

Élaboration du
PLU
de Neuilly-Plaisance

1 – Rapport de présentation

1b – Justifications

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération CT2017/09/26-08
du 26 septembre 2017

Table des matières

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD.....	4
2. Justifications des choix retenus pour établir les OAP	25
3. Justifications des choix retenus pour établir le règlement graphique et littéral	37
4. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures.....	95
5. Articulation avec les documents supracommunaux	112
6. Indicateurs de suivi.....	125

Rappel du Code de l'urbanisme

Les articles R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (document 1.a du présent PLU), il comporte des justifications permettant de montrer :

- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD



Perspectives démographiques et objectifs de construction de logements

La justification du scénario retenu :

Principalement guidé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le dessein du projet politique de la commune repose sur une anticipation et une réponse aux besoins en matière de développement, identifiés lors de l'analyse du diagnostic territorial.

Pour se représenter et comprendre quelles seront la physionomie et les dynamiques qui s'exerceront sur la ville de Neuilly-Plaisance à l'horizon 2025, il convient d'examiner en parallèle les objectifs de constructions de logements auxquels est soumise la ville et les ambitions souhaitées par la municipalité en matière de développement territorial.

Ainsi, dans un contexte de pénurie de logement à l'échelle régionale, le Département, et plus largement la Région d'Ile-de-France, se sont engagés dans un « combat » pour enrayer la crise du logement.

Ce dernier se matérialise notamment par l'article 1 de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui définit un objectif de production ambitieux de 70 000 logements/an pour l'ensemble de la région francilienne. Cet objectif est ventilé par infra-territoire au travers de documents cadres tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ou encore les Contrats de Développement Territoriaux (CDT).

Dans une logique d'efforts partagés et solidaires, la commune de Neuilly-Plaisance s'est vue attribuer les objectifs de construction de logements suivants :

- Le porter à connaissance de l'Etat fait mention d'un objectif de construction annuel minimum de 110 logements ;
- Le CDT Paris Est entre Marne et Bois préconise quant à lui un objectif de construction de 30 415 logements pour le Cluster Ville Durable, avec 1 370 logements par an pour les 6 communes membres.

Enfin, le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, prévoit pour la commune un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain notamment à proximité de la gare RER du territoire.

C'est donc dans le respect des documents supra-communaux mais également de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, que la ville poursuit son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des espaces ouverts déjà artificialisés.

Le choix d'un scénario durable et responsable

Les documents d'urbanisme réglementent les conditions d'urbanisation. Ces dernières doivent être cohérentes avec les besoins en termes d'accueil de nouvelles populations, de construction de logements ou encore de développement économique et commercial.

La méthodologie d'élaboration des scénarios comprend 3 étapes :

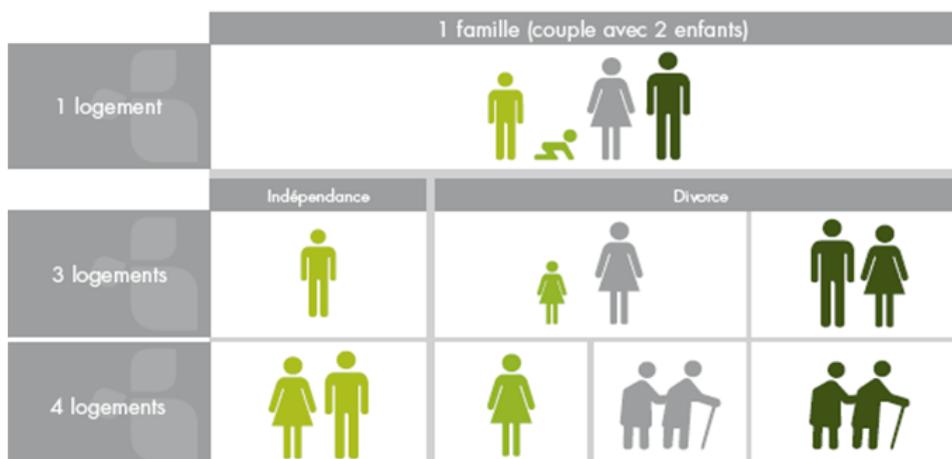
- **Etape 1 :** quantification du point mort (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population ;
- **Etape 2 :** définition de plusieurs perspectives démographiques différentes ;
- **Etape 3 :** évaluation de l'impact du scénario de développement retenu sur la consommation de l'espace et les enjeux environnementaux.

1.1. Calcul du point mort

Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

Deux phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **Le renouvellement du parc de logements :** parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- **La baisse de la taille des ménages :** à l'échelle du PLU comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



Représentation pédagogique du desserrement des ménages – Citadia Conseil

Deux autres phénomènes font varier le point mort :

- **La variation de la part de logements vacants** : la question des logements vacants est souvent compliquée à appréhender. En effet, un trop gros volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et ainsi une augmentation des prix des loyers.
- **La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels** : la part des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif pour le tourisme ou en tout cas voit sa population augmenter en saison touristique.

Le calcul du point mort a été réalisé sur la base d'hypothèses pour chacun des phénomènes présentés ci-dessus, permettant une analyse plus fine des besoins en logements sur le territoire. Ces hypothèses ont été définies à l'appui d'analyses sur les évolutions de ces phénomènes lors des 20 et 10 dernières années. Le tableau ci-dessous fait une synthèse des hypothèses de variation utilisées pour estimer le « point mort » prospectif de Neuilly-Plaisance.

Les hypothèses de variation indiquées en gras sont exprimées en %/an :

		En 1999	En 2012	2000-2012	2013-2018	2019-2025	En 2025
Neuilly-Plaisance	Renouvellement			-0,17%	0,15%	0,30%	
	Taille des ménages	2,57	2,41	-0,48%	-0,55%	-0,40%	2,27
	Logements vacants	601	473	5,20%*	5,22%*	5,40%*	521
	RS + LO	83	157	1,73%*	1,58%*	1,35%*	130

*part observée à la fin de la période

Les hypothèses présentées ci-dessus permettent de calculer le point mort rétrospectif et prospectif de la commune :

Calcul du point mort		1991-1999	2000-2012	2013-2018	2019-2025	2013-2025
Neuilly-Plaisance	Besoins liés au renouvellement	226	-195	76	185	262
	Besoins liés au desserrement des ménages	301	455	285	249	534
	Variation du nombre de logements vacants	164	-130	17	31	48
	Variation du nombre de RS et LO	-4	78	-9	-18	-27
	Point mort	688	208	369	448	817

Entre 2000 et 2012, 208 logements construits sur la commune ont permis de maintenir la population et répondre aux besoins liés en grande partie au desserrement des ménages et en poursuivant le renouvellement du parc, tout en intégrant une volonté de reconquête des logements vacants.

1.2. La définition de 3 scénarii de développement

Le PLU est un document stratégique et prospectif. A ce titre, il doit créer les conditions d'un développement durable, cohérent et raisonné. La définition de 3 scénarios réalistes (dont un moratoire) est un élément important pour donner aux élus les clés du choix d'un scénario qui traduit leur ambition pour leur territoire.

- **Scénario 1 - le maintien de la population à son niveau actuel (scénario moratoire) :** *le territoire de Neuilly-Plaisance présente un tissu résidentiel à dominante d'habitat de type individuel où prend place une trame verte fournie, diversifiée et qualitative. Par ailleurs, le développement urbain y est fortement contraint dans la mesure où le territoire est quasiment totalement urbanisé. A visée moratoire, ce scénario de développement a pour objectif de mettre en perspective les conséquences d'une stabilisation de la population sur la commune.*
- **Scénario 2 - un territoire de projet pour une attractivité durablement affirmée :** *le territoire de Neuilly-Plaisance, de par son cadre de vie verdoyant et ses nombreuses aménités, présente des atouts indéniables pour attirer une nouvelle population désireuse de sérénité. En s'appuyant sur l'arrivée d'infrastructures de transports structurantes à proximité et sur des projets communaux de renouvellement, c'est tout un développement résidentiel et économique durable, responsable et volontariste qui doit se mettre en place sur la commune afin de permettre attractivité et préservation des atouts du territoire. L'équilibre entre développement urbain et valorisation de la trame verte est assuré.*
- **Scénario 3 - une dynamique de construction soutenue pour un rayonnement à l'échelle du grand territoire :** *le territoire de Neuilly-Plaisance, de par sa localisation stratégique aux portes de la Capitale, présente des atouts indéniables pour affirmer le Sud-Est parisien dans les dynamiques du Grand Paris. Ce dernier scénario confère à la commune les moyens pour rayonner sur à l'échelle du Sud-Est parisien grâce notamment à un poids de population qui se verra renforcé. Avec un rythme de constructions neuves soutenues, Neuilly-Plaisance a pour objectif d'être un territoire moteur à l'échelle du Pôle métropolitain de Paris Est entre Marne et Bois et de s'inscrire pleinement dans les dynamiques du Grand Paris.*

Ces 3 scénarios prennent en compte le calcul du point mort présenté ci-dessus et permettent de quantifier le besoin en construction neuve.

Scénario 1 : le maintien de la population à son niveau actuel – Objectif : 20 755 habitants

D'avantage une approche moratoire, le scénario 1 retrace un objectif de stabilisation des dynamiques territoriales observées depuis 1999. En effet, le maintien de 20 755 habitants entre 2013 et 2025 permet de mettre en perspective les effets d'une telle ambition et ce, notamment en terme d'attractivité et de rayonnement. Ce scénario a été élaboré dans l'objectif d'engager une approche pédagogique auprès des élus afin de leur offrir des arguments solides quant au développement souhaité à l'horizon 2025.

Ainsi, ce scénario implique la construction de 817 logements (68 logements/an sur la période 2013-2025) pour maintenir la population.

Bien que porté vers une stabilisation des dynamiques passées, ce scénario n'a pas été retenu. En effet, il freine très fortement le développement du territoire (un développement divisé par 7 par rapport à la période 1999-2012), et ne traduit pas les ambitions de la municipalité en matière de projets urbains. De plus, le peu de dynamisme dans le développement du territoire aurait porté atteinte à la mise en valeur de la richesse paysagère et écologique du territoire.

Scénario 2 : un territoire de projet pour une attractivité durablement affirmée – Objectif : + 3 766 habitants

Le scénario 2 vise à renforcer l'attractivité du territoire en permettant d'une part la réalisation de nombreux projets de construction et d'autre part la valorisation des atouts paysagers du territoire. En définitive, si ce scénario permet de répondre aux objectifs de constructions de logements définis par l'Etat, il garantit également le maintien de la proximité.

Le scénario choisi intègre des objectifs essentiels pour les élus du territoire :

- la prise en compte des besoins de la population actuelle et future ;
- la prise en compte de la trame verte et bleue (nœuds de biodiversité, corridors, etc.) ;
- la définition d'un développement démographique cohérent et adéquat aux objectifs des documents supra-communaux ;
- le renforcement des dynamiques de constructibilité en lien avec les projets d'infrastructures structurantes ;
- le maintien des équipements et des services de proximités présent sur la commune.

Sur la base de ces objectifs, l'élaboration de ce second scénario fait l'hypothèse d'un renforcement de la constructibilité pour les 15-20 prochaines années induisant, *de facto*, une croissance démographique. Ces évolutions correspondent à un rythme moyen de 110 logements par an entre 2013 et 2025 permettant d'atteindre environ 24 500 habitants à la fin de la période.

L'objectif de + 3 766 habitants entre 2013 et 2025 correspond à une évolution démographique 1,5 fois plus élevée que celle observée sur le territoire entre 1991 et 2009 et répond pleinement aux orientations des documents cadres. Cette évolution de population doit être accompagnée par un projet de développement économique cohérent.

Le scénario s'appuie sur les hypothèses de développement suivantes (variation de la population par an):

	1991-1999	2000-2012	1991-2012	2013-2018	2019-2025	2013-2025
Neuilly-Plaisance	0,03%	1,0%	0,6%	0,5%	1,9%	1,3%

... se traduisant en évolution de population par :

	1990	2012	2018	2025	2013-2025
Neuilly-Plaisance	18 195	20 755	21 397	24 521	+ 3 766

... et induisant la construction de :

	2013-2018			2019-2025		
	Point mort	Logements à construire	Const./an	Point mort	Logements à construire	Const./an
Neuilly-Plaisance	369	660	110	448	770	110

2013-2025	Point mort	Logements à construire	Const./an
Neuilly-Plaisance	817	1 430	110

Le gain de 3 766 habitants doit être accompagné d'un projet de développement économique adapté. De plus, le CDT « Paris Est entre Marne et Bois » a fait du développement économique une priorité pour le territoire.

3 hypothèses ont été proposées aux élus :

- **Une reprise progressive du dynamisme économique** avec une stabilisation de l'indice de concentration de l'emploi autour de 0,53 ;
- **Un renforcement de l'attractivité économique** en favorisant le maintien de la part de l'emploi nocéen observée en 2012 dans l'emploi total du CDT en 2025 et amenant l'indice de concentration de l'emploi à 0,56 en 2025 ;
- **Une évolution du tissu économique volontariste** au travers d'une évolution progressive et rapide de l'indice de concentration de l'emploi (+1,4 points).

	Nombre d'emplois		Nombre d'emplois théoriques à créer		
	1999	2012	Hyp. 1	Hyp. 2	Hyp.3
Neuilly-Plaisance	5 427	5 187	+1 571	+1 954	+2 719

Compte tenu des dynamiques passées et des difficultés quant aux disponibilités foncières, les élus se sont positionnés en faveur du premier scénario. A cet égard, il s'agira de mettre en œuvre des mesures permettant de stabiliser l'indice de concentration de l'emploi autour de 0,53 entraînant un besoin de 1 500 créations nettes d'emplois sur le territoire à l'horizon 2025, soit 125 emplois créés par an.

Le scénario 2 a été retenu par les élus, car il allie préservation des richesses naturelles, de la dimension de proximité et du cadre de vie, ainsi que renforcement de l'attractivité du territoire.

Scénario 3 : un territoire bâtisseur pour un rayonnement métropolitain assuré – Objectif : + 4 200 habitants

Le scénario 3 doit permettre au territoire de s'affirmer comme un pôle structurant et ce, tant à l'échelle du territoire du CDT qu'à celle du Grand Paris en permettant l'accueil de **4 200 nouveaux habitants entre 2013 et 2025, soit une évolution importante mais possible par la relance de la construction neuve et le renforcement de l'attractivité du territoire lié à de nouvelles infrastructures de transports engagées à proximité immédiate du territoire.**

Le scénario s'appuie sur les hypothèses de développement suivantes (variation de la population par an):

	1991-1999	2000-2012	1991-2012	2013-2018	2019-2025	2013-2025
Neuilly-Plaisance	0,03%	1,0%	0,6%	0,6%	2,1%	1,4%

... se traduisant en évolution de population par :

	1990	2012	2018	2025	2013-2025
Neuilly-Plaisance	18 195	20 755	21 529	24 964	+4 209

... et induisant la construction de :

	2013-2018			2019-2025		
	Point mort	Logements à construire	Const./an	Point mort	Logements à construire	Const./an
Neuilly-Plaisance	369	720	120	448	910	130

2013-2025	Point mort	Logements à construire	Const./an
Neuilly-Plaisance	817	1 630	125

Le développement recherché par le scénario 3 vise à renforcer significativement le rôle de Neuilly-Plaisance dans les dynamiques métropolitaine afin que la commune soit moteur au sein des bassins de vie. Ce scénario implique la construction de 1630 logements (125 logements/an sur la période 2013-2025), dont 817 pour maintenir la population.

Ce scénario n'a pas été retenu par les élus nocéens pour plusieurs raisons :

- La volonté de s'appuyer sur la préservation des caractéristiques de la ville de la « proximité » et du cadre de vie verdoyant pour construire le projet de territoire était incompatible avec un développement résidentiel aussi ambitieux ;
- La richesse de la biodiversité et les espaces de respiration supports de la Trame Verte et Bleue auraient été impactés par un tel développement ;
- L'impact sur le développement de l'emploi et des équipements était démesuré.

Justification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les enjeux issus du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et l'examen des différents scénarios de développement ont conduit la commune de Neuilly-Plaisance à faire le choix d'un développement modéré, soucieux de la préservation du cadre de vie et de l'identité nocéenne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Neuilly-Plaisance est structuré autour d'un grand principe : répondre aux défis d'une ville de la proximité face aux dynamiques métropolitaines. Il se décline en trois axes :

- Affirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie nocéen ;
- Prendre en compte les besoins de chacun, pour une ville à portée de main ;
- Renforcer les dynamiques de projets communaux dans un contexte supra-territorial affirmé.

Axe 1 : Réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie nocéen

1.1 Objectif 1 : Préserver la présence végétale au sein du bâti nocéen

L'état initial de l'environnement a bien mis en avant la présence d'espaces de nature exceptionnels sur le territoire et appartenant à un réseau de sites naturels et écologiques reconnus pour leurs qualités. En effet, outre le parc des Coteaux d'Avron classé Natura 2000, la commune est aussi bordée par la Marne au sud du territoire qui constitue un maillon de la trame bleue du territoire. De ce fait, Neuilly-Plaisance dispose ainsi d'un potentiel écologique et de biodiversité remarquable que l'état initial de l'environnement a particulièrement mis en exergue.

Dans ce sens, le PADD traduit la volonté de poursuivre la préservation de ces grandes entités naturelles en assurant à la fois leur préservation, protection mais aussi en favorisant une gestion adaptée. Le PADD vise ainsi sur le Parc des Coteaux d'Avron, réserve majeure de biodiversité sur le territoire Grand Paris Grand Est, le maintien des différents dispositifs assurant aujourd'hui sa protection.

La trame bleue de la Marne, dont l'état initial de l'environnement a montré sa nécessaire restauration, en cohérence avec les documents-cadres, est visée par des objectifs de soutien aux différents projets qui permettraient cette restauration. D'autre part, la trame bleue se traduit aussi par la présence de mares au sein du Parc des Coteaux d'Avron, qui constituent un réseau cohérent vecteur d'une biodiversité enrichie. Le PADD inscrit la préservation de ce réseau de mares, ce qui vient en complément du maintien des protections sur le secteur du Parc des Coteaux d'Avron, préalablement cité.

Enfin, dans le but de renforcer ce capital de biodiversité, le PADD prend l'engagement de s'inscrire pleinement dans les démarches de gestion différenciée des espaces verts à travers la diversification des espèces végétales plantées mais aussi la réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires, anticipant ainsi la future réglementation.

Outre des grandes entités naturelles, le tissu urbain nocéen est maillé par un réseau d'espaces verts ou d'éléments de nature constituant de multiples corridors écologiques. Ils assurent notamment le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité et confortent ainsi le potentiel de biodiversité du territoire.

C'est pourquoi le PADD vise en premier lieu la mise en valeur des friches actuelles du projet de l'ex-A103 dont la disposition permet d'assurer un corridor de grande qualité reliant Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-sous-Bois. Le PADD cherche aussi à préserver d'autres espaces naturels de friche comme les talus ferroviaires dont la gestion extensive permet d'assurer la sauvegarde d'une certaine biodiversité en ville.

L'état initial de l'environnement a également mis en valeur la multitude d'espaces naturels ou végétalisés au sein même du tissu urbain et notamment sur l'espace public. Dans ce sens, le PADD inscrit la protection des différents espaces verts publics existants et les recense : de la Voie Lamarque, espace vert et corridor linéaire entre la Marne et le Parc des Coteaux d'Avron, à des espaces plus restreints jouant un rôle dans les corridors en pas japonais comme le square Ionesco ou encore le rond-point du Chalet. D'autre part, le PADD inscrit le maintien des alignements d'arbres, qui, outre une fonction relais dans le déplacement des espèces, constituent aussi des atouts paysagers participant à la qualité de cadre de vie.

Enfin, le tissu urbain nocéen se compose de nombreux jardins privés dont certains forment des cœurs d'îlots intéressants, que l'état initial de l'environnement a mis en évidence. Afin d'assurer le maintien de ces espaces qui jouent un rôle évident de corridors en pas japonais en complément des espaces verts publics, le PADD vise la valorisation de cette trame, et pour assurer sa pérennité, la maîtrise de l'évolution du tissu urbain, ce dernier se densifiant.

Si les différentes entités naturelles ont un rôle écologique, elles sont aussi le support de plusieurs autres fonctions que le PADD cherche à valoriser.

Ainsi, il vise à maintenir l'aspect récréatif et ludique du Parc des Coteaux d'Avron qui dispose de sentiers de promenade mais aussi d'espaces de jeux pour les enfants.

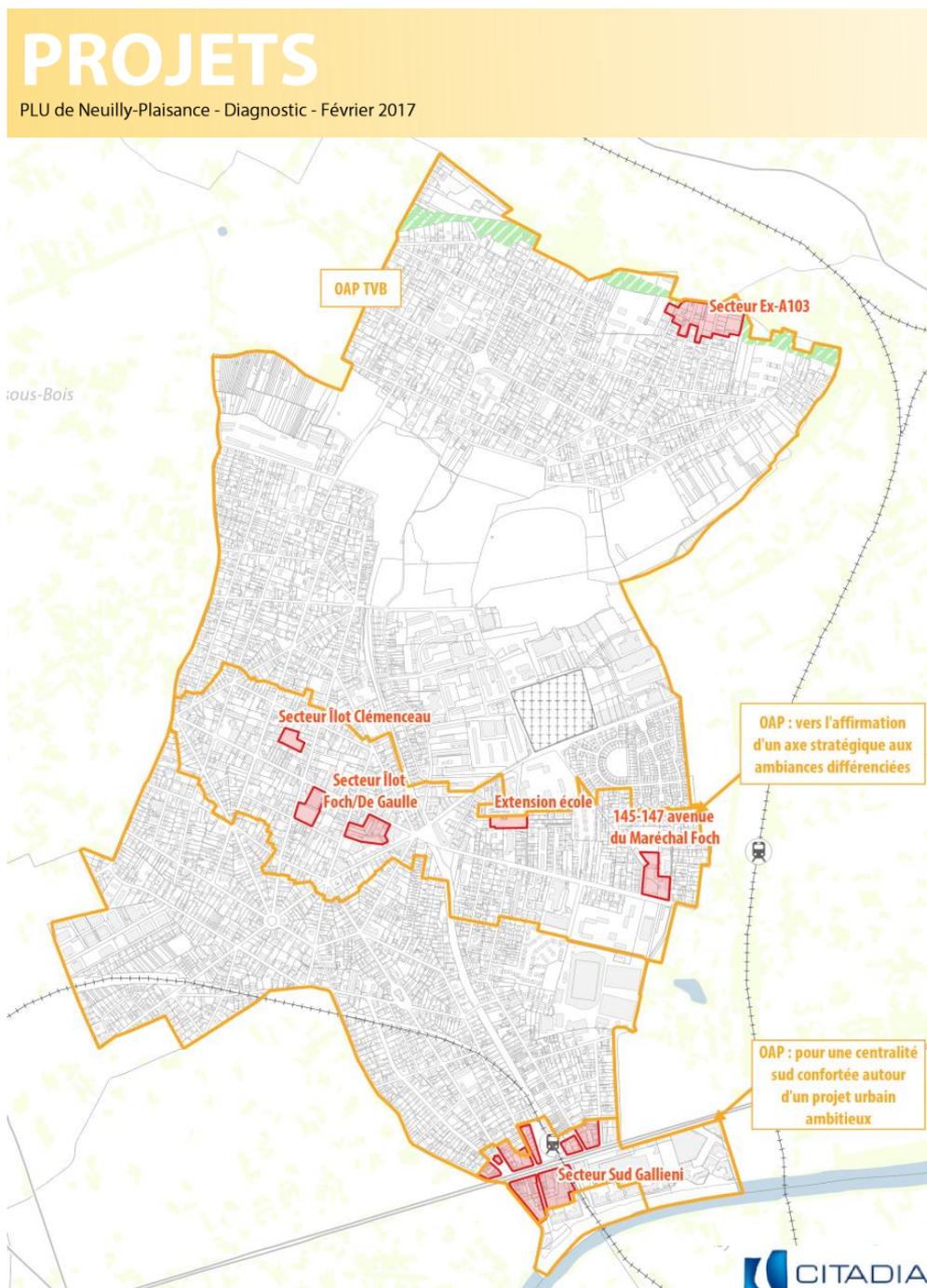
Les activités de production en agriculture urbaine sont aussi visées à travers le maintien voire l'amplification des espaces de jardins familiaux, supports de production potagère mais aussi de lien social. Le PADD inscrit aussi la poursuite des initiatives agricoles inscrites sur le Parc des Coteaux qui jouent un rôle de sensibilisation de la population.

La fonction de support de déplacements des éléments de la trame verte est aussi mise en évidence notamment à travers la valorisation de l'axe principal de la Voie Lamarque, véritable coulée verte qui offre un axe de déplacements doux privilégié vers la gare RER. De manière plus générale le PADD identifie également la mise en valeur du réseau de cheminements doux existant tout en inscrivant également la requalification de certaines portions afin de compléter le maillage communal. Enfin, le

PADD identifie les bords de Marne qui constituent, outre un corridor écologique intéressant, un axe de déplacements quotidiens ou plus occasionnels privilégié pour rejoindre d'autres territoires.

Aussi, le PADD pose comme orientation de limiter fortement la consommation d'espaces pour mettre en œuvre le projet communal. Cela passe par un renouvellement urbain privilégié et une optimisation des espaces bâtis permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation sur des espaces ouverts artificialisés limités à 2 hectares. Il répond donc aux grands objectifs cadre d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels.

Dès lors, comme on peut le constater sur la carte ci-dessous, le parti pris de la commune est de préserver ses espaces verts paysagers et de favoriser l'intensification et le renouvellement urbain de son tissu bâti pour limiter la consommation d'espaces naturels.



Par ailleurs, pour satisfaire les objectifs de production logements assignés à la commune et traduire cette intensification bâtie, la programmation et les formes urbaines envisagées permettent de concilier densité et respect des de l'identité nocéenne :

Secteur Sud Gallieni :

Entre 283 et 344 logements avec des densités variant entre 300 et 400 logements à l'hectare, sur une superficie totale comprise entre 0,75 et 0,83 hectare.

145-147 avenue du Maréchal Foch :

217 logements avec une densité de 361 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 0,6 hectares.

Secteur Ex-A103 :

Entre 50 et 70 logements avec des densités variant entre 33 et 46 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 1,56 hectare (voirie comprise)

Secteur Îlot Clémenceau :

63 logements avec une densité de 185 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 0,34 hectares.

Secteur Îlot Foch/De Gaulle :

118 logements avec une densité de 227 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 0,52 hectares.

1.2 Objectif 2 : Valoriser le cadre paysager et patrimonial

Le relief sur lequel s'inscrit la commune, depuis les bords de Marne jusqu'au plateau d'Avron, assure des vues intéressantes sur le grand paysage et la présence de nombreuses perspectives paysagères depuis le tissu urbain.

Le PADD vise ainsi à valoriser le site de la butte témoin depuis les coteaux et le plateau, pour les vues qui s'en dégagent sur le grand territoire mais aussi la mise en valeur des vues depuis les berges de la Marne. Ces deux sites représentent ainsi des aménités paysagères, traduites dans l'état initial de l'environnement, et qui sont bien valorisées au sein du PADD.

Le PADD vise aussi à préserver les qualités du tissu bâti nocéen. En effet, l'état initial de l'environnement avait montré que malgré la faiblesse d'un patrimoine historique reconnu, le tissu nocéen était composé de multiples éléments bâtis présentant une réelle richesse et diversité architecturale et patrimoniale, représentant l'évolution historique de la commune. Dans ce sens, le PADD vise la protection du patrimoine classé à travers l'unique monument qu'est l'Eglise Notre Dame de l'Assomption. Mais il vise aussi à maintenir les qualités architecturales du tissu pavillonnaire et parmi celui-ci, à mettre en valeur les architectures les plus remarquables que ce soit des pavillons en meulière, des demeures bourgeoises...

Le territoire de Neuilly-Plaisance, s'il dispose d'un cadre paysager et naturel remarquable, n'en reste pas moins un territoire urbain maillé de diverses infrastructures constituant des ruptures urbaines. Dans ce sens, le PADD inscrit la volonté d'atténuer ces dernières. Cela passe par une amélioration de l'intégration urbaine et paysagère de la ligne du RER traversant la commune en superstructure, mais aussi des boulevards structurants et particulièrement de l'ex RN34.

D'autre part, le PADD traite de la qualité des entrées de ville en distinguant notamment les entrées sud sur le boulevard Gallieni auxquelles il s'agit d'impulser une nouvelle image et les entrées nord dont la lisibilité est aujourd'hui incertaine et dont la requalification pourrait s'inscrire dans le cadre du projet de coulée verte et d'extension du parc des coteaux d'Avron. Ces différents objectifs s'inscrivent en cohérence avec ceux déclinés à l'axe 3 du PADD. Enfin, les entrées ouest ne sont pas en reste puisque le PADD vise à maintenir les perspectives en direction du parc et du tissu pavillonnaire, perspectives urbaines qui fondent l'identité nocéenne.

1.3 Objectif 3 : Promouvoir une ville au fonctionnement durable

La commune de Neuilly-Plaisance, de par son site géographique entre la Marne et le Plateau d'Avon, est particulièrement concernée par les risques naturels, et notamment le risque inondation par débordement et les retraits gonflements des argiles. D'autre part, étant particulièrement urbanisé et imperméabilisé et se trouvant en exutoire d'un vaste bassin versant, la commune subit régulièrement des inondations pluviales liées aux précipitations intenses. Pour répondre à ces problématiques et assurer la réduction de l'exposition des populations face à ces risques, le PADD cite d'intégrer la gestion du risque inondation dans la fabrique de la ville mais aussi de prendre en compte le risque lié aux argiles en informant notamment sur les procédés constructifs adaptés.

La configuration particulièrement urbaine de la commune induit également de nombreuses nuisances sonores mais aussi une qualité de l'air potentiellement dégradée. Dans ce sens, le PADD inscrit plusieurs objectifs afin de participer à la construction d'un cadre de vie plus sain notamment en soutenant une mobilité plus durable, mais aussi en favorisant des aménagements urbains qui prennent en compte ces problématiques, particulièrement dans le cas d'aménagements accueillant des populations vulnérables et sensibles (enfants, personnes âgées...).

Le développement envisagé de la commune induit une pression supplémentaire sur la demande en eau mais aussi sur la production de déchets. Le PADD inscrit ainsi des objectifs visant à maîtriser les impacts du développement communal sur l'environnement et particulièrement les ressources naturelles. Une gestion précautionneuse de la ressource en eau à travers des économies d'eau potable et l'encouragement d'une gestion alternative des eaux pluviales est ainsi inscrite au PADD. De même, une gestion durable des déchets est mentionnée de manière à soutenir les actions de compostage déjà engagées, à encourager de nouvelles pratiques comme à travers une recyclerie...

Enfin, dans le prolongement des objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement, la loi Alur mais aussi la loi sur la transition énergétique pour une croissance verte et les orientations déclinées au sein du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), le PADD s'inscrit pleinement dans la transition énergétique. Il vise ainsi à maîtriser les consommations et favoriser l'utilisation de nouvelles sources d'énergie.

En poursuivant les objectifs de sobriété et d'économie, le PADD vise ainsi à favoriser la réhabilitation thermique et énergétique du bâti existant, souvent vieillissant, tout en permettant son adaptation mais il édicte aussi l'objectif de rechercher l'exemplarité énergétique lors de l'édification de nouvelles constructions. La maîtrise des consommations énergétiques du parc bâti est ainsi assurée.

D'autre part, il encourage le développement d'une mobilité durable en s'appuyant notamment sur les projets de transports en commun et le développement des liaisons douces. Cela permettra de favoriser un partage plus équilibré de la voirie et des espaces publics et de réduire la place de la voiture en ville. Les problématiques de nuisances sonores et de qualité de l'air seront également positivement impactées. Ces différentes orientations permettront aussi de limiter le risque de précarité énergétique des ménages nocéens.

Enfin, outre la maîtrise des consommations énergétiques, le PADD traduit des objectifs de développement des énergies renouvelables afin de s'inscrire dans un cadre plus respectueux des ressources naturelles et de l'environnement global en évitant l'émission de gaz à effets de serre par exemple. Pour cela, le PADD soutient le développement des énergies renouvelables locales en s'appuyant notamment sur le potentiel solaire, géothermique...

Axe 2: Prendre en compte les besoins de chacun, pour une ville à portée de main

2.1 Objectif 1: Proposer une offre de logements diversifiée et attractive privilégiant un parcours résidentiel complet et permettant l'accueil de nouvelles catégories de populations

Après trois décennies d'évolution démographique modérée, la commune renoue avec l'attractivité à la fin des années 1990.

Ces dynamiques démographiques s'accompagnent également d'une relance de la construction neuve sur la commune, en témoigne l'évolution récente du parc qui souligne une accélération de la construction sur la commune depuis les années 2000.

Les ambitions du Grand Paris projetées sur le territoire communal, corrélées aux processus de vieillissement et de desserrement des ménages nocéens place la commune face à la nécessité de renforcer et d'adapter l'offre de logements tout en anticipant, *in fine*, leurs retombées sur le niveau de services et d'équipements communaux nécessaire à l'apport de nouvelles populations.

Dès lors le PADD porte l'ambition d'engager, en réponse aux objectifs fixés dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris Est entre Marne et Bois », la réalisation d'au moins 1 430 logements d'ici à 2025.

Si cet objectif de développement marque l'engagement de la municipalité à participer à l'effort de production de nouveaux logements à l'échelle régionale (70 000 logements par an d'ici 2030), il tient compte également des opportunités foncières limitées de la commune ainsi que de l'état de l'offre en équipements actuels, déjà fortement mobilisés.

A cet égard, cette production de nouveaux logements devra permettre une intensification raisonnée et de qualité des secteurs stratégiques de la commune (le long des axes structurants du territoire, à

proximité immédiate de la gare RER, dans le centre-ville, etc.) en favorisant notamment des formes architecturales moins consommatrices d'espaces.

Focus

Objectifs chiffrés du SDRIF à Neuilly-Plaisance

Sur la carte d'orientations générales du SDRIF, la partie sud de la commune est identifiée comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » et la partie au nord de la D30 comme « espace urbanisé à optimiser ».

Les espaces concernés reconnus à ce titre doivent, d'ici 2030, augmenter leur densité humaine et leur densité moyenne des espaces d'habitat respectivement de 15% et 10%.

La commune connaît actuellement une densité moyenne des espaces d'habitat de 41,9 logements/ha.

Dès lors, en réponse à l'objectif de +15%, Neuilly-Plaisance devra présenter une densité moyenne des espaces d'habitat de 48,1 logements/ha en 2030 à l'échelle de la commune.

Le scénario de développement retenu permet de répondre à cet objectif et donc, à fortiori, à celui de +10% également.

Par ailleurs, le renforcement du parc de logements nocéen devra permettre de répondre aux besoins des ménages, actuels et futurs, en leur offrant notamment la possibilité de mener des parcours résidentiels fluides et complets.

Aussi en accord avec les orientations du SDRIF, le PADD affirme la nécessité de tendre vers un rééquilibrage/une diversification des typologies de logements au sein du parc en garantissant notamment la réalisation de petits logements.

A travers cette orientation, l'objectif de la municipalité n'est autre que de répondre aux enjeux soulevés lors de la phase diagnostic que sont : l'anticipation des besoins liés au desserrement et au vieillissement des ménages et la nécessité d'attirer des jeunes actifs sur le territoire. Toutefois, conscient de l'attractivité que le territoire représente vis-à-vis des familles, la commune désire également garantir, en parallèle, une offre en logements familiaux.

Enfin, dans le respect de la loi du 18 janvier 2013, la commune prévoit de poursuivre les dynamiques d'ores-et-déjà engagées en faveur d'une plus grande mixité sociale. Il s'agira notamment de renforcer la part des logements locatifs aidés sur le territoire pour atteindre à l'horizon 2025 un taux SRU de 25% et de faciliter le développement d'une offre en accession aidée pour accompagner l'installation des Nocéens et primo-accédants sur la commune.

Au-delà de ces aspects quantitatifs, la commune se saisit également de la question des équilibres territoriaux via la promotion d'une répartition équilibrée des logements locatifs aidés sur Neuilly-Plaisance mais également en portant une attention particulière à la représentation des différentes catégories de financement sur le territoire.

2.2 Objectif 2 : Maintenir le dynamisme commercial nocéen et conforter les pôles d'attractivité existants

Marquée par une structure urbaine à caractère « multipolaire », la commune est concernée par différents projets qui vont contribuer à affirmer son rayonnement à l'échelle du sud-est parisien.

Ces projets, véritables atouts de développement pour le territoire, nécessitent cependant d'être anticipés afin de penser l'organisation territoriale future de la commune en cohérence et en complémentarité avec les dynamiques actuelles.

Dès lors, soulignant la diversité de l'offre communale en matière de commerces et de services, le diagnostic reflète également une offre polarisée autour du centre-ville historique et de la gare RER de Neuilly-Plaisance, le tout ponctué de « micro-polarités » de quartiers assurant un service de proximité.

Ce maillage commercial de proximité représente l'opportunité de développer des lieux de rencontre du quotidien en garantissant une animation due notamment à une mixité fonctionnelle au sein des différents quartiers résidentiels.

Considérant ces éléments de diagnostic, le PADD affiche tout d'abord l'ambition de garantir le maintien de la diversité de l'offre dans le centre-ville et de poursuivre sa mise en valeur, pour lui permettre d'assurer pleinement son rôle de centralité structurante à l'échelle de la ville.

Il s'agira notamment d'affirmer les linéaires commerciaux existants en pérennisant les cellules commerciales présentes sur le secteur et en facilitant l'implantation de nouveaux commerces et services pour compléter l'offre actuelle.

Si l'attractivité du centre-ville tient à la qualité et à la diversité des commerces et services qu'il propose, cela repose également sur la visibilité et la fonctionnalité des lieux. A ce titre, la municipalité souhaite poursuivre les logiques de réaménagement et de requalification des espaces publics sur le secteur pour offrir à la séquence « centre-ville » une véritable identité garante d'une ambiance qualitative et apaisée.

Ainsi, fruit d'une politique active et partagée en faveur de la redynamisation du tissu commercial, Neuilly-Plaisance porte la volonté d'étendre ces projets de restructuration, notamment sur les secteurs suivants :

- Sur l'avenue du Maréchal Foch : de la place Jean Mermoz à la limite communale avec Rosny-sous-Bois ;
- Le long de la section sud de la rue du Général de Gaulle ;
- Autour de la place du Marché.

Enfin, conscient de la nécessité d'assurer un service de proximité aux Nocéens traduisant également une répartition spatiale équilibrée, le PADD poursuit l'ambition, d'une part, de restructurer l'offre autour de la gare RER et, d'autre part, de maintenir dans la mesure du possible les « micro-polarités » commerciales sur le plateau d'Avron ainsi que sur les secteurs des Renouillères, Pasteur et autour de l'Eglise Saint-Henri.

Il précise à cet effet, que l'offre devra être pensée en complémentarité de celle présente sur le centre-ville et les communes avoisinantes et qu'une attention particulière à leur insertion dans les quartiers devra être recherchée afin de valoriser ces lieux d'animation et d'interaction urbaine (harmonisation des devantures commerciales, etc.).

2.3 Objectif 3 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques souhaitées

La ville de Neuilly-Plaisance bénéficie d'une offre en équipements complète et diversifiée qui répond aux besoins actuels de la population. Toutefois, dans une logique de renforcement de l'attractivité résidentielle et économique, la municipalité soutient la réalisation et/ou la requalification des équipements et des services sur le territoire pour anticiper les nouveaux besoins.

Aussi, le diagnostic a notamment permis de mettre en évidence la « quasi-saturation » des équipements scolaires et de la petite enfance ; c'est pourquoi le PADD se saisit de cette problématique en manifestant l'ambition d'optimiser et de conforter l'offre existante au travers d'une « refonte » de la carte scolaire mais également en étudiant l'opportunité de développer une nouvelle offre à proximité de l'école Foch.

Les équipements et services à la population constituent des composantes essentielles de la dimension de proximité sur un territoire. L'enjeu global auquel s'attache le PADD est de maintenir une répartition équilibrée de l'offre sur le territoire et de renforcer leur accessibilité auprès de tous.

En effet, offrir une réponse à ces deux problématiques, c'est premièrement assurer le maintien de la mixité fonctionnelle sur la commune et, deuxièmement, proposer aux Nocéens une ville à portée de main pour limiter les besoins en déplacements.

Il conviendra pour ce faire de faciliter leur accessibilité depuis les transports en commun, de permettre l'adaptation des normes de stationnements des équipements générateurs de flux ou encore de poursuivre la mise en réseau des équipements en s'appuyant sur des cheminements doux.

En outre, la loi du 12 juillet 2010 introduit la question du numérique dans les projets d'aménagement, de construction et d'habitat et impose au Plan Local d'Urbanisme de déterminer les conditions d'une couverture équilibrée des communications électroniques.

Afin de renforcer la couverture numérique de la commune, la nécessité d'étendre le réseau de fibre optique est réaffirmé, y compris au sein des zones pavillonnaires, pour permettre à chaque entreprises mais également à chaque foyer, où qu'il se situe sur le territoire d'accéder au Très Haut Débit.

Enfin, le territoire étant traversé par des lignes de transport de l'énergie électrique stratégique pour la desserte de l'est parisien appartenant au réseau de RTE (liaisons aériennes GALERES-ROMAINVILLE-VILLEVAUDE 225kV et PLAISANCE-ROMAINVILLE 225kV), une orientation visant la pérennité de ces installations est inscrite au PADD.

2.4 Objectif 4 : Poursuivre les logiques initiées en faveur d'une mobilité vertueuse sur le territoire

Dans le respect du SDRIF et du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF), le PADD prône la poursuite des logiques initiées en faveur d'une mobilité vertueuse sur le territoire.

En effet, l'augmentation structurelle des prix du carburant, le renforcement du lien entre urbanisation et transports et la sensibilisation aux enjeux environnementaux en matière d'écologie et de santé urbaine obligent aujourd'hui les communes à reconsidérer la place des véhicules motorisés particuliers dans la ville.

Ainsi, rythmé par un certain nombre d'objectifs relatifs à l'usage modéré de la voiture, au développement des modes doux et à la valorisation des mobilités alternatives définis dans le PDUIF, les orientations du PADD de la commune de Neuilly-Plaisance visent à œuvrer en faveur d'une réduction de la part modale de la voiture dans les déplacements quotidiens.

Pour ce faire, la municipalité atteste le nécessaire renforcement de la desserte du territoire par les transports collectifs en affichant son ambition de tendre vers une optimisation de l'offre existante, telles que l'amélioration des cadencements en heures de pointe, le déploiement d'une offre adaptée sur le secteur est du plateau d'Avron ou encore l'intensification des logiques de rabattement en direction des gares RER sur/ou à proximité du territoire.

Néanmoins, consciente que la mise en œuvre d'une nouvelle mobilité ne repose pas uniquement sur le développement d'une offre compétitive en transports en commun, la ville soutient en parallèle les initiatives au profit de la régulation du stationnement sur la commune et également le renforcement des mobilités douces et ce, tant pour les déplacements quotidiens que pour les déplacements de loisirs.

Dès lors les élus témoignent, au travers du PADD, de la volonté de limiter ou du moins de réguler les espaces dédiés au stationnement des véhicules en adaptant, d'une part, les normes de stationnement à la qualité de la desserte en transports en commun ou encore à la capacité et à l'usage des bâtiments et, d'autre part, en encourageant les logiques de mutualisation des espaces de stationnement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, la commune porte également la volonté de poursuivre la mise en place d'outils permettant une plus grande rotation des véhicules notamment sur les espaces stratégiques et générateurs de flux afin de faciliter leur accessibilité et de gagner en lisibilité.

Enfin, dans l'esprit de la valorisation de la ville des proximités et, *de facto*, des « courtes distances », les élus confirment leur attachement pour le renforcement des continuités douces sur la commune en s'appuyant sur la trame existante et en développant une nouvelle offre dans la continuité des aménagements réalisés, notamment en direction des bords de Marne.

Ainsi, des aménagements cyclables pourront être développés entre la gare RER et le centre-ville en prenant en compte le gabarit des voies nocéennes, parfois très étroit (double sens cyclable, zones dédiées, voies partagées, etc.). Une attention particulière devra être portée à la sécurisation et à la qualité de ces espaces pour garantir des espaces attractifs au service des déplacements quotidiens et de loisirs.

Dans la poursuite de ces réflexions et orientations, le PADD évoque également l'importance de renforcer les mobilités « innovantes » sur le territoire. Il s'agira notamment de s'appuyer sur les nouvelles pratiques de l'automobile, moins polluantes, initiées récemment avec la mise en place des bornes de véhicules électriques ou encore sur les ressources du territoire pour impulser des mobilités partagées (covoiturage, navette groupée, pédibus, etc.).

Axe 3: Renforcer les dynamiques de projets communaux dans un contexte supra-territorial affirmé

3.1 Objectif 1 : Accompagner la requalification des secteurs stratégiques de la commune

La commune de Neuilly-Plaisance, partisane des logiques de renouvellement urbain depuis plus d'une vingtaine d'années, souhaite maintenir cette dynamique pour favoriser l'émergence de nouveaux projets urbains sur le territoire.

En effet, concerné par de nombreux projets tant d'un point de vue résidentiel que paysager, le PADD inscrit cette volonté en ciblant en priorité le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques de la commune.

Il s'agit notamment de la restructuration des axes structurants Gallieni et Foch, de l'épaississement du centre-ville ou encore de l'émergence d'un projet paysager et de logements sur les emprises de l'ex A103.

Identifié au sein du diagnostic comme un véritable secteur stratégique pour porter le développement futur de la commune, le projet de renouvellement urbain sur le boulevard Gallieni rassemble les élus autour d'une idée commune : orienter l'effort de construction sur ce secteur en facilitant l'émergence d'un front urbain dense et mixte.

Derrière cette première orientation, le PADD souhaite notamment accompagner la reconfiguration du quartier pour renforcer sa fonctionnalité et son urbanité. Il précise que cela se traduira notamment par :

- la mise en place de rez-de-chaussée commerciaux le long du boulevard ;
- la création si nécessaire d'un nouvel équipement en réponse à l'apport de population sur le secteur ;
- des typologies de logements mixtes pour accompagner la diversification du parc.

Ces nouvelles perspectives s'inscrivent pleinement dans les orientations stratégiques du SDRIF qui soulignent la nécessité de tendre vers une densification des quartiers à proximité des gares.

En outre, pour accompagner cette refonte du secteur et pour en faire un lieu propice à l'émergence d'une véritable vie de quartier, la municipalité réaffirme son soutien au projet de requalification de la voirie en boulevard urbain.

Elle souhaite notamment étudier l'opportunité d'une meilleure répartition modale sur le boulevard, renforcer les aménagements paysagers et faciliter et sécuriser les traversées piétonnes pour lui conférer un aspect plus urbain.

Le PADD traduit également sur ce secteur la prise en compte de l'environnement particulièrement contraint du site en termes de nuisances sonores et de qualité de l'air, liées aux multiples axes de transports (ferré et routier) et ce, dans le but d'améliorer les ambiances urbaines et d'agir en faveur d'un cadre sanitaire plus qualitatif.

Au-delà de la requalification de la centralité sud du territoire, la commune aspire à un renforcement du centre-ville nocéen et ce, dans le respect de l'esprit de village. Pour cela, le projet de territoire énonce son intention de recomposer et d'intensifier la trame bâtie sur l'îlot Mairie en s'appuyant sur les alignements de façade existants. Toutefois, il précise également que cette intensification devra se faire dans le respect des gabarits environnants et permettre des vues/ouvertures sur les cœurs d'îlots pour conserver des porosités et des espaces de respiration.

Enfin, pour préserver l'ambiance caractéristique du centre-ville et affirmer sa visibilité, le PADD ambitionne de créer des espaces publics repères pour garantir confort et sécurité aux usagers mais également pour réintroduire une ambiance végétale sur ce secteur à dominante minérale.

Il mentionne principalement le renforcement du lien du parvis de l'Hôtel de ville avec les espaces publics et l'harmonisation du traitement des espaces publics.

Par ailleurs, pour compléter cette vision « projets » et prolonger ces nouvelles dynamiques du centre-ville, la municipalité porte la volonté de poursuivre la redynamisation de l'avenue Foch pour en faire un axe structurant porteur de développement.

Ce dessein se traduit d'une part, par une intensification du linéaire bâti pour marquer l'entrée de ville et d'autre part, par le déploiement de petites cellules commerciales depuis le centre-ville.

Enfin, le PADD mobilise une partie des emprises de l'ex A103 pour y projeter un projet paysager et de logements. Ce site identifié au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement pour ses potentialités mais aussi ses caractéristiques environnementales est ainsi mobilisé pour la réalisation d'une opération de logements individuels ou de petits collectifs. D'autre part, en lien avec le caractère environnemental du secteur, l'insertion de ce projet de logements est particulièrement encadrée tant en termes de transition avec les tissus voisins et de maintien des vues, qu'en terme écologique en respectant les secteurs de friches mais aussi en limitant l'imperméabilisation. Ainsi, les objectifs inscrits au PADD visent bien à insérer le projet de construction dans ce site sensible, et à y intégrer une coulée verte devant relier Rosny-sous-Bois à Neuilly-sur-Marne.

3.2 Objectif 2 : Assurer une reprise progressive de l'attractivité économique du territoire au sein du Grand Est Parisien

A dominante résidentielle, la commune de Neuilly-Plaisance bénéficie d'un tissu économique relativement diversifié qui se concentre principalement sur les trois zones d'activités du territoire (Bords de Marne, Fontaine du Vaisseau et Renouillères). Avec un indice de concentration de l'emploi de 0.53, la commune dispose d'une attractivité économique mesurée au sein du sud-est francilien.

Dans un contexte d'affirmation du bassin d'emplois du territoire « Paris Est entre Marne et Bois », le PADD relaye l'ambition de structurer un territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois en participant au développement économique du territoire du CDT.

A ce titre, les élus nocéens s'engagent dans un rééquilibrage du ratio habitat/emplois en favorisant d'une part, le développement de nouveaux emplois au sein des zones d'activités existantes et d'autre part, en garantissant le renforcement des emplois de la sphère présentielle.

En effet, compte tenu de la rareté du foncier et de la nature des emplois présents sur la commune, le PADD encourage la restructuration des secteurs d'activités afin d'accroître leurs capacités d'accueil et leur visibilité. Il pourra s'agir de faciliter la mise en œuvre des projets de requalification sur ces secteurs pour leur garantir les conditions d'une évolution mesurée leur permettant de répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et usagers.

L'adaptation des bâtiments existants, l'harmonisation du bâti d'activités et la mise en valeur des espaces publics – notamment sur la zone industrielle des Renouillères – ont pour objectif d'offrir des conditions d'implantation favorables pour les entreprises tout en résorbant les phénomènes de vacance de l'immobilier tertiaire.

Enfin, les éléments du diagnostic soulignent un manque d'interaction entre ces secteurs d'activités et l'environnement qui les jouxtent. Ainsi, si les choix passés ont permis de constituer des « poches économiques » au sein de quartiers à dominante résidentielle limitant les conflits d'usages et les nuisances pour les riverains, ils ont également favorisé l'émergence de zones monofonctionnelle peu intégrées aux dynamiques extérieures.

C'est dans ce contexte que le PADD, souhaite assurer davantage d'animation au sein de ces entités en favorisant, par exemple, le développement de services et d'aménités aux entreprises et usagers (restaurant et crèche inter-entreprises, PDE, etc.).

Enfin, les logiques engagées en faveur de la restructuration de ces secteurs d'activités favoriseront les interactions avec les tissus environnants en atténuant les ruptures urbaines.

En outre et compte tenu des caractéristiques socio-démographiques, le renforcement de l'emploi sur la commune sera également permis par la création d'une nouvelle offre en matière de service à la personne au sein des centralités de la commune.

3.3 Objectif 3 : Poursuivre le développement des espaces de nature

En lien avec la commune de Rosny-sous-Bois, un projet de parc intercommunal a vu le jour, visant à relier les espaces naturels et de loisirs existants des deux communes.

Le PADD soutient cette démarche déclinant l'objectif pour favoriser la réalisation de ce projet.

Il inscrit ainsi le développement du potentiel écologique du Plateau d'Avron mais aussi d'accroissement de l'offre de nouveaux espaces de détente pour valoriser le cadre nocéen. Enfin, pour assurer l'ouverture du parc actuel vers Rosny-sous-Bois, le PADD inscrit l'orientation de prévoir l'aménagement du secteur résiduel des anciennes cavités d'extraction du gypse.

Le PADD vise aussi à assurer la mise en place d'itinéraires verts fonctionnels avec les communes de Villemomble, Rosny-sous-Bois et Neuilly-sur-Marne. Il s'agit de développer un réseau de sentiers qui prenne appui à la fois sur les continuités écologiques du plateau mais aussi des coteaux sur les emprises de l'ex A103, dans la perspective de la formalisation d'une coulée verte pratiquée, fonctionnelle et intercommunale.

2. Justifications des choix retenus pour établir les OAP




Partie 1

Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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

(...) »

A Neuilly-Plaisance, 3 OAP ont été définies, dont une thématique :

- OAP 1 : Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées
- OAP 2 : Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux
- OAP 3 : Trame Verte et Bleue

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

OAP 1: Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

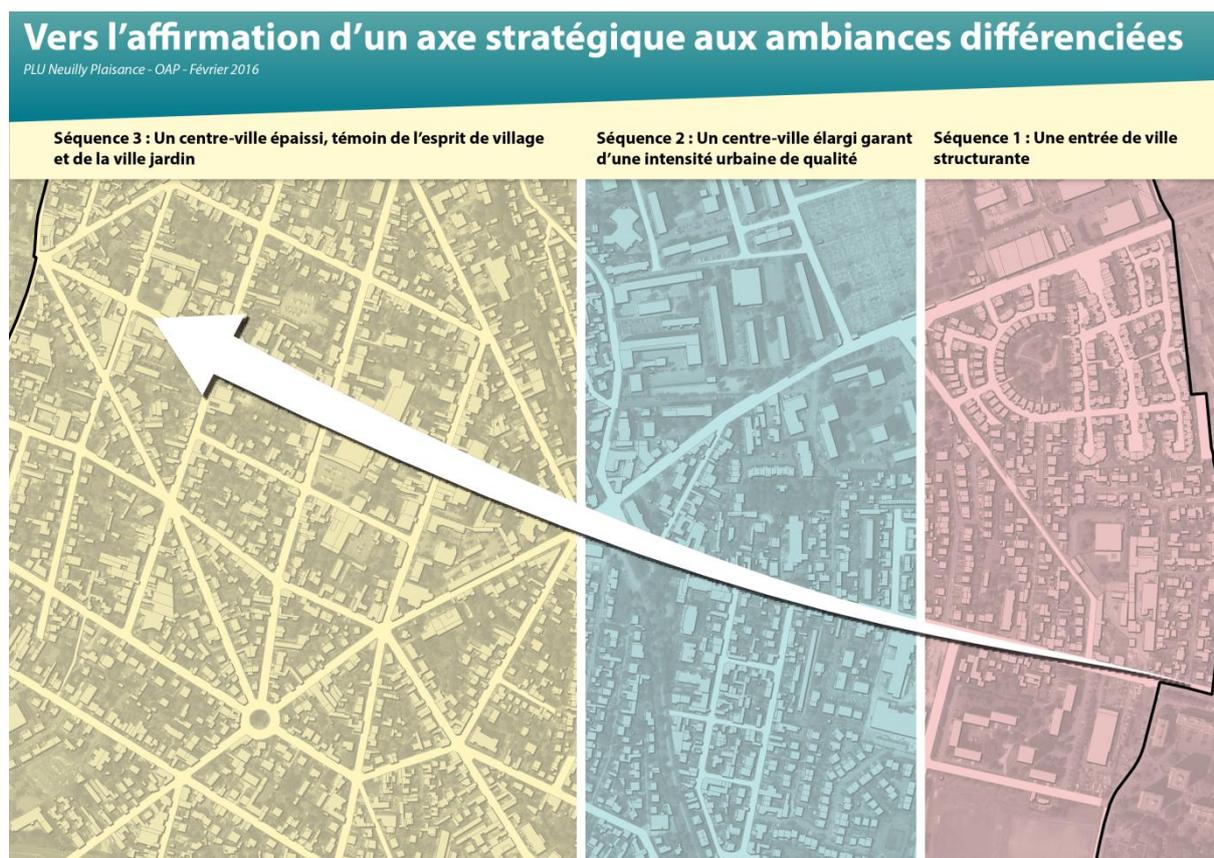
1.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Ce premier secteur d'OAP prend place de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch, une départementale qui assure la desserte du territoire d'est en ouest.

Cet axe stratégique se veut aujourd'hui le support d'un tissu urbain mixte où prend place trois ambiances différenciées et complémentaires sur lesquelles il convient de s'appuyer pour dessiner le devenir de ce secteur.

En effet, identifiée au sein du PADD comme l'une des voies structurantes pour porter le développement future de la commune (Axe 3 objectif 1), cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif principal d'encadrer la restructuration du secteur en proposant des intentions d'aménagement différenciées selon trois séquences :

- Séquence 1 : une entrée de ville structurante ;
- Séquence 2 : un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité ;
- Séquence 3 : un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin.



Cette approche séquencée a été mise en place afin de tenir compte des caractéristiques, enjeux et potentialités propres à chacun des tronçons de l'avenue du Maréchal Foch tout en offrant la possibilité de traduire finement les orientations exprimées dans le PADD.

Dès lors, l'intérêt de ce site est notamment fondé sur :

- Le potentiel d'intensification urbaine qu'offrent les tissus urbains limitrophes ;
- Les leviers que représentent les projets de requalification et/ou de renouvellement pour tendre vers une reconfiguration du secteur ;
- La mixité des fonctions qui garantit l'animation du secteur et son attractivité ;
- La présence d'un patrimoine bâti témoin d'une centralité historique.

L'OAP s'inscrit en cohérence avec le PADD dont les orientations visent la mobilisation du potentiel foncier dans une logique de densification raisonnée (Axe 2 objectif 1), le maintien du dynamisme commercial et notamment la poursuite de la mise en valeur du centre-ville (Axe 2 objectif 2), ainsi que la valorisation du cadre paysager et patrimonial de la commune (Axe 1 objectif 2).

Par ailleurs, le PADD accorde un intérêt spécifique aux entrées de ville du territoire (Axe 1 objectif 2), qui constituent des secteurs stratégiques de valorisation et de diffusion de l'image de la ville.

1.2. Les principes d'aménagement

Les principes relatifs au développement urbain :

Afin de garantir une urbanisation responsable et durable, l'OAP vise notamment à accompagner le renouvellement et l'intensification de certains îlots identifiés le long de l'avenue du Maréchal Foch en cohérence avec les orientations suivantes du PADD :

- Produire une offre en nouveaux logements et développer une offre adaptée aux besoins actuels et futurs (Axe 2 objectif 1) ;
- Poursuivre les dynamiques engagées en faveur d'une plus grande mixité sociale (Axe 2 objectif 1) ;
- Limiter fortement la consommation d'espaces pour mettre en œuvre le projet communal en privilégiant le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces bâtis (Axe 1 objectif 1).

Pour permettre cette intensification urbaine, cette OAP identifie dans un premier temps des opportunités foncières sur chacune des séquences pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain à plus ou moins long terme.

L'ensemble des intentions d'aménagement qui y sont développées convergent notamment vers la nécessité de répondre aux besoins des Nocéens tout en assurant une plus grande mixité sociale et fonctionnelle, en témoigne notamment :

- La réalisation future d'une résidence de logements collectifs en entrée de ville Est ;
- Le projet d'extension de l'école Foch ;
- La création de projets mixtes en centre-ville.

Dans un second temps, une intensification de la trame bâtie est également engagée de part et d'autre de la voie et ce, dans le respect de l'orientation du PADD qui vise à « offrir les conditions d'une intensification raisonnée en respectant les caractéristiques urbaines existantes » (Axe 2 objectif 1).

Ainsi, différentes orientations favorisent l'évolution des tissus et expriment la nécessité de tendre vers un front urbain cohérent et dynamique qui gagne en intensité à mesure que l'on se rapproche du centre-ville historique.

Outre cette question d'intensification urbaine, l'OAP traduit également la volonté du PADD de permettre « un épaississement du centre-ville en respectant l'esprit de village et en réintroduisant une trame paysagère qualitative » (Axe 3 objectif 1) tout en assurant le maintien de son dynamisme commercial (Axe2 objectif 2).

La poursuite de la rénovation des espaces publics via l'harmonisation des revêtements au sol et du mobilier urbain, la réintroduction d'une ambiance végétale ou encore le renforcement du lien du parvis de l'Hôtel de ville avec les espaces publics sont autant d'intention d'aménagement qui répondent aux orientations du PADD précitées.

Les principes relatifs aux déplacements et aux stationnements :

Dans une logique de diminution de l'usage de la voiture et de renforcement de la part des modes doux dans les déplacements quotidiens (Axe 2 objectif 4 du PADD), l'OAP envisage une meilleure répartition modale de l'espace public afin de tendre vers une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacement tout en pacifiant les flux.

A cet égard, l'OAP envisage, dans un premier temps, la réalisation d'aménagements qui devront veiller à maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux tout en assurant la sécurité de chacun. Il est notamment projeté un élargissement de trottoirs à proximité du carrefour Jean Mermoz pour faciliter les déplacements sur le secteur.

Dans un second temps, l'OAP souhaite étudier l'opportunité de réaliser des aménagements en faveur des cyclistes assurant une continuité depuis l'entrée de ville Est jusqu'à la centralité commerciale du centre-ville.

Pour ce faire, il est envisagé la réalisation d'aménagements permettant un meilleur partage modal de la voie en faveur des cyclistes sur les deux premières séquences, ainsi que la mise en œuvre d'une zone de circulation apaisée sur une portion de la troisième séquence.

En effet, les nombreux aménagements de voirie réalisés en hyper-centre (trottoirs arasés de larges emprises, revêtement uniforme, zone 30, etc.) en font un espace à l'ambiance apaisée propice à la mise en place d'une zone de circulation apaisée. Par ailleurs, la réalisation d'un tel outil s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD de renforcer l'esprit de village sur le centre-ville historique.

Enfin, la question du stationnement est également présente dans cette OAP à travers, notamment, la valorisation de la poche de stationnement située dans le prolongement de la Voie Lamarque. Dans une logique d'intégration urbaine, paysagère et de gestion durable des eaux pluviales, la végétalisation de cet espace de stationnement devra être engagée afin de traiter de manière qualitative l'entrée sur cette liaison piétonne. Cela traduit également l'orientation de l'axe 1 du PADD visant à « encourager le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales ». Par ailleurs, en lien avec la mutation des deux espaces de stationnement que sont le parking Clémenceau et celui de la place de la République, la relocalisation de places de stationnement (environs une centaine) permettra de satisfaire les besoins de stationnement pour accéder aux commerces et services présents en centre-ville.

Les principes de composition paysagère et de valorisation de la Trame Verte et Bleue :

L'OAP s'inscrit pleinement dans l'objectif décliné à l'axe 1 du PADD visant à porter une attention particulière à la qualité des entrées de ville. Dans ce sens, plusieurs principes sont édictés afin d'assurer un réaménagement qualitatif de l'axe au niveau paysager.

Les perspectives paysagères vers le centre de la commune sont ainsi mises en avant, ce qui traduit notamment l'objectif du PADD concernant la valorisation du cadre paysager et patrimonial.

Les aménagements végétalisés sont alors mis à profit pour assurer les perspectives visuelles et paysagères. En lien avec les orientations du PADD sur la préservation de la présence végétale au sein du tissu urbain nocéen, les alignements d'arbres, les espaces végétalisés privés ou publics sont préservés pour participer à la définition d'une entrée de ville végétalisée et paysagère, présentant des espaces de respiration.

L'objectif poursuivi, notamment dans la première séquence, est bien d'assurer une vitrine de la commune de Neuilly-Plaisance représentant son caractère urbain et végétalisé. De plus, dans un secteur concerné par le renouvellement de plusieurs parcelles, il s'agit aussi d'assurer le maintien, voire le renforcement d'un cadre de vie agréable sur ce secteur.

Au sein de la séquence 3, les cœurs d'îlots à préserver et les promenades vertes devront assurer le maintien d'ambiances végétales dans ce secteur particulièrement urbain. La participation de ces éléments végétalisés à la définition de trame de déplacements doux, dans cette séquence comme dans les deux autres, traduit aussi l'orientation du PADD valorisant la trame verte et bleue comme support de déplacements.

Enfin, l'amplification des espaces végétalisés (alignements d'arbres, pieds d'arbres, cœurs d'îlots verts...) participe à « préserver le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques » comme le stipule le PADD.

OAP 2: Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

2.1 Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Cette seconde OAP porte sur la centralité sud de la commune qui prend place de part et d'autre du boulevard Gallieni et qui accueille également la gare du RER A de Neuilly-Plaisance. Bénéficiant d'une situation stratégique en entrée de ville, ce secteur est notamment concerné par de nombreux projets qui répondent aussi bien aux logiques métropolitaines que locales :

- La requalification du boulevard Gallieni ;
- Le projet de renouvellement d'îlots jouxtant le boulevard ;
- La restructuration de la gare RER.

Dès lors voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique, ce secteur nécessite une approche globale et stratégique pour encadrer son devenir.

Ainsi, en poursuivant l'objectif de redonner un nouveau souffle à ce secteur notamment par le biais d'intentions d'aménagement concernant à la fois le bâti et les espaces publics, l'OAP s'inscrit en cohérence avec le PADD dont les orientations visent :

- L'intensification urbaine et la mixité le long du Boulevard Gallieni (Axe 3 objectif 1) ;
- La restructuration de l'offre commerciale et de services sur le secteur (Axe 2 objectif 2) ;
- L'atténuation de la rupture urbaine que constitue cet axe (Axe 1 objectif 2 et axe 3 objectif 1) ;
- La prise en compte de l'environnement potentiellement contraint (Axe 1 objectif 3).

2.2 Les principes d'aménagement

Les principes relatifs au développement urbain :

Le PADD identifie le secteur autour du boulevard Gallieni comme un des quatre secteurs stratégiques dans lesquels un projet de requalification doit être mené. A cet égard, la seconde OAP préconise une requalification visant une amélioration du cadre de vie et l'intensification urbaine.

Les objectifs de construction de logements énoncés dans le PADD (Axes 2 et 3, objectif 1) sont pris en compte et plusieurs îlots aux abords de la gare de RER ont été identifiés pour être les supports de la densification et du renouvellement urbain. L'OAP précise également la nécessité de garantir une diversité de logements en faveur de la mixité sociale (axe 3, objectif 1) et définit une part de logements sociaux pour les opérations de logements réalisées. Enfin, des orientations en termes de hauteur le long du boulevard doivent permettre de donner naissance au front bâti dense évoqué dans l'axe 3 objectif 1 du PADD.

En préconisant l'installation de commerces en rez-de-chaussée, l'OAP répond à la fois à la volonté d'instaurer une mixité fonctionnelle au sein du quartier et à celle de garantir l'animation du boulevard Gallieni (axe 3 objectif 1 ; axe 2 objectif 2).

Enfin, l'OAP prescrit la valorisation et l'affirmation du foncier d'activités à travers une meilleure intégration des bâtiments d'activités dans le fonctionnement du quartier dans l'optique de créer de nouveaux emplois et de répondre aux besoins des entreprises déjà présentes sur le territoire. L'OAP traduit ainsi la volonté du PADD de réaffirmer l'attractivité économique de Neuilly-Plaisance au sein du Grand Est parisien.

L'aménagement de ce secteur est également l'occasion d'appliquer des principes durables en lien avec les problématiques énergétiques et environnementales globales dont le PADD traduit les enjeux à travers ses orientations : maîtrise des consommations énergétiques, maîtrise des interactions entre la ville et son environnement (gestion de l'eau...). Dans ce sens, l'OAP décline des prescriptions visant à limiter les consommations énergétiques des futurs bâtiments en préconisant le recours aux apports solaires gratuits dans la mesure du possible. De plus, la sollicitation des différents espaces d'un projet de construction (espaces libres, toitures...) est aussi inscrite de manière à produire des énergies renouvelables, participer à la gestion des eaux pluviales...

Les principes relatifs aux déplacements et au stationnement :

L'OAP comporte également des orientations d'aménagement en faveur d'un rééquilibrage du partage de l'espace entre les différents modes, en faveur des modes les plus vertueux et permet en

ce sens d'être en accord avec l'objectif 4 du second axe du PADD : « Poursuivre les logiques initiées en faveur d'une mobilité vertueuse sur le territoire ».

Pour atteindre cet objectif, l'OAP préconise une requalification du boulevard Gallieni sur lequel l'espace dédié à la voiture et la vitesse seront réduits afin de permettre aux piétons de réinvestir l'espace public et se déplacer de manière plus sécurisée. Cette pacification des flux à la faveur des modes doux encourage une mobilité plus vertueuse sur le territoire et à un report modal depuis la voiture vers les autres modes. Ces aménagements doivent également améliorer les mobilités locales sans pour autant entraver les déplacements de transit.

Par ailleurs, l'OAP anticipe le projet de développement d'une ligne de transport en commun en site propre et préconise un remodelage du profil de la voirie en tenant compte de cette nouvelle desserte. Cette prise en compte du projet encourage et facilite d'une part sa réalisation, et optimise l'utilisation future de la ligne.

Le stationnement en voirie et résidentiel est également repensé par cette seconde OAP : en favorisant, le stationnement rotatif et de courte durée, l'accessibilité des commerces est assurée sans encourager les déplacements motorisés. En adaptant l'offre de stationnement résidentiel en fonction de la desserte en transports en commun et des possibilités de mutualisation, l'espace dédié au stationnement pourra être réduit au profit d'autres usages et d'autres modes.

Enfin, l'OAP présente des préconisations pour faire de la gare RER un pôle multimodal et favorise ainsi l'utilisation coordonnée de plusieurs modes de transport, synonyme de réduction des trajets en voiture individuelle. Un parc de stationnements vélos, des bornes de véhicules électriques et l'amélioration des cheminements doux sont notamment envisagés.

Les principes de composition paysagère et de valorisation de la Trame Verte et Bleue :

Le secteur questionné dans cette OAP constitue un point dur du territoire dans le sens où il ne reflète pas l'identité paysagère nocéenne alors qu'il constitue un secteur d'entrée de ville majeur, à la fois par l'ex-RN34 mais aussi par le RER A.

Fortement minéralisé, comportant d'imposantes infrastructures, accueillant un trafic routier dense, le secteur concentre en effet plusieurs sources de nuisances paysagères, visuelles et environnementales.

Les propositions de l'OAP pour ce secteur s'inscrivent ainsi en premier lieu dans l'orientation du PADD visant à « impulser une nouvelle image aux entrées de ville sud du territoire » tout en déclinant également les orientations qui ont trait à la valorisation du cadre paysager, à la préservation de la présence végétale dans le tissu urbanisé mais aussi à la promotion d'une ville au fonctionnement durable.

Les éléments végétalisés sont ainsi mobilisés afin d'atténuer le caractère minéral et la monumentalité des infrastructures, de même que pour cadre de nouvelles perspectives sur le tissu urbain, ou d'agrémenter des espaces publics réaménagés.

Alors que les cheminements de la Voie Lamarque et ceux des bords de Marne sont interrompus par l'imposant carrefour minéral et routier de l'ex-RN34, l'OAP cherche à réaménager cet espace en retrouvant une connexion sécurisée et apaisée entre ces deux entités de la trame verte et bleue nocéenne, également support de déplacements doux.

Enfin, les Bords de Marne, qui présentent des atouts considérables en termes de qualité du cadre de vie sont relativement confidentiels dans le sens où ils sont peu mis en valeur malgré leur proximité immédiate d'importants lieux de vie et de passage quotidiens. L'OAP vise ainsi à conforter leur rôle récréatif et écologique en assurant le maintien voire le renforcement des équipements existants, mais aussi en créant des perspectives paysagères depuis l'ex-RN34 invitant à la découverte de cet espace.

OAP 3 : Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, préalablement identifiée à l'état initial de l'environnement fait l'objet d'une OAP thématique afin d'assurer la préservation de ses différentes entités mises en exergue, à savoir :

- Des réservoirs de biodiversité remarquables à travers le Parc des Coteaux d'Avron qui constitue une entité du site Natura 2000 « Sites de Seine Saint Denis » et plus au sud la Marne. Ces entités sont clairement identifiées au sein du SRCE d'Ile-de-France en tant que réservoirs et corridors ;
- De nombreux éléments végétalisés qui composent de multiples corridors en pas japonais ou linéaires et qui maillent le territoire, apportant, outre une fonctionnalité écologique, un cadre de vie paysager remarquable.

Outre des fonctionnalités écologiques certaines, ces espaces participent aussi à un cadre de vie paysager remarquable, sont également support de déplacements (Voie Lamarque notamment), de production potagère ou encore de sensibilisation aux problématiques environnementales...

C'est en raison de ces entités remarquables et des multiples fonctions de la trame verte et bleue que cette OAP thématique vient consolider la traduction réglementaire des orientations inscrites dans le PADD à savoir :

- Protéger l'intérêt écologique majeur des grandes entités naturelles et préserver l'équilibre de la biodiversité ;
- Préserver le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques ;
- Favoriser l'usage du cadre naturel comme support de nombreuses autres activités.

3.1 Préserver l'armature verte et bleue structurante du territoire nocéen

Réservoirs de biodiversité et corridors recensés au SRCE d'Ile-de-France, le Parc des Coteaux d'Avron et les berges de la Marne sont identifiés en premier lieu au sein de l'OAP. Il s'agit principalement d'assurer la protection de ces espaces.

Dans ce sens, des prescriptions d'interdiction d'abattage d'arbres ou alors de compensation sont édictées, de même que la définition d'une lisière inconstructible aux boisements du parc. Il s'agit ainsi de préserver cet espace stratégique en termes de biodiversité, permettant également une intégration paysagère optimale du parc dans le tissu urbanisé.

De la même manière, les boisements de la ripisylve de la Marne font l'objet de prescriptions visant un maintien, un remplacement ou en dernier lieu une compensation. Afin de contribuer à la restauration écologique du cours d'eau, enjeu identifié au SAGE, tout obstacle à l'écoulement est bien sûr proscrit.

Par ailleurs, les différents espaces déclinés au sein de la trame verte et bleue présente au cœur du tissu urbain font l'objet de prescriptions :

- Les espaces verts publics doivent être maintenus, mais en raison de leur vocation principale d'espace public de rencontres, des aménagements peuvent y être réalisés. Toutefois, certains présentant actuellement des aménagements fortement imperméabilisés, l'OAP prévoit aussi que dans le cadre de leur réaménagement, les espaces de pleine terre et végétalisés soient privilégiés ;
- Concernant les cœurs d'îlots identifiés, dans le but de ne pas bloquer toute évolution du bâti existant, le principe décliné à l'OAP vise à permettre cette évolution tout en préservant un ensemble végétalisé cohérent au cœur de l'îlot. Cela permet toutefois de limiter le développement des constructions et l'imperméabilisation de ces espaces d'importance dans la trame verte en pas japonais ;
- Les différents espaces de friches présents sur le territoire sont également préservés à travers l'OAP en raison notamment de leur caractère écologique certain puisqu'ils abritent une certaine biodiversité spécifique à ce type de milieu alors que ces espaces sont extrêmement restreints en milieu urbain dense ;
- Les alignements d'arbres font l'objet de prescriptions visant leur maintien voire leur remplacement ou compensation en dernier lieu ; il s'agit en effet d'assurer cette présence végétale linéaire, autant pour leur rôle dans le déplacement des espèces avicoles que pour leur rôle dans le cadre paysager nocéen.

Enfin, l'OAP édicte plusieurs prescriptions visant à favoriser le développement de la biodiversité. Plusieurs espaces sont déjà identifiés comme étant support remarquable de biodiversité sur le territoire : les mares et leur faune et flore protégées par arrêté de biotope, les espèces protégées fréquentant notamment le parc des coteaux...

Dans ce sens, l'OAP recommande d'étudier la prise en compte d'une palette végétale forestière sur les aménagements des voiries et espaces publics, notamment aux abords du parc, afin de prolonger également les ambiances forestières dans le tissu urbain. Afin de favoriser leur bon développement, l'OAP recommande de prendre en compte la taille des espèces plantées à terme... D'autre part, elle préconise aussi la diversification des espèces et des strates végétales afin de permettre la création de multiples biotopes favorables au développement de la biodiversité.

D'autre part, certains sites présentant une sensibilité écologique particulière mais ayant vocation à accueillir du public devront être aménagés de manière à limiter les impacts potentiellement négatifs de la fréquentation. De cette manière, les fonctionnalités écologiques et les usages seront rendus compatibles.

Puis, de manière globale, l'OAP recommande une gestion différenciée des espaces et la poursuite des actions de sensibilisation afin d'être exemplaire auprès de la population et de transmettre les bonnes pratiques de gestion des espaces verts dans les espaces privés.

3.2 Profiter des espaces de projets pour développer l'identité végétale nocéenne

De manière générale, dans le but de préserver le caractère végétalisé et paysager du tissu urbain, l'OAP Trame verte et bleue prévoit que tous les projets de construction devront assurer le maintien

des éléments naturels existants. Dans le cadre de projets d'ensemble, l'OAP décline des principes visant l'amélioration de la place de la nature en ville, c'est-à-dire des espaces végétalisés de qualité : espaces de pleine terre, choix des espèces végétales...

Enfin, dans le cadre du projet de constructions et paysager sur une partie des emprises de l'ex A103, l'OAP décline des prescriptions pour assurer une insertion optimale de ce projet dans son environnement composé actuellement de friches et présentant des vues intéressantes sur les coteaux et les communes voisines. L'OAP traite ainsi des clôtures qui devront permettre le passage de la petite faune, mais aussi de la part des espaces de pleine terre dans les espaces libres, de la végétalisation possible du bâti... Par ailleurs, dans un souci de compatibilité avec le SDRIF, il est rappelé qu'une densité minimale de 35 logements à l'hectare devra être respectée dans la mesure où les projets de nouvelles constructions relèvent de l'extension urbaine. De plus, un principe de maintien d'une coulée verte traversant le secteur d'une largeur minimale de 10 mètres assurera le maintien d'une continuité écologique de qualité.

D'autre part, plusieurs secteurs du territoire présentent actuellement un déficit de végétalisation comme le cimetière ou les zones d'activités par exemple mais aussi le secteur de la gare. Sur ces espaces, l'OAP prévoit, lors de leur réaménagement, leur re-végétalisation de manière à ce qu'ils contribuent également à qualifier les continuités écologiques et le cadre paysager de la commune. Dans un souci de faisabilité, cette végétalisation sera bien sûr adaptée aux contraintes (par exemple, à la présence de lignes électriques, au passage de poids lourds...).

Enfin, l'OAP prévoit de profiter des requalifications d'espaces publics pour développer une plus grande intensité végétale. Elle vise ainsi à re-végétaliser l'espace public dans la mesure du possible en choisissant des espèces adaptées au milieu urbain contraint. Elle recommande également une non-imperméabilisation des pieds d'arbres afin de favoriser le développement de micro-écosystèmes accueillant une biodiversité spécifique au cœur de la ville.

3.3 Tirer profit des services environnementaux rendus par la trame verte et bleue

Dernier axe développé par l'OAP Trame verte et bleue, les bénéfices rendus par ces différents éléments sont mis en avant.

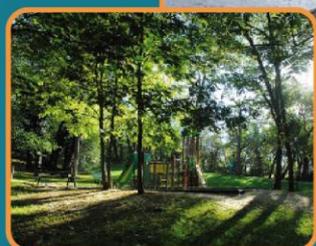
La fonction de déplacements est confortée au sein de l'OAP, notamment sur les axes déjà existants comme les berges de la Marne ou encore la Voie Lamarque. La re-connexion entre ces deux espaces, aujourd'hui minérale, routière et fortement dévalorisée est mise en avant en complément de l'OAP n°2 traitant spécifiquement de cette problématique.

D'autre part, dans l'optique de développer ces cheminements doux, d'autres sont identifiés à l'OAP notamment à travers le projet de coulée verte mais aussi de liens entre le parc actuel vers Rosny-sous-Bois dans l'optique de la création du parc intercommunal du plateau d'Avron. Afin d'assurer leur insertion dans le paysage et de garantir leurs performances environnementales, l'OAP prévoit que ces aménagements se réaliseront dans la mesure du possible en revêtement perméable.

Enfin, la fonction de production des espaces potagers est également déclinée. L'OAP prévoit le maintien des espaces de pleine terre du secteur de jardins potagers tout en permettant les constructions d'abris de jardins de petite taille pour permettre la poursuite de cette activité source de liens sociaux. L'OAP envisage également le développement de petits espaces partagés dans les

secteurs d'habitats collectifs, toujours dans cette optique de lien social mais aussi de diversification de la biodiversité, des activités de loisirs autour du végétal...

3. Justifications des choix retenus pour établir le règlement graphique et littéral



Justification des choix retenus pour établir le zonage PLU

Le droit des sols sur la ville de Neuilly-Plaisance est aujourd'hui régi par son Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 août 1980, puis révisé et modifié depuis à de nombreuses reprises.

Si cet outil de planification a permis d'encadrer l'évolution et le développement du tissu bâti nocéen pendant de nombreuses années, il apparaît aujourd'hui obsolète au regard des nombreuses évolutions législatives.

La commune a ainsi décidé de lancer la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération en date du 18 septembre 2014.

Un des objectifs poursuivi est de permettre un développement territorial soucieux du développement durable, par l'intégration d'outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du POS, parmi lesquels :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ;
- la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 ;
- la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014.

Cette révision du POS permettra également de prendre en compte les évolutions du territoire régional, définies par différents documents-cadres : le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF), la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, le contrat de développement territorial (CDT) Paris Est entre Marne et Bois encadré par le Schéma de Développement Territorial (SDT) du Cluster de la Ville Durable.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du projet politique de la commune (PADD) ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A ce titre, le zonage et le règlement œuvrent en faveur de :

- La préservation du cadre de vie nocéen et de ses spécificités ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La mise en œuvre de projets urbains.

Grands principes d'élaboration du zonage

1.1. Les grands principes d'élaboration du zonage

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] expose les motifs de la délimitation des zones ... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Tableau des superficies des zones du PLU

Type de zone	Surface (Ha)
Zone U	289
Zone N	52,5
Total	341,5

Type de zone	Surface (Ha)
Zone UA	7,3
<i>Secteur UAI</i>	7,8
Zone UC	19,7
<i>Secteur UCa</i>	5,5
<i>Secteur UCb</i>	3,1
<i>Secteur UCc</i>	1,4
Zone UE	9,7
Zone UH	10,8
<i>Secteur UHp</i>	2,1
Zone UP	5,9
<i>Secteur UPa</i>	3,3
Zone UR	120,7
<i>Secteur URa</i>	60,1
<i>Secteur URb</i>	7,7
Zone UT	23,9
Zone N	52,5
Total	341,5

Le plan de zonage du présent PLU traduit la volonté de tenir compte des spécificités de l'ensemble des tissus présents sur la commune en portant une attention particulière à la gestion des transitions urbaines et morphologiques. Par ailleurs, il prône également un équilibre entre mixité fonctionnelle, intensification urbaine et préservation de la trame verte et bleue.

Deux grandes catégories de zones ont été élaborées :

- **Les zones U dites « urbaines »**

En application de l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **La zone N dites « naturelles »**

En application de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme, les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

L'appellation des zones a été choisie dans une réelle volonté d'afficher la fonction et les projets affiliés à chacune d'entre elles (UA : zone d'activités ; UH : centre historique ; UT : zone de transition...).

La zone UA et son secteur UAi

Caractéristiques générales

La zone UA est une zone spécifique dédiée aux activités économiques. Elle correspond aux espaces économiques existants sur la commune :

- La zone des Renouillères située à l'est de la commune, essentiellement composée d'industries ;
- La zone de la Fontaine du Vaisseau située au sud-ouest de la commune, accueillant majoritairement des activités artisanales ;
- La ZAC des Bords de Marne située au sud de la commune, composée de bureaux et de commerces ;
- Une partie de la zone industrielle des Chanoux (située au sud-est du parc des Coteaux d'Avron), zone d'activités située sur la commune de Neuilly-sur-Marne.

On recense des ambiances différentes entre les zones industrielles (Renouillères et Chanoux), qui présentent un caractère urbain et architectural peu qualitatif, et les autres zones économiques davantage tournées vers le tertiaire (unité architecturale, harmonie des hauteurs et implantations, traitement qualitatif des espaces libres, etc.).

De manière générale, la zone UA a vocation à permettre l'ensemble des activités économiques afin d'assurer leur pérennité sur le territoire ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Afin de tenir compte de la nature des activités présentes sur la zone d'activités des Renouillères (entrepôts, activités à caractère industriel, etc.), un secteur UAi autorisant sous conditions les industries et l'artisanat a été créé.

Comparaison par rapport au POS

La zone UA a été repensée en intégrant un secteur, UAi, permettant de distinguer les zones d'activités à vocation tertiaire de celles accueillant des industries.

Sont classées en zone UA :

- La zone de la Fontaine du Vaisseau située au sud-ouest de la commune ;
- La ZAC des Bords de Marne située au sud de la commune.

Son secteur UAi recouvre quant à lui :

- La zone des Renouillères située à l'est de la commune ;
- Une partie de la zone industrielle des Chanoux, située au sud-est du parc des Coteaux d'Avron.

L'ensemble de ces zones étaient auparavant classé en zone UI, hormis la ZAC des Bords de Marne qui ne faisait pas l'objet d'un classement au zonage du fait de son inscription en ZAC.

La délimitation de la partie de la zone industrielle des Chanoux, située au sud-est du parc des Coteaux d'Avron, a fortement évolué afin de tenir compte de l'occupation réelle des sols. Dès lors, son périmètre a été largement réduit au profit de la zone naturelle délimitant le parc des coteaux d'Avron.

De plus, pour gagner en cohérence et impulser une plus grande mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, il a été fait le choix de reclasser la parcelle située avenue du Maréchal Foch (classée au POS en zone UI) dans une zone urbaine mixte dite de transition. En effet, la destination de la construction présente sur cette parcelle (maison de retraite) ne justifie pas son classement en zone spécialisée.

Objectifs de la zone UA et du secteur UAi dans le cadre du présent PLU

La zone UA et son secteur UAi répondent à la nécessité de maintenir l'activité économique en tant que moteur pour la dynamique et l'attractivité du territoire. En effet, les disponibilités foncières de la commune étant relativement contraintes pour l'accueil de nouvelles activités, il convient donc de conforter les secteurs déjà existants en leur octroyant des possibilités d'évolution. Ce principe répond aux orientations fixées par le CDT Paris Est entre Marne et Bois.

Par ailleurs, l'exclusion de la vocation industrielle au sein de la zone UA vise à garantir le développement et l'accueil d'activités économiques ne générant pas ou peu des nuisances pour les habitants, à savoir les activités tertiaires.

La zone UA et le secteur UAi répondent à ces égards aux orientations suivantes du PADD :

- Participer à l'effort de création d'emplois au sein du périmètre du Contrat de Développement Territorial ;
- Conforter les zones d'activités existantes et leur donner de visibilité.

La zone UC et ses secteurs UCa, UCb et UCc

Caractéristiques générales

La zone UC constitue une zone mixte à dominante d'habitat collectif accueillant ponctuellement des activités, des équipements et des commerces en pieds d'immeubles. Elle comprend trois secteurs qui correspondent à des ensembles urbains homogènes tant d'un point de vue morphologique que du traitement architectural.

Ces espaces d'habitat collectif, desservis par une trame de voies secondaires fonctionnant en interne et détachée de la trame urbaine, sont généralement situés sur des emprises parcellaires de type protéiforme complexifiant le rapport à la rue.

On recense une diversité de hauteurs (R+5 à R+12), d'implantation des bâtiments par rapport à la voie, ainsi qu'une diversité architecturale des constructions (grands ensembles de logements sociaux, collectifs plus récents sur les bords de Marne...). L'aménagement de ces secteurs offre un cadre paysager de qualité où la densité des espaces verts en cœur d'îlot est importante. La zone UC a ainsi vocation à permettre les destinations d'habitation, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle autorise également, sous conditions, uniquement en zone UC (donc à l'exclusion des secteurs UCa et UCb et UCc) :

- L'artisanat, les commerces de détail et les activités de service accueillant de la clientèle, à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;
- Les entrepôts, mais seulement ceux liés à une construction autorisée dans la zone, situés sur le même terrain que la construction et présentant une surface de plancher limitée.

Comparaison par rapport au POS

La zone UC et son secteur UCa existaient au POS et correspondaient déjà aux quartiers d'habitat collectif les plus hauts et les plus homogènes de la commune.

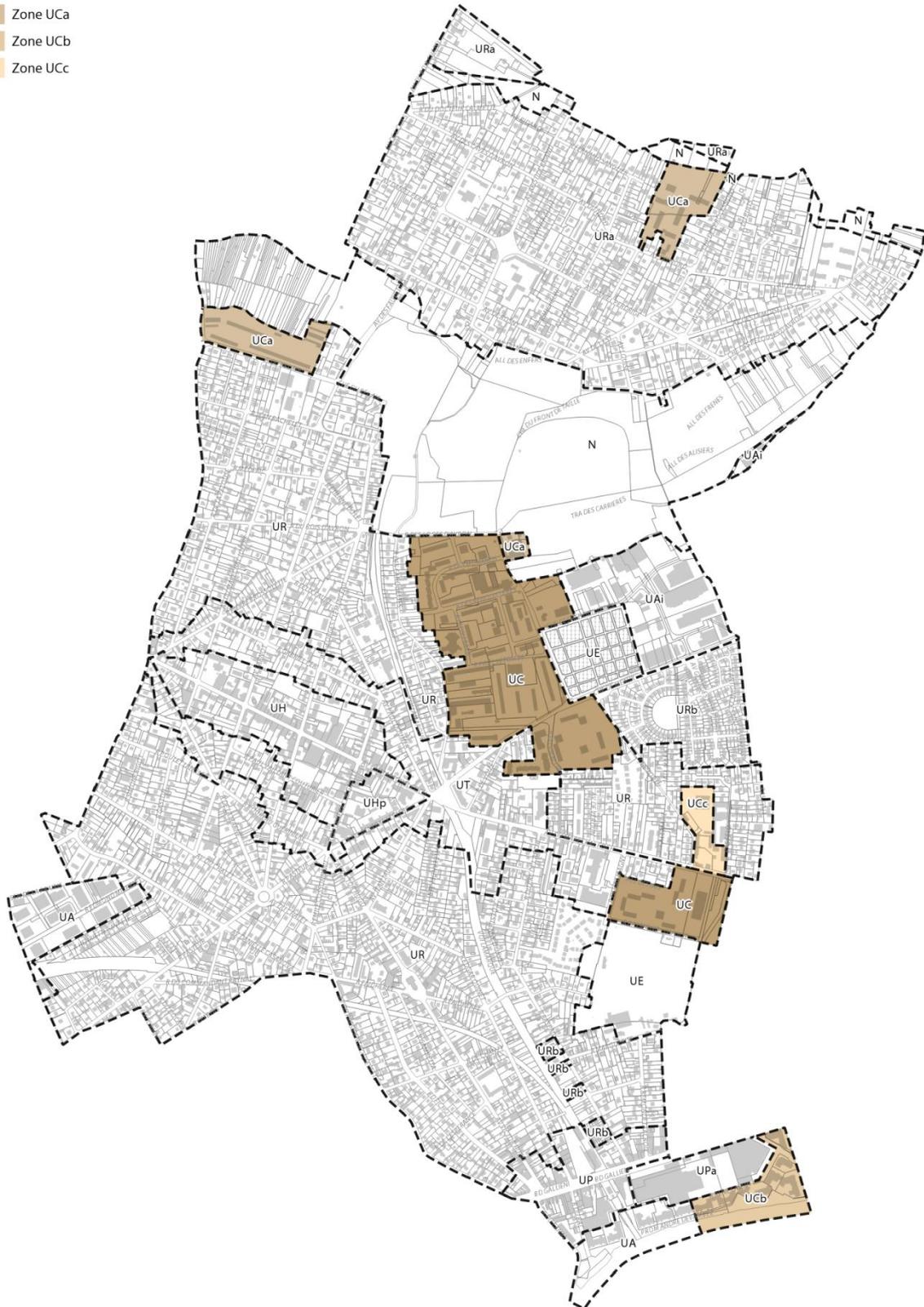
A contrario, les secteurs UCb et UCc ont été créés et correspondent respectivement, au reclassement d'une partie de la ZAC des Bords de Marne 2 en zone U ainsi qu'à un secteur de renouvellement urbain situé en entrée de ville et dont la vocation est d'accueillir de l'hébergement intergénérationnel sous forme de petits collectifs. La zone UC et son secteur UCa ont été quelque peu redélimités par rapport au POS, afin d'obtenir une véritable cohérence en termes de formes urbaines. A ce titre, des logements individuels ont été déclassés et reclassés en zone URa, tandis que des habitations collectives et équipements ont été inscrits en zone UC.

Objectifs de la zone UC et des secteurs UCa, UCb et UCc dans le cadre du présent PLU

L'objectif de cette zone est de maintenir la spécificité morphologique de chacun de ces ensembles urbains caractéristiques du tissu nocéen tout en préservant la qualité des espaces publics et des cœurs d'îlots végétalisés qui participent, à leur échelle, à mailler le territoire communal. A ce titre, la zone UC répond aux orientations suivantes du PADD :

- Préserver le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques ;
- Préserver les qualités du tissu nocéen.

-  Limite de zone et secteur
-  Zone UC
-  Zone UCa
-  Zone UCb
-  Zone UCc



La zone UE

Caractéristiques générales

La zone UE vise à délimiter des secteurs accueillant plus spécifiquement des équipements et services publics et dont les caractéristiques morphologiques (emprises au sol, traitement des espaces libres, etc.) nécessitent des règles adaptées.

La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée.

Afin de garantir une plus grande mixité fonctionnelle des zones urbaines, l'ensemble des parcelles occupées par des équipements et services publics n'ont pas fait l'objet d'un classement en zone UE. En effet, leurs insertions urbaines et leurs caractéristiques morphologiques ne le justifiaient pas, la commune a souhaité les intégrer au sein de zones urbaines mixtes.

Ainsi, la zone concerne uniquement le secteur du cimetière et celui du pôle sportif rue Marguerite.

Comparaison par rapport au POS

Dans le POS, il n'existait pas de zone spécifique dédiée aux équipements et services publics de large emprise. Dès lors les deux secteurs énoncés ci-dessus étaient inscrits en UG, une zone résidentielle qui accueillait principalement des constructions de type « habitat individuel ».

Toutefois, les règles qui y étaient édictées étaient peu adaptées pour encadrer les évolutions de ces secteurs et assurer leur pérennité.

Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU

L'objectif de la création de cette nouvelle zone est de permettre d'édicter des règles spécifiques aux équipements, notamment dans le sens où ils comprennent peu de constructions, engendrant des règles d'emprise au sol bien différentes de l'habitat individuel.

Cette réglementation spécifique permet ainsi de répondre au mieux à l'objectif du PADD d'adaptation du niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques et d'assurer leur pérennité.

La zone UH et son secteur UHp

Caractéristiques générales

La zone UH correspond au centre historique de la commune, se déployant de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch. Elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements, etc.) et par une dimension patrimoniale affirmée.

Le tissu urbain de l'ensemble de la zone UH se caractérise par une relative densité et des formes urbaines composant un ensemble cohérent et ce, malgré des hauteurs diversifiées (R+1 à R+4).

La trame parcellaire en lanière et les constructions majoritairement implantées à l'alignement des voies et emprises publiques confèrent à cette zone un caractère villageois de grande qualité.

Dans une logique de projet, un secteur UHp a été créé afin de tenir compte des réflexions engagées sur le renouvellement de l'îlot mairie.

Comparaison par rapport au POS

La zone UH reprend le périmètre de l'ancienne zone UA, dont la délimitation a été quelque peu modifiée au sud du fait du reclassement de certaines parcelles en zone UT.

En effet, afin de gérer au mieux les transitions urbaines entre les différents secteurs de la ville, une zone UT, dite de transition, a été créée dans ce PLU et ce, notamment de part et d'autre du cœur historique de la commune.

Objectifs de la zone UH et du secteur UHp dans le cadre du présent PLU

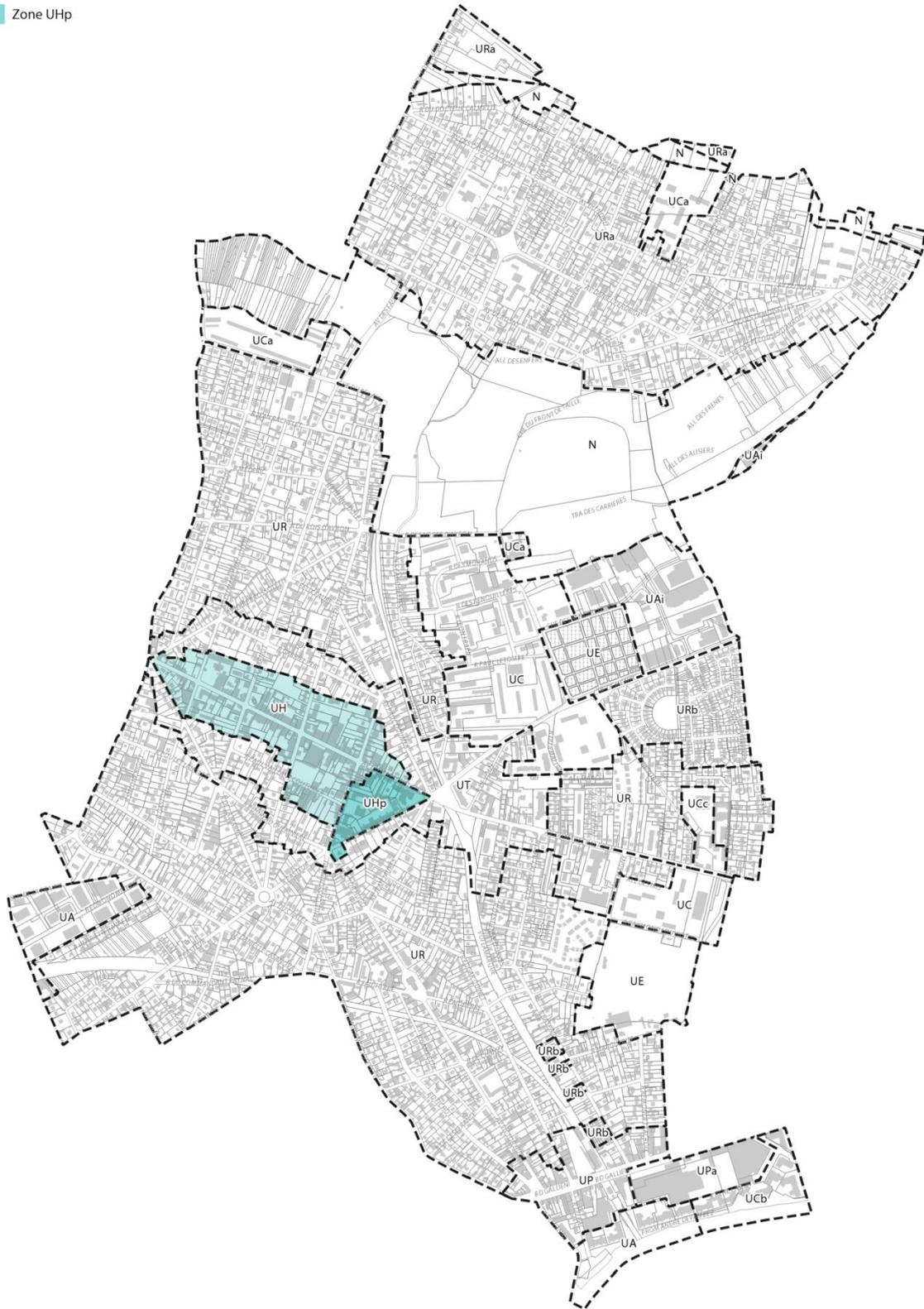
La zone UH et le secteur UHp répondent à plusieurs objectifs du PADD, au premier rang desquels :

- La préservation des qualités et spécificités du tissu bâti nocéen (axe 1) ;
- La proposition d'une offre de logements diversifiée et attractive (axe 2) ;
- Le maintien du dynamisme commercial nocéen (axe 2) ;
- L'élargissement du centre-ville en respectant l'esprit de village et en réintroduisant une trame paysagère (axe 3).

Ainsi, ils permettent le renforcement de la dynamique du centre-ville au regard de ses fonctions urbaines (maintien de la dynamique commerciale, renforcement de l'offre de logement, etc.) et la préservation de ses spécificités morphologiques et architecturales (constructions majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

Enfin, la zone UH et plus particulièrement le secteur UHp s'inscrivent également dans le prolongement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées » dans la mesure où ils traduisent tous deux certaines orientations de la séquence n°3.

-  Limite de zone et secteur
-  Zone UH
-  Zone UHp



La zone UP et son secteur UPa

Caractéristiques générales

La zone UP correspond à une zone de projet faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain sur le boulevard Gallieni à proximité immédiate de la gare RER de Neuilly-Plaisance et des bords de Marne. Elle se compose d'un secteur UPa correspondant aux emprises de la RATP et qui, de par sa situation géographique stratégique (en entrée de ville), mérite d'être intégrée aux réflexions menées sur le secteur.

Cette zone a vocation à accueillir une grande diversité de fonctions (habitat, commerces, services, bureaux, équipements, etc.) afin d'accompagner l'intensification du front bâti présent de part et d'autre du boulevard Gallieni tout en renforçant son urbanité.

Ce secteur présente une grande hétérogénéité, tant en termes de hauteur (R/R+1 au R+7) qu'en termes de trame parcellaire.

Comparaison par rapport au POS

Au précédent document d'urbanisme, cette zone UP n'existait pas et était ventilée dans divers zones et/ou périmètres de Zone d'Aménagement Concertée :

- UAa et UAb, des zones centrales denses à caractère continu et à dominante d'habitat et de commerces édifiés à l'alignement ;
- UGa, une zone d'habitat individuel ;
- ZAC du Canal et du Port et partie nord de la ZAC des Bords de Marne.

Le secteur UPa porte quant à lui sur une partie de la ZAC des Bords de Marne 2.

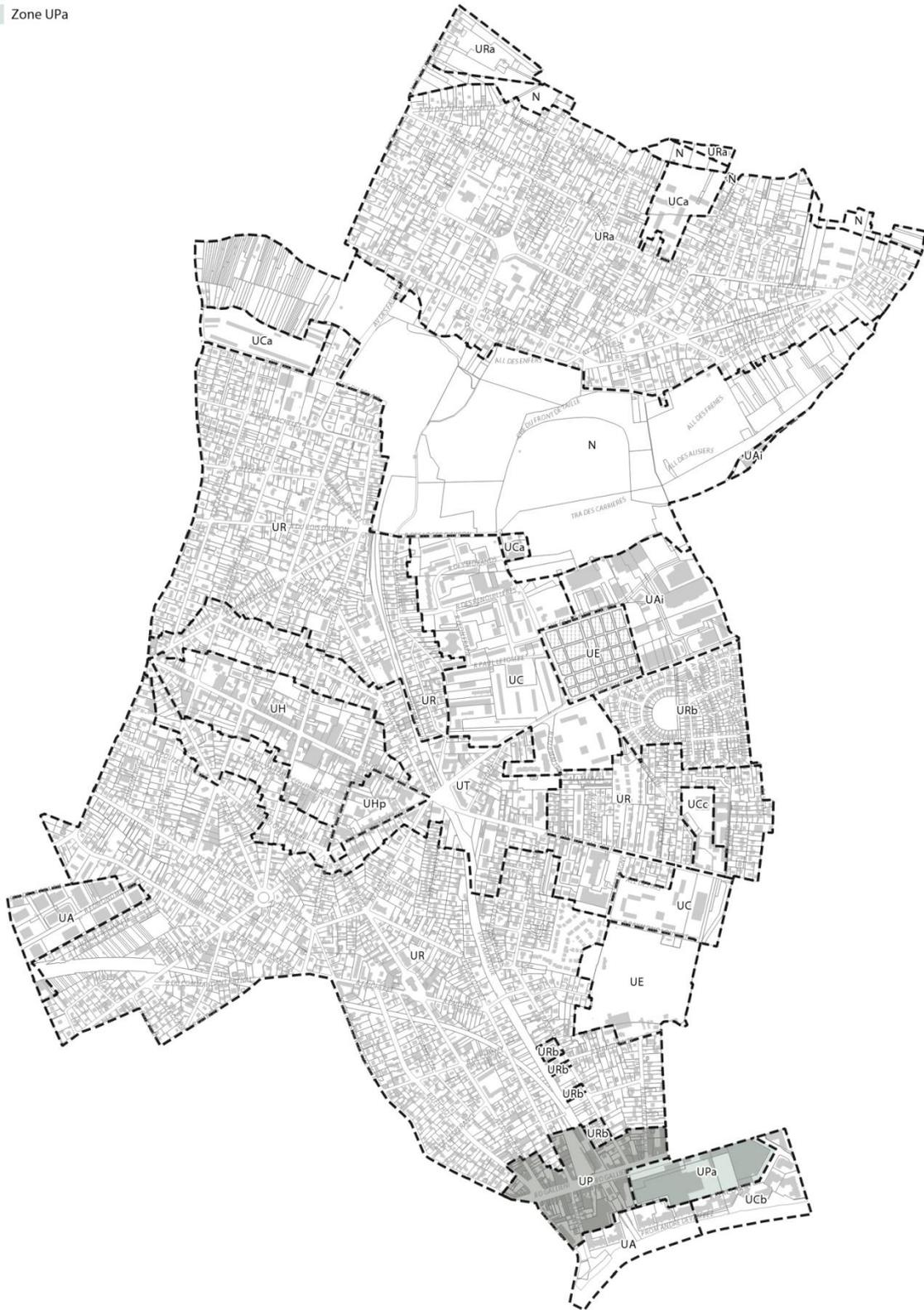
Objectifs de la zone UP et de son secteur UPa dans le cadre du présent PLU

La zone UP répond à l'objectif du PADD concernant « l'engagement d'un projet de renouvellement urbain sur le boulevard Gallieni alliant intensification urbaine et mixité ».

Elle permet de favoriser le renouvellement et la densification d'un secteur stratégique au regard de son positionnement par rapport à la gare de RER Neuilly-Plaisance, permettant ainsi de répondre à l'objectif du SDRIF portant sur la densification autour des gares. Il permettra à cet égard de participer fortement à l'effort de construction affiché dans le PADD (110 logements par an d'ici à 2025) justifiant ainsi la compatibilité du PLU aux objectifs des documents cadres (SDRIF, CDT, PLH, TOL).

La vocation multifonctionnelle de cette zone accueillant des logements, des équipements, des commerces et des bureaux, accompagne la volonté de renforcer l'urbanité du secteur et la qualité des espaces publics (deux intentions d'aménagements traduites dans la seconde OAP).

-  Limite de zone et secteur
-  Zone UP
-  Zone UPa



La zone UR et ses secteurs URa et URb

Caractéristiques générales

La zone UR est une zone mixte à caractère résidentiel composée majoritairement de quartiers d'habitat de type pavillonnaire ponctué de quelques immeubles collectifs de faible hauteur. L'ensemble étant animé par la présence de quelques équipements, commerces et services prenant la forme de petites polarités de quartier.

Ce tissu aux densités moyennes s'organise sur des parcelles de taille modeste à moyenne, laissant place à des implantations de bâtis variées. Toutefois, il existe une cohérence d'ensemble au sein même de certains quartiers ; c'est pourquoi deux secteurs ont été délimités. L'un reflétant l'ambiance apaisée et verdoyante du tissu résidentiel du plateau d'Avron (URa), et l'autre celle des différentes ZAC résidentielles de la commune (URb).

Par ailleurs, la trame verte y est fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), ce qui octroie à ces quartiers une ambiance apaisée et qualitative.

Comparaison par rapport au POS

La zone UR et son secteur URa existaient au POS en tant que zone UG et son secteur UGa. La délimitation a toutefois été quelque peu modifiée afin de correspondre au mieux aux spécificités morphologiques.

Par ailleurs, un second secteur a été créé (URb), traduisant les formes urbaines très spécifiques des ZAC du Chemin Tortu, du chemin de Meaux et de la Maltournée.

Objectifs de la zone UR et de ses secteurs URa et URb dans le cadre du présent PLU

La zone UR répond à l'objectif du PADD visant à maintenir les qualités architecturales du tissu pavillonnaire, marqueur de l'identité de la commune.

En effet, à travers ce zonage, il s'agit de maintenir la qualité du cadre urbain et paysager caractéristique du tissu pavillonnaire, tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...) et aux logiques d'intensification urbaine (divisions parcellaires...) pour répondre aux objectifs de production de logements.

En outre, elle vise à permettre maintenir le tissu pavillonnaire très présent sur la commune, vecteur d'attractivité pour l'accueil de nouvelles populations, tout en permettant une protection de la trame paysagère de ce secteur.

La zone UT

Caractéristiques générales

La zone UT correspond à une zone mixte de transition urbaine entre le centre historique (UH) et les quartiers à dominante pavillonnaire (UR).

Ce tissu aux densités moyennes s'organise sur des parcelles de taille et de forme variées, laissant place à des implantations de bâtis différenciées. Dans le prolongement du centre-ville historique de la commune, cette zone se compose d'habitations individuelles ainsi que de petits immeubles collectifs. En complément de la fonction résidentielle, elle accueille également de manière ponctuelle des commerces, services et des équipements.

Comparaison par rapport au POS

Au précédent document d'urbanisme, cette zone UT n'existait pas et était ventilée dans diverses zones et ce, principalement en raison d'un critère morphologique :

- UA, zone centrale dense à caractère continu et à dominante d'habitat et de commerces édifiés à l'alignement ;
- UD, zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu ;
- UI, zone industrielle.

Objectifs de la zone UT dans le cadre du présent PLU

Ce secteur aux ambiances apaisées et aux architectures diversifiées permet d'établir une transition, entre le centre-ville historique (UH) et les quartiers résidentiels (UR) ou encore entre les zones mixtes à dominante d'habitat collectif (UC).

La zone de transition UT favorise les possibilités de densification maîtrisée, tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes. Par ailleurs, elle permet de tendre vers une plus grande cohérence d'ensemble au sein du secteur en harmonisant les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation du bâti.

Ces modifications règlementaires permettent de répondre à un double objectif du PADD : produire une offre en nouveaux logements qui tienne compte des objectifs des documents supra-communaux et du potentiel foncier de la collectivité, tout en préservant les qualités du tissu bâti nocéen.

Par ailleurs, cette zone s'inscrit pleinement dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 qui vise à affirmer un axe stratégique autour de la route départementale n°30.

La zone N

Caractéristiques générales

La zone N correspond aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Elle concerne l'ensemble des espaces boisés du Parc des Coteaux d'Avron mais aussi les portions boisées non ouvertes au public et, plus à l'ouest le secteur de jardins potagers et de friches. Ces différents secteurs constituent des espaces d'exception en première couronne d'Île-de-France et dont la valeur écologique est reconnue à travers plusieurs protections dont le classement en site Natura 2000. Il s'agit en effet d'une zone refuge largement boisée accueillant des espèces de faune, notamment avicole, et de flores typiques des différents milieux : boisements, milieux humides, pelouses... Par ailleurs, les espaces des emprises de l'ex-A103 font également l'objet d'un classement en zone naturelle du PLU, valorisant ainsi ces espaces de friches, rares en milieu urbain et riches en biodiversité. Ce classement s'inscrit en cohérence avec les dispositions prises par les documents d'urbanisme en vigueur des communes voisines concernées par ces emprises de l'ex A103, et qui prévoient tous une valorisation de ces espaces par la création d'une coulée verte.

Comparaison par rapport au POS

La zone Naturelle (ND) existait au POS et concernait globalement les mêmes espaces classés en zone naturelle (N) au PLU. Seuls quelques ajustements des limites, à la marge, ont été effectués afin d'affiner les limites au regard des boisements existants liés notamment aux espaces du parc du Coteau d'Avron. Toutefois, les espaces des emprises de l'ex-A103 faisaient l'objet d'un classement en zone urbaine (UGa) au POS. Les superficies des zones naturelles sont donc augmentées au PLU par rapport au POS.

Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU

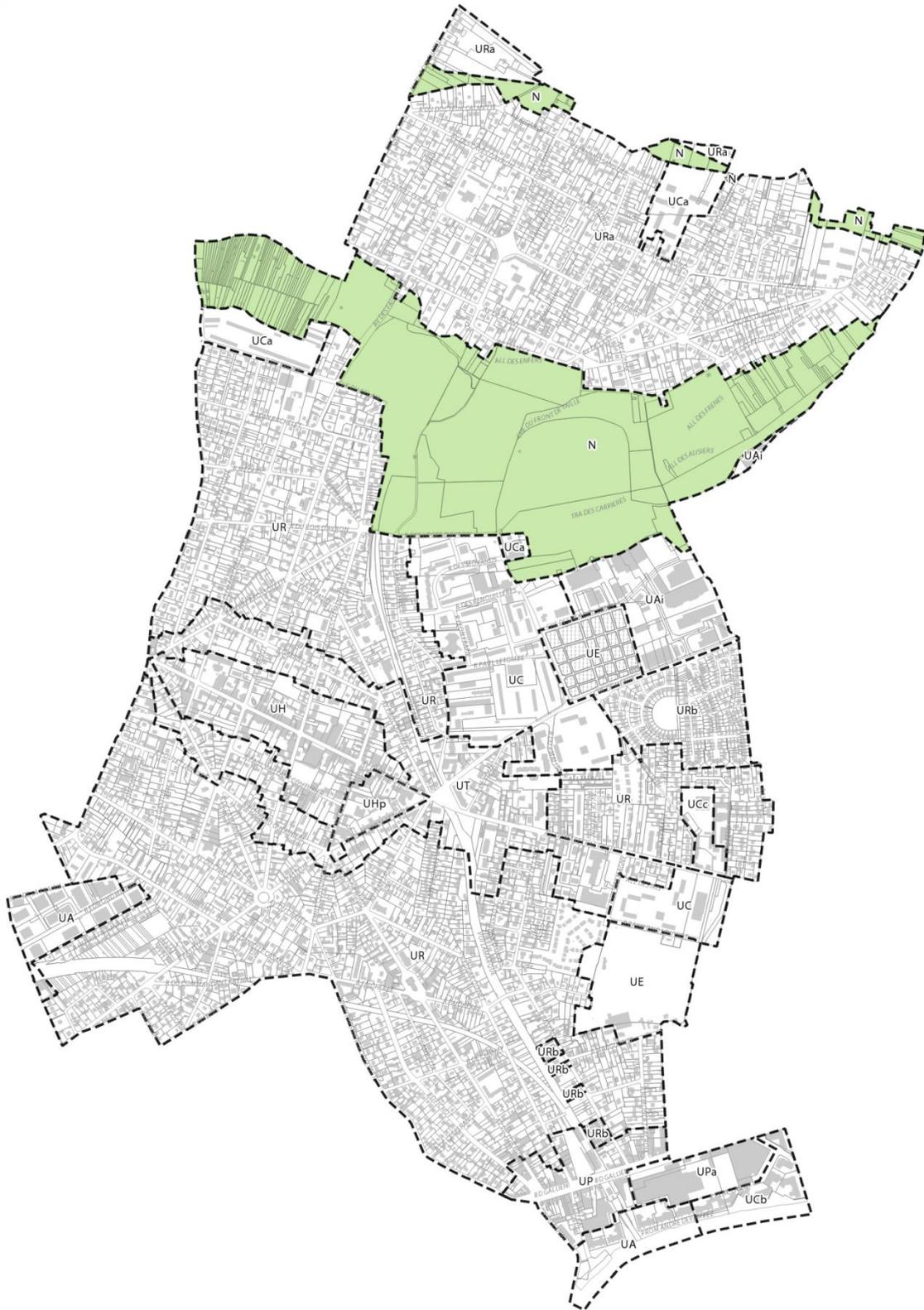
La zone N permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Elle garantit ainsi l'objectif du premier axe du PADD visant à « Réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie », et notamment l'orientation « préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen ». En effet, la zone Naturelle permet de :

- Préserver les habitats écologiques remarquables liés au Coteaux d'Avron, classés en zone Natura 2000 et identifiés en réservoir de biodiversité au SRCE ;
- D'assurer le développement d'aménagements lié à la valorisation des espaces naturels et à la sensibilisation des habitants et usagers de ce site singulier en milieu urbain ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques de Neuilly-Plaisance lié à un site naturel remarquable de l'est parisien ;
- Protéger les espaces des emprises de l'ex A103 et de mettre en valeur ces sites dans la perspective d'un aménagement de type coulée verte en commun avec les communes voisines.

Dans ce sens, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations légères nécessaires aux équipements de loisirs et de sports, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension ;
- Les travaux de comblements de carrières.

--- Limite de zone et secteur
■ Zone N



1.2. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation de la trame verte et bleue :

Le PADD affirme la nécessité de préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen notamment en protégeant l'intérêt écologique majeur les grandes entités naturelles et de préserver l'équilibre de la biodiversité, mais aussi en préservant le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques.

Pour cela, différents types d'espaces ont été définis et plusieurs degrés de protection y ont été affectés à travers les inscriptions graphiques présentées ci-après. Elles permettent de consolider et de créer des trames vertes urbaines pour mettre en valeur les paysages du territoire, mais aussi pour identifier et protéger leurs potentiels écologiques.

Les espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au titre du L 113-2 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Le périmètre d'EBC concerne les espaces verts du Parc des Coteaux d'Avron, englobant les espaces aménagés ouverts au public, mais aussi les espaces dits du « Vergers du Bel Air » situé au-dessus des jardins cultivés, et également les espaces protégés notamment par les arrêtés de biotope.

Au total, près de 32,73 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés à Neuilly-Plaisance, soit près de 9% du territoire communal sur le périmètre du Parc des Coteaux d'Avron. L'espace dit des « Vergers du Bel Air » est concerné par une protection Espaces Boisés Classés s'étendant sur 3 hectares.

Ces Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU l'étaient déjà à l'ancien document d'urbanisme. Toutefois, la superficie totale a été réduite au PLU puisque les espaces encore non aménagés des coteaux et les espaces de friches et de jardins font l'objet d'autres types de prescriptions graphiques pour assurer leur préservation. L'outil Espaces Boisés Classés n'apparaissait pas pertinent au regard de la gestion de ces espaces et des futurs projets liés notamment au parc intercommunal.

D'autre part, les objectifs de préservation du réseau de distribution électrique ont conduit à réduire la part des Espaces Boisés Classés de manière à assurer l'entretien nécessaire des lignes haute tension qui traversent les espaces boisés du coteau d'Avron.

Les espaces verts paysagers à protéger inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, 6,86 ha ont été identifiés au zonage. Ces éléments permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la ville. Leur définition a été effectuée sur la base des recensements communaux, de la photographie aérienne et de compléments terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics.

Une large part des emprises doit être aménagée en espaces de pleine terre (70%) lors de la requalification de ces espaces. En effet, certains d'entre eux présentent actuellement une part importante de sols semi-imperméabilisés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Les abattages d'arbres éventuels devront être justifiés et compensés. Les fonctionnalités écologiques de ces espaces sont alors préservées tout en assurant leurs multiples fonctions récréatives et sociales.

Cette prescription constitue un nouvel outil élaboré au PLU. Les espaces verts publics qui sont protégés ne faisaient l'objet d'aucune prescription au précédent document d'urbanisme (POS).

Les espaces verts à créer inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et en lien avec les orientations du SDRIF qui positionne un espace vert de projet sur la commune voisine de Rosny-sous-Bois, un espace vert paysager à créer d'une superficie de 10,64 ha a été déterminé au plan de zonage du PLU, en continuité des espaces boisés classés du Parc des Coteaux d'Avron. D'autres espaces verts à créer ont également été définis au nord du territoire afin de consolider le projet de coulée verte sur les emprises de l'ex A103 et s'étendent au total sur 2,53 ha.

Ces inscriptions graphiques permettront d'augmenter l'offre en nature de qualité aux habitants et usagers du territoire. Leur positionnement permettra également d'affirmer le réservoir de biodiversité du parc identifié au SRCE notamment mais aussi au SDRIF.

Une large part des emprises doivent être maintenues en espaces de pleine terre (80%), et seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) mais aussi les constructions destinées à mettre en valeur les espaces naturels, notamment en termes de sensibilisation du public. Les fonctionnalités écologiques de ces espaces pourront alors s'exprimer tout en n'occultant pas leurs fonctions récréatives et sociales.

Les cœurs d'îlots inconstructibles inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Au total, 3,16 ha de cœurs d'îlots sont ainsi protégés de toute constructibilité au sein du tissu urbanisé. Seules sont autorisées des installations légères qui permettent le maintien de la pleine terre.

Ceux-ci s'inscrivent en complément des espaces verts paysagers, des espaces verts paysagers à créer et des Espaces Boisés Classés pour composer la trame verte en pas japonais sur le tissu urbanisé de la ville de Neuilly-Plaisance. Cette disposition assure ainsi la préservation d'espaces pour leur intérêt écologique certain comme la réserve de biodiversité urbaine des friches du talus ferroviaire ou en limite du projet de coulée verte par exemple, mais aussi pour une fonctionnalité paysagère et d'espaces de respiration comme dans le secteur des Renouillères.

Les cœurs d'îlots ont été déterminés par relevés de photographies aériennes et des compléments de terrains.

Ce type de prescription n'existait pas à l'ancien POS. Les secteurs ici protégés au titre des espaces inconstructibles nécessaires au maintien des continuités écologiques ne faisaient l'objet d'aucune protection à l'aide d'inscriptions graphiques et étaient situés en zone urbaine ou en zone à urbaniser, donc potentiellement urbanisables.

Les cœurs d'îlots à préserver inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'espaces libres non bâtis formés par l'urbanisation de plusieurs parcelles, et qu'il s'agit de préserver puisqu'ils permettent des espaces de respiration dans la trame urbaine et des espaces relais des corridors écologiques pour la faune. Toutefois, de manière à ne pas bloquer toute évolution du tissu urbanisé adossé, 50% des unités foncières concernées par la prescription peuvent faire l'objet d'un projet de construction. Dans le but de maintenir l'atout principal de ces espaces qui réside en la formation d'un ensemble végétalisé cohérent, il est inscrit que les projets de construction devront veiller à maintenir cette cohérence pour préserver un espace végétalisé d'un seul tenant.

Au total, 4,80 ha de cœurs d'îlots à préserver sont ainsi recensés au sein du tissu urbanisé.

Ceux-ci s'inscrivent en complément des espaces verts paysagers, des espaces verts paysagers à créer et des cœurs d'îlots inconstructibles pour composer la trame verte en pas japonais sur le tissu urbanisé de la ville de Neuilly-Plaisance.

Les cœurs d'îlots à préserver ont été déterminés par relevés de photographies aériennes, des compléments de terrains et l'étude de la trame verte et bleue dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Ce type de prescription n'existait pas à l'ancien POS. Les secteurs ici protégés ne faisaient l'objet d'aucune protection à l'aide d'inscriptions graphiques et étaient situés en zone urbaine donc potentiellement urbanisables.

La lisière boisée inconstructible inscrite au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la lisière boisée à protéger est constituée des espaces privés attenants directement aux espaces boisés du Parc des Coteaux d'Avron concernés par la prescription des espaces boisés classés.

Il s'agit d'espaces non bâtis rendus inconstructibles afin de préserver d'une part les atouts écologiques certains des espaces de lisière, et d'autre part d'assurer une transition paysagère de qualité entre le tissu urbanisé et les espaces naturels.

Toutefois, uniquement dans le périmètre des lignes d'électricité stratégique de RTE, les arbres pourront être abattus sans justifications en raison de l'intérêt supérieur de maintien de la pérennité de ces installations stratégiques de l'est parisien.

D'autre part, une lisière inconstructible est déclinée sur le secteur de la Fontaine du Vaisseau dont l'objectif est d'assurer une zone tampon paysagère de qualité entre le cœur d'ilot constructible et les zones résidentielles attenantes, sur ce secteur encore partiellement non bâti du territoire. Cette inscription s'inscrit également en lien avec la présence de jardins et talus ferroviaires végétalisés que le présent PLU protège. La qualité paysagère du secteur est ainsi assurée.

Ainsi, 1,33 ha de lisière sont protégés au plan de zonage. Cette prescription n'existait pas au précédent document d'urbanisme (POS).

Les jardins cultivés inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

Plusieurs ensembles de jardins potagers s'inscrivent sur le coteau d'Avron et constituent des entités à part entière de la trame verte et bleue en mettant en valeur sa fonction productive. Par ailleurs, ces espaces sont identifiés pour cette fonction au sein du projet de parc intercommunal avec Rosny-sous-Bois et identifié au SDRIF. Ils sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au total, ce sont 1,95 ha hectares qui ont été identifiés au zonage.

La définition du périmètre a été guidée par la présence de plusieurs parcelles de jardins existants dans le secteur. Cette protection permet d'assurer la préservation et la pérennité de cette activité aux fonctions productives, écologiques et sociales. Ainsi, la protection permet le maintien de ces espaces en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

Ce type de prescription n'existait pas à l'ancien POS. Ces espaces ne bénéficiaient d'aucune protection.

Les linéaires végétalisés à protéger inscrits au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme

Un inventaire précis de l'ensemble des alignements d'arbres a été effectué afin qu'ils puissent figurer au zonage (conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) pour assurer la préservation de cette trame d'arbres assurant une qualité paysagère et une structuration de l'espace public. Il s'agit de préserver ces principes d'alignements afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des paysages de la ville. C'est donc une justification d'ordre paysager qui est à retenir pour cette protection.

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à conserver.

Au total, environ 12 300 mètres linéaires d'alignements d'arbres ont été identifiés.

Si des travaux de requalification de voiries entraînent un abattage d'arbres, la prescription prévoit la re-végétalisation et plantation du linéaire de manière à assurer la pérennité de l'ambiance végétale du secteur.

Ce type de prescription graphique n'existait pas à l'ancien POS.

Les arbres remarquables à protéger inscrits au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme

Un inventaire des arbres remarquables a été effectué par les services de la ville de Neuilly-Plaisance afin d'assurer la protection des éléments végétalisés qui ponctuent et marquent qualitativement le tissu urbain. A travers cette prescription graphique, il s'agit donc de procéder à la préservation des arbres les plus emblématiques de la ville pour des motifs essentiellement paysagers. 26 arbres ont ainsi été recensés (platanes, ifs, séquoia, gingko biloba, cèdre, sophora japonica...). Leur abattage est interdit sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité.

Ce type de prescription n'existait pas au POS.

Les mares à protéger inscrites au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, plusieurs mares ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau en interdisant notamment le comblement de ces milieux, de manière à préserver l'intégrité de ces espaces fragiles.

D'autre part, uniquement afin de permettre la réhabilitation et l'entretien des mares, qui nécessitent des travaux de gestion pour assurer leur viabilité et pérennité, les affouillements et exhaussements sont autorisés.

La définition des mares a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes et de données informatiques géoréférencées.

Ce type de prescription a été créé au nouveau PLU.

Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation du patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine à préserver inscrits au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme

Le PADD affirme la nécessité de préserver les éléments de patrimoine bâti, témoins et repères de l'histoire nocéenne et des différents styles architecturaux associés.

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur le plan de zonage et de prescriptions spécifiques dans les dispositions communes à toutes les zones présentes dans le règlement littéral du PLU.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection qui soit adaptée à la fois au type de patrimoine bâti considéré, à la valeur historique et patrimoniale associée tout en permettant des évolutions mesurées.

Suite à une étude détaillée sur le patrimoine bâti nocéen réalisé par la ville en 2013 qui a donné lieu à la publication d'un ouvrage intitulé *Focus sur l'architecture nocéenne*, 122 éléments patrimoniaux ont été identifiés sur la commune.

Afin de valoriser ce travail, 84 bâtiments remarquables ont été identifiés dans le PLU au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Une telle démarche n'existait pas dans le document d'urbanisme antérieur, elle a donc pour objectif de renforcer la prise en compte du patrimoine dans sa plus large acception possible dans l'évolution de la ville.

Il convient de préciser que l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption, classée aux monuments historiques, ne fait pas partie de la liste des éléments identifiés par le PLU, dans la mesure où elle dispose déjà d'une protection nationale au titre du Code du Patrimoine.

L'ensemble des éléments remarquables sont identifiés au plan de zonage par un figuré rose et numérotés, renvoyant à la liste intégrée dans le règlement du PLU.

Les inscriptions graphiques relatives à des dispositions réglementaires particulières:

Les emplacements réservés inscrits au titre du L 151-41 du code de l'urbanisme

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Certains éléments ont ainsi été supprimés ou conservés.

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame quadrillée rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure en annexe du règlement. Cette liste indique la localisation de l'emplacement réservé, la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

Les emplacements réservés inscrits au présent PLU représentent au total 0,5 ha.

N°	Superficie	Désignation	Bénéficiaire
1	90	Élargissement unilatéral Est de l'avenue des fauvelles entre la rue du Coteau des Vignes et la rue du Bel Air - Emprise 10 m	Ville
2	247	Élargissement unilatéral Est des rues de Fontenay et du Docteur Roux, de l'avenue Danielle Casanova à la rue Poulet Langlet - Emprise 10 m	Ville
3	35	Aménagement du rond-point du chalet	Ville
4	124	Élargissement unilatéral Nord de la rue Faidherbe, entre le chemin des promenades et l'avenue Victor Hugo - Emprise 10m	Ville
5	1802	Extension du groupe scolaire avenue Victor Hugo (parcelles cadastrées section C N°1732, 1647, 1648 et 1651)	Ville
6	1000	Extension du stade municipal (parcelles cadastrées section C N°2248 et 2250)	Ville
7	166	Extension de l'école maternelle Foch, rue du 8 mai 1945 (parcelle cadastrée section B N°1158)	Ville
8	1165	Réalisation d'un parking public, avenue du Maréchal Foch (parcelles cadastrées section C N°203 et N°204)	Ville

Les linéaires commerciaux à développer inscrits au titre du L 151-16 du Code de l'urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement définies dans les OAP, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger et favoriser le développement des commerces, de l'artisanat et autres activités de services dans les centralités et sur les axes structurants de la commune.

Des axes commerciaux ont ainsi été repérés sur le document graphique général afin d'assurer la pérennité et/ou le développement des cellules commerciales en rez-de-chaussée des constructions.

Ainsi, cette disposition a pour but de :

- Maintenir l'animation urbaine induite par les rez-de-chaussée commerciaux présents sur certains secteurs en encadrant leur changement de destination ;
- Créer des commerces en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

Si l'objectif premier est de préserver et renforcer les linéaires commerciaux qui doivent contribuer au dynamisme commercial de la commune, il s'inscrit également dans une volonté de renforcement de la mixité fonctionnelle sur la commune et de réduction de l'usage de la voiture dans les déplacements de courtes distances.

Ces axes commerciaux à pérenniser et/ou développer se concentrent en zone UH (correspondant au centre-ville historique) principalement le long de l'avenue du Maréchal Foch et sur des sections de voies sur l'avenue Georges Clémenceau et la rue du Général de Gaulle, en zone UP le long du boulevard Gallieni, ainsi que sur les polarités secondaires de la commune.

Ainsi il est spécifié que, le long de ces voies ou sections de voies :

- La transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée, accueillant un commerce, de l'artisanat ou une activité de service en logement est interdite. Il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique de ces rues commerçantes.
- Les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer du commerce en rez-de-chaussée au droit des linéaires commerciaux.

Cet outil graphique constitue une traduction forte des objectifs du PADD et des OAP, dans la mesure où il permet de garantir la diversité de l'offre dans le centre-ville et poursuivre sa mise en valeur et qu'il participe au renforcement de l'urbanité sur le secteur Gallieni.

Le périmètre de 500 mètres autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs inscrit au titre du L 151-35 du Code de l'urbanisme

Ce périmètre indique le secteur pour lequel s'applique la règle de stationnement spécifique aux abords des points d'accès aux transports en commun structurants traduisant de fait, la volonté de renforcer le lien entre urbanisme et transports traduite dans le PADD. Cet élément est repérable au plan graphique par un cercle.

Le secteur de mixité sociale à développer inscrit au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines repérées au document graphique par un figuré surfacique bleu, pour toute opération d'au moins 20 logements, il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'ensemble de la zone UP et le terrain situé au n° 130 de l'avenue du Maréchal Foch, sont concernés par cette disposition, afin de répondre à l'objectif du PADD portant sur la réalisation de logements locatifs aidés pour atteindre à l'horizon 2025 un taux SRU de 25%.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre du L 151-41 5° du Code de l'urbanisme

Trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global sont repérés au zonage :

- Sur le secteur Gallieni ;
- A l'angle de l'îlot Mairie ;
- Sur les terrains de l'ex-A103.

Secteur Gallieni :

Dans le cadre du projet de renouvellement/densification du secteur Gallieni, la commune de Neuilly-Plaisance a signé une convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Celle-ci porte sur tout le secteur de l'ex RN34 mais trois îlots à requalifier ont été plus spécifiquement identifiés :

- Ilot Fichot-Gallieni-Roosevelt
- Ilot Bac-Gallieni-Canal
- Ilot Raspail-Lamarque

Sur ces trois îlots, un diagnostic foncier et une étude de faisabilité ont été engagés, permettant de définir des premiers principes de renouvellement/densification.

Il est indispensable d'approfondir voire d'élargir ces études avant d'engager la réalisation d'opérations d'aménagement. La ville est propriétaire de quelques biens immobiliers ; l'EPFIF mène actuellement des négociations avec les différents propriétaires en vue d'acquérir l'ensemble du foncier. Dans l'attente, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme sur les terrains concernés, à savoir une grande partie de la zone UP, pour une durée de 5 ans.

Angle de l'îlot Mairie :

Au sein du centre-ville historique, un secteur spécifique (UHp) a été défini pour permettre la réalisation du projet de renouvellement/densification de l'îlot Mairie.

L'angle nord-ouest de cet îlot n'a pas été inclus dans le secteur UHp, du fait de l'absence de maîtrise foncière des parcelles concernées. Cependant, il apparaît logique d'intégrer ces parcelles dans le cadre de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble. Dans l'attente, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme sur les terrains concernés, à savoir l'angle de l'îlot Mairie classé en zone UH, pour une durée de 5 ans.

Terrains ex-A103 :

L'abandon du projet d'autoroute A103, qui devait passer en limite nord de la commune, a rendu plusieurs emprises foncières mobilisables.

L'objectif de la ville est de développer sur ce linéaire une coulée verte, en lien avec les communes voisines, Neuilly-sur-Marne et Rosny-sous-Bois.

Une des emprises doit faire l'objet d'une opération de logements. La ville n'est pas propriétaire des terrains, et doit engager des négociations avec l'Etat pour leur acquisition.

Elle doit par ailleurs mener une étude de faisabilité pour la définition des principes d'aménagement.

Dans l'attente, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme sur les terrains concernés pour une durée de 5 ans.

Justification des choix retenus pour établir le règlement PLU

Grands principes d'élaboration du règlement littéral

2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les zones urbaines mixtes

Zones UC, UH, UP, UR, UT et leurs secteurs respectifs

Dans les zones urbaines mixtes (UC, UH, UP, UR, UT), les dispositions relatives à l'interdiction et l'installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services et d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un tissu urbain constitué et à la vocation résidentielle forte. Les activités sources de nuisances (pollution olfactive, sonore...) ou à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...) sont interdites : exploitation agricole ou forestière, industrie, camping, dépôts de ferrailles/déchets, entreprises de cassage de voiture....

D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les affouillements et exhaussements de sols et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le caractère résidentiel marqué des zones mixtes a conduit à interdire certaines occupations ou autoriser sous conditions des destinations, si elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- En zone UC (zone d'habitat collectif), du fait de sa vocation très résidentielle caractérisée, sont interdits les constructions à destination de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma.

Seules sont autorisées les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détail et d'activités de service accueillant de la clientèle à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère, et qu'ils soient nécessaires pour la commodité des habitants.

- En zones UC, UH, UP, UR et UT sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent.
- En zones UH, UR et UT sont autorisés les constructions à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m².

Globalement, l'ensemble de ces dispositions visent à affirmer la vocation mixte de ces secteurs tout en protégeant les habitants des nuisances éventuelles.

De plus, en zones UH et UP, le long des voies ou section de voies classées comme « linéaire commercial » au zonage :

- Le changement de destination des locaux commerciaux ou de services en logement est interdit ;
- La création de commerces en rez-de-chaussée de nouvelles constructions est obligatoire.

Cette règle vise à assurer le maintien de la diversité commerciale et l'animation des rez-de-chaussée dans le centre-ville historique ainsi que le long du boulevard Gallieni.

Zones urbaines spécifiques

Zone UA et son secteur UAi

La zone UA est une zone qui accueille de manière préférentielle des activités économiques. A ce titre, y sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière et leurs extensions. Par ailleurs, les zones d'activités délimitées par le zonage UA se trouvant insérées au sein de zones urbaines à caractère résidentiel, il a été fait le choix d'interdire les constructions à destination d'industrie et d'artisanat pour limiter les nuisances et affirmer leur vocation tertiaire.

Afin de tenir compte des spécificités de chacun des secteurs de la zone UA et de garantir la pérennité des zones d'activités, des prescriptions spécifiques, autorisant sous certaines conditions des constructions, ont été mises en place :

- Les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à la restauration et aux activités de service accueillant de la clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient également liées aux constructions autorisées dans la zone.

Enfin, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, le règlement de zone stipule que leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (voiries et assainissement notamment).

Enfin en secteur UAi, l'ensemble des destinations d'activités économiques est autorisé : artisanat, industrie, entrepôt, bureau...

Cependant, une condition est apportée pour l'implantation d'artisanat et d'industrie, précisant que ces activités ne doivent pas engendrer de nuisances pour les constructions avoisinantes.

Zone UE

La zone UE est une zone spécialisée de la commune qui a vocation à accueillir quasi exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

A ce titre, certaines utilisations du sol considérées comme allant à l'encontre de la spécialisation de la zone (exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activités de service, industrie, bureau, camping, dépôts de ferrailles/déchets ...) sont interdites.

Cependant, les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Il en est de même pour les constructions à destination d'habitation qui sont autorisées si et seulement si elles sont liées à la fonction de gardiennage notamment.

Ces dispositions spécifiques assurent la possibilité de répondre aux besoins des équipements publics de disposer d'entrepôts permettant par exemple de pratiquer divers sports et loisirs en intérieur, ou de stocker du matériel lié à la pratique des sports et loisirs et à l'entretien du site. Elles garantissent également la pérennité des sites en limitant les changements d'affectation des sols.

Zone N

L'objectif de la zone N est d'assurer la protection des espaces naturels majeurs du territoire identifiés pour leur qualité écologique au SRCE et au SDRIF.

Ainsi, au sein de la zone N, la constructibilité est fortement limitée. Seules sont autorisées les constructions et installations légères nécessaires aux équipements de loisirs et de sports mais aussi à la mise en valeur des espaces naturels et écologiques. Ces constructions ou installations ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Par ailleurs, en lien avec la présence des lignes électriques à haute tension, les constructions nécessaires à leur entretien et gestion sont autorisées, de même que les travaux de comblements de carrières nécessaires à l'ouverture au public des parties de parc encore non-accessibles. La protection de ces espaces naturels et écologiques reconnus est ainsi assurée.

A noter que les zones UAi, N, UCa et UR sont impactées par la présence de lignes électriques stratégiques. De manière à assurer la sécurité des populations potentiellement impactées mais aussi d'assurer la préservation de ce réseau électrique stratégique desservant l'ensemble de l'est du bassin parisien, une disposition relative à l'article R111-2 du code de l'urbanisme a été transcrite permettant de fait d'assortir les autorisations du droit des sols de prescriptions spécifiques, en lien avec les préconisations du gestionnaire des réseaux. Ces dernières devront ainsi, le cas échéant, assurer la pérennité des installations stratégiques et prévenir tout impact sur les populations en présence.

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions ci-dessus permettent de souligner que le présent PLU vise à assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune (en distinguant des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques) et à l'échelle des zones (en instaurant une possible diversification des fonctions urbaines).

Par ailleurs, des linéaires commerciaux ont été identifiés permettant d'assurer le maintien et le développement de la vocation commerciale du centre historique, du boulevard Gallieni et des polarités secondaires de la commune. Le long des voies concernées, le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit, et la création de commerces en rez-de-chaussée de nouvelles constructions est obligatoire.

De plus, l'ensemble de la zone UP est couverte par un secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, afin de répondre à l'objectif du PADD portant sur la réalisation de logements locatifs aidés pour atteindre à l'horizon 2025 un taux SRU de 25%.

2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol des constructions

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité des tissus urbains, particulièrement depuis la suppression du COS par la loi ALUR.

L'emprise au sol a été règlementée dans l'ensemble des zones de manière à :

- Optimiser le foncier, tout en permettant la préservation du potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques, et des qualités du tissu bâti nocéen, répondant ainsi aux orientations du PADD.
- Densifier l'occupation bâtie sur des secteurs stratégiques (centre-ville, boulevard Gallieni) afin de répondre aux objectifs de requalification des secteurs stratégiques et aux ambitions de construction de logements affichées dans le PADD.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas à l'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.

Zone	Emprise au sol	Justifications
UA et UAi	70%	L'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins actuels et futurs des constructions dédiées aux activités économiques, caractérisées par de fortes emprises au sol. Cette règle répond donc à l'ambition du PADD d'assurer une reprise progressive de l'attractivité économique du territoire en confortant les zones d'activités existantes.
UC	40%	La zone UC correspond au secteur d'habitat collectif. L'emprise au sol définie permet une évolution mesurée de ces secteurs tout en maintenant la qualité du cadre de vie résidentiel et paysager. Des distinctions d'emprise au sol par secteur sont établies en fonction de la morphologie des différents quartiers. Ces règles traduisent, d'une part, la volonté du PADD de préserver le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologique et, d'autre part, celle de permettre une évolution mesurée de la trame bâtie.
UCa	30%	
UCb	55%	
UCc	60%	

UE	10%	<p>La zone UE, créée spécifiquement pour les secteurs d'équipements (cimetière et pôle d'équipements sportifs de plein air), a permis la rédaction de règles spécifiques aux équipements.</p> <p>L'emprise au sol est de 10%, en cohérence avec les occupations existantes et les besoins de ces typologies d'équipements, portant bien plus sur des espaces libres que du bâti.</p> <p>Elle répond en ce sens à la nécessité de maintenir une offre cohérente et lisible en équipements sur le territoire, une des orientations inscrite au PADD.</p>
UH	<p>60%</p> <p><i>Règle spécifique</i> <i>Dans une bande de 30m à partir de l'alignement le long des linéaires commerciaux et de l'avenue du Maréchal Foch, l'emprise au sol n'est pas réglementée</i></p>	<p>La zone UH correspond au centre historique de la commune et se caractérise par une densité bâtie forte et un alignement par rapport aux voies. En cohérence, l'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes mais aussi à la volonté de densifier les tissus, tout en respectant son caractère architectural et paysager.</p> <p>Elle répond ainsi à l'objectif du PADD portant sur la restructuration de l'avenue Foch pour positionner cet axe comme voie structurante support de développement.</p> <p>Une disposition est prise afin de favoriser l'implantation de commerces le long des linéaires commerciaux et de l'avenue du Maréchal Foch : dans une bande de 30m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée, incitant ainsi au développement de nouvelles constructions.</p>
UHp	80%	<p>Le secteur UHp, qui correspond à l'îlot Mairie, a vocation à accueillir un projet d'aménagement visant à densifier l'occupation bâtie, et ainsi de développer l'offre en logements en centre-ville.</p> <p>En cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement de l'OAP n°1, une emprise au sol plus importante que sur la zone UH est alors définie, afin de permettre cette densification.</p>
UP	85%	<p>La zone UP et le secteur UPa correspondent au quartier prenant place de part et d'autre de l'avenue Gallieni. L'emprise au sol définie permet la densification du secteur en lien avec la présence de la gare RER Neuilly-Plaisance, plus particulièrement sur la zone UP.</p> <p>Elle répond ainsi à l'objectif du PADD portant sur le projet de renouvellement urbain sur le boulevard Gallieni alliant intensification urbaine et mixité ainsi qu'aux objectifs du SDRIF qui visent à intensifier les secteurs desservis par les transports collectifs.</p>
UPa	60%	<p>Le coefficient d'emprise au sol moindre sur le secteur UPa, s'explique d'une part, par la taille du parcellaire et d'autre part, par la volonté de créer des ouvertures et espaces publics paysagers de qualités permettant de reconnecter la ville avec les bords de Marne.</p>

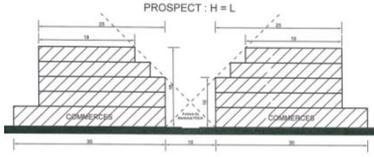
UR et URb	40% dans une bande de 24 m 30% entre 24 et 50 m 10% au-delà	La zone UR correspond au secteur pavillonnaire. L'emprise au sol définie permet de maintenir la qualité des tissus bâtis et les cœurs d'îlots verts caractéristiques de ces tissus urbains. La distinction de coefficient d'emprise au sol entre la zone UR, le secteur URb et le secteur URa s'explique notamment par la forte présence du végétal sur le secteur résidentiel du plateau d'Avron. Ces règles permettent de répondre aux orientations suivantes du PADD :
URa	30% dans une bande de 24 m 20% entre 24 et 50 m 10% au-delà	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'optimisation des espaces bâtis ; ▪ Préserver les qualités du tissu résidentiel nocéen. ▪ Assurer la pérennité de l'ambiance végétale en fond de parcelle.
UT	50%	La zone UT correspond au tissu urbain intermédiaire entourant le centre-ville historique, composé d'habitations individuelles ainsi que de petits immeubles collectifs. L'emprise au sol ainsi définie permet de répondre à la volonté de densifier le secteur afin d'élargir le centre-ville, tout en respectant le caractère architectural et paysager du tissu et en ménageant les espaces libres et verts ; deux ambitions portées par le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
N	5%	L'emprise au sol est fortement limitée dans ces secteurs naturels de manière à préserver leur intérêt écologique tout en permettant toutefois l'aménagement de structures en lien avec la vocation de loisirs et de sensibilisation à l'environnement du secteur. L'emprise au sol déclinée permet ainsi de préserver les caractéristiques écologiques et paysagères majeures de ces sites, tout en permettant la valorisation de ces espaces exceptionnels en milieu urbain, objectifs déclinés au sein du PADD et de l'OAP.

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est un article à fort enjeu au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer au fil des opportunités et des projets.

La réglementation des hauteurs varie en fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone.

Zone	Hauteur	Justifications
UA et UAi	13m→R+3	La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques ; la majorité des bâtiments se caractérisant par une emprise au sol importante, et des hauteurs modérées.
UC	15m→R+4	Un important travail de cohérence des règles par rapport aux hauteurs existantes a été mené, afin de revenir sur les règles inscrites au POS qui ne comprenaient qu'une hauteur unique (9m).
UCa	12m→R+3	

UCb	21m→R+6	Différentes hauteurs sont définies suivant les secteurs : elles permettent de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes, tout en maintenant des possibilités d'évolutions respectueuses du cadre urbain et paysager. A ce titre, ces nouvelles règles répondent à l'ambition du PADD de favoriser des formes architecturales moins consommatrices d'espaces.
UCc	16m→R+4	
UE	10m→R+2 <i>Règle spécifique</i> 13m→R+3 pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux équipements, qui se caractérisent par des hauteurs modérées (R+1 voire R+2). Une hauteur plus importante est permise pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de laisser des possibilités plus grandes aux projets d'intérêt commun.
UH	15m→R+4 Règle de prospect L=H	La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes les plus hautes (R+4) et de permettre une constructibilité renforcée sur le reste du tissu bâti, répondant à une volonté de renforcement du centre-ville et d'harmonisation des hauteurs. Une règle de prospect est également définie, L=H, permettant de développer une architecture en escalier (cf. schéma de principe ci-dessous), qui limite l'impression de hauteur et de densité depuis la rue. 
UHp	16m→R+4	La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions projetées sur ce secteur de projet (R+4). Comparativement à la règle antérieure (POS), elle permet d'offrir une plus grande constructibilité au secteur et répond en ce sens à la volonté du PADD et de l'OAP d'épaissir le centre-ville, tout préservant son caractère villageois.
UP	<i>Règle spécifique</i> . sur bd Gallieni, et sur la partie nord de la rue du Canal . sur le côté impair du bd Fichot et le côté pair de l'av Victor Hugo de part et d'autre de square . sur les autres voies	La hauteur définie de 24 mètres le long du boulevard Gallieni permet de répondre à la volonté de structurer ce boulevard urbain et de densifier le secteur, la largeur du boulevard permettant de développer des hauteurs importantes tout en garantissant la préservation de la luminosité. La hauteur de 24 mètres est également permise sur les sections des voies adjacentes du boulevard Gallieni en continuité de ce dernier. L'objectif est de s'inscrire en cohérence avec la

	<p><i>adjacentes au boulevard Gallieni sur une bande de 18m à partir de l'alignement du bd Gallieni</i> 24m → R+7</p> <p><u>Règle spécifique</u> <ul style="list-style-type: none"> . sur la partie sud de la rue du Canal . sur le côté impair du bd Fichot et le côté pair de l'av Victor Hugo au-delà du square . sur les autres voies adjacentes au boulevard Gallieni au-delà d'une bande de 18m à partir de l'alignement du bd Gallieni 18m → R+5</p> <p><u>Règle spécifique</u> pour les constructions mitoyennes à la zone UR la hauteur est limitée à 12m → R+3 et ce sur une bande de 7m</p>	<p>structuration et la densification du boulevard Gallieni sur les sections de voies en contact avec le boulevard Gallieni, et ainsi éviter une rupture trop forte en termes de hauteur.</p> <p>Cette hauteur de 24m est permise sur le côté impair du boulevard Fichot et sur le côté pair de l'avenue Victor Hugo de part et d'autre du square afin de former un ensemble bâti harmonieux autour du square délimité par ces deux voies.</p> <p>Une hauteur majorée (18m) est définie le long des voies adjacentes au boulevard Gallieni. L'objectif est de permettre la constitution d'un épannelage progressif entre le boulevard Gallieni (24m/R+7 maximum) et le reste du secteur. Cette disposition spécifique permet donc de gérer au mieux la réduction des hauteurs depuis le boulevard Gallieni sur ses voies adjacentes.</p> <p>Une hauteur minorée (12m sur une bande de 7m) est définie pour les constructions mitoyennes de la zone UR (zone d'habitat individuel, avec une règle de hauteur maximale de 10m), afin d'obtenir un épannelage cohérent et de gérer les transitions de hauteurs avec ce tissu résidentiel.</p>
UPa	<p>15m → R+4</p> <p><u>Règle spécifique</u> sur bd Gallieni sur une bande de 16m : 24m → R+7</p>	<p>Sur le secteur UPa, la hauteur définie le long du boulevard Gallieni est de 24 mètres sur une bande de 16m, afin de s'inscrire en continuité de la règle édictée sur la zone UP, visant la structuration et la densification du boulevard.</p> <p>Ailleurs en secteur UPa, la hauteur définie de 15 mètres permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes les plus hautes (R+4) et d'assurer une constructibilité renforcée sur le reste du secteur UPa.</p> <p>Cette disposition répond également à une volonté de densification du secteur et d'harmonisation des hauteurs.</p>
UR, URa et URb	<p>6m à l'égout du toit et 10m au faîtage</p> <p><u>Règle spécifique</u> pour les constructions présentant un toit-terrasse : 7m à l'acrotère</p> <p><u>Règle spécifique en URb</u> Surélévation interdite</p>	<p>La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes, détaillant des règles à l'égout du toit et au faîtage pour s'adapter aux spécificités morphologies de l'habitat individuel (large majorité de constructions présentant des toitures à pente).</p> <p>L'objectif est de maîtriser l'évolution du tissu pour préserver l'ambiance pavillonnaire.</p> <p>Sur le secteur URb, les surélévations sont interdites afin de préserver la cohérence d'ensemble du quartier, présentant un rythme de hauteurs différenciées.</p>

		Ces dispositions réglementaires répondent au PADD en permettant une intensification mesurée de la trame résidentielle.
UT	12→R+3	<p>La hauteur définie est plus importante que le gabarit des constructions existantes. Elle permet ainsi de densifier cette zone de transition, afin d'élargir le centre-ville.</p> <p>L'objectif est de densifier de manière modérée, afin de garantir la cohérence entre ce tissu bâti et les zones pavillonnaires alentours.</p> <p>Par ailleurs, cette hauteur permet de faire une transition entre celles autorisées sur le centre historique (R+4) et sur les secteurs pavillonnaires (R+2).</p>
N	7 m→R+1	<p>La hauteur des constructions est limitée à 7m en zone naturelle de manière à préserver les qualités paysagères de ces espaces remarquables et de ne pas déqualifier les vues et perspectives.</p> <p>Une règle spécifique a été rédigée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas entraver les projets d'intérêt général.</p>

Dans l'ensemble des zones (hormis en zone UE, spécifique aux équipements), une disposition particulière concernant les constructions accueillant en rez-de-chaussée des commerces et activités de service permet de majorer la hauteur maximale de 1m, si les commerces et activités de service le nécessitent. Cette règle garantit d'adaptation de la construction par rapport aux spécificités des locaux commerciaux, nécessitant pour la plupart des hauteurs sous-plafond plus importantes que le logement.

L'implantation des constructions

Une attention particulière a été portée au contenu des articles portant sur l'implantation des constructions qui vont très largement déterminer la morphologie urbaine et la perception du tissu urbain. En effet, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives participe à :

- La hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives, places...) ;
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des vues, passage sous porche, espaces entre les constructions...) ;
- La perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

De plus, l'article portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, est destiné quant à lui à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

La commune a également fait le choix de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle, afin de mettre en place des règles favorables à la préservation des espaces verts en fond de parcelle.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants. L'harmonie des fronts urbains est recherchée mais ne doit pas pour autant se traduire par une linéarité monotone.

Dans les zones urbaines spécifiques (zone UA, UAi et UE) :

L'implantation des constructions est imposée en recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Cette marge de recul offre une certaine souplesse pour l'implantation du bâtiment, sachant que les constructions à destination d'activités ou d'équipements présentent des architectures et des fonctionnements très hétérogènes. De manière générale, les façades de ce type de constructions ne présentent pas d'intérêt architectural, il apparaît alors logique de ne pas édicter de règles d'implantation à l'alignement.

Dans la zone UA, le long de la voie du réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages. Cette disposition vise à garantir la pérennité du réseau et à limiter les risques et nuisances pour les populations.

Dans la zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif (UC, UCa, UCb et UCc) et dans la zone de transition (UT):

L'implantation des constructions est également imposée en recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Néanmoins, en zone UT, une règle de prospect est intégrée afin de tenir compte de la faible largeur des voies et de garantir ainsi un meilleur ensoleillement.

La zone UC correspond à un secteur à dominante d'habitat collectif présentant des formes urbaines « libres », dont l'implantation s'affranchit d'un rapport à la rue. De ce fait, la distance entre les bâtiments et la limite de rue est parfois très conséquente. Le règlement de la zone s'attache à prendre en compte cette morphologie.

De manière générale, en zone UC et UT, l'implantation en retrait permet de faciliter le rapport à la rue pour des constructions présentant une hauteur importante tout en assurant des espaces verts de qualité.

Dans la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel (UR, URa, URb) :

La zone UR et le secteur URa correspondent à un tissu à dominante d'habitat individuel caractérisé par un parcellaire régulier et une implantation des constructions en retrait par rapport à la rue. La règle de retrait de 4m minimum permet de préserver l'ambiance pavillonnaire tout en laissant une certaine souplesse pour l'évolution du bâti.

En secteur URb, cette marge de recul est portée à 6 mètres afin de correspondre aux logiques d'implantation existantes et ainsi garantir la préservation de la très forte unité architecturale du quartier.

De manière générale, en zone UR, l'implantation en retrait permet de garantir l'intimité et la luminosité des habitations des quartiers résidentiels concernés tout en assurant des espaces verts de qualité.

Dans la zone UR, le long de la voie du réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages. Cette disposition vise à garantir la pérennité du réseau et à limiter les risques et nuisances pour les populations.

Dans la zone urbaine historique (UH, UHp) :

En zone UH (hors secteur UHp), un retrait de 4m avec prospect obligatoire est imposé afin de préserver l'ambiance pavillonnaire tout en laissant une certaine souplesse pour l'évolution du bâti.

Une plus grande souplesse est accordée aux constructions nouvelles qui accueillent des commerces et services en-rez-de-chaussée afin de garantir un linéaire animé du front de rue.

Toutefois, des dispositions spécifiques règlementent de manière différente l'implantation des constructions sur certaines voies afin tenir compte de l'implantation effective des constructions et de préserver l'harmonie de ces implantations et/ou de permettre la mise en œuvre de projet :

- Implantation à l'alignement avec prospect obligatoire pour la section de l'avenue du Maréchal Foch située entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Deux Communes afin de s'inscrire dans les logiques d'implantation existantes et ainsi préserver l'esprit de centre-ville, marqué par son front bâti linéaire à l'alignement.

Sur une profondeur de 15m, les parcelles à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch sur la section située entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Deux Communes sont concernées par cette disposition, afin de permettre la continuité du front bâti linéaire de l'avenue du Maréchal Foch.

- Implantation en recul de 3 mètres minimum pour la section de l'avenue du Maréchal Foch située entre le square Jean Mermoz et la rue du Général de Gaulle, afin respecter les implantations existantes.
- Implantation libre dans une bande de 4m à partir de l'alignement en secteur UHp afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement/densification de l'îlot Mairie.

Dans la zone urbaine de renouvellement (UP et UPa) :

De nombreuses dispositions spécifiques sont définies sur les voies adjacentes au boulevard Gallieni ; l'objectif de densification renforcée sur le secteur Gallieni (traduit à travers les règles d'emprise au sol et de hauteur) oblige à édicter des règles particulières pour pouvoir assurer les transitions avec le tissu environnant et limiter les covisibilités.

Ses dispositions spécifiques sont les suivantes :

- . **A l'alignement tout en respectant un règle de prospect L=H** le long du boulevard Gallieni afin de constituer un front bâti linéaire dense.
- . **A l'alignement** le long de l'avenue du Président Roosevelt, des rues du Canal, du Bac et Edgar Quinet, de l'avenue Victor Hugo et du côté impair du boulevard Fichot, et ainsi éviter une rupture dans le rapport du bâti par rapport à l'espace public.

Il est précisé que la règle d'alignement s'applique également aux constructions à l'angle du boulevard Gallieni afin de garantir la cohérence d'ensemble de la structuration du bâti.

- **A l'alignement tout en respectant un règle de prospect $L=H+3$** le long du boulevard Fichot, de l'avenue Victor Hugo, des rues Edgar Quinet, Raspail et Remondet-Lacroix, uniquement en secteur violet et jaune au plan de détail du zonage de la zone UP, afin de s'inscrire en cohérence avec la structuration du boulevard Gallieni sur les sections de voies en contact avec le boulevard Gallieni, tout en assurant grâce à la règle de prospect $L=H+3$ une distance entre les constructions de part et d'autre de la voie qui permette de limiter les covisibilités et respecte l'intimité des habitations.
- **En recul de 4 mètres** le long du côté pair du boulevard Fichot, afin de s'inscrire en cohérence avec le front bâti de l'autre côté de la voie et le tissu environnant (situé en UR, observant un recul de 4m minimum).
- **En recul de 4 mètres minimum** le long de la rue Remondet-Lacroix et du côté pair de la rue Raspail, afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti de la zone UR (observant un recul de 4m minimum).
- **Implantation libre dans une bande 4 mètres** le long du côté impair de la rue Raspail, afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti de la zone UR (observant un recul de 4m minimum), et de laisser la possibilité d'ouvrir des vues.

En définitive, le règlement du PLU précise que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.

Il indique également, dans les zones concernées, que le long de la voie du réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages. Cette disposition vise à garantir la pérennité du réseau et à limiter les risques et nuisances pour les populations.

Dans la zone naturelle (N) :

De manière à assurer la bonne insertion dans le milieu naturel des éventuelles constructions ou installations légères, il est édicté un retrait de 4 mètres sur toute la zone naturelle.

Une règle spécifique a été rédigée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas entraver les projets d'intérêt général.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine.

Dans les zones urbaines spécifiques (zone UA, UA_i et UE) :

Respectivement dédiées à l'activité économique et aux équipements, l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre, et en cas de retrait, une distance minimale est imposée (respectivement $L=H/2$ avec un minimum de 6m, et $L=H/3$) afin de limiter les covisibilités.

En zone UA, lorsque la limite séparative est commune avec la zone UR, il est imposé un retrait au moins égal à $L=H$ avec un minimum de 8m, afin de limiter les nuisances pour les habitations.

Afin de préserver un fond de parcelle aéré, un retrait des limites séparatives des fonds de parcelle est imposé (en zone UA : $L=H$ avec un minimum de 8m ; en zone UE : $L=H$ avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures, et $L=H/3$ avec un minimum de 6m en cas de mur aveugle).

Dans la zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif (UC, UCa, UCb et UCc) et dans la zone de transition (UT):

Dans la zone UC, l'implantation est libre, et en cas de retrait, une distance minimale est imposée ($L=H$ avec un minimum de 8m en cas d'ouverture et $L=H/3$ avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle). L'objectif d'une telle disposition est de tenir compte du parcellaire protéiforme et de permettre l'évolution du tissu d'habitat collectif tout en limitant les covisibilités.

Dans ses secteurs (UCa, UCb et UCc), il est imposé un retrait par rapport aux limites séparatives (dans les secteurs UCa et UCb : au moins égal à $L=H$ avec un minimum de 8m en cas d'ouverture et $L=H/3$ avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle ; dans le secteur UCc : au moins égal à 3m). L'objectif d'une telle disposition est de limiter les covisibilités en respectant le cadre apaisé et qualitatif du secteur.

Cette zone ne fait pas l'objet d'une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle car les formes urbaines sont trop hétérogènes.

Concernant la zone UT, les constructions bénéficient d'une implantation libre dans une bande de 24m à partir de l'alignement. Tout comme pour la zone UC, en cas de retrait, ce dernier devra être de $L=H$ avec un minimum de 8m en cas d'ouverture et $L=H/3$ avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle. L'objectif de ces règles est de favoriser l'intensification du tissu en permettant notamment l'implantation en limites séparatives.

Contrairement à la zone UC, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle ont été mises en place afin de gérer plus aisément les transitions avec le tissu pavillonnaire notamment.

Dans la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel (UR, URa, URb) :

Dans la zone UR et son secteur URa, correspondant à la zone d'habitat individuel, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives diffère selon la largeur du terrain :

- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 20m : les constructions peuvent s'implanter librement dans une bande de 24m par rapport à l'alignement. Toutefois, en cas de retrait, une distance minimale est imposée ($L=H$ avec un minimum de 8m en cas d'ouverture et $L=H/3$ avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle). Au-delà de cette bande, le retrait devient obligatoire. L'objectif de ce dispositif est de permettre des évolutions mesurées (extensions, divisions parcellaires) tout en limitant les covisibilités et en respectant le cadre apaisé et qualitatif du secteur (préservation des cœurs d'îlots).
- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 20m : les constructions doivent être implantées en retrait, respectant les mêmes règles que pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 20m.

Dans le secteur URb, les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives. L'objectif est de s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines existantes du quartier, à savoir des maisons jumelées. Par ailleurs, afin de préserver un fond de parcelle aéré, un retrait des limites séparatives des fonds de parcelle est imposé ($L=H$ avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures ; $L=H/3$ avec un minimum de 6m en cas de mur aveugle).

Dans la zone urbaine historique (UH, UHp) :

Dans la zone UH, correspondant au centre-ville historique, la règle oblige à implanter la construction sur les deux limites séparatives sur une bande de 25m de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch, afin de conserver le front urbain continu, caractéristique du centre.

Cette bande est portée à 30m pour les constructions accueillant des commerces et services en RDC, afin de favoriser la création de cellules commerciales. Toutefois, il est précisé que la hauteur de la construction implantée en limites séparatives, sur ces 5 derniers mètres, ne devra pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Au-delà de cette bande, les constructions doivent être implantées en retrait, afin de limiter la covisibilité entre les habitations et ainsi de garantir l'intimité des lieux de vie.

Ailleurs, dans la zone UH, une implantation libre des constructions (sur le modèle de la règle édictée en zone UC) est permise afin d'œuvrer en faveur d'un épaississement du centre-ville. Néanmoins, compte tenu des caractéristiques d'implantations existantes une règle de prospect a également été définie à l'instar de celle précitée. Ainsi, au-delà d'une bande de 25 mètres le retrait avec prospect est obligatoire.

Enfin, en secteur UHp, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée, afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement/densification de l'îlot Mairie.

A l'exception du secteur UHp, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle ont été mises en place afin de garantir la présence de cœurs d'îlots verts dans ce secteur fortement minéral.

Dans la zone urbaine de renouvellement (UP et UPa) :

Dans la zone UP et son secteur UPa de part et d'autre du boulevard Gallieni, la règle oblige à implanter la construction sur les deux limites séparatives afin d'obtenir un front urbain dense et continu, et ainsi affirmer le caractère central de ce secteur de renouvellement marqué par la présence de la gare.

Sur le reste de la zone UP et du secteur UPa, l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre, et en cas de retrait, une distance minimale est imposée ($L=H/2$ avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures ; $L=H/3$ avec un minimum de 6m en cas de mur aveugle). L'objectif est de limiter les covisibilités des habitations de ces espaces au caractère résidentiel plus apaisé qu'autour du boulevard Gallieni.

Afin de préserver un fond de parcelle aéré et de créer des visibilités sur la Marne, un retrait des limites séparatives des fonds de parcelle est imposé ($L=H/2$ avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures ; $L=H/3$ avec un minimum de 6m en cas de mur aveugle).

Dans l'ensemble des zones, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas à l'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.

Dans la zone naturelle (N) :

Le retrait édicté doit permettre de préserver les ambiances naturelles et paysagères de la zone.

Une règle spécifique a été rédigée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas entraver les projets d'intérêt général.

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est réglementée suivant la même règle sur l'ensemble des zones, qui tient compte à la fois de la hauteur maximale autorisée dans la zone, de la présence ou non d'ouverture créant des vues et de la morphologie du tissu.

La distance doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- Distance de 8 m si les deux façades comportent une ouverture ;
- Distance de 6 m si une des deux façades comporte une ouverture ;
- Distance de 4 m si les deux façades sont aveugles.

L'objectif est de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements ou les activités pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones et des constructions à l'exception de la zone UP et son secteur UPa, du secteur UHp et des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de ne pas entraver les projets qu'ils soient d'intérêt commun ou non.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

L'article L151-18 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (...) et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions en milieu environnant ».

L'article portant sur la caractéristique des façades, toitures et clôtures du règlement est uniforme sur l'ensemble des zones pour une unité architecturale globale au sein de la ville et se trouve à cet égard dans les dispositions communes à toutes les zones.

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage

Ce premier point traduit l'ambition de la ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Ainsi, toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons des constructions ainsi que sur les clôtures.

Les ouvrages et édifices techniques, à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou conçus de telle manière à entrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les façades

Tout comme la composition d'ensemble, la réglementation des façades traduit l'ambition de la ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Les façades sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue et font donc l'objet de prescriptions précises. Ainsi, de manière générale, les règlements de zones précisent que l'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissées à découvert ou à édifier doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures

Egalement visibles depuis la rue, les toitures font donc l'objet de prescriptions précises. Les matériaux de couverture ayant recours à des matériaux d'aspect précaire sont interdits (couverture ondulée ou d'aspect ondulé, ou présentant un aspect de papier goudronné).

Lorsque les toitures terrasses sont autorisées, il est notifié qu'elles devront être aménagées avec soin, ainsi que leurs acrotères. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

La végétalisation des toitures terrasses est encouragée pour améliorer leur insertion et permettre un usage bioclimatique.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal, et se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

Les clôtures

Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. Un élément de hauteur s'ajoute ici de façon à rendre visible les constructions et/ou les aménagements paysagers réalisés en cœur d'îlots depuis l'extérieur et en particulier depuis la rue.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur rue ou comprises dans la marge de reculement ne devra pas excéder 2,20 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'une haie vive ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Cette règle permet de conserver un aspect d'ouverture mutuelle entre l'espace public et l'espace privé.

Dans l'ensemble des zones, les clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de reculement ne doivent pas excéder une hauteur de 2,60 mètres. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Cette règle permet ainsi de participer aux continuités écologiques de la Trame Verte.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances environnementales des futures constructions. Ainsi, la fonctionnalisation des toitures est rendue

obligatoire et doit ainsi accueillir un dispositif environnemental ou énergétique : gestion de l'eau, développement d'espaces écologiques, production d'énergies renouvelables...

D'autre part, afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires.

Enfin, le règlement privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, en accord avec l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD.

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de la prise en compte des qualités architecturales et patrimoniales du bâti et de la pérennité de la fonctionnalité des cheminements qui peuvent être le cas échéant impactés par ces dispositifs. Il s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD.

De plus, outre la maîtrise des consommations énergétiques, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres

Dans le but de développer les potentialités écologiques et le maintien de corridors fonctionnels au sein de la trame verte urbaine, plusieurs règles sont édictées afin d'assurer la végétalisation des espaces libres : maintien des éléments végétalisés existants, compensation lors d'un abattage d'arbre, obligation de plantations, plantations des espaces de stationnement...

Afin de ne pas contraindre les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les règles précédemment citées ne s'y appliquent pas.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se distinguant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires auxquels est adjoint un système de pondération pour prendre en compte leurs potentiels écologiques différenciés.

Cet outil permet d'instaurer une dimension qualitative à la végétalisation des parcelles en venant pondérer la participation de chaque type d'espace à l'effort fixé à atteindre sur la zone. Il permet également au pétitionnaire de trouver un équilibre entre qualité et quantité des espaces végétalisés lors des projets.

Ce pourcentage d'espaces verts permet également de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

Pour rappel : Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées comprenant une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,80 m ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, terrasses sur plots, parkings perméables...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Zone	PLU	Justifications
UA et UAI	20% dont 15% d'espaces de pleine terre et 5% d'espaces verts complémentaires	Sur ces secteurs industriels et tertiaires, la part d'espaces verts est fixée à 20% afin de maintenir une part d'espaces ouverts et végétalisés d'importance dans ces espaces souvent denses et fortement imperméabilisés. Dans ce sens, la part de la pleine terre est plus conséquente que les espaces verts complémentaires pour limiter l'imperméabilisation des sols.
UC	50% dont 35% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Dans ce secteur d'habitat collectif présentant des espaces libres de cœurs d'îlots d'importance, il a été choisi de favoriser une large part d'espaces verts tout en instaurant un coefficient d'espaces verts complémentaires non négligeable de manière à apporter une certaine souplesse à la réalisation des projets et à voir émerger de nouvelles formes de végétalisation du bâti...
UCa	60% dont 50% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	La part d'espaces verts est ici plus importante qu'en secteur UC en raison de la proximité immédiate des espaces naturels et notamment des jardins potagers. Ce secteur a ainsi vocation à former une lisière à ces espaces.
UCb	35% d'espaces verts de pleine terre	Etant donnée la forte part d'imperméabilisation du secteur existant ainsi que la proximité de la Marne, le coefficient d'espaces verts fixés ne comprend qu'une part d'espaces verts de pleine terre.
UCc	30% dont 15% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Une part égale d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts complémentaires est demandée sur ce secteur et permettra une certaine souplesse dans la réalisation des projets de construction sur ce secteur tout en assurant une part importante de végétalisation des parcelles.
UE	70% d'espaces verts de pleine terre	Concernant à la fois le cimetière et les espaces sportifs de type stade, ce secteur dispose d'un coefficient d'espaces verts de pleine terre important. Cela participe aussi à assurer sur le secteur du stade la destination d'espace d'expansion des crues fixé au PPRI.

UH	15% d'espaces verts complémentaires	Dans ce secteur de centre-ville dense, il n'est demandé qu'une part d'espaces verts complémentaires. Elle permettra une certaine souplesse dans la réalisation des projets de construction tout en assurant également sa qualité paysagère.
UHp	10% dont 5% d'espaces de pleine terre et 5% d'espaces verts complémentaires	La règle sur le secteur UHp est encore moins contraignante, afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement/densification de l'îlot Mairie.
UP	5% d'espaces verts complémentaires	En raison du fort coefficient d'emprise au sol autorisé, la part des espaces verts reste limitée sur ces emprises situées dans un secteur urbain dense ayant vocation à muter. C'est pourquoi les 5% d'espaces verts sont déclinés en espaces verts complémentaires de manière à favoriser malgré tout une part de surfaces éco-aménageables. Cela pourra permettre ainsi de favoriser le développement de nouveaux types de surfaces végétalisées dans ce secteur de projet.
UPa	30% dont 20% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Sur cet espace fortement imperméabilisé mais situé en proximité immédiate des bords de Marne, un coefficient d'espaces verts présentant une part importante d'espaces de pleine terre a été décliné de manière à retrouver un fonctionnement environnemental des parcelles lors d'un éventuel réaménagement.
UR, URa et URb	50% dont 40% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	En lien avec le caractère fortement paysager de ces espaces pavillonnaires, une part importante d'espaces verts, majoritairement composée d'espaces verts de pleine terre, a été déclinée de manière à assurer le maintien des ambiances paysagères qualitatives, mais aussi d'assurer la perméabilité des sols sur des espaces soumis au risque de ruissellement.
UT	40% dont 25% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Secteur de transition entre un tissu pavillonnaire (UR) et le centre-ville (UH), une part importante d'espaces verts est déclinée de manière à assurer la qualité paysagère de l'ensemble. Toutefois la part des espaces verts complémentaires est plus importante qu'en zone UR de manière à assurer le développement de nouvelles formes de végétalisation et d'apporter plus de souplesse aux projets.
N	Non réglementé	De par leur vocation naturelle et la forte limitation de la constructibilité, aucune part de surface éco-aménageables n'a été déterminée sur la zone naturelle

Article 6 : Stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), qui :

- Restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares pour les constructions à usage de bureaux, en prescrivant des normes maximales (au maximum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée) ;
- Limite le nombre de places exigibles pour les constructions à destination de logement au travers d'une norme plancher inférieure ou égale à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages ;
- Renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

La loi de simplification pour la vie des entreprises (ou loi Macron) assouplit les règles pour l'habitat à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre (article L151-35 du Code de l'urbanisme). Des normes minimums ont été fixées pour les constructions :

- Au minimum 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Au minimum 1 place pour les autres logements.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, d'une surface de plancher et de la taille des logements. Ces règles permettent d'adapter le stationnement aux réels besoins.

Les normes de stationnement automobile relatives à l'habitat et aux bureaux situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'un point de desserte en transport collectif structurant expriment une norme maximum, imposée respectivement par la loi Macron et le PDUIF.

Les normes de stationnement automobile relatives aux autres destinations expriment une norme plafond minimum.

Concernant le développement de l'offre de stationnement vélo, les prescriptions du PDUIF ont été reprises dans leur ensemble soit :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

En outre, le PLU mentionne que l'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction.

2.3 Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune de Neuilly-Plaisance a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle précise que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Des conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3,5 mètres sont imposées afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public.

Les conditions de desserte par les services publics de collecte des déchets

Afin de répondre à des enjeux sanitaires et paysagers mais aussi aux orientations fixées à l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD, le règlement prend des dispositions pour assurer le stockage et la collecte des déchets des futures constructions.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées

Pour des motifs sanitaires et de services publics, le règlement oblige toute nouvelle construction ou installation à se raccorder aux réseaux d'adduction en eau potable et au réseau collectif d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.

Toujours en lien avec la réglementation en vigueur, le règlement du PLU décline des obligations de pré-traitement et encadre les rejets d'eaux non domestiques et d'eaux pluviales ayant ruisselées, dans les réseaux.

L'assainissement non collectif n'est autorisé qu'en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif ou en cas d'absence de réseau collectif. Cela permet ainsi de limiter d'éventuelles pollutions diffuses des milieux.

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits des eaux pluviales

Le règlement du PLU privilégie les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales en lien avec le PADD (objectif 3 de l'axe 1), sous réserve des faisabilités techniques et des réserves du PPRi pour les zones concernées. Dans le cas contraire, un débit de fuite maximal autorisé est déterminé, conformément au règlement départemental. Ces dispositions permettent ainsi d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et notamment de limiter le phénomène de ruissellement, générateur de risques. Elles limitent aussi les possibilités de pollutions diffuses des eaux qui ruissellent.

Les conditions de desserte par les infrastructures et réseaux de communication électronique

Cet article offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication.

Ainsi toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Par ailleurs, dans un souci d'esthétique et de fonctionnalité, l'article précise que les raccordements devront être mis en souterrain et être regroupés sous le trottoir.



Partie 3

Complémentarité des OAP et du zonage/règlement

Le PLU de Neuilly-Plaisance comporte 3 OAP. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon deux types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou un principe plus détaillé ;
- les OAP affichent des orientations d'aménagement qui ne sont pas traduites dans le zonage et le règlement, qui restent de l'ordre de grands principes.

1.1. OAP 1 – Séquence 1 : Une entrée de ville structurante

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Valoriser et renforcer l'entrée de ville en s'appuyant notamment sur les projets urbains en réflexion et sur la trame végétale présente sur le secteur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un secteur UCc pour permettre la réalisation du projet de résidence de logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> . Emprise au sol : 60% . Hauteur : 16m / R+4 . Espaces verts : 30%, dont 15% d'espaces verts de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires ▪ Protection de l'alignement d'arbres de la rue du Maréchal Foch ▪ Inscription en cœurs d'îlots inconstructibles des espaces verts de l'ensemble de logements collectifs rue Louis Braille et de ceux le long du parking boulevard Ferdinand Buisson 	L'OAP précise
Offrir un nouveau souffle et davantage de visibilité à ce secteur en préservant les ambiances différenciées qui préexistent	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien du zonage à vocation d'habitat pavillonnaire (UR –UG au POS) ▪ Maintien du zonage à vocation d'habitat collectif (UC) ▪ Suppression de la zone UI (zone d'activités ayant fait l'objet d'un projet de reconversion pour accueillir une maison de retraite) 	L'OAP précise
Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée ▪ Maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux
Profiter du renouvellement du secteur pour développer les espaces végétalisés permettant de confirmer l'identité végétale de Neuilly-Plaisance	<i>Aucune disposition, type espace vert à créer, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantir un traitement paysager de qualité sur le projet de résidence ▪ Développer une épaisseur végétalisée qui dialogue avec l'existant sur l'emprise du garage Citroën

1.2. OAP 1 – Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Permettre l'émergence d'un front bâti intensifié et de qualité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'une zone UT pour permettre le développement d'un tissu bâti de transition entre le centre-ville et les secteurs résidentiels : <ul style="list-style-type: none"> . Emprise au sol : 50% . Hauteur : 12m / R+3 . Espaces verts : 40%, dont 25% d'espaces verts de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires ▪ Protection de l'alignement d'arbres de la rue du Maréchal Foch 	L'OAP précise
Encourager l'animation de la voie dans une optique de centre-ville élargi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorisation de commerces et services en zone UT ▪ Inscription de linéaires commerciaux autour de la place Jean Mermoz 	L'OAP précise
Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	<p>L'OAP donne des orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée ▪ Pacifier le carrefour Jean Mermoz et faciliter son franchissement en garantissant un partage modal de la voirie sécurisée
Garantir un traitement qualitatif et continu du secteur qui témoigne de l'identité végétale de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection de l'alignement d'arbres de la rue du Maréchal Foch ▪ Inscription en espaces verts paysagers de la Voie Lamarque et de la place Jean Mermoz 	L'OAP précise

1.3. OAP 1 – Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit de village et de la ville jardin

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Conforter et épaissir le centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maintien du zonage portant sur le centre-ville historique (UH –UA au POS) : <ul style="list-style-type: none"> . Autorisation de commerces et services . Emprise au sol : 60% . Hauteur : 15m / R+4 ■ Création d'un secteur UHp pour permettre le projet de renouvellement/densification de l'îlot Mairie : <ul style="list-style-type: none"> . Autorisation de commerces et services . Emprise au sol : 80% . Hauteur : 16m / R+4 ■ Création d'une zone UT pour permettre le développement d'un tissu bâti de transition entre le centre-ville et les secteurs résidentiels : <ul style="list-style-type: none"> . Autorisation de commerces et services . Emprise au sol : 50% . Hauteur : 12m / R+3 ■ Inscription de linéaires commerciaux avenue du Maréchal Foch et sur des sections de la rue du Général de Gaulle et de l'avenue Georges Clémenceau (en continuité de l'av. Foch) pour la préservation des commerces/services et la création de nouvelles cellules commerciales ■ Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global à l'angle nord-ouest de l'îlot Mairie, dans l'attente de la définition claire du projet de renouvellement/densification sur l'ensemble de l'îlot 	L'OAP précise
Végétaliser le secteur pour renforcer l'esprit de « ville jardin »	<ul style="list-style-type: none"> ■ Obligation de préservation/création d'espaces verts : <ul style="list-style-type: none"> . en zone UH : 15% d'espaces verts complémentaires . en zone UHp : 10% d'espaces verts, dont 5% d'espaces verts de pleine terre et 5% d'espaces verts complémentaires . en zone UT : 40% d'espaces verts, dont 25% d'espaces verts de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires ■ Protection des alignements d'arbres ■ Inscription en espaces verts paysagers du square à l'angle rue Pasteur/avenue du Maréchal Foch, et de celui situé à l'angle avenue du Maréchal Foch/avenue du Maréchal Joffre ■ Inscription de cœurs d'îlot à préserver 	L'OAP précise
Marquer davantage l'entrée dans le secteur et en faire un espace apaisé à l'ambiance « villageoise »	<ul style="list-style-type: none"> ■ Règles en zone UH et son secteur UHp portant sur des hauteurs modérées (respectivement 15m/R+4 et 16m/R+4), dans le respect des gabarits existants ■ Implantation à l'alignement le long de l'avenue du Maréchal Foch, afin de préserver l'identité du centre-ville ■ Protection des bâtiments remarquables 	L'OAP précise et donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ■ Apaiser les flux sur l'axe commerçant en privilégiant la mise en œuvre d'une zone de circulation apaisée pour renforcer l'esprit « village »

1.4. OAP 2 : Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Remodeler le paysage de l'ex-RN34 en atténuant son caractère routier et en affirmant ses dimensions urbaines pour qu'elles ne soient plus perçues comme une coupure mais comme un espace convivial et attirant	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ■ Requalifier le boulevard Gallieni pour accompagner sa reconversion en boulevard urbain ■ Favoriser et sécuriser les franchissements
Faire évoluer certains îlots pour garantir l'émergence d'un front urbain dense et harmonieux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Création d'une zone UP et son secteur UPa pour permettre le renouvellement et la densification du secteur Gallieni : <ul style="list-style-type: none"> . Emprise au sol : 85% en UP, 60% en UPa . Implantation : à l'alignement sur le boulevard Gallieni . Hauteur : 24m/R+7 le long du boulevard Gallieni ■ Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur une grande partie de la zone UP, dans l'attente de la définition claire du projet de renouvellement/densification des îlots 	L'OAP précise
Conforter la mixité sociale et fonctionnelle présente sur le secteur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Autorisation d'habitat, commerces, services, bureaux, équipements en UP et UPa ■ Inscription de linéaires commerciaux boulevard Gallieni pour la préservation des commerces/services et la création de nouvelles cellules commerciales ■ Création d'un secteur de mixité sociale obligeant à créer 30% de logements sociaux sur les opérations de plus de 20 logements 	L'OAP précise
S'appuyer sur la restructuration du pôle gare pour impulser de nouvelles logiques de mobilité sur le secteur et anticiper l'arrivée probable d'un TCSP	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ■ Accompagner le projet de restructuration de la gare ■ Favoriser l'émergence d'un pôle multimodal de qualité qui allie minéralité et végétalisation ■ Anticiper l'arrivée probable d'un TCSP sur l'axe
Profiter de la requalification du secteur pour recréer les continuités vertes support de liaisons douces notamment en direction des grandes entités telles que la Voie Lamarque ou les Bords de Marne	<ul style="list-style-type: none"> ■ Inscription d'espaces verts paysagers sur la Voie Lamarque et sur les bords de Marne 	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ■ Valoriser les cheminements doux existants ■ Maintenir les espaces boisés structurants

1.5. OAP 3 : Trame Verte et Bleue

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Maintenir et préserver les grands réservoirs de biodiversité : Parc des Coteaux d'Avron, Berges de la Marne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone naturelle existante au POS maintenue et étendue à de nouveaux espaces de friches sur les emprises de l'ex-A103 ▪ Déclinaison de prescriptions graphiques assurant la protection et la préservation des espaces écologiques : espaces boisés classés, mares, lisière inconstructible, espaces verts paysagers à créer... 	L'OAP précise
Conserver le maillage de la trame urbaine végétale constitutive de continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclinaison de prescriptions graphiques assurant la protection et la préservation des espaces écologiques identifiés en tissu urbanisé : les espaces verts paysagers, les cœurs d'ilots inconstructibles, les cœurs d'ilots à préserver, les alignements d'arbres, les arbres remarquables. ▪ Déclinaison d'un coefficient de biotope associant des espaces verts de pleine terre et des espaces verts complémentaires permettant d'assurer la végétalisation des projets de construction tant en quantité qu'en qualité au sein des tissu urbanisés 	L'OAP précise
Favoriser la biodiversité sur le territoire communal		L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une gestion différenciée, diversifier les strates végétales ▪ Encadrer la fréquentation des espaces ▪ Poursuivre la sensibilisation du public
Développer la trame verte et bleue à l'occasion de tout projet de construction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclinaison d'un coefficient de biotope associant des espaces verts de pleine terre et des espaces verts complémentaires permettant d'assurer la végétalisation des projets de construction tant en quantité qu'en qualité au sein des tissu urbanisés 	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Porter une attention à la qualité des transitions avec les espaces du futur corridor notamment l'articulation avec la coulée verte ▪ Concevoir des espaces contribuant au fonctionnement environnemental du secteur
Etendre la trame verte et bleue sur les espaces en déficit de végétal à l'occasion de requalifications		L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer un traitement paysager soigné et adapté aux contraintes de ces espaces
Profiter des requalifications d'espaces publics pour développer une plus grande intensité végétale		L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Utiliser des essences végétales locales et adaptées au milieu ▪ Favoriser la non-imperméabilisation des pieds d'arbres
Développer les usages de mobilité douce à travers les éléments de la trame verte nocéenne		L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une continuité verte entre la Voie Lamarque et les berges de la Marne

		<ul style="list-style-type: none">▪ Développer des cheminements doux intercommunaux
Amplifier la fonction de production de la trame des espaces potagers	<ul style="list-style-type: none">▪ Déclinaison d'une prescription graphique « jardins cultivés » au titre du L151-23 du CU	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none">▪ Envisager la création d'espaces potagers dans les espaces libres des secteurs d'habitat collectif

4. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures





Une nouvelle donne réglementaire

La commune de Neuilly-Plaisance a ainsi décidé de lancer la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération en date du 18 septembre 2014.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs.

1.1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du POS. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

L'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

- Une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- Un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- L'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- Une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines ;
- La suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

1.2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets, rappelés dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU en date du 18 septembre 2014 :

- Préserver les quartiers pavillonnaires de la commune ;
- Favoriser un renouvellement urbain de qualité dans des secteurs de la ville se prêtant à ces évolutions ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et environnemental de la commune ;
- Développer et soutenir l'activité économique et le commerce de proximité sur tout le territoire ;
- Répondre à la diversité des besoins en logement, en commerces et en service des Nocéens ;
- Prendre en compte les nouveaux objectifs en matière d'environnement et de développement durable résultant notamment de la loi Grenelle 2 (contribution à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, à la préservation de la biodiversité...).

1.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral allégé et d'utiliser au maximum les possibilités graphiques qu'offre le Code de l'urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.



Synthèse des changements

Les zones et les secteurs

POS	Présent PLU
Zone UI : zone industrielle	<p>Zone UA : zone à vocation d'activités économiques Secteur UAi : secteur à vocation d'activités économiques permettant l'implantation d'industrie et d'artisanat</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un secteur UAi afin de permettre la vocation industrielle et artisanale (interdite en UA) ; ▪ Diminution de la partie de la zone industrielle des Chanoux située sur Neuilly-Plaisance : reclassement d'une partie de l'ex zone UI des Chanoux en zone N, afin d'ajuster la limite de zone UAi au périmètre de la zone d'activités ; ▪ Reclassement de la zone UI située avenue Maréchal Foch (ayant accueilli la maison de retraite Korian) en zone UT ; ▪ Classement en UA de la ZAC du Canal et de la partie sud de la ZAC des Bords de Marne.
<p>Zone UC : zone dense d'habitat collectif à caractère discontinu Secteur UCa : avenue du Plateau et rue du Bel Air</p>	<p>Zone UC : Zone mixte à dominante d'habitat collectif Secteurs : UCa : avenue du Plateau et rue du Bel Air UCb : bords de Marne UCc : site des ateliers municipaux</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modifications légères de la délimitation de la zone UC et son secteur UCa, afin d'obtenir une véritable cohérence en termes de formes urbaines ; à ce titre, des logements individuels ont été déclassés et reclassés en zone URa, tandis que des habitations collectives et des équipements ont été inscrits en zone UC. ▪ Deux nouveaux secteurs ont été créés : <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur UCb, correspondant au classement de la partie sud de la ZAC des Bords de Marne 2 ; - Le secteur UCc, correspondant au projet de résidence de logements collectifs sur le site des ateliers municipaux.
Zone UG (cimetière et pôle sportif rue Raymond Louviot)	<p>Zone UE : zone à vocation d'équipements publics</p> <p><u>Evolutions apportées :</u> Dans le POS, il n'existe pas de zone spécifique aux équipements. Les deux secteurs classés en zone UE (cimetière et pôle sportif rue Marguerite) étaient inscrits en zone UG au POS, zone d'habitat individuel.</p>
Zone UA	<p>Zone UH : centre-ville Secteur UHp : îlot Mairie</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Périmètre de la zone UH correspondant à celui de la zone UA du POS, mais dont la délimitation a été quelque peu modifiée (classement d'une partie

	<p>au sud en zone UT, zone de transition) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un secteur UHp portant sur l'îlot Mairie afin de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain, en cours de réflexion.
<p>Secteurs UAa et UAb : zone centrale dense à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés à l'alignement</p> <p>Zone UG et secteur UGa : zone habitat individuel</p> <p>ZAC du Port</p> <p>ZAC des Bords de Marne</p>	<p>Zone UP : zone de projet faisant l'objet d'opérations de renouvellement d'envergure</p> <p>Secteur UPa : emprise de la RATP</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette zone UP n'existait pas au POS. Son périmètre était classé dans diverses zones : <ul style="list-style-type: none"> . UAa et UAb (zone centrale dense à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés à l'alignement) ; . UG et UGa (zone habitat individuel) ; . ZAC Du Port ; . La partie nord de la ZAC des Bords de Marne. ▪ Le secteur UPa porte quant à lui sur la partie nord de la ZAC des Bords de Marne 2.
<p>Zone UG : zone d'habitat individuel</p> <p>Secteur UGa : secteur du Plateau</p>	<p>Zone UR : zone mixte à dominante résidentielle</p> <p>Secteurs :</p> <p>URa : secteur du Plateau</p> <p>URb : lotissements chemin Tortu et chemin de Meaux et ZAC de la Maltournée</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone UR et son secteur URA existaient au POS en tant que zone UG et son secteur UGa. Leurs délimitations ont été quelque peu modifiées afin de correspondre au mieux aux spécificités morphologiques. ▪ Par ailleurs, un second secteur a été créé (URb), traduisant les formes urbaines très spécifiques des lotissements des ZAC du Chemin Tortu et du chemin de Meaux et ZAC Maltournée. ▪ Des secteurs classés UGa au POS comprenant les emprises de l'ex-A103 ont été classés en zone N au PLU afin de pérenniser leur caractère naturel.
<p>Zone UA : zone centrale dense à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés à l'alignement</p> <p>Zone UD : zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu</p> <p>Zone UI : zone industrielle (partie située avenue du Maréchal Foch)</p>	<p>Zone UT : zone de transition entre le centre historique et les quartiers résidentiels</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette zone UT s'inscrit dans l'esprit de la zone UD du POS (zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu), mais présente un périmètre différent, créant une ceinture autour du centre historique qui s'étend vers l'est de l'avenue du Maréchal Foch. ▪ Le périmètre était classé en diverses zones du POS : <ul style="list-style-type: none"> . UA (zone centrale dense à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés à l'alignement) ; . UD (zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu) ; . Partie de la zone UI (zone industrielle), avenue du Maréchal Foch.
<p>Zone NA : zone urbanisable à terme</p>	<p>Zone UR : zone mixte à dominante résidentielle</p> <p><u>Evolutions apportées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce secteur d'espaces de jardins en partie urbanisé pour la réalisation d'un parking associé à un bassin enterré de gestion des ruissellements d'eau pluviale a été intégré à la zone urbaine globale du secteur ; ▪ Si une partie du secteur reste urbanisable au PLU, une large partie du secteur est concernée par une prescription graphique limitant strictement la constructibilité permettant de maintenir un espace relai de la trame verte et bleue en association avec les talus de la voie ferrée attenante

Zone ND : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique	Zone N : Zone naturelle <u>Evolutions apportées :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone ND initiale n'a subi que des modifications mineures et à la marge de son périmètre initial, s'étendant notamment sur ses franges sud-est afin de prendre en compte le coteau boisé adossé à la zone industrielle ▪ A noter également que la zone N du PLU a été étendue sur des secteurs préalablement classés UGa au POS (emprises de l'ex-A103)
---	--

Les superficies

Zones	POS	Présent PLU
Zones urbaines	286 ha	289 ha
Zone à urbaniser	5 ha	0 ha
Zone naturelle	50 ha	52 ha
Total	341 ha	341 ha

Au total, 5 ha de zone à urbaniser (NA) ont été reclassés en zone urbaine (UR) ; une grande partie de ce secteur est couvert par un cœur d'îlot inconstructible et une autre partie a déjà fait l'objet d'un projet avec la réalisation d'un parking associé à un bassin enterré de gestion des eaux pluviales pour la maîtrise du risque de ruissellement.

Par ailleurs, la superficie de la zone naturelle a augmenté, passant de 50 à 52 ha.

Les dispositions graphiques

POS	Présent PLU
Espaces Boisés Classés	Espaces Boisés Classés
Emplacements réservés	Emplacements réservés
Marges de reculement	
Zones d'Aménagement Concerté	
	Secteur de mixité sociale
	Linéaires commerciaux
	Bâtiments remarquables
	Secteur de hauteur spécifique limitée à 12 mètres soit R+3
	Secteur de hauteur spécifique limitée à 18 mètres soit R+5
	Secteur de hauteur spécifique limitée à 24 mètres soit R+7
	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
	Espaces verts paysagers
	Espaces verts à créer
	Cœurs d'îlots inconstructibles
	Cœurs d'îlots à préserver
	Lisière boisée inconstructible
	Jardins cultivés
	Linéaires végétalisés
	Arbres remarquables

Par rapport au POS, le PLU propose une protection des espaces verts plus cohérente avec leur gestion et la perspective des projets à venir notamment le futur parc intercommunal du Plateau d'Avron et les comblements de carrière associés, nécessaires pour des raisons de sécurité. Ainsi, si les surfaces d'EBC apparaissent réduites au présent PLU par rapport au POS, les espaces concernés

font l'objet d'autres types de prescriptions graphiques tel les espaces verts à créer (ceux concernés notamment par les projets de comblements de carrières) ou les espaces verts paysagers. La création des jardins partagés vient aussi assurer la pérennité de ces activités où l'EBC n'était pas adapté en raison des fortes contraintes à la gestion des boisements.

Par ailleurs, de nouvelles prescriptions ont été déclinées au sein du tissu urbain (cœur d'îlot, lisière inconstructible, linéaire d'alignements d'arbres...) qui viennent assurer la protection de la trame verte et bleue, prescriptions qui n'existaient pas au précédent POS.

Le règlement

1. *Suppression de deux articles*

Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles (article 5 du POS) a été supprimée par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14 du POS) a été supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

2. Zone UA et son secteur UAi (zone UI au POS)

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	13m / R+3	13m / R+3	Absence de changement
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul d'au moins 4m	Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation libre En cas de retrait, distance minimale de : - L=H sans pouvoir être inférieur à 6 m en cas d'ouverture - L=H/2 sans pouvoir être inférieur à 6m en cas de mur aveugle	Implantation libre En cas de retrait, distance minimale de : - L=H sans pouvoir être inférieur à 6 m en cas d'ouverture - L=H/2 sans pouvoir être inférieur à 6m en cas de mur aveugle Disposition spécifique quand la limite séparative est commune avec la zone UR : retrait au moins égal à L=H avec un minimum de 8m	Règle identique, intégrant la définition d'une disposition spécifique quand la limite séparative est commune avec la zone UR afin d'assurer une meilleure cohabitation entre zones d'activités et quartiers résidentiels
Emprise au sol	60%	70%	Augmentation du coefficient d'emprise au sol
Espaces verts	15% de la superficie totale de l'emprise foncière doit être plantée	20% dont 15% d'espaces de pleine terre et 5% d'espaces verts complémentaires	Augmentation du pourcentage d'espaces verts afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et la qualité paysagère des zones d'activités Décomposition entre espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires Définition des espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

3. Zone UC et ses secteurs UCa, UCb et UCc (zone UC et son secteur UCa au POS / ZAC Chemin de Tortu et ZAC Chemin de Meaux)

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	9m / R+1	UC : 15m / R+4 UCa : 12m / R+3 UCb : 21m / R+6 UCc : 16m / R+4	Définition de règles de hauteur différentes sur chaque secteur afin de correspondre aux morphologies existantes Intégration de la règle de la ZAC Bords de Marne 2 en UCb
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul d'au moins 4m	Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation libre En cas de retrait, distance minimale de : - L=H sans pouvoir être inférieur à 8m en cas d'ouverture - L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50m en cas de mur aveugle	Implantation libre dans une bande de 24m En cas de retrait, distance minimale de : - L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture - L=H/3 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle	Limitation de la règle d'implantation libre dans une bande de 24m afin d'orienter l'implantation du bâti côté rue et les jardins en fond de parcelle
Emprise au sol	40%	UC : 40% UCa : 30% UCb : 55% UCc : 60%	Définition de règles d'emprise au sol différentes sur chaque secteur afin de correspondre aux morphologies existantes, et permettre la réalisation du projet de résidence en UCc Absence de changement en UC Augmentation du coefficient en UCb et UCc Diminution du coefficient en UCa Intégration de la règle de la ZAC Bords de Marne 2 en UCb
Espaces verts	40% de la superficie de l'emprise foncière doit être plantée	50% dont 35% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Augmentation du pourcentage d'espaces verts afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et le confortement de la qualité paysagère des quartiers résidentiels Décomposition entre espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires Définition des espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

4. Zone UE (zone UG au POS)

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	9m / R+1	10m / R+2	Augmentation de la hauteur afin de correspondre aux bâtiments annexes des équipements publics de plein air
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul d'au moins 4m	Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Implantation libre</p> <p>En cas de retrait, distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L=H sans pouvoir être inférieur à 8m en cas d'ouverture - L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50m en cas de mur aveugle 	<ul style="list-style-type: none"> - L=H/3 en limites latérales - Retrait en limites de fond de parcelle de L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures et L=H/3 avec un minimum 6m en cas de mur aveugle 	<p>Modification de la règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Règle identique concernant l'implantation par rapport aux limites en fond de parcelle, hormis sur la distance minimale en cas de mur aveugle, ne pouvant être inférieure à 3m (au lieu de 2,50m)</p>
Emprise au sol	40%	10%	Diminution du coefficient afin de correspondre aux bâtiments annexes des équipements publics de plein air
Espaces verts	50% de la superficie totale de l'emprise foncière doit être plantée	70% d'espaces verts de pleine terre	<p>Augmentation du pourcentage d'espaces verts afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et le confortement de la qualité paysagère des secteurs d'équipements publics</p> <p>Définition des espaces verts de pleine terre</p>

5. Zone UH et son secteur UHp (zone UA au POS)

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	16m / R+4	15m / R+4 Majoration de 1m pour les constructions accueillant des commerces/services en RDC	Règle identique concernant le nombre de niveaux (R+4) Diminution du nombre de mètres (de 16m à 15m) avec intégration d'une règle spécifique pour les constructions accueillant des commerces/services en RDC afin de correspondre plus précisément aux typologies de constructions en fonction des occupations (3m pour un niveau pour du logement / 4m pour du commerce-service)
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement sur l'avenue du Maréchal Foch entre rue du Gal de Gaulle et rue des Deux Communes Recul d'au moins 3m sur l'avenue du Maréchal Foch entre rue du Gal de Gaulle et place J. Mermoz Recul d'au moins 4m	A l'alignement sur l'avenue du Maréchal Foch entre rue du Gal de Gaulle et rue des Deux Communes Recul d'au moins 3m sur l'avenue du Maréchal Foch entre rue du Gal de Gaulle et place J. Mermoz Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur av Maréchal Foch : sur les deux limites séparatives latérales sur une bande de 25m Sur le reste de la zone : implantation libre En cas de retrait, distance minimale de : - L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture - L=H/2 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle	Sur av Maréchal Foch : sur les deux limites séparatives latérales sur une bande de 25m Sur le reste de la zone : implantation libre En cas de retrait, distance minimale de : - L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture - L=H/3 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle	Règle identique, hormis sur la distance minimale en cas de mur aveugle : L=H/3 (au lieu de L=H/2m)
Emprise au sol	60%	60%	Absence de changement
Espaces verts	50% de la superficie non bâtie doit être plantée Disposition spécifique si les usages sont autres que de l'habitation : 25%	30% dont 15% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Simplification de la règle, identique quel que soit l'occupation Augmentation du pourcentage d'espaces verts afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et le confortement de la qualité paysagère du centre historique Décomposition entre espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires Définition des espaces verts de pleine terre et complémentaires

6. Zone UP et son secteur UPa (majoritairement secteurs UAa et UAb, mais également zone UG et secteur UGa au POS, ainsi que ZAC Le Port et ZAC des Bords de Marne)

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	UAa : 16m / R+4 UAb : 20m / R+5	UP et UPa : 24m / R+7 sur bd Gallieni Majoration de 1m pour les constructions accueillant des commerces/services en RDC UP : 24m / R+7 sur sections des voies adjacentes proches du bd Gallieni Ailleurs : 18m / R+5 Pour les constructions mitoyennes à la zone UR : 12m / R+3 sur une profondeur de 7m UPa : 15m / R+4	Augmentation des hauteurs afin de permettre la densification du quartier Intégration d'une règle spécifique pour les constructions accueillant des commerces/services en RDC afin de répondre aux besoins spécifiques des locaux commerciaux (4m pour un niveau de commerce-service)
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement sur le boulevard Gallieni Sur le reste de la zone : recul d'au moins 4m	A l'alignement le long du boulevard Gallieni et sur ses angles, le long de l'avenue du Président Roosevelt, des rues du Canal, du Bac et Edgar Quinet, de l'avenue Victor Hugo et du côté impair du boulevard Fichot Avec différents prospects Dispositions spécifiques sur certaines voies Sur le reste de la zone : à l'alignement en respectant prospect L=H, ou en retrait d'au moins 4m	Conservation de la règle d'alignement sur le boulevard Gallieni Création de nombreuses dispositions spécifiques en fonction des règles de hauteurs et/ou de l'environnement bâti afin de limiter les covisibilités et d'assurer l'ensoleillement des logements
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation libre En cas de retrait : - UAa : distance minimale L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture - UAb : distance minimale L=H/2 avec un minimum de 8m en cas d'ouverture - L=H/2 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle	Sur boulevard Gallieni : sur les deux limites séparatives Sur le reste de la zone : libre En cas de retrait, distance minimale L=H/2 avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures, L=H/3 avec un minimum de 6m en cas de mur aveugle	Modification de la règle sur le boulevard Gallieni afin de créer un front bâti continu et structurant Règle identique ailleurs, hormis sur la distance minimale en cas de retrait : L=H/2 avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures, L=H/3 avec un minimum de 6m en cas de mur aveugle
Emprise au sol	60%	UP : 85% UPa : 60%	Augmentation du coefficient sur UP afin de densifier le quartier Définition du coefficient sur UPa (avant ZAC des Bords de Marne 2)

Espaces verts	50% de la superficie non bâtie doit être plantée Disposition spécifique si les usages sont autres que de l'habitation : 25%	UP : 5% d'espaces verts de pleine terre UPa : 30% dont 20% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Diminution du pourcentage en UP en conséquence de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol en vue de densifier le quartier Simplification de la règle, identique quel que soit l'occupation Définition du pourcentage sur UPa (avant ZAC des Bords de Marne 2) Décomposition entre espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires Définition des espaces verts de pleine terre et des espaces verts complémentaires
----------------------	--	--	---

**6. Zone UR et ses secteurs URa et URb (zone UG et son secteur UGa au POS et ZACs
Chemin Tortu et Chemin de Meaux)**

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	7m (égout)/11m (faitage) et R+1/9m (toit terrasse) si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 100 m ² 5m (égout)/9m (faitage) et R+1/7m (toit terrasse) si l'emprise au sol de la construction est supérieur à 100 m ²	6m à l'égout du toit/10m au faitage / R+2 7m à l'acrotère / R+1 pour les constructions présentant un toit-terrasse URb : surélévation interdite	Simplification de la règle Intégration des règles des ZAC Chemin Tortu et Chemin de Meaux en UCb
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul d'au moins 4m	Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour les terrains dont la largeur < ou = à 20m, implantation libre dans une bande de 24m En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture, L=H/3 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle Pour les terrains dont la largeur >20m, implantation en retrait, suivant les mêmes règles ci-dessus	Pour les terrains dont la largeur < ou = à 20m, implantation libre dans une bande de 24m En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture, L=H/3 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle - Pour les terrains dont la largeur >20m, implantation en retrait, suivant les mêmes règles ci-dessus	Absence de changement
Emprise au sol	40%	UR et URb : 40% dans une bande de 24 m puis 20% entre 24 et 50 mètres puis 10% au delà URa : 30% dans une bande de 24 m puis 15% entre 24 et 50 mètres puis 7,5% au delà	Absence de changement pour UR Intégration des règles des ZAC Chemin Tortu et Chemin de Meaux en UCb Diminution du coefficient en URa pour préserver la typologie du tissu bâti
Espaces verts	50% de la superficie totale de l'emprise foncière doit être plantée	UR : 50% dont 40% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Conservation du pourcentage Décomposition entre espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires Définition des espaces verts de pleine terre et des espaces verts complémentaires

7. Zone UT (majoritairement zones UD et UG, mais également zone UA et UI au POS)

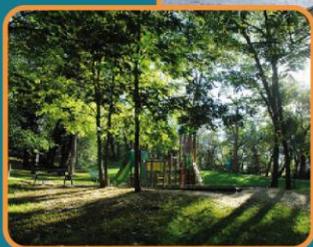
Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	UD : 13m / R+3 UG : 7m (égout)/11m (faitage) et R+1/9m (toit terrasse) si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 100 m ² 5m (égout)/9m (faitage) et R+1/7m (toit terrasse) si l'emprise au sol de la construction est supérieur à 100 m ²	12m / R+3	Règle quasi identique entre UD et UT (R+3) Augmentation de la hauteur pour les parties en zone UG afin de densifier le tissu bâti et créer une transition entre centre historique et quartiers résidentiels
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul d'au moins 4m	Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	UD : Implantation libre En cas de retrait, distance minimale de L=H sans pouvoir être inférieur à 8m en cas d'ouverture, et L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50m en cas de mur aveugle UG : Pour les terrains dont la largeur < ou = à 20m, implantation libre dans une bande de 24m En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture, L=H/3 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle Pour les terrains dont la largeur >20m, implantation en retrait, suivant les mêmes règles ci-dessus	Implantation libre dans une bande de 24m En cas de retrait, distance minimale de L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouverture, et L=H/3 avec un minimum de 2,5m en cas de mur aveugle	Limitation de la règle d'implantation libre dans une bande de 24m afin d'orienter l'implantation du bâti côté rue et les jardins en fond de parcelle Simplification des règles en fonction de la largeur des terrains par rapport à la zone UG du POS
Emprise au sol	UD : 40% UG : 40%	50%	Augmentation du coefficient d'emprise au sol afin de densifier le tissu bâti et créer une transition entre centre

			historique et quartiers résidentiels
Espaces verts	UD : 40% de la superficie totale de l'emprise foncière doit être plantée UG : 50% de la superficie totale de l'emprise foncière doit être plantée	40% dont 25% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Conservation du même pourcentage que la zone UD Diminution du pourcentage par rapport à la zone UG afin de correspondre au coefficient d'emprise au sol qui vise à permettre la densification du tissu bâti Décomposition entre espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires Définition des espaces verts de pleine terre et des espaces verts complémentaires

7. Zone N (zone N au POS)

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	9 mètres / R+2	7 mètres / R+1	La hauteur est diminuée de manière à favoriser une meilleure intégration dans le site des constructions et aménagements potentiels
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Au moins 10 m de l'alignement et 20 m de l'axe de l'emprise des voies publiques existantes ou à créer	Au moins 4 mètres de l'alignement	Le recul est réduit là aussi afin de permettre une meilleure intégration paysagère
Implantation par rapport aux limites séparatives	En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m	En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m	La règle est inchangée
Emprise au sol	Non réglementé	5%	Une emprise au sol est édictée afin d'encadrer la constructibilité du secteur
Espaces verts	Pas de coefficient d'espaces verts	Pas de coefficient de biotope	Absence de coefficient de biotope en raison du caractère naturel de la zone. Des règles sont édictées quant au maintien des éléments existants...

5. Articulation avec les documents supracommunaux



Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Neuilly-Plaisance
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 27 décembre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à Neuilly-Plaisance sont les suivantes :</p>  <p><u>Renouvellement urbain</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui couvrent une grande partie de la commune, au centre et au nord de la commune. Les espaces naturels ne sont pas concernés. • Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum à proximité des gares, qui couvrent la partie sud de la commune (autour de la gare RER A Neuilly-Plaisance), ainsi qu'une petite partie au nord de la commune (du fait de la proximité des gares RER E de Raincy-Villemonble-Montfermeil et de Gagny) <p><u>Habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des secteurs densification des espaces d'habitat ; • Participer à l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de la Région Ile-de-France ; • Viser 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale. <p><u>Commerce</u> :</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Neuilly-Plaisance s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres nocéens et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD prévoit de proposer une offre de logements diversifiée et attractive (axe2/obj.1) en favorisant la requalification des secteurs stratégiques de la commune (axe3/obj.1). Ainsi, le PADD prévoit une évolutivité maîtrisée dans les quartiers au caractère résidentiel (pavillonnaires et collectifs), et une concentration des efforts en termes de développement de l'offre d'habitat dans les secteurs stratégiques : autour du boulevard Gallieni et de l'avenue du Maréchal Foch.</p> <p>Le PADD promeut un effort de production de logements locatifs aidés pour atteindre un taux de 25% (axe2/obj.1). Il insiste sur la nécessité de développer le parc de logements sans pour autant négliger l'objectif de préservation des qualités du tissu bâti nocéen. Le PADD s'engage à poursuivre les efforts de diversification pour faciliter les parcours résidentiels, et répondre ainsi aux besoins actuels et futurs des habitants.</p> <p>Le PADD fixe comme objectif de garantir la diversité de l'offre dans le centre-ville tout en s'appuyant sur le maillage commercial de proximité (axe2/obj.2). Dans cette logique, il s'agit de promouvoir le maintien et l'implantation de locaux commerciaux sur le centre-ville le long de l'avenue du Maréchal Foch, ainsi que le long du boulevard Gallieni.</p> <p>Le PADD affirme l'ambition de renforcer l'attractivité économique de la commune au sein du Grand Est Parisien (axe3/Obj.2) par l'intermédiaire d'un renforcement de l'offre économique communale. Pour y parvenir, il s'agit de favoriser le développement de nouveaux emplois au sein des zones d'activités économiques, et de renforcer les emplois de la sphère</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale. • Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses. • Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces. <p><u>Economie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer à la création de 28 000 emplois par an à l'échelle régionale ; • Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France ; • La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale ; • Les polarités économiques doivent être structurées et renforcées ; • La diversité économique doit être renforcée et la conversion écologique et sociale de l'économie favorisée. <p><u>Equipements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La densification des espaces existants ; • La requalification des équipements existants ; • De nouvelles implantations sur des sites bien desservis par les transports en commun et les circulations douces ; • La localisation des grands équipements à proximité d'une gare du réseau de transports en commun de niveau métropolitain ; • L'intégration environnementale des grands équipements ; • Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ; • Valoriser les équipements attractifs. <p><u>Transports :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (document d'orientations règlementaires) ; • Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant ; • Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement 	<p>présentielle. Dans ce cadre, le PADD prône de mettre en œuvre des projets de restructuration des zones d'activités existantes afin de s'adapter pour répondre aux besoins des entreprises.</p> <p>Le PADD souligne la nécessité d'adapter le niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques (axe2/obj.3). Il s'agit à la fois de soutenir la réalisation et/ou la requalification des équipements et services, notamment pour anticiper les besoins futurs en équipements scolaires et périscolaires, et d'améliorer l'accessibilité des équipements.</p> <p>Le PADD prévoit la promotion d'une mobilité vertueuse (axe2/obj.4), en vue de réduire la place de la voiture individuelle. Il s'agit de favoriser l'usage des transports collectifs (s'appuyer sur l'arrivée des projets de transports en commun structurants sur les communes limitrophe et optimiser la desserte existante), mais également de développer le réseau de liaisons douces et l'offre de mobilités innovantes (véhicules électriques et mobilités partagées).</p> <p>Le PADD traduit les orientations du SDRIF en matière de trame verte et bleue en inscrivant la préservation de la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen, aussi en ciblant les grands réservoirs et corridors écologiques du territoire que constituent le parc des coteaux d'Avron, que les espaces de nature en ville. La limitation de l'extension d'urbanisation constitue également un objectif participant au maintien d'une trame verte et bleue cohérente.</p> <p>Le PADD inscrit la valorisation du cadre paysager et patrimonial qui fonde l'identité de la ville de Neuilly-Plaisance en identifiant aussi bien les vues et perspectives paysagères remarquables depuis le plateau vers la vallée de la Marne, entité paysagère caractéristique du paysage francilien, que la préservation des qualités du tissu bâti nocéen.</p>
--	--	---

	<p>du très haut débit ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement. <p><u>Trame Verte et Bleue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme : respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation, aménager des espaces ouverts végétalisés au bord de l'eau, reconnecter les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues), préserver les berges non imperméabilisées et favoriser le rétablissement de celles urbanisées à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain • Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques • Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques • Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces • Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain <p><u>Paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région. <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances • Lutter contre l'imperméabilisation des 	<p>Le PADD développe des orientations visant à maîtriser les risques sur le territoire communal afin de notamment limiter la vulnérabilité des populations notamment vis-à-vis du risque inondation, mouvement de terrain mais aussi en lien avec les nuisances.</p> <p>Le PADD vise à inscrire Neuilly-Plaisance dans la transition énergétique. Il décline dans ce sens des orientations visant à maîtriser les consommations d'énergie des secteurs du bâti et des transports mais aussi à soutenir le développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le PADD développe également une orientation visant la maîtrise des interactions entre la ville et son environnement en termes de gestion de la ressource en eau (eau potable, gestion alternative des eaux pluviales), mais aussi en termes de gestion durable des déchets.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Neuilly-Plaisance comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), deux sectorielles, et une thématique.</p> <p>Les deux OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs de l'avenue du Maréchal Foch et du boulevard Gallieni (comprenant la gare de RER A Neuilly-Plaisance), la commune les ayant identifié comme secteurs privilégiés de densification et de renouvellement urbain.</p> <p>Elles comportent des orientations qui s'inscrivent dans les objectifs du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des orientations prônant la densification, notamment à travers des projets de renouvellement urbain • Des orientations prônant la mixité fonctionnelle • Des orientations en faveur du cadre de vie et de la préservation/affirmation de la trame verte et du cadre de vie • Des orientations permettant la construction de logements
--	--	---

	<p>sols</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués • Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population • Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales <p><u>Energie-Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique • Réduire la vulnérabilité de la région • Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle • Privilégier des espaces bâtis économes en ressources • Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau • Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine • Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la valorisation des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> • Des orientations en faveur de la diversification dans le but de faciliter les parcours résidentiels • Des orientations en faveur de la dynamique commerciale • Des orientations en faveur des déplacements doux <p>Une OAP thématique Trame verte et bleue a été déclinée dans le PLU de Neuilly-Plaisance et assure la traduction des objectifs du SDRIF liés à la TVB. Elle vise ainsi à maintenir et à préserver les grands réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du territoire, à conserver le maillage de la trame urbaine végétale qui assure des espaces relais de la TVB, à favoriser la biodiversité. Outre la préservation de l'existant, l'OAP vise également à développer et amplifier les espaces de nature lors de projets d'aménagements d'espaces publics et de construction. Enfin, elle met en valeur la multifonctionnalité de ces espaces en valorisant notamment leur fonction sociale, productive et support de liaison douce.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement du PLU de Neuilly-Plaisance encourage la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et dans les secteurs de mutation, en cohérence avec les objectifs du SDRIF de rapprochement des services et des habitants.</p> <p>Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une zone de renouvellement (UP et son secteur UPa) est identifiée sur le secteur du boulevard Gallieni • Une zone de projet au sein du centre historique (UHp) est identifiée sur l'îlot Mairie • Une zone de transition (UT), privilégiant une densification plus douce est identifié autour du centre historique • Dans la zone du centre historique (UH), il est permis une densification maîtrisée, notamment en permettant des hauteurs plus élevées • Dans le reste du territoire, le règlement permet une évolution maîtrisée du tissu bâti constitué, intégrant des possibilités plus
--	---	---

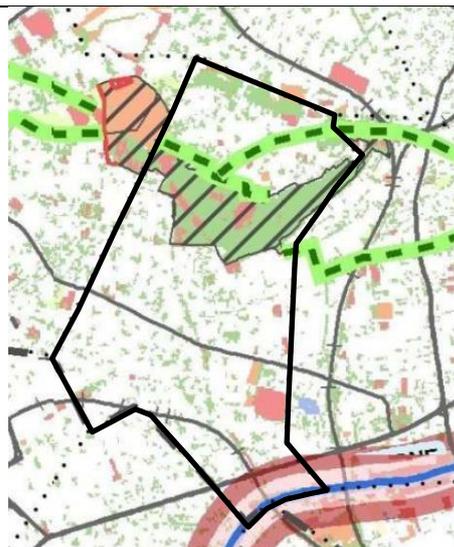
		<p>importantes en termes d'emprise et/ou hauteur.</p> <p>Le règlement du PLU de Neuilly-Plaisance édicte également plusieurs prescriptions visant la qualité environnementale du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une vaste zone N préservée sur les espaces du Parc des Coteaux d'Avron mais également un classement en zone N des coteaux attenant à Villemomble, sur les terrains de friches préservés des emprises de l'ex-A103 • La déclinaison de prescriptions graphiques assurant la préservation d'espaces de nature en ville traduisant les corridors écologiques et préservant leur fonctionnalité dans la trame urbaine et mettant également en valeur leur multifonctionnalité • Des prescriptions spécifiques « d'espaces verts paysagers à créer » traduisant les orientations graphiques du SDRIF (pastille verte) et correspondant au projet de parc intercommunal • La déclinaison de coefficient de biotope assurant la préservation des qualités paysagères du tissu nocéen et même que le maintien de continuités écologiques en pas japonais • La mise en place de règles favorisant des performances environnementales renforcées en termes de gestion de l'eau ou de matériaux performants, limitant les impacts sur les ressources naturelles <p>La prise en compte des risques et notamment du risque inondation en lien avec le PPRi et du risque lié aux cavités par un rappel des périmètres concernés</p>
<p>Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France (PDUIF)</p>	<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une croissance de 20% des 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Neuilly-Plaisance relève les défis du PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une meilleure performance du réseau de transports en commun, à la fois grâce à l'arrivée des projets de transports en commun structurants sur les communes limitrophes (ligne 11 et 15 du GPE) et l'amélioration de la desserte existante ; • De la régulation du stationnement au

	<p>déplacements en transports collectifs ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo) ; • Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. 	<p>service de l'usage des transports en commun et sur les secteurs générateurs de flux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du développement du réseau de liaisons douces ; • Du renforcement des mobilités innovantes (véhicules électriques et mobilités partagées). <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever notamment au sein de l'objectif 4 de l'axe 2.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUIF notamment concernant les transports collectifs et les déplacements doux.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Conformément au PDUIF, des normes maximales ont été fixées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre ; • Pour les constructions à usage de bureaux. <p>Les normes de stationnement automobile relatives aux autres destinations expriment une norme minimale.</p> <p>Pour les logements, le nombre de places de stationnement ne dépasse pas 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.</p> <p>Concernant le développement de l'offre de stationnement vélo, les prescriptions du PDUIF ont été reprises dans leur ensemble soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; • Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
--	---	--

<p>Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris Est entre Marne et Bois »</p>	<p>Objectif chiffré du CDT Paris Est entre Marne et Bois : 110 logements par an. Ceci en cohérence avec la territorialisation des objectifs logements (TOL).</p> <p>Les principaux objectifs du CDT sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la création d'emplois par le développement des activités tertiaires et touristiques ; • Renforcer la desserte, en particulier de la gare du RER A Neuilly-Plaisance ; • Renforcer de nouvelles centralités autour de futures gares et le long des axes de transports en commun majeurs ; • Créer des quartiers mixtes intégrant logements, équipements publics, espaces verts et activités économiques et garantissant les équilibres sociaux ; • Faire des programmes de logement qui participent à la dynamique du cluster ; • Construire et améliorer les équipements publics locaux en lien avec la densification ; • Valoriser des emprises ou réserves foncières ; • Préserver la qualité du cadre de vie par la mise en place d'une trame paysagère. 	<p><u>PADD</u></p> <p>Les orientations du CDT ont été prises en compte dans le PLU à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une reprise progressive de l'attractivité économique de la commune au sein du Grand Est Parisien ; • Optimiser la desserte existante sur la ville ; • Proposer une offre de logements diversifiée et attractive ; • Accompagner la requalification des secteurs stratégiques de la commune ; • Préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen ; • Adapter le niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques souhaitées ; • Valoriser le cadre paysager et patrimonial ; • Poursuivre le développement des espaces de nature.
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie arrêté le 1er décembre 2015, applicable à partir du 1er janvier 2016</p> <p>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence</p>	<p>Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2016-2021 a été arrêté le 1er décembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques - Diminuer les pollutions diffuses 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD décline des objectifs visant la préservation de la trame bleue du territoire qui passe notamment par la préservation du réseau de mares situé sur le plateau d'Avron mais aussi par le soutien des projets visant une restauration écologique des Bords de Marne.</p> <p>Outre la qualité écologique des milieux aquatiques, leur valeur paysagère et d'usages est mise en avant au sein du</p>

	<p>des milieux aquatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants - Protéger et restaurer la mer et le littoral - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future - Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides - Gérer la rareté de la ressource en eau - Limiter et prévenir le risque d'inondation <p>Le SAGE Marne Confluence décline les orientations du SDAGE sur son territoire. Différents objectifs sont inscrits afin de décliner opérationnellement la stratégie élaborée pour assurer la préservation de la ressource en eau de manière globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OG1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence - OG2 : Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE - OG3 : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et ses usages - OG4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus oubliés, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale - OG5 : Se réappropriier les bords 	<p>PADD à travers l'identification des berges comme itinéraire de déplacements ou encore comme la mise en valeur depuis les berges de Marne.</p> <p>Le PADD développe également une orientation visant la maîtrise des interactions entre la ville et son environnement et notamment une gestion précautionneuse de la ressource, tant en favorisant les économies d'eau potable, qu'en encourageant le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales.</p> <p>Enfin, le PADD traduit dans ses orientations le risque inondation en inscrivant la maîtrise des risques sur le territoire communal. Il vise plus particulièrement à intégrer la gestion du risque inondation dans la fabrique de la ville, de manière à s'appuyer sur la contrainte pour développer des espaces urbains de qualité et innovants.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Des principes de gestion alternative des eaux pluviales sont déclinés au sein de plusieurs OAP.</p> <p>D'autre part, l'OAP concernant la centralité sud prend en compte la proximité de la Marne en tant que risque inondation mais aussi support de loisirs et de cheminements.</p> <p>Enfin l'OAP Trame verte et bleue affirme la préservation des bords de Marne et des berges ainsi que des milieux humides remarquables du territoire que sont les mares situées notamment sur le plateau d'Avron. La multifonctionnalité de ces espaces y est aussi mise en valeur.</p> <p><u>Zonage et règlement</u></p> <p>Les espaces attenants aux Bords de Marne font l'objet d'une prescription graphique liée au espaces verts paysagers de manière à préserver leur aspect naturel dans un contexte fortement</p>
--	---	--

	<p>de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - OG6 : Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE 	<p>minéral.</p> <p>Les mares concernées par l'arrêté de protection de biotope sont également protégées par un zonage naturel au document graphique de même que par une inscription graphique.</p> <p>Ainsi, les fonctionnalités écologiques de la trame bleue sont préservées.</p> <p>Concernant les réseaux d'eau, le règlement édicte des prescriptions visant l'élimination de tout risque de pollution sur les milieux aquatiques en termes de rejets des eaux usées et des eaux pluviales, et ce, dans le but de contribuer à l'amélioration de la ressource en eau.</p> <p>Par rapport au risque d'inondation, à la fois de débordement et de ruissellement, les règles déclinées relatives au coefficient d'espaces verts permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire ainsi la vulnérabilité.</p>
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p> <p>Pour Neuilly-Plaisance, le SRCE identifie le parc intercommunal du plateau d'Avron comme réservoir de biodiversité. Il désigne également l'axe de la Marne comme un corridor alluvial multi-trame en contexte urbain. Enfin, deux liaisons localisées dans le nord de la ville, traversent le parc intercommunal du Plateau d'Avron et sont reconnues pour leur intérêt écologique.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD développe en premier axe la volonté de réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité de vie nocéenne. La préservation des différents éléments naturels du territoire est ainsi fixée au PADD, que ce soit les grands réservoirs de biodiversité que sont le parc des coteaux d'Avron ou les berges de la Marne, ou bien les espaces verts publics, les espaces en friches, les jardins potagers, les alignements d'arbres... Ces objectifs s'inscrivent ainsi pleinement en accord avec les objectifs du SRCE de protection des réservoirs de biodiversité mais aussi de préservation des fonctionnalités des liaisons écologiques repérées au SRCE.</p> <p>De plus, le PADD traduit un objectif de poursuite du développement des espaces de nature en déclinant une orientation soutenant le projet de parc intercommunal du plateau d'Avron, et en</p>



assurant des itinéraires verts fonctionnels qui s'appuient sur les continuités écologiques des coteaux et du plateau.

Enfin, malgré l'insertion d'un projet sur les emprises de l'ex-A103, identifiées comme une future coulée verte, le PADD décline une orientation afin de préserver le potentiel écologique de ces espaces de biodiversité remarquable en milieu urbain.

OAP

Dans chaque orientation sectorielle est déclinée une participation au renforcement de la trame verte et bleue structurante, ainsi que le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales qui participeront à une bonne gestion de la ressource en eau, dans la lignée des orientations du SRCE.

Par ailleurs, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue nocéenne est déclinée, venant affirmer et renforcer les orientations du PADD déclinées réglementairement en complémentarité avec les zonages et règlement.

Règlement

Le règlement développe également des mesures de gestion des eaux pluviales qui vont dans le sens de la limitation des pressions sur l'environnement naturel, notamment la Marne.

Par ailleurs, le parc des Coteaux d'Avron et les espaces de friches font l'objet d'un classement en zone naturelle. Cette protection est doublée par des prescriptions graphiques relatives à l'usage des différents espaces : espaces publics, espaces verts à créer, jardins cultivés, EBC... Ces différents outils doivent garantir l'intérêt écologique des réservoirs et corridors régionaux et permettre leur préservation.

Il faut noter que les aménagements qui visent une sensibilisation du public aux

		<p>problématiques environnementales sont autorisées dans les zones N de manière à assurer la fonction sociale et récréative de ces espaces naturels majeurs d'Île-de-France.</p> <p>En complément, les parcs publics, les talus de la voie ferrée, les cœurs d'îlots, qui composent l'offre de nature en ville, font l'objet de différentes prescriptions graphiques qui favorisent le maintien de leur fonctionnalité écologique et qui viennent traduire sur le territoire la pérennité de multiples corridors en pas japonais.</p> <p>Enfin, le règlement prévoit des coefficients de biotope à respecter pour chaque projet dans toutes les zones réglementées au PLU. Cela rejoint les objectifs de</p>
<p>Schéma Régional de Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) d'Île-de-France</p>	<p>Document stratégique, co-élaboré par l'État et la Région, il fixe des orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012, et par le préfet de région le 14 décembre 2012.</p> <p>Il fixe aux horizons 2020 et 2050 trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel, • le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020, • la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD du PLU inscrit la ville de Neuilly-Plaisance dans la transition énergétique en axant à la fois sur la maîtrise des consommations d'énergie à la fois du bâti et des transports mais aussi sur le développement des énergies renouvelables.</p> <p>D'autre part, il développe des orientations spécifiques sur le développement d'une mobilité vertueuses en faveur d'une réduction de la part modale de la voiture dans les déplacements quotidiens mais aussi vers une impulsion de nouvelles mobilités.</p> <p>En ce sens, le PADD répond aux objectifs fixés au SRCAE.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'intégration d'orientations en faveur du développement des transports en commun et des cheminements doux s'inscrit dans une dynamique de réduction des gaz à effets de serre.</p> <p>De même la recommandation de solliciter les apports bioclimatiques dans l'OAP centralité participe d'une réduction de la demande en énergie des projets.</p> <p><u>Règlement</u></p>

	<p>d'azote).</p> <p>A noter que la commune de Neuilly-Plaisance est également inscrite dans le périmètre de la zone sensible pour la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Dans ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.</p>	<p>Il est précisé que dans toutes les zones, lors de travaux de réhabilitation des bâtis, ces derniers doivent permettre une amélioration de la performance énergétique. Une possibilité de dépassement des marges de retrait est prévue dans toutes les zones, dans le cas de rénovation thermique par l'extérieur.</p> <p>D'autre part, les dispositifs d'énergie renouvelable sont recommandés.</p>
--	---	--

6. Indicateurs de suivi



Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du Code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU ;
- L'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Sources	Périodicité	Etat zéro
1. Réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie nocéen				
1.1. Préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen	<ul style="list-style-type: none"> Superficie d'espaces de nature en ville protégés au PLU (espaces verts paysager, à créer, EBC, cœurs d'îlots...) 	Ville	9 ans	XX ha
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'espèces remarquables protégées recensées sur le territoire 	Ville – DOCOB – inventaires des associations	9 ans	Donnée à déterminer
	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de l'eau générale de la Marne 	SAGE Marne Confluence	Annuelle	Bon état écologique
1.2. Valoriser le cadre paysager et patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de bâtiments protégés 	Ville	9 ans	XX bâtiments
1.3. Promouvoir une ville au fonctionnement durable	<ul style="list-style-type: none"> Consommation moyenne d'énergie primaire des nouvelles constructions 	Ville – suivi des PC	Annuelle	Donnée à déterminer
	<ul style="list-style-type: none"> Part des actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail 	Ville - INSEE	Annuelle	40,3 % en 2012
	<ul style="list-style-type: none"> Volume d'eau potable consommée 	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	Annuelle	123 L/jour/hab en 2014
	<ul style="list-style-type: none"> Taux de refus de tri 	Rapport du service d'élimination des déchets	Annuelle	10,11% en 2014
	<ul style="list-style-type: none"> Part de la population soumise au risque inondation d'après les emprises du PPRi 	Ville - PPRi	9 ans	Donnée à déterminer
	<ul style="list-style-type: none"> Part de la population soumise à des nuisances sonores 	Ville- PPBE de l'Etat, de l'agglomération	9 ans	Données à déterminer
	<ul style="list-style-type: none"> Evolution de la consommation d'espaces ouverts artificialisés 	Ville	Annuelle	Superficie des espaces ouverts artificialisés en 2015 : 50 ha
2. Prendre en compte les besoins de chacun, pour une ville à portée de main				
2.1. Proposer une offre de logements diversifiée et attractive privilégiant un parcours résidentiel complet et permettant l'accueil de nouvelles catégories de populations	<ul style="list-style-type: none"> Evolution de la population Solde démographique des entrées/sorties Evolution de la taille moyenne des ménages Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs) Evolution de la vacance Variation de la typologie du parc de logements : <ul style="list-style-type: none"> Logements individuels, groupés ou collectifs T1-T2-T3-T4/+ Taux de logements sociaux Répartition des catégories de logements sociaux (PLS, PLUS, PLAI) Part de logements sociaux dans les opérations de logements construits sur la zone UP (secteur Gallieni) Nombre de logements en 	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle	Population en 2012 : 20755 habitants Solde migratoire annuel sur 2007-2012 : 0,40% Taille moyenne des ménages en 2012 : 2,4 Parc de logements en 2012 : 9098 Typologie de l'habitat en 2012 : 42% de maisons / 58% de logements collectifs Taux de logements vacants en 2013 : 5,2% Taille des résidences principales en 2012 : 9% de 1 pièce ; 17% de 2 pièces ; 26% de 3 pièces ; 24% de 4 pièces ; 24% 5 pièces ou plus Taux de logement sociaux en 2013 : 18,17% Répartition des catégories de logements sociaux en 2013 : 24% de PLS, 69% de

	<ul style="list-style-type: none"> ■ accession aidée construits ■ Nombre de places d'hébergement pour personnes âgées créées ■ Nombre de places d'hébergement pour étudiants créées ■ Nombre de places d'hébergement pour handicapés créées 			<p>PLUS et 6% de PLAI</p> <p>Capacité de la résidence sociale accompagnant les personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement de droit commun : 77 places</p> <p>Capacité d'accueil pour personnes âgées : 167 places (sur 3 structures)</p> <p>Capacité d'accueil pour étudiantes : 760 places (sur 4 structures)</p> <p>Capacité du centre d'accueil pour les personnes en situation de polyhandicap, de déficiences intellectuelles avec ou sans troubles associé : 52 places</p>
2.2. Maintenir le dynamisme commercial nocéen et conforter les pôles d'attractivité existants	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de cellules commerciales créées sur les linéaires commerciaux identifiés au zonage ■ Nombre de commerces/ services ayant cessé son activité sur les linéaires commerciaux identifiés au zonage ■ Nombre de commerces livrés à l'échelle communale et par polarité (centre-ville, gare RER, Pasteur, Eglise St-Henri, Val de Plaisance, Renouillères, Plateau d'Avron) ■ Surface d'espaces publics aménagés ou requalifiés sur les polarités de la commune et qualification de ces aménagements (revêtement, mobilier, aménagement paysager...) ■ Répartition de l'offre commerciale 	Ville, INSEE, CCI	9 ans	
2.3. Adapter le niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'équipements livrés à l'échelle communale ■ Projets d'extension et de requalification d'équipements existants ■ Nombre de classes et d'enfants par classe ■ Taux de remplissage des classes ■ Répartition géographique de l'offre en équipements 	Ville, INSEE	9 ans	<p>3 crèches municipales : 120 places au total</p> <p>Centre multi-accueil des Renouillères : 7 enfants en halte-jeux + 60 enfants en halte-crèche</p> <p>Crèche Pili-Pili : 10 places</p> <p>2 groupes scolaires (Bel Air et Victor Hugo) qui accueillent respectivement 254 et 380 élèves</p> <p>4 écoles maternelles comptant 607 élèves à la rentrée 2015-2016, avec un taux de remplissage de 97,7% (nombre d'élèves par classe : 25,6)</p>

				<p>4 écoles élémentaires comptant 978 élèves à la rentrée 2015-2016, avec un taux de remplissage de 97,8% (nombre d'élèves par classe : 24,4) 1 collège (Jean Moulin)</p> <p>1 stade municipal omnisports 1 salle de musculation 1 piste d'athlétisme 3 terrains de football dont 1 en synthétique 1 terrain multisports de handball et de basket 6 courts de tennis extérieurs/intérieurs 3 gymnases : Claude Saluden, Bel Air et Edouard Herriot 1 piscine municipale 1 aire de street work out</p> <p>1 école municipale de musique 1 bibliothèque municipale (Guy de Maupassant) 1 salle nature Le centre municipal d'action sportive et culturelle (CMASC) Le cinéma municipal « Les Fauvettes », qui a été classé Art et Essai en 2015 Le centre municipal d'activités du plateau d'Avron La maison de la culture et de la jeunesse Maurice Dorinié 1 salle des fêtes de 524 places</p> <p>Le centre municipal de santé Le centre médico-scolaire Le groupe médical François Lizeray</p>
2.4. Poursuivre les logiques initiées en faveur d'une mobilité vertueuse sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part modale de la voiture ■ Part modale de la marche et du vélo ■ Nombre de linéaires de liaisons douces créés ■ Nombre de places de stationnement vélo créées ■ Optimisation de la desserte en transport en commun existante (fréquence...) ■ Nombre de bornes pour véhicules électriques créées 	Ville, INSEE, STIF	9 ans	<p>RER A, avec gare Neuilly-Plaisance</p> <p>Plusieurs lignes de bus RATP :</p> <p>Ligne 133 : Nogent-st-Marne <> Chelles 2 Ligne 114 : Château de Vincennes <> Villemomble Les Coquetiers Ligne 116 : Gare de Rosny-Bois-Perrier RER <></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de places de parking dédiées au covoiturage créées ▪ Projets de mobilités partagées mis en place (pédibus, navettes groupées...) 			<p>Champigny / Saint-Maur RER</p> <p>Ligne 127 : Montreuil-sous-Bois (Croix de Chavaux) <> Neuilly-sur-Marne</p> <p>Résistance</p> <p>Ligne 203/214 : Neuilly-Plaisance RER (et Centre Bus) <> Gagny Roger Salengro</p> <p>Noctilien 141 : Gare de l'Est <> Meaux</p> <p>Navettes permettant de relier le plateau d'Avron à la gare SNCF de Rosny-sous-Bois</p> <p>Navettes pour les personnes âgées et les PMR</p> <p>24 places Autolib' sur 4 secteurs de la commune : gare du RER, centre-ville impasse Chanzy et plateau d'Avron.</p> <p>Liaisons douces : Voie Lamarque Promenade André Devambez qui longe les bords de Marne</p> <p>Part modale des actifs en 2012 : Véhicule motorisé : 40,3% Transports en commun : 47% Marche à pied : 6,5% Vélo : 3,4%</p> <p>75,6% des ménages de Neuilly-Plaisance possédant au moins une voiture en 2012</p>
3. Renforcer les dynamiques de projets communaux dans un contexte supra-communal affirmé				
<p>3.1. Accompagner la requalification des secteurs stratégiques de la commune</p>	<p>Sur chacun des secteurs stratégiques de la commune (Gallieni, centre-ville, avenue Foch, ex A103) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivi des études et des projets ▪ Mutations foncières ▪ Suivi des permis de construire et permis de démolir ▪ Nombre de logements démolis ▪ Nombre de logements livrés ▪ Nombre de m² de SDP de commerces livrés ▪ Nombre et type d'équipements livrés ▪ Surface d'espaces publics 	<p>Ville</p>	<p>9 ans</p>	

	créée			
3.2. Assurer une reprise progressive de l'attractivité économique de la commune au sein du Grand Est Parisien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taux d'emploi ▪ Nombre d'établissements ▪ Evolution de la vacance des bâtiments d'activités ▪ Suivi des projets de requalification des zones d'activités ▪ Déplacements domicile/travail 	Ville, EPT, INSEE	9 ans	Indice de concentration de l'emploi en 2012 : 0,53 1 304 entreprises en 2015 227 nouveaux établissements en 2013 211 nouvelles entreprises en 2013
3.3. Poursuivre le développement des espaces de nature	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie d'espaces écologiques et ouverts au public en lien avec le projet de parc intercommunal ▪ Linéaire de sentiers créés sur le territoire communal 	Ville	9 ans	<i>(Données à déterminer au regard de la réalisation des différents projets)</i>