

Élaboration du
PLU
de Neuilly-Plaisance

5c – Informations complémentaires

5c5 – Courrier du Préfet

Approbation

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



PRÉFECTURE DE LA SEINE SAINT DENIS
Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France

Bobigny, le 13 août 2015

Direction territoriale de la Seine Saint Denis

Service de l'Aménagement Durable des Territoires

Pôle Planification Urbaine et Aménagement

15 / 2 2 7

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 18 septembre 2014, le conseil municipal de Neuilly-Plaisance a engagé la révision du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Conformément aux articles L.121-2 et R.121-1 du code de l'urbanisme, l'Etat porte à votre connaissance les informations nécessaires à l'exercice de votre compétence en matière d'urbanisme. Un PAC départemental est disponible sur le site internet de la Préfecture au lien suivant :

<http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Aménagement-du-territoire-et-construction/Documents-d-urbanisme/Porter-a-connaissance-departemental-PLU>

Ce document met en évidence les évolutions portées par les dispositions législatives récentes ayant profondément impacté le code de l'urbanisme, en particulier le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui inscrivent pour Neuilly-Plaisance un certain nombre d'obligations nouvelles à appliquer dans les PLU.

Je porte aujourd'hui à votre connaissance les enjeux portés par l'État dans le cadre de la révision de votre PLU, et en application des différentes politiques publiques liées à la planification durable des territoires. Vous trouverez par ailleurs, joints à ce courrier, des documents annexes au porter-à-connaissance, dont notamment les servitudes d'utilités publiques s'appliquant sur votre territoire, y compris bien sûr pour ce qui est des aspects relatifs au bruit et à l'environnement.

La commune limitrophe de Villemomble révisé son PLU dans le même calendrier. Je serai particulièrement attentif à la cohérence des projets aux franges communales. Il importe en effet d'assurer les continuités nécessaires, en particulier pour ce qui est des trames viaires et de la trame « verte et bleue ».

Monsieur Christian Demuynck
Maire de Neuilly-Plaisance
6 rue du Général De Gaulle
93360 Neuilly-Plaisance

Tél. : 01 41 60 67 22 – fax : 01 41 60 67 99
7 esplanade Jean Moulin – BP 189 – 93003 Bobigny Cedex

1. Contribuer au développement de l'offre de logement

Pour faire face à la crise du logement qui dure depuis plusieurs années sur le territoire national, l'État a placé la production de logements au rang de ses priorités, notamment en Île-de-France. Au niveau régional, l'effort de production est aujourd'hui fixé à 70 000 logements neufs à construire annuellement, soit un objectif de 11 640 au département de la Seine-Saint-Denis. Située dans l'aire d'influence des pôles d'emplois de l'est parisien et dans les faisceaux des futures lignes 11 et 15 du Grand Paris à destination de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, la participation de votre commune à l'effort de construction a été fixé à 110 logements par an. Le SDRIF, approuvé le 28 décembre 2013, a, quant à lui, fixé un objectif d'accroissement de la densification de 15 % de vos espaces d'habitat d'ici 2030. L'élaboration de votre PLU est ainsi l'occasion de décliner précisément sur votre territoire la réalisation de ces objectifs de construction de logements et de densification.

Sur les caractéristiques de l'offre, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 a renforcé les obligations en matière de production de logement social, en fixant un seuil minimal de 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, à atteindre au plus tard à la fin de l'année 2025. Les objectifs de rattrapage assignés à votre commune s'élèvent à 201 logements sociaux pour la période triennale en cours, avec 30 % de PLAI au minimum et 30 % de PLS maximum. Le PLU peut développer des outils spécifiques pour permettre une diversification de l'offre de logements : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, majoration de constructibilité.

L'élaboration de votre PLU sera aussi l'occasion de développer une politique foncière à court, moyen et long termes, indispensable pour identifier et maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de vos projets. En particulier, les emprises de l'ex-A103 inscrites sur la liste de l'État à mobiliser pour du logement pourront accueillir une opération d'environ 70 logements dont la programmation devra être déterminée pour bénéficier d'une cession avec décote.

2. Intensifier le tissu urbain des axes et pôles structurants

Certains secteurs stratégiques de votre commune mériteraient de muter vers une plus forte « intensité urbaine ». En particulier, les quartiers de gare (Neuilly-Plaisance et Val-de-Fontenay) au sud de la ville pourraient être des secteurs privilégiés de densification. La voie Lamarque qui relie le centre-ville à la gare du RER A de Neuilly-Plaisance serait ainsi un axe structurant du développement du secteur. Plus largement, un travail sur la trame viaire de rabattement sur les gares permettra une plus grande connexion de vos habitants aux pôles d'emplois métropolitains.

La route D30 vers Rosny-sous-Bois constitue, par ailleurs, un axe de développement est/ouest. Votre PLU pourra confirmer le développement urbain de ce linéaire, en permettant des formes urbaines plus denses en front de rue, avec logements et activités économiques résidentielles. Une réflexion sur les commerces, les services et les stationnements conduira à un renforcement de l'animation et de la valorisation du territoire et in fine à un cadre de vie de qualité.

Votre document sera aussi l'occasion de répondre aux enjeux de porosité et de couture urbaines, entre la ville basse et la ville haute, se déployant au sommet du plateau. Les orientations d'aménagement et de programmation, rendues obligatoires par la loi ENE du 12 juillet 2010, pourront se révéler utiles pour formaliser un projet urbain venant compléter les dispositions du règlement du PLU.

3. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et valoriser les espaces ayant un intérêt écologique et patrimonial

La qualité du cadre de vie de votre territoire pourra être confortée par la préservation et la valorisation des espaces d'intérêt écologique, notamment au titre de la trame verte. Votre document devra être compatible avec le SDRIF et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui prévoient une continuité écologique passant par le parc intercommunal des coteaux d'Avron. Cette trame verte forme l'ossature de l'arc paysager intercommunal s'étendant de Rosny-sous-Bois à Neuilly-sur-Marne. Les emprises de l'ex-A103 devront aussi constituer une trame verte valorisée et reliée sur l'ensemble des communes accueillant ces emprises. Enfin, votre ville est traversée au sud par la Marne. Le SDRIF prévoit que la préservation des ressources et des milieux en eau doit être prise en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation, ainsi que la restauration des continuités aquatiques. Tous ces

espaces d'intérêt écologique et de loisirs forment un paysage remarquable que votre PLU pourra valoriser.

Le tissu pavillonnaire constitue l'essentiel de l'habitat de votre commune. Certains secteurs pavillonnaires présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver et à mettre en valeur. De même, les jardins, en cœur d'îlots, pourraient constituer des éléments de trame verte. D'autres secteurs tels que les quartiers des coteaux connaissent une mutation lente mais réelle par division parcellaire. Un PLU encadrant et exigeant permettra de mieux répartir l'effort de construction de logements et de réduire la facture énergétique de vos habitants mais aussi de conforter la spécificité des quartiers pavillonnaires quand ils bénéficient d'une qualité architecturale à valoriser. L'article L.128-1 du code de l'urbanisme rend possible la majoration des droits à construire de 30%, à condition de respecter certains critères de performance énergétique. Cette disposition pourrait être ciblée sur certains secteurs qu'il serait possible d'identifier dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Philippe GALLI

Le Préfet,


Le préfet,
Philippe GALLI