

Etablissement Public Territorial
GRAND PARIS GRAND EST

Commune de
NEUILLY-PLAISANCE
Plan local d'urbanisme

Modification n°2

Notice de présentation

25 janvier 2021



1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE NEUILLY-PLAISANCE.....	3
1.1. Le PLU de Neuilly-Plaisance.	3
1.2. La modification n°2 du PLU de Neuilly-Plaisance	3
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	4
2.1. Choix de la procédure de modification du PLU.	4
2.2. Déroulement de la procédure de modification du PLU.	4
2.2.1. Engagement de la procédure :	4
2.2.2. L'enquête publique :	4
2.2.3. L'approbation de la modification :	5
3. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 2.	6
3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification n°2.	6
3.2. Présentation des modifications proposées.....	6
3.2.1. Délimitation d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global rue du Général de Gaulle..	6
3.2.1.1. Exposé des motifs des modifications apportées :	6
3.2.1.2. Détail des modifications apportées :	9
- Modification du plan de zonage :	9
- Modification du règlement - Zone UH et Zone UT :	11
3.2.2. Protections de deux arbres remarquables, 41 rue des Fauvettes :	15
3.2.2.1. Exposé des motifs des modifications apportées :	15
3.2.2.2. Détail des modifications apportées :	15
- Modification du plan de zonage :	15
- Modification du règlement - Annexe 3 : Liste des arbres remarquables :	16
3.2.3. Modifications du règlement de la zone UR.	18
3.2.3.1. Exposé des motifs des modifications apportées à la zone UR :	18
3.2.3.2. Détail des modifications apportées à la zone UR :	19
3.2.4. Dispositions générales - Définitions et précisions sur l'application des règles :	20
3.2.4.1. Exposé des motifs des modifications apportées :	20
3.2.4.2. Détail des modifications apportées :	20
- Modification du règlement - Dispositions générales :	20
3.2.5. Disposition communes à toutes les zones - Cœurs d'îlots à préserver - Voies Nouvelles.	23
3.2.5.1. Exposé des motifs des modifications apportées :	23
3.2.5.2. Détail des modifications apportées :	23
- Modification du règlement - Dispositions communes :	23
3.2.6. Dispositions relatives aux toitures monopente en zones UR et UT.	25
3.2.6.1. Exposé des motifs des modifications apportées :	25
3.2.6.2. Détail des modifications apportées :	25
- Modification du règlement en zone UR :	25
- Modification du règlement en zone UT :	27
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS PROPOSEES.	29

1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE NEUILLY-PLAISANCE.

1.1. Le PLU de Neuilly-Plaisance.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuilly-Plaisance a été approuvé par délibération du conseil de territoire de Grand Paris Grand Est n° CT2017-09-06-08 en date du 26 septembre 2017.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1, approuvée par délibération du conseil de territoire n° CT2020-02-04-14 en date du 04 février 2020.

En accord avec la commune de Neuilly-Plaisance, l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est, compétent en matière d'élaboration et d'évolution des PLU sur son périmètre depuis le 1^{er} janvier 2016, a engagé une nouvelle procédure d'évolution du PLU de Neuilly-Plaisance.

1.2. La modification n°2 du PLU de Neuilly-Plaisance

La modification n°2 du PLU de Neuilly-Plaisance a été prescrite par l'arrêté AR2021-002 du 19 janvier 2021.

Elle a pour objectifs :

- de délimiter un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sur des terrains situés rue du Général de Gaulle, rue Paul Vaillant-Couturier et rue Boureau Guérinière ;
- de protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme deux arbres remarquables situés 41, avenue des Fauvettes, devant l'église de Notre Dame de l'Assomption ;
- de limiter la surface de plancher des constructions destinées à l'habitation dans la zone UR pour renforcer sa vocation de zone dédiée à l'habitat pavillonnaire ;
- de préciser des définitions et précisions sur l'application du règlement inscrites dans les dispositions générales,
- de préciser les dispositions communes applicables à toute les zones sur les cœurs d'îlots à préserver et sur les voies nouvelles ;
- de modifier les dispositions relatives aux toitures monopente en zone UR et UT.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.

2.1. Choix de la procédure de modification du PLU.

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme de Neuilly-Plaisance n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision du plan local d'urbanisme défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification du plan local d'urbanisme, qui conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de modification est soumis à enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification de droit commune prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

2.2. Déroulement de la procédure de modification du PLU.

2.2.1. Engagement de la procédure :

La procédure de modification du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPT Grand Paris Grand Est) qui établit le projet de modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

2.2.2. L'enquête publique :

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit le président du tribunal administratif de Montreuil en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, le projet de modification du Plan local d'urbanisme est soumis à enquête par arrêté du président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Un avis informant de l'organisation de l'enquête publique est publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis est également publié par voie d'affiches 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre tenu à sa disposition. Il peut également les adresser par correspondances adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ou bien à l'adresse électronique indiquée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Le public peut également faire part de ses observations et propositions au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête lors des permanences prévues à cet effet.

À l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le président de l'EPT Grand Paris Grand Est et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables assorties de réserves ou de recommandations, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont transmis au président de l'EPT Grand Paris Grand Est dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions est tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département.

2.2.3. L'approbation de la modification :

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par le code de l'urbanisme. Elle devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 2.

La notice de présentation expose uniquement les extraits ou parties du plan local d'urbanisme modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.

3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification n°2.

La modification n°2 du PLU de Neuilly-Plaisance porte sur les pièces suivantes :

- 4a - Règlement littéral ;
- 4b - Règlement graphique : 4b1 - Plan de zonage.

3.2. Présentation des modifications proposées.

3.2.1. Délimitation d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global rue du Général de Gaulle.

3.2.1.1. Exposé des motifs des modifications apportées :

Le secteur du centre-ville de Neuilly-Plaisance est particulièrement attractif et dynamique, et voit depuis quelques années la construction d'un nombre importants de nouveaux logements, dans le cadre d'une intensification urbaine qui correspond à la vocation de la zone et aux orientations du PADD.

L'îlot délimité par la rue du Général de Gaulle, la rue Boureau Guérinière, l'avenue Georges Clemenceau et la rue Paul Vaillant-Couturier est situé au centre-ville de Neuilly-Plaisance, à proximité immédiate de la mairie, du marché, de la bibliothèque, immédiatement au sud de l'avenue du Maréchal l'Foch, principal pôle commercial de la commune.

L'îlot est constitué d'un tissu urbain mixte, alliant maisons de villes caractéristiques des centres-bourgs, pavillons avec jardins et locaux commerciaux, dont un supermarché rue Paul Vaillant-Couturier, à proximité du marché.

Cet îlot est classé au PLU en zone UH et en zone UT au plan local d'urbanisme.

La zone UH correspond au centre historique de la commune, se déployant de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch. Elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements, etc.) et par une dimension patrimoniale affirmée.

Les dispositions réglementaires de la zone UH permettent le renforcement de la dynamique du centre-ville au regard de ses fonctions urbaines (maintien de la dynamique commerciale, renforcement de l'offre de logement, etc.) et la préservation de ses spécificités morphologiques et architecturales (constructions majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

La zone UT correspond à une zone mixte de transition urbaine entre le centre historique (UH) et les quartiers à dominante pavillonnaire (UR).

Ce tissu aux densités moyennes s'organise sur des parcelles de taille et de forme variées, laissant place à des implantations de bâtis différenciées. Dans le prolongement du centre-ville historique de la commune, cette zone se compose d'habitations individuelles ainsi que de petits immeubles collectifs. En complément de la fonction résidentielle, elle accueille également de manière ponctuelle des commerces, services et des équipements.

Les dispositions réglementaires de la zone UT favorisent les possibilités de densification maîtrisée, tout en respectant les formes urbaines d’habitat individuel environnantes.

La partie Est de l’îlot, rue du général de Gaulle, est occupé de façon hétérogène par des pavillons avec jardins, des maisons de villes, et un local commercial. La maîtrise de son développement est un enjeu fort pour le Territoire et pour la Commune, en raison de sa situation stratégique dans le centre-ville, à proximité immédiate de la Mairie.

En application du 5° de l’article L.151-41 du code de l’urbanisme, le règlement du plan local d’urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d’une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l’attente de l’approbation d’un projet d’aménagement global, les constructions ou installations d’une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d’interdire les travaux ayant pour objet l’adaptation, le changement de destination, la réfection ou l’extension limitée des constructions existantes. Le périmètre ainsi délimité est communément dénommé « périmètre d’attente de projet d’aménagement global » (PAPAG).

La création d’un périmètre d’attente de projet d’aménagement global (PAPAG) en application du 5° de l’article L.151-41 du code de l’urbanisme sur la partie Est de l’îlot délimité par la rue du Général de Gaulle, la rue Boureau Guérinière, l’avenue Georges Clemenceau et la rue Paul Vaillant-Couturier doit permettre de maîtriser l’évolution de ce secteur stratégique du centre-ville et de développer un projet d’aménagement cohérent.

Délimitation du PAPAG :

Le périmètre d’attente de projet d’aménagement global (PAPAG) est délimité sur les parcelles suivantes :

Parcelles	Adresse	Superficie
Section C n° 185	55 rue Boureau-Guérinière	286 m ²
Section C n° 186	1, rue du Général de Gaulle	122 m ²
Section C n° 187	3, rue du Général de Gaulle	227 m ²
Section C n° 188	5, rue du Général de Gaulle	427 m ²
Section C n° 189	7, rue du Général de Gaulle	762 m ²
Section C n° 190	9, rue du Général de Gaulle	473 m ²
Section C n° 191	28 rue Paul Vaillant-Couturier	809 m ²

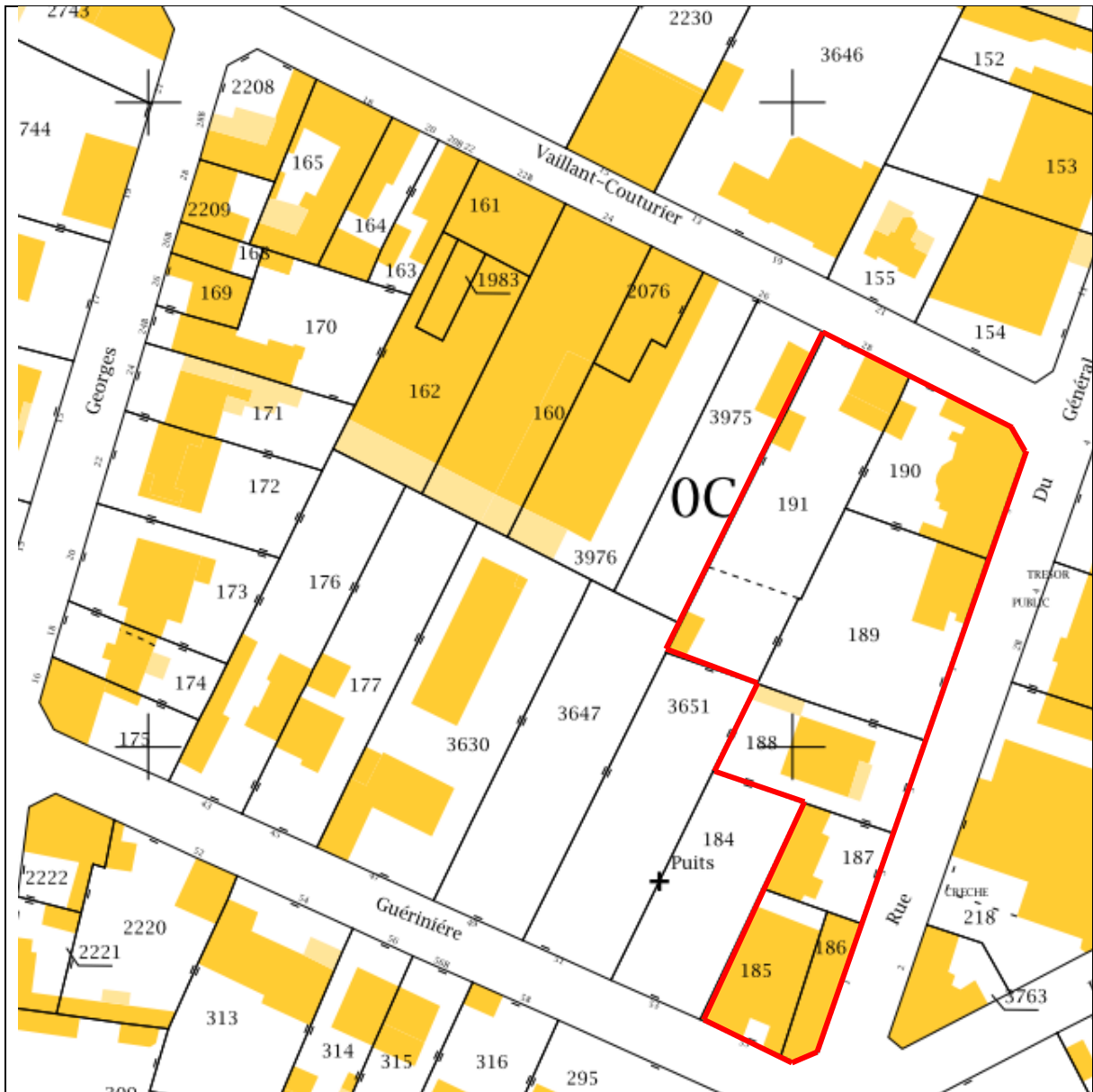
Sa superficie globale est de 3 106 m².

Dans ce périmètre, seules les constructions de moins de 20 m² sont autorisées.

Droit de délaissement des propriétaires :

Les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans le périmètre d’attente bénéficient d’un droit de délaissement, en application du 2nd alinéa de l’article L.152-2 du code de l’urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent mettre en demeure l’Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est d’acquérir leur terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l’urbanisme. A défaut d’acquisition par l’Etablissement public territorial du bien délaissé, les limitations au droit de construire ne sont plus opposables.

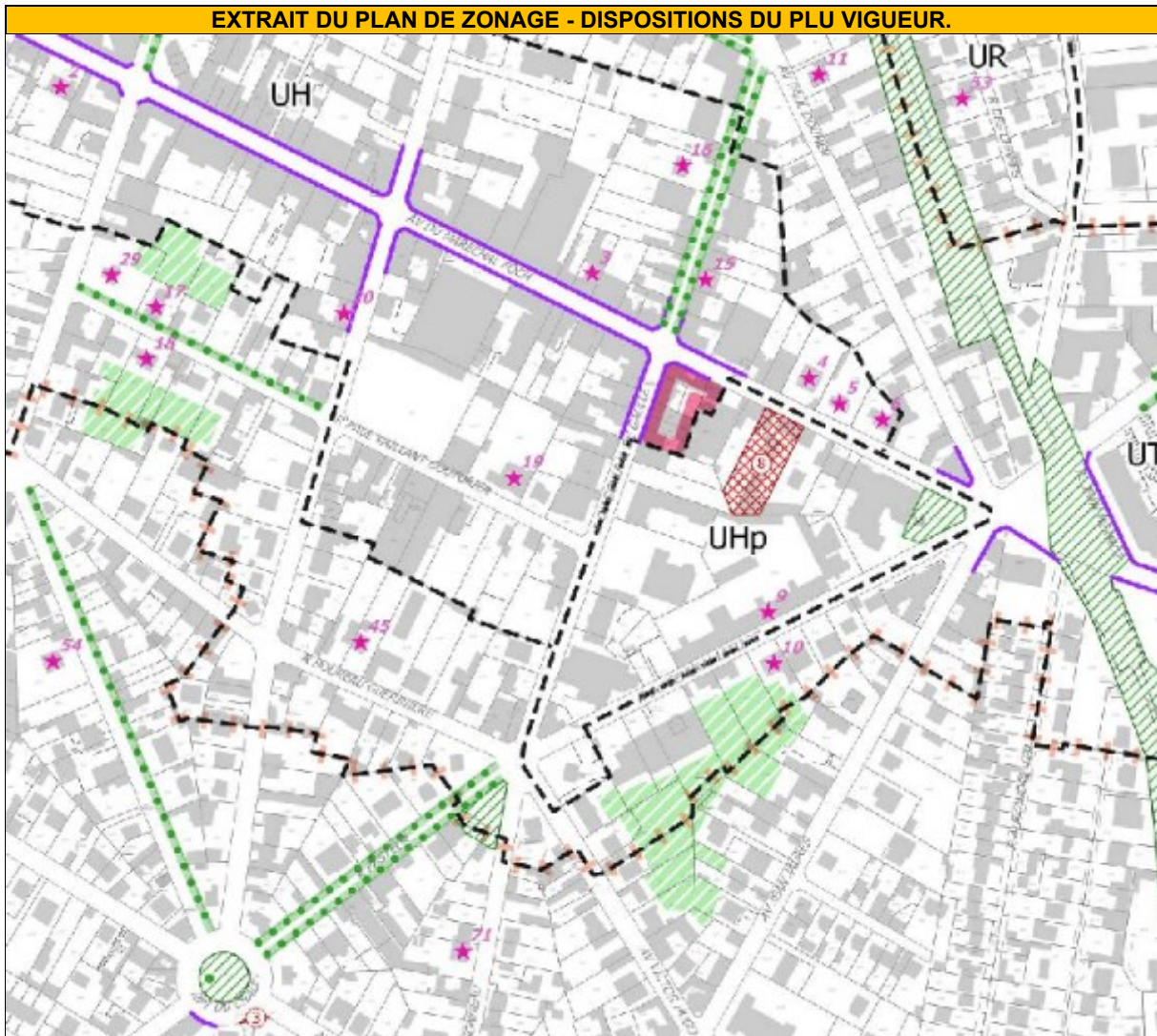


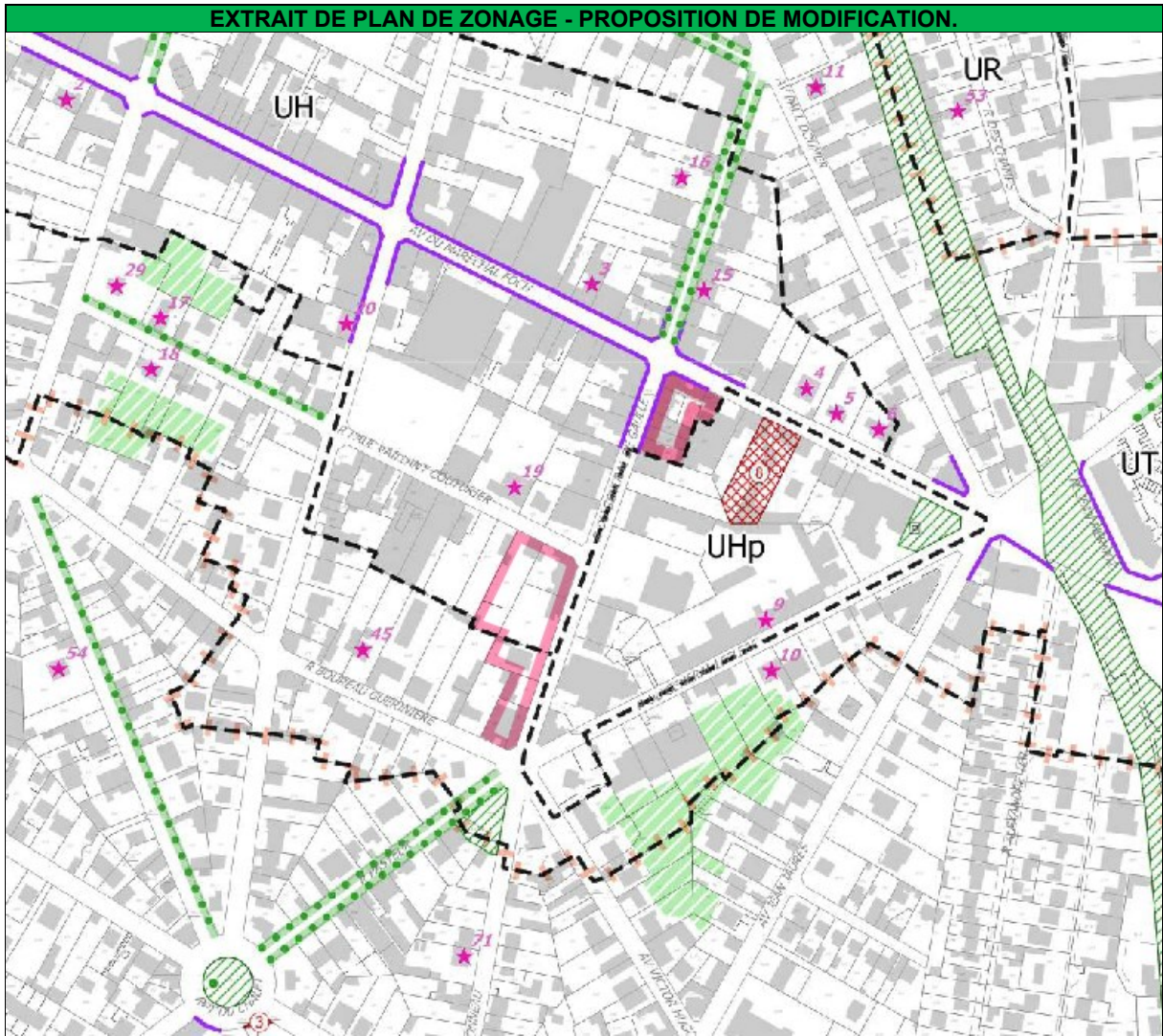
Délimitation du PAPAG - Plan cadastral.

3.2.1.2. Détail des modifications apportées :

- Modification du plan de zonage :

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité sur la plan de zonage du PLU, conformément à l'article R. 151-32 du code de l'urbanisme.





- Modification du règlement - Zone UH et Zone UT :

En zone UH et en zone UT, la paragraphe 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions - du règlement est complété par les dispositions applicables dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le plan de zonage.

ZONE UH :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
<p>ZONE UH 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>
<p>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité</p>
<p>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p>
<p>En zone UH et dans le secteur UHp, sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ; - La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. - Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux. <p style="color: red;">- En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le document graphique, sur un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont admises les constructions et installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ; - Les constructions nouvelles, dans la limite de 20 m² de surface de plancher au global par unité foncière.

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION

ZONE UH

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UH et dans le secteur UHp, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

- En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, à l'intérieur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le document graphique, sur un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (Angle de l'îlot Mairie) ou de la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU (Rue du Général de Gaulle), seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;

- Les constructions nouvelles, dans la limite de 20 m² de surface de plancher au global par unité foncière.

Zone UT :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
ZONE UT 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité
1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions
<p>En zone UT, sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² ;- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :<ul style="list-style-type: none">- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION

ZONE UT

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UT, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le document graphique, sur un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;

- Les constructions nouvelles, dans la limite de 20 m² de surface de plancher au global par unité foncière.

3.2.2 Protections de deux arbres remarquables, 41 rue des Fauvettes :

3.2.2.1. Exposé des motifs des modifications apportées :

Le plan local d'urbanisme peut, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

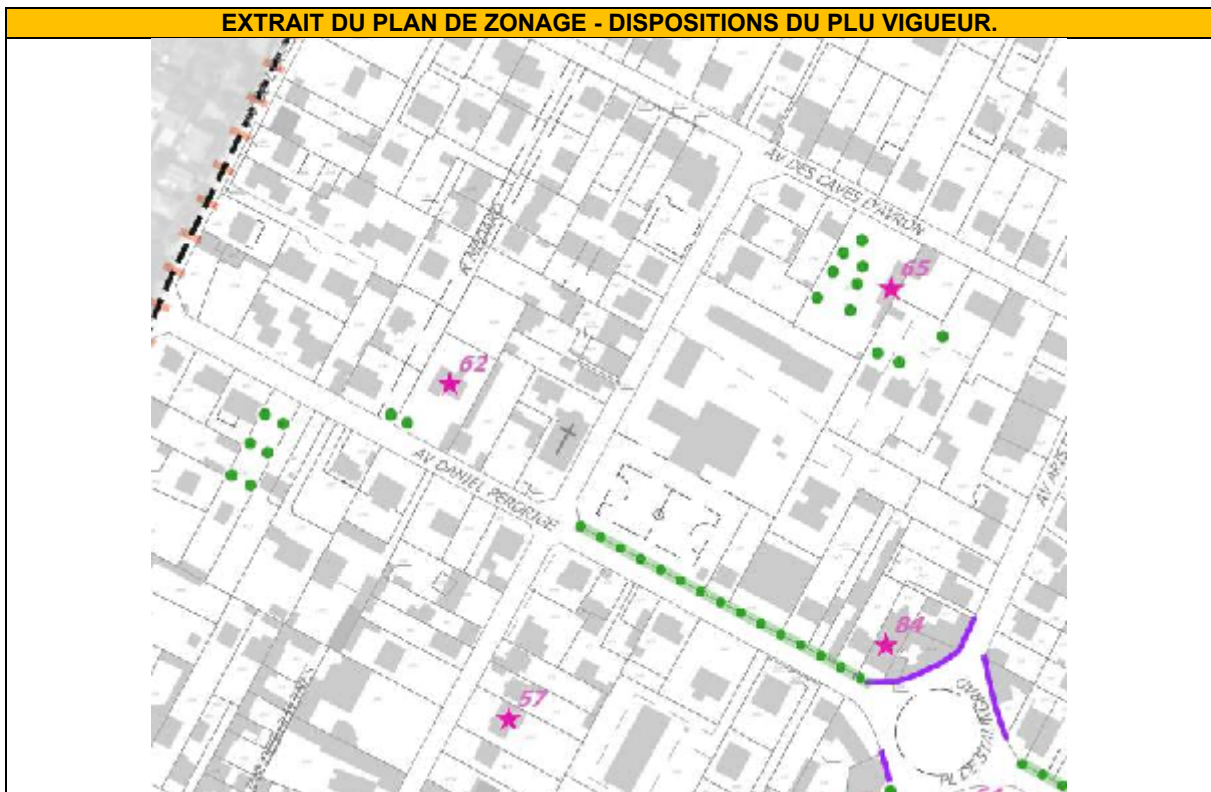
Le plan local d'urbanisme de Neuilly-Plaisance identifie et protège, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, 25 arbres remarquables.

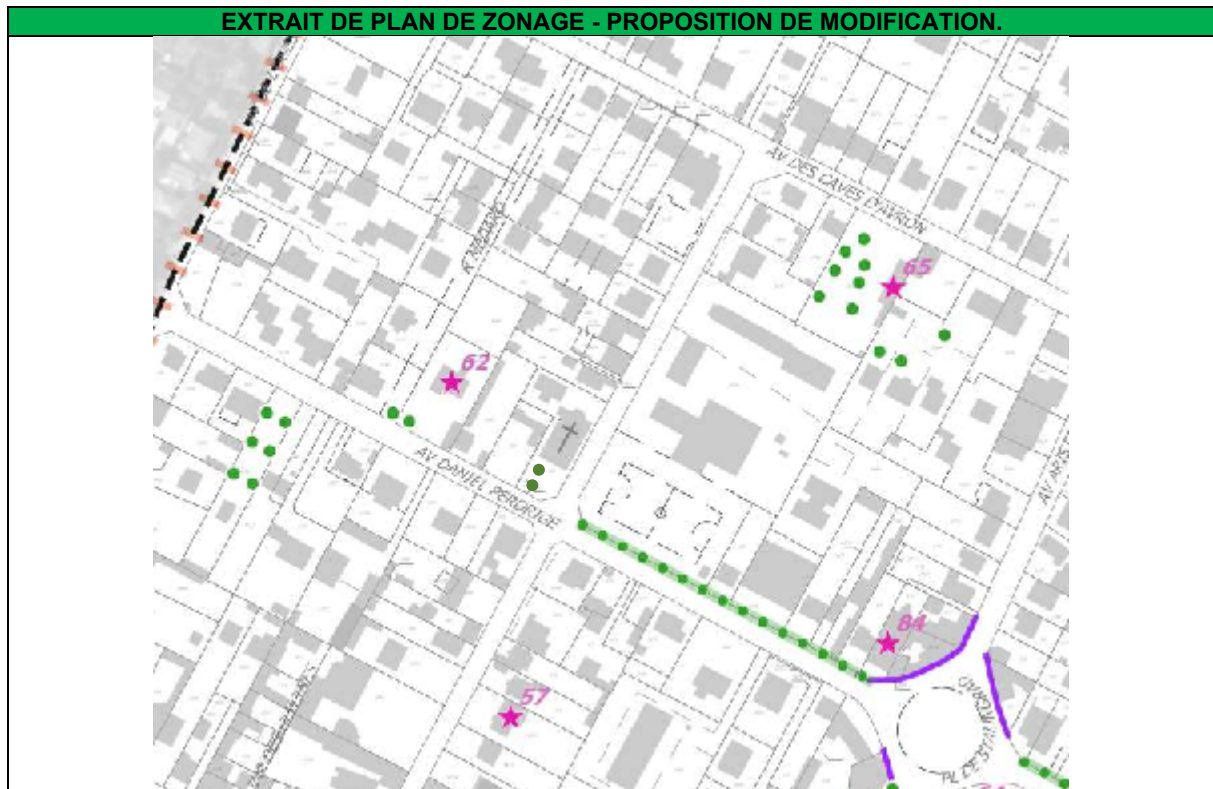
Il est proposé de compléter la liste des arbres protégés pour protéger les deux chênes situés 41, avenue de Fauvettes, devant l'église Notre-Dame-de-l'Assomption. Ces arbres auraient été plantés vers 1880, en commémoration de la bataille de décembre 1870 au cours de laquelle le plateau d'Avron a été dévasté.

3.2.2.2. Détail des modifications apportées :

- Modification du plan de zonage :

Les arbres protégés sont repérés sur le plan de zonage par un point vert, conformément à la légende.





- Modification du règlement - Annexe 3 : Liste des arbres remarquables :

La liste des arbres remarquable est complétée.

Annexes		
3. Liste des arbres remarquables		
N°	Espèces	Localisation
1	Ensemble d'ifs encadrant le Monuments aux Morts	Chemin des pelouses d'Avron
2	Cèdre	Rond-point du Chalet
3	Platane	33 avenue Danièle Casanova
4	Ensemble de deux séquoias	Voie Lamarque 1 (niveau Villa Blondeau)
5	Araucaria	Voie Lamarque
6	Ensemble de 12 ifs et d'un chêne	Enceinte école Herriot
7	Deux chênes	Terrain du marché municipal – 19ter avenue Aristide Briand
8	Morus Kagayamae	Cimetière
9	Lagerstomia indica	Cimetière
10	Gingko Biloba	Cimetière
11	Deux cèdres	Cimetière
12	Pin	Square de la salle des fêtes
13	Marronnier	Square de la salle des fêtes
14	Sophora japonica pendula	26 avenue Paul Doumer
15	Deux cèdres	43 avenue Paul Doumer
16	Ensemble de chênes	6 avenue Daniel Perdrigé

17	Ensemble d'arbres remarquables	16 avenue des caves d'Avron
18	Trois chênes	18-20 avenue des caves d'Avron
19	Cèdre	5 bis Chemin du Bel Air
20	Araucaria	1 rue Médard
21	Cèdre	7 Avenue Perdrigé
22	Ensemble de chênes	18 avenue de Rosny
23	Ensemble de chênes	22 avenue de Rosny
24	Cèdre bleu de l'Atlas	25 chemin des Pelouses d'Avron
25	Cèdre bleu de l'Atlas et chêne	14 avenue du Raincy
26	Deux chênes	41, avenue des Fauvettes - Eglise Notre Dame de l'Assomption.

3.2.3. Modifications du règlement de la zone UR.

3.2.3.1. Exposé des motifs des modifications apportées à la zone UR :

La préservation des qualités du tissu urbain pavillonnaire, marqueur de l'identité de la commune, est un objectif défini par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Neuilly-Plaisance.

La zone UR a été délimitée pour répondre à cet objectif. Elle a pour vocation, d'après le rapport de présentation du PLU de Neuilly-Plaisance, de « *maintenir la qualité du cadre urbain et paysager caractéristique du tissu pavillonnaire, tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...) et aux logiques d'intensification urbaine (divisions parcellaires...) pour répondre aux objectifs de production de logements.*

En outre, elle vise à permettre maintenir le tissu pavillonnaire très présent sur la commune, vecteur d'attractivité pour l'accueil de nouvelles populations, tout en permettant une protection de la trame paysagère de ce secteur. »

La zone UR fait depuis l'approbation du PLU en 2017 l'objet de nombreux projets de développement d'immeubles collectifs, comprenant un nombre de logements variables (entre 10 et 50 logements selon les projets).

Les objectifs de production de logements de la commune mentionnés dans le PADD (110 logements par an) ont été par ailleurs largement dépassés en 2018 et 2019, avec respectivement 185 et 207 logements autorisés sur le territoire communal (source : base Sit@del2 - Logements autorisés en date réelle - données fin juin 2020). Ces objectifs sont atteints par la réalisation de programmes de logements situés dans les zones UH et UT, qui ont vocation à accueillir l'intensification urbaine de la commune.

Afin de mieux encadrer l'insertion dans l'environnement des nouvelles constructions au sein de la zone, dans le respect de sa vocation et de son caractère pavillonnaire, la modification propose de fixer une surface de plancher maximale pour les constructions à destinées à l'habitation, sur le modèle des dispositions qui existent déjà pour les constructions à destination de bureaux. Il est proposé de fixer cette surface de plancher maximale à 350 m², surface de plancher suffisante pour répondre aux besoins de constructions bien insérées dans le tissu urbain pavillonnaire.

3.2.3.2. *Détail des modifications apportées à la zone UR :*

- Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
<p>ZONE UR 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>
<p>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>
<p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p>
<p>En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ; <p>.../...</p>

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
<p>ZONE UR 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>
<p>Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>
<p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p>
<p>En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'habitation à condition que leur surface de plancher n'excède pas 350 m² ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ; - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ; <p>.../...</p>

3.2.4 Dispositions générales - Définitions et précisions sur l'application des règles :

3.2.4.1 Exposé des motifs des modifications apportées :

Les modifications des définitions visent à faciliter l'application du règlement.

Les modifications portent sur les définitions suivantes :

- Emprise au sol : Définition issue de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.
- Espaces verts complémentaires : Prise en compte des murs végétalisés, ajout d'une épaisseur minimale de terre végétale pour les toitures végétalisées.
- Voie : Clarification de la définition, les voies, au sens du règlement, devant être ouvertes à la circulation publique.

3.2.4.2. Détail des modifications apportées :

- Modification du règlement - Dispositions générales :

Emprise au sol :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
<p>DISPOSITION GENERALES 1.Définitions et précisions sur l'application des règles.</p> <p>.../...</p> <p>Emprise au sol</p> <p>Au sens du présent règlement, l'emprise au sol correspond à la projection sur le sol de la ou des construction(s).</p> <p>Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol et ouvrages semi enterrés).</p> <p>Les rampes d'accès aux constructions et les piscines découvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.</p> <p>.../...</p>

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
<p>DISPOSITION GENERALES 1.Définitions et précisions sur l'application des règles.</p> <p>.../...</p> <p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p>

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes).

Les rampes d'accès aux constructions et les piscines découvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

.../...

Espaces verts complémentaires :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

DISPOSITION GENERALES

1.Définitions et précisions sur l'application des règles.

.../...

Espaces verts complémentaires

Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale et les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, terrasses en bois sur plots, parkings perméables...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale **inférieure à 0,80 m** ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION

DISPOSITION GENERALES

1.Définitions et précisions sur l'application des règles.

.../...

Espaces verts complémentaires

Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale et les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, terrasses en bois sur plots, parkings perméables...) **les murs végétalisés** et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale **comprise entre 0,30 m et 0,80 m** ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Voie :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
DISPOSITION GENERALES 1.Définitions et précisions sur l’application des règles.
.../...
Voie
Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...)
.../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
DISPOSITION GENERALES 1.Définitions et précisions sur l’application des règles.
.../...
Voie
Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation publique . Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...)
.../...

3.2.5. Disposition communes à toutes les zones - Cœurs d’îlots à préserver - Voies Nouvelles.

3.2.5.1 Exposé des motifs des modifications apportées :

Préservation des cœurs d’îlot : La superficie constructible des cœurs d’îlots protégés est diminuée, de 50 % à 20 % de leur surface, pour renforcer cette protection. La superficie prise en compte est clarifiée, en supprimant la référence à l’unité foncière.

Voies nouvelles : La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles est augmentée de 1 mètre (de 3,50 mètres à 4,50 mètres), pour améliorer les conditions de circulation, la largeur minimale de la voie est portée à 6,00 mètres, de manière à compter la largeur du trottoir.

3.2.5.2 Détail des modifications apportées :

- Modification du règlement - Dispositions communes :

Cœurs d’îlots à préserver

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
<p>DISPOSITIONS COMMUNES 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.</p>
<p>5.5. Les cœurs d’îlots à préserver au titre du L.151-23 du Code de l’urbanisme</p>
<p>Les cœurs d’îlots au sein du tissu urbanisé doivent maintenir le caractère écologique et paysager. Seul 50% de la superficie d’une unité foncière d’un cœur d’îlot repéré au document graphique pourra faire l’objet d’un projet de construction. Le projet devra tenir compte de la continuité des espaces verts avec les unités parcellaires voisines de manière à assurer un ensemble végétalisé cohérent d’un seul tenant.</p>

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
<p>DISPOSITIONS COMMUNES 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère</p>
<p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.</p>
<p>5.5. Les cœurs d’îlots à préserver au titre du L.151-23 du Code de l’urbanisme</p>
<p>Les cœurs d’îlots au sein du tissu urbanisé doivent maintenir le caractère écologique et paysager. Seul 20% de la superficie d’un cœur d’îlot repéré au document graphique pourra faire l’objet d’un projet de construction. Le projet devra tenir compte de la continuité des espaces verts avec les unités parcellaires voisines de manière à assurer un ensemble végétalisé cohérent d’un seul tenant.</p>

Voies nouvelles :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
DISPOSITIONS COMMUNES 3. Equipement et réseaux
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public.
.../...
Voies nouvelles :
Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
.../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
DISPOSITIONS COMMUNES 3. Equipement et réseaux
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public.
.../...
Voies nouvelles :
Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale au moins égale à 6,00 mètres comprenant une largeur de chaussée minimale de 4,50 mètres hors trottoir.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
.../...

3.2.6. Dispositions relatives aux toitures monopente en zones UR et UT.

3.2.6.1. Exposé des motifs des modifications apportées :

Dans les zones UR et UT, le règlement autorise les toitures monopente que dans le cas des annexes, des vérandas et des constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres.

Dans ces deux zones, le règlement est modifié pour admettre les toitures monopente dans le cas des extensions n'excédant pas une hauteur de 6 mètres, de manière à faciliter l'extension des constructions existante.

Ces dispositions sont transférées de l'article 3.2- Hauteur des constructions - à l'article 4.1 - Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures -.

3.2.6.2. Détail des modifications apportées :

- Modification du règlement en zone UR :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
<p>Zone UR 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>
<p>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>
<p>3.2. Hauteur des constructions</p>
<p>3.2.1. Dispositions générales</p> <p>En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2.</p> <p>Toutefois, pour les constructions présentant un toit-terrasse, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1.</p> <p>En secteur URb uniquement, afin de conserver la diversité des rythmes de hauteur, les surélévations sont interdites.</p> <p>Seules les annexes telles que définies aux dispositions générales du PLU, les vérandas ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres pourront être traitées en toiture monopente.</p> <p>.../...</p>

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
<p>Zone UR 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>
<p>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>
<p>3.2. Hauteur des constructions</p>
<p>3.2.1. Dispositions générales</p>

En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2.

Toutefois, pour les constructions présentant un toit-terrasse, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1.

En secteur URb uniquement, afin de conserver la diversité des rythmes de hauteur, les surélévations sont interdites.

.../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

Zone UR

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

.../...

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

.../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION

Zone UR

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

.../...

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Ne pourront être traitées en toiture monopente que :

- Les annexes telles que définies aux dispositions générales,
- Les vérandas,
- Les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres,
- Les extensions dont le faîtage s'appuie sur la construction principale et n'excédant pas une hauteur de 6,00 mètres.

.../...

- Modification du règlement en zone UT :

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
Zone UT 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
3.2. Hauteur des constructions
<i>3.2.1. Dispositions générales</i> En zone UT, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3. <i>Seules les annexes telles que définies aux dispositions générales du PLU, les vérandas ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres pourront être traitées en toiture monopente.</i> .../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION
Zone UT 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
3.2. Hauteur des constructions
<i>3.2.1. Dispositions générales</i> En zone UT, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3. .../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR
Zone UT 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures
.../...
Toitures : <i>Voir dispositions communes à toutes les zones.</i> .../...

EXTRAIT DU REGLEMENT - PROPOSITION DE MODIFICATION

Zone UT

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

.../...

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Ne pourront être traitées en toiture monopente que :

- Les annexes telles que définies aux dispositions générales,
- Les vérandas,
- Les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres,
- Les extensions dont le faîtage s'appuie sur la construction principale et n'excédant pas une hauteur de 6,00 mètres.

.../...

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS PROPOSEES.

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de Neuilly-Plaisance sont sans incidences sur l'environnement.