

Élaboration du
PLU
de Neuilly-Plaisance

Version pour arrêt

Note de synthèse

Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Territorial arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Table des matières

A. Rappel des objectifs de l'élaboration du PLU	4
B. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	5
C. Synthèse du PADD.....	16
D. Synthèse de la traduction réglementaire	20
E. Bilan global POS/PLU.....	39



A. Rappel des objectifs de l'élaboration du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de Neuilly-Plaisance a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 août 1980 puis révisé et modifié depuis à de nombreuses reprises.

Le 18 septembre 2014, la commune a décidé de lancer la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de répondre notamment aux objectifs suivants :

- développer le territoire dans une **logique de développement durable**, par l'intégration des outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du POS, parmi lesquels la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du **Grenelle de l'environnement (Grenelle 1)** du 3 août 2009 et la **loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)** promulguée le 12 juillet 2010, mais aussi la **loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)** promulguée le 24 mars 2014 ;
- définir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, dans le souci de protection du cadre de vie nocéen ;
- favoriser le renouvellement urbain en veillant à promouvoir la qualité architecturale des constructions nouvelles et à permettre la protection et la sauvegarde des éléments architecturaux et naturels remarquables ;
- Protéger les paysages, les espaces naturels et la biodiversité vecteurs d'un cadre de vie de qualité ;
- renforcer la mixité sociale et générationnelle ;
- permettre l'embellissement des entrées de ville et notamment la requalification de l'ex RN34 ;
- favoriser le maintien et le développement d'activités économiques et du commerce de proximité ;
- maîtriser et organiser la mobilité et les déplacements ;
- prendre en compte les évolutions du territoire régional, avec le **Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) en vigueur, la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, le contrat de développement territorial (CDT) Paris Est entre Marne et Bois encadré par** le Schéma de Développement Territorial (SDT) du Cluster de la Ville Durable qui vise l'émergence d'un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable ;
- **réinterroger les règles actuelles** d'occupation des sols pour intégrer ces différentes évolutions et problématiques.

Le présent document constitue le diagnostic du territoire. Il correspond à la première partie du rapport de présentation du PLU de Neuilly-Plaisance.



B. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

1. Un cadre de vie pérennisé, pour une identité nocéenne renforcée

1.1. Une trame verte et bleue support de biodiversité et d'animation urbaine

Constats
▪ Des éléments structurants de la trame verte et bleue : le parc des coteaux d'Avron et les Bords de Marne ▪ Des éléments plus fragmentés mais participant aux continuités sur le territoire : la Voie Lamarque, les espaces verts publics et privés, les espaces de friches ▪ Un territoire favorable à la biodiversité et présentant une grande richesse floristique et liée à l'avifaune ▪ Une multifonctionnalité de la trame verte et bleue à amplifier
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Ile-de-France identifient : ▪ Le parc des Coteaux d'Avron ▪ Un espace vert d'importance régionale à créer à travers le projet de parc intercommunal Les orientations du SRCE d'Ile-de-France identifient : ▪ Le parc intercommunal du plateau d'Avron comme réservoir de biodiversité ▪ L'axe de la Marne comme corridor alluvial multi-trames en contexte urbain ▪ Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique
Enjeux
▪ Pérenniser et améliorer la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique : Parc des coteaux d'Avron, voie Lamarque, Bords de Marne... ▪ Préserver et amplifier la trame verte urbaine en étudiant les opportunités de renforcer sa présence dans la ville afin d'assurer les liens entre les réservoirs de biodiversité ▪ Protéger une trame de jardins et espaces verts privés suffisamment fournie pour son intérêt écologique (corridors en pas japonais) et la qualité du cadre de vie ▪ Développer l'offre d'espaces verts dans les projets (site de l'ex A103, îlots urbains...) en cohérence le réseau écologique global ▪ Poursuivre le développement de la multifonctionnalité de la trame verte et bleue en faveur de la ville « durable » : gestion alternative des eaux pluviales, support de liaisons douces, sensibilisation de la population...

1.2. Des paysages et un patrimoine vecteurs d'une identité singulière

Constats
▪ Une ville organisée selon sa pente, procurant des vues ouvertes remarquables sur le paysage et perspectives à travers le tissu urbain ▪ Un patrimoine bâti et paysager source d'un cadre de vie de qualité ▪ Un patrimoine bâti hétérogène, bien identifié, et retraçant l'histoire récente de Neuilly-Plaisance
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Île-de-France : ▪ Préserver les belvédères sous formes d'espaces accessibles, aménagés et protéger les vues ▪ Réduire les impacts paysagers des projets de construction ▪ Reconnaître l'intérêt paysager des espaces ouverts qui concourent à l'identité des lieux Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Préserver et valoriser les espaces de respiration et les paysages naturels, nécessaires contrepoints du développement urbain ▪ Engager un ensemble d'actions afin d'assurer la valorisation des paysages de vallées et de coteaux de la Marne ▪ Mettre en valeur le patrimoine remarquable naturel et architectural par le développement des itinéraires de découvertes piétons et cyclables ▪ Mettre en réseau le patrimoine des villes pour le rendre visible et accessible
Enjeux
▪ S'appuyer sur la particularité du relief pour construire la ville et préserver les vues exceptionnelles associées ; ▪ Penser la ville en continuité avec les communes voisines afin d'avoir une cohérence dans le paysage urbain ; ▪ Apaiser la vallée de la Marne, notamment autour de l'ex-RN 34 et de la gare RER. Préserver les bords de Marne et améliorer leur accès ; ▪ Conforter la trame végétale dans la ville et notamment dans les espaces en déficit de végétation afin que perdure l'ambiance végétale propre à Neuilly-Plaisance ; ▪ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable qui fait la richesse et le charme de Neuilly-Plaisance.

1.3. Un tissu urbain à composer, des ruptures urbaines à atténuer et des entrées de villes à valoriser

Constats
▪ Un tissu majoritairement pavillonnaire relativement dense ▪ Des ruptures liées aux grandes infrastructures mais aussi aux ensembles naturels
Documents cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Ile-de-France : ▪ Préserver et améliorer le cadre de vie (points de vue, promenades, lieux remarquables) ▪ Prendre en compte l'environnement dans les opérations d'aménagement ▪ Limiter l'urbanisation, favoriser la densification urbaine tout en intégrant la nature en ville Les orientations du SRCE d'Ile-de-France : ▪ Préserver et valoriser les éléments de patrimoine urbain (monuments et formes urbaines) ▪ Réparer les coupures et redonner de la cohérence aux tissus Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Valoriser le patrimoine environnemental, culturel et historique du territoire pour promouvoir la filière tourisme et loisirs ▪ Organiser la promotion de Paris Est entre Marne et Bois ▪ Structurer et proposer une offre touristique, notamment le long de la Marne
Enjeux
▪ Dépasser les ruptures visuelles et physiques que sont la voie ferrée et la RN 34. ▪ Atténuer les effets de barrières présents sur le territoire ▪ Valoriser et/ou requalifier les entrées de ville peu lisibles ▪ Maintenir les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires qui participent à la qualité du cadre de vie ▪ Maîtriser l'évolution du tissu pavillonnaire en termes de gabarits notamment afin de préserver l'identité de la commune

2. Une dynamique de projet confortée, pour une attractivité durablement affirmée

Constats
▪ Une grande stabilité de l'occupation du sol depuis 2003 ▪ Les espaces artificialisés représentent 74,83% du territoire ▪ Des opportunités foncières importantes en renouvellement urbain mais limitées en mobilisation du tissu composite ▪ Une dynamique de projet importante à encadrer et accompagner ▪ Un territoire maillé par des centralités diverses et complémentaires
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Ile-de-France : ▪ Des secteurs identifiés comme espace urbanisé à optimiser : un objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ▪ Des quartiers à densifier à proximité de la gare RER : un objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ▪ Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ▪ Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers) ▪ Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Avoir une gestion optimisée du foncier
Enjeux
▪ Accroître la visibilité des centralités existantes tout en optimisant leur fonctionnalité ▪ Maintenir et renforcer l'offre en commerces et services de proximité au sein des polarités ▪ Soutenir les centralités de quartier et concevoir ces espaces en tant que lieux d'animations urbaines ▪ Concentrer les efforts d'intensification urbaine sur les secteurs stratégiques ▪ Accompagner les dynamiques de projets pour tendre vers une densification cohérente, de qualité et respectueuse de la trame verte communale

3. Une proximité valorisée, pour une prise en compte des besoins de chacun

3.1. Démographie et habitat : des objectifs de développement maîtrisés

Constats
▪ Une population qui augmente sensiblement ▪ Un solde migratoire négatif ▪ Un phénomène de desserrement des ménages ▪ Des logements individuels de grande taille malgré des efforts d'adaptation ▪ Un taux SRU de 18,2%
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Île-de-France : ▪ Répondre à l'ensemble des besoins en logements et en hébergements (dont logements spécifiques) ▪ Maintenir le dynamisme démographique ▪ Favoriser la diversification de l'offre de logements ▪ Appliquer la règle des trois tiers bâtis au sein d'une même opération (social-intermédiaire-libre) ▪ Recréer les conditions de la mobilité résidentielle des ménages ▪ Produire 70 000 logements par an, dont 30% de logements locatifs sociaux ▪ Améliorer le parc de logements existants Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Augmenter le rythme de production de logements pour accroître le parc immobilier du territoire ▪ Continuer l'effort de réhabilitation et d'entretien du parc existant afin de le rendre plus attractif et réduire la vacance ▪ Garantir la continuité des parcours résidentiels, à travers une offre de logements locatifs libres et sociaux ainsi que par le biais de programmes d'accession libre et à coût maîtrisé à destination de primo-accédant ; ▪ Répondre à la pluralité des besoins existants et à venir en développant une offre diversifiée et adaptée aux revenus, aux âges et aux modes de vie des habitants
Enjeux
▪ Soutenir l'attractivité territoriale de la commune ▪ Renforcer l'effort de production de logements pour atteindre les objectifs des documents supra-communaux ▪ Développer une offre diversifiée et attractive permettant la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune ▪ Accompagner les besoins liés au desserrement des ménages et anticiper ceux liés au vieillissement de la population en développant en offre en petits et moyens logements. ▪ Poursuivre le développement du parc social pour répondre aux objectifs de la loi SRU ▪ Maintenir l'offre en logements spécifiques pour répondre aux besoins de chacun

3.2. Une dynamique économique à soutenir

Constats
▪ Une légère augmentation de la population active ▪ Un taux d'activité au-dessous de la moyenne départementale mais en hausse ▪ Un taux d'emploi élevé mais un indice de concentration d'emploi qui reflète quelques carences ▪ Un profil socio-professionnel essentiellement composé de cadres, professions intellectuelles supérieures et intermédiaires, travaillant majoritairement en dehors de la commune ▪ Une économie portée par le secteur tertiaire, avec une large part d'établissements sans salariés ▪ La présence de 3 zones d'activités et 3 polarités commerciales bien différenciées
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Ile-de-France : ▪ Une meilleure polarisation autour des nouvelles infrastructures de transport ▪ Créer 28 000 emplois par an et développer la formation ▪ Faciliter l'économie en réseaux et les réseaux de l'économie ▪ Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activité de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, des PME-PMI ▪ Améliorer l'accessibilité et moderniser de grandes entreprises à vocation d'activités ou industrielles pour en faire des sites stratégiques pour le maintien d'un tissu PME-PMI Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Atteindre une répartition plus équilibrée entre habitat et activités économiques à l'échelle de Paris Est entre Marne et Bois (tendre vers un taux d'emplois de 0,8) ▪ Consolider et développer la présence des grandes entreprises en accompagnant leur développement et l'innovation ▪ Accompagner le tissu de TPE-PMI de Paris Est entre Marne et Bois
Enjeux
▪ Profiter des objectifs fixés par le CDT pour valoriser l'image et l'attractivité de Neuilly-Plaisance ▪ Améliorer l'insertion urbaine et la visibilité des zones d'activités du territoire ▪ Tendre vers un taux d'emploi à 0,8 à l'horizon 2025 ▪ Renforcer l'attractivité territoriale pour insuffler et maintenir une croissance démographique positive en réponse aux obligations de densification urbaine ▪ Soutenir le commerce existant pour garantir une animation des fronts de rues ▪ Encourager une dynamique de requalification commerciale sur l'ex RN34 ▪ Conforter les micro-centralités au sein des quartiers proposant un service de proximité aux habitants

3.3. Une proximité valorisée, pour une prise en compte des besoins de chacun

Constats
▪ Une offre en équipements qui satisfait aujourd’hui les besoins des nocéens... ▪ ... mais une offre scolaire en cours de saturation (Petite enfance, maternelle, élémentaire) ▪ Un réseau très haut débit bien déployé, mais un manque sur le quartier d’Avron et sur les sites publics.
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l’échelle de l’Île-de-France : ▪ Développer le numérique comme moteur de l’innovation, levier de la croissance et du développement durable ▪ Conforter, à l’échelle des bassins de vie, l’armature des polarités d’équipements et de services, notamment publics ▪ Favoriser une offre de soins accessible à tous ▪ Garantir l’accès à des équipements et des services publics de qualité ▪ Favoriser le développement d’équipements de proximité Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Répondre à de nouveaux besoins en termes de services et équipements publics, notamment scolaires ou sportifs ▪ Elaborer un schéma des équipements publics dans le cadre du Contrat de Développement Territorial ▪ Faire en sorte que les besoins soient parfaitement anticipés, au regard des capacités des équipements existants, de leur répartition spatiale, ou encore du rythme de construction de logements et de leur typologie ▪ Mettre en réseau des équipements culturels et de loisirs (bibliothèques, salles de sport, gymnases, centres socioculturels, etc.) afin de faciliter l’accès des habitants à la totalité de l’offre du territoire
Enjeux
▪ Accroître la visibilité des équipements existants ▪ Faciliter l’accessibilité aux équipements et intensifier les liens entre eux ▪ Assurer la création de centralités de quartiers intégrant une offre d’équipement publics et de services ▪ Concevoir ces centralités comme lieux de convivialité et de partage ▪ Anticiper le besoin en équipements scolaires ▪ Conforter l’offre à destination des personnes âgées pour prévoir les besoins liés au vieillissement ▪ Maintenir une politique d’action sociale à l’échelle communale

3.4. Une commune « connectée », dont l'accessibilité locale est parfois contrainte

Constats
▪ Un réseau routier efficace orienté Est/Ouest, mais le secteur du Plateau d'Avron enclavé depuis le centre-ville ▪ Une offre de transport en commun complète, en passe d'être renforcée d'ici quelques années ▪ Une excellente accessibilité aux transports en commun pour les habitants (100% des nocéens ont accès à une station à moins de 15 min à pied) ▪ Un réseau de cheminements doux limité ▪ Une politique de stationnement qui favorise la mutualisation, mais qui doit être adapté aux nouvelles normes législatives ▪ De nombreux déplacements domicile-travail, dont une part importante en transports en commun et un taux de motorisation des ménages important.
Orientations cadres
Les orientations du SDRIF pour la période 2013-2030 à l'échelle de l'Île-de-France : ▪ Réduire la part globale de la circulation automobile ▪ Limiter la demande de déplacements et promouvoir les circulations douces ▪ Soutenir le développement numérique pour inciter à l'utilisation de mode de transport doux ▪ Développer l'intermodalité et le maillage interne des transports collectifs ▪ Permettre la mutualisation d'espace de stationnement Les orientations du PDUIF à l'échelle de l'Île-de-France : ▪ Assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité et de protection de l'environnement et de la santé ▪ Mettre en place des normes pour le stationnement des vélos dans les nouvelles opérations ▪ Mettre en place des normes pour le stationnement véhicule dans les opérations de bureaux ▪ Réduire la part globale de la circulation automobile ▪ Permettre la mutualisation d'espace de stationnement Les orientations du CDT « Paris est entre Marne et Bois » pour la période 2013-2030 : ▪ Améliorer la desserte des réseaux de transports en commun structurants et préparer l'arrivée du Grand Paris Express ▪ Organiser et mettre en œuvre des rabattements tous modes vers les gares en créant des réseaux locaux de transports adaptés et complémentaires au réseau métropolitain ▪ Réaménager les principales infrastructures routières, résorber les principales coupures sur le territoire
Enjeux
▪ Accompagner et anticiper la requalification de l'ex-RN 34 et de la gare RER ▪ Privilégier la ville des « courtes distances » en renforçant les liaisons inter-quartiers ▪ Favoriser la mixité fonctionnelle afin de limiter les déplacements quotidiens ▪ Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement ▪ Améliorer le système de transports en commun et anticiper une multimodale pour limiter les ruptures de charge ▪ Tendre vers un maillage continu de cheminements doux et ce, notamment en direction des centralités et des principaux pôles d'attractivité

3.5. Une gestion environnementale performante

Constats
▪ Une gestion des déchets bien organisée et des performances de tri satisfaisante ▪ Une bonne gestion de l'eau potable sur le territoire notamment marquée par des consommations d'eau par habitants peu élevées ▪ Un réseau d'assainissement en cours de perfectionnement afin d'améliorer la séparativité des eaux ▪ Une forte problématique de ruissellement des eaux pluviales identifiée
Orientations cadres
Les grandes orientations du schéma AUDACE 2014-2023 : ▪ Assurer la pérennité du patrimoine départemental d'assainissement ▪ Lutter contre les inondations ▪ Maîtriser la qualité des rejets aux milieux aquatique ▪ Développer une gestion solidaire de la ressource en eau et renforcer sa présence dans la ville Le règlement d'assainissement départemental : ▪ Un débit de rejet d'eau pluviale admissible au réseau public d'assainissement limité à Q=10L/s/ha La stratégie du SAGE Marne Confluence en cours d'élaboration (approbation en 2016) : ▪ Atteindre les objectifs écologiques et de qualité pour nos rivières ▪ Retrouver la baignade en Marne et des rivières vivantes ▪ Faire de l'eau, de ses paysages et de ses usages un atout pour le développement du territoire
Enjeux
▪ Prévoir des locaux de stockage des déchets adaptés aux besoins dans les futures constructions ▪ Mener des actions en faveur de la réduction des déchets à la source et poursuivre les efforts visant le tri sélectif ▪ Engager une dynamique de réduction des consommations d'eau potable ▪ Observer strictement les règles encadrant la gestion de l'assainissement sur le territoire (règlement d'assainissement) ▪ Développer des aménagements permettant la temporisation ou la rétention des eaux pluviales en lien avec les espaces de Trame Verte et Bleue notamment

3.6. Améliorer la performance énergétique du territoire

Constats
▪ Des consommations énergétiques importantes liées au secteur résidentiel (logements anciens peu performants), et au secteur des transports (importance des déplacements motorisés) ▪ Des énergies renouvelables locales à exploiter : géothermie, solaire...
Orientations cadres
Le SRCAE d’Ile de France approuvé le 23/11/2012 fixe notamment comme objectifs: ▪ la sobriété énergétique et l’amélioration de l’efficacité énergétique des bâtiments ▪ la maîtrise des consommations électriques du territoire ▪ le développement des modes de transports alternatifs ▪ la promotion de la densification et de la mixité fonctionnelle ; le développement des énergies renouvelables. Le Plan Climat Energie Territorial de la Seine Saint Denis, déclinaison du SRCAE vise notamment à: ▪ Réduire les émissions de GES des logements et bâtiments tertiaires ▪ Garantir le droit à l’énergie en prévenant les risques de précarité énergétique des habitants ▪ Construire une ville bioclimatique adaptée aux changements climatiques ▪ Réduire les émissions de GES des déplacements domicile-travail ▪ Reporter l’usage de la voiture pour les courtes distances ▪ Rendre les transports collectifs plus attractifs pour réduire l’usage de la voiture Le Plan de Protection de l’Atmosphère (arrêté en décembre 2012) prévoit des mesures réglementaires et incitatives visant à réduire les émissions des principaux polluants en Ile de France. L’Agenda 21 de la Seine Saint Denis dont les priorités sont notamment de : ▪ Poursuivre la transition vers une ville intense et peu consommatrice en ressources naturelles ▪ Intégrer les exigences de développement durable dans les opérations de construction ▪ Réduire la consommation d’énergie et améliorer la qualité de l’air intérieur Un CDT « entre Marne et Bois », fixant pour objectifs de mettre en œuvre une mobilité durable à toutes les échelles et d’engager la rénovation thermique et énergétique.
Enjeux
▪ Améliorer les performances énergétiques du bâti existant ▪ Assurer de bonnes performances énergétiques pour les nouvelles constructions ▪ Articuler la densité humaine avec la desserte en transports en commun ▪ Renforcer la part modale des modes actifs ▪ Protéger les ménages les plus fragiles du risque de précarité énergétique ▪ Etudier les opportunités de développement d’énergies renouvelables sur le territoire en fonction des potentiels existants

3.7. Prendre en compte les risques et les nuisances du territoire

Constats
▪ Des risques naturels très présents sur le territoire à travers le risque inondation pluviale et débordement et le risque mouvement de terrain ▪ Des risques technologiques mesurés ▪ Des nuisances sonores localisées dans un territoire relativement calme ▪ Une qualité de l'air globalement bonne
Orientations cadres
Le PPRI de la Marne qui fixe des prescriptions sur les occupations du sol sur les zones concernées par l'aléa inondation par débordement.
Enjeux
▪ Adapter les modalités de construction dans les zones d'aléa inondation de la Marne et de remontée de nappes ▪ Assurer la sécurité des personnes et des biens en intégrant les préconisations du PPRI ▪ Adapter les modalités de construction dans les zones soumises au risque d'effondrement et à l'aléa retrait-gonflement des argiles ▪ Tenir compte des contraintes imposées à proximité immédiate des canalisations de gaz ▪ Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en adaptant les possibilités de construction le long des axes de transport principaux ▪ Prévoir des mesures de dépollution dans les sites identifiés comme pollués ou potentiellement pollués



C. Synthèse du PADD

Au regard des enjeux relevés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en Conseil territorial le 14 juin 2016, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, s'organise selon 3 axes principaux.

Ces trois grands axes de développement n'affichent pas de hiérarchie. Il s'agit bien de composer avec l'ensemble de ces enjeux pour l'avenir de la commune de Neuilly-Plaisance.

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

- Objectif 1 : Préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen
- Objectif 2 : Valoriser le cadre paysager et patrimonial
- Objectif 3 : Promouvoir une ville au fonctionnement durable

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

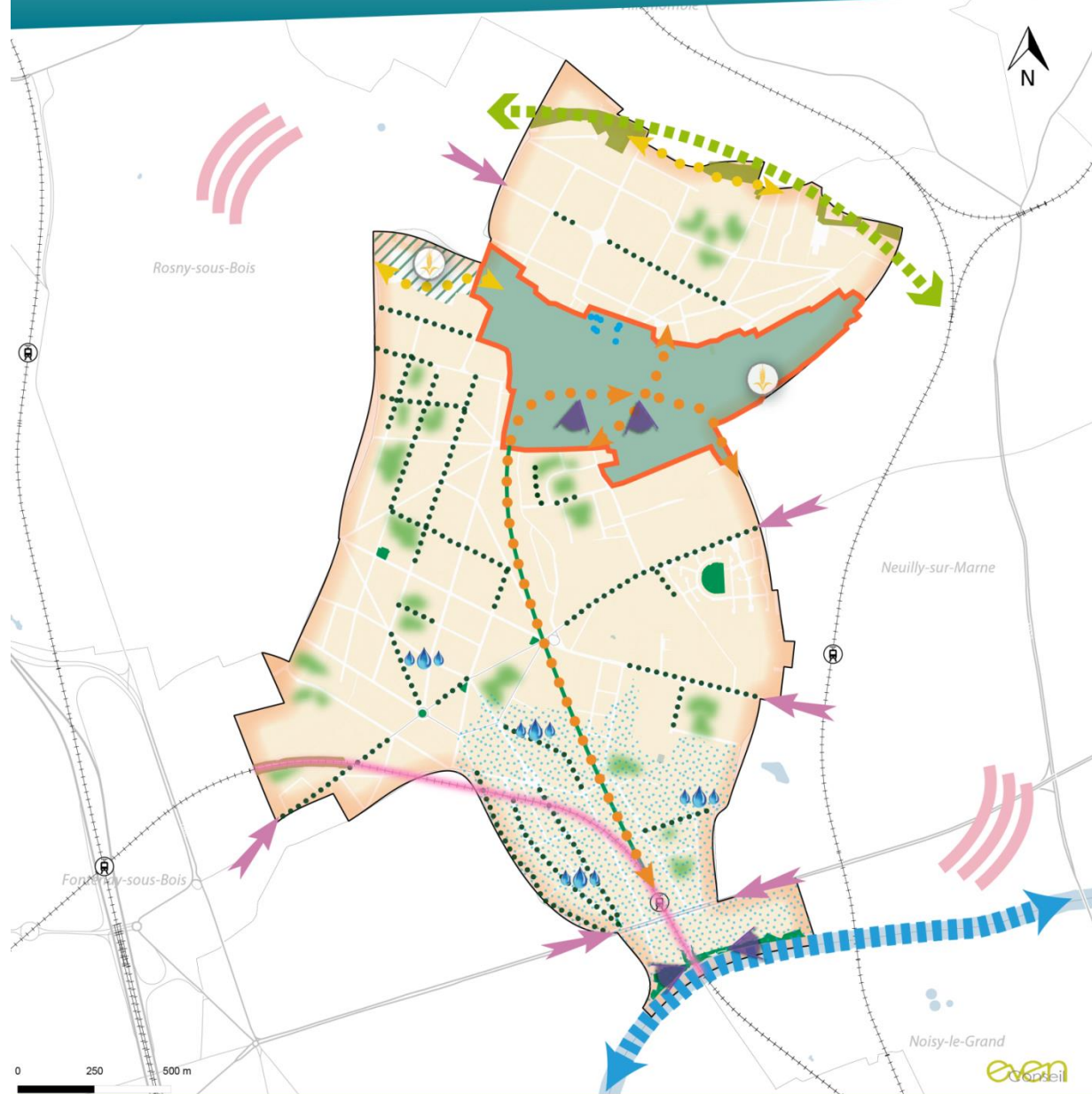
- Objectif 1 : Proposer une offre de logements diversifiée et attractive privilégiant un parcours résidentiel complet et permettant l'accueil de nouvelles catégories de populations
- Objectif 2 : Maintenir le dynamisme commercial nocéen et conforter les pôles d'attractivité existants
- Objectif 3 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques souhaitées
- Objectif 4 : Poursuivre les logiques initiées en faveur d'une mobilité vertueuse sur le territoire

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

- Objectif 1 : Accompagner la requalification des secteurs stratégiques de la commune
- Objectif 2 : Assurer une reprise progressive de l'attractivité économique du territoire au sein du Grand Est Parisien
- Objectif 3 : Poursuivre le développement des espaces de nature

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

PLU de Neuilly-Plaisance - PADD - Mai 2016



Objectif 1. Préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen

- Maintenir des dispositifs de protections sur le Parc des Coteaux d'Avron
- Préserver les éléments caractéristiques de la trame bleue :
 - Corridor de la Marne
 - Réseau de mares
- Affirmer le corridor écologique des friches de l'ex A103
- Renforcer la présence végétale sur l'espace public :
 - Espaces verts publics
 - Alignements d'arbres
- Préserver durablement une trame de cœurs d'îlots privés
- Maintenir le Parc des Coteaux d'Avron comme un vaste espace récréatif, ludique et de détente
- Assurer la poursuite des initiatives d'agriculture urbaine
- Valoriser la trame verte et bleue comme support de déplacements
 - Mettre en valeur les itinéraires existants
 - Compléter le réseau de cheminements

Objectif 2. Valoriser le cadre paysager et patrimonial

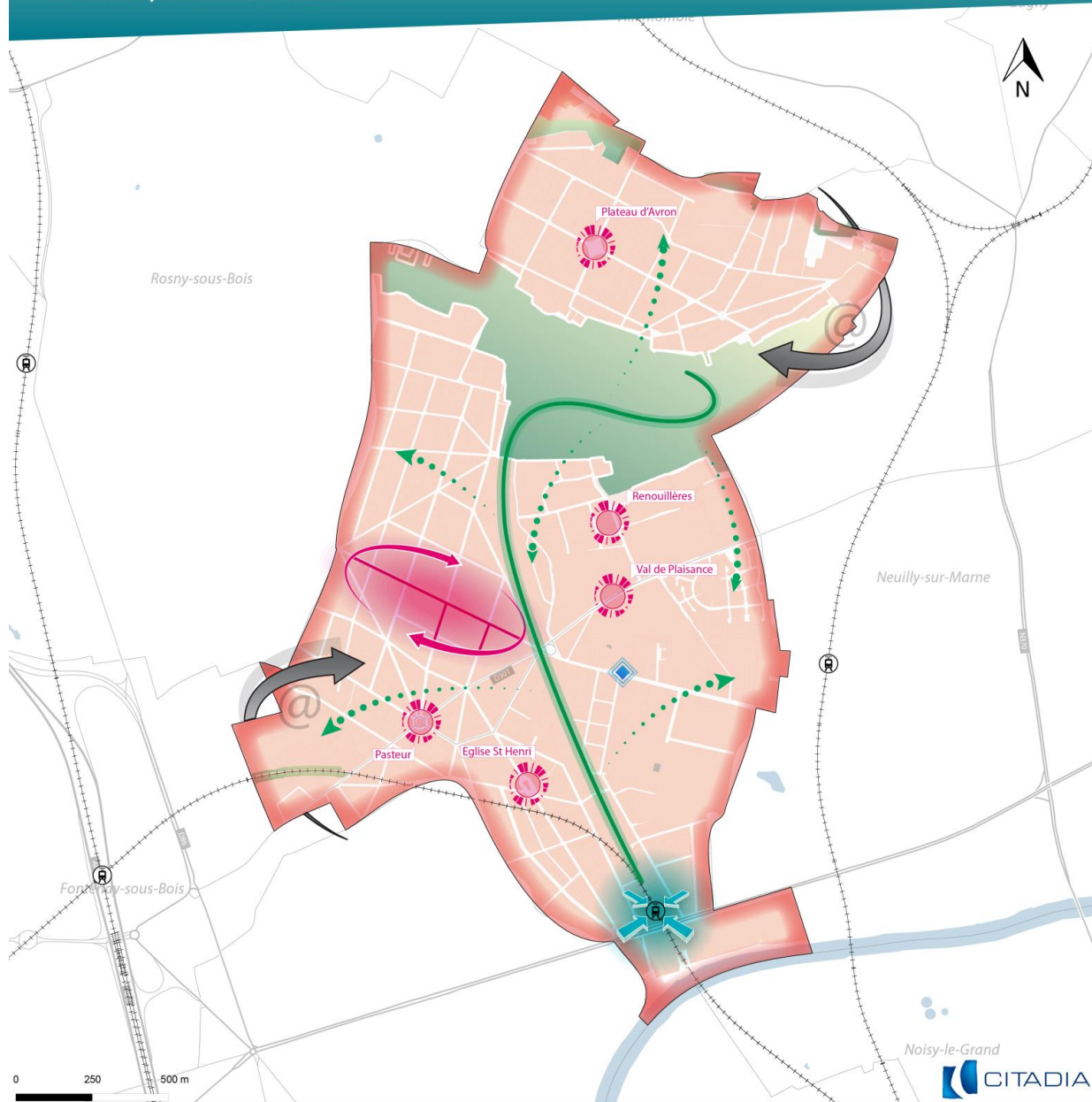
- Affirmer la valeur du grand paysage en mettant en valeur les vues
- Préserver les qualités du tissu bâti nocéen
- Améliorer l'intégration urbaine et paysagère de la ligne RER
- Porter une attention particulière à la qualité des entrées de ville majeures

Objectif 3. Promouvoir une ville au fonctionnement durable

- Maîtriser les risques naturels sur le territoire communal et notamment :
 - Enveloppe des zones concernées par le PPRI
 - Être attentif aux inondations pluviales
- Maîtriser les interactions entre la ville et son environnement
- S'inscrire dans la transition énergétique en maîtrisant les consommations et en favorisant le développement de nouvelles sources d'énergie

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

PLU de Neuilly-Plaisance - PADD - Mai 2016



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

- Engager la réalisation de 110 logements par an en favorisant les formes moins consommatrices d'espace et en permettant un rééquilibrage des typologies au sein du parc
- Permettre la réalisation de logements locatifs aidés pour atteindre à l'horizon 2025 un taux SRU de 25%, conforme aux exigences légales

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

- Affirmer les linéaires commerciaux et poursuivre la requalification des espaces publics du centre-ville
- Maintenir, dans la mesure du possible, les polarités de proximité en confortant l'offre existante et en valorisant ces lieux d'animations

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

- Etudier l'opportunité d'une nouvelle offre à proximité de l'école Foch

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

- Optimiser la desserte en TC en renforçant les logiques de rabattement en direction de la gare RER
- S'appuyer sur le réseau de liaisons douces existant pour conforter l'offre
- Etendre la couverture numérique en Très Haut Débit à l'ensemble des zones d'habitation et d'activités de la commune

Éléments de contexte

- Ensembles naturels (parc du coteau d'Avron, jardins familiaux, friches ex-A103)

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

PLU de Neuilly-Plaisance - PADD- Mai 2016



Objectif 1. Accompagner la requalification des secteurs stratégiques de la commune

-  Engager un projet de renouvellement urbain sur le boulevard Gallieni alliant intensification urbaine et mixité
-  Permettre un épaississement du centre-ville en respectant l'esprit de village et en réintroduisant une trame paysagère qualitative
-  Engager une recomposition et une intensification de la trame bâtie, notamment sur l'îlot Foch/De Gaulle, en créant des ouvertures en direction des coeurs d'îlots
-  Poursuivre la restructuration de l'avenue Foch pour positionner cet axe comme une voie structurante support de développement
-  Accompagner l'émergence d'un projet paysager et la réalisation d'une opération de logements sur l'emprise de l'ex A103

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

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

Objectif 3. Poursuivre le développement des espaces de nature

-  Soutenir le projet du parc intercommunal du Plateau d'Avron
-  Développer le réseau de sentiers en s'appuyant sur les continuités écologiques des coteaux du Plateau d'Avron



D. Synthèse de la traduction règlementaire

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
(...) »

A Neuilly-Plaisance, 3 OAP ont été définies :

- OAP 1 : Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées
Cette OAP est divisée en 3 séquences :
 - . Séquence 1 : Une entrée de ville structurante
 - . Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité
 - . Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit de village et de la ville jardin
- OAP 2 : Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux
- OAP 3 : Trame Verte et Bleue

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

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

OAP 1 – Séquence 1 : Une entrée de ville structurante

Dispositions des OAP
Valoriser et renforcer l'entrée de ville en s'appuyant notamment sur les projets urbains en réflexion et sur la trame végétale présente sur le secteur
Offrir un nouveau souffle et davantage de visibilité à ce secteur en préservant les ambiances différenciées qui préexistent
Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces
Profiter du renouvellement du secteur pour développer les espaces végétalisés permettant de confirmer l'identité végétale de Neuilly-Plaisance

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

Dispositions des OAP
Permettre l'émergence d'un front bâti intensifié et de qualité
Encourager l'animation de la voie dans une optique de centre-ville élargi
Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces
Garantir un traitement qualitatif et continu du secteur qui témoigne de l'identité végétale de la commune

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

Dispositions des OAP
Conforter et épaissir le centre-ville
Végétaliser le secteur pour renforcer l'esprit de « ville jardin »
Marquer davantage l'entrée dans le secteur et en faire un espace apaisé à l'ambiance « villageoise »

OAP 2 : Secteurs de mutation Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Dispositions des OAP
Remodeler le paysage de l'ex-RN34 en atténuant son caractère routier et en affirmant ses dimensions urbaines pour qu'elles ne soient plus perçues comme une coupure mais comme un espace convivial et attirant
Faire évoluer certains îlots pour garantir l'émergence d'un front urbain dense et harmonieux
Conforter la mixité sociale et fonctionnelle présente sur le secteur
S'appuyer sur la restructuration du pôle gare pour impulser de nouvelles logiques de mobilité sur le secteur et anticiper l'arrivée probable d'un TCSP
Profiter de la requalification du secteur pour recréer les continuités vertes support de liaisons douces notamment en direction des grandes entités telles que la Voie Lamarque ou les Bords de Marne

OAP 3 : Trame Verte et Bleue

Dispositions des OAP
Maintenir et préserver les grands réservoirs de biodiversité : Parc des Coteaux d'Avron, Berges de la Marne
Conserver le maillage de la trame urbaine végétale constitutive de continuités écologiques
Favoriser la biodiversité sur le territoire communal
Développer la trame verte et bleue à l'occasion de tout projet de construction
Etendre la trame verte et bleue sur les espaces en déficit de végétal à l'occasion de requalifications
Profiter des requalifications d'espaces publics pour développer une plus grande intensité végétale
Développer les usages de mobilité douce à travers les éléments de la trame verte nocéenne
Amplifier la fonction de production de la trame des espaces potagers

2. Le plan de zonage

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités et de la morphologie urbaine du quartier.

2.1. Le découpage en zones

POS	Présent PLU
Zone UI : zone industrielle	Zone UA : zone à vocation d'activités économiques Secteur UAi : secteur à vocation d'activités économiques permettant l'implantation d'industrie et d'artisanat
Zone UC : zone dense d'habitat collectif à caractère discontinu Secteur UCa : avenue du Plateau et rue du Bel Air	Zone UC : Zone mixte à dominante d'habitat collectif Secteurs : UCa : avenue du Plateau et rue du Bel Air UCb : bords de Marne UCc : site des ateliers municipaux
Zone UG (cimetière et pôle sportif rue Raymond Louvriot)	Zone UE : zone à vocation d'équipements publics
Zone UA	Zone UH : centre-ville Secteur UHp : îlot Mairie
Secteurs UAa et UAb : zone centrale dense à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés à l'alignement Zone UG et secteur UGa : zone habitat individuel ZAC du Port ZAC des Bords de Marne	Zone UP : zone de projet faisant l'objet d'opérations de renouvellement d'envergure Secteur UPa : emprise de la RATP
Zone UG : zone d'habitat individuel Secteur UGa : secteur du Plateau	Zone UR : zone mixte à dominante résidentielle Secteurs : URa : secteur du Plateau URb : lotissements chemin Tortu et chemin de Meaux et ZAC de la Maltournée
Zone UA : zone centrale dense à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés à l'alignement Zone UD : zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu Zone UI : zone industrielle (partie située avenue du Maréchal Foch)	Zone UT : zone de transition entre le centre historique et les quartiers résidentiels
Zone NA : zone urbanisable à terme	Zone UR : zone mixte à dominante résidentielle
Zone ND : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique	Zone N : Zone naturelle

- Zone UA
- Zone UAI
- Zone UC
- Zone UCa
- Zone UCb
- Zone UCc
- Zone UE
- Zone UH
- Zone UHp
- Zone UT
- Zone UP
- Zone UPa
- Zone UR
- Zone URa
- Zone URb
- Zone N

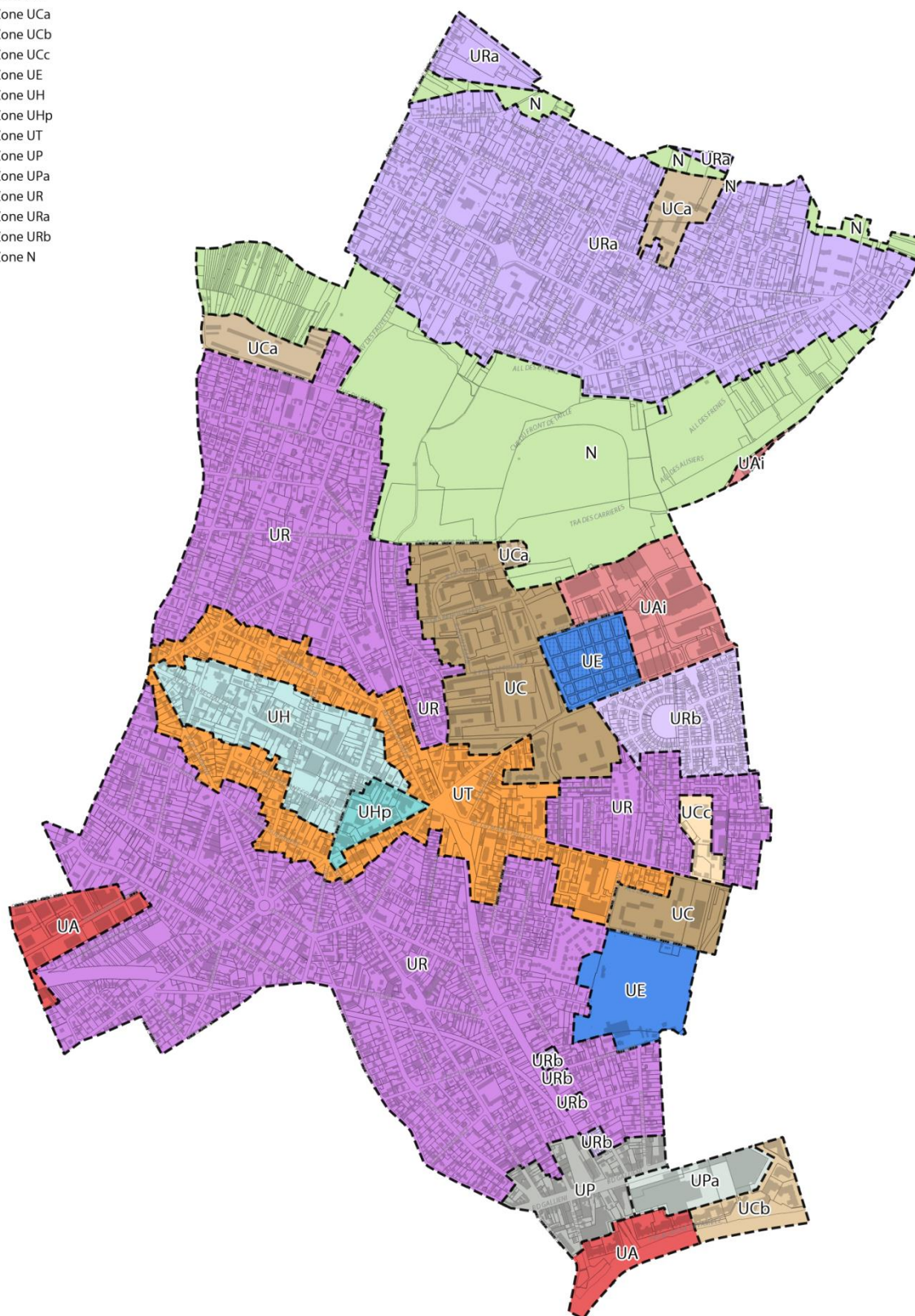


Tableau des superficies des zones du PLU

Type de zone	Surface (Ha)
Zone U	289,4
Zone N	52,1
Total	341,5

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

2.2. Les prescriptions graphiques particulières

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ces éléments permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la ville.

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

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

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

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des espaces verts paysagers à créer ont été créés en continuité des espaces boisés classés du Parc des Coteaux d'Avron ainsi qu'au nord du territoire afin de consolider le projet de coulée verte sur les emprises de l'ex A103.

Une large part des emprises doivent être maintenues en espaces de pleine terre (80%), et seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) mais aussi les constructions destinées à mettre en valeur les espaces naturels, notamment en termes de sensibilisation du public.

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

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les cœurs d'îlots sont protégés de toute constructibilité au sein du tissu urbanisé. Seules sont autorisées des installations légères qui permettent le maintien de la pleine terre.

Ce type de prescription n'existait pas à l'ancien POS. Les secteurs ici protégés au titre des espaces inconstructibles nécessaires au maintien des continuités écologiques ne faisaient l'objet d'aucune

protection à l'aide d'inscriptions graphiques et étaient situés en zone urbaine ou en zone à urbaniser, donc potentiellement urbanisables.

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

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'espaces libres non bâtis formés par l'urbanisation de plusieurs parcelles, et qu'il s'agit de préserver puisqu'ils permettent des espaces de respiration dans la trame urbaine et des espaces relais des corridors écologiques pour la faune. Toutefois, de manière à ne pas bloquer toute évolution du tissu urbanisé adossé, 50% des unités foncières concernées par la prescription peuvent faire l'objet d'un projet de construction.

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

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

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

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

Cette prescription n'existait pas au précédent document d'urbanisme (POS).

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

Plusieurs ensembles de jardins potagers s'inscrivent sur le coteau d'Avron et constituent des entités à part entière de la trame verte et bleue en mettant en valeur sa fonction productive. Ils sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La protection permet le maintien de ces espaces en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

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

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

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à conserver (conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) pour assurer la préservation de cette trame d'arbres assurant une qualité paysagère et une structuration de l'espace public.

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

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

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

Les arbres remarquables figurant au plan de zonage sont à conserver. A travers cette prescription graphique, il s'agit donc de procéder à la préservation des arbres les plus emblématiques de la ville

pour des motifs essentiellement paysagers. Leur abattage est interdit sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité.

Ce type de prescription n'existait pas au POS.

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

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, plusieurs mares ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, notamment vis-à-vis du comblement, exhaussement et affouillement qui sont interdites dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge.

Ce type de prescription a été créé au nouveau PLU.

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

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

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

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

Les inscriptions graphiques relatives à des dispositions réglementaires particulières:

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

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie des emplacements réservés portant sur des voies et ouvrages publics, et des installations d'intérêt général.

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

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

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

Ainsi, cette disposition a pour but de :

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

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

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

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

L'ensemble de la zone UP est concernée par cette disposition, afin de répondre à l'objectif du PADD portant sur la réalisation de logements locatifs aidés pour atteindre à l'horizon 2025 un taux SRU de 25%.

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

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

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

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

2.3. Le règlement

Zone UA et son secteur UAI

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

Zone UC et ses secteurs UCa, UCb et UCc

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

Zone UE

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	9m / R+1	10m / R+2	Augmentation de la hauteur afin de correspondre aux bâtiments annexes des équipements publics de plein air
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul d'au moins 4m	Recul d'au moins 4m	Absence de changement
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation libre En cas de retrait, distance minimale de : - L=H sans pouvoir être inférieur à 8m en cas d'ouverture - L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50m en cas de mur aveugle	- L=H/3 en limites latérales - Retrait en limites de fond de parcelle de L=H avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures et L=H/3 avec un minimum 6m en cas de mur aveugle	Modification de la règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales Règle identique concernant l'implantation par rapport aux limites en fond de parcelle, hormis sur la distance minimale en cas de mur aveugle, ne pouvant être inférieure à 3m (au lieu de 2,50m)
Emprise au sol	40%	10%	Diminution du coefficient afin de correspondre aux bâtiments annexes des équipements publics de plein air
Espaces verts	50% de la superficie totale de l'emprise foncière doit être plantée	70% d'espaces verts de pleine terre	Augmentation du pourcentage d'espaces verts afin de garantir une limitation de l'imperméabilisation et le confortement de la qualité paysagère des secteurs d'équipements publics Définition des espaces verts de pleine terre

Zone UH et son secteur UHp

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

Zone UP et son secteur UPa

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

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

Zone UR et ses secteurs URa et URb

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

Zone UT

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

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

Zone N

Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
Hauteur	9 mètres / R+2	7 mètres / R+1	La hauteur est diminuée de manière à favoriser une meilleure intégration dans le site des constructions et aménagements potentiels
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Au moins 10 m de l'alignement et 20 m de l'axe de l'emprise des voies publiques existantes ou à créer	Au moins 4 mètres de l'alignement	Le recul est réduit là aussi afin de permettre une meilleure intégration paysagère
Implantation par rapport aux limites séparatives	En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m	En cas de retrait, distance minimale L=H avec un minimum de 8m	La règle est inchangée
Emprise au sol	Non réglementé	30% excepté CINASPIC	Une emprise au sol est édictée afin d'encadrer la constructibilité du secteur
Espaces verts	Pas de coefficient d'espaces verts	Pas de coefficient de biotope	Absence de coefficient de biotope en raison du caractère naturel de la zone. Des règles sont édictées quant au maintien des éléments existants...



E. Bilan global POS/PLU

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