

Établissement Public Territorial
GRAND PARIS GRAND EST

Commune de
NEUILLY-SUR-MARNE
Plan local d'urbanisme

Modification n°8

Procédure simplifiée

Notice de présentation



Sommaire

1.	EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8	3
1.1.	Le plan local d'urbanisme du Neuilly-sur-Marne	3
1.2.	Le projet de modification simplifiée n° 8.	3
2.	LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8.	7
2.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée.	7
2.1.1.	Procédure de modification :	7
2.1.2.	Procédure de modification simplifiée :	8
2.2.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée.	8
2.2.1.	Engagement de la procédure.	8
2.2.2.	La mise à disposition du public :	8
2.2.3.	L'approbation de la modification :	8
3.	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8.	9
3.1.	Les pièces du PLU de Neuilly-sur-Marne concernées par la modification simplifiée n° 8.	9
3.2.	Présentation des modifications proposées.	9
-	Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	9
-	Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	10
-	Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :	11
-	Article UE 9 : Emprise au sol des constructions.	12
-	Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions.	12
-	Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	13
4.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8.	14

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8

1.1. Le plan local d'urbanisme du Neuilly-sur-Marne.

Le plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Marne a été approuvé le 18 septembre 2014, modifié le 21 mai 2015, le 17 décembre 2015 et le 17 octobre 2017, mis en compatibilité le 15 mai 2019, modifié le 24 septembre 2019 et 28 septembre 2021.

1.2. Le projet de modification simplifiée n° 8.

La modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Marne a pour objectif d'adapter les dispositions du règlement de la zone UE en vue de permettre une extension des locaux de l'Institut de Formation Interhospitalier Théodore Simon (IFITS).

L'Institut de Formation Interhospitalier Théodore Simon (IFITS) a été fondé en 1946 sur le site de l'hôpital psychiatrique de Maison Blanche. Depuis 1997, il est regroupé les écoles paramédicales de l'Établissement Public de Santé Maison Blanche (intégré aujourd'hui dans le Groupe Hospitalier Universitaire Paris Psychiatrie et Neurosciences) et du Centre Hospitalier Intercommunal Le Raincy/Montfermeil (aujourd'hui établissement support du Groupement Hospitalier de Territoire Grand Paris Nord Est).

Il propose cinq filières diplômantes - infirmier, infirmier anesthésiste, aide-soignant, auxiliaire de puériculture et ambulancier - à environ 1000 étudiants et élèves.



Locaux de l'IFITS à Neuilly-sur-Marne - Vue aérienne Google-maps.

L'IFITS est situé au sud-est du site historique de l'hôpital de Maison Blanche, à proximité de l'avenue Jean Jaurès, de l'avenue Jean Stéphan et de l'avenue de Maison Blanche, à l'intérieur du périmètre de la ZAC Maison Blanche.



**L'IFITS et le site de Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne -
vue aérienne Google-Maps.**

Lors de la création de la ZAC Maison Blanche, le 25 avril 2013, la délocalisation de l'IFITS hors du site de Maison Blanche était envisagée. La programmation de l'opération d'aménagement, traduite notamment dans les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuilly-sur-Marne approuvé le 18 septembre 2014 et dans le traité de concession de l'opération d'aménagement signé le 4 novembre 2014 avec Grand Paris Aménagement, intégrait cette hypothèse de délocalisation.



ZAC Maison Blanche - Plan masse - Traité de concession 2014.

Le projet de délocalisation de l'IFITS ne s'est pas concrétisé. Un accès indépendant à l'établissement a été créé depuis l'avenue de Maison Blanche et, en 2017, le bâtiment de 4 étages a été réhabilité, les anciens locaux d'hébergement ont été transformés en locaux d'enseignement.

Le projet d'aménagement de la ZAC Maison Blanche sera revu et adapté pour, notamment, prendre en compte l'insertion de l'IFITS dans le nouveau quartier.

L'IFITS souhaite aujourd'hui réaliser une extension de ses locaux d'environ 200 m² pour créer un centre de documentation et l'information (CDI). Cette extension permettra également le réaménagement de l'ancienne bibliothèque, pour la création d'une salle multimédia, d'une infirmerie et d'une salle de repos. Ces travaux sont subventionnés par la Région Ile-de-France, au titre de l'enseignement supérieur.

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Neuilly-sur-Marne vise à permettre la réalisation de ces travaux dans un délai compatible avec les règles régionales de financement.

La modification du PLU :

L'IFITS est situé en zone UE du PLU de Neuilly-sur-Marne. Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques.



Plan de zonage du PLU de Neuilly-sur-Marne (Extrait) - localisation de l'IFITS

Dans la zone UE, les règles d'implantation et de hauteur des constructions, la localisation des espaces libres et des espaces publics sont définies par le document graphique n° 3 du règlement.

Le document graphique n° 3 du règlement du PLU de Neuilly-sur-Marne définit notamment les zones d'implantation des constructions (en gris sur le plan), les espaces libres et les espaces publics à créer (en blanc et en orange sur le plan).



Document graphique n° 3 du PLU - Zones UD et UE - localisation de l'IFITS

Ces zones d'implantation des constructions et la localisation des espaces libres et des espaces publics à créer ne correspondent pas à l'implantation des bâtiments de l'IFITS et ne permettent pas les travaux d'extension envisagés.



Superposition de l'implantation des bâtiments de l'IFITS et du document graphique n° 3



IFITS - Localisation du projet d'extension.

L'IFITS est un établissement d'enseignement, ses locaux entrent dans la catégorie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du PLU de Neuilly-sur-Marne.

Le règlement de la zone UE est complété pour indiquer que les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.

Cette disposition permettra la réalisation du projet de l'IFITS sans attendre que le projet d'aménagement de la ZAC Maison Blanche et le plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Marne soient adaptés pour prendre en compte le maintien de l'IFITS et son insertion dans le nouveau quartier.

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8.

2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.

2.1.1. Procédure de modification :

Les évolutions proposées du PLU de NEUILLY-SUR-MARNE 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'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 du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision définie à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification, 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.

2.1.2. Procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Marne n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Marne peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2.1.1. Engagement de la procédure.

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'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 simplifiée 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 président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de modification.

2.2.2. La mise à disposition du public :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du conseil de territoire du 15 mars 2022.

2.2.3. L'approbation de la modification :

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est en présente le bilan devant le conseil de territoire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8.

La notice de présentation expose uniquement les extraits ou parties du PLU 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 de Neuilly-sur-Marne concernées par la modification simplifiée n° 8.

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Neuilly-sur-Marne porte sur :

- Les articles UE6, UE7, UE8 , UE9, UR10 et UE 13 du règlement.

3.2. Présentation des modifications proposées.

Les modifications proposées figurent en caractères gras et couleur vert.

- Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>.../...</p> <p>6.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <p>.../...</p> <p>6.2.2.- Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3. - Lorsque qu'une ligne d'implantation est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'emprise maximale constructible. <p>6.3. - Constructions existantes :</p> <p>Dans le cas des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, 	<p>Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>.../...</p> <p>6.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <p>.../...</p> <p>6.2.2.- Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3. - Lorsque qu'une ligne d'implantation est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'emprise maximale constructible. <p>6.3. - Constructions existantes :</p> <p>Dans le cas des constructions existantes, des implantations autres que celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>- pour la construction de locaux nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.</p> <p>.../...</p>	<p>- pour la construction de locaux nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.</p> <p>Les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.</p> <p>.../...</p>

- Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>.../...</p> <p>7.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <p>- Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas.</p> <p>- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3.</p> <p>- Lorsque qu'une ligne d'implantation est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'emprise maximale constructible</p> <p>- Cas des limites séparatives situées à l'intérieur d'une emprise maximale constructible : Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative.</p> <p>7.3. - Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :</p> <p>- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,</p>	<p>Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>.../...</p> <p>7.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <p>- Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas.</p> <p>- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3.</p> <p>- Lorsque qu'une ligne d'implantation est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'emprise maximale constructible</p> <p>- Cas des limites séparatives situées à l'intérieur d'une emprise maximale constructible : Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative.</p> <p>7.3. - Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositions des paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :</p> <p>- pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité,</p>

<p>- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.</p> <p>.../...</p>	<p>- pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.</p> <p>Les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.</p> <p>.../...</p>
---	--

- Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>.../...</p> <p>8.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <p>- Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas.</p> <p>- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3.</p> <p>- Lorsque qu'une ligne d'implantation est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'emprise maximale constructible.</p> <p>- Cas des façades en vis-à-vis à l'intérieur de l'emprise maximale constructible : La distance entre deux façades en vis-à-vis à l'intérieur de l'emprise maximale constructible doit être au moins égale à 10 mètres.</p> <p>.../...</p>	<p>Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>.../...</p> <p>8.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <p>- Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas.</p> <p>- Les constructions en élévation doivent être implantées dans les limites des emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3.</p> <p>- Lorsque qu'une ligne d'implantation est indiquée sur le document graphique n° 3, la partie verticale de la façade de toute construction doit être implantée en limite de l'emprise maximale constructible.</p> <p>- Cas des façades en vis-à-vis à l'intérieur de l'emprise maximale constructible : La distance entre deux façades en vis-à-vis à l'intérieur de l'emprise maximale constructible doit être au moins égale à 10 mètres.</p> <p>- Les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.</p> <p>.../...</p>

- Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>.../...</p> <p>9.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas. - L'emprise au sol des constructions en élévation est limitée aux emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3. <p>9.3. - Constructions existantes :</p> <p>Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de l'emprise maximale constructible peut être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres. <p>.../...</p>	<p>Article UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>.../...</p> <p>9.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document graphique n° 3, les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas. - L'emprise au sol des constructions en élévation est limitée aux emprises maximales constructibles indiquées sur le document graphique n° 3. <p>9.3. - Constructions existantes :</p> <p>Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de l'emprise maximale constructible peut être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, - pour la construction de locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou au stationnement des vélos, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres. <p>Les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.</p> <p>.../...</p>

- Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.</p> <p>.../...</p> <p>10.3. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document 	<p>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.</p> <p>.../...</p> <p>10.3. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les terrains comportant une indication d'emprise maximale constructible sur le document

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>graphique n° 3, les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas.</p> <p>- La hauteur maximale des constructions est indiquée par les indices figurant sur le document graphique n° 3 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- H9 : - La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres et 2 étages (R+2) - La hauteur du plancher du niveau R+1 est limitée à 6 mètres.</p> <p style="padding-left: 40px;">- H10 : - La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres et 1 niveau (R)</p> <p style="padding-left: 40px;">- Constructions existantes :</p> <p style="padding-left: 80px;">- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.</p> <p style="padding-left: 80px;">- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.</p>	<p>graphique n° 3, les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas.</p> <p>- La hauteur maximale des constructions est indiquée par les indices figurant sur le document graphique n° 3 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- H9 : - La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres et 2 étages (R+2) - La hauteur du plancher du niveau R+1 est limitée à 6 mètres.</p> <p style="padding-left: 40px;">- H10 : - La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres et 1 niveau (R)</p> <p style="padding-left: 40px;">- Constructions existantes :</p> <p style="padding-left: 80px;">- Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis uniquement pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.</p> <p style="padding-left: 80px;">- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des installations de téléphonie mobile (antennes-relais et ouvrages associés) et des murs écrans des balcons* et terrasses.</p> <p style="padding-left: 40px; color: green;">- Les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.</p>

- Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.</p> <p>.../...</p> <p>13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres et de pleine terre :</p> <p>13.1.2.1. - Dispositions générales :</p> <p style="padding-left: 40px;">- Les espaces libres doivent présenter une superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre.</p>	<p>Article UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.</p> <p>.../...</p> <p>13.1.2 - Superficie minimale des espaces libres et de pleine terre :</p> <p>13.1.2.1. - Dispositions générales :</p> <p style="padding-left: 40px;">- Les espaces libres doivent présenter une superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et être aménagé en espaces verts en pleine terre.</p>

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>- Les espaces d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.</p> <p>13.1.2.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement</p> <p>Les espaces de pleine terre indiqués sur le document graphique n° 3 doivent être aménagés en espaces libres de pleine terre.</p> <p>.../...</p>	<p>- Les espaces d'une superficie inférieure à 5 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la superficie minimale des espaces libres.</p> <p>13.1.2.2. - Dispositions particulières relevant des documents graphiques du règlement</p> <p>Les espaces de pleine terre indiqués sur le document graphique n° 3 doivent être aménagés en espaces libres de pleine terre.</p> <p>Les dispositions du document graphique n° 3 ne sont pas applicables aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone.</p> <p>.../...</p>

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 8.

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Neuilly-sur-Marne porte sur un ajustement mineur du règlement.

Les règles de la zone UE applicables en dehors du secteur couvert par le document graphique n° 3 du règlement sont inchangées et s'appliqueront aux extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la zone et notamment :

- L'article UE 9, qui limite l'emprise au sol des constructions à 40 % de la superficie de l'unité foncière,
- L'article UE 13, qui impose une superficie d'espaces verts en pleine terre au moins égale à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

La modification est sans incidence sur les espaces verts protégés délimités sur le plan de zonage - document graphique n° 1 du règlement.

L'IFITS est le seul établissement entrant dans la catégorie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situé dans la zone couverte par le document graphique n° 3.

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Neuilly-sur-Marne n'aura d'effet que sur le site de l'IFITS, dont la superficie est de 2,3 ha environ.

La modification simplifiée n° 8 du PLU de Neuilly-sur-Marne est sans incidence notable sur l'environnement.