselets. Le vocabulaire architectural et urbanistique de ces immeuble contraste avec celui du quartier. Ils fonctionnent comme des remparts relativement hermétiques.

4 Sur la rue, des jardinières, à l'initiative des privés, débordent sur la rue, ces petits détails font la richesse du quartier mais ils sont en déclins.

5 Les normes sur les aspects techniques sont parfois trop «rigides», et les implantations de bornes semblent parfois excessives.

6 Les pavés au pied des trottoirs font parti des détails que l'on retouve dans la quasi totalité du quartier, ils donnent du cachet au quartier. Lorsque certaines rues sont refaites il est dommage de voir remplacer ces pavés par des pavés en béton rectangulaires.

7 Dans certaines rues du quartier des Viselets, et sur les abords du boulevard de Strasbourg, les installations électriques sont très visibles.



8 Dans la large rue qui mène à la garde républicaine, un des points les plus hauts de la commune, il est dommage de ne pas y voir un alignement d'arbres mettant en valeur la rue.

9 Le patrimoine végétal privé de la ville n'est pas toujours maintenu, surtout dans la partie sud du quartier des Viselets, les arbres dans les jardins ne sont pas toujours remplacés enlevant au quartier son caractère pavillonnaire mais végétal.

10 Il n'est pas évident depuis le quartier des Viselets, relativement labyrinthique, de se rendre vers Fontenay, la limite entre les deux communes n'est pas clairement visible, les rues et l'architecture des maisons se ressemblent mais les liaisons de l'un à l'autre ne sont pas évidentes.

5/ LES PRINCIPAUX AMENAGEMENTS DYSFONCTIONNANTS *: Espaces clés à traiter et articulation entre les différents secteurs de la ville*

Plusieurs points dans la ville sont à ré-aménager, ce sont des secteurs dysfonctionnants à l'échelle de la ville ou à celle d'un quartier.

On compte 8 secteurs à retravailler :

- 1. Le carrefour Leclerc avec le boulevard de Strasbourg et l'avenue Georges Clemenceau

- 2. Les abords du pavillon Baltard.

- 3. L'hotel Ibis, l'aération de l'autoroute A86, le parvis du port de plaisance.

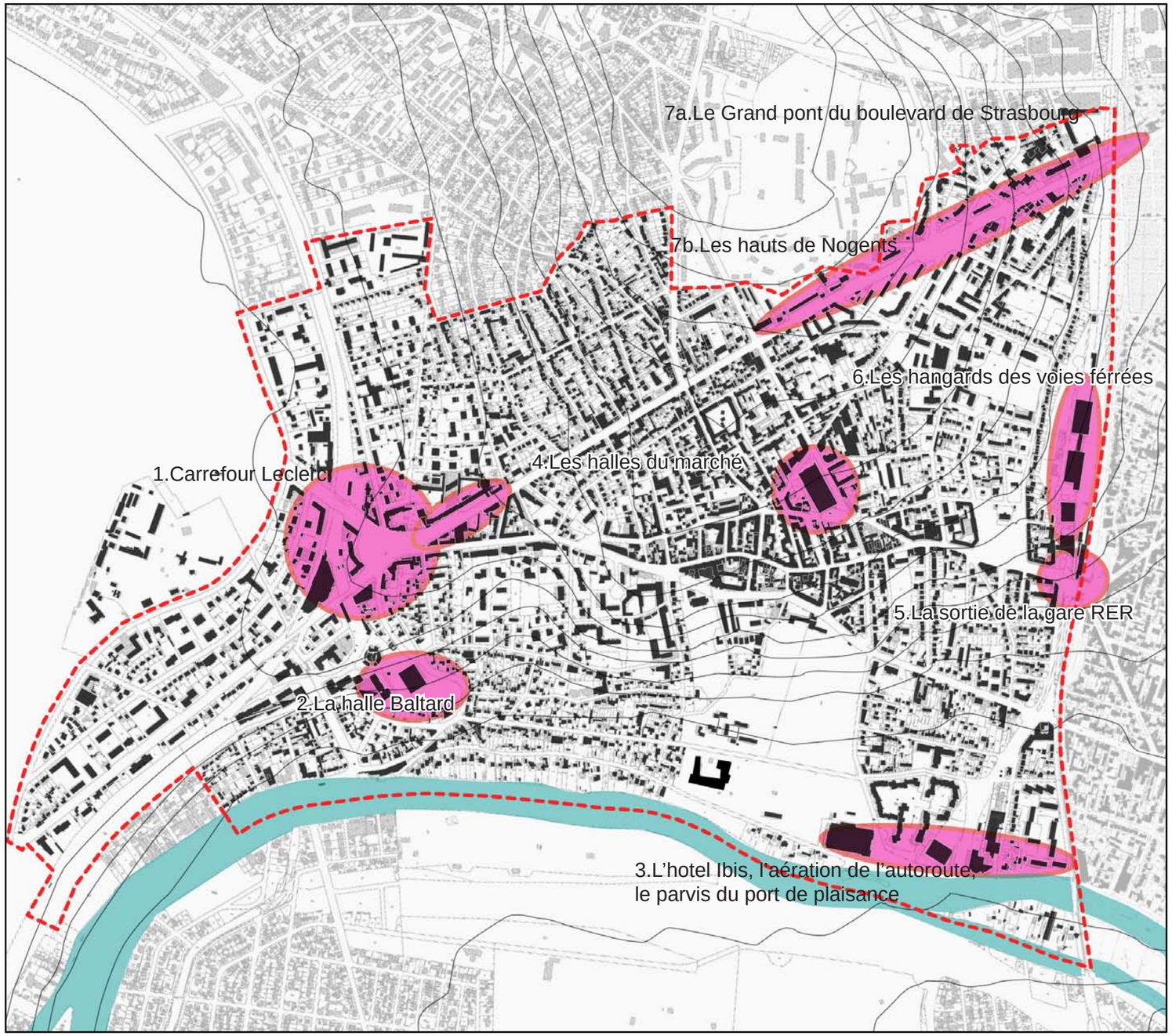
- 4. Les halles du marché

- 5. Les abords de la gare de RER E

- 6. Les hangars le long de la voie de chemin de fer RER E

- 7a. Le pont au dessus des voies de chemin de fer entre la commune de Nogent et le Perreux dans le prolongement du boulevard de Strasbourg.

- 7b. Les hauts de Nogent, rupture de pente sur le boulevard de Strasbourg.



Secteur 1 **Le carrefour Leclerc avec le boulevard de Strasbourg et l'avenue Georges Clemenceau**

Secteur 2 **Les abords du pavillon Baltard.**

Secteur 3, Le Parvis du port de plaisance

Secteur 4 Les Halles du marché

Secteur 5 La sortie de la gare de RER ligne E / Nogent-Le Perreux

Secteur 5 Le long des voie de chemin de fer ligne E

Secteur 7a Les hauts de Nogent, Boulevard de Strasbourg

Secteur 7b Le grand pnot du boulevard de Strasbourg

1 Vue vers l'avenue de Joinville

2 Vue sur le parking de l'Avenue de Joinville

5.1. Le carrefour Leclerc, entre l'avenue Georges Clemenceau et le boulevard de Strasbourg

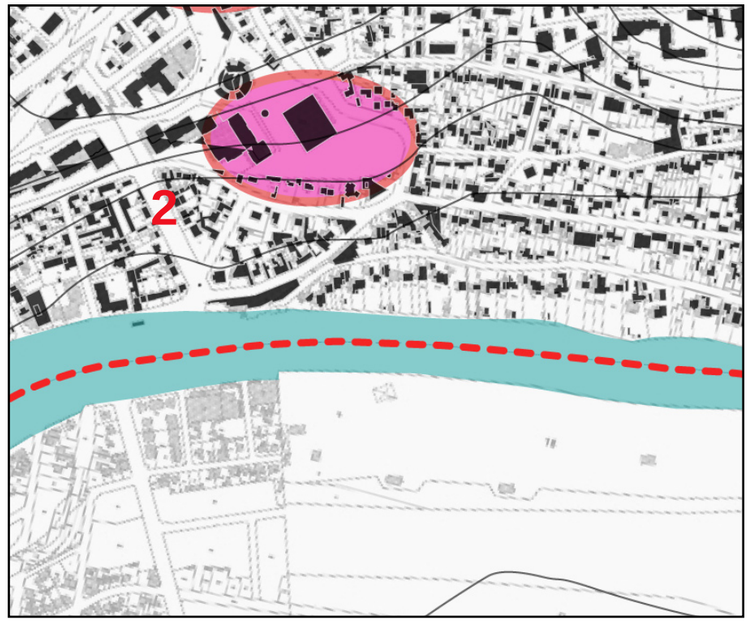
- Problème routier.
- Non homogénéité et vieillissement des matériaux.
- Mauvais état des sols.
- Carrefour hors échelle humaine et bruyant.
- Difficulté à trouver l'entrée principale du vieux centre ville.

3 Vue vers le Boulevard de Strasbourg

4 Vue vers le carrefour depuis l'avenue Georges Clemenceau

5 Vue vers le carrefour depuis le haut de l'avenue Victor Hugo

6 Vue vers le carrefour entre l'avenue de Nogent et le boulevard de Strasbourg depuis le bas de l'avenue victor Hugo



5.2. L'avenue Victor Hugo et les environs du Pavillon Baltard

7 Vue vers le pavillon Baltard depuis le haut de l'avenue Victor Hugo

8 Vue depuis le parking arrière du pavillon Baltard.

- Utilisation abusive des barrières sécuritaires.

- Mauvais rapport d'échelle entre le gabarit du trottoir (étroit) et celui de la rue (Large)

- L'avenue amorce la descente vers les bords de Marne.

- Depuis le carrefour et le haut de la rue, l'ouverture de la vue vers le pavillon Baltard est inexistante.

- Le Parking arrière du pavillon Baltard, situé en point haut du talus offre un point de vue remarquable sur la vallée de la Marne. Ce haut de talus qui peut faire office de belvédère n'est pas exploité.

1 Aération de l'A86

2 Hotel R+5 en bord de Marne

5.3. Les constructions avoisinantes du boulevard Albert 1er et de l'autoroute A86; parvis du port de plaisance

- Entrée importante de Nogent (sud-est) avec une vue sur la Marne.

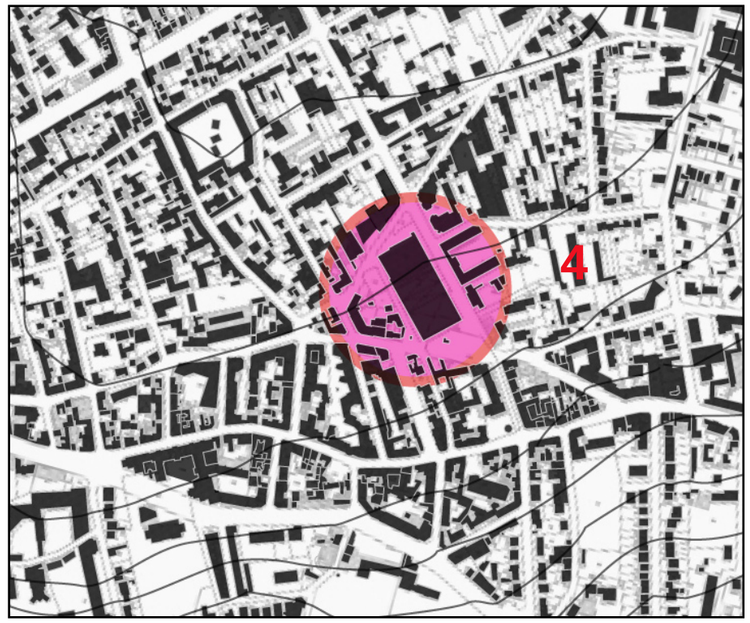
- Le cadre est beau mais défiguré par le pont de l' A86, la structure d'aération de l'autoroute et les immeubles.

- Le pont est très bas, il écrase le passage d'une commune à l'autre.

3 Pont de Nogent

4 Les halles du marché

5 Abords des halles, rue Gallieni



5.4. Les halles du marché

- C’est l’espace le plus dégagé du vieux centre. Les halles sont implantées sur un espace plat et ouvert.

- Aucune plantation d’arbres pour mettre en valeur cet espace.

- Les halles et le gymnase ne se différencient pas.

- Halles vieillissantes.

6 Abords des halles, croisement de la rue des Héros Nogentais, de la rue Eugène Galbrun, et de la rue Gallieni.

1 Vue vers la gare du RER E et le Théatre de Nogent.

2 Vue vers le Perreux-sur-Marne, Pont du RER E (pont de Mulhouse) effacement du coteau de la vallée de la Marne

5.5 Le parvis de la gare de RER E

- La gare du RER E n'a pas de parvis.

- L'entrée principale du théâtre n'est pas lisible facilement.

- Au niveau du carrefour, la liaison vers le Perreux se fait par le passage sous un pont.

3 Passage vers le Perreux, sous le pont.

4 Vers le pont des voies de chemin de fer, petits obstacles visuels qui cachent la vue au delà du pont du RER E

5 Vue sur les hangars

6 Entre les hangars, des espaces ouverts conséquents

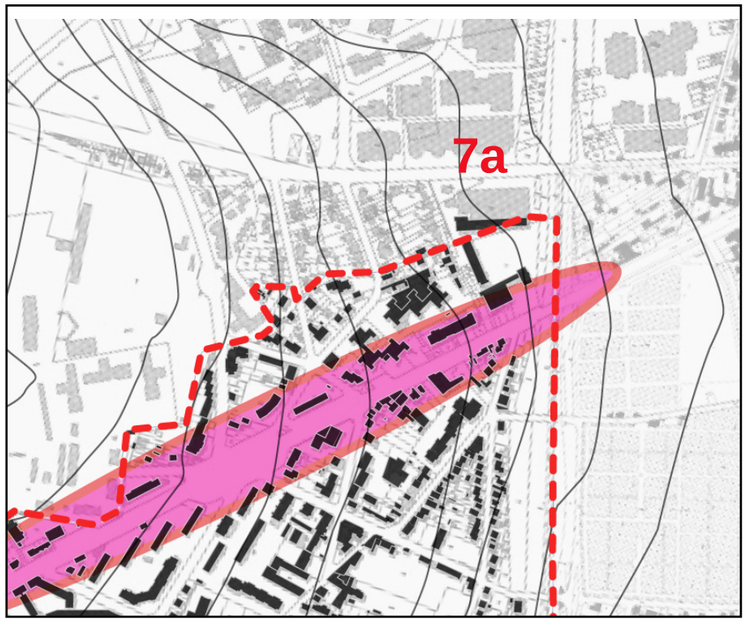
5.6. Les grands hangars le long des voies de chemin de fer de la ligne de RER E

7 Derrière le mur de soutènement : les voies de chemins de fer

- Les hangars s’inscrivent en contre bas du mur de soutènement des voies ferrées.

- Potentiel pour un espace constructible important.

- Dans le cadre d’un nouveau projet, il faudra trouver une architecture en lien avec le mur de soutènement des voies.



5.7a. Le pont de Nogent-le Perreux

- Vue dégagée sur le Perreux.

- Vocabulaire du pont «peri-urbain» du pont ne favorisant pas le passage du piéton.

- Différence de niveau importante entre la route et le trottoir.

- Interruption du mail au niveau du pont et sur l'avenue d'Alsace (le Perreux)

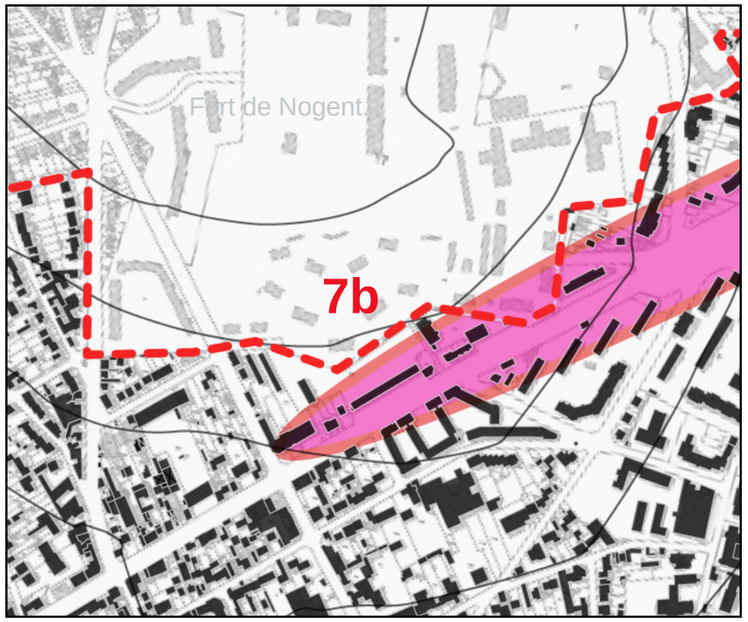
1 Le pont entre les deux commune du Perreux et de Nogent

2 Carrefour entre la rue de la Plaisance et le Boulevard de Strasbourg

3 Le pont entre le Le boulevard de strasbourg et le boulevard d'Alsace Lorraine (au Perreux-sur-Marne)

4 Les hauts de Nogent

5 Les hauts de Nogent, face à la rue Odile Laurent



5.7b. Les hauts de Nogent

- Ouverture visuelle vers le Perreux (direction nord-ouest) et vers le bois de Vincennes (direction sud-est).

- Pas d'invitation à se diriger vers le coeur de Nogent.

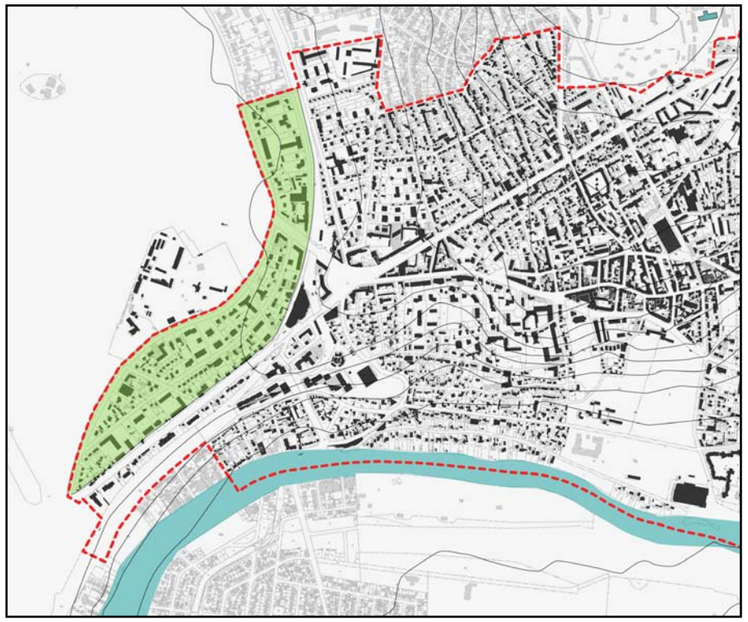
- Carrefour ayant un réel potentiel de lieux de vie mal exploité.

- Superposition des usages (Station service, gloriette...)

- Pas de lecture de l'accès au fort de Nogent (vers le nord)

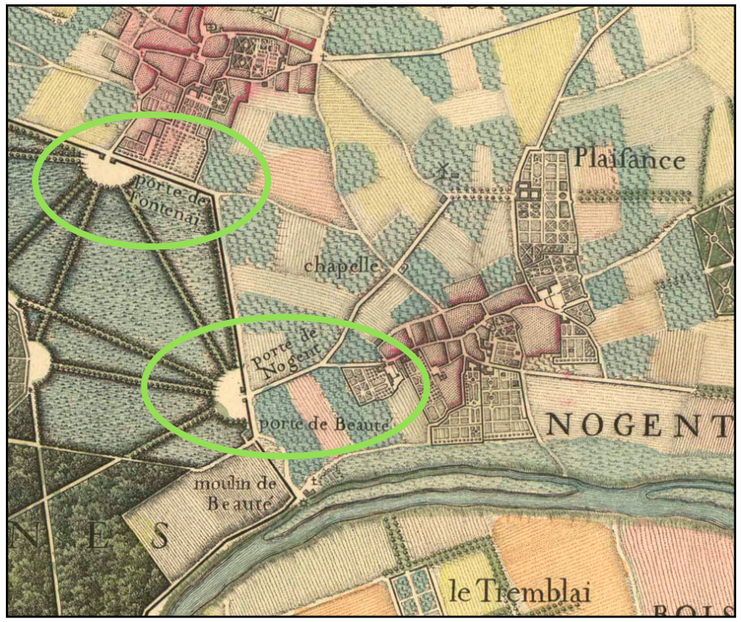
4 Les hauts de Nogent, carrefour de la rue Anquetil et du Boulevard de Strasbourg

II. ORIENTATIONS

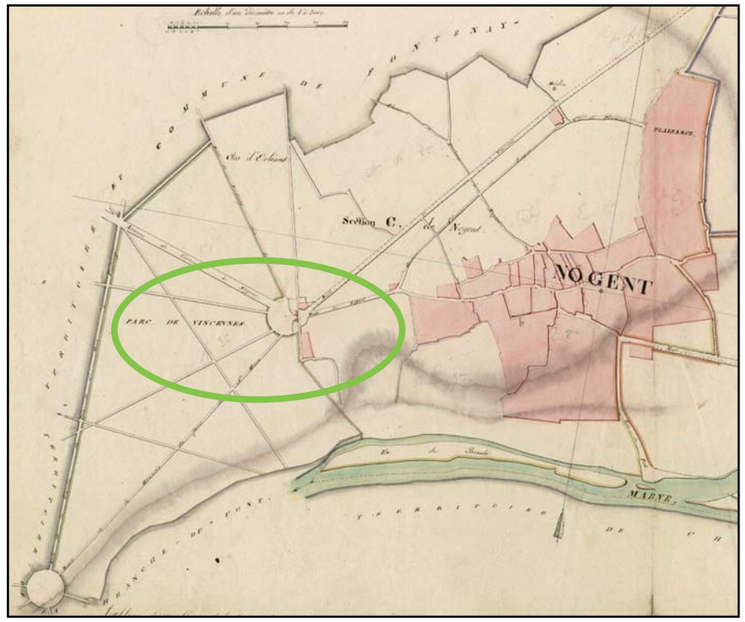


1 - LES PRINCIPAUX CARREFOURS ET ARTICULATIONS À TRAITER ENTRE LA COMMUNE ET LE BOIS DE VINCENNES

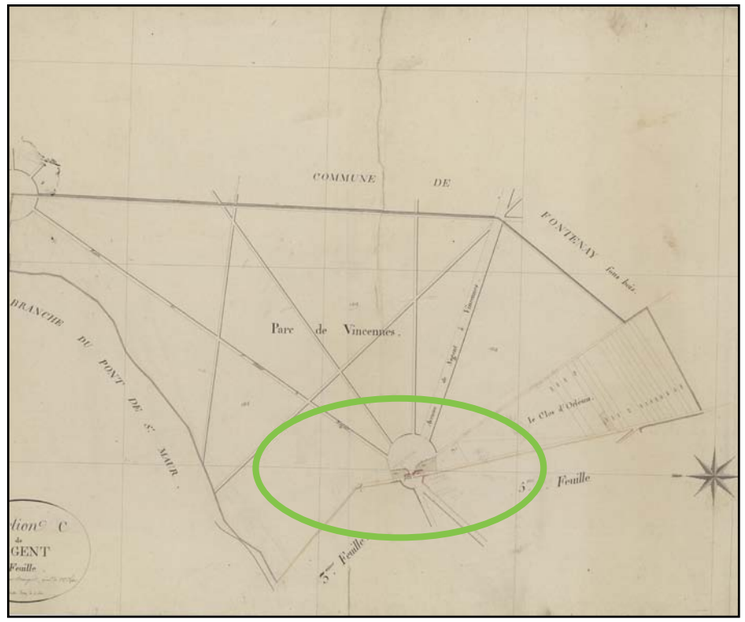
1 Carrefour entre l'avenue du Nogent et le Boulevard de Strasbourg.



1 Les entrées de Nogent, carte de l'abbé de la Grive, 1740

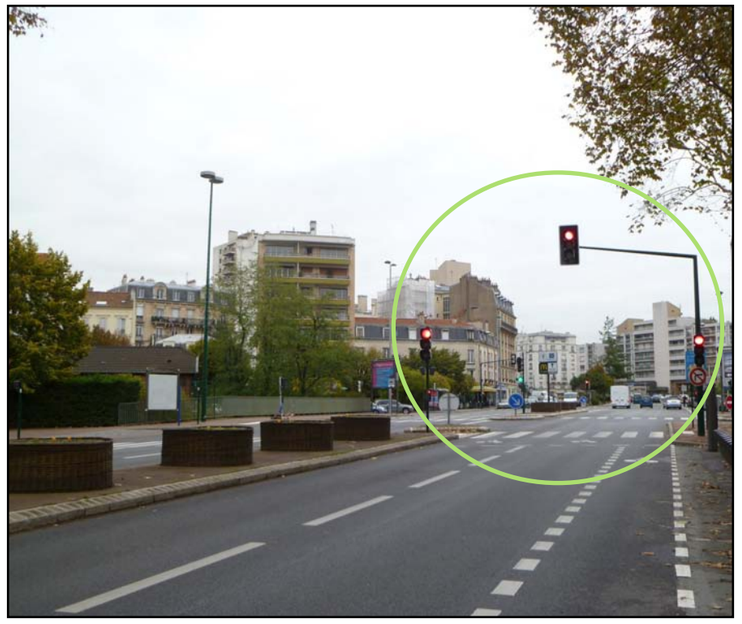


2 Les entrées de Nogent, Cadastre napoléonien, 1812



3 Les entrées de Nogent, Cadastre napoléonien, 1812

4 Les entrées de Nogent, vue de l'avenue de Nogent, l'axe historique vers le Bois de Vincennes est maintenu et accentué par la plantation en alignement de grands platanes de part et d'autre de la Chaussée.



5 Le carrefour entre l'avenue de Nogent et le Boulevard de Strasbourg est toujours lisible mais largement encombré par l'urbanisation anarchique des hauteurs d'immeubles et de leurs emplacements.

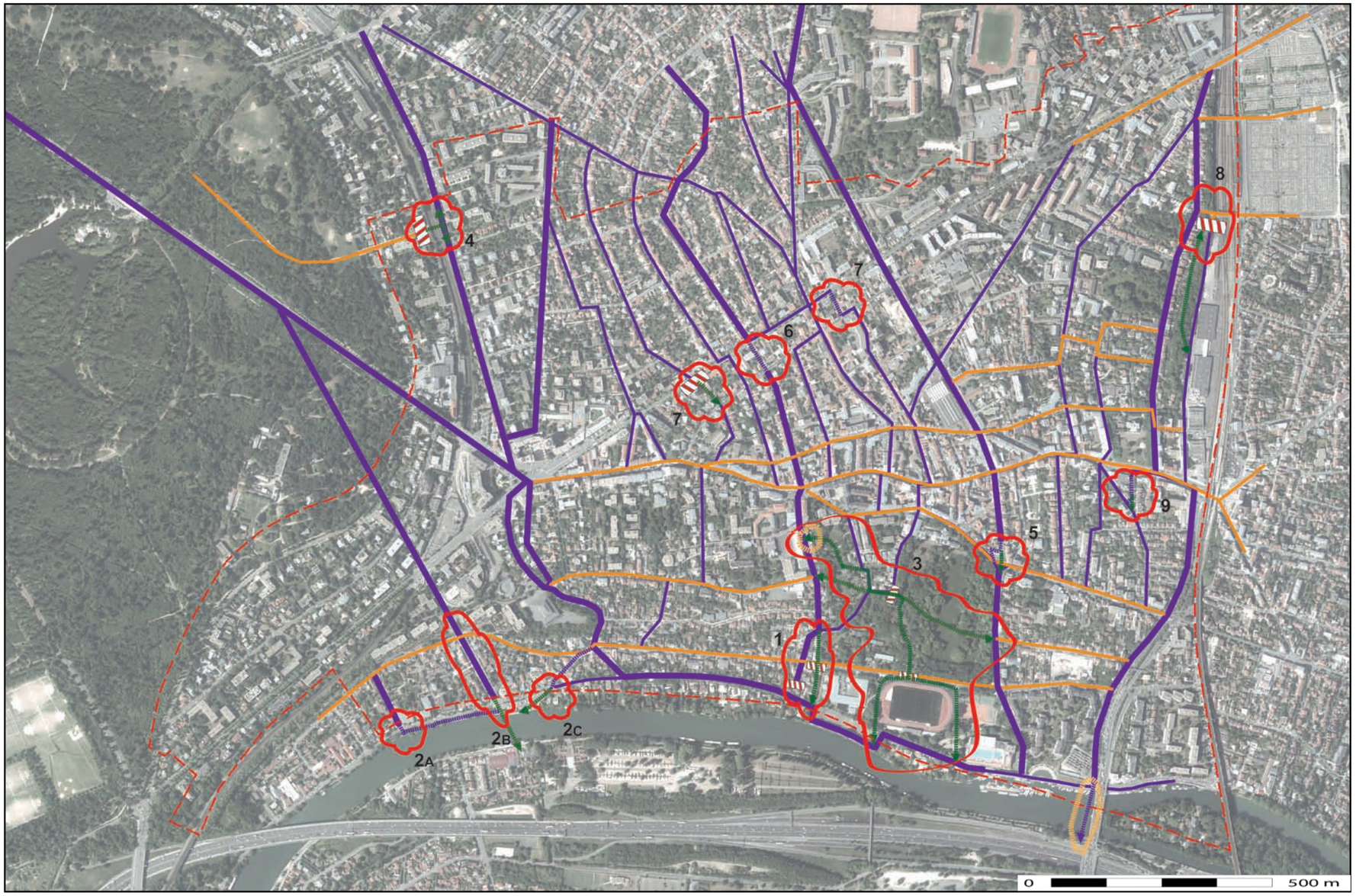
6 Depuis l'avenue de Nogent, le boulevard de strasbourg est caché par un parvis planté d'arbres, cet aménagement contribue au flou urbain que renvoie ce carrefour. Ce croisement contraste avec le tracé quasi droit et la perspective de l'avenue de Nogent.

2 - LES POTENTIELS DE LIAISONS ENTRE NOGENT, LE BOIS DE VINCENNES ET LA MARNE

Le bois de Vincennes et la Marne sont des entités essentielles du paysage Nogentais.
L 'annalyse et l'amélioration des liaisons entre elles et la ville sont des facteurs clé dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine paysager de Nogent- sur-Marne.

Les liaisons existantes entre la ville, le bois de Vincennes et la Marne sont parfois coupées ou ne sont pas inscrites de manière lisible dans le paysage Nogentais.

On peut identifier plusieurs secteurs potentiels pour la création ou l'amélioration de ces liaisons qui sont parfois à créer ou plus simplement à mettre en valeur.



liaisons à créer ou renforcer

liaisons Nord - Sud

liaisons Est - Ouest

liaisons piétonnes existantes

Rupture de la liaison

potentiels de nouvelles liaisons piétonnes

emplacements réservés

Depuis l'avenue Madeleine Smith Champion, pas d'accès direct à la promenade Yvette Horner et aux bords de Marne au niveau de l'impasse Agnès Sorel.

CADASTRE : parcelle 83

POTENTIEL LIAISON 1

Cette liaison essentielle peut être un nouveau lien entre les bords de Marne et le centre-ville au niveau de l'Avenue Madeleine Smith Champion.
Aujourd' hui, le fond de l'impasse Agnès Sorel ne permet pas l'accès aux bords de Marne.

Il existe deux possibilités pour créer cette liaison:

- SOLUTION 1 :

Réserve d'emplacement, préemption, ou rachat à l'amiable d'une partie au sud-ouest de la parcelle du parc de la Maison Nationale des Artistes (MNA), côté nord de l'Avenue Madeleine Smith champion.
Réserve d'emplacement, préemption, ou rachat à l'amiable d'une partie de la grande parcelle occupée par des équipements scolaires et sportifs située au sud de l'Avenue Madeleine Smith Champion, appartenant, tout comme la parcelle de la MNA, à la FNAGP (Fondation Nationale des Arts Graphiques et Plastiques).
Spatialement, c'est la solution la plus directe et la plus lisible, s' insérant dans la continuité de la rue Bauyn de Perreuse.

-SOLUTION 2 :

Réserve, préemption, ou rachat à l'amiable d'une partie de la grande parcelle occupée par des équipements scolaires et sportifs rue Madeleine Smith Champion, appartenant à la FNAGP.
Un passage d'une largeur de 7 mètres peut être envisagé et permettrait un confort acceptable.

Le fond de l'impasse Agnès Sorel ne présente pas d'accès vers la promenade Yvette Horner.

SOLUTION 1 : la plus directe et lisible.
SOLUTION 2 : moins directe, elle oblige à emprunter la fin de la rue Agnès Sorel.

LEGENDE : emprise cadastrale — solution 1 — solution 2

POTENTIEL LIAISON 2A

Le lien avec les bords de Marne depuis l' avenue de Neptune n'est pas lisible. La jardinière en pierre et les Pergolas au bout de la rue ferment l'ouverture et ne donnent pas l'impression d'un accès direct à la promenade. Ce point doit pouvoir être pris en charge par la Communauté d'Agglomérations du Val de Marne (CAVM).

Ici le cadastre nous montre qu' il n'y a pas d'acquisition à prévoir.
Il s'agit de réaménager l'accès aux bord de marne en ce point :

- traitement en plateau urbain
- optimiser les circulations douces
- destruction de la jardinière en pierre
- démontage ponctuel des pergolas
- création d'une rampe d'accès; et, ou escaliers/ gradines
- plantation adaptée pour signaler l' accès au chemin de promenade des bords de Marne.

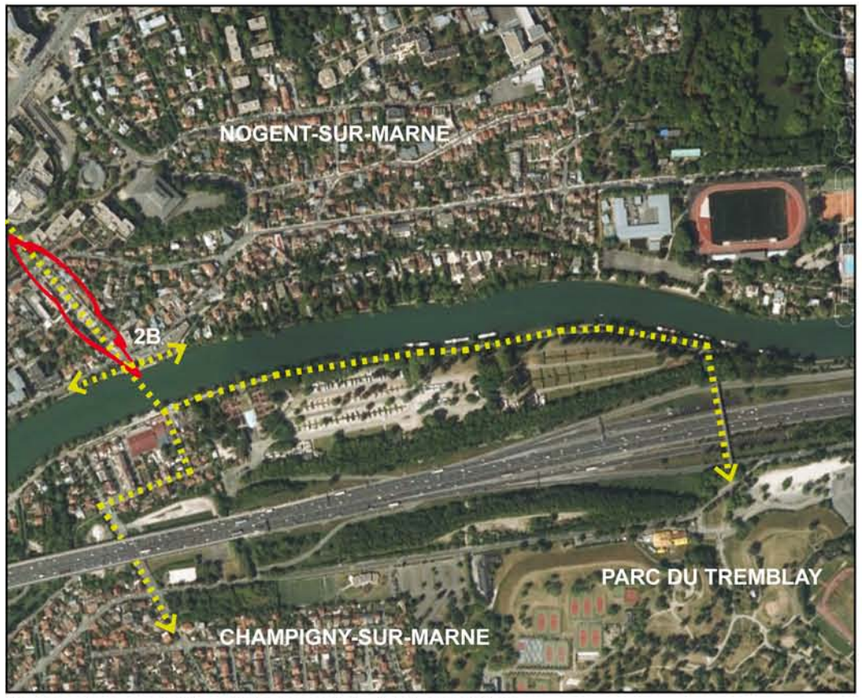
L'accès au bords de marne depuis l'avenue de Neptune est possible sans être actuellement mis en valeur.

CADASTRE : pas d'acquisition à prévoir

Au bout de la rue Neptune : Jardinière et Pergolas.

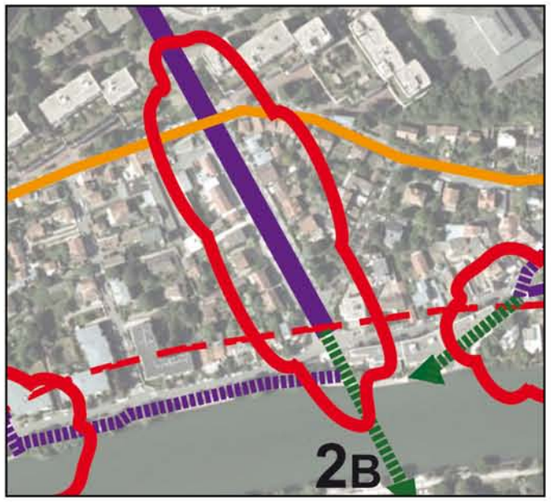
Possibilité de mise en valeur de la liaison entre l'avenue de Neptune et les bords de Marne.

LEGENDE : solution 1



Connexion possible entre Nogent et Champigny.

CADASTRE : parcelle 66



POTENTIEL LIAISON 2B

Ce point présente un potentiel de connexion entre Nogent et Champigny : dans l'axe du square Yverdon, un pont/passerelle au dessus de la Marne ou un passeur par bâteau pourrait être le moyen de rejoindre la commune voisine mais aussi d'emprunter l'autre rive dans le but de rejoindre l'accès nord du parc du Tremblay.

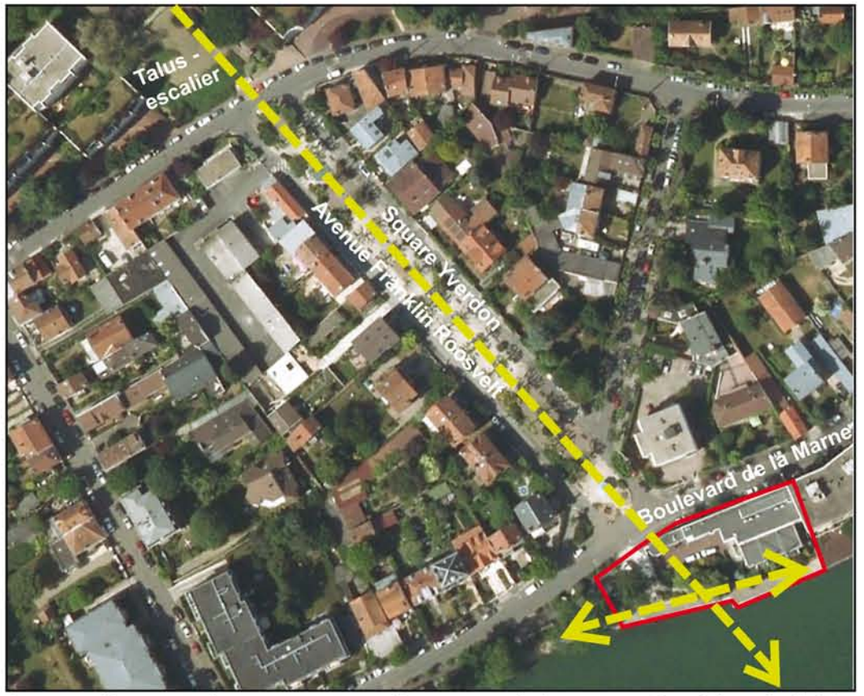
Un autre enjeux et de proposer un accès en plus au secteur Polangis/Champigny en déscendant directement à la station de RER A Nogent-sur-Marne.

Dans ces perspectives, l'ouverture de l'espace depuis l'axe du square Yverdon en direction de la Marne est envisageable, nécessitant la réserve, la préemption ou le rachat à l'amiable des parcelles 66 et 67, aujourd'hui construites.

Le bâtiment qui empêche l'ouverture visuelle vers la Marne depuis le square Yverdon est le siège d'une Fédération Française des Sociétés d'Aviron. Un accès à droite de cette construction est néanmoins envisageable si on souhaite éviter une réappropriation de la parcelle.

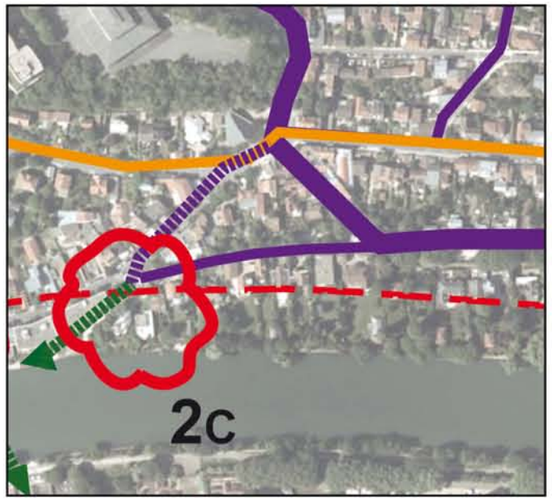
En amont du square Yverdon, sur le talus comportant actuellement un escalier, la création d'un cheminement plus doux et accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) et également envisageable.
Il serait intéressant de supprimer la haie arbustive qui obstrue la vue en haut de ce talus.

Le local de la Fédération Française des Sociétés d'Aviron. Passage possible à droite, ne nécessitant pas de réappropriation de parcelle.



La parcelle construite ne permet pas l'ouverture de la perspective ni l'accès lisible aux bords de Marne dans la continuité de l'axe du square Yverdon.

LEGENDE :
potentiel de liaison piétonne à grande échelle
emprise cadastre
solution 1



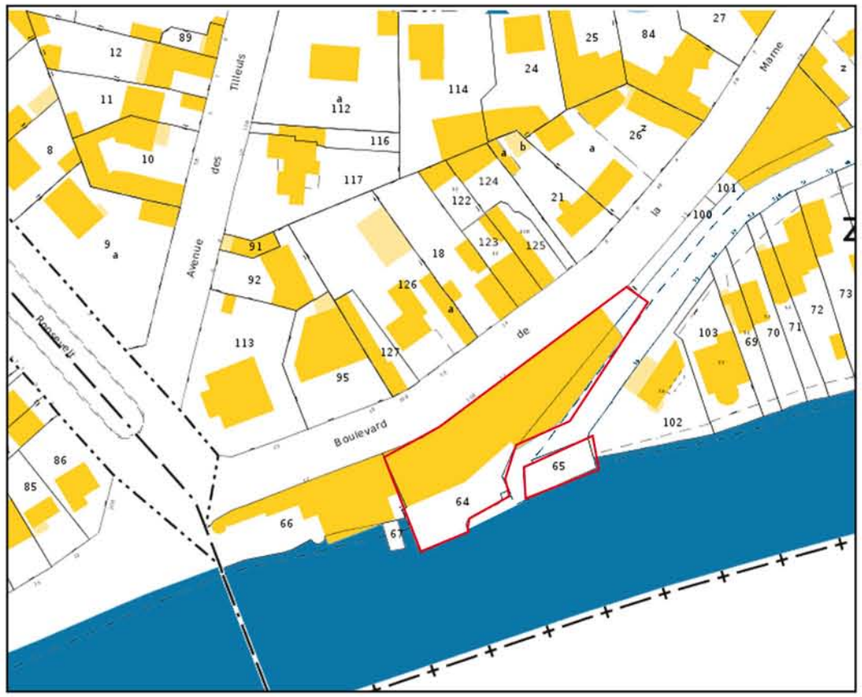
POTENTIEL LIAISON 2C

L'accès à la promenade Yvette Horner depuis le Boulevard de la Marne n'est pas mis en valeur et n'est pas bien lisible.

Comme pour la liaison potentielle 2B, les parcelles 64 et 65, aujourd'hui construites, pourraient faire l'objet d'une réserve d'emplacement, d'une préemption ou d'un rachat à l'amiable dans le but de donner en ce point d' accès potentiel aux bords de Marne l'ampleur qu'il mérite.

On pourrait prendre en compte les potentiels de liaison 2B et 2C dans un ensemble afin d ' imaginer les accès aux bords de Marne et à la promenade Yvette Horner / île de beauté dans un ensemble cohérent.

Un accès existe depuis le boulevard de la Marne vers la promenade Yvette Horner.



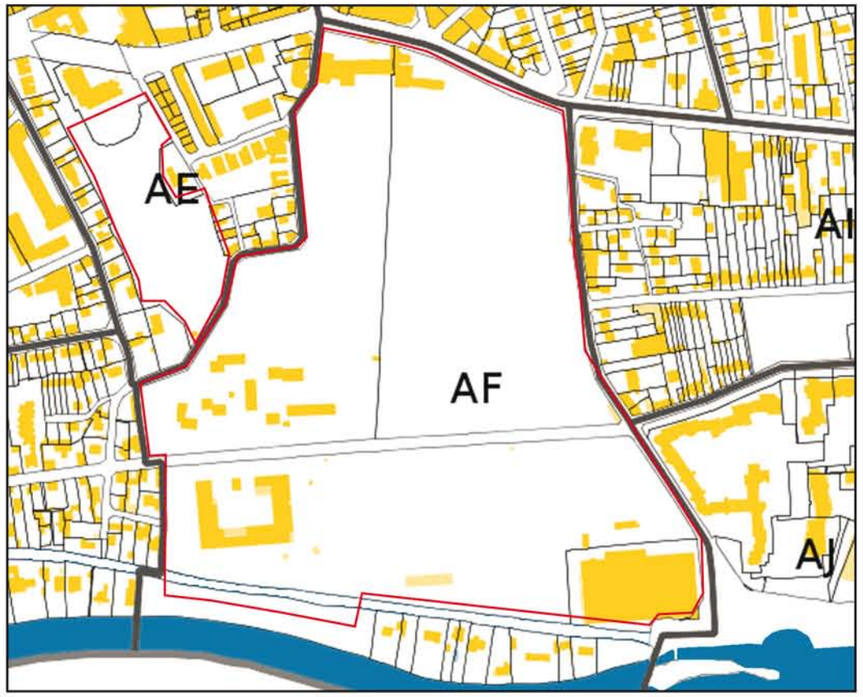
CADASTRE : parcelles 64 et 65

L' accès à la promenade Yvette Horner depuis le boulevard de la Marne.

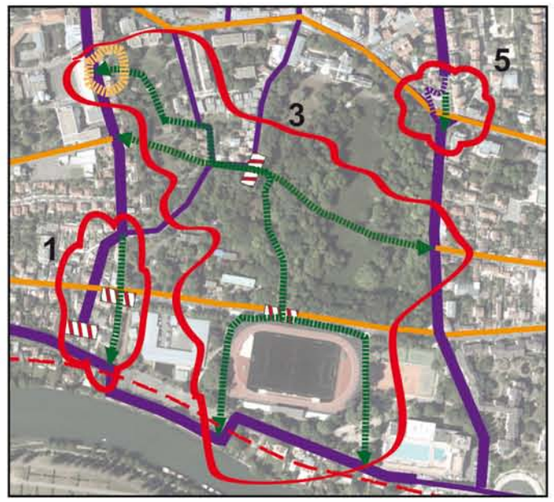
Possibilité de mise en valeur de la liaison entre le boulevard de la Marne et les bords de Marne.

LEGENDE : emprise cadastrale — solution 1

Le parc de la Maison National des Artistes : un enjeux essentiel dans le cadre de la liaison entre le coeur de ville et les bords de Marne.



CADASTRE : emprise du parc Watteau et du terrain de la FNAGP



POTENTIEL LIAISON 3

L'ouverture au public du parc de la Maison Nationale des Artistes (MNA) est un enjeux important dans le cadre du potentiel de liaison entre le centre-ville et les bords de Marne, mais aussi dans le cadre de la valorisation/préservation du patrimoine paysager de Nogent. Ce parc étant privé, son ouverture au public ne dépend pas de la Mairie.

Le parc Watteau, quant à lui accessible au public, bénéficiera bientôt d'une ouverture en plus depuis la rue Bauyn de Perreuse. On peut imaginer une desserte nord-sud reliant le parc Watteau avec le parc de la MNA jusqu'au sud, avec la possibilité de traverser ensuite la parcelle aménagée avec des équipements scolaires et sportifs (propriétaire : FNAGP) pour rejoindre la promenade des bords de Marne.

Une traversée est - ouest par le parc de la MNA est envisageable entre la rue François Rolland et la rue Marceau.

La parcelle sur laquelle se trouve la MNA ainsi que celle, située plus au sud, dédiée à des équipements scolaires et sportifs, appartiennent aux même propriétaire : la FNAGP (Fondation Nationale des Arts Graphiques et Plastiques).

Il faut donc avant tout trouver un terrain d'entente avec la FNAGP.

Carrefour Avenue Madeleine Smith Champion - rue du Port : Le portail situé au sud-est du parc de la MNA représente un potentiel important pour une entrée publique et une ouverture à proximité du port de plaisance.

La possibilité de traverser le parc de la MNA rendrait possible la liaison centre-ville, lycée/parc Watteau, parc MNA avec les bords de Marne.

LEGENDE :
potentiel de liaison piétonne à grande échelle
emprise cadastre
solution 1

POTENTIEL LIAISON 4

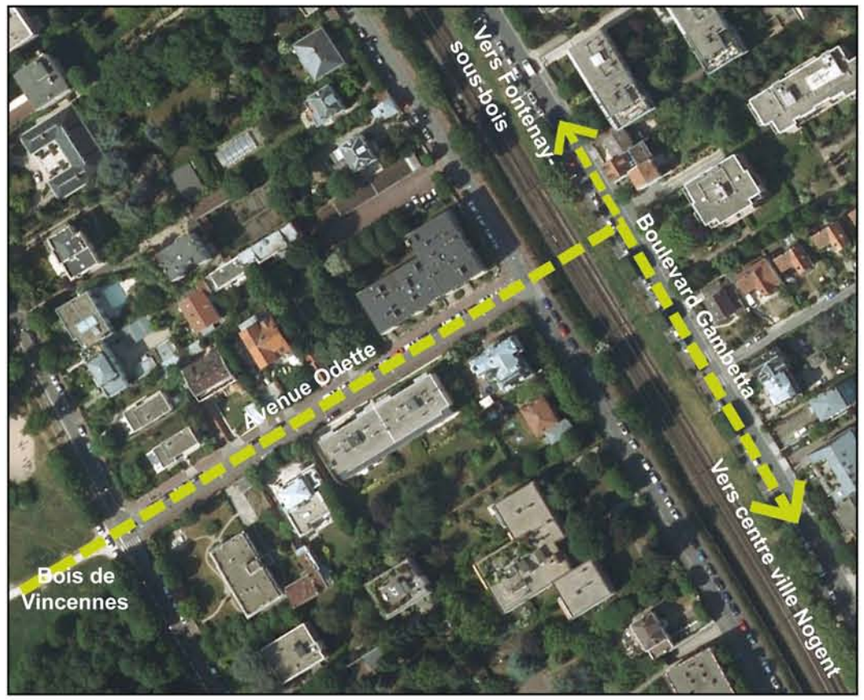
Spatialement connectée de manière évidente avec le bois de Vincennes, l'avenue Odette et ses alentours n'offrent aucuns moyens de franchir la voie ferrée, ne permettant alors pas d' accès vers le centre ville ou encore à la ville de Fontenay-sous-Bois.

Il est possible d' envisager la création d'une passerelle au dessus de la voie ferrée.

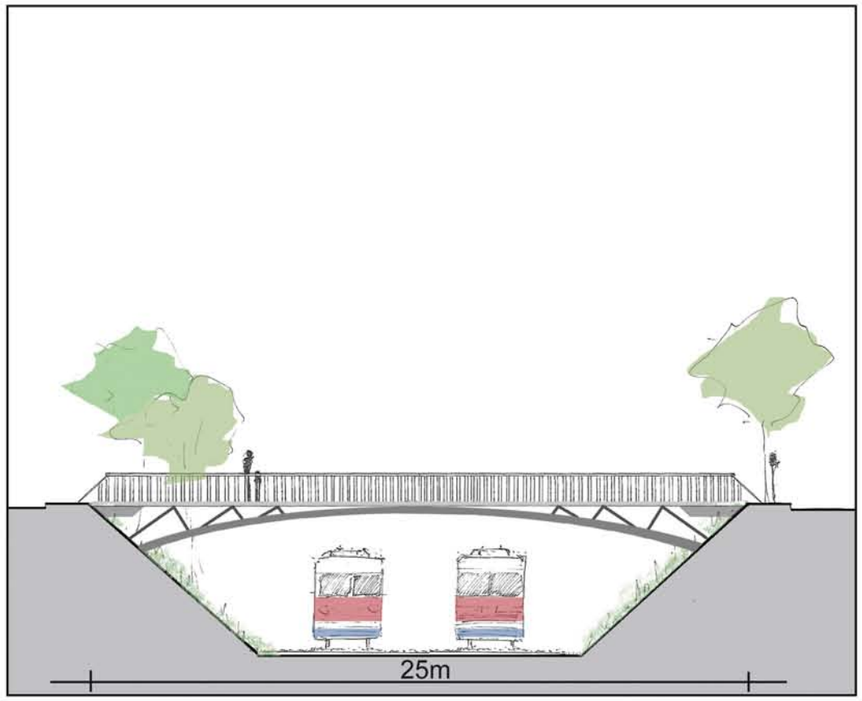
Il est important de savoir que le boulevard Gambetta (à la fois sur les communes de Nogent et Fontenay) mesure près d'un kilomètre. Les accès vers le bois de Vincennes sont inexistants dans ce secteur et l' avenue Odette se situe au niveau du centre de ce boulevard, à la limite des deux communes.

La solution d'un financement partagé entre Nogent et Fontenay pour la construction d'une passerelle est donc peut-être envisageable.

Une autre Solution envisageable est la couverture de la voie ferrée à partir de la place Pierre Semard jusqu'à l'Avenue Odette.



La voie ferrée ne permet pas la liaison entre le bois de Vincennes et le quartier des Viselets.



Principe de passerelle au dessus de la voie de chemin de fer.

Au bout de l'avenue Odette : pas de continuité vers le quartier des Viselets.

L' autre solution possible de couverture de la voie ferrée de la place Pierre Semard jusqu'à l'Avenue Odette.

LEGENDE : emprise cadastrale | solution 1 | couverture voie ferrée

Le virage en bas de la rue Edmond Vitry force le piéton à dévier sa route.

CADASTRE : acquisition éventuelle d'une partie de la parcelle 54.

POTENTIEL LIAISON 5

Le virage en bas de la rue Edmond Vitry force le piéton à dévier sa route et n'optimise pas la lisibilité spatiale de la descente vers la Marne et le port de plaisance.

On peut envisager la création d'un escalier pour éviter ce contournement.

Deux solutions possible pour la création d'un escalier :

- SOLUTION 1 :
Principe de réserve d'emplacement, de préemption ou de rachat à l'amiable d'une partie de la parcelle 54 pour l'installation de l'escalier dans l'axe de la rue Edmond Vitry, permettant ainsi une linéarité de la promenade et une ouverture de la perspective dans l'axe de la rue, en direction de la rue du Port.

SOLUTION 2 :
Même principe de création d'un escalier cette fois en biais par rapport à l'axe de la rue Edmond Vitry. Cette solution, bien que moins évidente sur le plan de la lisibilité de la promenade serait moins contraignante sur le plan de l' acquisition du foncier.

Fin de la rue Edmond Vitry et amorce du virage. Potentiel d'ouverture de la perspective et de liaison continue en direction du port de plaisance de Nogent.

SOLUTION 1 : La plus directe.
SOLUTION 2 : Moins de contrainte sur le plan de l'acquisition du foncier.

LEGENDE : emprise cadastrale | solution 1 | solution 2

POTENTIEL LIAISON 6

Le passage Cury présente une des rares possibilité de liaison piétonne depuis le quartier des Viselets vers le centre-ville en reliant la rue Manessier et la rue André Pontier. La proximité de groupes scolaires augmente la fréquentation de ce passage. Cependant, il ne paraît pas être à l'échelle du boulevard de strasbourg.

Dans le but de se positionner dans une stratégie de perméabilité de la ville vers la Marne, l'élargissement et l'aménagement de ce passage semble nécessaire.

Deux parcelles linéaires en bordure de ce passage pourraient faire l'objet d'un principe de réserve d'emplacement, de préemption ou de rachat à l'amiable par la ville. Le passage Cury pourrait alors être élargi et aménagé.

Le passage Cury, l'une des rare liaison reservée au piéton depuis le quartier des Viselets en direction du centre ville.

CADASTRE : Parcelles 138 et 139.

Vue depuis Bvd. de Stasbourg.

Vue depuis rue Théodore Honoré.

Au bout de la rue Manessier, on regrette un passage plus large vers le centre ville.

L'élargissement du passage Cury représente l'adaptation de cette liaison existante à l'échelle du boulevard de Strasbourg.

LEGENDE : emprise cadastrale — solution 1

Le passage de la rue du fort, l'une des rare liaison réservée au piéton depuis le quartier des Viselets en direction du centre ville.

CADASTRE : ensembles parcellaires 70 - 71 et 68 - 69 de part et d'autre de la rue du Fort.

POTENTIEL LIAISON 7

Le passage de la rue du Fort présente lui aussi une des rares possibilité de liaison piétonne depuis le quartier des Viselets vers le centre-ville en reliant le boulevard de Strasbourg et la rue Théodore Honoré. Il semble encore plus fréquenté que le passage Cury dans le cadre de l'accès aux groupes scolaires du quartier (ex. Ecole élémentaire publique Guy Moquet)

Deux ensembles de parcelles linéaires, de part et d'autre de ce passage pourraient faire l'objet d'un principe de réserve d'emplacements, de préemption ou de rachat à l'amiable par la ville, dans le but de l' élargir et de le réhabiliter.
L'emprise de ces deux ensembles parcellaires est équivalente. Il faut définir lequel des deux (70 - 71 ou 68 - 69) et le plus intéressant dans le cadre d'une réservation d'emplacement par la ville.

Toujours dans le but de se positionner dans une stratégie de perméabilité de la ville vers la Marne, l'élargissement et l'aménagement de ce passage semble nécessaire.

Vue sur le passage de la rue du fort coté boulevard de Strasbourg.

Vue sur le passage de la rue du fort coté rue Théodore Honoré.

LEGENDE : emprise cadastrale solution 1

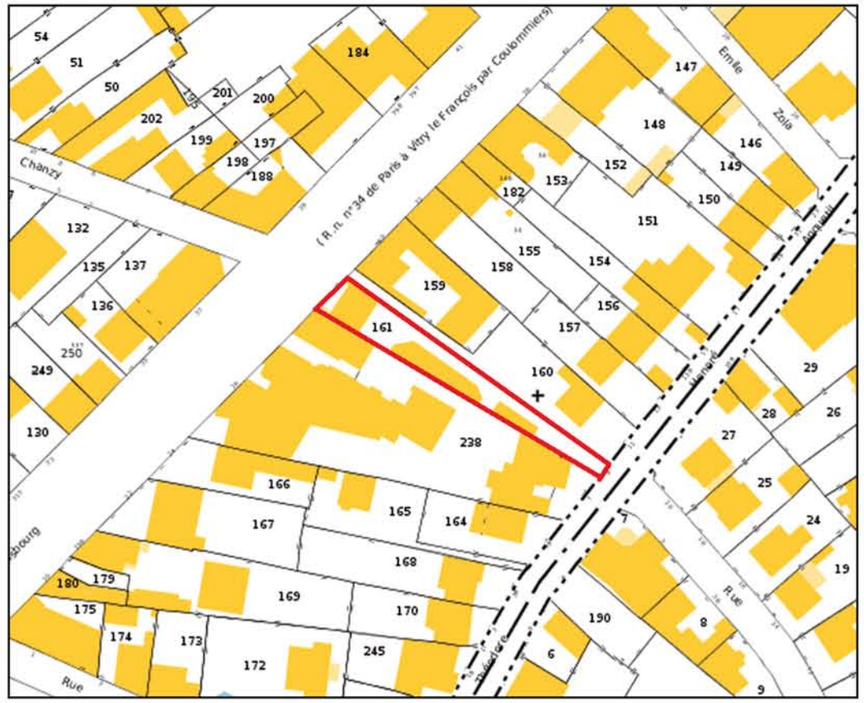
POTENTIEL LIAISON 8

Entre la rue du Général Chanzy et la rue Jean Soulès, une parcelle linéaire pourrait faire l'objet d'une réserve, d'une préemption ou d'un rachat à l'amiable.

Encore une fois dans le but de se positionner dans une stratégie de perméabilité de la ville vers la Marne, la création d'un autre passage depuis le quartier des Viselets vers le centre-ville en franchissant le boulevard de strasbourg semble nécessaire.

La destruction de l' habitation actuelle construite dans l'axe de la rue du général Chanzy ouvrirait une perspective en direction du centre ville et rendrait cette liaison bien lisible.

Pas de liaison entre la rue du Général Chanzy et la rue Jean Soulès.

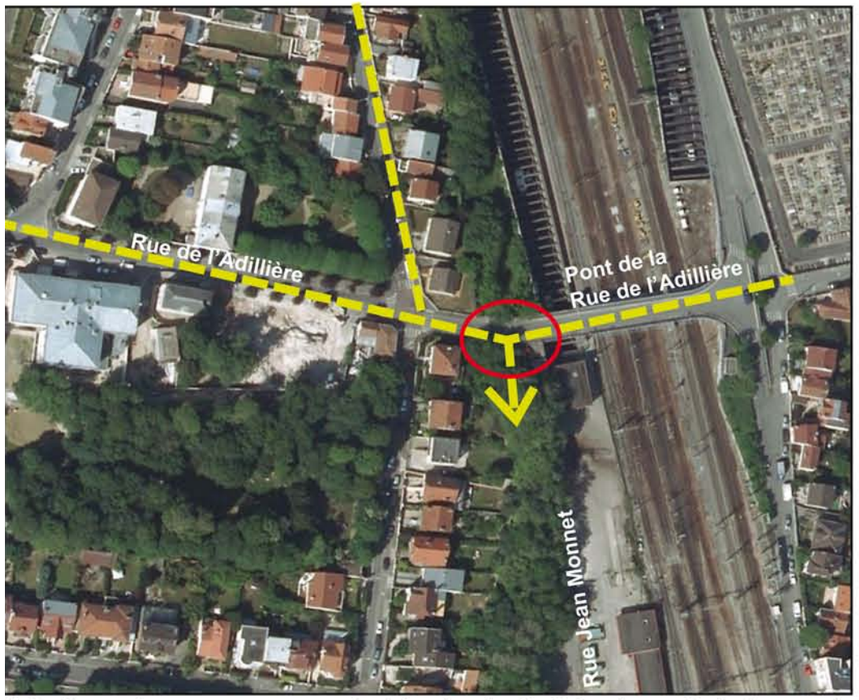


CADASTRE : parcelle 161

Située dans l'axe de la rue du Général Chanzy, la construction de l'habitation de la parcelle 161 rend impossible le passage depuis le quartier des Viselets vers le centre ville.

L'emprise de la parcelle 161 est idéale pour créer une liaison entre la rue du Général Chanzy et la rue Jean Soulès.

LEGENDE : emprise cadastrale — solution 1



Actuellement, aucun passage n'existe depuis l'entrée du pont de la rue de l'Ardillière pour accéder à la rue Jean Monnet qui se termine en impasse.

L'ouverture d'un passage permettrait l'aménagement d'un accès piéton sur le talus linéaire boisée existant le long de la rue Jean Monnet.

POTENTIEL LIAISON 9

Actuellement, la rue Jean Monnet se termine en Impasse. Aucun passage n'existe depuis l'entrée du pont de la rue de l'Ardillière en direction de la rue Jean Monnet.

Un talus linéaire et boisé existe le long de la rue. Il représente un potentiel de promenade piétonne très intéressant dans le cas ou l'ouverture d'un passage au niveau du pont de la rue de l'Ardillière vers le talus de la rue Jean Monnet serait envisagé.

Au niveau du parcellaire, il n'y a pas d'acquisition à prévoir car l'ensemble du terrain est propriété de la Commune.

L'ouverture de ce passage représente une possibilité de liaison entre le nord - est de la ville et l'est pour le piéton. Elle conférerait à la rue Jean Monnet une fonction traversante largement justifiable dans le cadre du programme d'aménagement futur de l'ensemble de ce secteur.

Au niveau de l'entrée du pont de l'Ardillière : pas de passage existant vers la rue jean Monnet.

Une partie du talus linéaire boisée existant le long de la rue Jean Monnet.

LEGENDE :

potentiel de liaison piétonne à grande échelle

emprise cadastre

solution 1

POTENTIEL LIAISON 10

Dans l'axe de la Mairie et de sa place, le boulevard de la république en impasse permet cependant au piéton de continuer sa descente en direction de la Marne par un escalier.

La lecture de cette liaison existante pourrait être améliorée en modifiant l'actuel emplacement de l'escalier (situé à droite au fond de l'impasse) en le positionnant dan l'axe du boulevard de la République.

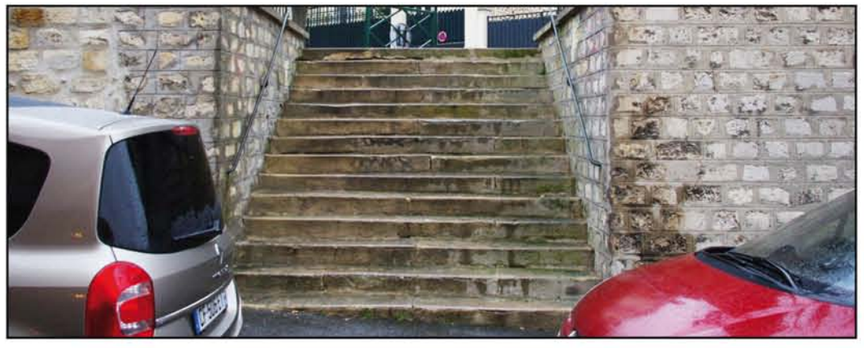
Dans cette perspective de modification de l'escalier, il faut prêter une attention particulière au local technique situé au coeur de l'ouvrage de soutènement existant entre le boulevard de la République et la rue de Larboust. Son positionnement peut remettre en question la possibilité de changement d'axe de l'escalier.

Au niveau du parcellaire, il n'y a pas d'acquisition à prévoir.

Possibilité de création d'un escalier dans l'axe du boulevard de la République.

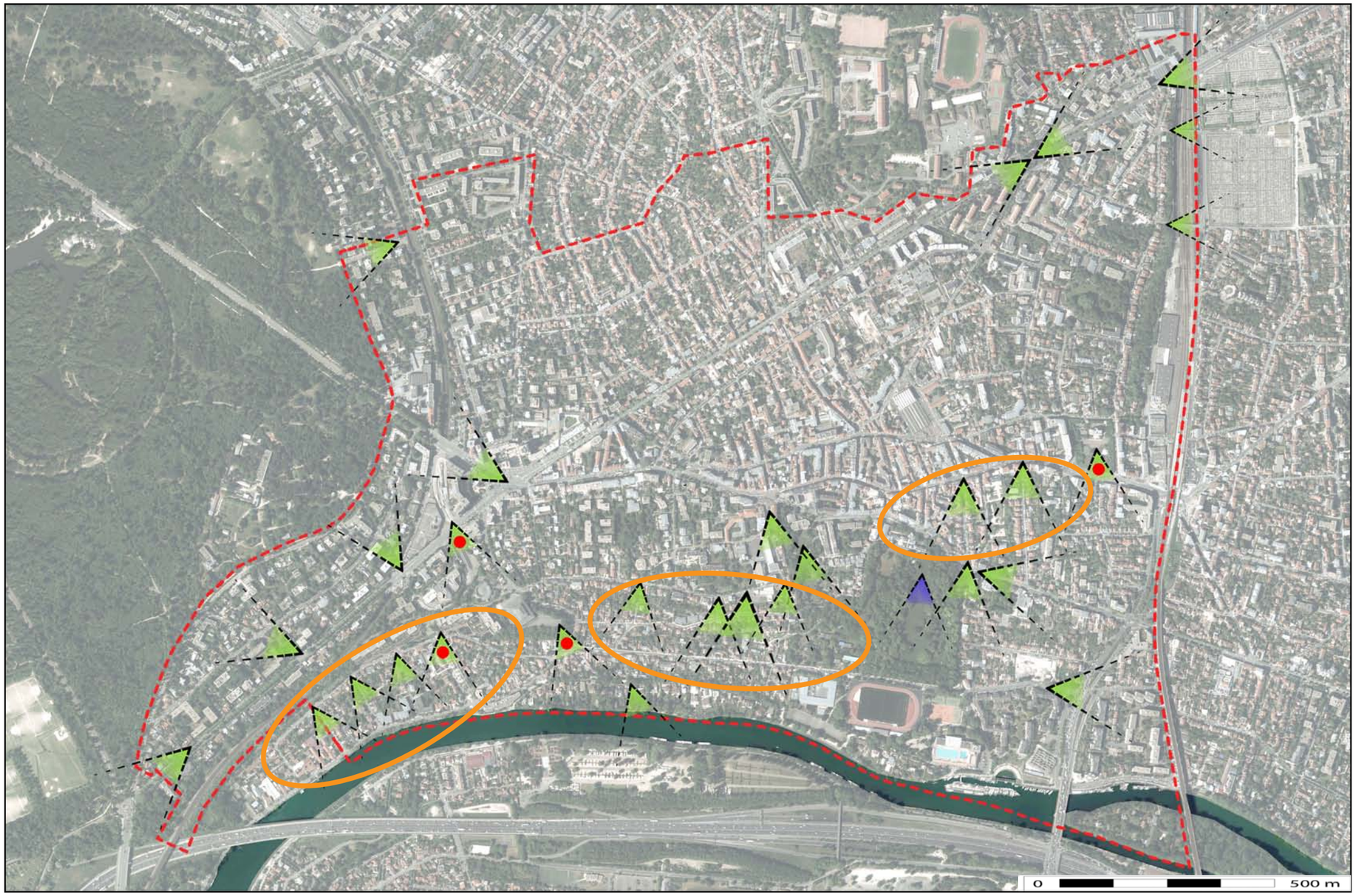
Cette proposition permettrait une meilleure lisibilité de la descente possible vers la Marne dans l'axe de la mairie et de sa place.

Au bout du boulevard de la République qui est en impasse, l'escalier positionné vers la droite ne rend pas bien lisible cette liaison existante.



L'escalier existant au fond de la rue et l'ouvrage de soutènement entre le boulevard de la République et la rue de Larboust, avec l' accès au local technique.

LEGENDE : emprise cadastrale solution 1



point de vue existant à preserver

point de vue à mettre en valeur

point de vue à ouvrir au public

contraintes sur futurs permis

3 - LES POINTS DE VUE :
- A PRESERVER
- A METTRE EN VALEUR
- A OUVRIR AU PUBLIC

Il existe plusieurs points de vues importants à Nogent-sur-Marne.

A l'est de la commune, certaines vues ouvertes permettent de sentir la topographie descendante ver le Perreux et en direction de la vallée de la Marne.

A l'ouest , des vues ouvertes vers le bois de Vincennes ont, en plus de mettre en valeur le paysage forestier qui constitue l'une des identités forte de Nogent, une valeur historique essentielle.

Vers le sud, une multitude de vues vers la vallée de la Marne (autre constituante de l'identité forte de la ville), sont existantes malgré les constructions nombreuses du coteaux Nogentais qui ont largement eu tendance à obstruer ces vues.

Il est impératif d'attacher une attention particulière à la préservation de ces vues ouvertes dans le cadre de projets d'aménagements urbains ou immobiliers futurs.

Certains points de vues identifiés pourraient faire l'objet d'une mise en valeur (ex. point de vue depuis le haut du talus du pavillon Baltard).

Le point de vue que doit sans doute offrir le parc de la Maison Nationale des Artistes Sur la Vallée de la Marne est quant à lui un des point essentiel à rendre accessible au public.

Perspectives sur la Marne

Objectifs poursuivis

Préservation des vues ouvertes existantes sur le grand paysage de la Marne.

Source légale :

Article L.123-1-4 du CU

Outils mis en œuvre

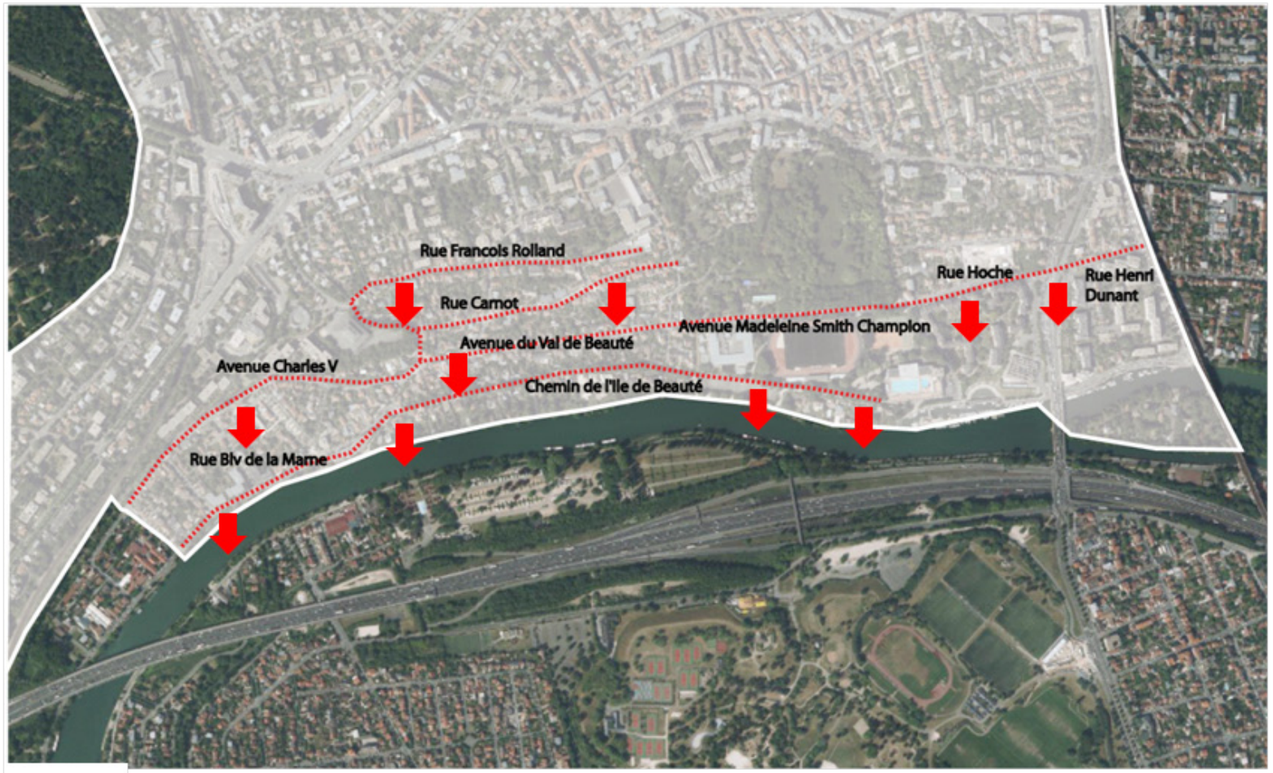
➢ **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP)** : définissant les actions ou opérations concernant l'aménagement, les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Sous forme de schémas d'aménagement, les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme et s'imposent aux opérations uniquement en termes de compatibilité (article L123-5). Les OAP sont dites thématiques lorsqu'elles ne concernent qu'un même type de préconisation d'aménagement.

Intégration des outils dans le PLU

-**Justification de l'OAP au regard des objectifs du PADD**
-**Représentation au sein d'un document graphique intégré au PADD (cf. document ci-dessous)**

Projet de rédaction de l'OAP thématique de préservation des vues sur les avenues Charles V, Val de Beauté, Madeleine Smith Champion, les rues boulevard de la Marne, François Rolland, Carnot, Henri Dunant et Hoche et enfin le chemin de l'Ile de Beauté



Perspectives de vues sur la Marne à préserver

Alignement discontinu du front bâti

Aux termes de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». Facultatives au dossier du plan local d'urbanisme, ces orientations peuvent en matière d'aménagement « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les orientations d'aménagement et les travaux signifiant que leurs réalisations dans ces secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville, elles restent complémentaires aux dispositions d'urbanisme du règlement écrit et graphique du PLU.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites, en termes de compatibilité, avec les orientations d'aménagement et, en termes de conformité, avec les dispositions réglementaires.

Constat et problématique : Le rapport de la ville de Nogent sur Marne avec la vallée de la Marne est une composante forte de l'identité de la ville. A cet égard, et en raison d'un nombre important de construction existantes au sein du coteau nogentais, qui ont grandement contribué à l'obstruction d'une visibilité directe de la vallée au sein de la ville, il est nécessaire à présent, de préserver la multitude de vues vers cette dernière.

Objectif : Préserver les vues ouvertes existantes sur la ville de Nogent sur Marne à l'égard de la Marne au regard des futurs projets de construction.

Orientations d'aménagement :

Cette préservation doit se faire à travers la conservation d'un front urbain discontinu sur les avenues Charles V, Val de Beauté, Madeleine Smith Champion, les rues Boulevard de la Marne, François Rolland, Carnot, Henri Dunant et Hoche et le chemin de l'Ile de Beauté.

Les projets de construction en limite des rues devront privilégier une implantation du bâti permettant de préserver les vues existantes.

4 - PROPOSITION DE PLANTATION EN ALIGNEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC

L'espace public de Nogent souffre de l'absence de cohésion de son patrimoine végétal présent sur l'espace public.

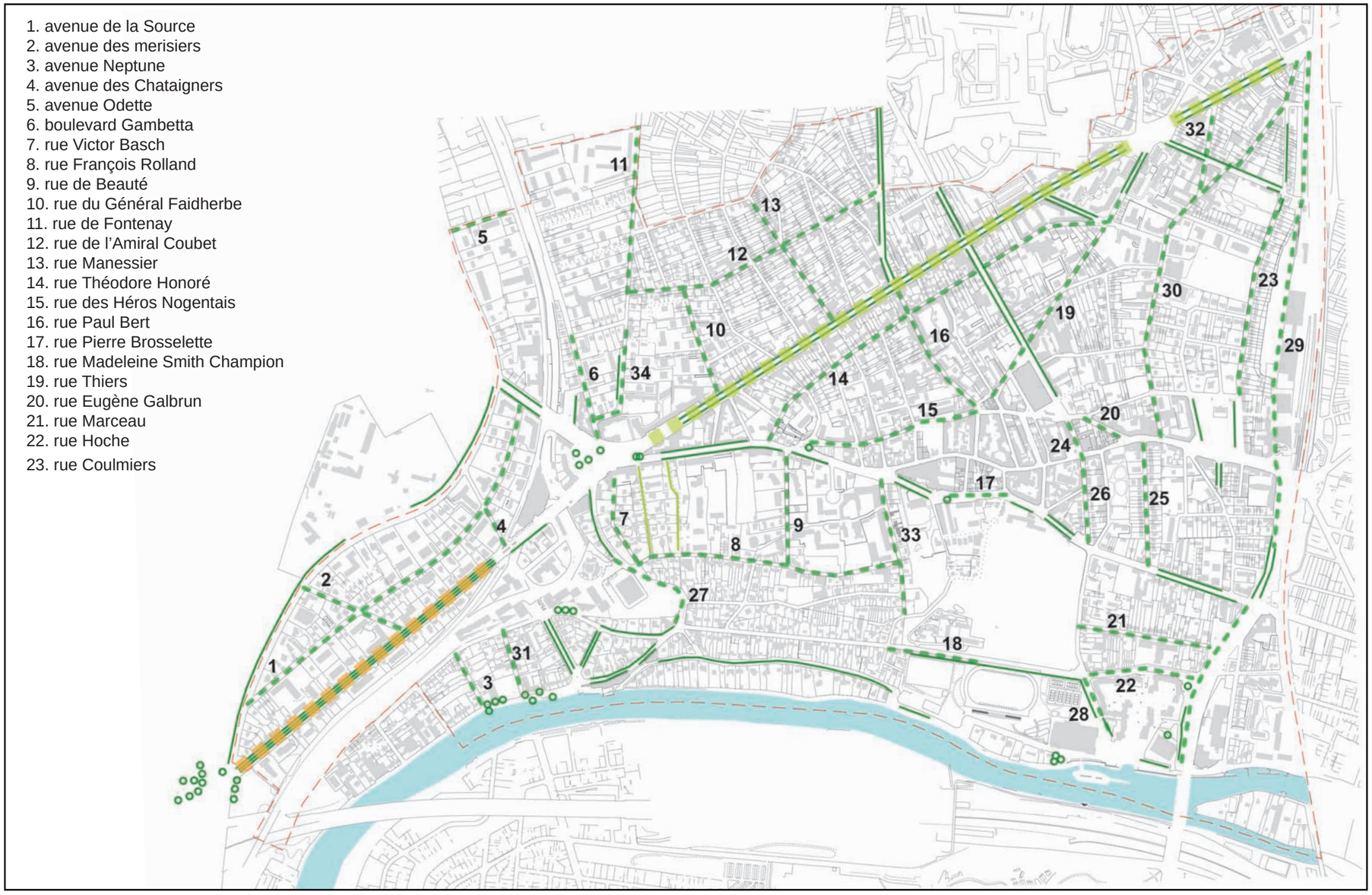
Proposition de plantations en alignement sur de nombreuses rues de Nogent. (les numéros et nom des rues figurant sur le plan en sont la liste, les pages suivantes présentent, pour chaque rue, la possibilité de plantation selon le gabarit).
D'autres secteurs, sur l'ensemble de la commune, nécessitent des plantations ponctuelles.

Un travail de reprise de l'alignement existant le long du boulevard de Strasbourg doit être mené en partenariat avec le département, responsable de la voirie sur ce boulevard (entre autres).

La suppression de la strate arbustive le long de l'Avenue de Joinville dans le but de rendre plus lisible cet axe Nogentais majeur doit également être mené en partenariat avec le département, toujours responsable de la voirie sur ce boulevard (entre autres).

Ces propositions relatives aux plantations on pour but de redonner une identité végétale à l'espace public de la ville de Nogent-sur-Marne. Redonner un tel visage à la commune va dans le sens direct du grand principe de mise en valeurs des trames verte et bleue.

1. avenue de la Source
2. avenue des merisiers
3. avenue Neptune
4. avenue des Chataigners
5. avenue Odette
6. boulevard Gambetta
7. rue Victor Basch
8. rue François Rolland
9. rue de Beauté
10. rue du Général Faidherbe
11. rue de Fontenay
12. rue de l'Amiral Coubet
13. rue Manessier
14. rue Théodore Honoré
15. rue des Héros Nogentais
16. rue Paul Bert
17. rue Pierre Brosselette
18. rue Madeleine Smith Champion
19. rue Thiers
20. rue Eugène Galbrun
21. rue Marceau
22. rue Hoche
23. rue Coulmiers



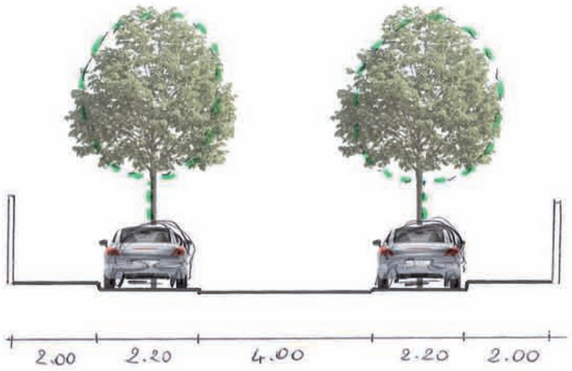
Plantations existantes, en alignement ou ponctuelles

projet de plantation en alignement

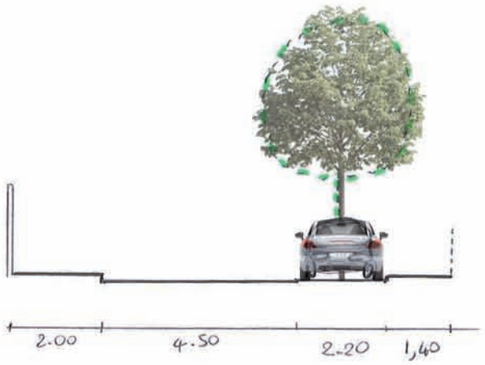
projet de reprise de l'alignement existant

projet de suppression de la strate arbustive existante

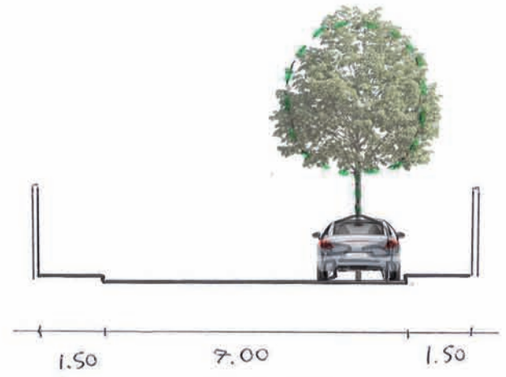
Les différentes propositions de plantation en alignement selon le profil des rues :



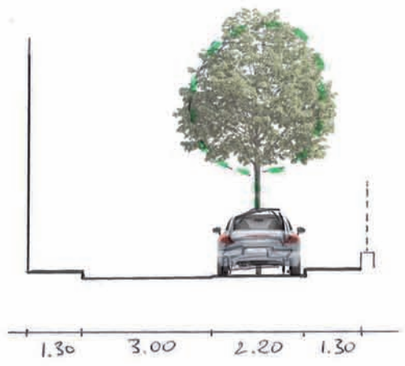
1 - AVENUE DE LA SOURCE



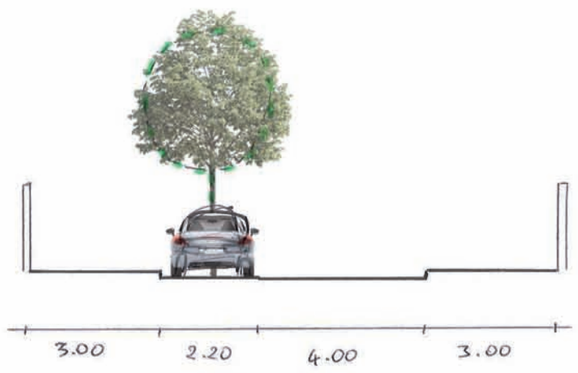
2 - AVENUE DES MERISIERS



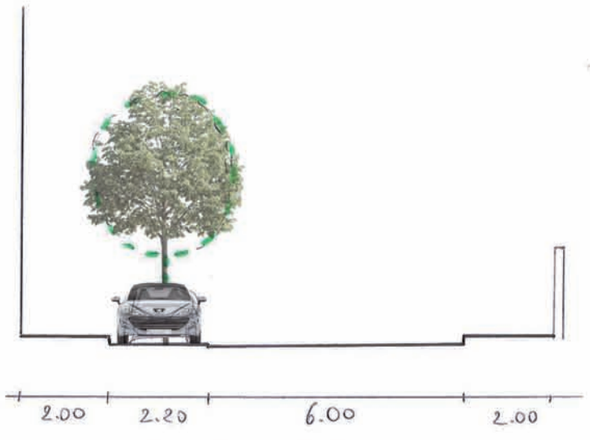
3 - AVENUE NEPTUNE
A prévoir : annulation de l'alternance du stationnement.



4 - AVENUE DES CHATAIGNERS

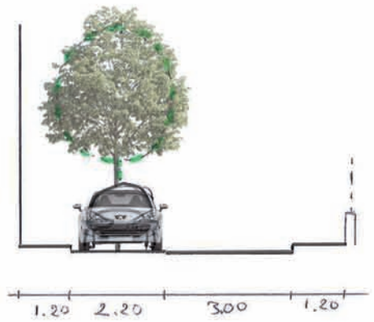


5 - AVENUE ODETTE

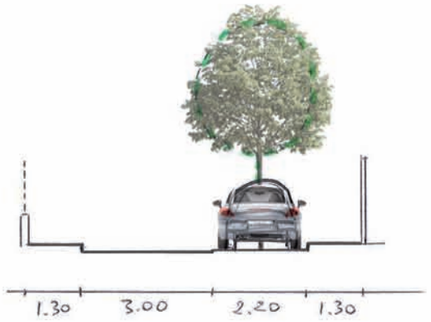


6 - BOULEVARD GAMBETTA

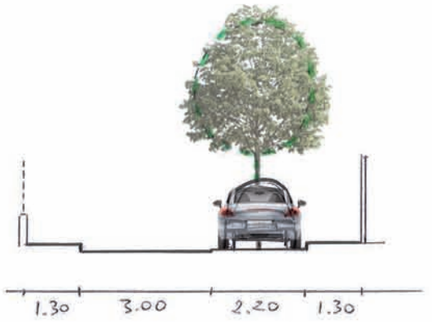
Les différentes propositions de plantation en alignement selon le profil des rues :



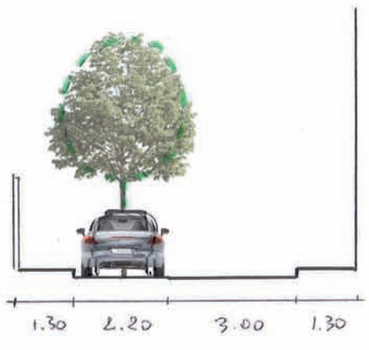
7 - RUE VICTOR BASCH



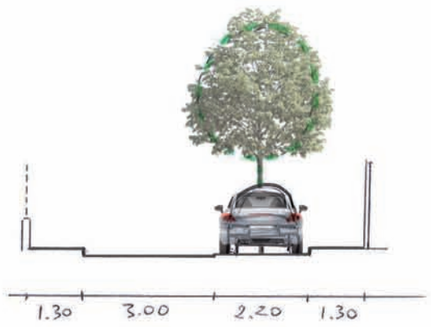
8 - RUE FRANCOIS ROLLAND



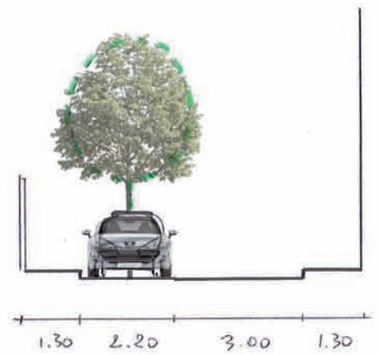
9 - RUE DE BEAUTE



10 - RUE DU GENERAL FAIDHERBE

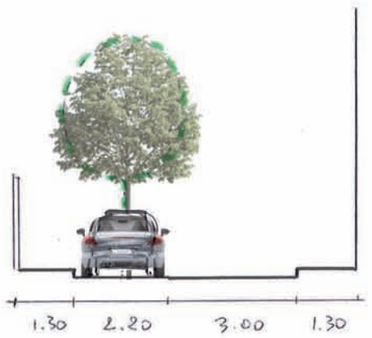


11 - RUE DE FONTENAY

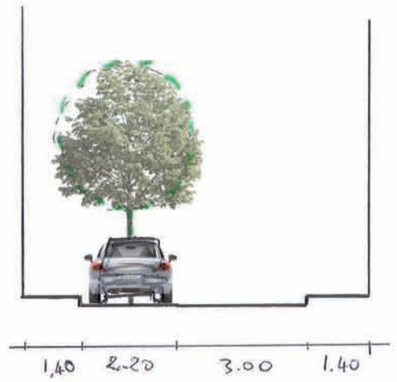


12 - RUE DE L'AMIRAL COURBET

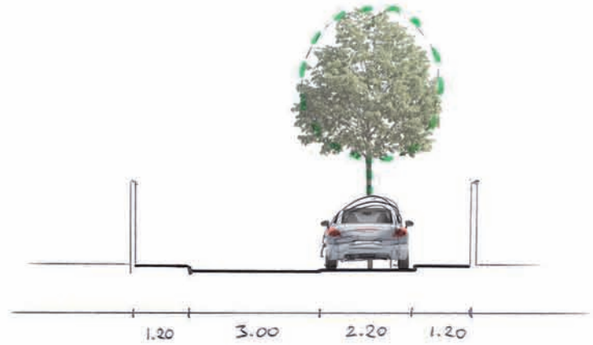
Les différentes propositions de plantation en alignement selon le profil des rues :



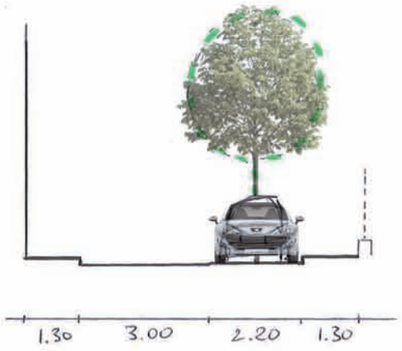
13 - RUE MANESSIER



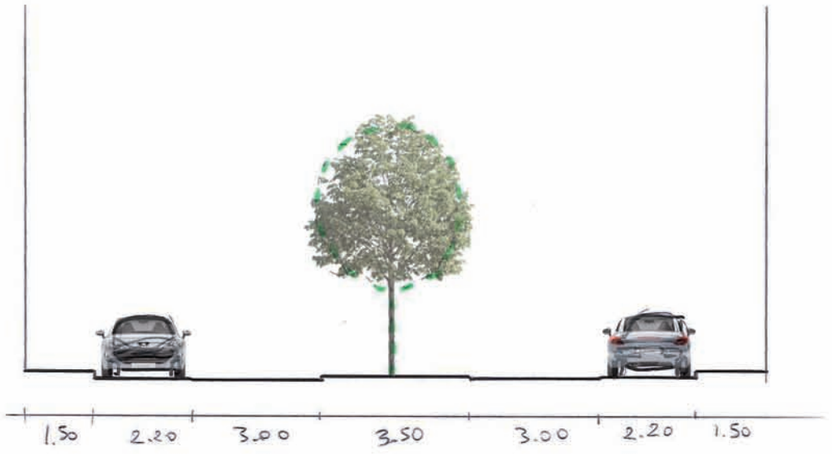
14 - RUE THEODORE HONORE



15 - RUE DES HEROS NOGENTAIS

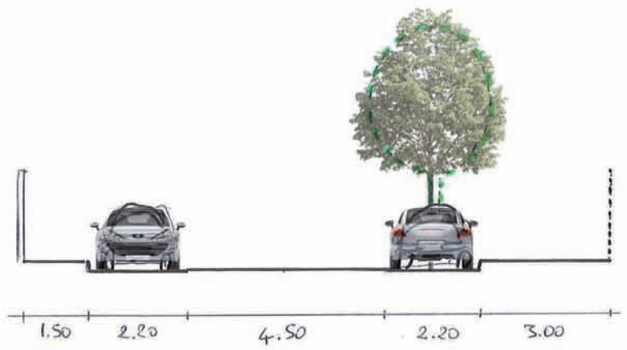


16 - RUE PAUL BERT

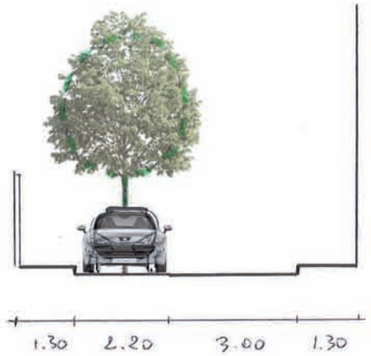


17 - RUE PIERRE BROSSELETTE

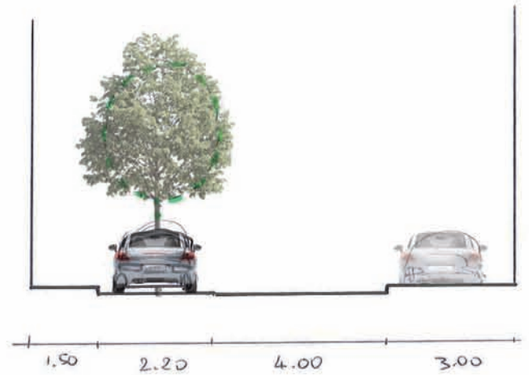
Les différentes propositions de plantation en alignement selon le profil des rues :



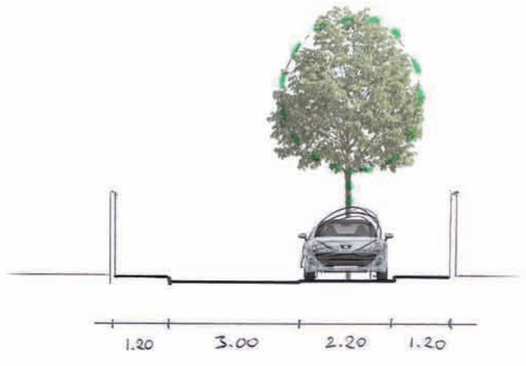
18 - RUE MADELEINE SMITH CHAMPION



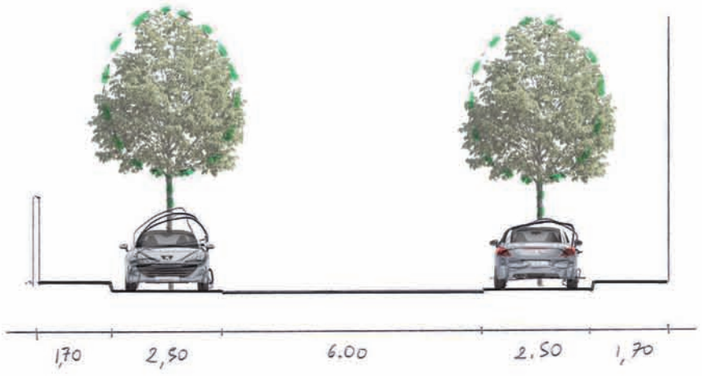
19 - RUE THIERS



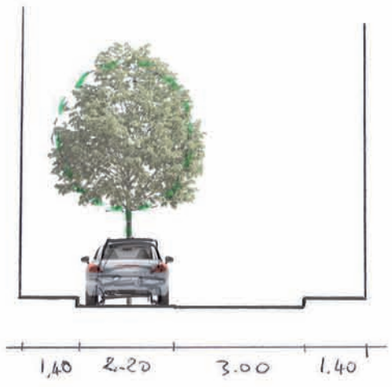
20 - RUE EUGENE GALBRUN



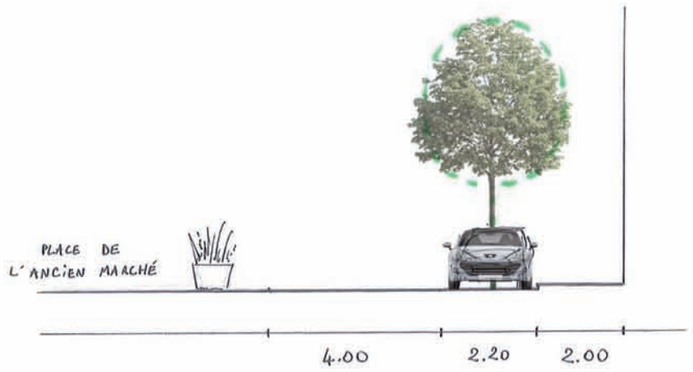
21 - RUE MARCEAU



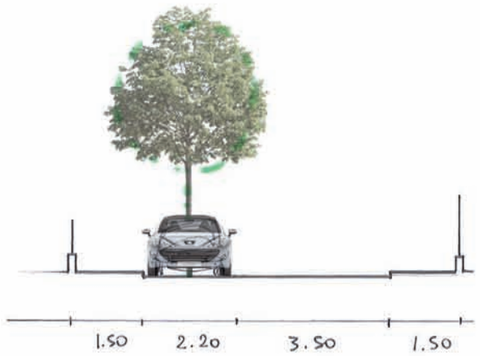
22 - RUE HOCHE



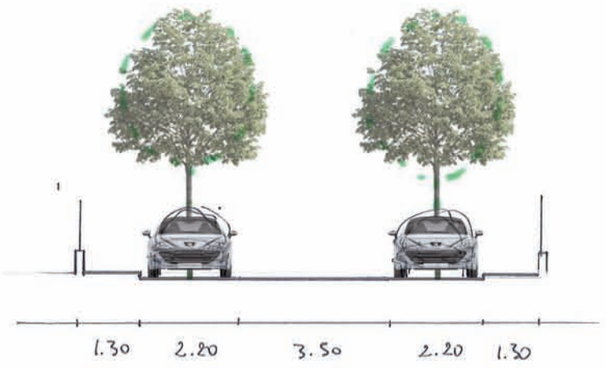
23 - RUE COULMIERS



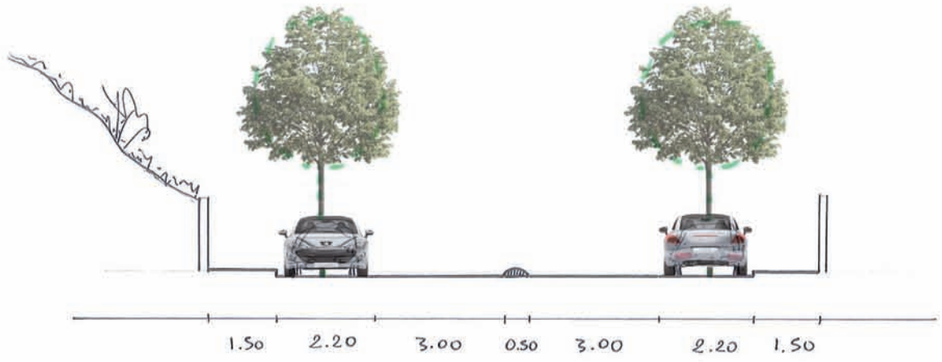
24 - BOULEVARD GALLIENI



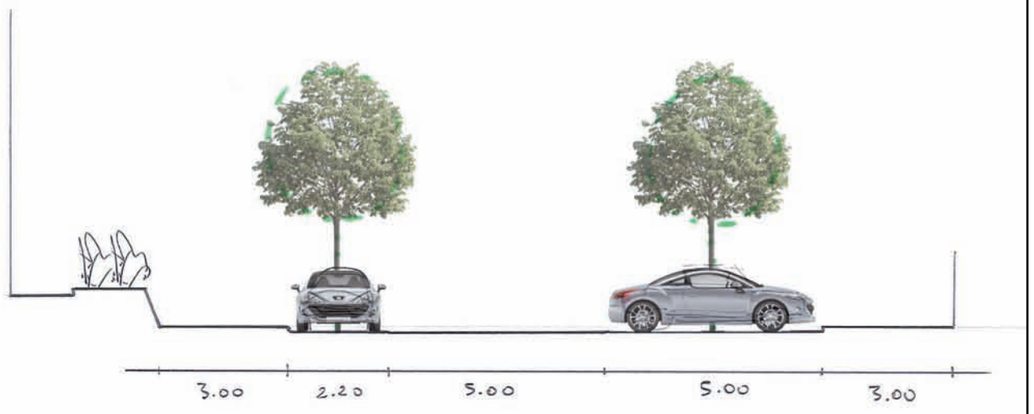
25 - RUE DE L'ARMISTICE



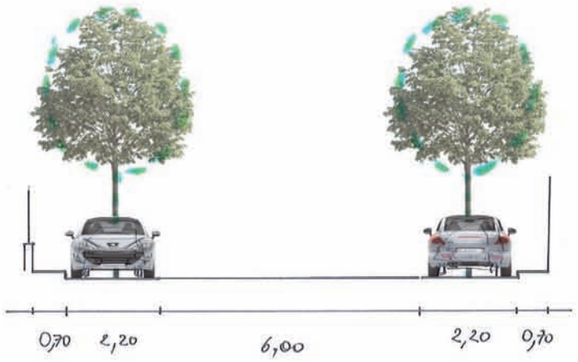
26 - RUE EDMOND VITRY



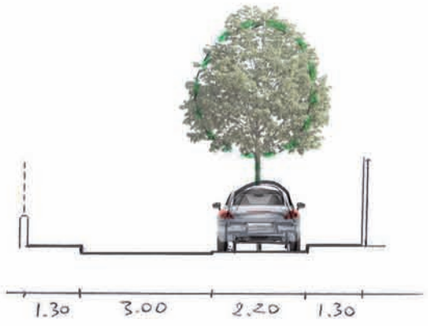
27 - RUE VICTOR BASCH



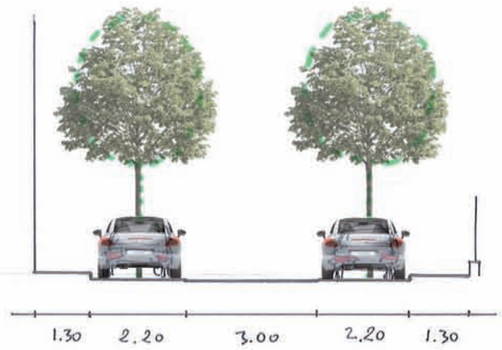
28 - RUE DU PORT
(entre la rue Madeleine Smith Champion et le port de plaisance)



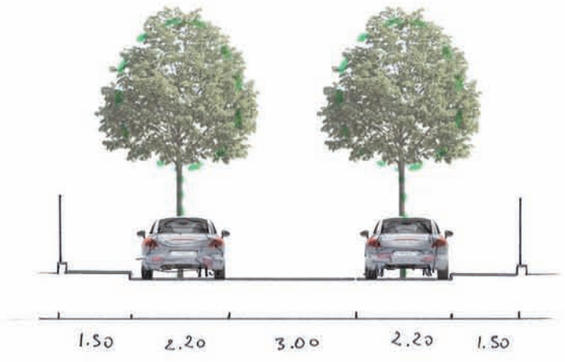
29 - RUE JEAN MONNET



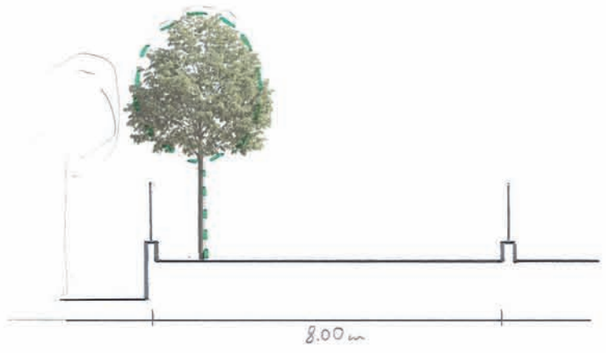
30 - RUE DE PLAISANCE



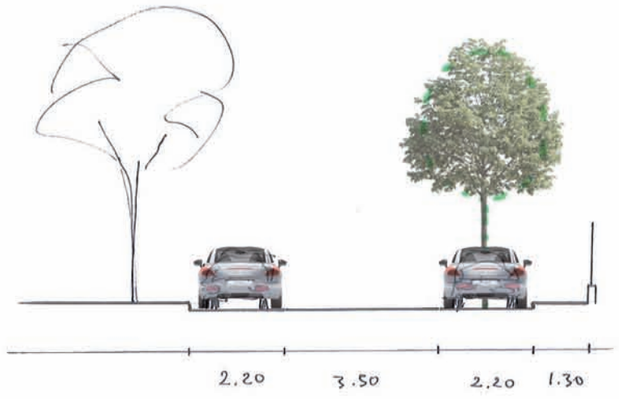
31 - AVENUE BEAUSEJOUR



32 - AVENUE DU MARECHAL FAYOLLE

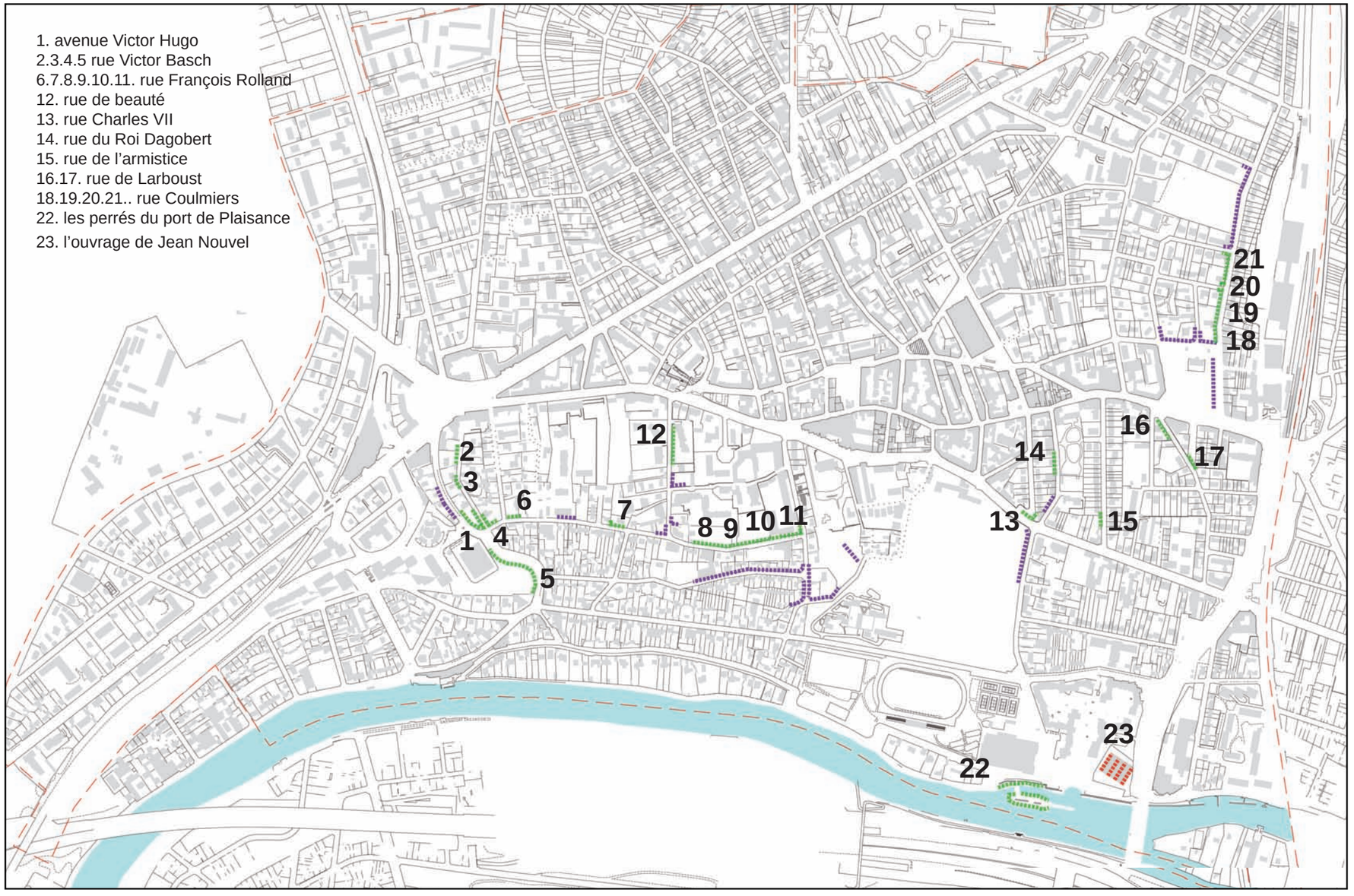


33 - RUE BAUYN DE PERREUSE



34 - RUE DE FONTENAY

1. avenue Victor Hugo
2.3.4.5 rue Victor Basch
6.7.8.9.10.11. rue François Rolland
12. rue de beauté
13. rue Charles VII
14. rue du Roi Dagobert
15. rue de l'armistice
16.17. rue de Larboust
18.19.20.21.. rue Coulmiers
22. les perrés du port de Plaisance
23. l'ouvrage de Jean Nouvel



Ouvrage de soutènement

Ouvrage de soutènement à végétaliser

Ouvrage de Jean Nouvel à végétaliser

5. PROPOSITION DE PLANTATION DES OUVRAGES DE SOUTÈNEMENT AVEC DES ÉSPÈCES GRIMPANTES / RETOMBANTES

L'inventaire des différents ouvrages de soutènement existants sur la commune permet de faire la différence entre certains ouvrages historiques, ayant un lien fort avec la topographie de la ville et l'histoire de son implantation urbaine et d'autres ouvrages qui, vieillissants et mal entretenus, dégradent le paysage de certaines rues.

Proposition de plantation d'une partie de ces ouvrages de soutènement avec des espèces grimpantes ou retombantes, permettant leur végétalisation pérenne grâce à des espèces robustes et faciles à entretenir.

Proposition de végétalisation selon le même principe de l'ouvrage de Jean Nouvel située à l'entrée sud-est de la commune.

1. avenue Victor Hugo

2. rue Victor Bash

3. rue Victor Bash

4. rue Victor Bash

5. rue Victor Bash

6. rue François Rolland

7. rue François Rolland

8. rue François Rolland

9. rue François Rolland

10. rue François Rolland

11. rue François Rolland

12. Rue de beauté

13. rue Charles VII

14. rue du Roi Dagobert

15. rue de l’Armistice

16. rue de Larboust

17. rue de Larboust

18. rue de Coulmiers

19. rue de Coulmiers

20. rue de Coulmiers

21. rue de Coulmiers

22. Perrés du port de plaisance

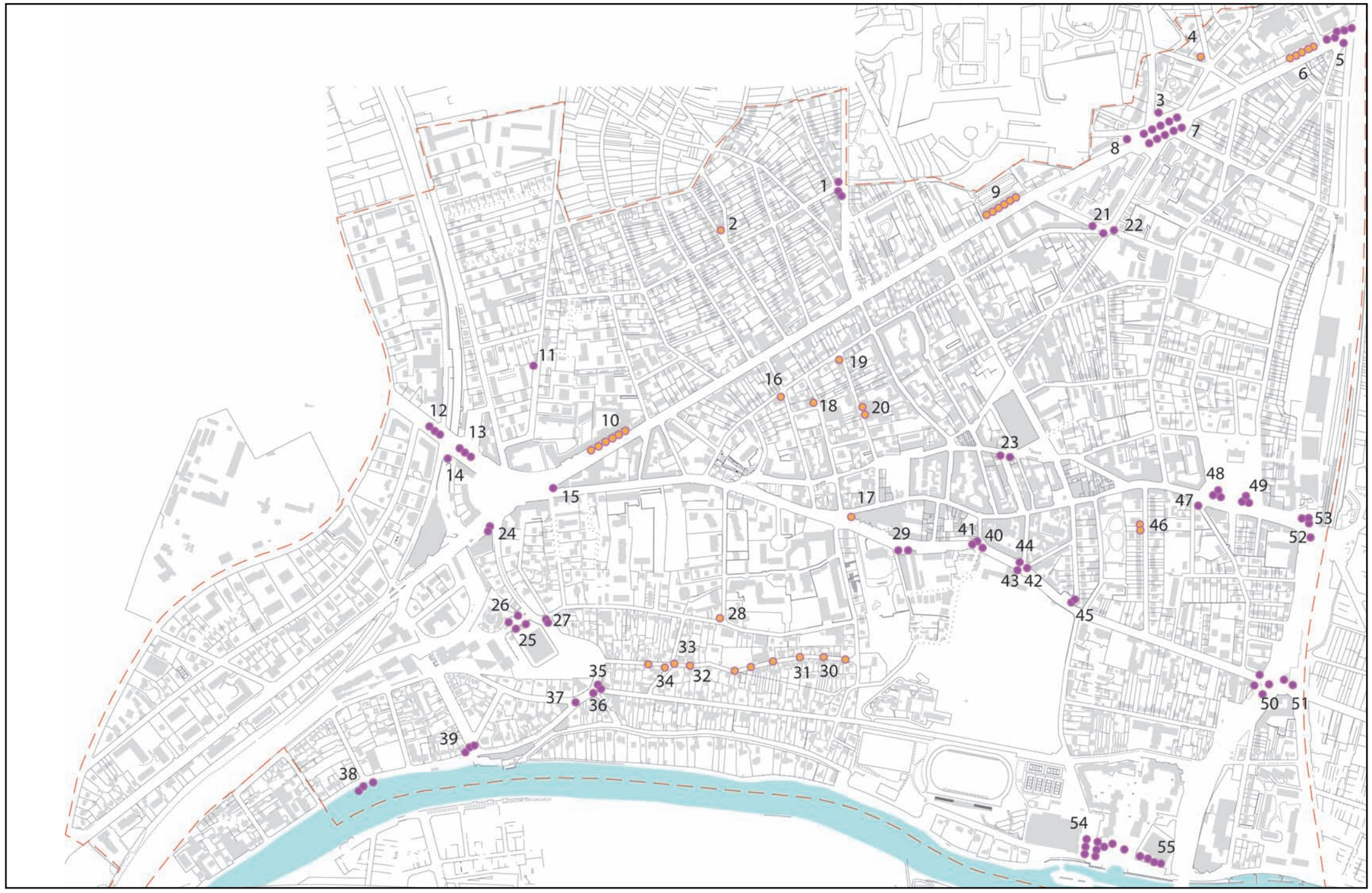
23. ouvrage de Jean Nouvel

6 - PROPOSITION DE PLANTATIONS PONCTUELLES DES ESPACES RESIDUELS

Le recensement des espaces résiduels existants sur l'ensemble de la commune permet de constater qu'il existe une multitude de possibilité pour replanter, de manière ponctuelle, des arbres à plus ou moins grand développement.

Pour l'ensemble des zones identifiées, il est possible de déterminer celles qui ont un potentiel pour être plantées d'arbres à grand développement et celles qui, présentant un espace plus restreint, laisseraient seulement de la place pour des arbres de petit ou moyen développement.

Ces propositions relatives aux plantations on pour but de redonner une identité végétale à l'espace public de la ville de Nogent-sur-Marne. Redonner un tel visage à la commune va dans le sens direct du grand principe de mise en valeurs des trames verte et bleue.



potentiels de plantation d'arbres à grand développement

potentiels de plantation d' arbres à petit ou moyen développement

001

002

003

004

005

006

007

008

009

010

011

012

013

014

015

016

017

018

019

020

021

022

023

024

025

026

027

028

029

030

031

032

033

034

035

036

037

038

039

040

041

042

043

044

045

046

047

048

049

050

051

052

053

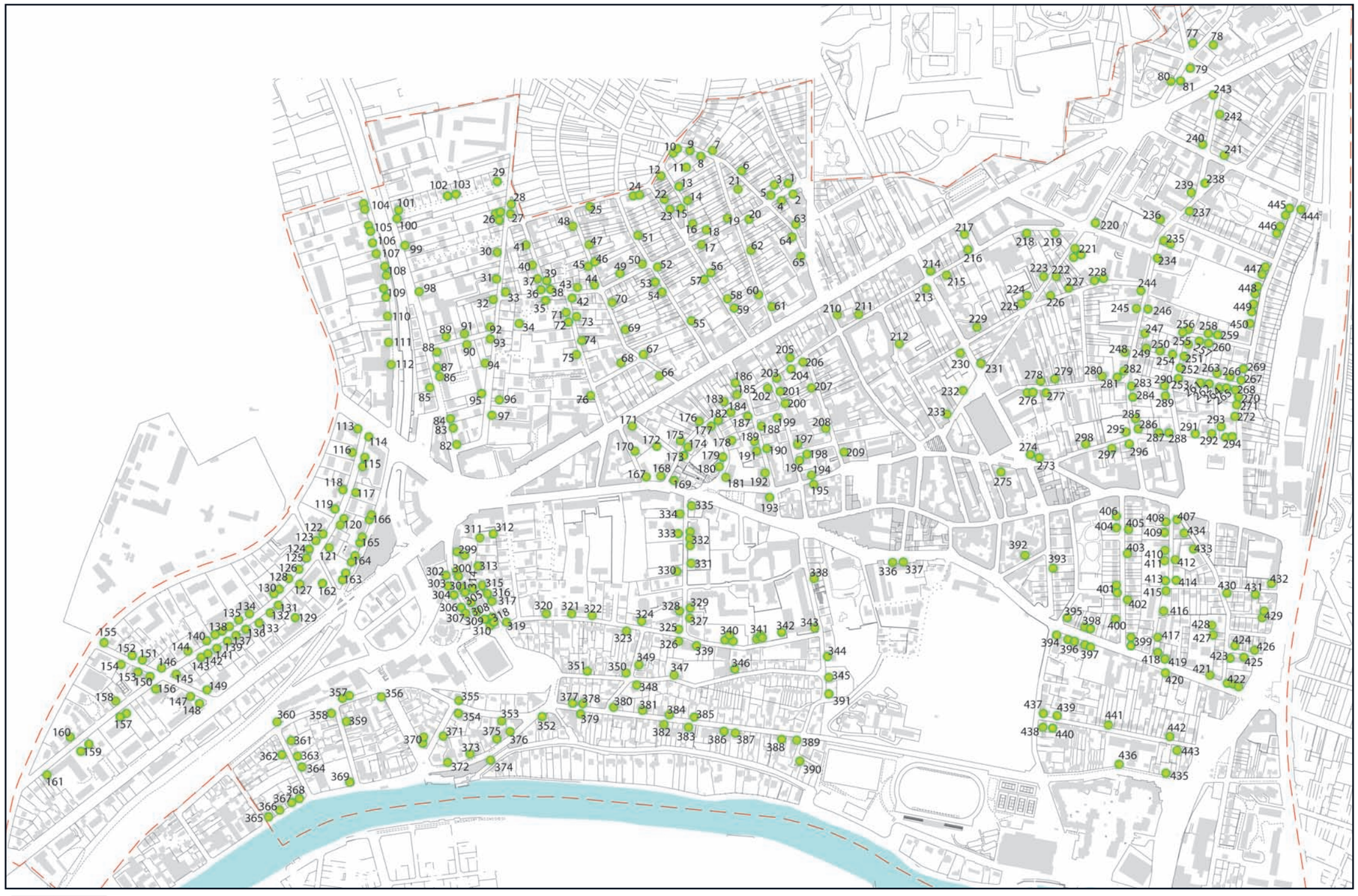
054

055

7 - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARBORÉ PRIVÉ, VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.

Le recensement des arbres remarquables existants sur parcelles privées et visibles depuis l'espace public doit être un élément moteur pour mettre en place un moyen de les protéger et d'instaurer un principe de suivi de vie de l'arbre, en accompagnant les habitants lors d'un remplacement éventuel.

Ces propositions relatives aux plantations on pour but de redonner une identité végétale à l'espace public de la ville de Nogent-sur-Marne. Redonner un tel visage à la commune va dans le sens direct du grand principe de mise en valeurs des trames verte et bleue.



Patrimoine arborée privé
visible depuis l'espace public

Milieux végétalisés à l'échelle communale

Objectifs poursuivis

Conserver et garantir des espaces végétalisés divers, de qualité et pérennes.

Sources légales :

Article 13 du règlement du PLU
Article L.123-1-5 7° du CU pour les EIP

Outils mis en œuvre

- **Plantation d'espaces verts et d'arbres (art 13 du règlement) : large mise en œuvre possible**
  - surface minimale d'espaces verts au sein des parcelles,
  - préservation du végétal actuel par l'imposition de reconstitution à surface équivalente en cas d'atteinte,
  - exigences quant aux caractéristiques du sol,
  - création d'espaces verts dans le cadre d'opération d'aménagement,
  - assurer la croissance et la pérennité des arbres,
  - encadrer la localisation d'arbres sur un terrain …

- **Espaces d'intérêt paysager (EIP)**: Classement des éléments paysagers remarquables (bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées au site. Il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site tout en protégeant le cadre existant. Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un EIP doivent être précédés d'une déclaration préalable (R421-17 du CU).

Intégration des outils dans le PLU

Pour les EIP

- **Motivation dans le rapport de présentation et modalités dans le règlement du PLU (article 13)**
- **Représentation au sein de l'OAP,**
- **Représentation sur la carte de zonage de la Ville**

Pour les espaces verts / arbres

- **Justification dans le rapport de présentation dans le cas de considérations paysagères particulières**
- **Article 13 des règlements**

Définition espace vert

Surface perméable en pleine terre, non construite, hors surface de parking (aire de stationnement).

L'évaluation de cette surface peut prendre en compte à hauteur de 50% (notamment pour le calcul du taux d'imperméabilisation) les toitures végétalisées ou dalles parking végétalisées à condition qu'elles disposent d'une épaisseur de substrat minimum de 10 cm pour les toitures végétalisées et de 80 cm pour les dalles parking.

Rédaction de l'article 13 du règlement du PLU

Article 13 – Espaces vert et plantations

13-1 Principes généraux

13.1.1 Les Espaces verts

Tout projet de construction ou d'aménagement doit faire l'objet d'un minimum d'espaces verts représentant **30%** au moins de la taille totale de la ou des parcelles sur laquelle ou lesquelles il s'inscrit. Cette disposition ne vaut pas pour les projets de construction ou d'aménagement s'inscrivant sur une ou plusieurs parcelles inférieures à [xxx] m².

Les espaces restés libres après implantation des constructions , non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère particulière et doivent obligatoirement être plantés ou végétalisés, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans leur totalité ou, dans le cas éventuel où leur suppression totale ou partielle est nécessaire, doivent faire l'objet d'un remplacement à surface équivalente.

Les plantations d'espaces verts seront réalisées en pleine terre ou sur dalle ou toiture terrasse à condition que cette dernière soit recouverte **d'au moins 0,10 cm de substrat/terre, tassé, hors drainage** dans le cadre de toiture terrasse ou un **minimum de 0,80 cm de terre, tassée, hors drainage** dans le cas d'une implantation sur dalle parking.

Définition arbre de haute tige

Les arbres de hautes tiges sont des arbres dont la hauteur dépasse les 8 mètres à l'âge adulte.

Rédaction de l'article 13 du règlement du PLU

13.1.2 Arbres et plantations

A l'occasion des projets de construction de bâtiments, les espaces libres doivent être plantés. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige ou un arbuste ou arbrisseaux pour 5**0 m²** d'espaces verts minimum.

- les arbres de haute tige doivent avoir une circonférence à 1m du sol de **25 cm ;**
- Les arbustes ou arbrisseaux doivent avoir une hauteur minimale de **80 cm** et présenter un développement permettant d'assurer la qualité paysagère des espaces verts tout au long de leur évolution.

Les arbres existants doivent être maintenus dès lors que leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments.

Afin de permettre la croissance et la pérennité des arbres, il est fixé un rayon d'isolement de **4 mètre** par rapport aux arbres existants ou nouveaux et aux bâtiments.

Les plantations d'arbres seront réalisées en pleine terre ou sur dalle ou toiture terrasse à condition qu'elles soient réalisées sur au **moins 1 mètre de substrat/terre, tassé, hors drainage**.

Au sein des parcelles construites, les arbres sont implantés de manière préférentielle, sur la partie du terrain située à proximité des limites du domaine public. La distance minimale de plantation des arbres par rapport aux limites publiques est de **2 mètres** à condition de respecter la règle des **4 mètres** de rayon d'isolement par rapport aux arbres existants ou nouveaux et aux bâtiments.

13-2 Espaces verts protégés au titre du L123-1-5 7° du CU

Les Espaces d'Intérêts Paysagers repérés au plan et dont une liste est annexée au règlement du PLU doivent être maintenus.

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt et sans porter atteinte à son intégrité ou à sa pérennité.

S'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaires ou suite à des catastrophes naturelles, les arbres de ces zones doivent être remplacés.

Toute destruction partielle ou totale d'un Espace d'Intérêt paysager localisé aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application de l'article L.123-1,7°.

001

002

003

004

005

006

007

008

009

010

011

012

013

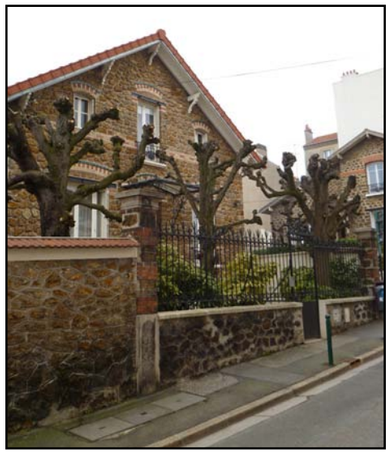
014

015

016

017

018



019

020

021

022

023

024

025

026

027

028

029

030

031

032

033

034

035

036

037

038

039

040

041

042

043

044

045

046

047

048

049

050

051

052

053

054

055

056

057

058

059

060

061

062

063

064

065

066

067

068

069

070

071

072

073

074

075

076

077

078

079

080

081

082

083

084

085

086

087

088

089

090

091

092

093

094

095

096

097

098

099

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

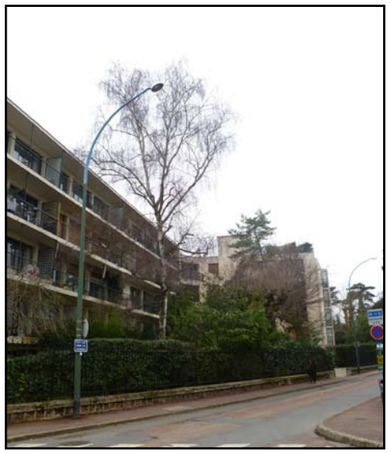
119

120

121

122

123



124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

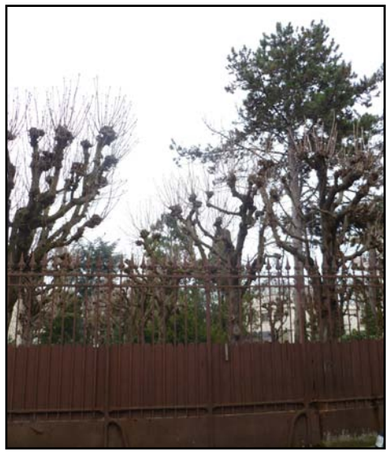
230

231

232

233

234



235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

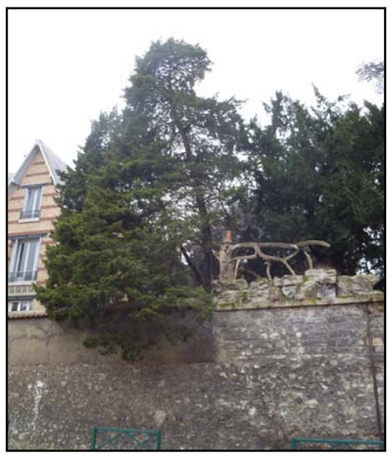
267

268

269

270

271



272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

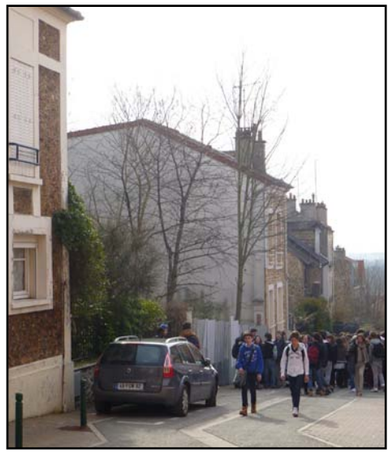
333

334

335

336

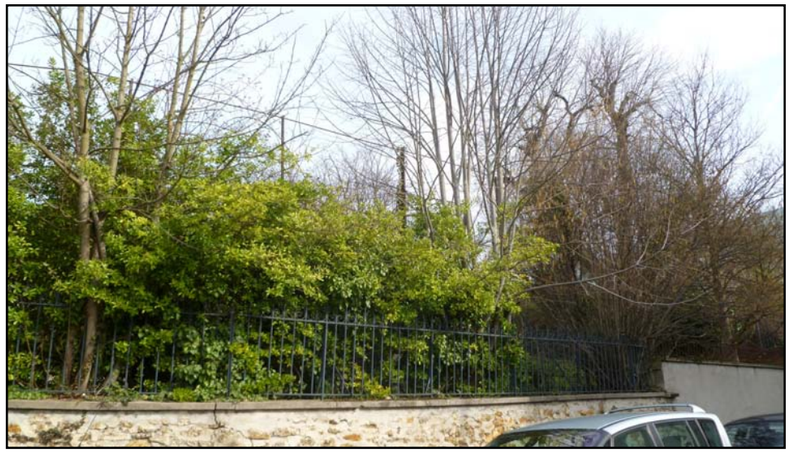
337



338

339

340

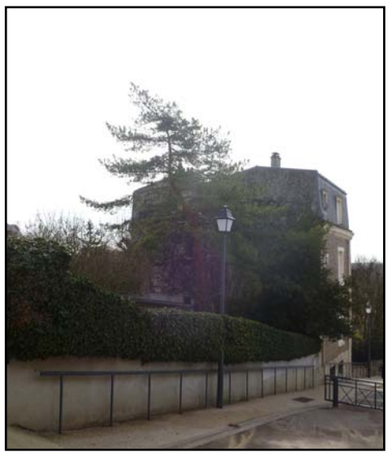


341

342

343

344



345

346

347

348

349

350

351

352

353

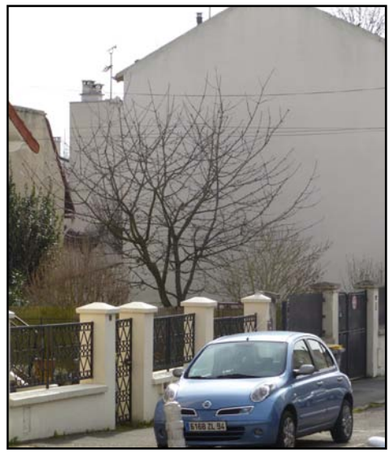
354

355

356

357

358


359

360

361

362

363

364

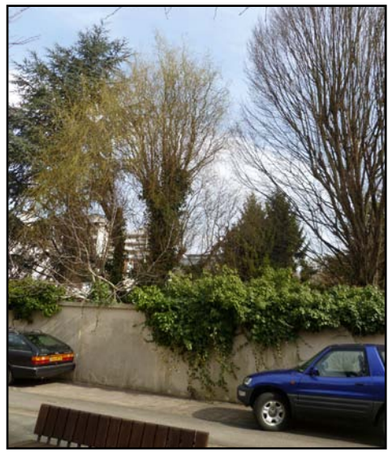
365

366

367

368

369



370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

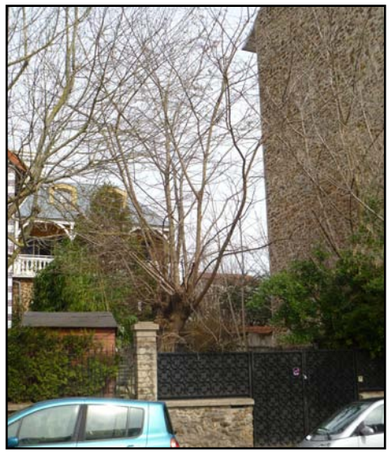
414

415

416

417

418



419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

Protections spécifiques quartier des Viselets

Objectifs poursuivis

Protection du caractère patrimoniale du quartier – éviter le regroupement de parcelles et la construction d'immeuble au sein d'un tissu exclusivement pavillonnaire.

Sources légales :

Article L.123-1-5 7° du CU pour les EIP

Outils mis en œuvre

➢ **EIP :** Classement des éléments paysagers remarquables(bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées au sites. Il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site tout en protégeant le cadre existant (cf. rédaction art 13).

➢ **Coefficient d'Emprise au Sol plus contraignant (art 9)**: Mise en œuvre d'un CES plus faible (mais prenant en compte les toitures végétalisées et les dalles parking végétalisées) afin d'éviter la constructions de multiples bâtis sur une même parcelle .

➢ **Suppression du COS**

Intégration des outils dans le PLU

Pour les EIP

-Justification dans le rapport de présentation dans le cas de considérations paysagères particulières et modalités dans le règlement du PLU (article 13)
- Représentation sur la carte de zonage de la Ville

Entrée de ville – Boulevard de Strasbourg

Objectifs poursuivis

Conforter le caractère d'entrée de ville du secteur à travers la création d'un front urbain permettant de traiter le foncier non utilisé par le Conseil Général tout en préservant les fonds de parcelles – en lien avec la carte des EIP.

Sources légales :

Article L.123-1-4 du CU pour les OAP
Articles 6 et 9 du règlement

Outils mis en œuvre

➢ **OAP :** OAP établies en accord avec le PADD, représentées au sein d'un document graphique, définissant les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions) en cohérence avec la règle d'urbanisme qui définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire.

➢ **Alignement des constructions (art 6) : I**mplantation des constructions en limite des voies et emprises publiques afin de bénéficier d'un front bâti continu et uniforme sauf dans le cadre des percées prévues à l'OAP ou de retrait permettant d'animer les façades.

Intégration des outils dans le PLU

Pour les OAP qui vont identifier les percées dans le front bâti

- **Présence au sein du PADD**
- **Représentation au sein d'un document graphique indépendant**

Pour l'alignement et le CES

- **Représentation aux sein des articles 6 et 9 dans le règlement du PLU**

Rédaction de l'article 6 du règlement du PLU

Article 6 – Alignement des constructions

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, autrement dit, en limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer afin de créer un front bâti continu.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables dans le cadre des percées prévues à l'orientation d'aménagement et de programmation ou de retrait rendu nécessaire par la volonté d'animer une façade commerciale.

La question des toitures terrasses

Objectifs poursuivis

La commune de Nogent présentant une topographie en pente, les toitures sont particulièrement visibles et leur traitement participe à la qualité paysagère de la ville.

Favoriser l'aménagement de toitures végétalisées afin d'améliorer la qualité paysagère et environnementale des « cinquièmes façades » en contribuant à la biodiversité, l'infiltration des eaux et l'évapo-transpiration.

Sources légales :

Articles 9 et 10 du règlement

Outils mis en œuvre

➢ de 20 % de surface minimale de terre pleine

➢ favoriser le recours à des toitures végétalisées et des dalles parking végétalisées en les prenant en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol . Cette prise en compte calcule de la manière suivante :

-20% de la surface de dalle de parking végétalisée à condition qu'elle offre au minimum 80 cm de substrat terre ;
-40% de la surface de toiture végétalisée à condition qu'elle offre au moins 10 cm de substrat terre.

➢ Conditionner la possibilité pour les édicules techniques de dépasser la hauteur maximum à la réalisation d'un traitement architectural et paysager permettant de contribuer de manière cumulative :

- à la biodiversité de la Ville,
- l'infiltration des eaux de pluie,
- l'évapo-transpiration.

Intégration des outils dans le PLU

- Rédaction aux sein des articles 9 et 10 dans le règlement du PLU

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

VIII. Nogent-sur-Marne

VIII.4. Charte du bien construire

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

CHARTE DU BIEN CONSTRUIRE

COMMUNE DE NOGENT SUR MARNE

Modifiée décembre 2019 -

Introduction et objectifs de la charte

La charte du Bien Construire est pour la Ville de Nogent-sur-Marne la volonté d'un partenariat sous forme contractuelle avec les constructeurs ayant des projets sur la Commune de plus de 800 m² en surface de plancher [(1)].

Elle représente un engagement des constructeurs pour la réalisation de bâtiments d'habitation et de commerces de qualité liés aux besoins de la Commune ou de ses habitants.

Ainsi, elle est un gage de volontariat des constructeurs dans la conduite de la programmation de la construction, dès la conception du projet jusqu'à sa livraison. Ce document est autonome du PLU. Il veille à fixer des règles dans des domaines ne relevant pas systématiquement du code de l'urbanisme.

Par la signature de la charte du constructeur, celui-ci veillera notamment à l'esthétique des bâtiments, aux choix des matériaux, en respect des normes environnementales règlementaires en vigueur. Il sera un interlocuteur engagé envers la collectivité, les riverains, les partenaires et acteurs locaux.

La notion de constructeur concerne les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire.

[(1)] Ce qui n'exonère pas les propriétaires de tous les bâtiments de la ville à respecter tout ou partie de cette charte.

Les grands principes généraux environnementaux

« LES FONDATIONS DU NOUVEL ÉDIFICE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE SONT POSÉES. MAINTENANT, IL APPARTIENT À CHACUN D'APPORTER SA PIERRE. »
Loi transition énergétique 2015

La loi 2015 « Transition Energétique pour la Croissance Verte »

« La France a fait le choix de prendre une longueur d'avance dans la conduite des politiques de développement durable ».

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est une loi "d'action et de mobilisation" qui engage le pays tout entier : citoyens, entreprises, territoires, pouvoirs publics. Elle va permettre à la France de renforcer son indépendance énergétique, de réduire ses émissions de gaz à effets de serre et donne à tous des outils concrets pour accélérer la croissance verte.

→ **Des objectifs temporels pour l'habitat multiples :**

Aux horizons de 2025	Réduction de 50% des déchets mis en décharge
	Baisser à 50% la part du nucléaire dans la production d'électricité
Aux horizons de 2030	Réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990
	Diminuer de 30% la consommation d'énergies fossiles par rapport à 2012
	Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique finale

Dès 2018, une évaluation des performances environnementales sont à mettre en place pour les nouvelles constructions par les normes RT 2020.

Toutes les nouvelles constructions seront à énergie positive et à haute performance environnementale.

Article 8 Loi transition énergétique 2015

L'application de la nouvelle réglementation thermique s'appliquera en 2018 et non en 2020.

Article 14 Loi transition énergétique 2015

.

Le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.
La future réglementation pour les constructions neuves précisera le niveau de gaz à effet de serre – et sa méthode de calcul – sur le cycle de construction, usage et démolition des bâtiments.

La loi précise que les pouvoirs publics encouragent l'utilisation des matériaux biosourcés en construction neuve et en rénovation. L'objectif est double : stocker le carbone et préserver les ressources naturelles.

Article 15 Loi transition énergétique 2015

Le carnet numérique du bâtiment, obligatoire pour les logements neufs en statut de copropriété à partir de 2017 concerne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration de la performance énergétique du logement et des parties Communes.
Il est remis aux résidents et rassemble le dossier de diagnostic thermique, et les documents financiers et d'entretien.

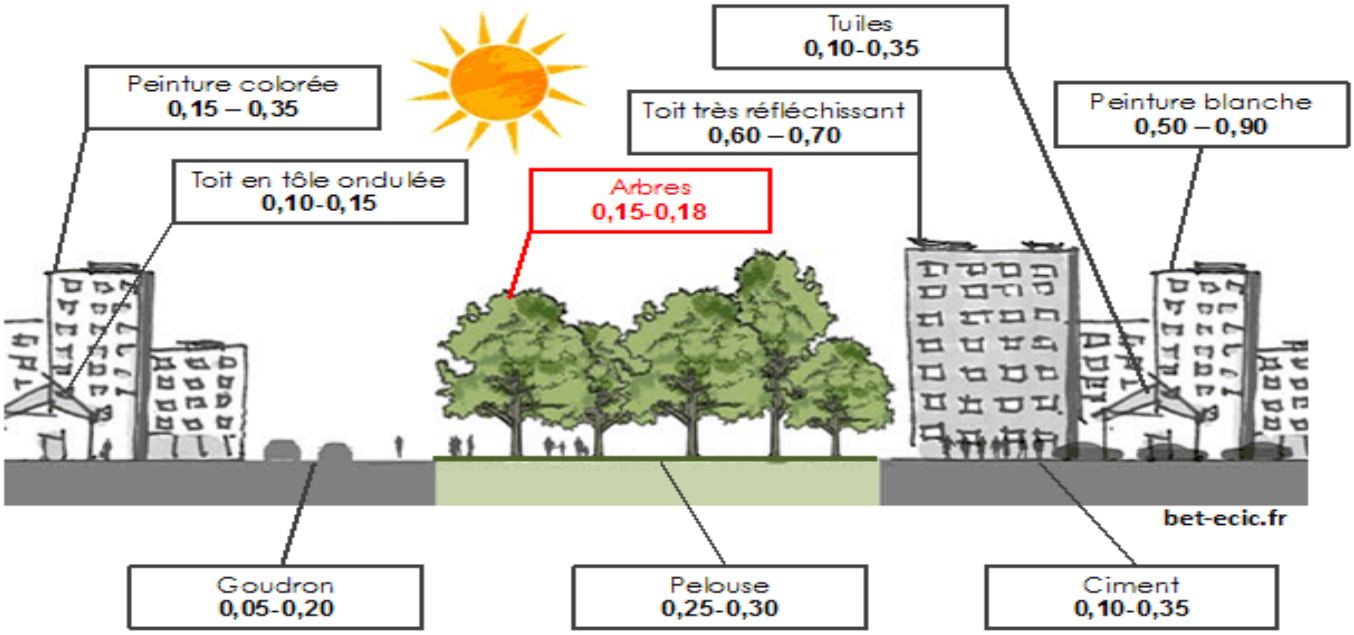
Article 11 Loi transition énergétique 2015

Les îlots de chaleur urbains (ICU)

La ville durable aujourd'hui : des solutions de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

La chaleur urbaine provient du bâti et du sol qui restituent la chaleur emmagasinée dans la journée. L'énergie solaire absorbée ou restituée varie selon l'albédo et l'inertie thermique du bâti.

L'albédo désigne l'indice de réfléchissement d'une surface en fonction de sa couleur mais aussi de sa texture et porosité. C'est une valeur comprise entre 0 et 1 : un corps noir a un albédo nul car il absorbe toute la lumière incidente et un miroir, un albédo de 1 car il réfléchit toute la lumière incidente.



Source : http://bet-ecic.fr/ladaptation-au-changement-climatique-et-le-phenomene-dilot-de-chaleur-urbain-consequences-sur-les-batiments/*Exemple d'albedo par type de matériaux*

A l'échelle du bâtiment

Le phénomène d'ICU est impacté par la forme du bâtiment, son orientation, la prise en compte des aspects bioclimatiques, la couleur des murs, la taille et la localisation des fenêtres, l'isolation, la ventilation, le type de toiture, la présence ou non de protection solaire.

IMPACTS

Le béton brut à une inertie thermique assez élevée et un albédo faible. Il absorbe près de 80% de l'énergie qu'il reçoit. Soumis au rayonnement du soleil, il va se réchauffer lentement lorsqu'il ne reçoit plus d'énergie. La nuit, il commence à se refroidir tout aussi lentement alors que la température de l'air extérieur qui l'entoure a déjà beaucoup baissé. Il restitue ainsi de la chaleur, qui amoindrit l'effet rafraichissant de la nuit, favorisant la création d'ICU.

La végétation et l'eau constituent des moyens de rafraîchissement. La végétalisation de pleine terre est plus efficace que celle des toits pour rafraîchir l'air de la ville. Les toits végétalisés peuvent améliorer l'isolation du bâti. La végétation doit être suffisamment arrosée pour avoir un effet rafraîchissant en été, ce qui implique de développer des systèmes de gestion de l'eau par un système de récupération d'eau à l'échelle du bâtiment.

En plein été, l'écart de température entre une parcelle dépourvue de végétation et une autre ombragée peut atteindre entre 4° et 8°.

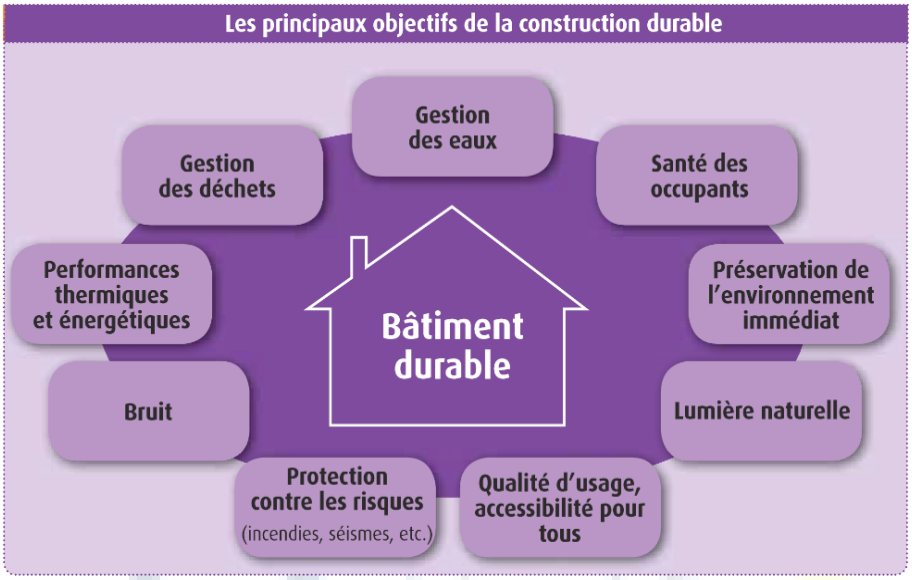
Urbanisme et santé dans la construction durable

Source : guide du « construire sain » mis à jour en 2015, ministère de l'égalité des territoires et du logement, et ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.
www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guides_construire_sain_2015.pdf

La construction durable comporte des enjeux pour des bâtiments sains et confortables

Le bâtiment étant un système complexe, en lien direct avec son environnement, il ne peut être d'approche que globale

Le bâtiment doit dialoguer avec l'extérieur et s'inscrire dans les nouvelles technologies.



Les mouvements de terrain provoquent des tensions sur les bâtiments. Les constructions respectant les contraintes du sol ont peu de chance de se fissurer.

La création d'une pièce fraiche dans le logement ou d'une installation de raccordement pour une climatisation est un plus pour le bien-être des résidents.

Les bases d'une construction saine :

La construction de bâtiments confortables, sains et économes en énergie nécessite de concilier les performances énergétiques que les bâtiments doivent aujourd'hui atteindre et la qualité de l'air intérieur.

Pour cela, lors du choix du site, il existe des **cartographies relatives aux émissions atmosphériques polluantes et aux concentrations en polluants atmosphériques** (*source Réf. : Associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA), Base de Données de la Qualité de l'Air (BDQA)*). Également, il est important de **prendre en compte les éventuelles pollutions du sol et des eaux souterraines** et de prévoir un éventuel traitement de ces pollutions dans le montage de l'opération (*source* BASOL (Réf. : *Base des sites et sols pollués http://basol.ecologie.gouv.fr) ou BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service http://basias.brgm.fr).*

LES GRANDS PRINCIPES DE LA SANTE DANS L'HABITAT A PRENDRE EN COMPTE PAR LA CHARTE

La santé et le confort interrogent toute la chaîne des acteurs de la construction sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.

La qualité de l'air à l'intérieur des espaces de vie est directement liée à l'air extérieur du fait de la localisation des bâtiments, en lien avec les pollutions liées à l'environnement, au sol, ainsi qu'aux émissions de polluants issues des matériaux utilisés pour la construction des bâtiments et leur mise en œuvre, l'aménagement et la décoration des espaces, les systèmes de ventilation qui assurent le renouvellement de l'air. *Source CSTB.*

Les produits et nettoyants électroménagers ne doivent pas être des produits nocifs mais protecteurs de ses utilisateurs et respectueux de la biodiversité.

Les principaux risques sanitaires sont liés aussi au confort thermique, au mode d'usage du bâtiment, aux nuisances sonores.

La **qualité de l'eau et de ses risques associés à sa distribution** évite les contaminations. Il est aussi primordial de définir le système de production d'eau chaude sanitaire.

L'exposition à la lumière naturelle contribue à synchroniser les rythmes biologiques des habitants et à synthétiser la vitamine D.

Le confort hygrothermique d'une personne qui évolue dans un environnement est défini par sa température, son taux d'humidité et la vitesse de l'air.

Les champs électromagnétiques, les nanomatériaux (films, fils ou fibres, agrégats, agglomérats ...), sont des vecteurs de perturbations.

Les conditions d'accès au bâtiment et l'aménagement des logements doivent être prévus pour un maintien à domicile des personnes fragiles.

1- Les modalités de fonctionnement et engagements des parties pour une charte active et vivante

● **Dès lors que le projet de construction est identifié par le constructeur, celui-ci s'engage à** :

1- **Maîtriser le coût d'achat** du terrain avec le vendeur. La signature de la charte par le constructeur intervient avant la conclusion de la promesse d'achat du lieu concerné par le projet. Elle doit être ensuite transmise auprès de M. le Maire pour signature et retour auprès du constructeur.

2 - **Maîtriser le prix de vente** des logements et veiller aux besoins de la Commune pour les locaux d'activité, de services ou commerciaux.

3 - Présenter son projet dès sa conception auprès de M. Le Maire, des services Urbanisme et Techniques et de l'Aménagement et des Grands Projets, et le cas échéant, **agir en concertation pour la création et le type de commerces**.

Communiquer le nom du référent du projet qui sera le coordinateur de la construction tout au long de sa programmation. **Il s'engage à informer les sous-traitants des dispositions contenues dans ce document**.

Prendre contact avec les riverains proches du lieu d'implantation pour les informer **en amont du dépôt du permis de construire.**

↓↓

Organisation par la Commune d'une réunion publique destinée aux riverains pour la présentation du projet en présence du constructeur et de ses partenaires.

↓↓

Dépôt au stade du permis de construire d'un dossier précisant l'organisation du chantier et de ses normes environnementales. Consultation auprès de l'ABF[(1)] si nécessaire.

↓↓

Mettre en œuvre les étapes d'installation, de suivi et de livraison du chantier en lien avec les services techniques municipaux.

↓↓

Communication des éléments de diagnostic portant sur la composition des acquéreurs.

Communication du nom du syndic de copropriété.

[(1)] La consultation auprès de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) intervient après avoir reçu la communication de l'avis de la Commune pour l'instruction du permis de construire.

2 – L'élaboration et montage du projet

La Commune est particulièrement attentive à l'ensemble des éléments constituant la demande de permis de construire.

Le constructeur veille à élaborer parfaitement son dossier et à consulter les services municipaux concernés par le projet.

Consultation impérative du constructeur en amont du projet auprès des services de l'urbanisme et techniques en vue du dépôt du permis de construire.

↓↓

Présentation d'un schéma précisant le déroulement du futur chantier, qui tient compte des contraintes d'accessibilité au terrain et à la voirie.

● **Pour l'instruction du projet, les pièces suivantes doivent être jointes au dossier de demande de permis de construire :**

⇨ **Au titre de la tenue du chantier de construction : un plan couleur au 1/200ème ainsi qu'un mémoire technique dans lequel sont précisés :**

- Emprise chantier sur domaine public
- Accès et sortie du chantier
- Les palissades et leurs caractéristiques techniques et esthétiques
- Les cantonnements
- Les aires de stockages
- Les aires de stationnement
- Les dispositifs envisagés pour le lavage des véhicules de chantier
- Les éventuels arbres abattus et l'engagement de les remplacer
- Le cheminement de l'alimentation électrique provisoire ainsi que le type et le nombre de supports
- Le positionnement de la grue
- Les cheminements piétonniers
- Le plan de signalisation et balisage
- Le plan de déviation si cela est envisagé
- Les caractéristiques des véhicules de chantier (type, tonnage, dimensions).
- Les dispositifs destinés à réduire l'impact des poussières
- L'engagement de traiter les matériaux de démolition et leur départ dans des sites de recyclage spécialisés.

⇨ **Au titre du raccordement électrique : une communication des éléments constituant la demande auprès du fournisseur :**

Eléments constituant la demande, la puissance et la localisation des raccordements des habitations, des commerces et des véhicules.

Positionnement du raccordement prévu demandé auprès des fournisseurs durant la phase chantier de la construction

⇨ **Un respect des clauses d'insertion professionnelle pour les opérations de constructions neuves de plus de 20 logements.**

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** la production d'un cahier des charges recensant les normes de construction du projet et le détail schématique de l'ensemble de l'installation électrique du projet.

Le permis de construire doit être affiché dès sa notification et pendant toute la durée du chantier

3 - La qualité environnementale

Le constructeur s'engage à s'inscrire dans une démarche de qualité PAR LES NORMES ENVIRONNEMENTALES EN VIGUEUR et à promouvoir des bâtiments contrant le phénomène des îlots de chaleur.

Respect des normes d'hygiène et de sécurité

Respect de la règlementation pour des locaux accessibles à tous.

La Commune appelle à une intensification urbaine raisonnée du projet qui doit être conçu en tenant compte des normes environnementales de construction. Ceci afin de lutter efficacement contre les phénomènes climatiques et la déperdition énergétique.

L'architecte des bâtiments de France peut être consulté en fonction du lieu d'implantation du projet. Se référer au PLU local

● Dimension de l'environnement et de ses normes dans le programme de construction

Une démarche de qualité globalisée :

Le CBS (Biotope) :

Pour les projets au-delà de 800 m² en surface de plancher, le constructeur engage les démarches nécessaires pour une construction réalisée suivant les normes applicables et à venir RT2020, tout en tenant compte de la situation et de la configuration du terrain et du PLU. Le constructeur respecte toutes les étapes de certification des normes traitées et communique à la Commune les éléments correspondants. Le constructeur met en application le coefficient qui définit la part de surface éco-aménageable calculé par rapport à la surface totale de la parcelle considérée.

Être attentif aux sols et eaux de source pour les fondations du projet :

Dès la conception de l'opération, **le constructeur effectue les sondages dans les sols afin de vérifier la présence d'eau de source**. En fonction, il adapte le niveau de fondations de la construction et veille à l'écoulement optimal des eaux sans causer de préjudice au regard des terrains avoisinants. **Il communique à la Commune les résultats des sondages réalisés à cet effet.**

Prendre la mesure des îlots de chaleur et de biodiversité :

Les espaces libres devront être végétalisés. Privilégier les cœurs d'îlots verts de pleine terre par des espèces végétales non allergènes, peu consommatrice d'eau. Les aires de stationnement et les toitures sont végétalisées le plus possible. Appliquer le coefficient de la surface éco-aménageable. Le type de matériaux et son inertie, ainsi que les couleurs, doivent avoir une efficacité énergétique et être réfléchis en conséquence**.** Il ne doit pas être utilisé des matériaux polluants et nocifs pour la santé, pour la qualité de l'air, quelle que soit la catégorie du logement.

Réduire la consommation énergétique :

Le constructeur vise à travailler son projet avec les certifications énergie correspondante dans la mesure du possible (label Effinergie, maison passive …), en respectant la norme NF C14-100. En fonction, prévoir l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

Tenir compte du bruit :

Le constructeur veille à respecter la règlementation portant sur le label « confort acoustique ».

Des matériaux de chantier :

La prise en compte de la gestion des déchets est un facteur important à inscrire par le constructeur dans son cahier des charges tant au niveau du chantier que du futur habitat. Le constructeur indique le lieu de dépôt et de recyclage des matériaux de déconstruction des bâtiments du terrain concerné par le projet.

Ménagers et assimilés :

Tout programme de construction d'habitations comprend un local de stockage des déchets. En cas de présence de commerce, le local doit être dissocié et distinct aux deux activités.
Les surfaces du local doivent être adaptées aux quantités de déchets, conformément aux normes requises, et intégrer les dimensionnements de bac de stockages du tri sélectif (ordures ménagères, emballages, verres). Ceux-ci doivent être facilement accessibles depuis la rue.

La récupération des eaux pluviales :

Le constructeur peut prendre en compte un système de retenue à la source et de récupération des eaux pluviales permettant de pouvoir nettoyer les parties communes et permettre l'arrosage d'espaces paysagers, générant des économies d'eau potable.

Gestion des eaux potables sanitaires :

Des équipements de plomberie permettent de réduire les consommations d'eau potable. Prévoir des chasses d'eau à double commande de 3 et 6 litres. Des éviers et lavabos équipés de limiteurs de débit, des pommeaux de douche à débit réduit.

4 – La qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les constructeurs s'orientent sur des propositions d'un programme végétalisé, tant sur les sols, façades et toitures.

La Commune porte une attention particulière à la qualité esthétique et sur la qualité architecturale pérennes dans le temps.

Elle prend garde à l'insertion paysagère du projet et au respect des cônes de vision. Se référer au PLU local

● Insertion du projet dans son environnement

Une intégration de la construction liée aux avoisinants :	**L'attention de la collectivité est axée sur une prise en compte de l'environnement proche de l'opération de construction. Le constructeur se réfère au PLU local afin de travailler de façon optimale sur l'insertion paysagère et urbaine de son projet en fonction des avoisinants.** Le constructeur veille à l'aspect paysager et architectural, en minimisant l'impact généré auprès du voisinage (vue, ensoleillement, murs pignons …). L'opération nouvelle est intégrée dans le tissu existant en respectant les linéaires sur rue ou en alignement avec les constructions voisines.
Prendre en compte les contraintes du site :	Les arbres existants sur le terrain doivent être préservés et protégés tout au long du chantier. Le tronc est protégé par des palplanches d'une hauteur minimale partant du sol à 2 mètres, avec une stabilité propre (ne pas enfoncer dans le sol). Eviter tous frottements avec l'arbre. Les racines doivent être également protégées. **Il est interdit de les couper** sans l'autorisation de l'autorité compétente municipale. Dans tous les cas, les arbres retirés devront être remplacés sur le terrain considéré, conformément au PLU.
La plantation d'arbres à hautes tiges dans le projet :	Le constructeur privilégie, si le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, les variétés qui sont à préciser lors du dépôt de la demande du permis de construire.
Les espaces paysagers :	Les végétalisations au sol, sur les toitures et façades doivent être variées, faciles à entretenir et plantées dans un substrat de terre végétale pour une rétention des eaux pluviales. Elles doivent être en harmonie avec le projet de construction.
Qualité des matériaux Pérennité des matériaux :	Les matériaux constitutifs des façades, de la structure de la construction et en parement sont sélectionnés par le constructeur en fonction de leur norme, de l'entretien, et de leur pérennité dans le temps.
Travailler en cohérence tous les éléments de la construction :	L'ensemble architectural constituant les façades de la construction doit être **de même qualité et en même cohérence**. Particulièrement, la façade arrière de la construction, sur cour ou jardin, doit être traitée avec la même attention et la même qualité que la façade sur rue.
En lien avec les acteurs de réseaux privés :	Le constructeur prend ses dispositions pour sa fourniture d'électricité et d'eau **auprès des concessionnaires.**
La circulation automobile :	La gestion des flux est étudiée en tenant compte des circulations automobiles sur la voie, des feux, de la signalisation, des passages piétons…
Le raccordement à la technologie moderne :	Le constructeur veille à raccorder la construction à son environnement technologique tel que la fibre par exemple.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** plan de situation, plan masse, plan coupes, vue d'insertion, étude d'ensoleillement, photos avant et après projet, …

5 – La programmation du projet

La Commune est attentive à la diversité de l'offre des logements. Un contrat de mixité sociale est conclu avec l'état pour la création et le suivi de logements aidés, conformément aux dispositions règlementaires.

Le constructeur veille à respecter ces dispositions suivant la demande des services municipaux.

● Des locaux répondant aux besoins de la Commune en fonction de la demande des citoyens

Répondre à la diversité des besoins :	**Les opérations développant une surface de plancher à vocation d'habitat supérieure à 800 m² ou 12 logements doivent permettre une diversité de statuts d'occupation. Le programme comportera un ensemble de 30% de logements financés en PLAI, PLU et PLS, et pouvant être en accession sociale de type PSLA. Les proportions sont à définir avec la Ville. Le constructeur prévoit au moins 10% de logements de grande taille familiaux de type T4 ou T5 (>80m²).**
L'égalité de traitement des logements :	Le constructeur veille au principe d'égalité de traitement entre les différents types de logement d'un même programme, qu'il soit au niveau du confort, d'accessibilité, d'orientation et autres …
La conception du logement :	Prévoir autant que possible des appartements traversants et modulaires, bien orientés, et en tenant compte de la luminosité.
L'extérieur des logements :	Prévoir autant que possible des terrasses, balcons ou loggias, en privilégiant la possibilité de biodiversité végétale par la prévision d'espaces prévus pour des petites plantations ou petit potager urbain pour les résidents.
Le stationnement :	Un emplacement de parking est réalisé par logement. Il peut être envisagé des emplacements de parking supplémentaires. Prévoir l'évolutivité des espaces de stationnement pour les véhicules et motos. Prévoir des fourreaux pour la vidéo-surveillance, des prises électriques en nombre suffisant pour la recharge des véhicules.
Locaux communs :	Prévoir la création de locaux vastes pour l'entreposage des poussettes d'enfants, des vélos, facilement accessibles depuis la rue, et intégrant un système d'attache.

● Des locaux d'activité et commerciaux respectueux des avoisinants et répondant aux besoins de la Commune

Intégration de l'activité économique à l'environnement :	**L'activité commerciale du fonds de commerce s'intègre et est compatible à la construction, en évitant toutes nuisances à venir pour les résidents et sur le domaine public. Elle est destinée à tout type d'activité exercée par des commerçants, des professionnels ou artisans.**
En lien avec la Commune :	Le constructeur s'engage à associer la Commune dans la démarche de création du fonds de commerce. A ce titre, un dialogue est entamé avec le manager du centre-ville, afin de créer les locaux nécessaires au développement des activités. Il s'engage également à travailler en concertation avec la Commune pour rechercher le commerce le plus adapté. A ce titre, un référent commerce est désigné chez le constructeur.
La qualité architecturale :	Le constructeur veille à la qualité architecturale de la devanture des locaux commerciaux, à l'esthétique et à la présentation de l'enseigne sur rue.

6 – La maîtrise financière de la Commune

La Commune maîtrise la demande potentielle d'aide au financement exercée auprès d'elle pour la création de logements aidés.

Dans le cadre d'un accord, et proportionnellement, la Commune est bénéficiaire d'un droit de réservation prioritaire pour l'attribution de logements sociaux aux Nogentais

● Le constructeur prend en compte dans son cahier des charges :

Surcharge foncière Garantie d'emprunt :	**Ces deux formes d'aide financière sont bien distinctes. Elles interviennent dans le cadre d'une opération uniquement de forme sociale ou mixte. Elles sont demandées potentiellement par les bailleurs, et peuvent être attribuées par la Commune sous conditions et au cas par cas, notamment par le respect des règles de construction**. La surcharge foncière est plafonnée par la Commune suivant la typologie des logements PLUS, PLAI et PLS. Ce plafond sera communiqué sur demande auprès du service urbanisme. La réglementation encadre de manière très stricte les garanties d'emprunt que peuvent apporter les collectivités. Aussi, elles sont étudiées minutieusement par la Commune.
Raccordement opérateurs privés :	**Dans le cadre d'une extension de réseau électrique, le constructeur s'engage à minimiser les frais en concertation avec la Commune, voire à les prendre en charge dans les cas d'extension de réseau spécifique à l'opération privée concernée. Dans cette hypothèse, une convention entre la Commune et l'opérateur est établie spécifiquement.** A ce titre, le constructeur doit communiquer à la Commune la copie de la demande de raccordement effectuée auprès du concessionnaire.
Montage financier :	Le constructeur communique à la ville des informations sur la forme et le montage financier de son opération et les coûts opérationnels (VEFA …).

● Le bailleur est un partenaire de la Commune :

Droits de réservation des logements :	Pour l'opération concernée, la Commune et le bailleur se concertent sur le droit de réservation des logements attribués à la Commune et ce, proportionnellement aux subventionnements et garanties d'emprunt attribués au cas par cas par la Commune. Le bailleur coopère auprès de la Commune en amont afin de définir la typologie des logements à réserver en fonction des demandes reçues par la Commune.
Procédure conventionnement	Le bailleur informe la Commune sur ses avancées quant à sa demande d'agréments par projet auprès des services de l'Etat. Notamment la date de dépôt de la demande et date de clôture du dossier à la livraison du programme.
Suivi du référent du bailleur :	Le bailleur communique et actualise auprès de la Commune les noms des interlocuteurs opérant dans les programmes. Les personnes en charge de l'habitat au service urbanisme sont les référents du bailleur au sein de la collectivité.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** Tableau récapitulatif des surfaces et des statuts d'occupation des logements, bilan d'opération, le plan de financement pour les opérations de logements aidés …

7 – Le déroulement et suivi du chantier

D'une manière générale, toutes nuisances doivent être limitées à leur maximum et les riverains informés de la nature et de la durée des travaux.

Les services municipaux travaillent avec le constructeur afin d'identifier l'ensemble des procédures. Ils peuvent être amenés à intervenir tout au long de la durée du chantier et participer si nécessaire aux réunions techniques organisées par le constructeur.

La Commune est particulièrement vigilante sur la mise en place du chantier par le constructeur.

Le constructeur veille à prendre ses dispositions afin d'en limiter ses nuisances et travaille en concertation avec les services municipaux pour la mise en place préparatoire du chantier.

↳ **Le constructeur s'engage à organiser une visite sur le terrain considéré préalablement au démarrage des travaux.**

● **L'installation de chantier doit respecter notamment les prescriptions mentionnées ci-dessous :**

Les prescriptions définies au dossier du permis de construire :	**Le constructeur s'engage à respecter l'ensemble des éléments qu'il a remis constituant le dossier d'instruction du permis de construire et pour lesquels une autorisation lui a été notifiée.**
Une tenue de chantier responsable :	Les nuisances du chantier portant sur l'acoustique, les émissions de poussières et de boues, la gestion des déchets, la propreté du chantier, de ses abords et de la voie publique, le nettoyage du chantier et de ses engins, doivent avoir été prévus et mis en place par le constructeur tout au long de la durée du chantier de construction.
Un chantier clos et sécurisé :	Le chantier doit être maintenu clôturé et interdit à toute personne extérieure non autorisée pendant toute la durée des travaux. Le constructeur veille à faire respecter les normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.
Le plan de circulation :	Le constructeur concerte avec la Commune sur les moyens à mettre en œuvre afin de canaliser le trafic automobile, de réduire les problèmes d'encombrement et de sécurité.
Les fluides :	Le constructeur prend toutes ses dispositions pour l'alimentation en eau et en électricité sur le lieu du chantier. Il ne prévoit aucune implantation en ressources de fluides sur le domaine public, et n'utilise pas les installations municipales sur la voirie sauf accord préalable avec la Commune.
Le respect des riverains :	Le constructeur veille à respecter la tranquillité des riverains afin de gérer au mieux les troubles de voisinage tout au long de la durée du chantier.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** documents relatant la forme et le montage du projet, copie de la demande de raccordement auprès des fournisseurs d'énergie.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** Les comptes rendus du suivi du chantier, les fiches incidents, le registre de réclamations riveraines.

8 - La livraison du programme

La Commune assure l'accessibilité de ses services publics par un diagnostic de territoire permettant d'anticiper les besoins de la population.

Le constructeur fournit les éléments résidentiels constituant la commercialisation de son programme.

● **Au titre de la livraison du programme, le constructeur communique à la Commune les éléments suivants :**

Syndic de copropriété :	**Le nom du syndic de copropriété doit impérativement être communiqué à la Commune dès qu'il aura été désigné par le syndicat des copropriétaires. Celui-ci sera l'interlocuteur des acquéreurs devenus copropriétaires afin de faire suivre le cas échéant et si nécessaire, les éléments positifs et négatifs de leur habitat**
Les données constituant la composition des acquéreurs :	Le constructeur veille à communiquer à la Commune les prix de vente contractualisés par appartement. Pour permettre à la Commune de disposer des éléments statistiques lui permettant la programmation à terme de l'utilisation de ses services publics, il est demandé, sous couvert de l'anonymat le plus complet et en conformité avec la CNIL : la transmission des éléments d'information composant l'acquéreur (âge, nombre et âge des enfants, catégorie socio-professionnelle, statut (investisseur, résidence principale, secondaire, lieu de travail).
Normes environnementales Réglementaires :	Le constructeur communique au service technique municipal les copies constituant les éléments portant sur la réglementation des normes en vigueur, telles que les attestations des normes environnementales intégrées au programme ainsi que les DPE.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** documents attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage et d'un DPE en fin de construction.

L’engagement du constructeur à respecter les préconisations de la présente charte par sa signature

M ……

Représentant de : ……

Adresse : ……

……

Tél. : ……

Courriel : ……

Fait à Nogent-sur-Marne, le

Signature du constructeur

Jacques JP MARTIN
Maire de Nogent-sur-Marne
Président du Territoire ParisEstMarneBois

Service urbanisme
Tél. : 01.43.24.62.93
9 rue Jean Monnet
94130 Nogent-sur-Marne

Services techniques
Tél. : 01.43.24.62.92
10 rue de la Gare
94130 Nogent-sur-Marne

Photo
Protection d’un arbre par des palplanches du sol à 2 mètres minimum sur un chantier.