

Commune de

NOGENT-SUR-SEINE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Pièce 2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 02/07/2025 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Nogent-sur-Seine,
Le Maire,

APPROUVE LE : 02/05/2019

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 27/01/2020

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE : 30/01/2025

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE : 02/07/2025

Dossier 24031019
02/07/2025



réalisé par Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement4

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses5

2 – Synthèse des éléments du diagnostic7

B - Les orientations d'aménagement

1 – La Gorgerette..... 8

2 – L'Îlot Jean-Jaurès 10

3 – La Maison des Vignes 11

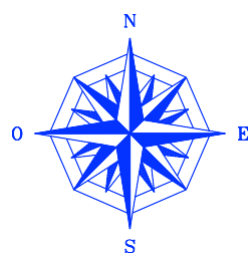
4 – Les Bas de Ligny 13

5 – Les entrées de ville..... 16

*

*

*



- Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

- On note quatre sites principaux présentant des enjeux stratégiques pour la Commune de Nogent-sur-Seine :

1 – ZONE 1AUk – La Gorgerette
(8 ha)

2 – ZONE 1AUi – Îlot Jean Jaurès
(1,55 ha)

3 – ZONE 1AUd - Bas de Ligny
(3,86 ha)

4 – ZONE 1AUj – La Maison des Vignes
(2,06 ha)



A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux**1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses**

- Niveau d'équipement des sites et caractéristiques liées à la localisation :



SITES	SURFACE	OCCUPATION DU SOL	BRUIT	INTERFACES	DESSERTE EN VRD	BILAN et observations
1- 1AUk Gorgerette	80 088 m ²	Agricole	Oui	Interfaces avec l'espace agricole et l'espace bâti	Non	Ce grand espace agricole est en interface à l'Ouest avec des espaces bâtis et à l'Est avec des territoires agricoles.
2 – 1AUi Îlot Jean Jaurès	15 500 m ²	Jardin	Non	Interface avec les espaces bâtis	Non	Il s'agit d'un secteur situé à l'intérieur de la ville et non desservi par des VRD.
3 – 1AUd Bas de Ligny	38 600 m ²	Jardin	Non	Interfaces avec l'espace agricole et l'espace bâti	Oui	Ce territoire, situé au Sud-Ouest et en interface avec des espaces bâtis et au Sud avec des territoires agricoles, est desservi par des VRD.
4 - 1AUj La Maison des Vignes	20 600 m ²	Jardin	Non	Interfaces avec l'espace agricole, l'espace bâti les espaces verts	Oui	Ce petit espace caractérisé par ses trois interfaces est desservi par des VRD.

- Contraintes naturelles et technologiques, sensibilité des milieux :



SITES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	TOPO-GRAPHIE	RISQUE POLLUTION	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1- 1AUk Gorgerette	Moyen	Faible	Plaine	Oui	Non	Localisé à l'Est, cet espace n'est pas soumis au risque de remontée de nappes mais il est soumis au risque pollution (en raison de la présence d'un site BASIAS à proximité).
2 - 1AUi Îlot Jean Jaurès	Moyen	Faible	Plaine	Oui	Périmètre monument historique classé	Ce territoire soumis au risque pollution est inscrit dans le périmètre d'un monument historique classé.
3 - 1AUd Bas de Ligny	Moyen	Faible	Pente	Non	Non	Ce site en pente n'est pas soumis au risque pollution ni de remontée de nappes.
4 - 1AUj La Maison des Vignes	Moyen	Faible	Plaine	Non	Non	Localisé au Sud de la ville, ce secteur n'est pas soumis au risque de remontée de nappes ni au risque pollution.

*

* *

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Voir les détails de la démarche dans la seconde partie du rapport de présentation.

- **Synthèse du diagnostic :**
 - Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
 - La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
 - L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

Les éléments de problématique d'aménagement de chaque site sont dans seconde partie du rapport de présentation.

*

*

*

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – Gorgerette :

- PROPOSITION DE LIGNES DIRECTRICES

La destination du site :

Le site est réservé à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics : la gendarmerie et le complexe sportif.

La trame viaire :

La desserte de la zone se réalisera depuis la rue Coste et Bellonte au Nord et l'Avenue du Général de Gaulle au Sud. Un maillage sera également possible au niveau de la rue Nungesser et Coli.

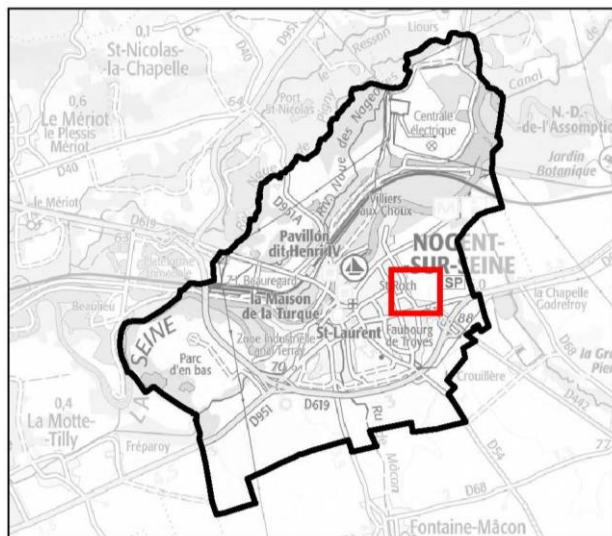
Les réseaux :

Les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone et de gaz doivent être dimensionnés pour l'ensemble de la zone, même en cas d'aménagement partiel.

Les eaux pluviales sont traitées obligatoirement à l'intérieur de la zone.

L'intégration paysagère :

Les pourtours de la zone, au contact des quartiers résidentiels existants et des espaces agricoles, doivent comprendre des aménagements paysagers et végétalisés (plantations, haies, espaces verts).



Commune de Nogent-sur-Seine (10)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



OAP - Zone 1AUk



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2025

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2025

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménagements paysagers (haies, plantations, espaces verts)
-  Localisation privilégiée pour l'implantation du complexe sportif
-  Localisation privilégiée pour l'implantation de la gendarmerie
-  Accès - voirie

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2 – L'îlot Jean-Jaurès : (source : service urbanisme de la Ville)

- PROPOSITION DE LIGNES DIRECTRICES

La destination du site : En raison de la proximité du centre ville et des équipements sportifs, culturels et scolaires, et en vertu d'une volonté de redensifier la ville, il semble judicieux de réserver ce site à l'habitat sans exclure les équipements publics ou parapublics, ni les activités associatives.

La trame viaire : Il convient de préserver au moins 2 accès différents avec une voie traversante afin d'éviter le sentiment de quartier enclavé.

Une voie plus importante, de type mail planté, (ou une place arborée) pourrait structurer l'espace central. Elle relierait la voie traversante au chemin vert. Celui-ci pourrait servir d'accès en circulation douce. Pour tout aménagement partiel de la zone il conviendra de protéger le désenclavement des autres parcelles.

Les réseaux : Les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone et de gaz devront être dimensionnés pour l'ensemble de la zone, même en cas d'aménagement partiel. Ils seront raccordés sur les réseaux des rues Jean Jaurès et Anatole France.

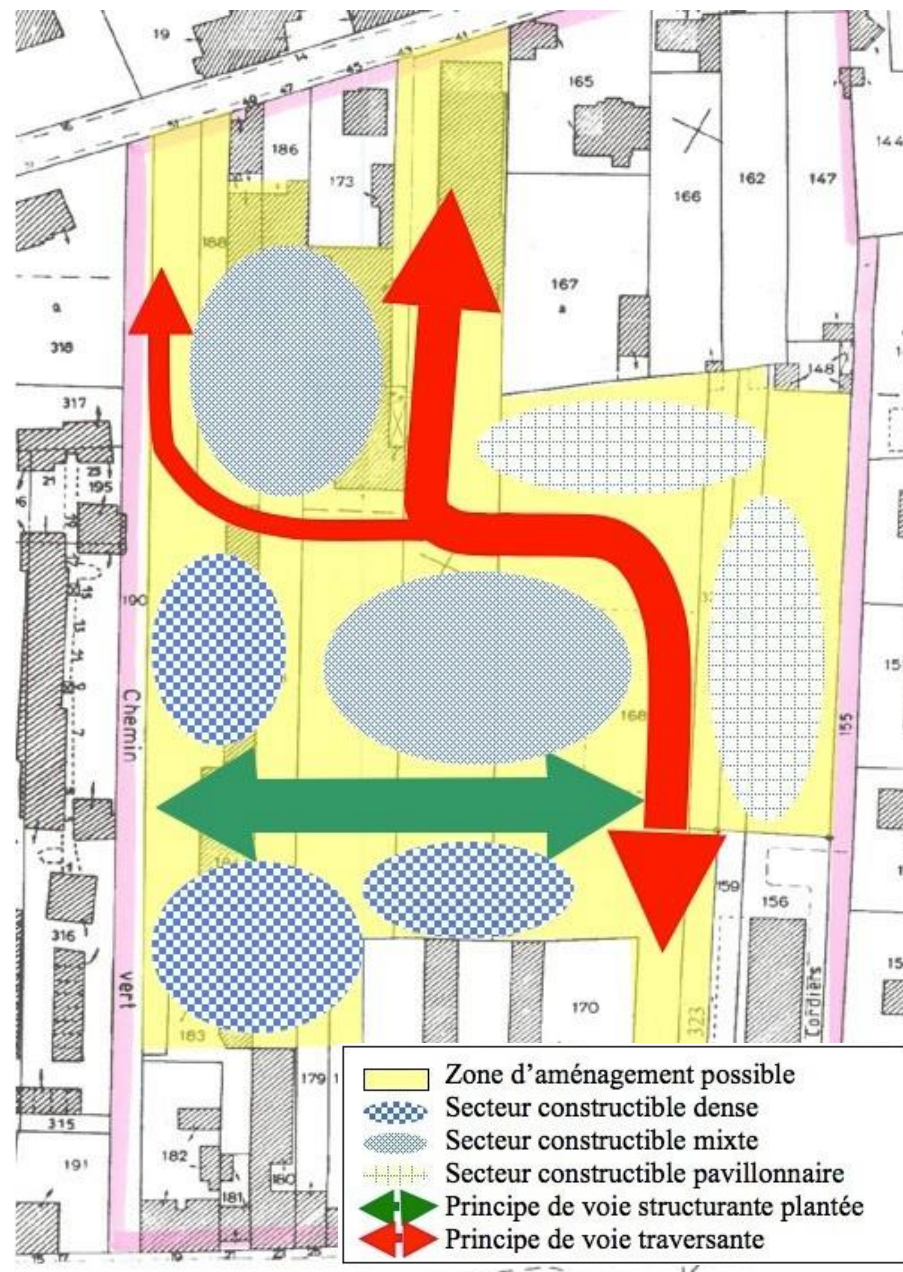
Les eaux pluviales seront traitées obligatoirement à l'intérieur de la zone.

Le bâti : Le site étant à l'interface entre le proche centre ville dense et le pavillonnaire plus ou moins récent doit être à même d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux types d'urbanisme.

Par conséquent les secteurs proches du chemin Vert et de la rue Jean Jaurès pourront plus facilement recevoir des constructions de type collectif en R+1+comble. La densité urbaine pourra y être relativement importante. Chaque bâtiment collectif sera néanmoins limité à 200 m² au sol

A l'opposé, les secteurs nord et est, en contact avec les zones pavillonnaires, devront assurer une continuité avec ce type d'aménagement.

Entre ces secteurs, il faudrait assurer une transition harmonieuse avec un mélange de pavillons en R+1+comble et de collectif en RdC. Les façades principales des bâtiments seront préférentiellement orientées au sud.



3 – La Maison des Vignes :

- Orientations d'aménagement : (échelle : 1 / 1 250 è)



• Orientations d'aménagement : Simulation (échelle : 1 / 1 250 è)



4 – La zone 1AU des Bas de Ligny : échelle 1 / 2 000 è

• Orientations d'aménagement : (échelle : 1 / 2 000)

Ils ont été précisés lors des réunions consacrées à l'approche environnementale de l'urbanisme. En sont ressortis les points suivants :

Cibler un % de pavillons à 180.000 / 200.000 euros. Imposer une taille minimale pour les logements ; une offre de logements dédiés. (Augmenter les droits à construire de 20% en cas de réponse aux objectifs).

Inscrire des emplacements réservés et (ou) identifier les itinéraires doux. Imposer la réalisation de voiries partagées (nouvelles opérations).

Identifier et dédier les places de stationnement (y compris les places de jour).

Consulter les concessionnaires de réseaux (CUB). Instaurer des régimes de participations différenciés selon les opérations (TA majorée ou le PUP). Imposer le réseau gaz dans l'opération.

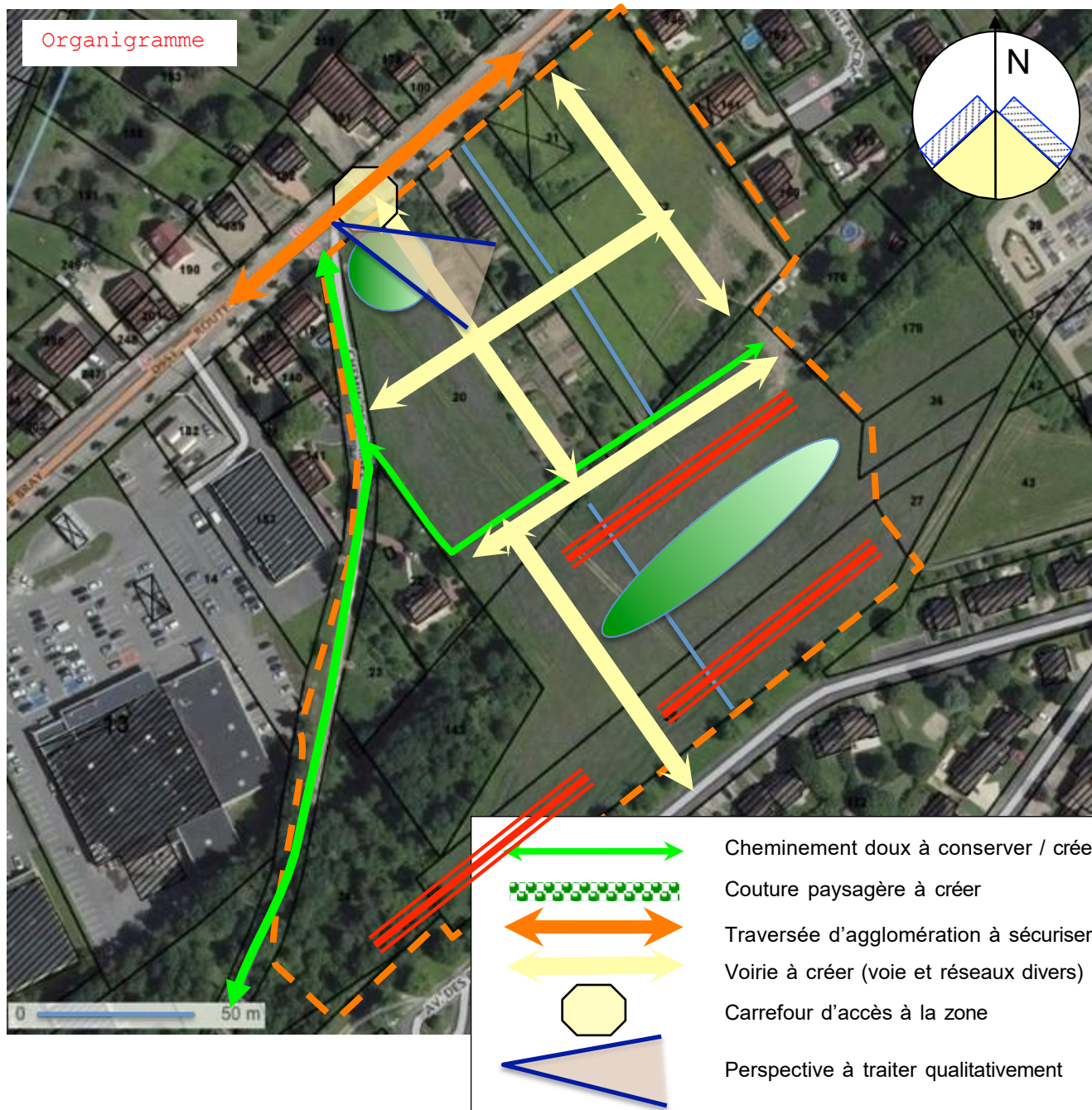
Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir (eaux pluviales). Imposer des parkings filtrants ; un pourcentage d'espaces verts (un choix d'essences) et des plantations périphériques.

Définir la zone d'implantation (pente => parc). Définir des hauteurs maximales et un schéma de coloration (atlas des paysages). Privilégier des zones 20. Différencier entre voies primaires, de circulation et desserte.

Périmètre opérationnel 

Principe implantation bâtiments 

Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales) 



- Principe du parti d'aménagement :

- Variante n° 2 (échelle : 1 / 2 000)

Augmenter les continuités bâties pour améliorer les performances énergétiques.

Orienter les façades des constructions au Sud de façon plus marquée → réorienter les voiries.

Aménager des *socio-topes*, des stationnements banalisés, des aires de gestion des eaux pluviales.

Répondre aux principes de diversité de l'habitat et des fonctions urbaines (métiers de proximité).

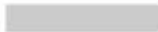
Quid de la performance en communications électroniques ?



- Variante n°2

- Programme envisagé :

- 55 logements pavillonnaires (≈ 200 / 450 m²),
- 20 logements collectifs (≈ 60 m² en moyenne).

Légende	
Principe de liaison voirie	
Cheminements piétonniers	
Implantation bâtiment	
Zone de gestion eaux pluviales (et espaces verts aménagés)	



5 – Les entrées de ville :

Les différents principes d'aménagement consistent à améliorer les problématiques internes à chacune des séquences ainsi qu'à gérer les transitions entre les différentes séquences.

5.1 Entrée n°1 (D 919 – Route de Paris)

Les principes d'aménagement pour cette première entrée sont les suivants :

***Séquence 1 :**

- Marquer l'entrée dans la zone industrielle et repositionner le panneau d'entrée d'agglomération à un emplacement plus stratégique (entrée en zone urbaine résidentielle plus dense).
- Conserver le caractère naturel de cette séquence, même aux abords de la voirie (privilégier des matériaux plus naturels comme des glissières en bois), tout en annonçant le début de la zone urbaine.
- Intégrer les bâtiments d'activité dans l'environnement.
- Mettre en valeur l'élément « eau » en valorisant les vues existantes.
- Aménager des espaces dédiés aux circulations douces et sécuriser ces déplacements.
- Conserver le double alignement.

Transition entre la séquence 1 et 2 : Aménager une transition douce entre la première séquence au caractère très naturel et aux vues contraintes par une végétation dense, de type arborée et la seconde séquence à l'ambiance plus urbaine, offrant des vues plus dégagées. Pour cela, il est possible d'aménager les espaces verts (accotements, rond-point) en jouant sur la stratification végétale.

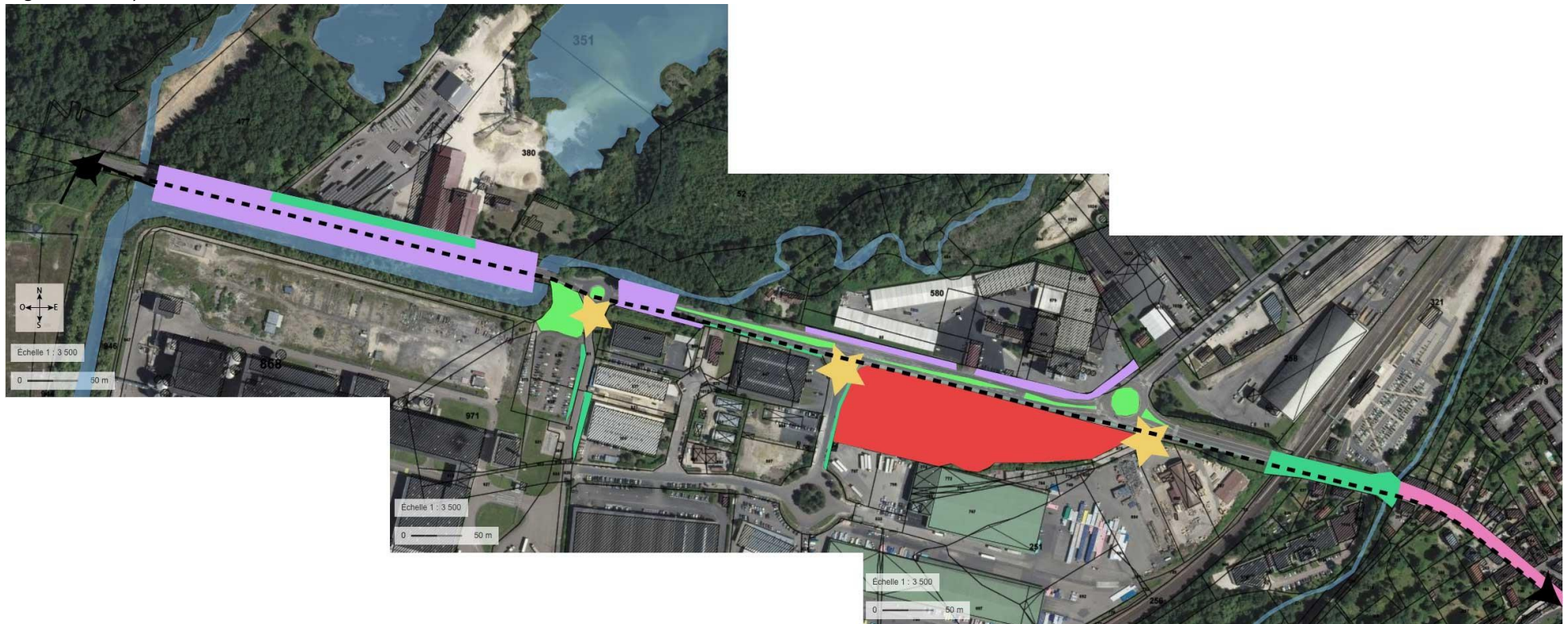
***Séquence 2 :**

- Développer et sécuriser les modes de déplacements doux, tout en insistant sur la continuité de ces derniers.
- Requalifier les friches industrielles (espaces verts urbains, rénovation et intégration, équipements...).
- Marquer les entrées des bâtiments, des secteurs grâce à des aménagements appropriés.
- Réduire les pollutions visuelles (réseaux aériens).
- Aménager la voirie pour réduire ponctuellement son emprise et rompre sa linéarité (ilots centraux végétalisés, ilots latéraux, végétalisation des accotements et stratification végétale...).

*Transition entre la séquence 2 et 3 : Aménager une transition douce entre la deuxième séquence à l'ambiance urbaine à caractère industrielle et la troisième séquence, présentant un tissu urbain dense et continu, à l'ambiance très minérale.

*Séquence 3 :

- Repositionner le panneau d'entrée de ville juste en amont de cette séquence.
- Marquer le caractère urbain dense, tout en redonnant une place au végétal.
- Réduire les pollutions visuelles (réseaux aériens).
- Réduire le caractère routier de la chaussée en supprimant le marquage au sol.
- Résoudre les problèmes de stationnement.
- Développer et sécuriser les modes de déplacements doux (différenciation des revêtements chaussée, trottoirs, végétalisation...).
- Réduire ponctuellement l'emprise de la voirie pour inciter les automobilistes à ralentir (place de stationnement sur la chaussée, îlots végétalisés...).



Images référence :



Source : www.beaujolais-cci.com



Source : www.simier.fr

Source : www.sect-vrd.fr



Source : www.gallois-curie.fr



5.2 Entrée n°2 (D 951 – Route de Bray)

Les principes d'aménagement pour cette seconde entrée sont les suivants :

*Séquence 1 :

- Réduire l'impact des infrastructures routières (privilégier des matériaux naturels, aménager les accotements, végétalisation...).
- Annoncer l'entrée dans une zone d'activité tout en gérant les transitions entre les espaces urbains et naturels/cultivés (plantations, réduction ponctuelle de l'emprise de la chaussée...).
- Repositionner l'entrée de ville au niveau de la zone résidentielle plus dense.
- Proposer une meilleure intégration paysagère des bâtiments d'activité.
- Aménager des espaces dédiés aux circulations douces et sécuriser ces déplacements.
- Diversifier la stratification végétale pour jouer sur les vues et accompagner les déplacements.
- Réduire l'impact des pollutions visuelles (publicités, réseaux aériens).

*Transition entre la séquence 1 et 2 : Aménager une transition douce entre la zone d'activité et la zone résidentielle. Trouver un équilibre entre ces deux ambiances présentes de part et d'autre de la chaussée.

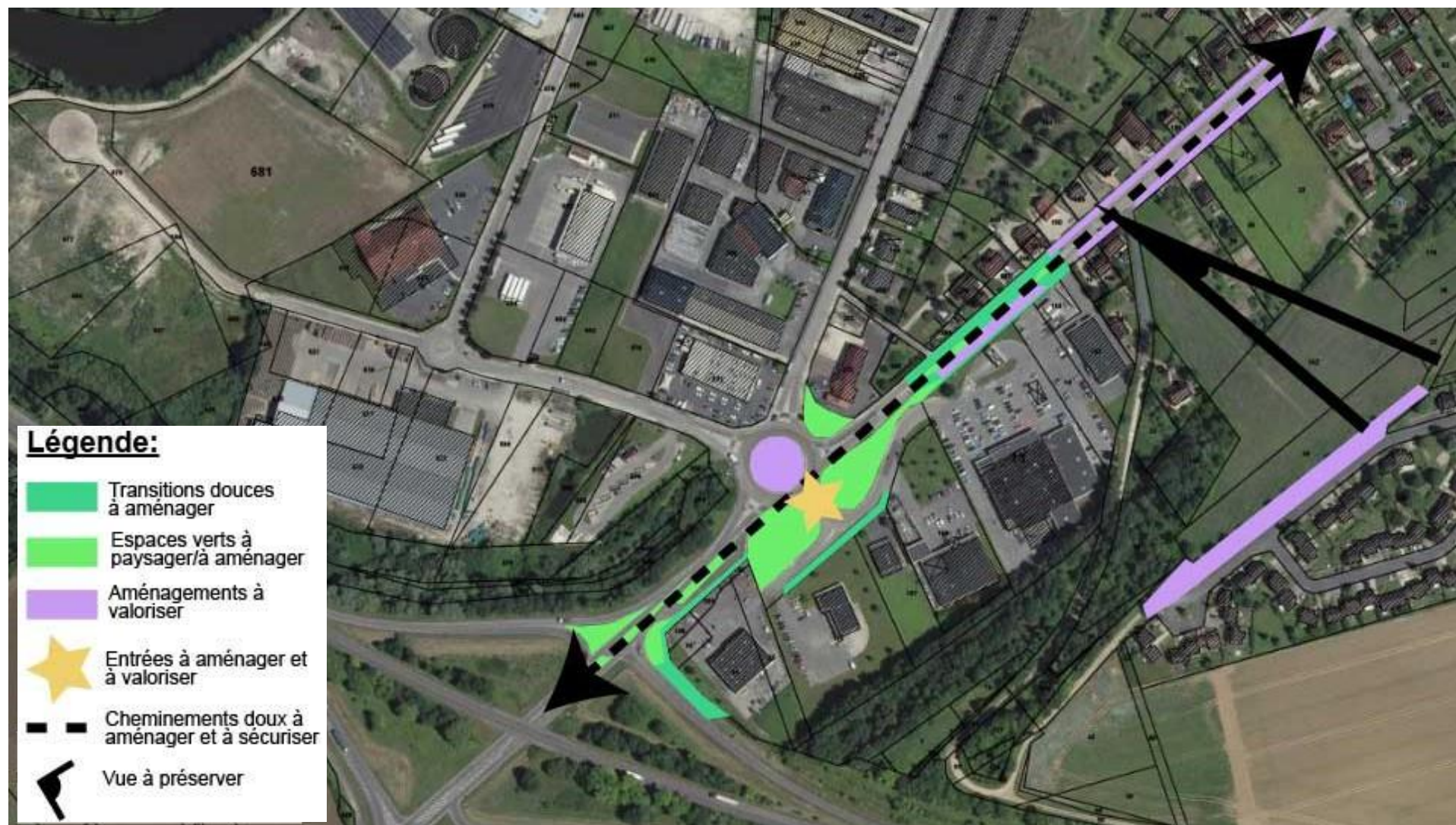
*Séquence 2 :

- Réduire l'impact des pollutions visuelles (réseaux aériens).
- Aménager des espaces dédiés aux circulations douces. Penser à leur continuité et sécuriser ces déplacements.
- Conserver le double alignement et compléter les aménagements en jouant sur la stratification végétale.
- Réduire ponctuellement l'emprise de la chaussée et rompre sa linéarité pour inciter les automobilistes à conserver une vitesse compatible avec le milieu urbain (espaces de stationnement, îlots...).
- Résoudre la problématique du stationnement.
- Conserver les percées visuelles des dents creuses prochainement urbanisées.

*

*

*



Carte : Principes d'aménagements – Source : Géoportail.

Images référence :



Source : www.paysage-et-territoire.com



Source : www.securite-routiere.org



Source : www.laureplanchais.fr

5.3 Entrée n°3 (D 374 – Rue Jules Ferry)

Les principes d'aménagement pour cette troisième entrée sont les suivants :

*Séquence 1 :

- Annoncer l'espace urbain en aménageant ponctuellement les accotements et en permettant les circulations douces.

*Transition entre la séquence 1 et 2 :

- Mieux gérer les transitions entre l'espace urbain et rural, en particulier en partie gauche (haie champêtre, plantation d'arbres... en limite séparatives).
- Créer un effet de porte (recréer le double alignement des années 50-65).

*Séquence 2 :

- Réduire l'ambiance routière de la voirie (suppression du marquage au sol, réduction ponctuelle de l'emprise).
- Réduire les pollutions visuelles (publicité, réseaux aériens).
- Résoudre les problèmes de stationnement.
- Aménager les accotements en jouant sur la stratification végétale pour diversifier les vues.
- Aménager des espaces de circulation douce qualitatifs et sécuriser ces déplacements.

*

*

*





Carte : Proposition d'aménagements – Source : Géoportail.

5.4 Entrée n°4 (D 54 – Avenue Pasteur)

Les principes d'aménagement pour cette quatrième entrée sont les suivants :

*Séquence 1 :

- Conserver et valoriser les vues dégagées sur les terres cultivées. En sortie, conserver également les vues sur les alignements au loin et sur les reliefs (cultures, éoliennes).
- Penser à l'intégration paysagère des parcelles prévues en extension. Conserver la trame arborée en limites de zone.
- Aménager des espaces de circulation douce qualitatifs et sécuriser ces déplacements.
- Réduire ponctuellement l'emprise de la voirie afin de réduire la vitesse des automobilistes.

*Transition entre la séquence 1 et 2 : L'extension urbaine va décaler l'entrée de ville. Il s'agira d'aménager une transition douce entre l'espace urbain situé sur la droite et l'espace cultivé sur la gauche.

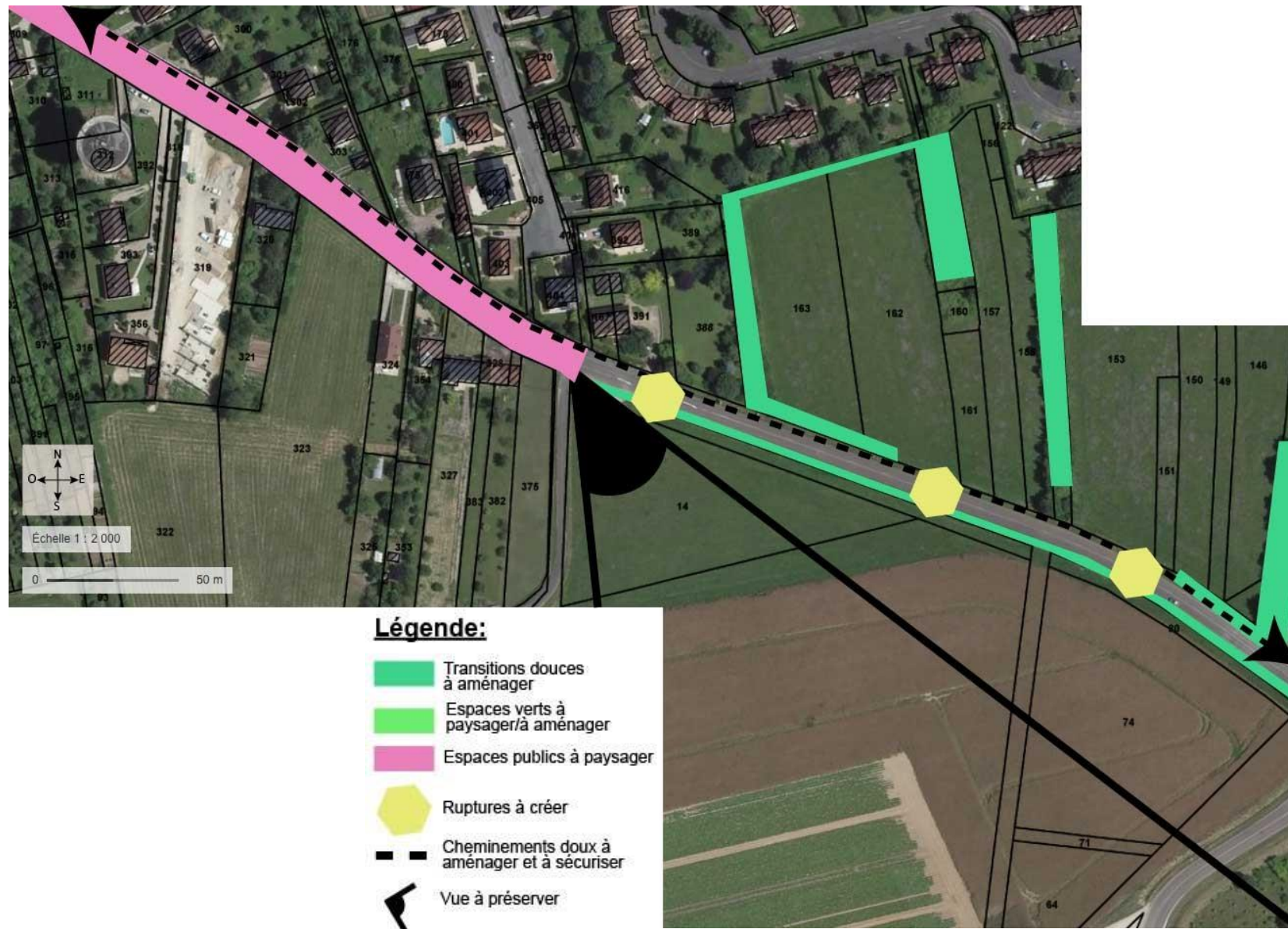
*Séquence 2 :

- Réduire les pollutions visuelles (réseaux aériens).
- Aménager des espaces dédiés aux circulations douces. Sécuriser ces déplacements.
- Différencier les espaces dédiés aux circulations piétonnes et automobiles (différenciation des revêtements, séparation par une trame végétale...).
- Réduire ponctuellement l'emprise de la voirie et rompre sa linéarité (îlot végétalisé, stationnement...).
- Accompagner les déplacements par une trame végétale. Jouer sur la stratification.

*

*

*



Images référence :

Carte : Principes d'aménagements – Source : Géoportail.



Source : www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr



Source : www.viamap.fr

5.5 *Entrée n°5 (D 442/D 919 – Route de Saint-Aubin/Avenue du Général de Gaulle)*

Les principes d'aménagement pour cette dernière entrée sont les suivants :

*Séquence 1 :

- Equilibrer les vues fermées/ouvertes.
- Aménager des espaces dédiés aux circulations douces et sécuriser ces déplacements.
- Mieux gérer les transitions entre les espaces construits et les espaces ruraux.
- Réduire ponctuellement l'emprise de la chaussée (îlots...), pour inciter au ralentissement.
- Aménager les accotements de façon à créer une transition douce.
- Proposer des aménagements qualitatifs sur les espaces verts existants.

*Séquence 2 :

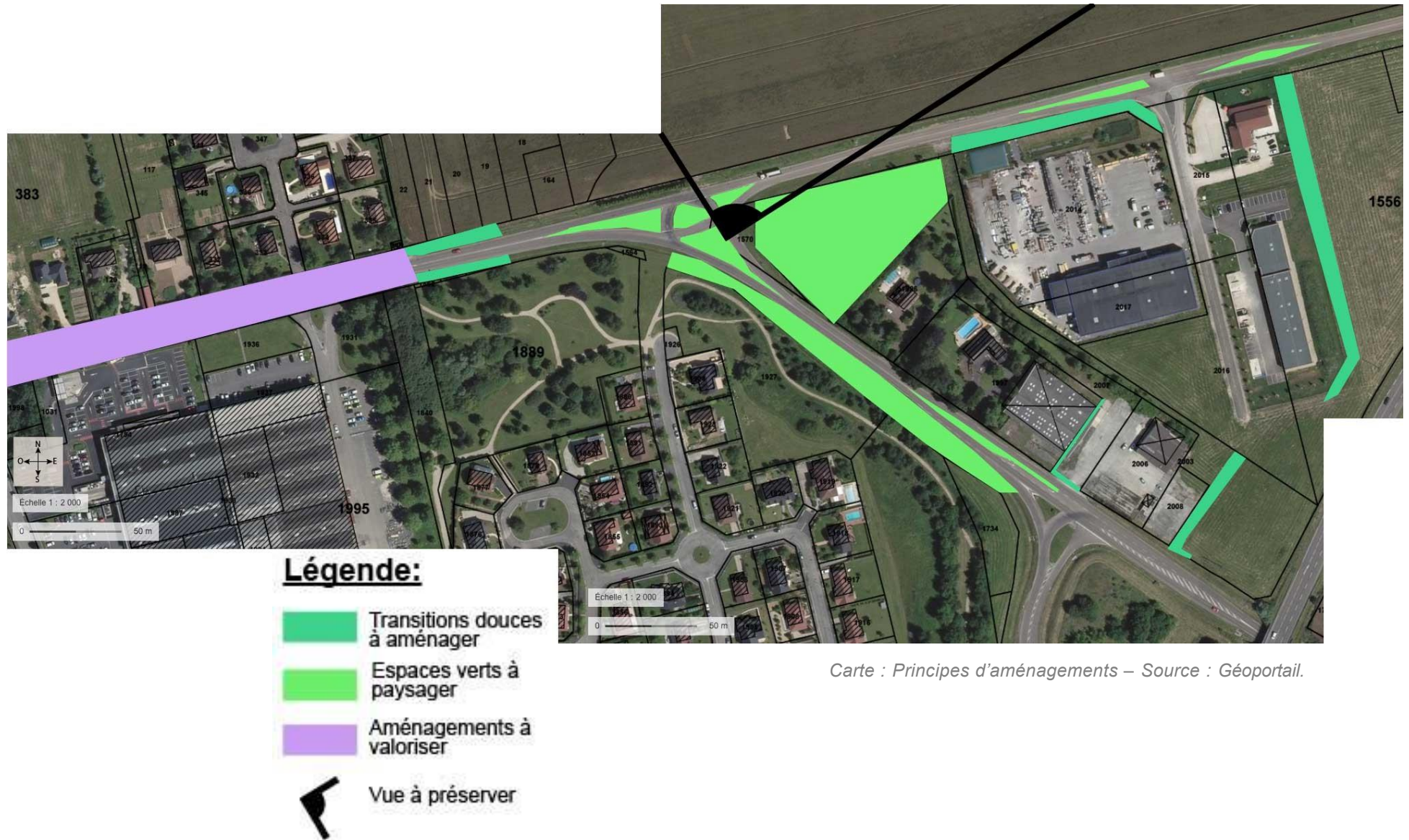
- Aménager des espaces dédiés aux circulations douces et sécuriser ces déplacements.
- Mieux intégrer les constructions d'activité dans l'environnement.
- Réduire ponctuellement l'emprise de la chaussée (îlots...), pour inciter au ralentissement.
- Aménager graduellement la chaussée pour préparer l'entrée en milieu urbain.
- Marquer l'entrée dans la zone d'activité.

*Transition entre la séquence 1 et 3 et 2 et 3 :

- Créer une transition douce.
- Marquer l'entrée de ville en créant un effet de porte (recréer le double alignement des années 50-65).
- Réduire ponctuellement l'emprise de la voirie.

*Séquence 3 :

- Insister davantage sur la stratification végétale pour mieux gérer la transition entre l'espace commerciale et résidentiel.
- Réduire le caractère routier de la voirie (suppression du marquage au sol).
- Jouer sur les revêtements des parkings pour diminuer l'emprise de la chaussée.





Source : www.tripadvisor.fr

Photos référence :



Source : www.ville-verneuil-sur-seine.fr



Source : www.ladotbikeblog.wordpress.com