

Commune de

# NOGENT-SUR-SEINE

## Plan Local d'Urbanisme



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 27/05/2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Nogent-sur-Seine,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 06/03/2025**

**APPROUVÉ LE : 27/05/2026**

Dossier 21071018  
27/05/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est  
Espace Sainte-Croix  
6 Place Sainte-Croix  
51 000 Châlons-en-  
Champagne  
**03.26.44.05.01**



## TABLE DES MATIERES

---

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Préambule .....                    | 4  |
| Zone 1AUd – Route de Bray .....    | 5  |
| Zone 1AUi – Richebourg.....        | 8  |
| Zone 1AUj – Maison des Vignes..... | 11 |
| Zone 1AUy – Maison des Vignes..... | 14 |
| Zone 1AUyp – Port de l'Aube.....   | 17 |
| La Trame Verte et Bleue .....      | 19 |

## **PREAMBULE**

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

- **Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

**Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la Commune de Nogent-sur-Seine de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définies dans le PLU concernent les zones à urbaniser à vocation résidentielle (1AUd, 1AUi, 1AUj) et les zones à urbaniser à vocation économique (1AUY et 1AUYp).

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-après, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Le PLU comprend également une OAP thématique relative la mise en valeur des continuités écologiques et de la Trame Verte et Bleue.



### 3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

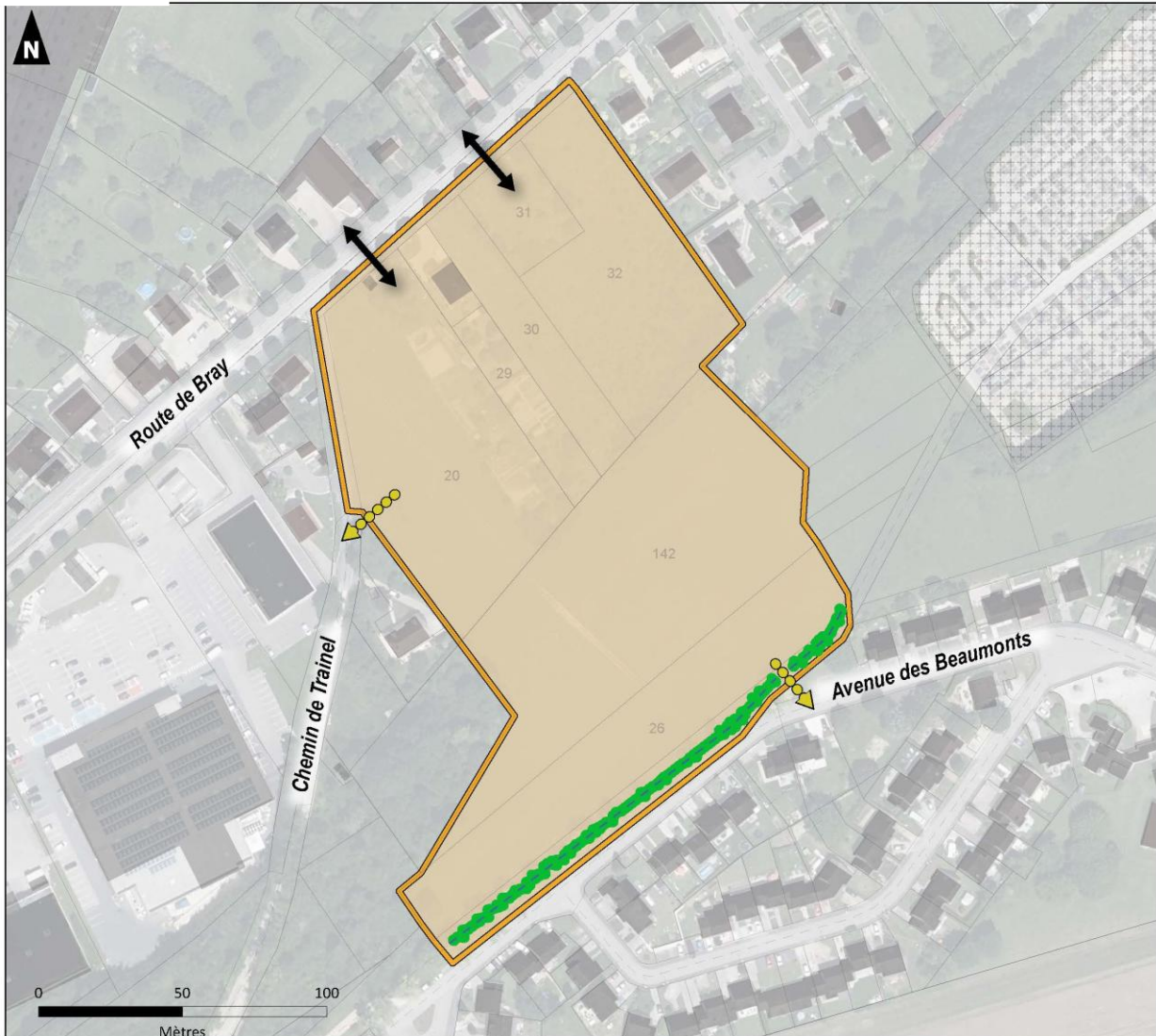
La desserte routière de la zone se fera par une voie interne à double sens de circulation, connectée au reste du réseau viaire communal au niveau de la route de Bray. Une aire de retournement devra être prévue pour les voies en impasse.

Aucun accès véhicule ne sera possible sur l'avenue des Beaumonts. Un accès en mobilités douces (piéton et/ou vélo) sera toutefois possible.

Les constructions édifiées dans la zone devront se desservir sur les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de l'opération ou directement sur la route de Bray.

Les accès devront permettre une entrée/sortie des véhicules sécurisée. La visibilité et la sécurité de tous les usagers devront être assurées.

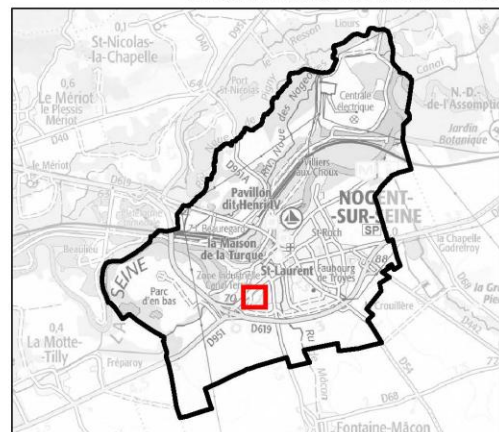
## OAP - Zone 1AUd



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2025

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2025

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager des points d'accès pour la desserte routière principale
-  Créer de nouvelles liaisons douces
-  Préserver la végétation existante



## Zone 1AUi – Richebourg

**Localisation :** rue Jean Jaurès, lieu-dit « Richebourg »

**Surface :** 1,6 ha

**Vocation de la zone :** résidentielle

**Modalités de son aménagement :** opération d'aménagement d'ensemble



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le projet d'aménagement doit tenir compte des constructions environnantes dans l'implantation et les volumes des constructions.

Le boisement existant au centre doit être conservé.

Une végétalisation doit être recherchée à l'intérieur de la zone, au niveau des espaces privatifs et des espaces collectifs (jardins d'agrément, espaces partagés plantés et arborés, engazonnement, etc.).

Des coulées vertes (bandes enherbées, alignements d'arbres, haies, etc.) devront être aménagées.

La mise en place d'îlots de fraîcheur sera recherchée.

L'installation d'aménagements pour la faune est demandée afin de prendre en compte les enjeux de Trame Verte et Bleue intra-urbaine.

La non-imperméabilisation ou l'éco-conception ainsi que l'aménagement naturel des parkings sont demandés.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé pour toutes les plantations.

### 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La programmation en logements doit être mixte. Elle doit comprendre des habitations individuelles et au minimum 10% de logements collectifs.

La programmation en logements doit permettre d'accompagner la densification du quartier et la création d'un écoquartier.

### 3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La desserte routière de la zone se fera au niveau de la rue Jean Jaurès et de la rue Anatole France.

La venelle existante (chemin Vert) sera conservée en voie douce. D'autres liaisons douces devront permettre de connecter le futur quartier aux espaces urbanisés voisins.

Les accès devront permettre une entrée/sortie des véhicules sécurisée. La visibilité et la sécurité de tous les usagers devront être assurées.

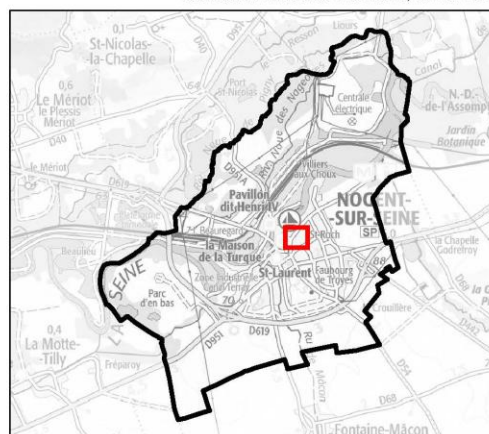
## OAP - Zone 1AU



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2025

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2025

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager des points d'accès pour la desserte routière principale
-  Créer une nouvelle liaison douce
-  Valoriser la venelle existante
-  Réaliser des aménagements paysagers en accompagnant des voies nouvelles
-  Préserver le boisement existant



## Zone 1AUj – Maison des Vignes

**Localisation :** chemin des Grèves, lieu-dit « Maison des Vignes »

**Surface :** 2,4 ha

**Vocation de la zone :** résidentielle

**Modalités de son aménagement :**  
urbanisation au coup par coup



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une végétalisation doit être recherchée à l'intérieur de la zone, au niveau des espaces privés et des espaces collectifs (jardins d'agrément, espaces partagés plantés et arborés, engazonnement, etc.).

Un aménagement paysager doit être réalisé le long du chemin des Grèves afin de créer un espace tampon entre la zone résidentielle et la future zone d'activités économiques.

Des coulées vertes (bandes enherbées, alignements d'arbres, haies, etc.) devront être aménagées.

La mise en place d'îlots de fraîcheur sera recherchée.

Des continuités écologiques doivent être créées afin de connecter les réservoirs de biodiversité environnants (jardins familiaux, zones agricoles, alignements d'arbres, etc.) et ceux développés dans le cadre du projet d'aménagement de la zone.

La non-imperméabilisation ou l'éco-conception ainsi que l'aménagement naturel des parkings sont demandés.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé pour toutes les plantations.

### 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La programmation en logements doit être mixte. Elle doit comprendre au minimum 10% de logements collectifs.

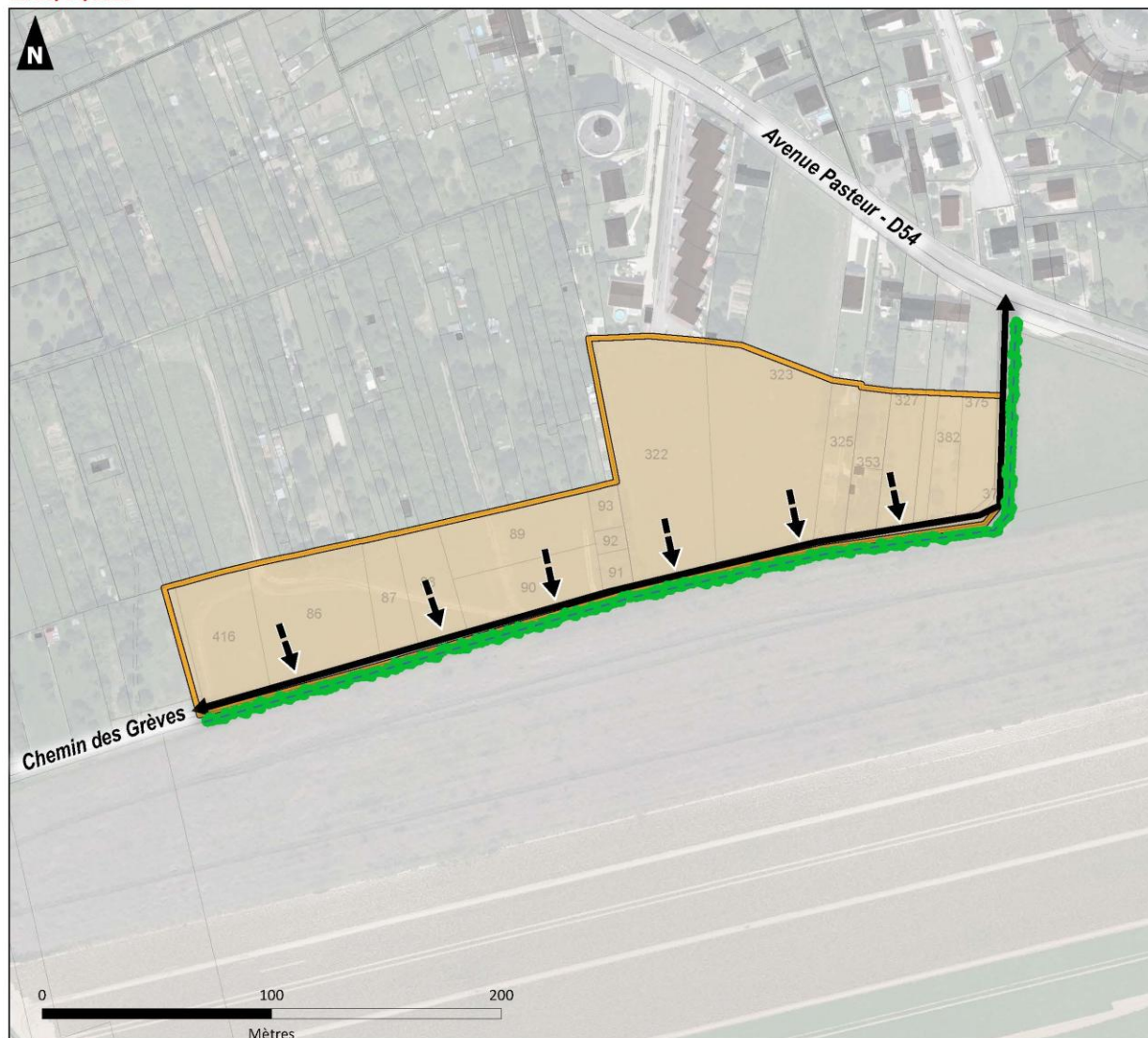
### 3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La desserte routière de la zone se fera au niveau du Chemin des Grèves qui sera réaménagé. Les futures constructions se desserviront directement sur le Chemin des Grèves.

*Les accès individuels matérialisés sur le schéma ci-après ne sont pas limitatifs. Ils permettent simplement de matérialiser les principes d'accès souhaités.*

## OAP - Zone 1AUj

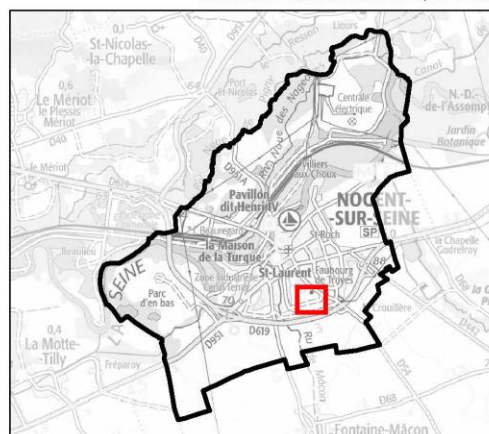
Version provisoire  
du 16/04/2026



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé avril 2026

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2026

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager le chemin des grèves en voie de desserte principale
-  Desservir les futures constructions sur la future voie de desserte principale
-  Réaliser un aménagement paysager



## Zone 1AUY – Maison des Vignes

**Localisation :** chemin des Grèves, RD619, lieu-dit « Maison des Vignes »

**Surface :** 20,8 ha

**Vocation de la zone :** économique

**Modalités de son aménagement :** opération d'aménagement d'ensemble



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les franges de l'opération doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Un aménagement paysager doit être réalisé le long du chemin des Grèves afin de créer un espace tampon entre la zone résidentielle et la future zone d'activités économiques.

Des coulées vertes (bandes enherbées, alignements d'arbres, haies, etc.) devront être aménagées.

La mise en place d'îlots de fraîcheur sera recherchée.

L'installation d'aménagements pour la faune est demandée afin de prendre en compte les enjeux de Trame Verte et Bleue intra-urbaine.

La non-imperméabilisation ou l'éco-conception ainsi que l'aménagement naturel des parkings sont demandés.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé pour toutes les plantations.

### 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone est destinée à recevoir des activités économiques artisanales, industrielles et tertiaires.

### 3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La zone bénéficiera d'une desserte interne à double sens de circulation aménagée le long de la RD619. Un carrefour devra être aménagé à l'intersection de l'Avenue Pasteur, au niveau de l'échangeur de la RD619.

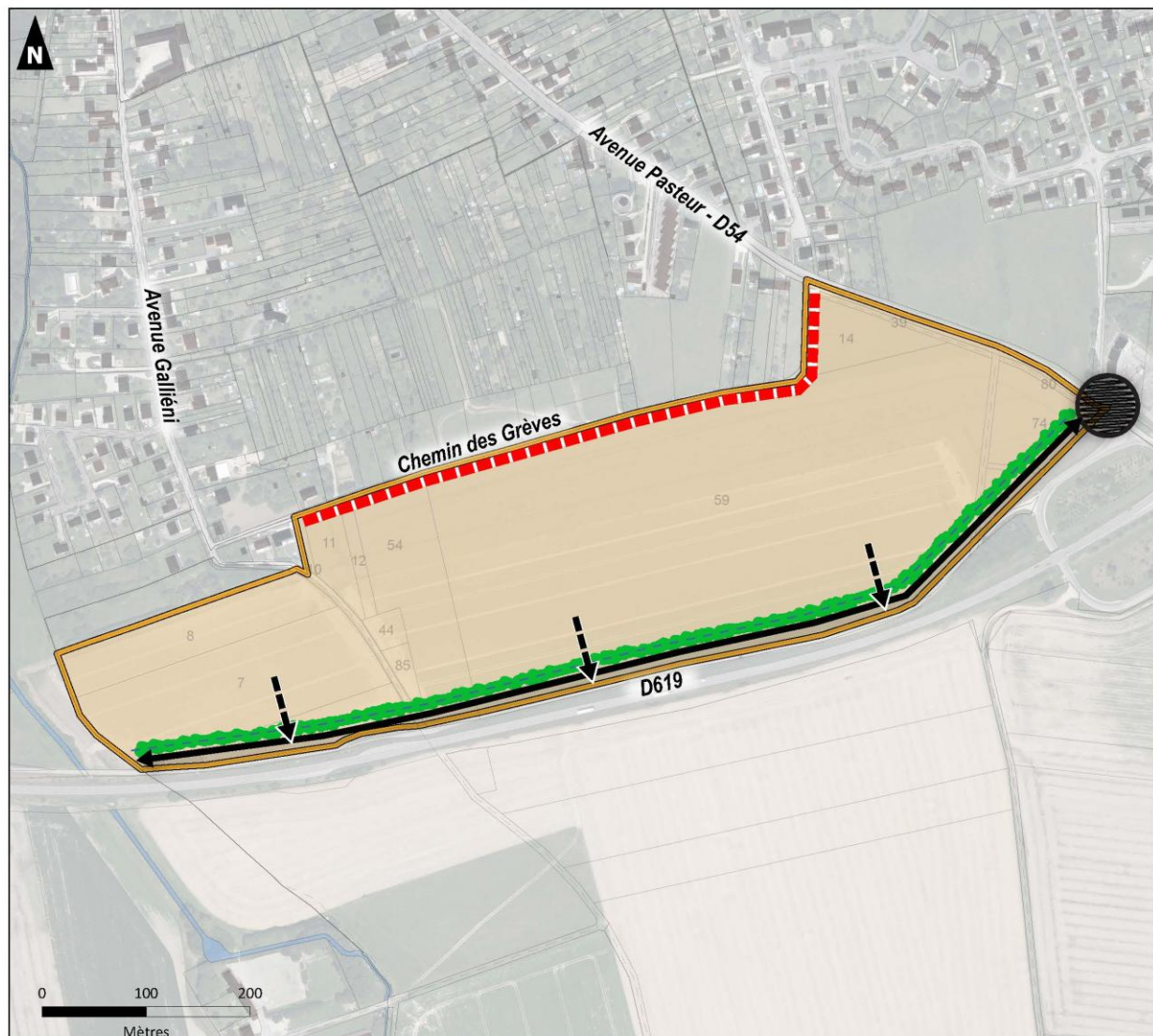
Le chemin agricole qui borde le Sud de la zone, au contact de la RD619, devra être conservé.

Les futures constructions se desserviront directement sur la voirie interne. Les accès véhicules seront interdits sur le Chemin des Grèves et l'Avenue Galliéni. Il sera toutefois possible d'aménager des liaisons douces connectées aux espaces résidentiels voisins.

Les accès devront permettre une entrée/sortie des véhicules sécurisée. La visibilité et la sécurité de tous les usagers devront être assurées.

*Les accès individuels matérialisés sur le schéma ci-après ne sont pas limitatifs. Ils permettent simplement de matérialiser les principes d'accès souhaités.*

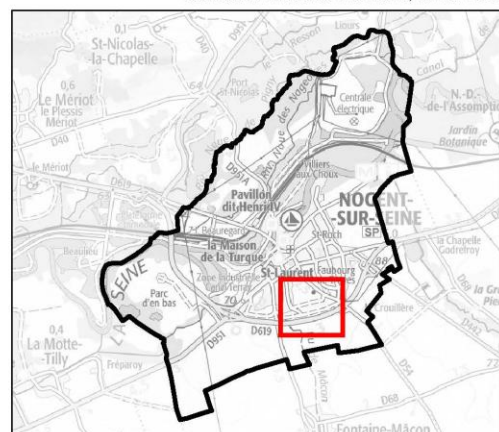
## OAP - Zone 1AU



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2025

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2025

-  Périmètre de l'OAP
-  Interdire les accès véhicules sur le chemin des grèves et l'Avenue Gallieni
-  Aménager le carrefour pour assurer la desserte de la zone
-  Aménager une voie de desserte principale tout en conservant le chemin agricole existant
-  Desservir les futures constructions sur la future voie de desserte principale
-  Réaliser des aménagements paysagers



## Zone 1AUyp – Port de l'Aube

**Localisation :** Les Grands prés

**Surface :** 12,5 ha

**Vocation de la zone :** économique – extension du port de l'Aube

**Modalités de son aménagement :** opération d'aménagement d'ensemble



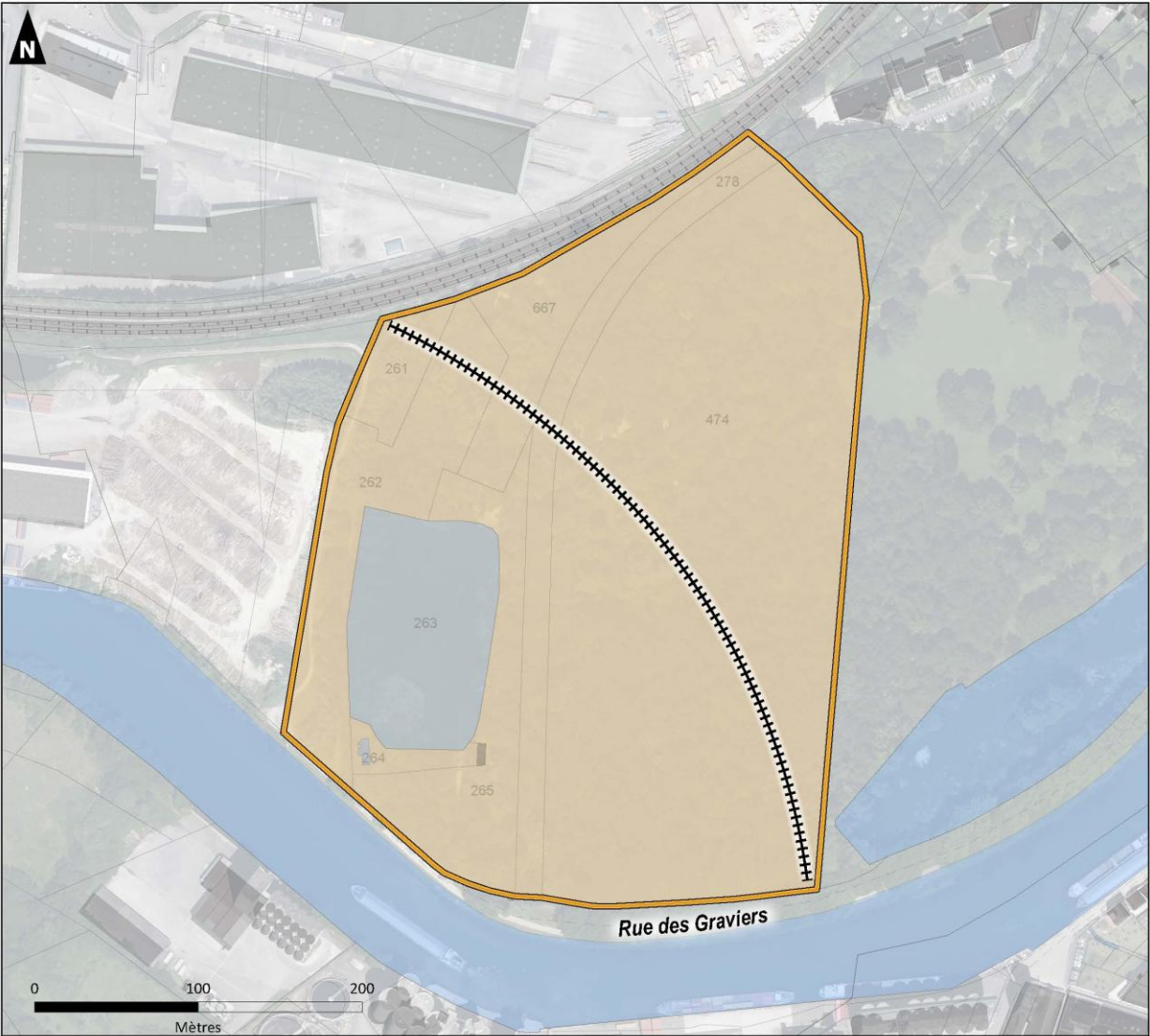
*Les orientations seront définies suite aux conclusions de l'étude d'impact environnemental.*



Commune de Nogent-sur-Seine (10)  
Révision du Plan Local d'Urbanisme



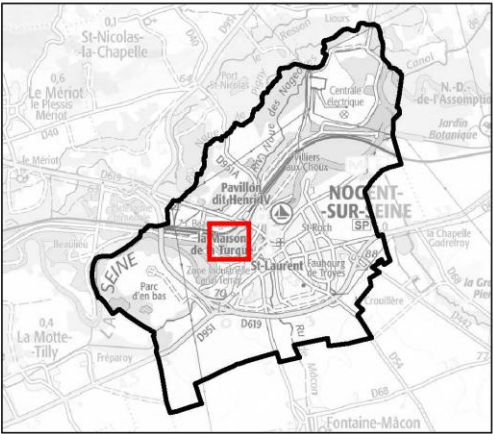
OAP - Zone 1AUyp



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2025

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2025

- Périmètre de l'OAP
- Aménager un embranchement ferroviaire



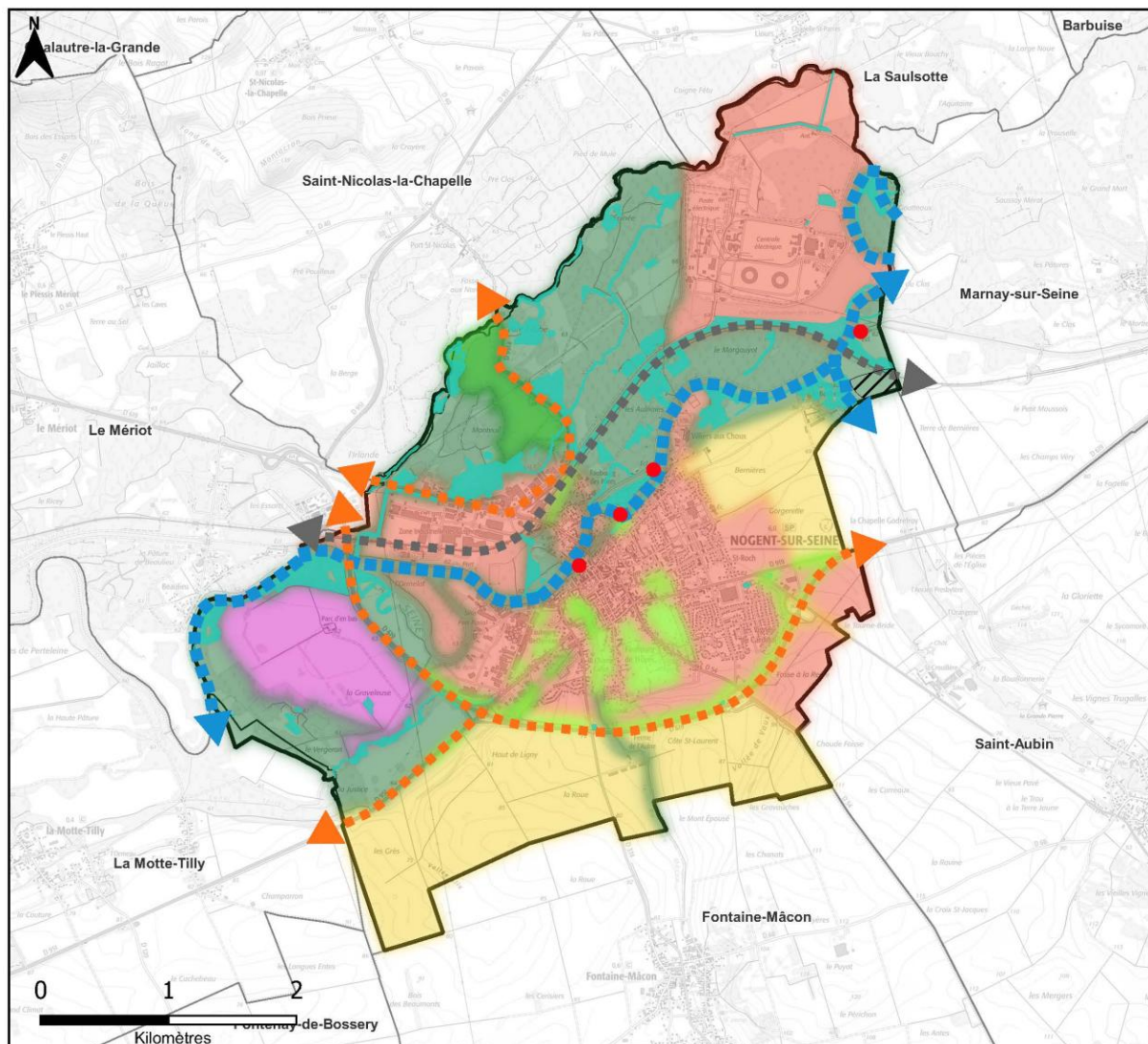
## La Trame Verte et Bleue



Commune de Nogent-sur-Seine (10)  
Révision du Plan Local d'Urbanisme



### OAP - Trame Verte et Bleue



Source : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2025

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2025

#### Corridors et réservoirs :

- ➡➡ Protéger les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue représentés par la vallée de la Seine
- Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue intra-urbaine (fonds de jardins, alignements d'arbres, espaces de respiration...)
- Secteur naturel à protéger et à valoriser (plan d'eau du Monteuil)
- Préserver les espaces agricoles avec des milieux ouverts
- Protéger les espaces naturels et les zones humides et à dominante humide du territoire
- Protéger les massifs boisés au sein des espaces naturels et agricoles et les éléments de la trame verte et bleue aux abords de la vallée de la Seine

#### Fragmentation potentielle

- ➡➡ Infrastructures routières
- ➡➡ Voie ferrée
- Espaces urbanisés ou à urbaniser à court terme et à long terme
- Secteur de carrières
- Rupture potentielle de corridor liée aux voies ferrées
- Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau