



VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

IV. Explication des choix retenus pour établir le zonage, le règlement et les OAP



PROJET ARRETE PAR DELIBERATION DU 30 MAI 2013.

Contenu du rapport de présentation

INTRODUCTION

1. UN DOCUMENT D'URBANISME INDISPENSABLE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
2. DES DOCUMENTS SUPRA - COMMUNAUX QUI « ENCADRENT » LA CONCEPTION DU PLU
3. L'ASSOCIATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DE L'EST PARISIEN (ACTEP)

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES
2. LES RESSOURCES
3. LE PATRIMOINE
4. LES RISQUES ET NUISANCES
5. LA SENSIBILITE DU TERRITOIRE
6. ANNEXES

II. DIAGNOSTIC

1. NEUILLY-SUR-MARNE : LA NECESSITE DE RECONQUERIR DES EMPLOIS
2. UNE VILLE "MOSAÏQUE"
3. D'IMPORTANTES VECTEURS DE DEVELOPPEMENT A MOYEN / LONG TERME, QUI POSENT LA QUESTION D'UN NOUVEAU SOUFFLE DE LA VILLE

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. RAPPEL : LA COMPATIBILITE DU PROJET COMMUNAL AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.
2. LE CHOIX DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX COMMUNAUX.
3. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLAN DE ZONAGE.
2. LES CHOIX REGLEMENTAIRES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUS, POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE NEUILLY SUR MARNE.

V. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE
2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES POUR LA VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE
3. PROJET DE PLU ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES
4. INCIDENCES POSITIVES ET NEGATIVES DU PROJET DE PLU
5. SYNTHESE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE PLU
6. DISPOSITIFS DE SUIVI

VI. RESUME NON TECHNIQUE

IV EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE, LE REGLEMENT ET LES OAP

1. LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLAN DE ZONAGE.....	7
1.1. DÉFINIR UN ZONAGE POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL :	7
1.2. ACTER LA STRUCTURE MULTIPOLAIRE DE LA COMMUNE, SUPPORT D'INTENSITÉ ET DE MIXITÉ URBAINE :	7
1.3. VALORISER LA TOTALITÉ DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :... 10	
1.4. VALORISER LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS.....	11
1.5. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, INTÉGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE.	11
1.6. CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES EN VUE DE LA RÉALISATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENT PUBLICS.	13
2. LES CHOIX RÉGLEMENTAIRES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUS, POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DE NEUILLY SUR MARNE.....	15
2.1. LES ARTICLES « SANS OBJET ».....	15
2.2. LES REGLES RELATIVES A LA VOIRIE ET AUX ACCES (ARTICLE 3).....	15
2.3. LES REGLES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 4).....	17
2.4. L'INTENSITE URBAINE DES CENTRALITES COMMUNALES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10, 13).	17
2.4.1. Dans la zone UA.....	18
2.4.2. Dans la zone UC... ..	19
2.4.3. L'Est Nocéen... ..	21
2.4.4. Une réglementation permettant d'assurer une transition entre les espaces de centralités et les zones résidentielles	22
2.4.5. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « pôles de développement métropolitain »	22
2.5. LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE RESIDENTIELLE (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10, 13)	23
2.6. LA QUALIFICATION DES ESPACES D'ACTIVITES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10, 13).....	24
2.7. LE MAINTIEN DE SECTEURS A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10, 13)..	25
2.8. LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL (ARTICLE 11).....	26
2.9. LA GESTION DU STATIONNEMENT (ARTICLE 12).....	27
2.10. LA TRAME VERTE ET BLEUE (ARTICLE 13).....	28
2.10.1. Le traitement des zones urbaines :	28
2.10.2. Le traitement des zones naturelles :	29
2.10.3. La zone UV :	29
2.10.4. Le plan de protection du patrimoine :	30
2.10.5. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Flux : continuités écologiques et maillage visant à faciliter les déplacements	30
2.11. L'INTEGRATION DE LA PROBLEMATIQUE « RISQUE INONDATION ».....	32
2.3. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE À NEUILLY SUR MARNE, QUELQUES ACTIONS TRADUITES DANS LE RÈGLEMENT D'URBANISME	33

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-sur-Marne ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles s'appuient, par conséquent sur les trois orientations structurantes suivantes :

Neuilly-sur-Marne : une ville dynamique et active ;

Neuilly-sur-Marne : une ville solidaire ;

Neuilly-sur-Marne : Un cadre de vie à taille humaine.

Le PADD définit ainsi un projet volontariste au service :

- **Du renforcement du tissu économique au service de l'emploi local et du développement de l'Est parisien ;**
- **De l'exigence d'un maillage de transports en commun plus dense, lequel est indispensable à l'attractivité de la commune ;**
- **De la poursuite de la dynamique de construction de logements, en adéquation avec les ambitions régionales et l'effort de mixité sociale ;**
- **De la structuration du développement communal autour d'un réseau de centralités, intégrant leurs spécificités et leur complémentarité grâce à la nouvelle offre de transports en commun ;**
- **De l'assurance d'un développement urbain qui valorise le patrimoine de la ville et son caractère de ville « mosaïque » c'est-à-dire de ses diverses identités urbaines ;**
- **De l'intégration des valeurs et des contraintes environnementales.**

1. Les choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage.

1.1. Définir un zonage pour l'ensemble du territoire communal :

Un travail de simplification du plan de zonage du précédent Plan d'Occupation des Sols a été réalisé pour être notamment conforme au PADD. Le plan de zonage du POS proposait en effet de nombreuses zones dont parfois les réglementations variaient peu et nécessitaient qui plus est d'évoluer pour être adaptées à la stratégie de développement pour les 10 à 20 prochaines années.

Un travail à l'échelle du territoire communal a été réalisé pour mettre fin au POS partiel qui était en vigueur depuis 2002. Des secteurs de la commune étaient couverts par des périmètres de Zone d'Aménagement Concerté avec leur règles spécifiques, et une partie du territoire communal n'était pas couverte par un zonage classique du POS (emprises foncières pour le projet A103 inscrites au SDRIF de 1994). Ce secteur était hors POS et géré par le RNU (règlement national d'urbanisme).

Il était ainsi indispensable de définir un cadre réglementaire couvrant l'intégralité du territoire communal.

1.2. Acter la structure multipolaire de la commune, support d'intensité et de mixité urbaine :

Pour acter la structure multipolaire du projet urbain porté par le PADD, plusieurs zones ont été définies, lesquelles doivent permettre d'accueillir la plus grande part du développement du logement et des activités économiques futures de la ville. La mixité des destinations du sol y est ainsi fortement valorisée (logement, bureau, artisanat, commerces, équipement public ou d'intérêt collectif...).

La **zone UA**, est une zone dite de « centralité communale », qui rassemble les espaces urbanisés de part et d'autres de l'ex-RN 34 (anciennes zones UB, UA et partie de zones UG, UE et UIc de l'ancien POS). Elle acte le rôle stratégique de ce tissu urbain pour l'animation communale mais aussi pour y satisfaire une part des objectifs socio-économiques du projet.

Cette zone permet la requalification/intensification du tissu urbain sur ses rives, en accompagnement du renforcement programmé du transport en commun (création de site propre pour le bus 113 sur l'ex-RN 34).

Elle englobe les secteurs de la Maltournée, des Primevères, et la ZAC du Centre-ville.

Deux secteurs ont été créés dans le centre ancien, dans lequel des règles ont été définies pour protéger son paysage urbain spécifique et permettre l'achèvement de la ZAC :

- Une partie du centre ancien est incluse dans un secteur UAa qui offre des règles adaptées pour préserver le caractère du site tout en permettant son évolution.
- Un secteur UAc a également été défini sur le centre ancien : il correspond à certains ilots de la ZAC du Centre-ville, et comprend des dispositions spécifiques au renouvellement urbain du secteur ouest du centre-ville ancien.

Le secteur des Primevères dispose également d'une réglementation particulière qui s'exprime au travers d'un secteur UAb. La réglementation de ce secteur correspond au tissu proche de la station de RER A Neuilly-Plaisance, secteurs le long du boulevard du Maréchal Foch (ex-RN34), pour tenir compte des hauteurs existantes de l'environnement urbain.

L'épaisseur minimale de la zone UA de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc, est environ de 3 à 4 épaisseurs de parcelles (environ 70 mètres), pour assurer une recombinaison qualitative des rives urbanisées de l'ex-RN34. Le détournement de la zone s'adapte au contexte parcellaire actuel :

- Pour ne pas scinder de parcelle entre plusieurs zones et ainsi en assurer un traitement global et homogène ;
- Pour « aller rejoindre des fonds de parcelles » et garantir une transition cohérente de gabarits par rapport aux tissus urbains des autres zones.

La zone UA prend toutefois de l'épaisseur dans plusieurs parties de la commune :

- Autour de la mairie (linéaire de l'actuelle rue du Général De Gaulle), pour y intégrer à la fois des parties de quartiers déjà composés de petits collectifs, mais aussi d'équipements qui participent à l'animation du centre administratif de Neuilly sur Marne, et d'autre part, des parties de tissu pouvant évoluer du fait de leur situation de voisinage avec le centre administratif de la ville et l'ex-RN 34. Cette partie intègre également le centre ancien (secteur UAa et UAc) de la ville jusqu'aux rues du Docteur Shapira et de l'Amiral Courbet (pour partie en zone inondable), et l'usine des eaux ;
- Entre la ligne ferroviaire de grande ceinture et la sortie de ville au Sud/Ouest (près de la station du RER A Neuilly - Plaisance) pour valoriser le tissu urbain très proche de cette infrastructure majeure de transport en commun à l'échelle de la Région Ile de France et dans la perspective du développement du transport de voyageurs sur la ligne de grande ceinture (actuellement vouée au fret).

Cette partie de la zone (de part et d'autre du boulevard du Maréchal Foch) est limitée au Sud par l'usine des eaux et la Marne, la limite communale également au Sud et à l'Ouest. Au nord, elle inclut des secteurs aujourd'hui composés d'immeubles collectifs (entre la limite communale et la voie ferrée, l'ensemble au sud de la rue Paul Doumer), et une partie du tissu urbain sur lequel pourrait éventuellement à moyen/long terme se développer un quartier de gare. La limite de zone vient s'adosser à des fonds de parcelles (arrière de la rue Jules Lamant et fils pour assurer des transitions urbaines avec les quartiers résidentiels) et tenir compte de la profondeur de certaines parcelles qui s'affichent sur l'ex-RN 34.

- A l'extrémité Est de la commune, pour faciliter l'évolution qualitative d'une ancienne zone d'activité, et inclure un ensemble d'opération mixte.

Dans cette zone UA, le long de l'ex-RN 34, l'implantation sur les abords de cette voie est dictée par une ligne d'implantation qui tient compte d'un gabarit établi en concertation avec le Conseil Général de Seine Saint-Denis. Un recul systématique par rapport à l'alignement actuel n'est donc plus indispensable : la construction d'un nouveau front bâti cohérent va contribuer à la requalification de la voie, en préalable à la mise en site propre du bus 113.

La **zone UC** constitue également une zone dite de « centralité communale ». Elle doit permettre de valider son rôle d'animation au sein de la commune, lequel sera renforcé grâce au programme de rénovation urbaine du quartier des Fauvettes et de nouveaux développements urbains dans les prochaines années.

Cette zone inclut des espaces préalablement compris dans les zones UC, UE et une partie d'UG de l'ancien POS. Elle correspond en grande majorité à des tissus d'habitat collectif plus ou moins haut :

- Les quartiers des Fauvettes et du 11 Novembre proposent des espaces d'animation (commerces de proximité, équipements...) disponibles pour la vie quotidienne des habitants et usagers, et jouent ainsi leur rôle de pôle de vie, ce qui justifie leur intégration dans cette zone dite de centralité. La définition de cette zone permet de rassembler ces 2 quartiers de part et d'autre de la rue Paul et Camille Thomoux. Elle est limitée à l'Ouest par les terrains des emprises ferroviaires, au Sud et au Nord par des arrières de parcelles de quartiers résidentiels ;

- Quartiers au Nord/Est de la commune (rue des Pommiers, avenue des Bouleaux...) dont la typologie urbaine s'apparente sensiblement à celle du quartier des Fauvettes. Toutefois, afin de conserver la typologie urbaine spécifique de la rue Gaston Navailles, le tissu urbain de part et d'autre de cette rue a été inscrit en zone résidentielle.

- Une partie des emprises foncières prévues pour l'ancien projet de l'A103 et les espaces urbains les jalonnant sis entre la rue Léon Blum et les fonds des parcelles donnant sur la rue Gaston Navailles. Il s'agira d'y développer logements et activités économiques en accompagnement de la réalisation de l'implantation d'une gare du réseau du Grand Paris et des possibles réseaux de transports publics complémentaires. Cet espace doit accueillir un développement important et devra concilier aménité urbaine et densité d'habitat.

Un secteur UCa a été créé pour tenir compte du paysage urbain spécifique du quartier du 11 novembre.

Dans l'attente d'un projet urbain précis accompagnant la réalisation de la gare du réseau du grand Paris et d'une infrastructure de transport prévue au SDRIF, sur les ex-emprises dédiées à l'A103, une partie de la zone UC a été grevée d'une **servitude en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme**. Ce secteur doit faire l'objet d'un aménagement global. La commune dispose de 5 ans à compter de l'approbation du PLU pour y définir un projet. Les travaux et construction d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher n'y sont pas autorisés.

La **zone UD** a été créée pour favoriser la mutation des espaces de renouvellement urbain libérés par le centre hospitalier de Maison-Blanche.

Cette zone fait partie du quartier de l'Est nocéen qui jouera un rôle majeur d'animation communale et complètera la structure urbaine de la ville. Cette zone accueillera une part très importante des développements de logements et d'activités commerciale prévus par le projet. Elle bénéficiera de l'implantation proche d'une gare du réseau du Grand Paris qui sera le moteur de la restructuration urbaine de l'Est nocéen.

Elle est limitée au Nord par la zone naturelle N correspondant au parc du Croissant Vert. A l'Est, cette zone UD est limitée par des quartiers résidentiels amenés à peu évoluer au cours des prochaines années (entre l'avenue de Maison Blanche et la rue Paul Vaillant Couturier également limite communale).

Le secteur Est nocéen est divisé en plusieurs zones au sein desquelles les fonctions sont différentes. Cette répartition permet la réalisation du projet opérationnel, qui se réalisera sous forme de ZAC.

Ainsi, la zone UD qui correspond au projet d'éco-quartier de Maison-Blanche est destinée à accueillir des logements commerces, équipements et services urbain. Cette zone bénéficie d'une protection en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour encadrer les constructions et aménagements afférents au patrimoine architectural et paysager remarquable présent sur ce périmètre. Ainsi, la réglementation favorise une implantation des logements et commerces respectueuse du caractère du site. L'industrie n'est pas autorisée sur ce site, au profit du commerce de proximité, des activités tertiaires et de l'artisanat sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la qualité des lieux et tranquillité des habitants et usagers.

La **zone USU** accueille les équipements et services nécessaires au fonctionnement de l'agglomération, avec l'objectif de les pérenniser et de favoriser leur développement harmonieux et durable. Elle participe au développement d'aménités en créant des pôles de services. Elle recouvre les emprises ferroviaires, les emprises des postes électriques à très haute tension, de l'usine de production d'eau potable, les emprises hospitalières et des établissements de formation professionnelle.

Elle comprend donc également l'hôpital de Ville Evrard. Cependant, cette zone pourra évoluer à terme pour contribuer au renouvellement urbain de ce site et ainsi permettre de satisfaire les objectifs de production de logements et d'emplois inscrits au PADD d'ici à 2030.

En effet, la future accessibilité du site facilitée avec l'implantation d'une gare du grand Paris en fait un espace stratégique pour le développement de la commune en lien avec l'éco quartier Maison-Blanche.

Un renforcement des transports en commun est programmé, notamment le long de l'ex-RN 34 avec la mise en site propre des bus entre la station du RER A de Neuilly-Plaisance et la station du RER E de Chelles-Gournay. L'accessibilité est organisée autour de 3 secteurs (URU a, b et c) destinés à y favoriser certaines fonctions et être ainsi en phase avec le projet opérationnel défini.

Une **zone AU** d'extension de l'urbanisation a été créée sur des espaces à l'Est de l'hôpital de Ville-Evrard. Elle est destinée à compléter le renouvellement à terme des terrains libérés par le centre hospitalier, le long de l'ex-RN 34. Actuellement, les réseaux existants ne permettent pas son urbanisation ce qui justifie sa classification.

Cette zone pourrait accueillir la future gare du réseau du Grand Paris Express de la ligne orange et ainsi faire partie intégrante de la future centralité de l'Est nocéen. Son urbanisation devra faire l'objet d'une modification du PLU. Son aménagement fera l'objet d'une réflexion d'ensemble en amont de l'ouverture à l'urbanisation. De la même manière et en lien avec ces futurs aménagements, une réflexion est engagée pour l'urbanisation de la pointe de Gournay en lien avec le développement de la centralité et l'implantation de la gare du réseau du Grand Paris.

L'urbanisation de cette zone sera effectuée en lien avec son caractère naturel pour conserver la richesse de la biodiversité actuelle. En effet, cette zone est couverte par une ZNIEFF de type 1 indiquant la présence d'espèces protégées. Le zonage AU ne permettant pas l'urbanisation de cette zone, le maintien de la biodiversité est garantie. Les incidences de son ouverture à l'urbanisation seront étudiées lors de la modification du PLU, un projet compatible avec la biodiversité présente sur ces espaces sera adopté le moment venu.

1.3. Valoriser la totalité des potentiels de développement économique :

En plus des possibilités spécifiques offertes par les typologies de zones décrites précédemment (plutôt à destination du bureau, de l'artisanat et du commerce de proximité), deux zones spécialement dédiées à l'accueil d'activités économiques ont été instituées.

La **zone UE** s'intègre également dans le secteur de projet dit de « l'est nocéen ». Elle participera au renouvellement urbain du Site de Maison-Blanche et à la mixité de ses fonctions.

Cette zone correspond aux terrains de l'ancien hôpital situés immédiatement en bordure de l'avenue Jean Jaures (ex-RN 34). Elle a pour vocation principale l'accueil d'activités en lien avec le Cluster de la ville durable de la cité Descartes. Ainsi, l'habitat n'est pas admis (sauf lorsqu'elles sont nécessaires au déroulement des activités sur place).

La **zone UI** rassemble les espaces dont la majeure partie était déjà dédiée à l'accueil d'entreprises et d'équipements dans le cadre du précédent POS. Elle comprend la zone d'activités des Chanoux, la zone d'activités des Fauvettes nord et les espaces situés au nord de la rue Paul et Camille Thomoux, inscrits entre la ligne ferroviaire de grande ceinture et la rue Paul et Camille Thomoux. Ces espaces étaient pour partie précédemment réservée pour l'ex-projet autoroutier de l'A103.

Cette zone UI a permis l'accueil d'activités économiques sur le territoire nocéen et doit continuer à renforcer un développement économique diversifié, notamment de bureaux, d'industries, de

commerces et d'artisanat... pour participer à l'effort communal d'augmentation de son taux et de son offre d'emplois adaptés au profil des habitants locaux.

Dans l'attente d'un projet urbain précis accompagnant la réalisation d'une infrastructure de transport prévue au SDRIF, sur les ex-emprises dédiées à l'A103, une partie de la zone UI (à l'Ouest de la rue Paul et Camille Thonoux) a été grevée d'une **servitude de gel en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme**. La commune dispose de 5 ans à compter de l'approbation du PLU pour y définir un projet. Les travaux et construction d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher y sont interdits.

1.4. Valoriser les quartiers résidentiels.

La **zone UR** doit permettre de protéger le tissu résidentiel qui se développe entre les principales centralités de la commune. Ce tissu doit pouvoir évoluer de manière mesurée et tout en gardant son caractère et son paysage urbain (faible hauteur, diffus, végétalisé, ...).

L'essentiel du développement socio-économique doit en effet être réalisé dans les espaces de centralités ou de renouvellement urbain prévus à cet effet, car proches des actuels ou futurs pôles de transports en commun.

Il s'agit également de protéger les différentes traces historiques de la commune et de préserver l'équilibre bâti/végétal qui caractérise ces quartiers. Une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° est inscrite sur les éléments patrimoniaux remarquables qui confortent l'identité et le caractère pavillonnaire de ces quartiers.

Comme pour les autres zones apposées sur les ex-emprises du projet A 103, et dans l'attente d'un projet urbain précis accompagnant la réalisation d'une infrastructure de transport prévue au SDRIF sur les ex-emprises A 103, une partie de la zone UR au Nord/Ouest du territoire communal (rue Gaston Navailles) a été grevée d'une **servitude de gel en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme**. La commune dispose de 5 ans à compter de l'approbation du PLU pour y définir un projet. Les travaux et construction d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher y sont interdits.

1.5. Protéger l'environnement, intégrer la trame verte et bleue.

Deux zonages permettent de préserver les espaces naturels du territoire tout en favorisant leur appropriation par la population.

La **zone UV** (zone urbaine verte), cette zone s'applique aux espaces de densité faiblement bâtie dont la qualité paysagère ou les vocations récréatives ou sportives doivent être préservées et mises en valeur.

Elle inclut les parcs et jardins ouverts au public, les terrains de sports bâtis ou non dès lors qu'ils ont une emprise conséquente, les bords de Marne dans leur partie aménagée entre l'écluse de Neuilly et la limite communale avec Neuilly-Plaisance. Cette zone permet l'aménagement des espaces verts ouverts au public pour faciliter leur appropriation et les aménagements urbains nécessaires à leur utilisation.

Ainsi, il s'agit de maintenir la vocation de ces espaces de loisirs, de promenade et d'activités sportives. Le mobilier urbain, les vestiaires peuvent ainsi être implantés sur ces espaces.

Sur les berges de Marne, la réglementation du zonage UV impliquent la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales et usées définies dans l'article 4. Elles permettent de protéger la ressource en eau et de participer à la mise en valeur de la trame bleue prévue notamment dans le

secteur de l'Est nocéen. Ainsi, ce zonage ne va pas à l'encontre du PPRI qui définit certains espaces de ce secteur (bords de Marne) comme une zone d'expansion des crues.

La **zone N** est une zone naturelle, destinée à favoriser la protection des éléments qui participent à la qualité des milieux et à la richesse paysagère et écologique de la commune. Elle permet également de délimiter la majeure partie des espaces les plus impactés par le risque inondation par débordement de la Marne (intégralité des espaces compris dans la zone d'expansion des crues et une petite partie des zones dites « urbaines en aléas forts et autres » - PPRI approuvé le 15 novembre 2010).

Seule une part très réduite de la zone N (les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) autorise une constructibilité faible (du fait de la présence d'activités : port de plaisance, entrée du camping, sanitaires du camping et mini-ferme).

Pour répondre à l'exigence de constitution de zones d'expansion de crues contenues dans le PPRI précité et le SDAGE Seine-Normandie, la zone N permet de garantir une expansion des crues suffisante tout en préservant « les zones humides de l'urbanisation croissante. »

Elle inclut le parc départemental de la Haute-Ile (classé par ailleurs en Natura 2000), le parc communal du Croissant vert, une partie du plateau d'Avron au Nord/Ouest du territoire communal, des espaces le long du canal, et les espaces naturels de la pointe de Gournay à l'est du site fonctionnel de l'hôpital de Ville-Evrard.

Le zonage de ces secteurs a vocation à évoluer suite à l'implantation potentielle de la gare du réseau du Grand Paris sur le site dit de « la Porcherie », propriété de l'hôpital de Ville-Evrard.

Plusieurs études (études hydrauliques, étude ACTEP/DSA Marne La Vallée sur la vallée de la Marne et les potentialités de valorisation, concours European 11 sur l'urbanisation en zone inondable) se poursuivent sur le secteur de la Pointe de Gournay afin d'approfondir les conditions d'une compatibilité de constructibilité en zone inondable qui préserve à la fois la capacité d'expansion des crues et la biodiversité, et une valorisation urbaine du site.

Ces zones N participent à la concrétisation de la trame verte et bleue. Elles constituent les grands espaces porteurs d'une biodiversité riche socle des continuités écologiques. Elles fixent les conditions de la création de continuités et leurs articulations. La trame verte se complète également avec les espaces de la zone UV ; les alignements d'arbres, les jardins privés...

Le classement **Espace Boisé Classé** a été inscrit pour protéger les espaces boisés dans le parc communal du Croissant Vert, les espaces boisés qui ceignent au sud et à l'est les terrains du centre hospitalier de Ville-Evrard, 2/3 du linéaire des abords du ru des Pissottes ainsi que les alignements d'arbres le long du canal. Cette protection garantit une pérennisation des espèces protégées et leur valorisation.

Le code de l'urbanisme énonce dans son article L.130-1 que « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement 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. »

La protection instituée à ce titre est donc importante et garantit une continuité écologique entre le parc du Croissant Vert et celui de la Haute Ile. Elle ancre ainsi le caractère paysager du secteur de l'Est Nocéen dans le patrimoine communal.

Cette protection couvre une partie des territoires inscrits en ZNIEFF. De la sorte, la pointe de Gournay et les abords du site fonctionnel de l'hôpital de Ville-Evrard comprennent des espaces boisés classés. Cela se justifie par la présence d'espèces protégées tels que les Paturins des Marais, les Cuscutes d'Europe, les Cardamines impatientes. Le classement préserve ces espèces et permet la protection de l'habitat des espèces inscrites à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » dont deux se reproduisent (Martin pêcheur d'Europe, Pie –Grièche écorcheur) et deux ont été observés en émigration (Hibou des marais, Busard Saint-Martin).

La protection inscrite sur le plan patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme permet la préservation, d'espaces verts, de jardins publics ou d'alignements remarquables d'arbres qui présentent un intérêt écologique et paysagé. Des mesures de protection ou d'évolution de ces espaces sont précisées dans le règlement de zone. Elles sont adaptées à chaque espace.

Cette protection se situe majoritairement sur le secteur de Maison-Blanche pour garantir une qualité paysagère lors du renouvellement de ce secteur.

Sur la rive sud de l'ex-RN 34, au niveau de Ville Evrard, il a été institué une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme en vue de protéger les espèces inscrites au sein de la ZNIEFF de type 1 s'étendant sur le parc de la Haute Ile et la pointe du Gournay. Cette mesure garantie la protection des espèces protégées (Pâturin des marais, Cucuste d'Europe, Cardamine impatiente). En effet, en complément de cette protection, l'article 13 précise que « Les arbres existants dans les espaces verts protégés doivent être maintenus et conservés. ».

Cette protection implique une constructibilité très limitée sur la frange sud de l'ex-RN 34 car la surface des espaces verts sur ce secteur ne peut être limitée. En effet, l'article 13 précise que, « La modification de l'état d'un espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- elle ne diminue pas la surface d'espace vert protégé ;
- elle maintient ou améliore l'unité générale de l'espace vert protégé ;
- elle maintient ou améliore la qualité de l'espace vert protégé et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. »

Un autre espace très limité ne comprend cependant pas de protection car il permettra l'accès ultérieur à un potentiel secteur urbanisé sur la zone AU. Ce secteur représente une superficie très minime et son urbanisation en lien avec l'urbanisation de la zone AU n'est pas immédiate. Par ailleurs, l'éventuel aménagement de ce secteur pourra être paysager et comprendre la conservation des espaces verts pour répondre aux exigences de protection de la ZNIEFF.

Cette protection ne s'étend pas sur la zone AU comprise également au sein de la ZNIEFF de type 1. Ce choix est justifié par l'impossibilité immédiate d'urbaniser ce secteur. Ainsi, une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir l'urbanisation de cette zone. Des études environnementales seront intégrées aux études urbaines portant sur le futur aménagement de ce secteur et la modification du PLU. Ce zonage permet donc à lui seul la protection de la biodiversité riche comprise dans cette zone.

1.6. Constituer des réserves foncières en vue de la réalisation d'infrastructures ou d'équipement publics.

Des emplacements réservés ont été définis pour permettre la réalisation :

- De voies qui faciliteront les relations entre quartiers de ville, pour les véhicules et les piétons,
- D'élargissement de voies ou la création de parvis destinés à un meilleur confort d'usage,
- La création d'espaces de stationnement public afin d'améliorer la gestion de ce besoin dans les principaux sites d'accueils du public ou à proximité de station de transport en commun,
- La création d'équipements ou d'installations d'intérêt public.

Les emplacements réservés et leur destination sont les suivants :

EC1 : Extension du cimetière communal. Rue Paul et Camille Thomoux
EC2 : Equipement sportif, Stade Guy Boniface, carrière équestre, Rue du Port
EC3 : équipement sportif stade Foulon, Rue Duguay Trouin
EC4 : Equipement d'enseignement, Lycée, Avenue Jean Jaurès/Ville Evrard
EC5 : Equipement sportif, extension de la Piscine, Rue Paul et Camille Thomoux
EC6 : Espace vert, coulée verte, Avenue Jean Jaurès - Rue du Général Donzelot
EC7 : Equipement aire d'accueil des gens du voyage, Chemins des Princes
VD1 : Elargissement de la RD 301- Ruue Louis Vannini et rue Paul et Camille Thomoux
VC1 : Liaison Chemin Saint Vincent/ rue des Lilas./ rue de la Libération
VC2 : Elargissement de la rue du Général Schmitz
VC3 : Elargissement de la rue du Raincy,
VC4 : Liaison rue de Savoie/ rue d'Auvergne
VC5 : Rue de Suffren
VC6 : Rue Dugay Trouin
VC7 et VC8: Elargissement de l'avenue du 8 mai 1945
VC9 : Voie nouvelle entre le boulevard du Maréchal Foch et la rue Jules Lamant et ses Fils
(impasse Marguerite)
VC10 : Aménagement du carrefour ex-RN34/ex-RN 302

2. Les choix réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation retenus, pour un développement durable de Neuilly sur Marne.

2.1. Les articles « sans objet ».

- L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent...Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ». Aucun territoire de la commune de Neuilly sur Marne n'entre dans l'un de ces deux cas de figure.

Par conséquent, à l'inverse du Plan d'Occupation des Sols, l'article 5 de toutes les zones du PLU est sans objet.

Par ailleurs, l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est également pas rempli :

- à l'exception de la ZAC de la Maltournée – Les rives de Neuilly et de la ZAC du Centre-Ville sur lesquelles les surfaces de plancher des futures constructions sont définies par destination

.-à l'exception de la zone UR sur laquelle le coefficient d'occupation des sols pour les constructions ou parties de constructions destinées au commerce est fixé à 0,30. L'instauration de ce coefficient assouplit la règle du POS antérieur qui interdisait toutes implantations autres qu'habitat en zone « résidentielle ». Elle contribuera ainsi à l'insertion de locaux d'activités (petit artisanat, petit commerce ou service) dans ces secteurs d'habitat diffus.

.-à l'exception de la zone USUa, zone de l'hôpital de Ville-Evrard pour y préciser la Surface de Plancher autorisée sur le site fonctionnel médical.

Le COS est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. Il s'agit du rapport entre la Surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

A l'inverse de l'ancien POS, les règles de constructibilité des parcelles sont définies par les autres articles du règlement (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété...) qui régulent la volumétrie des constructions.

Cette orientation du PLU permet par ailleurs d'en simplifier la lecture et son application, et d'axer la règle sur le paysage urbain souhaité et non sur un calcul arbitraire de surface de plancher.

2.2. Les règles relatives à la voirie et aux accès (article 3)

Plusieurs règles ont été définies pour permettre une intégration la plus qualitative et confortable possible des voiries et des accès aux parcelles, garantir des bonnes conditions d'accessibilité pour les services de secours et de salubrité (véhicules de lutte contre les incendies, ramassages des ordures ménagères...) mais aussi être conformes aux dispositifs réglementaires en la matière. Ces règles pour partie similaires à celles du précédent POS, ont été précisées sur certains aspects.

Le règlement rappelle ainsi que « pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique carrossable et en bon état de viabilité, soit directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil. »

Il a également été rappelé la nécessité de respecter les règles en vue de l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, et aux personnes à mobilité réduite.

Il est précisé que toute autorisation de construire peut être refusée si la desserte prévue ne répond pas à l'importance de la construction ou à sa destination. Ainsi, les accès doivent être adaptés au bâti implanté.

De même, une autorisation de construire peut être refusée si l'accès entraîne une gêne ou un danger pour la circulation.

Il est ainsi exigé que les accès automobiles soient adaptés à l'opération et soit aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le règlement de toutes les zones précise ainsi que les abords des accès *« doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ; ils doivent être les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise... »*.

Afin d'éviter la multiplication des accès aux parcelles, ce qui peut souvent déqualifier fortement un tissu urbain, leur nombre a été limité à 1 par tranche de 15 mètres du linéaire de l'unité foncière en façade sur la voie publique.

La largeur des accès a également été adaptée en fonction de la destination des opérations qu'ils desservent :

« - Desserte des constructions destinées à l'habitation : la largeur minimum de l'accès sera de 3 mètres de façon continue sur toute la profondeur ; »

Desserte des autres constructions et installations et ouvrages : la largeur de l'accès sera adaptée aux besoins spécifique de l'opération »

Afin de garantir des conditions de sécurité au débouché sur rue des accès souterrains, le degré de la pente aux abords des voies est règlementé, *« il sera ménagé une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %. Une pente maximum de 18 % devra être respectée au-delà de la section débouchant sur la voie »*.

En vue de ne pas empêcher le réaménagement de certaines voies, le règlement de zone précise que *« le long des voies concernées par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie, ces 4 mètres sont mesurés à partir de l'alignement projeté. »*

Dans un souci de confort et de sécurité d'usage des futures voies ouvertes à la circulation, plusieurs dispositions ont été inscrites :

« la création de voies publiques ou privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité des usagers, de l'approche des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets, en fonctions des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. »

Les localisations de certaines voies nouvelles ont été définies par l'orientation d'aménagement et de programmation *« flux : continuités écologiques et maillage visant à faciliter les déplacements »*. Cela permet une gestion anticipée des déplacements et la constitution d'un réseau routier cohérent sur l'ensemble de la ville.

2.3. Les règles relatives à la desserte par les réseaux (article 4)

En vue d'une gestion rationnelle mais aussi d'une qualité de traitement des eaux pluviales et usées, il est obligatoire de se raccorder au réseau public d'assainissement séparatif (distinction eaux usées et eaux pluviales)

Pour les eaux pluviales, un débit de fuite maximal au réseau est rendu obligatoire (10L/s/Ha).

Les eaux des aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un pré-traitement avant rejet dans le réseau. De même, un traitement pour les rejets de liquides résiduaux des entrepôts, industries, commerce peut être imposé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour permettre une gestion performante des déchets par le tri sélectif organisé sur la commune, mais aussi intégrer les bennes de stockage de manière qualitative sur les unités foncières, les constructions neuves doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des déchets et encombrants. Afin d'éviter les problèmes de gestion entre plusieurs destinations possibles des constructions au sein d'une même unité foncière, voire d'un même bâtiment « *les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité* ».

De manière à en faciliter l'usage par les résidents et à assurer de bonnes conditions d'hygiène « *...les locaux de stockage des déchets doivent être aisément accessibles aux usagers de la construction, fermés, couverts, ventilés, suffisamment dimensionnés de manière à recevoir les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et à permettre de les manipuler sans difficultés.* »

Sur les constructions existantes à destination de logement, un local adapté au stockage des déchets doit être aménagé dès la réalisation de travaux aboutissant à la création de plus de trois logements. Cette règle permet de ne pas trop contraindre la création de logements dans l'existant et favorise la réhabilitation et l'adaptation des constructions.

En vue d'éviter les problèmes de gestion entre plusieurs destinations lors de travaux sur constructions existantes, dès l'apparition d'un local destiné à un autre usage que l'habitation dans un bâti existant, un espace de stockage spécifique des déchets doit être aménagé.

Pour favoriser un urbanisme durable, le PLU recommande la production et l'utilisation des énergies renouvelables.

2.4. L'intensité urbaine des centralités communales (articles 6, 7, 8, 9, 10, 13).

Le règlement de zone des espaces de centralité communale crée les conditions du développement des fonctions résidentielles et économiques et des aménités nécessaires à la vie quotidienne des habitants et salariés.

Dans les zones UA et UC, les destinations des constructions logement, bureau, artisanat, commerce, équipements publics ou d'intérêt collectif, ... sont autorisées pour créer les conditions d'une grande diversité de fonction et par conséquent une animation de ces espaces de centralité.

Sur l'Est nocéen, autre secteur de centralité, plusieurs zones ont été créées afin de répartir les fonctions à l'échelle de l'ensemble de l'opération de renouvellement urbain.

Par ailleurs les règles encadrant le paysage et la morphologie urbaine permettent de valoriser les possibilités de construction tout en tenant compte des spécificités du paysage urbain des différents quartiers de ville.

2.4.1. Dans la zone UA...

La règle générale d'implantation des constructions par rapport à l'espace public de l'**article 6** impose un recul minimum de 4 mètres, pour créer une respiration de l'espace pour la plupart des rues adjacentes à l'ex-RN 34. Pour faciliter leur implantation, dans un souci d'apport de services urbains aux habitants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul moindre que celui imposé pour les autres types de construction.

Pour tenir compte de spécificités existantes du paysage urbain actuel, la règle de l'article 6 a été également adaptée pour certaines rues ou secteurs :

- Obligation d'implantation à l'alignement dans certaines rues dans le centre ancien pour tenir compte de la trame urbaine et s'adapter à l'existant ;
- Pour faciliter le réaménagement de l'ex-RN 34, notamment le développement d'un transport en commun en site propre et de liaisons douces confortables, un recul obligatoire est imposé afin de conserver un gabarit minimum d'environ 28 à 30 mètres pour l'espace viaire et public futur (pointillé de couleur jaune). Ce recul minimum est totalement inconstructible (notamment en sous-sol), sauf pour les équipements liés à la collecte des déchets (containers enterrés ou semi-enterrés, aires de dépose temporaire des containers avant collecte). Ces contraintes imposées en amont des projets doivent rendre possible l'aménagement ultérieur de l'axe et ne pas pénaliser le « fonctionnement ultérieur des parcelles » ;
- Sur la rue des Martyrs de la Déportation (RD 30), les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres encore une fois pour tenir compte du paysage bâti existant.
- Le long de l'ex-RN 370, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres pour matérialiser l'importance structurante de cet axe, voire rendre possible à long terme son réaménagement. Toutefois, sur le tronçon indiqué par un pointillé de couleur rouge, l'implantation à l'alignement est obligatoire pour tenir compte du tissu existant et préserver le caractère de tissu ancien.
- Sur le secteur UAc, des règles particulières d'implantation sont imposées pour permettre la réalisation de la ZAC du centre-ville dans le respect des études urbaines conduites en préalable.

Toutefois, des reculs différents ou une implantation à l'alignement peuvent être autorisés ponctuellement afin d'assurer une continuité de façade avec une construction existante.

Pour les constructions existantes qui n'entreraient pas dans le cadre nouveau des règles édictées, des implantations autres peuvent être autorisées sous certaines conditions, afin de rendre possible l'évolution qualitative du tissu existant (faciliter l'accès du bâti, améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, pour conserver un arbre de haute tige...).

Les saillies sur l'espace public sont rendues possibles mais encadrées dans leur conception pour ne pas perturber le fonctionnement de l'espace public et leur insertion dans le paysage de la rue.

A l'exception du secteur UAa (Centre ancien - cf. dans les pages suivantes), les règles de volumétrie ont été valorisées afin de développer les possibilités de construction, en distinguant l'implantation des constructions dans les 20 premiers mètres à partir du recul ou de l'alignement imposé à l'article 6, et les constructions au-delà de cette bande de 20 mètres. Il s'agit de valoriser au maximum les possibilités de construction près de la rue, afin d'y créer des fronts urbains cohérents.

Ainsi l'emprise au sol des constructions (**article 9**) n'est pas encadrée dans cette bande de 20 mètres. Elle est par contre limitée à 50% de la surface située au-delà de cette bande de 20 mètres. Elle n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (afin de faciliter leur développement). L'**article 13** (sur le traitement des espaces

libres de constructions) prévoit qu'au minimum 40% de la surface de l'unité foncière après la bande des 20 mètres sera libre de constructions et au minimum 50 % de leur surface sera traitée en espace vert. Même si cette zone est une centralité dont les possibilités de constructions doivent être développées, il s'agit tout de même d'y faciliter l'infiltration des eaux pluviales et sa participation à la trame verte.

La hauteur maximale des constructions (**article 10**) est de 18 mètres (soit par exemple 5 à 6 niveaux de constructions de logement) dans les 20 premiers mètres à compter du recul ou de l'alignement obligatoire à l'article 6. Elle est portée à 28 mètres (par exemple 7 à 8 niveaux) dans le secteur UAb (près de la station du RER A Neuilly Plaisance) afin d'y valoriser les possibilités de constructions et tenir compte du gabarit des bâtiments déjà existants dans ce secteur.

L'article 7 prévoit également que dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement ou au recul imposé (article 6), les constructions peuvent être édifiées, sur une au moins des limites latérales ou en retrait (retrait minoré si la façade est considérée comme aveugle). Au-delà de cette bande de 20 mètres, un retrait de $D=H/2$ s'applique. L'implantation par rapport aux limites de fond de parcelles fluctue également si le bâti est implanté ou non dans cette bande de 20 mètres.

Dans le secteur UAa, afin de tenir compte du paysage spécifique du centre ancien de Neuilly-sur-Marne, les règles ont été adaptées. Le paysage urbain se caractérisant par des fronts bâtis continus sur rue, obligation est faite de s'implanter, à tous les niveaux, de limite séparative latérale à limite séparative latérale dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'espace public. La hauteur est limitée à celle des héberges des constructions voisines et au maximum à 12 mètres.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées, au choix :

- En recul des limites séparatives avec une hauteur au plus égale à 12 mètres ;
- ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans le cas d'un adossement à une construction existante et en bon état située sur l'unité foncière voisine. La construction nouvelle ne doit alors pas dépasser les héberges existantes et au maximum 8 mètres.

Toujours en UAa, les constructions peuvent être édifiées, au choix :

- soit en recul des limites de fond
- soit sur la limite de fond si la construction nouvelle s'adosse à une construction existante et en bon état située sur l'unité foncière voisine. La construction nouvelle ne doit alors pas dépasser les héberges existantes

Dans toute la zone UA certaines constructions ont été rendues possibles alors qu'elles dérogent à la réglementation édictée :

- Les annexes à l'habitat ou aux destinations autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si leur hauteur est au maximum égale à 4 mètres et la surface de plancher totale (après réalisation du projet) des annexes n'excède pas 50 m².
- Des règles encadrant la réalisation de cour commune ont été édictées
- Pour faciliter la réalisation de dispositifs de performance énergétique, les ouvrages techniques, cheminées, et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), sont exclus du calcul de la hauteur, dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire.

2.4.2. Dans la zone UC...

De même qu'en UA, la règle générale d'implantation des constructions par rapport à l'espace public de **l'article 6** impose un recul minimum de 4 mètres, pour créer une respiration de l'espace pour la plupart des rues.

Pour faciliter leur implantation, dans un souci d'apport de services urbains aux habitants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront

s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul moindre que celui imposé pour les autres constructions.

Pour tenir compte de spécificités existantes du paysage urbain actuel, la règle de l'article 6 a été adaptée :

- Sur la rue du 11 Novembre, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 6 mètres encore une fois pour tenir compte du paysage bâti existant et anticiper des améliorations de confort de l'axe (notamment pour les piétons).
- Le long de l'ex-RN 370, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres pour matérialiser l'importance structurante de cet axe voir rendre possible ultérieurement un aménagement de cet axe.

Des dispositions spécifiques notamment graphiques ont été inscrites dans le quartier des Fauvettes afin de permettre le programme de rénovation urbaine. Le précédent Plan d'Occupation des Sols avait été modifié en ce sens et les règles de l'article 6 sont reprises dans le PLU et font l'objet d'un détail au plan graphique réglementaire n°2.

Afin de faciliter l'implantation des nouvelles constructions dans leur environnement (créer des fronts urbains cohérent notamment), des implantations autres peuvent être autorisées (pour assurer la continuité de volume avec un bâtiment existant en bon état, pour conserver ou remplacer un ou des arbres de haute tige).

Pour les constructions existantes qui n'entreraient pas dans le cadre nouveau des règles édictées, des implantations autres peuvent être autorisées sous certaines conditions, afin de rendre possible l'évolution qualitative du tissu existant (faciliter l'accès du bâti, améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, pour conserver un arbre de haute tige...).

Les règles de volumétrie permettent de valoriser les possibilités de construction dans cette zone de centralité. Elles garantissent également une urbanisation aérée correspondant pour partie :

- A un tissu de grands ensembles en cœur d'unité foncière (Fauvettes...), avec une large part d'espaces libres végétalisés ;
- A un tissu mixte en matière d'implantation du bâti (de part et d'autre de la rue du 11 Novembre...) : le caractère « aéré » de cette urbanisation associe des bâtiments en cœur de parcelle avec un tissu structuré en front de rue.

L'emprise au sol (**article 9**) n'est pas réglementée à l'échelle de la zone UC (secteur des Fauvettes), ainsi que pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif pour faciliter leur implantation à proximité des habitants.

Seulement dans le secteur UCa (secteur du 11 novembre), l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière ce qui matérialise la volonté de conserver une mixité bâti / espaces libres.

A l'exception du secteur UCa, c'est-à-dire essentiellement dans le quartier des Fauvettes et pour les quartiers au Nord et Est (rue des Pommiers, avenue des Bouleaux...), la règle permet d'intégrer la réalisation de nouveaux immeubles en prenant en compte le bâti existant sur la parcelle voisine (pour faciliter l'évolution de la trame urbaine du quartier, intégrer le caractère haut du tissu constitué et les reculs existants avec les limites de propriété). La règle prévoit ainsi que les constructions respectent un recul par rapport aux limites de propriété prenant en compte le recul de la construction sur la parcelle voisine (**article 7**).

L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée dans de rares cas : le cas d'un adossement à une construction existante implantée sur le fond voisin à concurrence d'une hauteur de 3, 50 mètres par exemple.

La hauteur plafond (**article 10**) varie de 21 à 22 mètres pour tenir notamment compte de l'existant. Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe qui permet de réglementer la volumétrie avec une hauteur maximale globale et une verticale de hauteur définie à l'alignement.

Les unités foncières étant de grande taille et de grande profondeur, pour conserver l'équilibre minéral/végétal, au minimum 40% de la surface de l'unité foncière au-delà d'une bande de 20

mètres à partir de l'espace public, doit être traitée en espace vert, dont la moitié en pleine terre (**article 13**).

Dans le secteur UCa, les règles de volumétrie permettent d'envisager de manière différenciée les possibilités de construction (notamment à terme dans le secteur gelé en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme), en distinguant l'implantation des constructions suivant leur destination dans les 20 premiers mètres à partir du recul ou de l'alignement imposé à l'article 6, et les constructions au-delà de cette bande de 20 mètres

Il s'agit de valoriser au maximum les possibilités de construction en premier rang, près de la rue, afin d'y créer des fronts urbains cohérents. La hauteur peut atteindre 15 mètres (soit entre 3 et 4 niveaux d'habitat par exemple) et même être portée à 18 mètres le long de la rue Paul et Camille Thomoux pour affirmer son statut d'axe structurant du développement de la commune

La volonté de maintenir un équilibre bâti/espaces libres se matérialise par une obligation de traiter au minimum 40% de la surface de l'unité foncière en espaces verts (dont la moitié en pleine terre).

Afin de faciliter certaines implantations, des adaptations aux règles ont été inscrites :

Pour permettre l'implantation d'annexes en limites séparatives, les annexes d'une hauteur de 4 mètres maximum et d'au plus 50 m² de surface de plancher sont autorisées,

Pour encadrer la réalisation de cours communes ;

Pour encadrer la réalisation de saillies sur les marges de reculement ;

Pour des extensions limitées du bâti existant qui ne respecteraient pas les règles du nouveau règlement.

2.4.3. L'Est Nocéen...

Le secteur de l'Est nocéen est une future zone de centralité qui doit se développer par le renouvellement urbain de la zone, la création d'un éco-quartier dans le secteur de Maison-Blanche et l'implantation d'une gare du réseau du Grand Paris Express. Cet espace a été divisé en plusieurs zones pour encadrer de manière fine le développement des espaces et bâtiments libérés de leur activité hospitalière, et afin de suivre le plus possible la programmation définie dans le cadre du projet opérationnel.

La **zone UD** doit constituer un nouveau quartier dense d'habitat, de commerces-services de proximité, et d'équipements publics d'accueil de petite enfance (crèche) et d'enseignement (écoles maternelles et élémentaires). Cette zone couvre le tissu urbain existant appelé à être requalifié et densifié sur le secteur de l'ex-hôpital de Maison-Blanche et le long de l'avenue de Maison-Blanche-rive ouest (pour les 2/3 inscrits jusqu'alors en emprises A 103).

Ce projet urbain est destiné à l'accueil de logements dans le respect de la morphologie et de la composition paysagère des anciens pavillons de l'hôpital de Maison-Blanche (axe central avec le Château et la Salle des fêtes, le secteur Morin-Goustiaux à l'est et le Parc Asile à l'ouest), qui sont conservés et densifiés par la construction de nouveaux bâtiments à proximité et en interstice.

Afin que la réglementation de construction corresponde le plus finement et fidèlement possible au projet opérationnel élaboré, le recours à la règle graphique a été retenu en grande partie, en complément d'éléments écrits.

Des règles écrites complètent la partie graphique, notamment :

- Les constructions nouvelles en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur les documents graphiques. Une règle encadre également la réalisation des sous-sols. Ces emprises sont par ailleurs positionnées quantitativement par rapport à l'espace public existant et futur ;

- Différents cas de figure ont été fixés en terme d'implantation du bâti à l'intérieur de ces emprises constructibles (alignement, retrait... par rapport à la limite de l'emprise...);
- La réalisation des saillies sur façade est encadrée;
- La hauteur du bâti est encadrée par une planche graphique, complétée par des dispositions écrites notamment pour les étages en attique.

La **zone UE** a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle s'étend au nord de l'avenue Jean Jaurès (ex-RN34).

Sur la zone UE, destinée au développement d'activités dans le cadre du Cluster de la ville durable de la Cité Descartes de Champs-sur-Marne, des règles « écrites » et graphiques se conjuguent.

Pour les parties de la zone ne relevant pas du document graphique n°3 :

- Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies actuelles ou futures et emprises publiques;
- Les constructions devront être implantées soit avec un recul (D) équivalent à la hauteur (H) du bâtiment ($L=H$) et un minimum de 6 mètres si la façade comporte des baies;
- L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière;
- La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres maximum;
- Les espaces libres devront représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière et être aménagé en espaces verts de pleine terre.

Ces différentes règles permettent l'implantation de constructions importantes assurant le développement de l'activité tout en préservant des espaces de respiration avec une emprise au sol peu importante.

Les secteurs de la zone règlementés par un document graphique font l'objet d'une réglementation plus encadrée qui répond à l'exigence de protection du patrimoine et à la constitution d'un front bâti cohérent en bordure de l'ex-RN 34. Ainsi, sur ces espaces, la réglementation est définie à travers des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique.

La **zone USU** doit permettre sur l'Est nocéen de poursuivre l'activité hospitalière de Ville-Evrard majoritairement et de Maison-Blanche sur 10 ha environ, en tenant compte des spécificités paysagères du site.

L'emprise au sol sur cet espace est importante, elle est fixée à hauteur de 60 % de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale a été fixée à 15 mètres en cohérence avec l'existant.

2.4.4. Une réglementation permettant d'assurer une transition entre les espaces de centralités et les zones résidentielles

Pour permettre une transition correcte avec la zone résidentielle, dans le cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite avec la zone UR, l'implantation par rapport à cette limite latérale doit s'effectuer avec un retrait plus important.

2.4.5. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « pôles de développement métropolitain »

L'OAP instituée sur tout le territoire communal présente l'intérêt de programmer des aménagements autour du réseau de centralités défini par les Fauvettes, l'entrée de ville au sud-ouest du territoire sur l'ex-RN 34, et le secteur des hôpitaux. Ces différents pôles doivent bénéficier d'aménagements pour renforcer leur attractivité et leur intensité. L'OAP fixe les actions à effectuer et les moyens envisagés pour conforter les polarités : requalifier les espaces publics (notamment l'ex-RN 34), valoriser les entrées de villes...

Le développement de l'activité commerciale et économique s'effectuera par la création ou le renforcement de ces activités. Ainsi, l'OAP programme l'implantation d'activités sur les secteurs de Maison-Blanche et Ville-Evrard.

L'offre de services et d'équipements futurs est également programmée au sein de cette OAP pour accompagner le développement des centralités par une aménité importante

Il est notable que de nombreux équipements sont déjà programmés sur les secteurs de développement. Un nouveau groupe scolaire s'implantera sur le secteur de Maison-Blanche, un lycée d'enseignement général à option sanitaire et social, un pôle régional de formation sanitaire et social et un centre de formation en éco-techniques de construction (en lien avec le cluster ville durable), une crèche, et une « chaufferie » de géothermie accompagneront le développement de l'éco-quartier et de la future centralité sur l'Est nocéen.

Afin d'accompagner le développement des centralités, l'augmentation de l'offre de logements sera localisée prioritairement sur des secteurs attractifs et proches des futurs réseaux de transport en commun. L'OAP précise que « *les abords des gares seront les espaces prioritaires pour accueillir une offre nouvelle de logements* ».

Le travail sur les 4 entrées de ville se justifie du fait de leur situation à l'entrée des quatre grandes centralités : Secteur ouest avec le site « Auchan » et le quartier des Primevères, Secteur Est avec le site d'activités dédiés à l'habitat (Lapeyre, Point P, Cedeo) et Super U, Secteur Nord avec l'entrée des Fauvettes et la zone d'activités des Fauvettes nord. Aux abords du centre ancien, l'entrée de ville sud sera également requalifiée en vue de contribuer à une meilleure identité paysagère de ce lieu en lien avec les caractéristiques patrimoniales du centre ancien et les bords de Marne.

La requalification de l'ex-RN 34, axe majeur est-ouest du territoire, permettra de renforcer les liens entre ces centralités et de renforcer son statut d'axe majeur d'un réseau de communications, qui fédère la globalité du territoire communal, comme d'axe-vitrine de la ville.

Le renforcement de ces pôles s'effectue dans le cadre d'un développement durable du territoire et en cohérence avec la future offre de transport en commun. En effet, ils sont définis autour des futures gares du réseau du Grand Paris Express, et aux abords de la gare du RER A Neuilly-Plaisance.

2.5. La mise en valeur de la zone résidentielle (articles 6, 7, 8, 9, 10, 13)

Au sein de la **zone UR**, l'objectif est de conserver l'équilibre bâti / végétal de cette zone. Ainsi 40% de la surface de la parcelle peut être construite (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée) et au minimum 40% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts. L'évolution du tissu existant est possible mais dans des proportions limitées, principalement pour des extensions mesurées de l'existant.

La règle générale d'implantation des constructions par rapport à l'espace public de **l'article 6** impose un recul minimum de 4 mètres, pour créer une respiration de l'espace pour la plupart des rues. Pour faciliter leur implantation, dans un souci d'apport de services urbains aux habitants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul moindre que celui observé généralement.

Pour tenir compte de spécificités existantes du paysage urbain actuel, la règle de l'article 6 a été adaptée :

- Le long de l'ex-RN 370 (rue Paul et Camille Thomoux) et de la RD 30 (rue Paul Doumer et rue des Martyrs de la Déportation), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres pour matérialiser l'importance structurante de ces voies, voire rendre possible ultérieurement une requalification de ces axes.

- Sur la rue Paul Doumer, un tronçon a toutefois été matérialisé par un liseré pointillé rouge (quelques commerces) : les constructions en façade sur rue doivent être édifiées soit à l'alignement de la limite d'emprise de la rue soit en retrait.

Des exceptions à ces retraits ou alignements sont rendues possibles pour les constructions nouvelles et ce pour assurer une continuité de façade avec les constructions existantes.

Afin de faciliter l'évolution du tissu existant qui ne respecterait pas les règles nouvelles, son évolution est possible mais limitée (emprise, hauteur...). elle est également possible pour favoriser l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant. Les saillies sur marges de recul ou alignement sont encadrées pour favoriser leur intégration urbaine.

Le parti urbain retenu est d'inciter la construction en premier rang, près de la rue, et de limiter l'urbanisation des fonds de parcelles (pour y ménager les espaces d'intimité, les jardins, les zones de calme,...).

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement ou au recul imposé à l'article 6, les constructions peuvent s'implanter, au choix, en retrait, sur une ou les 2 limites séparatives latérales (**article 7**). Au-delà de cette bande de 20 mètres l'implantation en retrait est obligatoire.

Afin de faciliter certaines implantations, des adaptations aux règles ont été inscrites :

- Pour les annexes d'au maximum 4 mètres de hauteur et d'au plus 50 m² de surface de plancher, l'implantation est autorisée en limites séparatives ;
- Pour encadrer la réalisation de cours communes ;
- Pour encadrer la réalisation de saillies sur les marges de reculement ;
- Pour des extensions limitées du bâti existant qui ne respecterait pas les règles du nouveau règlement.

Afin de limiter l'urbanisation dans les fonds de parcelle, au maximum 30% de l'emprise au sol (**article 9**) autorisée sur l'unité foncière pourra être réalisée au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou du recul minimum imposé à l'article 6. Ainsi, l'emprise au sol au-delà de la bande des 20 mètres ne pourra pas dépasser 12 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La hauteur est limitée à 10 mètres (**article 10**) sauf le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier (15 mètres) qui présente quelques commerces et un statut de liaison intercommunale à valoriser.

Afin de limiter encore les possibilités de construction au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement ou au recul imposé à l'article 6, la hauteur y est limitée à 5 mètres.

Comme dans toutes les zones, afin d'inciter à la réalisation de dispositifs de performance environnementale, *« sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire »*.

2.6. La qualification des espaces d'activités (articles 6, 7, 8, 9, 10, 13).

De même qu'en UA, UC, UD et UR, en zone UI la règle générale d'implantation des constructions par rapport à l'espace public de l'**article 6** impose un recul minimum de 4 mètres, pour créer une respiration de l'espace pour la plupart des rues. Pour faciliter leur implantation, dans un souci d'apport de services urbains aux habitants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul moindre que celui observé généralement.

Pour tenir compte de spécificités existantes du paysage urbain actuel, la règle de l'article 6 a été adaptée : Le long de l'ex-RN 370, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres pour matérialiser l'importance structurante et rendre possible ultérieurement un aménagement de cet axe.

Des exceptions à ces retrait ou alignement sont rendues possibles pour les constructions nouvelles et ce pour assurer une continuité de façade avec l'existant. Les saillies sur marges de recul ou alignement sont encadrées pour favoriser leur intégration urbaine.

Afin d'éviter l'implantation de masses bâties trop importantes dans le paysage, des limites de linéaires de façade aveugle ont été introduites. Ainsi, lorsque la longueur de la façade sur rue ne comportant aucune baie est supérieure à 30 mètres, les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives latérales et de fond. Dans le cas inverse, elles peuvent également s'implanter sur les limites séparatives latérales mais en recul des limites de fond.

Pour faciliter l'intégration des constructions dans le paysage et surtout matérialiser une transition avec les autres zones du PLU, lorsque la limite séparative latérale ou de fond du terrain se confond avec une limite avec les zones UR, UA ou UC, le recul minimum imposé est de $D \geq H$, éventuellement ramené à la moitié de la hauteur si la façade est considérée comme aveugle (**article 7**).

Afin de faciliter certaines implantations, des adaptations des règles ont été inscrites :

- Pour les annexes d'au maximum 4 mètres de hauteur et d'au plus 50 m² de surface de plancher, l'implantation est autorisée en limites séparatives ;
- Pour encadrer la réalisation de cours communes ;
- Pour encadrer la réalisation de saillies sur les marges de reculement ;
- Pour des extensions limitées du bâti existant qui ne respecterait pas les règles du nouveau règlement.

L'emprise au sol (**article 9**) de l'ensemble des constructions est limitée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle n'est pas limitée en cas de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions (**article 10**) est limitée à 15 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire, ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif autorisées. La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Afin de faire participer les parcs d'activités (déjà à ce titre bien végétalisés) à la trame verte communale, au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et la moitié en pleine terre.

La zone UE constitue également un espace d'activité. Elle est régie par une réglementation permettant la requalification de l'ex-RN 34 et intégrant ce secteur dans le futur pôle de centralité créé aux abords de la future gare du réseau du Grand Paris Express (cf justification des règles applicables sur l'Est nocéen : B.5.2. l'Est nocéen).

2.7. Le maintien de secteurs à dominante d'équipements publics (articles 6, 7, 8, 9, 10, 13)

Historiquement les services publics, et notamment les activités hospitalières et l'Usine des Eaux, se sont implantés sur le territoire nocéen. La zone USU permet d'affirmer le maintien de certaines de ces activités sur la commune.

La règle générale d'implantation des constructions par rapport à l'espace public de l'**article 6** impose un recul minimum de 4 mètres, pour créer une respiration de l'espace. Sur cette zone les constructions et installations nécessaires aux services d'utilité publique ne disposent pas de dérogation. Cette disposition se justifie par la destination même de la zone qui correspond à l'utilité publique. Les constructions ont donc majoritairement vocation à constituer des CINASPIC.

Pour assurer des espaces de respiration entre les bâtis souvent de grande taille, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives uniquement si elle ne comporte pas de baies. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci est important car il correspond à la hauteur du bâtiment si la façade comporte des baies, et à la hauteur du bâti divisé par trois s'il est dépourvu d'ouvertures.

L'emprise au sol des constructions est importante pour permettre l'implantation de bâtiments de grande taille, nécessaires à l'exercice d'une activité d'utilité publique. Elle est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées, et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire.

2.8. Le traitement architectural (article 11)

Un corpus réglementaire a été défini pour encadrer les aspects extérieurs des constructions et des clôtures.

Concernant les aspects extérieurs, un ensemble de prescriptions ont été fixées pour les zones urbaines :

« L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (toitures, retraits).».

Cependant, afin d'inciter à la performance environnementale des bâtiments : *« Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovante en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale, sera admis sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage ».*

Des règles ont été édictées afin d'encadrer plus précisément la conception des toitures et des façades des bâtiments. Les toitures devront obligatoirement être à pentes afin de s'intégrer dans le paysage urbain de Neuilly-sur-Marne.

Cette disposition peut être dérogée s'il s'agit de toiture-terrasse d'agrément, ou de toiture-terrasse végétalisée afin de ne pas pénaliser les initiatives durables améliorant l'isolation des constructions et participant au développement de la trame verte et bleue (rétention d'eau, ...).

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...), et l'utilisation d'imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres, sont interdits.

Les façades des constructions devront présenter une unité d'aspect. Toutefois, afin d'éviter l'uniformité, des traitements architecturaux, des décalages et jeux de volumes en façades... permettront d'introduire des rythmes (par exemple les découpages fonctionnels du bâtiment verticaux ou horizontaux, l'emploi de détails décoratifs tels des corniches, incrustations..., l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires...).

Des règles spécifiques ont été édictées pour les façades et vitrines commerciales afin de garantir leur intégration avec les autres fonctions urbaines et pour s'assurer du maintien d'une cohérence dans le front bâti.

Des règles d'intégration des antennes collectives, antennes paraboliques et antennes relais de téléphonie mobile, des constructions annexes et locaux techniques ont été définies pour assurer l'intégration urbaine de ces éléments (souvent très déqualifiant) dans le paysage urbain et limiter toute pollution et nuisance.

Des règles précises encadrent les clôtures. Souvent une distinction est réalisée en fonction du fait qu'elles s'implantent sur rue ou en limites séparatives (hauteur, traitement différencié), afin de les adapter au paysage urbain souhaité dans la zone considérée.

La zone UD bénéficie d'un règlement architectural adapté au projet urbain défini pour ce futur quartier. Des prescriptions relatives au traitement des façades, aux étages attiques, sont fixées par des documents graphiques.

Certains secteurs bénéficient d'une protection fixée par le plan patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Cette protection se justifie par la qualité architecturale ou patrimoniale du bâti et du paysage. Ainsi, elle sera effective sur les secteurs de l'Est nocéen et notamment au sein du projet d'aménagement de Maison Blanche.

Cette protection permet de réaliser des travaux sur les bâtiments existants conservés en préservant leurs caractéristiques structurelles ou architecturales. Ainsi, les travaux sont encadrés et la démolition des bâtiments protégés interdite sauf en cas d'impératifs relatifs à la salubrité, ou la sécurité des personnes.

2.9. La gestion du stationnement (article 12)

Le règlement du PLU a défini des règles organisant le stationnement des véhicules mais aussi des vélos. Les normes de stationnement ont été définies d'une part afin d'inciter à la limitation de l'usage de l'automobile au profit des modes alternatifs (vélos, marche à pied, transport en commun), mais d'autre part en tenant compte également de la desserte actuelle limitée en transport en commun lourd ou en site propre sur la commune. Ces règles pourraient évoluer dans le temps.

Pour les logements, la règle de base est d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher et au minimum 1 place par logement (80 m² de Surface de Plancher –SP- étant la surface moyenne considérée par logement).

Conformément au Code de l'Urbanisme, les programmes de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ne sont pas tenus de réaliser plus d'une place par logement.

Toutefois, à partir de 250 m² de SP, obligation est faite de réaliser une place de stationnement pour les bicyclettes, pour lesquelles des normes de taille ont été définies.

Par ailleurs, pour tenir compte des spécificités des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, le nombre de places requis est adapté en fonction du nombre de chambres de l'établissement. Il doit être réalisé une place de stationnement par chambre et une place d'autocar par tranche de 40 chambres.

Afin de favoriser le développement de l'artisanat et du commerce de proximité dans le tissu existant, des normes différenciées ont été établies pour notamment exempter les commerces et l'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher de la réalisation de places de stationnement en zone UI et de moins de 300 m² de surface de plancher en zone UA, UC, UD, UE, UR. Cette différenciation de la norme se justifie par la destination de la zone UI, essentiellement d'activité qui se compose de grandes emprises rattachées à des établissements de grandes tailles.

Ensuite les obligations minimales croissent en fonction de la taille des établissements, pour tenir compte de leur aire de chalandise de plus en plus importante avec leur taille croissante. La norme est d'une place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces de moins de 1000m² de surface de plancher et d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 1000m² de surface de plancher. La réalisation de stationnement pour les vélos est également imposée pour faciliter l'accès des grands équipements commerciaux (1 place par tranche de 5 places véhicules).

Pour les constructions à destination de bureaux, une norme a été établie de 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, au-delà de 4 places, et au moins 75 % des places doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Pour tenir compte de la desserte en transport en commun, dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare ou station de transport en commun (type RER, train, ou tramway), le nombre de places pourra être réduit d'un tiers. Une obligation de stationnement vélo est également imposée : l'espace destiné à ce type de stationnement devra avoir une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, une obligation d'une place pour 100 m² de surface de plancher est inscrite (soit environ une place pour 2 emplois). Cette norme tient compte du fait que dans le PLU les espaces réservés pour ce type d'activités (majoritairement la zone UI) sont situés dans des secteurs très peu desservis par les transports en commun, mais également pour tenir compte des horaires (travail par poste par exemple) des emplois de ce type d'activités, qui peuvent ne pas être compatible avec le fonctionnement des transports en commun.

Pour les CINASPIC, le stationnement doit être adapté selon la nature et les besoins des constructions. Cette disposition permet une plus grande flexibilité et ne nuit pas à l'implantation de services publics. Cette règle permet également d'adapter le stationnement en fonction de l'existence de parcs de stationnement, ou de la présence de transports en commun (en fonctionnement ou en projet) à proximité.

Plusieurs règles encadrent ou précisent également les modalités de la réalisation de places pour les changements de destination ou les évolutions sur les constructions existantes afin d'encourager une évolution qualitative. Dans ce cadre, il est stipulé pour faciliter l'extension mesurée des bâtiments existants, que la réalisation des places supplémentaires en application des normes édictée, s'applique uniquement s'il y a plus de 2 places à réaliser.

2.10. La trame verte et bleue (article 13)

2.10.1. Le traitement des zones urbaines :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui nécessitent par nature d'importants espaces non bâtis et non végétalisés (cours d'écoles...), l'ensemble des zones du PLU comporte une obligation de traitement végétal des unités foncières, même si celui-ci est différencié selon les zones.

Une proportion d'espaces libres est instituée sur toutes les zones urbaines. En outre, ces espaces libres doivent présenter un traitement paysager de qualité.

De surcroît une proportion de ces espaces libres fluctuant suivant la destination de la zone doit être aménagée en espace vert de pleine terre. Cette obligation permet l'infiltration des eaux pluviales.

Sur les zones urbaines UA et UC, une partie des espaces libres doit comprendre en plus des espaces de pleine terre une surface complémentaire.

Afin d'inciter au maintien d'espaces verts de pleine terre, le calcul de cette surface complémentaire peut être modulé en fonction de sa nature. Les coefficients suivants sont introduits dans le calcul des exigences d'espaces verts imposées selon les zones :

« - 1 pour les espaces en pleine terre ;

0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètres, couche drainante non comprise ;
0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale de 30 centimètres (couche drainante non comprise)
0,2 pour les espaces verts de type surfaces de murs végétalisées ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées.

Suivant les zones, les espaces verts doivent être plantés d'arbres par tranche de x/m^2 de surface d'espaces verts. Afin d'assurer une croissance et des conditions de vie correcte pour les arbres, des normes ont été définies, à respecter pour les plantations et la réalisation d'espaces verts :
« - Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm au moment de la plantation. »

De plus le règlement précise les conditions dans lesquelles les arbres doivent être plantés en fonction de leur type de développement (arbres à grand développement, arbre à moyen développement, arbre à petit développement). Ainsi sont règlementés les espaces libres nécessaires pour un sujet, et les distances à respecter entre les arbres.

Les plantations sur dalle sont également règlementées pour atteindre au minimum une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- . 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,
- . 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- . 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
- . 2 mètres pour les arbres à grand développement

Le traitement des aires de stationnement de surface est règlementé : « elles doivent être plantées régulièrement à raison d'un arbre à moyen développement par tranche de 4 places », afin de les faire participer également aux ambiances végétales des opérations.

Dans les zones UD et partiellement dans la zone UE, les espaces libres sont définies au plan graphique.

Un ensemble de dispositions écrites règlementent l'aménagement des espaces libres pour assurer des principes de continuités d'une parcelle à l'autre (faciliter le cheminement) et de qualité de traitement paysager. Le règlement précise à ce titre : « Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité associant aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (aires de jeux ou d'évolution, cheminements piétons..).

Les espaces libres doivent également être « plantés d'arbres à grand, moyen ou petit développement »

2.10.2. Le traitement des zones naturelles :

La zone N a pour objet principal la protection des milieux et des paysages naturels. Sur des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STCAL), certaines constructions sont possibles sous conditions d'être liées à une fréquentation à vocation sportive, pédagogique et de loisirs des sites ou des parcs.

Sur ces espaces, les emprises au sol sont définies par secteurs sur le plan de zonage. La hauteur des constructions y est limitée à 8 mètres.

Les possibilités de constructions en dehors des STCAL, sont très faibles : elles se limitent globalement à la reconstruction de l'existant et à son amélioration.

2.10.3. La zone UV :

La zone UV permet de protéger les espaces verts insérés au sein des espaces urbains et qui présentent un réel intérêt paysager, récréatif ou écologique.

Les occupations du sol autorisées sont limitées aux constructions liées à l'exercice d'activités récréatives, sportives, culturelles, ... sur la zone.

Les potentialités de constructions sont plus importantes que dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité des zones naturelles (STACL), ce qui permet une plus grande flexibilité dans le développement du caractère public de ces espaces et leur destination relative à l'activité de loisirs.

Les espaces libres doivent être aménagés de façon paysagère. Ce traitement des espaces verts permet d'assurer une protection qui vient conforter la trame verte et incite au maintien d'équipements de loisirs de plein air.

Par ailleurs, les plantations de ces espaces doivent prioritairement être des arbres à grand développement.

2.10.4. Le plan de protection du patrimoine :

Le plan de protection du patrimoine souligne et protège le patrimoine bâti et vert - naturel de la commune : des alignements de maisons, des alignements d'arbres remarquables participant à la qualité du cadre de vie de certaines rues et des espaces verts, certains bâtiments ou compositions urbaines, paysagères et architecturales.

De même il permet une protection des espaces paysagers remarquables en imposant leur maintien en l'état ou leur amélioration.

Son application résulte de la protection issue de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme qui énonce que le règlement du PLU peut « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;* ». Il protège ainsi le bâti et les espaces naturels.

Il est relayé par les dispositions des articles 11 et 13 du règlement qui édictent des prescriptions particulières pour les éléments repérés sur le document graphique.

Au sud de l'ex-RN 34, sur les abords de Ville-Evrard, il permet de protéger les espèces sur le territoire intégré à la ZNIEFF. Ainsi, la constructibilité devient très limitée afin de protéger ce secteur de toute urbanisation et de tout risque de dénaturation du caractère paysager de l'ex-RN 34 dans le secteur des hôpitaux.

2.10.5. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Flux : continuités écologiques et maillage visant à faciliter les déplacements

Cette OAP vise à renforcer les continuités entre les territoires pour créer une réelle unité. A ce titre les continuités écologiques sont visées et participent au titre de l'OAP au développement de la trame verte et bleue.

L'OAP définit les conditions de la création d'une véritable coulée verte s'étirant des emprises de l'ex-A 103 au parc départemental de la Haute Ile.

Dans le cadre de l'aménagement du site de Maison-Blanche et plus globalement de l'Est nocéen, l'OAP flux identifie des liaisons douces à créer ou à valoriser qui permettront un traitement paysager des espaces publics, l'amélioration de la qualité des cheminements piétonniers et les conditions d'un accroissement de la biodiversité.

Le maillage des liaisons douces, les parcs, les espaces verts protégés permettent de recouvrir l'ensemble du territoire par un réseau conséquent d'entités écologiques de plus ou moins grande importance.

Les continuités est-ouest sont renforcées au sud du territoire en lien avec la présence de la Marne et du canal de Chelles. Ainsi, le canal est bordé des deux côtés de liaisons douces à renforcer, et les abords de la Marne sur les rives du côté de Neuilly sur Marne devront être aménagées pour permettre un cheminement piétonnier continu sur tout le linéaire de la Marne dans le prolongement du canal. Sur ce secteur, les liaisons douces intégreront l'eau dans l'identité paysagère du lieu.

Sur le reste du territoire, les liaisons est-ouest seront effectives lors de la requalification des voies : principalement l'ex-RN 34 et l'avenue Léon Blum. Ainsi les liaisons entre le parc communal du Croissant vert, l'Est nocéen et les espaces verts du plateau d'Avron seront ainsi créées et renforcées.

Les liaisons nord-sud sont assurées principalement par la Coulée verte du secteur Donzelot qui prolonge les cheminements du parc communal du Croissant vert, mais également par un maillage plus dense notamment dans le centre ancien et sur le secteur des Fauvettes.

La rue du 11 novembre ne participe pas actuellement à la constitution de continuités écologiques, bien que les trottoirs soient paysagers. Cette orientation est justifiée par la présence de liaisons douces à créer ou renforcer sur les voies qui lui sont parallèles (sur la rue Paul et Camille Thomoux et sur l'Avenue de Verdun, et Aristide Briand).

Les liaisons douces ont été définies en lien avec les liaisons inscrites au contrat « réseaux verts » avec la région et au « schéma départemental des liaisons douces » (suite à la délibération d'octobre 2002).

Les continuités contenues dans l'OAP Flux intègrent les liaisons douces présentées dans les documents précités et vont au-delà en les complétant par un projet communal durable facilitant les déplacements piétons et cyclistes.

Les abords de l'ex-RN 34, au nord du site fonctionnel de l'hôpital de Ville-Evrard présentent une protection imposant un aménagement en retrait de la voie, compatible avec la protection instituée au titre de la ZNIEFF de type 1 qui s'étend sur le parc départemental de la Haute Ile et la pointe de Gournay.

L'inscription de voies à créer permet d'ancrer le projet sur l'Est nocéen et l'intégrer à la ville grâce à des percées reliant d'une part au sud, Ville-Evrard à la rue Pierre Brossolette, et au nord le futur quartier de ville de Maison-Blanche aux Fauvettes sud d'une part et à l'Avenir d'autre part.

De plus, un accès au parc communal du Croissant vert sera créé à partir du futur quartier de Maison-Blanche, permettant ainsi de multiplier les liaisons douces nord-sud, du Parc du Croissant vert à la Haute-Ile, à la Marne et au Canal.

Pour renforcer la trame bleue, l'OAP identifie plusieurs rus (ru St Baudile qui est busé et ru des Pissottes) qui seront réintégrés dans la trame bleue de surface.

Le ru St Baudile sera recréé en surface tout en maintenant le ru busé, afin de faciliter le traitement des eaux pluviales et contribuer à l'aménagement paysager du parc du croissant vert, tout en rappelant aux usagers l'existence de rus.

Le ru des Pissottes sera nettoyé et constituera également un exécutoire naturel pour les eaux pluviales en partie est du projet urbain de l'est nocéen. Il viendra en prolongement du corridor vert et bleu créé dans le même objectif à l'est du site de Maison-Blanche.

Les abords de ces cours d'eaux permettront de plus, de créer des espaces publics qualitatifs et des promenades diversifiées. Ils participeront à la requalification de l'Est nocéen pour en faire un territoire exemplaire en lien avec le Cluster de la ville durable de la Cité Descartes.

2.11. L'intégration de la problématique « risque inondation »

Le règlement rappelle à l'article 2 de toutes les zones que les dispositions du PPRI (plan prévisionnel risque inondation), par débordement direct de la Marne, s'appliquent.

Par ailleurs, le zonage du PLU est compatible avec le PPRI de la Marne dans le département de Seine-Saint-Denis approuvé le 15 novembre 2010.

En effet, la zone rouge du PPRI qui s'étend sur le parc départemental de la Haute-Ile, la pointe de Gournay et les rives de la Marne est définie au sein du PLU comme zone N ou comme zone UV. Sur ces zones la constructibilité est très limitée et de surcroit les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

Le règlement de la zone N permet au site de la Haute-Île de constituer un parc écologique reconstituant la zone humide laissée par la Marne. Les aménagements permis par la réglementation du PLU ne peuvent pas gêner le déroulement de la crue (écoulement et stockage). En effet, les constructions autorisées se limitent à l'extension encadrée des bâtiments existants, les installations temporaires permettant l'exercice d'activités et la reconstruction des bâtiments sinistrés.

2.3. Le Développement Durable à Neuilly sur Marne, quelques actions traduites dans le règlement d'urbanisme ...

Piliers du Développement Durable	Orientations du PLU portées par le PADD et le règlement	Quelques exemples d'outils réglementaires mis en place dans le PLU
Economie	Favoriser l'émergence de l'emploi en autorisant des implantations diversifiées d'activités économiques (bureaux, industrie, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier...)	- Création des zones UI (ZA des Chanoux, ZA des Fauvettes, ...) pour l'accueil d'industrie / artisanat / bureaux / entrepôts et de la zone UE le long de l'ex-RN 34 dans le futur quartier de l'Est nocéen (anciens hôpitaux)
		- Partout dans la ville, autorisation du développement du bureau, de l'artisanat et du commerce, de l'hébergement hôtelier (sauf dans la zone naturelle...)
		- Majoration des hauteurs du bâti pour le bureau le long de l'ex-RN 34 près du RER A de Neuilly – Plaisance (à 28 mètres soit environ 8 niveaux de construction)
Social	Développer du logement diversifié	Définition de règles de densité qui favorisent la construction de 6 000 à 7 000 nouveaux logements (ex-RN 34, Est nocéen, Nord Thomoux...) à l'horizon 2030 / obligation de 30% de logements sociaux dans l'Est nocéen et 35 % dans toute la commune.

Piliers du Développement Durable	Orientations du PLU portées par le PADD et le règlement	Quelques exemples d'outils réglementaires mis en place dans le PLU
Social	Faciliter l'intégration urbaine et sociale des populations	Implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif possible et facilitée dans toute la ville.
		Création de la zone USU qui permet le maintien d'activités d'utilité publique de grande importance.
Environnement	Créer des transports en commun en site propre et des cheminements piétons et vélos	Définition de reculs du bâti par anticipation, afin d'agir fortement sur l'intérêt de développer les sites propres, notamment sur l'ex- RN 34 et faciliter la libération des emprises nécessaires aux projets, pour les bus, vélos, piétons...
	Améliorer la prise en compte de la question de la gestion sélective des déchets en imposant des locaux poubelles, faciliter leur implantation et les lieux de dépose temporaire en dehors des espaces publics.	Imposer des locaux de stockage des déchets pour la collecte sélective avec facilité d'implantation par rapport aux limites de propriété et par rapport à la rue
	Gérer les ressources et la performance énergétique	<p>Facilitation de l'isolation par l'extérieur des bâtiments (autorisation des débords de toitures, des auvents... pour assurer notamment la protection solaire) : règle sur les saillies sur l'espace public qui en tient compte</p> <p>Implantation d'équipements de type panneaux solaires en toiture et sur les murs non contrainte</p> <p>Imposition d'une proportion obligatoire de pleine terre pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie</p>

Piliers du Développement Durable	Orientations du PLU portées par le PADD et le règlement	Quelques exemples d'outils réglementaires mis en place dans le PLU
Environnement	Préservation et développement de la biodiversité	Intégration des murs végétalisés (biodiversité - isolation thermique) dans le calcul de la surface complémentaire d'espaces verts
		Plantation obligatoire d'arbres sur la parcelle et sur les aires de stationnement
		Protection des alignements d'arbres (plan de patrimoine) et renforcement de certains linéaires (le long de l'ex-RN 34 par exemple), création d'espaces verts protégés, inscription d'espaces boisés classés autour des centres hospitaliers, le long de la Marne...
		Définition des zones N pour protéger la biodiversité (parc du Croissant vert, pointe de Gournay, Haute Ile...)
	Préservation des patrimoines urbains	Définition d'un plan de protection du patrimoine urbain et paysager (Est nocéen, le long de l'ex-RN 34,...)
	Intensifier l'urbanisation à proximité des centres urbains et des gares	Définition d'un zonage distinguant les zones de centralité et fixant une réglementation permettant leur densification et une grande mixité d'usage (zones UA, UC et UD)
	Gestion du stationnement avec incitation à l'utilisation des vélos	Obligation de création de locaux pour les vélos avec règles d'accessibilité et de couverture
		Limitation du stationnement obligatoire pour le bureau pour les véhicules particuliers à proximité des stations de transport en commun

