



# VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE

## Plan Local d'Urbanisme 1. Rapport de Présentation

### VI. Résumé non technique



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

<b>VI. RESUME NON TECHNIQUE</b>
---------------------------------

## VI. RESUME NON TECHNIQUE

---

Située à une dizaine de kilomètres à l'Est de Paris, la commune de Neuilly-sur-Marne mène actuellement plusieurs projets importants pour le développement de son territoire :

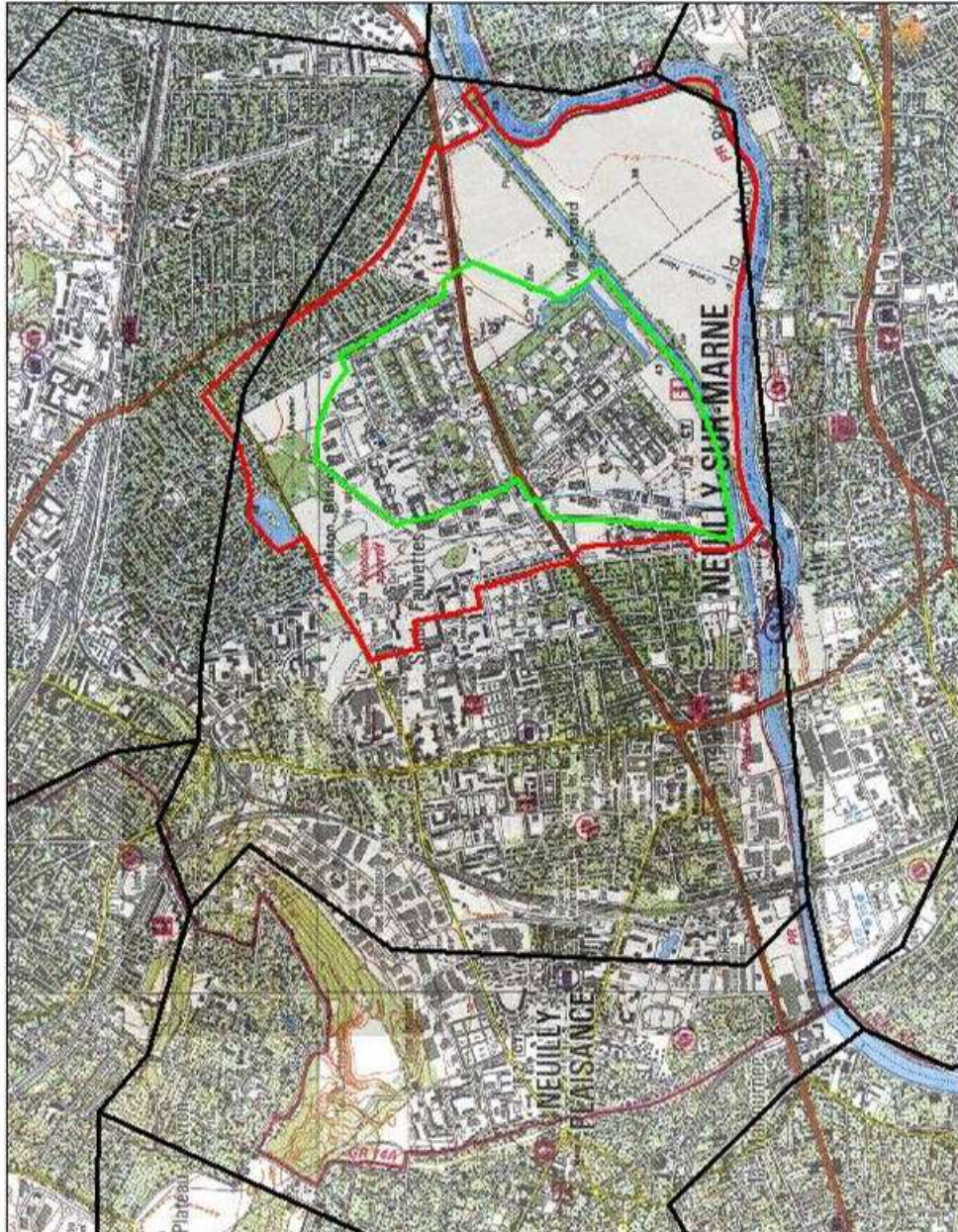
- d'une part, la municipalité de Neuilly-sur-Marne a décidé de lancer le travail d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- d'autre part, en 2005, une étude prospective d'aménagement de l'Est de la commune a été lancée afin d'étudier les possibilités de reconversion d'une partie des secteurs des Hôpitaux psychiatriques de Maison-Blanche et de Ville-Evrard dans un contexte élargi.

Enfin, en 2008, une déclinaison opérationnelle du schéma de référence de l'Est nocéen, issu de l'étude prospective mentionnée ci-avant, a été lancée. Afin d'aboutir à l'approbation d'un dossier de création de ZAC, la ville de Neuilly-sur-Marne a engagé une série d'études environnementales, dont une étude naturaliste qui puisse être intégrée à la fois à l'étude d'impact des ZAC mais aussi à son dossier PLU.




Deux documents ont été produits dans le cadre de cette étude :

- Le premier est consacré à l'étude d'impact et à l'étude d'incidences Natura 2000 du projet d'aménagement de ZAC sur l'est nocéen ;
- Le second est consacré à l'évaluation environnementale simplifiée ainsi qu'à l'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de PLU, actuellement en cours de réalisation.

Les aires d'étude sont présentées page suivante.



Sources : - Cartographie: Biotope, 2011

-  Aire d'étude rapprochée du projet de ZAC Est Nocéen
-  Aire d'étude éloignée du projet de ZAC Est Nocéen
-  Limites communales - aire d'étude pour l'évaluation environnementale de PLU

La partie « état initial de l'environnement » se base sur :

- des consultations d'acteurs locaux et de structures ressources à l'échelle communale comme à l'échelle du projet de ZAC ;
- l'étude de tous les documents pertinents à l'échelle communale comme à l'échelle du projet de ZAC ;
- la réalisation d'inventaires de terrain en 2012 à l'échelle uniquement du projet de ZAC.

Les prospections de terrain ont été menées en 2012, sur un cycle biologique entier, sur les secteurs de Maison Blanche, Ville-Evrard et sur la pointe de Gournay.

Les enjeux relevés ont été synthétisés dans le tableau suivant (les enjeux écologiques sont nécessairement rapportés au contexte local de la Seine-Saint-Denis et de l'Île-de-France) et illustrés par deux cartes ; la première montrant les enjeux écologiques à l'échelle du projet de ZAC est nocéen et la seconde à l'échelle de la commune.

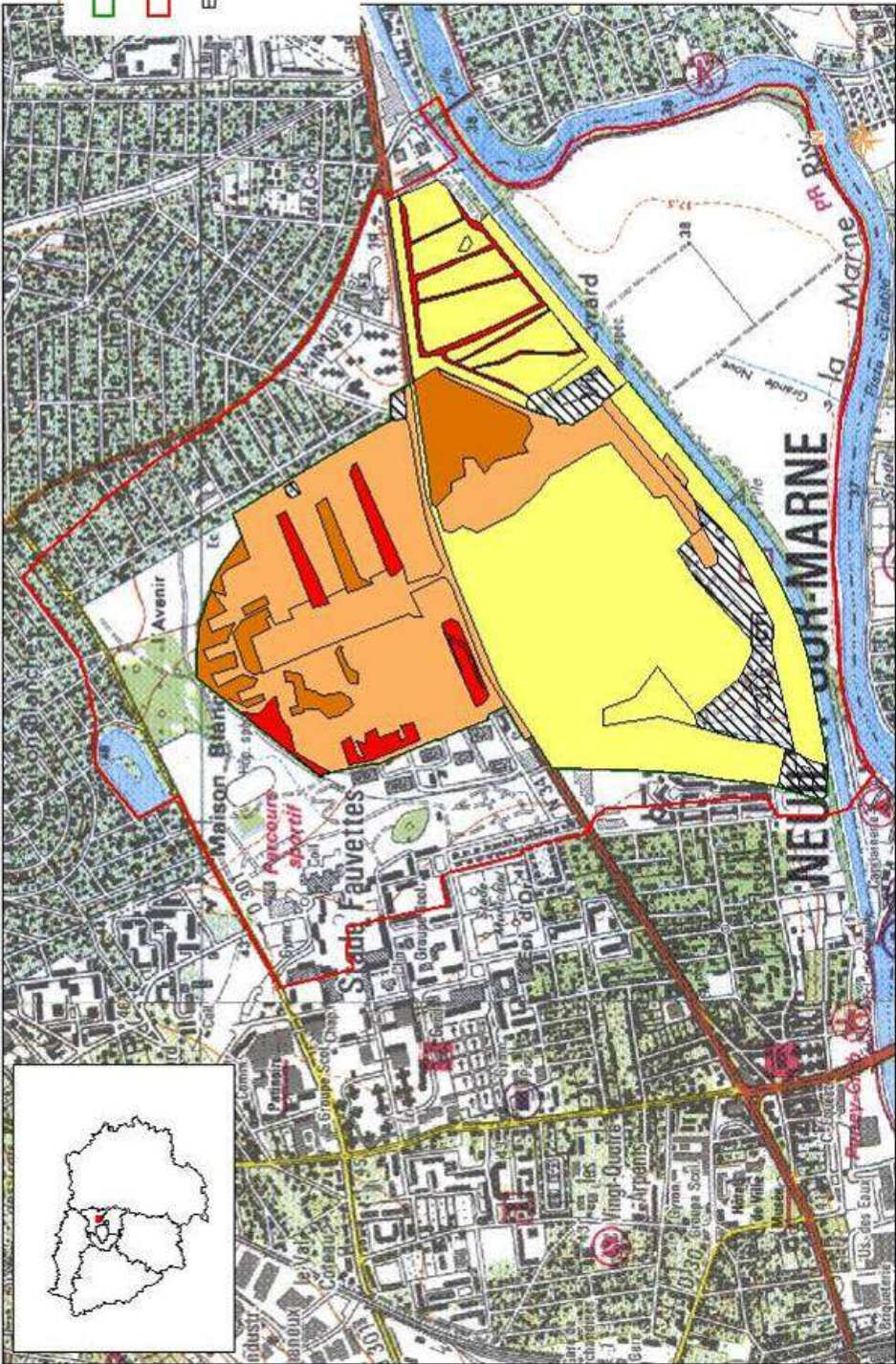
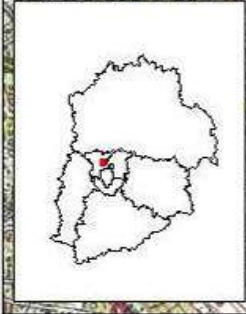
<b>Groupe concerné</b>	<b>Contraintes réglementaires</b>	<b>Enjeux écologiques</b>
10 habitats naturels, dont 3 patrimoniaux	Aucun n'est protégé	1 habitat d'enjeu moyen à fort et 2 d'enjeu moyen
224 espèces végétales, dont 6 patrimoniales	Aucune n'est protégée	enjeux moyens à forts
53 espèces d'oiseaux nicheurs, dont 16 patrimoniales	32 espèces protégées	enjeux globalement moyens
53 insectes, dont 11 patrimoniales	1 espèce protégée	2 enjeux moyens, 9 enjeux faibles
3 reptiles	2 espèces protégées	3 enjeux faibles
4 amphibiens	4 espèces protégées	4 enjeux faibles
7 Mammifères terrestres, dont 2 espèces patrimoniales	2 espèces protégées	2 enjeux faibles



# Enjeux écologiques globaux



Etudes écologiques pour le projet d'aménagement de l'Est nociéen

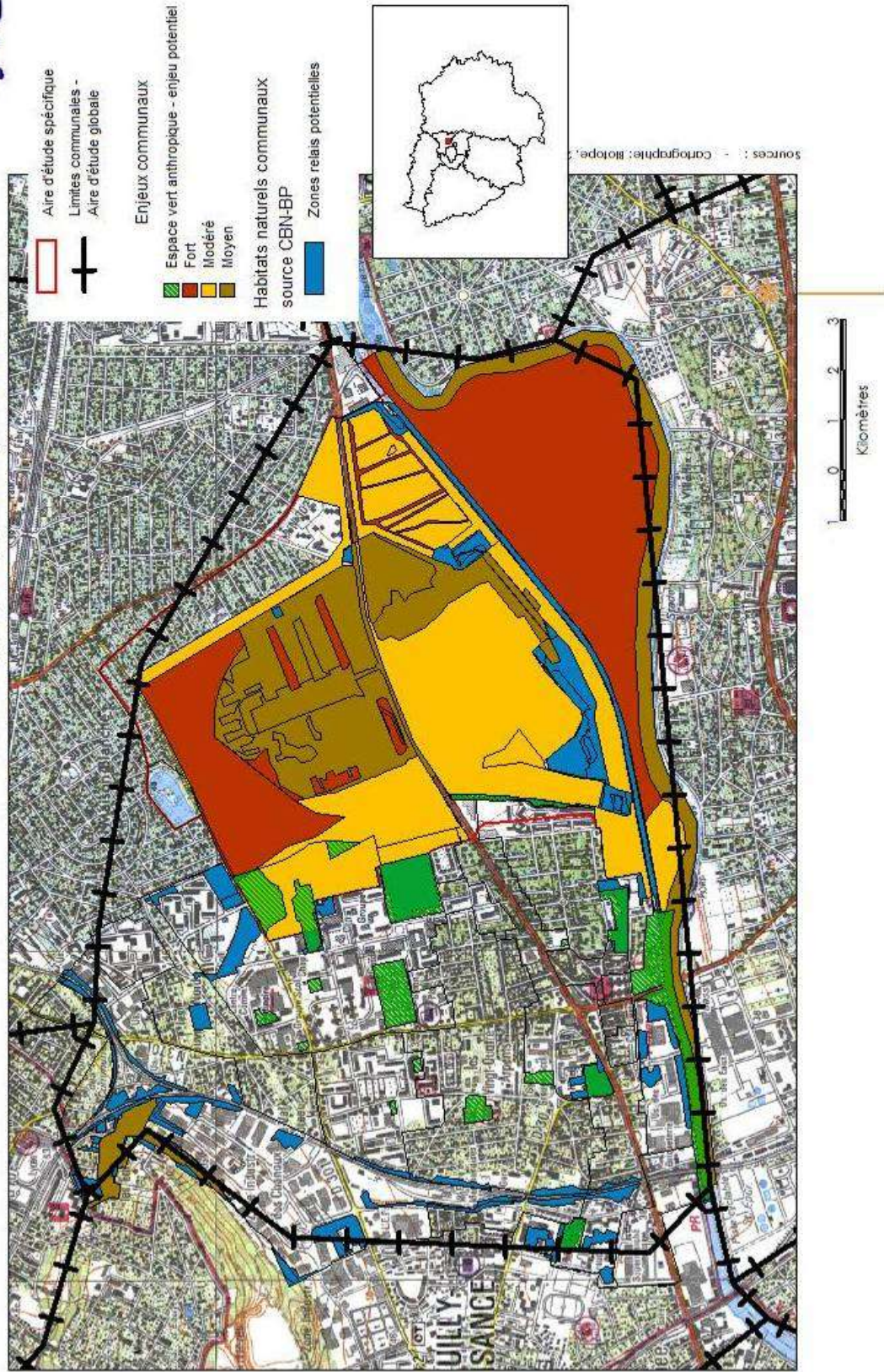


Sources : - Cartographie: Biotope, 2012



# Enjeux écologiques communaux

Etudes écologiques pour le projet d'aménagement de l'Est nocéen





L'intérêt écologique de la commune de Neuilly-sur-Marne tient dans les points suivants :

- Existence de réservoirs de biodiversité soulignés par la présence de sites Natura 2000 et de ZNIEFF ;
- Existence d'intérêts écologiques sur d'autres secteurs non zonés et révélés par l'étude d'impact en cours sur le projet d'aménagement de l'est nocéen ;
- Existence de corridors écologiques sur un axe nord/sud, reliant la Haute-île et le croissant vert.

Le zonage de PLU proposé en tient compte avec notamment :

- La forte proportion de zonages à vocation environnementale sur la commune, notamment 185 ha de zone N ;
- Une surface cumulée de 67 ha d'espaces boisés Classés et d'Espaces verts Protégés (EBC et EVP) avec un fort taux de recouvrement entre les « zonages environnementaux » et les zones à enjeux écologiques (Natura 2000, ZNIEFF et secteurs non zonés) de la commune ;
- L'existence de zonages UV sur de nombreux secteurs et sur des zones « tampon » intéressantes comme les bords de Marne sur l'ouest de la commune ;

La volonté de créer à terme une véritable trame verte au sein de la commune avec de très nombreuses liaisons douces et coulées vertes sur le territoire communal. Ces axes de déplacement sont judicieusement placés sur des corridors écologiques existants, le patrimoine végétal les accompagnant peut contribuer à leur maintien.

La carte de présentation des zonages du PLU page suivante illustre bien ces différents aspects.

La synthèse des effets du PLU sur l'environnement est donnée ci-après :

Élément considéré	Secteurs	Impacts négatifs	Impacts positifs	Synthèse des impacts
Sites Natura 2000	Toutes entités	Zonages U en bordure du site, qui ne concrétisent toutefois qu'une urbanisation déjà existante	<p>Aucun impact par emprise directe par non constructibilité</p> <p>Existence de bandes-tampon boisées classées en zones N à la marge des deux entités Natura 2000</p> <p>Existence d'EBC en marge du canal de Chelles empêchant tout changement d'occupation du sol en périphérie du site.</p>	<p>Aucun projet urbain affectant directement la haute-île ou le coteau d'Avron n'est envisagé.</p> <p>Le zonage « N » proposé (site Natura 2000 + large bande tampon) conserve le caractère naturel du site.</p> <p>En conclusion le projet de zonage permet d'éviter toute incidence potentielle sur le réseau Natura 2000, à l'exception du Martin-pêcheur, de la Sterne Pierregarin et de la Pie-grièche écorcheur. Ces trois espèces ont une répartition sur la commune qui implique la réalisation d'une étude d'incidences en cas de projet sur Ville-Evrard.</p>

Élément considéré	Secteurs	Impacts négatifs	Impacts positifs	Synthèse des impacts
Zonages environnementaux	Coteau d'Avron	Zonages U en bordure du site, qui ne concrétisent toutefois qu'une urbanisation déjà existante	Aucun impact par emprise directe par non constructibilité Existence de bandes-tampon boisées classées en zones N à la marge des deux entités Natura 2000	impact positif (préservation de l'entité naturelle par un zonage adapté+EBC)
	Croissant vert	Aménagement de la ZAC en bordure sud du croissant vert	Aucun impact par emprise directe par non constructibilité Existence de bandes-tampon boisées classées en zones N en bordures est et ouest du site	Le zonage « N » proposé ainsi que les classements en EVP ou EBC couvrent l'ensemble de ce secteur ainsi qu'une large bande-tampon à l'ouest et au sud-ouest. Seuls les corridors écologiques sont susceptibles d'être affectés par le zonage de PLU.
	Haute-île, pointe de Gournay et Nord de Ville-Evrard	Zone dite de la porcherie en zone AU	Fort recouvrement de zones N, d'EBC et d'EVP	Le zonage « N » proposé ne couvre la zone que pour les parties Haute-île et l'est de la pointe de Gournay. Les secteurs dits du triangle de la porcherie et le nord de Ville-Evrard sont donc susceptibles d'être impacts directement et indirectement.
Autres secteurs – Maison Blanche		ZAC de Maison Blanche	Forte présence d'EVP	Les effets de l'aménagement prévu (et donc du zonage qui le permet) sont étudiés finement dans l'étude d'impact dédiée.
Autres secteurs – Ville-Evrard		Projet d'aménagement en réflexion	Forte présence d'EVP, d'EBC ou de zones N	L'ensemble du secteur de Ville-Evrard et ses abords sont classés en zones « U » ou « Au » ; des impacts indirects et même directs (par emprise) sont donc largement possibles sur ce secteur particulier

Élément considéré	Secteurs	Impacts négatifs	Impacts positifs	Synthèse des impacts
Corridors écologiques	Maison Blanche et Ville-Evrard principalement	Absence de zonages en bordure de la Marne sur l'ouest de la commune Déficit d'espaces verts sur l'ouest de la commune pouvant servir de zones relais	Bonne prise en compte du corridor aquatique avec larges bandes tampon en bordure de la Marne et du canal (zonages N et UV) Prise en compte du plateau d'Avron avec l'existence d'une zone N à sa marge est Préservation des corridors nord-sud Bon emplacement de nombreuses coulées vertes et liaisons douces	Au vu de l'importance de la zone mutable des hôpitaux dans l'existence actuelle d'un corridor fonctionnel et du zonage proposé sur celle-ci, des impacts indirects et même directs (par emprise) sont donc largement possibles sur ces connexions



Malgré le très fort taux de recouvrement des espaces naturels par des zonages adaptés et notamment :

- Zonages N pour les sites Natura 2000 et leurs abords,
  - Zonages N pour une surface importante des ZNIEFF,
  - Zonages UV pour tous les espaces verts urbains,
  - Superposition de 67 ha d'EVP et EBC sur la commune, garantissant une préservation de nombreux secteurs boisés,
  - Conservation de nombreux bâtiments désaffectés susceptibles d'abriter les gîtes d'oiseaux et de Chiroptères,
- certains secteurs à enjeux de la commune sont susceptibles de subir une artificialisation du fait :
- de la création d'un zonage AU sur le site dit de la porcherie,
  - de la rupture potentielle de certains corridors écologiques.

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation mais l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, selon le règlement du PLU (en application de l'article R.121-16 du code de l'urbanisme).

Il convient donc :

- de souligner l'existence d'enjeux écologiques sur cette zone de la Porcherie afin d'en tenir compte lors de l'étude d'impact dédiée au projet d'urbanisation de cette zone ;
- d'étendre à l'ensemble de la commune et notamment à tous les espaces UV la gestion extensive des espaces naturels mise en place par la commune,
- de faire le choix d'essences végétales indigènes et adaptées lors de la création d'alignements ou de plantations,
- de jumeler l'ensemble des créations de liaisons douces et de coulées vertes à des créations d'espaces verts et notamment des alignements d'arbres et arbustes,
- de créer et restaurer les espaces verts périphériques lors de la restauration d'infrastructures linéaires, en valorisant notamment les délaissés ferroviaires de la voie ferrée Nord-sud reliant le plateau d'Avron au sud de la commune, les abords de la Voie de Contournement Est et la RN34 lors de sa requalification.