



Environnement Dhuï et Marne 93

Association agréée de protection de l'environnement, article L.141-1 du code de l'environnement
à Clichy-sous-Bois, Gagny, Le Raincy, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Neuilly Plaisance, Villemomble
Association locale d'usagers, article R.121-5 du code de l'urbanisme

Gagny, le 27 mai 2021

Madame la Commissaire enquêtrice
Hôtel de ville de Neuilly-sur-Marne
1 place François Mitterrand
93330 Neuilly-sur-Marne

Objet : Enquête publique sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Marne

Madame la Commissaire enquêtrice,

Veillez trouver ci-après les observations de l'association Environnement Dhuï et Marne 93 sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Marne.

3.2.1. Mieux répondre aux besoins des familles en délimitant des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.

Pour atteindre l'objectif de limiter les divisions de pavillons, il conviendrait de porter à 40m² la surface minimale des logements dans les secteurs pavillonnaires (zone UR).

3.2.2. Mieux répondre aux besoins des familles en adaptant les exigences en matière de places de stationnement.

Comme le précise Île-de-France Mobilités, la modification du PLU augmentera le nombre de places de stationnement des automobiles au-delà de ce qui est prévu par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du territoire Grand Paris Grand Est, en cours d'élaboration, préconise de limiter l'usage de la voiture.

L'augmentation des capacités de stationnement incitera la population à acquérir un véhicule motorisé et ira donc à l'encontre de cette préconisation.

L'augmentation de la surface dédiée au stationnement dans les secteurs pavillonnaires (zone UR) se fera au détriment des espaces végétalisés.

La modification du PLU ne comporte aucune mesure pour augmenter la surface de stationnement des vélos dans les constructions neuves.

1,5 m² par logement est tout juste suffisant pour un vélo, une famille de 4 personnes aurait besoin de 6 m². Ce manque de locaux à vélos explique en partie l'utilisation des balcons pour entreposer les vélos, ce qui renvoie une image dégradée de l'habitat.

ENDEMA93 demande que soit conservé le calcul du PLU en vigueur pour les surfaces de stationnement de véhicules individuels motorisés et qu'à la faveur de cette modification n°7, soit augmentée la surface des locaux de stationnement pour les vélos.

3.2.3. Mieux préserver les quartiers pavillonnaires, en classant en zone UR des secteurs pavillonnaires aujourd'hui classés en zone UA ou UC.

Les jardins des quartiers pavillonnaires sont, en grande partie, des espaces végétalisés et comportent des cœurs d'îlots qui favorisent la biodiversité.

ENDEMA93 est favorable aux mesures de préservation des secteurs où subsistent encore des pavillons et à leur classement en zone UR.

3.2.4. Mieux insérer les constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, selon les zones du PLU, en diminuant l'emprise au sol et la hauteur des constructions, en augmentant la distance entre les constructions et les limites séparatives et la distance entre constructions, en diversifiant les formes architecturales, notamment celles des toitures.

ENDEMA93 est favorable aux mesures de diminution de l'emprise au sol des constructions, à l'augmentation des distances par rapport aux limites séparatives et au développement des toitures-jardins.

Ces règles ne s'appliqueront pas au quartier Val Coteau-Les Fauvettes, ce qui risque de créer un décalage avec les secteurs environnants.

3.2.5. Mieux contribuer à la biodiversité et à la nature en ville, par la végétalisation des constructions et l'augmentation des surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables.

Seule la pleine terre est efficace pour remplir les rôles de filtrage, de captation de CO₂, de rétention des eaux pluviales, d'enracinement d'arbres de hautes tiges...

ENDEMA93 regrette l'introduction de la surface éco-aménageable qui donne la possibilité de remplacer 50% de la superficie de pleine terre par des surfaces végétalisées qui ne remplissent pas la même fonction et permettent de minéraliser des espaces.

ENDEMA93 demande que soit spécifié un pourcentage plus important de pleine terre sur l'ensemble des zones et que la mécanique de calcul soit plus favorable à la pleine terre.

3.2.6. Compléter le règlement par des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions.

ENDEMA93 est favorable à l'adoption de règles contraignantes pour le choix des matériaux et l'installation d'équipements à énergie renouvelable qui auront un impact positif sur l'environnement.

3.2.7. Rétablir la protection du « pavillon Normand » dans le site de Maison Blanche.

ENDEMA93 est favorable à la protection du Pavillon Normand.

3.2.8. Ajuster la représentation des espaces libres à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Maison Blanche.

ENDEMA93 demande la protection de l'espace boisé qui est conservé suite à la suppression du prolongement de la voie (voir ci-dessous).



3.2.9. Améliorer et clarifier la rédaction de certaines dispositions du règlement.

Hauteur des constructions :

Le règlement autorise un dépassement de la hauteur maximale pour les antennes relais et les ouvrages associés. Ce dépassement est limité à 5 mètres.

ENDEMA93 considère que cette règle porte atteinte à la qualité des paysages.

Aires de stationnement :

Pour les nouvelles opérations créant plusieurs bâtiments, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans chaque bâtiment. Le calcul de la surface de cet espace est réalisé par bâtiment et conformément au paragraphe 12.3.2.

ENDEMA93 souligne que locaux de stationnement des vélos restent sous-dimensionnés.

Compatibilité avec le SAGE

ENDEMA93 regrette que la recommandation du SAGE Marne Confluence de mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE n'ait pas été réalisée à la faveur de cette 7^{ème} modification, notamment sur les zones humides, les cours d'eau, la gestion des eaux de pluies.

Avis de l'association

L'association ENDEMA93 émet un avis favorable sur le projet sous réserve de la prise en compte de ses observations.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Brigitte Mazzola
Présidente