



NEULLY-SUR-SEINE

Ville de Neully-sur-Seine

plan

local

d'urbanisme

U

L

P



Pièce n°1.1 :Rapport de présentation - Première partie

PLU approuvé

SOMMAIRE ▶

Diagnostic P.10

 **HISTORIQUE** P.11

 **POPULATION** P.27

 **HABITAT** P.43

 **EMPLOI** P.75

 **CADRE DE VIE** P.115

 **ANNEXES** P.209

1 *DES DOCUMENTS D'URBANISME QUI ONT FAÇONNÉ LA VILLE* 13

2 *SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE* 14

Neuilly-sur-Seine	14
Situation de la commune	14
Le territoire de Neuilly	14
Les trois mairies	15
Neuilly est à la fois ville et campagne	15
Les quartiers	16

3 *ÉPISODES HISTORIQUES* 17

Toponymie	17
Neuilly à l'origine	17
Les grandes propriétés	20
Les grand lotissements : du village à la ville	20

4 *LE TISSU NEUILLÉEN* 24

Parcellaire très varié constitué entre les années 1850 et 1950	24
Parcellaire plus important constitué à partir des années 1950	24
Neuilly de 1970 à nos jours	26

1 *LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE* 30

Évolution de la population	30
Le solde naturel	31
Le solde migratoire	31

2 *LA COMPOSITION DE LA POPULATION* 33

La structure par âge et par sexe de la population	33
La taille et la composition des ménages	34

3 *L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL* 36

La dynamique démographique est moins favorable	36
La structure par âge est plus « âgée »	37
La structure par âge de la population est liée à la structure des ménages	38

4	ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX	39
	Le calcul du point mort	39
	L'hypothèse d'évolution démographique	40
1	LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS DE NEUILLY-SUR-SEINE	45
	L'importance du parc et de son évolution	45
	Âge du parc de logements	46
	Taille des logements	47
	Confort des résidences principales	49
	Constructions neuves et renouvellement du parc	50
	Analyse de la vacance	54
	Les caractéristiques du marché foncier et immobilier	57
2	LA MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT	62
	Statut d'occupation	62
	État de la mixité sociale	64
	Niveau de prix et de loyers	64
3	L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	65
	Le parc social	65
	La mutabilité du parc de Neuilly	68
	Disponibilités foncières	69
4	ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX	70
	Bilan des opérations menées depuis 10 ans	72
1	ÉCONOMIE	77
	1-État des lieux et diagnostic	77
	Le poids économique	77
	Attractivité et entreprises	77
	2-Le parc de bureaux	79
	Repères sur le parc marchand de bureaux	81
	Évolution du stock et de la vacance	81
	Opérations récentes, en cours ou projetées	82
	Dynamique de la demande	83
	Concurrence	84
	Impact sur les Hauts-de-Seine	86

2	COMMERCE	87
	1-Répartition sectorielle et spatiale de l'offre commerciale neuilléenne	87
	L'équipements commercial	87
	Les sous catégories de commerces prédominantes	87
	Densité du commerce	91
	Caractéristiques dominantes, poids des pôles et linéaires	93
	Les pôles et linéaires majeurs : une attractivité communale et intercommunale	94
	Les pôles de quartiers au rayonnement local	97
	Les pôles complémentaires aux offres des pôles et quartiers environnants	99
	Les pôles liés à la présence de quartiers résidentiels	100
	Les pôles liés à la présence d'établissements de plus de 20 salariés	101
	 2-L'environnement commercial de Neuilly-sur-Seine	 103
3	POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS	104
	1-Population active	104
	Évolution par C.S.P	106
	Formation	106
	 2-Emplois	 107
	Chômage	107
	Effectifs salariés	109
4	ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX	110
	Les potentiels d'évolution	112
1	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	117
	1-Le patrimoine neuilléen.....	117
	Les quartiers	118
	 2-Les monuments historiques.....	 121
	Édifices et espaces protégés au titre des monuments historiques	121
	Monuments historiques : histoire des monuments	123
	 3-Les édifices remarquables.....	 129
	Diversité du patrimoine architectural neuilléen	129
	Les bâtiments référence	131

4-Les bâtiments “référence”	136
Les constructions villageoises	136
Les éclectiques	138
Les historicistes	141
Les tendances régionalistes et les modes étrangères	144
La conclusion du mouvement et l’art nouveau	145
La modernité - Les modernes classiques	146
La modernité - Les novateurs	149

5-Ensembles architecturaux et villas	156
Les ensembles architecturaux	156
Les villas	161

6-L’axe historique	163
Le grand axe historique	163
La coupure urbaine	165
La répartition des espaces	166

2 ÉQUIPEMENTS ET SERVICE 167

1-Les équipements anciens - 1850/1950	167
Les équipements structurants de l’espace	167
Caractères architecturaux des équipements	168

2-Les équipements d’intérêt collectifs	171
Équipements et services	171

3-Enseignement	173
Enfance/Scolarité	173

4-Santé, petite enfance, retraités	174
Santé	174
Crèches et haltes garderies	174
Action sociale des personnes âgées et de la famille	174
Club de loisirs pour personnes retraitées “Temps libre”	174

5-Sport, loisirs, culture	175
La jeunesse et les sports	175
La culture	175

6-Vivre la ville au quotidien	176
-------------------------------	-----

3	TRANSPORT	177
	1-Transports en commun.....	177
	Métro et RER	177
	Bus	177
	Les déplacements Domicile-Travail et Domicile-École	179
	Les modes de Transports utilisés pour se rendre au travail	180
	2-Circulation, trafics et accidentologie.....	181
	La trame viaire	181
	Trafic routier	190
	Trafic piéton	190
	Accidentologie	191
	3-Stationnement.....	193
4	MOBILITÉ DÉPLACEMENTS ET SÉCURITÉ	197
	1-Les zones 30.....	197
	2-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite.....	198
	3-Sécurité devant les écoles et pistes cyclables.....	199
	Sécurité devant les écoles	199
	Les aménagements cyclables et les stations Vélib'	199
5	ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX	200
	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS DU CADRE DE VIE RECHERCHÉES PAR LA VILLE ET BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE :	
	1-Aménagements de l'espace et environnement.....	
	Objectifs de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager	200
	Inscrire les abords de l'avenue Charles de Gaulle dans le projet Axe Majeur	201
	Les enjeux du projet Axe majeur	202
	Les enjeux	202
	2-Équipements et services.....	204
	Renouvellement urbain	204
	Les propositions d'objectifs pour accompagner la programmation d'équipements publics intégrés au P.L.U.	204
	3-Transports.....	205
	Réduire l'usage de l'automobile	206
	4-Mobilité, déplacements et sécurité.....	207
	Le Schéma Directeur de la R.I.F et son projet révisé	207
	Le contrat de projets État Région 2007-2013	207
	Permettre l'implantation du tertiaire dans les pôles urbains	208

1	VIVRE ET HABITER À NEUILLY-SUR-SEINE	211
	Définition des éléments statistiques	212
	Catégorie de logements	214
2	TRAVAILLER À NEUILLY-SUR-SEINE	216
3	ÉQUIPEMENTS	218
	Les équipements d'utilité publique de la ville de Neuilly-sur-Seine en 2010	218

SOMMAIRE ▶

Présentation de l'état initial de l'environnement P.227

■ ■ ■ I. GÉOMORPHOLOGIE, HYDROLOGIE ET CLIMAT P.230

■ ■ ■ II. RISQUES - NUISANCES ET ENVIRONNEMENT P.241

■ ■ ■ III. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES P.284

1	LE SITE NATUREL	230
	La topographie	230
	La géologie	232
	L'hydrologie	236
2	LE CLIMAT	238
	Les températures	238
	Le risque lié au froid.....	238
	Les précipitations.....	239
	L'ensoleillement.....	239
	Le vent.....	239
	Le risque lié à la tempête.....	239
	L'incidence sur la qualité de l'air.....	240
1	LE PLAN PRÉVENTION DES RISQUES	241
	Le risque inondation	241
	Les risques technologiques	242
2	LES NUISANCES	244
	Le bruit	244
	La réduction des nuisances sonores avenue Charles-de-Gaulle.....	248
	Les pollutions atmosphériques	250
	Le plomb.....	256
	La couverture électromagnétique- La téléphonie mobile	257

3	LA GESTION DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT	262	
	La gestion de l'eau		262
	La gestion de l'assainissement		266
	Les eaux claires parasites		271
4	L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS ET COLLECTE SÉLECTIVE	274	
	La répartition des compétences.....		274
	Les différentes collectes		274
	Les filières d'élimination		277
	Enjeux et perspectives.....		279
5	ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX EN TERMES D'ENVIRONNEMENT	281	
1	PATRIMOINE VÉGÉTAL	284	
	Présence végétale		284
	Le fleurissement		285
	Le patrimoine arboré.....		285
	Les espaces boisés classés et arbres remarquables.....		286
	Le Système d'Information Géographique (S.I.G.)		287
2	LA PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	290	
	La faune		290
	La flore		293
	Les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.)		293
3	LA SEINE ET SES BERGES	294	
	Une politique à l'échelle du département.....		294
	Le partenariat et les outils de contractualisation.....		296
	La Seine et ses berges à Neuilly-sur-Seine.....		297
	L'aménagement et la gestion durable de la Seine et ses berges à Neuilly-sur-Seine.....		299
4	ANALYSE DES BESOINS RÉPERTORIÉS ET ENJEUX EN TERMES DE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES	302	

Diagnostic



Mairie de Neuilly-sur-Seine
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

HISTORIQUE



HISTORIQUE

1- Des documents d'Urbanisme qui ont façonné la ville

Les documents successifs de la Ville de Neuilly-sur-Seine ont contribué à bâtir la Ville que nous connaissons aujourd'hui.

Riche d'un passé historique et grâce à la permanence de ses règles d'urbanisme, la ville a su préserver un patrimoine architectural et végétal autour de larges voies plantées qui contribuent à la qualité de vie d'aujourd'hui.

Située au coeur de la première région économique d'Europe, la Ville bénéficie de son dynamisme. L'attractivité de la commune dans les domaines de l'activité économique du commerce, l'exigence de qualité de ses habitants, la recherche d'un développement cohérent par celle-ci, induisent régulièrement des adaptations des documents d'urbanisme. Ces changements doivent être analysés pour être accompagnés, compensés et adaptés afin de prendre en considération les nouveaux besoins en matière d'équipements, d'activités économiques et de logements.

Après les lotissements de 1825 à 1851 suivis de la diminution de l'étendue du territoire communal le 16 juin 1859, la Ville de Neuilly-sur-Seine a connu, le 18 avril 1931, le Plan d'Aménagement et d'Extension de la commune de Neuilly-sur-Seine. La Ville de Neuilly-sur-Seine a adopté, en 1933, le programme des servitudes.

Le 12 juillet 1951 la ville de Neuilly-sur-Seine a adopté son premier plan d'urbanisme : **le programme d'aménagement**. Ce programme concernait, en particulier, la remise en vigueur des mesures de sauvegarde sur le territoire communal. Une politique d'équipements d'intérêt collectif est mise en place par le Plan d'Aménagement et le Programme des Servitudes. Elle porte essentiellement sur la réalisation d'équipements scolaires, sportifs, de santé, culturels et sociaux.

En août 1970, le Plan d'Occupation des Sols de Neuilly est le premier prescrit en France. Une politique d'urbanisme cohérente s'attache à conserver un cadre de vie diversifié et de grande qualité (*arrêté préfectoral de publication du P.O.S. du 11 août 1971 et arrêté préfectoral d'approbation du 11 août 1976*).

Le 17 mai 1990 est prescrite l'élaboration d'un nouveau P.O.S. par le conseil Municipal. Le P.O.S est approuvé le 26 mars 1992. Le document est mis en révision le 9 novembre 1995 puis approuvé le 5 mars 1998.

Pour accompagner les évolutions urbaines, le P.O.S. de 1998 est modifié les 18 mai 2000, 27 juin 2002, 26 juin 2003 et 14 mai 2009.

HISTORIQUE

2- Situation géographique et administrative

►► NEUILLY-SUR-SEINE

Commune - n° 051

Population 2013 - 62.565 habitants

Superficie communale - 373 hectares

Surface cadastrée - 287 hectares
Espaces publics (Voirie et Seine) - 86 ha

Dimensions - 3 Km du Nord au Sud - 1,95 Km avenue Charles-de-Gaulle

Densité 2013 - 16.773 habitants/Km² (pour mémoire la densité moyenne de la France métropolitaine est de 115 habitants/km²)

►► SITUATION DE LA COMMUNE

Située entre Paris et la Défense sur la rive droite de la Seine, Neuilly appartient à la Petite Couronne de l'agglomération parisienne. Elle est bordée au Nord et à l'Est par Levallois-Perret et Paris.

Au Sud et à l'Ouest, la ville est bordée par des espaces "naturels" : le Bois de Boulogne et la Seine.

►► LE TERRITOIRE DE NEUILLY

A partir de 1790, Neuilly devient "commune" avec un territoire alors deux fois plus important que son territoire actuel. Celui-ci englobe une partie du Bois de Boulogne, la frange Sud de Levallois-Perret et il s'étend jusqu'à l'Étoile.

VILLE DE NEUILLY-SUR-SEINE [PLAN DE SITUATION]



C'est à partir de 1841, lorsque Thiers entreprend la construction d'une nouvelle ceinture de fortifications, que le territoire de Neuilly s'amenuise. Neuilly-sur-Seine trouve peu à peu ses limites actuelles après avoir été amputée, en 1859, du quartier des Ternes situé au-delà des fortifications, en 1866, du secteur situé au nord de la rue de Villiers et enfin, en 1918, de tout le Bois de Boulogne.

▶▶ LES TROIS MAIRIES

Ces fluctuations du territoire de Neuilly, de part et d'autre du grand axe de l'avenue de Neuilly, expliquent les constructions successives, entre 1790 et 1890, de trois Mairies qui cherchèrent à conserver une position centrale, dominante, au milieu de chaque territoire communal.

Ces fluctuations du territoire communal s'expliquent aussi par le fait que Neuilly est structuré par un axe et non un pôle central. L'axe historique a marqué de façon majeure la mémoire, le patrimoine architectural et urbain de la commune.

Première Mairie: place du Château.....	1811
Seconde Mairie: place Parmentier.....	1825
Troisième Mairie: actuel Hôtel de Ville.....	1882



(source: Archives municipales de Neuilly-sur-Seine)

▶▶ NEUILLY EST À LA FOIS VILLE ET CAMPAGNE

C'est dans une plaine qui fut longtemps boisée, au bord d'un fleuve baignant de "gracieux îlots", que se sont organisés peu à peu et de manière très personnelle, les différents quartiers de Neuilly.

Le caractère exemplaire de ce développement est de s'être opéré en jouant à la fois sur les deux termes du "vert" et du "bâti".

Neuilly n'est pas une banlieue verte, du type Le Vésinet, ou un quartier fortement urbanisé, comme Boulogne ou Levallois-Perret. Elle a une spécificité, celle de "quartiers paysagés".

Toutefois, ce n'est pas facile de garder son authenticité lorsque la ville se transforme, se densifie et que le paysage urbain des communes environnantes change radicalement.

Presque la moitié des immeubles de Neuilly date d'avant 1950. En moins d'une génération, La Défense, Levallois ou la Porte Maillot ont vu se développer, aux portes de Neuilly, de gigantesques opérations de constructions de bureaux ou de logements.

C'est pourquoi, consciente de la très grande qualité du cadre de vie qu'elle offre aujourd'hui à ses résidents, la commune de Neuilly souhaite conduire son développement tout en conservant, comme objectif, la sauvegarde d'un patrimoine architectural, urbain et paysager exceptionnel.

▶ LES QUARTIERS

De par son histoire, le territoire neuilléen est relativement homogène et le découpage pour l'analyse en quartiers est généralement peu pertinent. Néanmoins, des analyses statistiques faites sous un angle géographique peuvent faire émerger 3 typologies de quartiers :

- ◀ Les rives de l'avenue Charles-de-Gaulle
- ◀ Les quartiers résidentiels
- ◀ Les îles

▶ TOUTEFOIS, UN DÉCOUPAGE PLUS FIN BASÉ SUR L'HISTOIRE PERMET DE DISTINGUER 7 QUARTIERS :

Neuilly - Centre (90 ha), le village d'origine
+ L'avenue Charles-de-Gaulle et le Pont
+ Le quartier des Sablons

Les quartiers de Longchamp
et de Saint-James (63 ha)

Le quartier Charles Laffitte (19 ha)

Le quartier du Parc d'Orléans (149 ha)

Les îles (sans la Seine) (19 ha)

(Confère le chapitre " Analyse du patrimoine urbain et paysager").



HISTORIQUE

3- Épisodes historiques

►► TOPONYMIE

Mentionnée dans de nombreux actes depuis le Moyen Age, Neuilly reçut plusieurs appellations dont l'étymologie a fait l'objet d'interprétations diverses :

1222	—	Portus de Liulliaco
1224	—	Lugnacium
1266	—	Luingni
1316	—	Nully
1374	—	Nulliacum, Luny
1648	—	Port-Neuilly
1790	—	Neuilly
1887	—	Neuilly-sur-Seine

► DES ÉTYMOLOGIES CONTROVERSÉES :

lun	la forêt
ou noue	pré-noyé
ou novus locus	lieu nouveau
ou nobiliacum	lieu noble

►► NEUILLY À L'ORIGINE

Dès l'origine, Neuilly fut marquée par une image forte : celle de "l'arbre". Son histoire commence par le défrichement d'une forêt impénétrable, la forêt du Rouvray qui couvrait l'immense territoire de Saint-Denis à Saint-Cloud.



Une image forte à Neuilly : L'ARBRE

(Source Mairie de Neuilly-sur-Seine)

Cette forêt ne disparut pas toutefois entièrement, puisque François 1^{er}, au 16^{ème} siècle, en ceintura d'un immense mur le dernier reste qui devint le Bois de Boulogne, forêt domestiquée. L'arbre restait par ailleurs très présent dans le paysage campagnard du domaine de Clichy et dans les parcs des châteaux : châteaux de Madrid et puis de Neuilly.

Enfin au 19^{ème} siècle, lorsque Neuilly s'urbanise et que la campagne disparaît peu à peu, la mémoire de l'arbre perdue dans les alignements régulièrement plantés le long des boulevards qui furent alors tracés. Ceux-ci donnent, aujourd'hui encore, à Neuilly un peu de cette lumière de sous-bois qui lui est très personnelle et constitue un des éléments singuliers du patrimoine neuilléen qui est à sauvegarder.

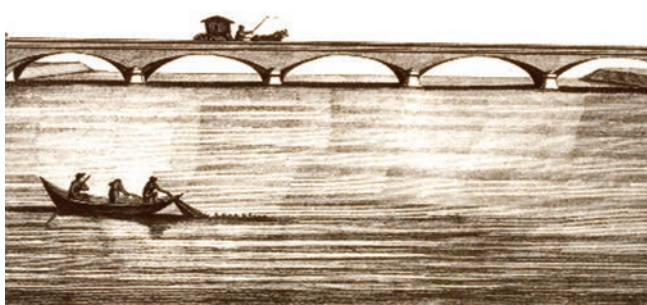
Bordée par la Seine, la forêt à peu à peu laissée place à de petits établissements humains dont l'un devait devenir, à l'époque médiévale, le Port de Neuilly. La fortune de ce Port viendra non pas de l'exploitation de la Seine, mais des facilités de franchissement du fleuve qu'offrait à cet endroit la topographie des rives et des îles.

Le Port de Neuilly se développa ensuite, sa situation privilégiée sur la route de Paris à la Normandie lui permettant rapidement de supplanter le bourg de Villiers dont il resta cependant un simple écart jusqu'à la Révolution.

Cette "vocation de passage" de Neuilly fut longtemps une chance pour la commune. Elle favorisa son développement. Elle lui donna une armature urbaine forte qui a tenu jusqu'à nos jours (*l'avenue du Roule, anciennement route de Paris à Saint-Germain*) et suggéra dès le 17^{ème} siècle la création du grand axe imaginé par Colbert qui devait relier Paris à la Seine : l'avenue Charles-de-Gaulle, anciennement avenue de Neuilly.

Pour que cette vocation ne devienne pas une contrainte pesant sur une commune, coupée en deux, la mise en valeur des abords des axes est-ouest, de l'avenue du Roule et de l'avenue Charles-de-Gaulle, qui supporte aujourd'hui le transit de Paris à La Défense est l'un des thèmes principaux du présent Plan Local d'Urbanisme.

LES PREMIERS PONTS DE NEUILLY



Pont de Neully

(Source : Archives municipales de Neully-sur-Seine)

Neully-centre n'est plus, sans doute aujourd'hui, calqué sur le dessin de l'ancien Port-Neully. Néanmoins, les mémoires qui y sont restées inscrites méritent d'être réactivées :

CONCEPTION

urbaine ordonnée.

PRESTIGE

d'un quartier affiché dans la maison que nous connaissons aujourd'hui à l'angle des rues Ybry et P. Chatrouse. Celle-ci devait commander, au début du 18^{ème} siècle, le débouché du pont de bois.

IMAGE

d'une vraie sociabilité et rôle de liaison entre les quartiers nord et sud de Neully que jouait un centre jadis développé suivant l'axe longitudinal Nord-Sud de la rue Basse de Longchamp, le long de la Seine.



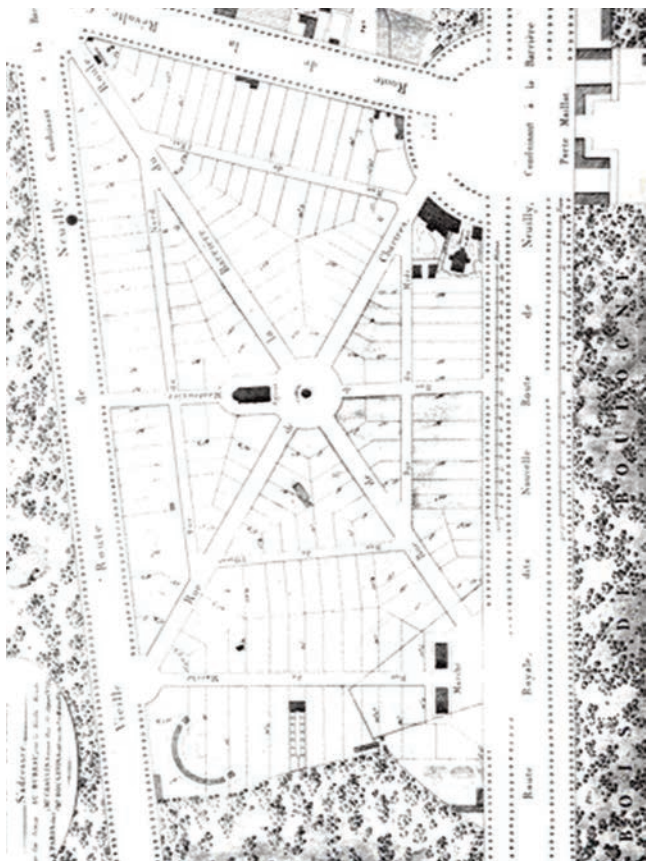
LE VIEUX CENTRE - CARTE DITE DES CHASSES DU ROY [1731]

► LES GRANDES PROPRIÉTÉS

Le bourg de Neuilly resta longtemps circonscrit dans les limites assez étroites du port médiéval, tandis que se développaient, entre Paris et la Seine, des pôles résidentiels fréquentés par l'aristocratie. Les résidences et châteaux ne constituent plus, à Neuilly, des pôles monumentaux, à l'exception de la Folie Saint-James et de son jardin qui sont protégés au titre des Monuments Historiques. Leur importance dans le patrimoine de la commune vient surtout de leur influence sur le développement de la ville.

La présence de grandes propriétés (supérieures à 5.000 m²) a en effet permis, d'éviter pendant longtemps une urbanisation anarchique de cette banlieue très proche de Paris grâce à des règles spécifiques adaptées dont le P.O.S. et le P.L.U. assurent leur pérennité notamment

QUARTIER DE SABLONVILLE [1825]



en matière de hauteur et de densité. Ces grandes parcelles constituent une morphologie urbaine particulière et se distinguent de la trame parcellaire majoritairement inférieure à 2.000 m² (cf. pièce 5-3 du dossier de P.L.U.).

Les grandes propriétés ont favorisé le développement d'un aménagement concerté, aéré et structuré par une trame végétale riche, qui a donné à Neuilly son identité de "ville verte".

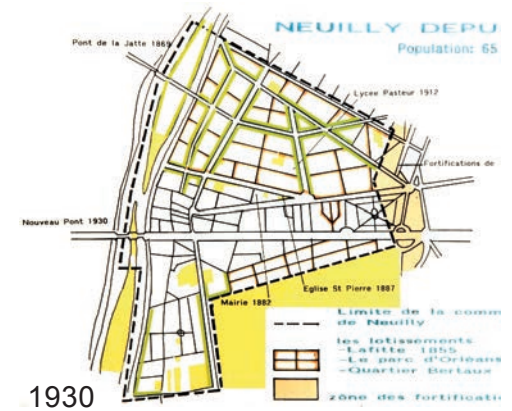
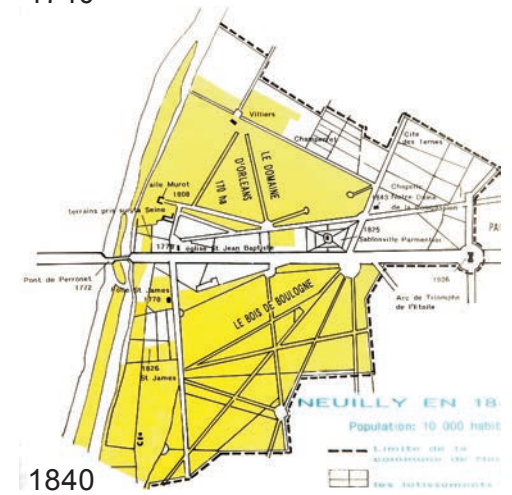
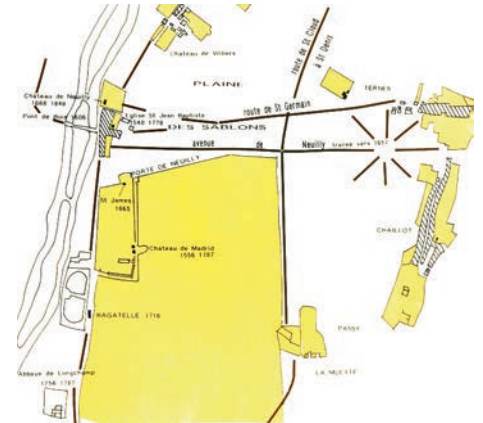
► LES GRANDS LOTISSEMENTS :

DU VILLAGE À LA VILLE

Au début du 19^{ème} siècle, Neuilly ne compte que 2.400 habitants environ et seulement quelques maisons implantées le long de la voie triomphale. De part et d'autre de celle-ci, se développent toutes sortes d'activités : blanchisseries, manœuvres militaires, courses de chevaux, culture de la pomme de terre par Parmentier ou aménagements ludiques.



QUARTIER SAINT-JAMES



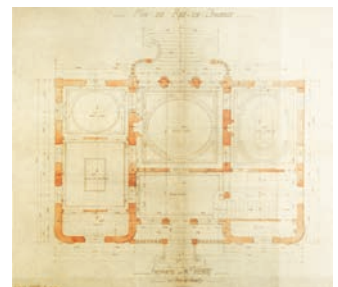
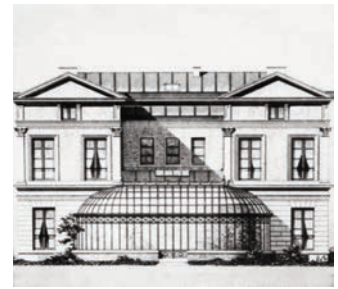
L'AXE HISTORIQUE DE NEUILLY



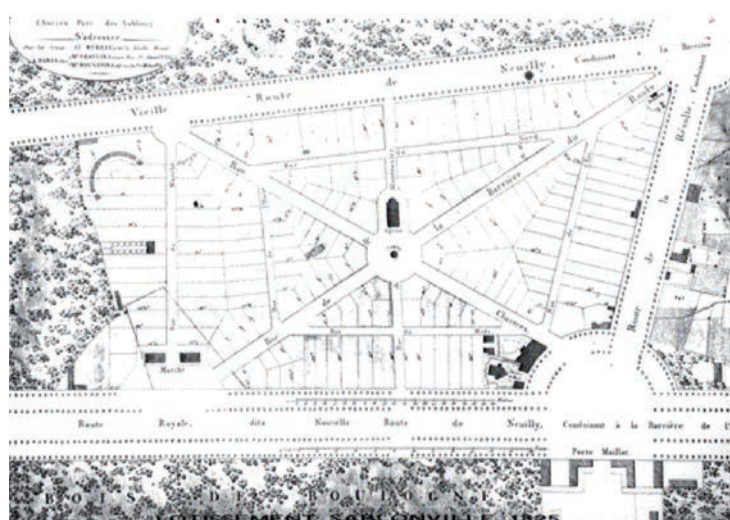
(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de Neuilly-sur-Seine)



- PORT-NEUILLY (13e siècle)
 - LOTISSEMENT DU PARC MADRID (quartier St James) 1820
 - LOTISSEMENT DE SABLONVILLE 1825
 - LOTISSEMENT DU PARC DU DUC D'ORLEANS 11 dec 1854 (approbation du plan)
 - LOTISSEMENT LAFITTE 1855
 - LOTISSEMENT BERTEAUX-DUMAS 1920
 - COMMUNES LIMITROPHES
- Ech: 1/4000 0 200m



LES LOTISSEMENTS



(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de Neuilly-sur-Seine)



À partir de 1820 :

À compter de cette date, commencent les opérations spéculatives qui vont faire passer Neuilly d'un village aggloméré autour d'un pont, à la ville actuelle. C'est à cette époque également que Neuilly commence à s'équiper. A partir de 1880, on voit se construire une nouvelle Mairie, l'église Saint-Pierre, la Justice de Paix, le lycée Pasteur et de nombreux établissements scolaires, religieux ou dits "de charité".

Neuilly "s'embellit" aussi tandis que s'amorce dans la ville un art urbain (*aménagement de la place du Château, actuelle place du Général Gouraud, commande de nombreuses statues...*). Ce patrimoine singulier marque aujourd'hui des repères dans la ville qui méritent, à ce titre, une certaine mise en valeur.

Le 20^{ème} siècle :

A partir de ce moment, l'histoire de Neuilly devient celle de l'occupation d'un territoire déjà totalement urbanisé. Elle devient celle de la densification continue du tissu résidentiel (*construction d'immeubles collectifs en lieu et place d'hôtels particuliers*). C'est à ce moment également que s'amorce un nouveau développement du tertiaire dans l'ouest de Paris qui voit la transformation radicale de l'ancienne "avenue de Neuilly" future avenue Charles-de-Gaulle en un nouvel axe bordé de grands immeubles de bureaux. On assiste au développement d'un axe qui n'est par ailleurs pas encore achevé, si l'on considère les projets d'aménagement actuellement à l'étude du Grand axe de la Défense à Nanterre et de la Porte Maillot à Paris.

HISTORIQUE

4- Le tissu Neuilléen

► PARCELLAIRE TRÈS VARIÉ CONSTITUÉ

ENTRE LES ANNÉES 1850 ET 1950

Le parcellaire neuilléen traduit l'évolution de la formation de la ville. A Neuilly coexistent, de manière assez équilibrée, trois grands courants de l'organisation de l'espace.

A l'une des extrémités de la chaîne, un parcellaire généralement très étroit ; celui d'avant 1850 qui supportait hôtels particuliers et maisons villageoises.

A l'opposé, des parcelles de grande dimension, d'après 1950, qui ont permis la réalisation d'opérations immobilières importantes.

Entre les années 1850 et 1950, le parcellaire est très varié et doit s'adapter à l'importance des différents types de constructions réalisées pendant cette période : hôtels particuliers ou villas unifamiliales, immeubles de rapport assez modestes, grands immeubles de prestige ou équipements structurants de l'espace.

En 1936 la ligne 1 du métro est prolongée jusqu'au pont de Neuilly.

► PARCELLAIRE PLUS IMPORTANT

CONSTITUÉ À PARTIR DES ANNÉES 1950

A partir des années 1950, un parcellaire plus important et découpé de manière assez homogène permet la réalisation "d'immeubles en plots" et d'immeubles-barres".

Le projet de développer des activités tertiaires dans l'Ouest parisien se concrétise. Anticipant sur le pôle de la Défense, un pôle tertiaire commence alors à se développer, sans projet d'ensemble, le long de l'avenue de Neuilly. Une séquence moderne se développe depuis le sud de l'avenue de la Grande Armée jusqu'à la Seine.

La ville de Neuilly sur Seine affirme sa vocation résidentielle qui cohabite mal avec les nouveaux aménagements d'activités tertiaires à la Porte Maillot et à La Défense. Ces deux secteurs de projet engendrent en effet rapidement des flux de circulation importants et avec eux, des nuisances que les nombreux habitants de l'avenue vivent mal.

Après 1950, on assiste à un regroupement parcellaire pour permettre des opérations de promotion immobilières importantes. Cette période est une étape très importante dans l'identification de l'avenue d'aujourd'hui. En effet, la moitié des immeubles de la ville de Neuilly date des années 50.

Les gigantesques opérations qui vont ensuite voir le jour aux portes de l'avenue Charles-de-Gaulle (*La Défense, porte Maillot*) vont confirmer la tendance au développement des opérations de bureau et le caractère de transit de la R.N. 13 entre Paris et sa banlieue. Finalement, son rôle a toujours été très lié à l'activité économique hors Paris et à la relation que la banlieue pouvait entretenir avec la capitale. Aujourd'hui encore, la R.N. 13 confirme sa vocation de passage.



DE LA "CAMPAGNE" À LA VILLE



(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de Neuilly-sur-Seine)

L'aménagement de La Défense se positionne clairement dans la continuité d'une recherche de monumentalité et de rayonnement du Grand Axe comme accès symbolique à Paris, tandis que l'aménagement de l'avenue Charles-de-Gaulle hésite entre le caractère résidentiel de la ville et le développement des activités tertiaires auxquelles elle semble être vouée (*son développement a, en réalité, débuté avant même les opérations de La Défense et de la Porte Maillot*).

Sur les rives de l'avenue Charles-de-Gaulle vont ainsi se juxtaposer un tissu ancien resté résidentiel et un tissu plus récent composé de grands immeubles de bureaux édifiés sans aucune recherche

d'une image architecturale cohérente capable de renouer avec le caractère monumental de l'avenue.

Cette dernière va donc connaître une mutation importante par le remplacement des immeubles jugés vétustes. Entre 1962 et 1974, environ 170.000 m² de bureaux furent achevés à Neuilly, la majeure partie étant concentrée sur l'avenue Charles-de-Gaulle rebaptisée. Entre 1975 et 1984 35.000 m² sont encore bâtis. L'avenue Charles-de-Gaulle est désormais un nouvel axe bordé de grands immeubles de bureau. C'est donc à cette période que s'amorce la transformation du caractère discontinu de Neuilly en une juxtaposition de grands îlots plus ou moins denses.

POPULATION





Les éléments présentés ici portent sur la démographie de la ville de Neuilly-sur-Seine. Ils s'attachent à l'aide des informations issues des recensements de la population, à saisir l'évolution récente de la population replacée dans une perspective historique. L'originalité de la commune est saisie à l'aide de comparaisons avec le département des Hauts-de-Seine et trois communes limitrophes (Courbevoie, Levallois-Perret, Puteaux).

La population de la ville de Neuilly-sur-Seine est estimée au recensement de 2009 à 60 501 habitants. Elle est en augmentation durant la période intercensitaire 1999-2009, après plusieurs décennies de décroissance.

L'étude de la population d'une commune comporte deux aspects. Le premier consiste à analyser la dynamique de cette population, c'est-à-dire son évolution dans le temps, les raisons de son accroissement, de sa stabilité ou de sa décroissance. Le second réside dans l'analyse de la composition de cette population selon différentes caractéristiques à différents moments (âge, sexe, ménages).

POPULATION

1- La dynamique démographique

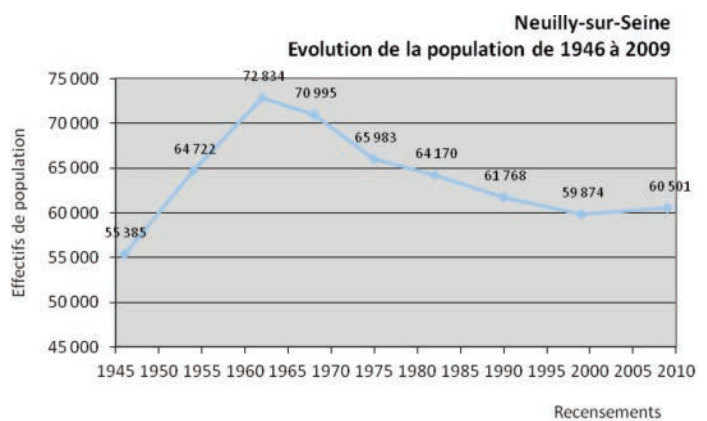
La dynamique démographique d'une commune résulte à la fois du solde naturel (naissances – décès) et du solde migratoire (arrivées – départs).

» ÉVOLUTION DE LA POPULATION

La population de Neuilly-sur-Seine a diminué entre 1962 et 1999, passant de 72 834 habitants à 59 874 habitants entre les deux dates. Cette perte est le résultat d'un excédent des naissances sur les décès, positif mais faible et d'un nombre de départs supérieur à celui des arrivées. Les naissances trop peu nombreuses n'ont pu compenser la perte d'effectifs due aux décès et aux départs.

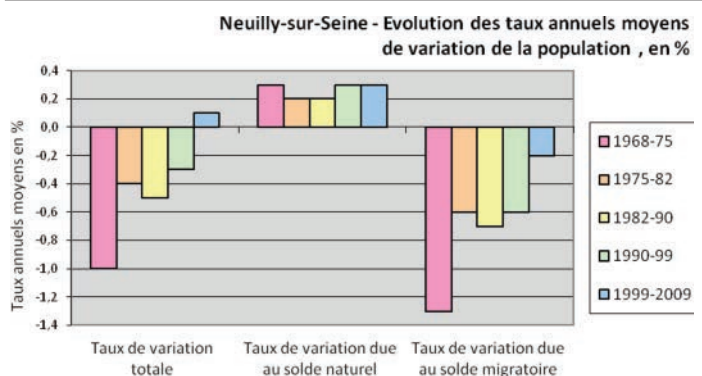
Depuis 1999, la population de Neuilly-sur-Seine est à nouveau en hausse. Elle gagne 627 habitants entre 1999 et 2009. Elle est estimée à 60 501 au recensement de 2009. Ce renversement de tendance est dû à une réduction du déficit migratoire entre les deux recensements. L'excédent des naissances sur les décès est resté stable. Il compense désormais le solde migratoire, encore négatif mais proche de 0.

La croissance de la population de Neuilly-sur-Seine durant la dernière période intercensitaire est ainsi modérée en raison d'un solde naturel peu élevé et d'un solde migratoire légèrement déficitaire.



(Sources : Insee, RP 1946 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales)

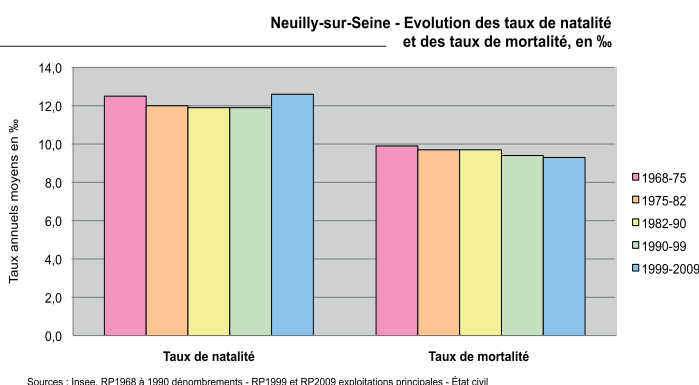
Les définitions des catégories statistiques de l'INSEE sont jointes en annexe.



(Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - Etat civil)

► LE SOLDE NATUREL

L'apport de population dû à l'**excédent des naissances sur les décès** subit peu de variation les dernières décennies à Neuilly-sur-Seine. Cette tendance s'explique par la quasi stabilité du poids des naissances et des décès dans la population totale : les taux de natalité et de mortalité se modifient peu au cours du temps. Le taux de natalité est toujours à peine supérieur au taux de mortalité. Cette faible différence est à mettre en relation avec la structure par âge de Neuilly-sur-Seine, caractérisée par la présence d'une part importante de personnes âgées (*cf. ci-dessous*).



La composante naturelle de la population joue ainsi un rôle secondaire dans les variations de population de Neuilly-sur-Seine. Le rôle-clé revient à l'évolution du solde migratoire.

► LE SOLDE MIGRATOIRE

Le déficit migratoire s'est considérablement réduit durant la période

intercensitaire 1999-2009. Il atteint son niveau le plus bas depuis 1962. Le solde migratoire reste négatif mais est désormais proche de zéro.

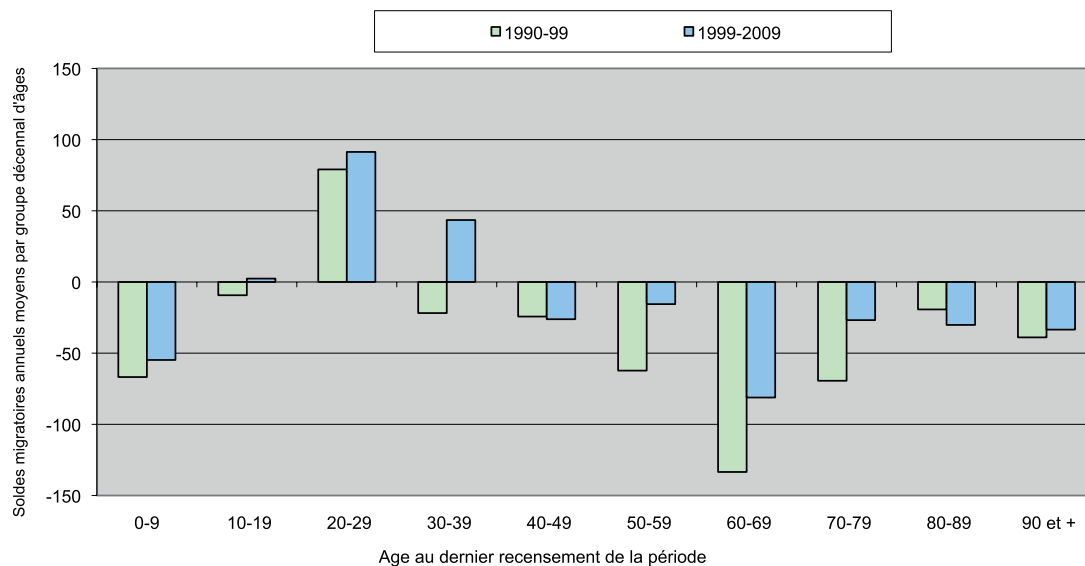
La réduction du solde migratoire durant la période 1999-2009 est le résultat d'une amélioration des soldes migratoires de presque tous les groupes d'âges, qu'ils soient positifs ou négatifs.

Durant la période 1999-2009, les soldes migratoires sont positifs pour les personnes âgées entre 20 et 40 ans (*âge au recensement de 2009*). Le nombre des arrivées est ainsi supérieur à celui des départs pour les étudiants ou les jeunes actifs, mais aussi pour les personnes en âge de constituer une famille (*30-39 ans*). Le solde positif de cette dernière tranche d'âges constitue un réel progrès par rapport aux périodes précédentes.

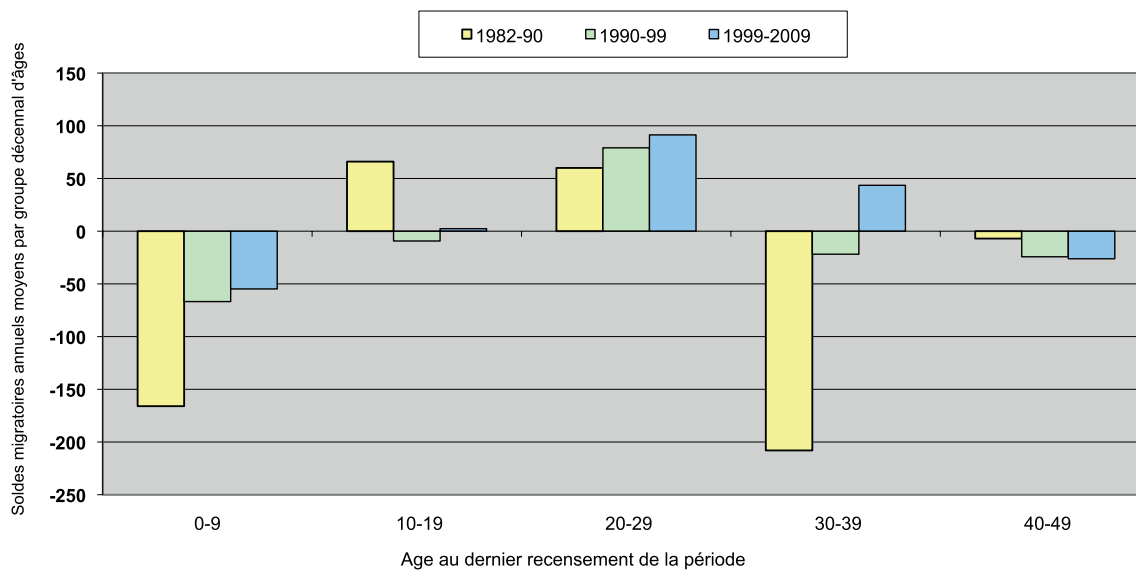
Les soldes déficitaires des enfants de moins de dix ans et des adultes de 40-49 ans, laissent toutefois à penser que les familles ont sans doute encore des difficultés à demeurer à Neuilly-sur-Seine ou à venir y vivre.

Pour les plus de 50 ans, les soldes migratoires restent déficitaires entre les recensements de 1999 et de 2009 à l'instar de la période précédente. Le déficit migratoire des personnes âgées de 50-79 ans s'est toutefois restreint par rapport à la période 1990-99. Il se pourrait que les départs de personnes liés à la cessation d'activité se soient réduits.

Neuilly-sur-Seine - Soldes migratoires annuels moyens par groupe d'âges (en effectifs)
Périodes intercensitaires 1990-1999 et 1999-2009



Neuilly-sur-Seine - Soldes migratoires annuels moyens par groupe d'âges (en effectifs)
Périodes intercensitaires 1982-90, 1990-1999 et 1999-2009



Sources : Insee, RP1982 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil

POPULATION

2- La composition de la population

La dynamique démographique est à mettre en parallèle avec la structure par âge de la population et la structure des ménages.

► LA STRUCTURE PAR ÂGE ET SEXE DE LA POPULATION

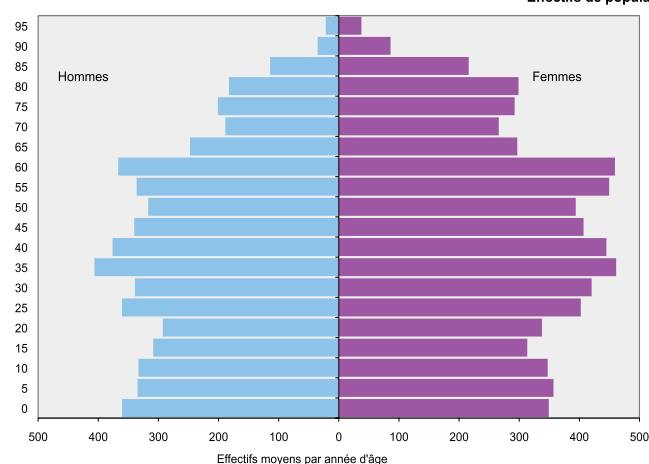
Avec 27 % d'habitants âgés de 60 ans et plus et seulement 22 % de jeunes de moins de 20 ans au recensement de 2009, la population de Neuilly-sur-Seine est touchée par le vieillissement.

La pyramide des âges de la population de la commune illustre le phénomène. Son profil est celui d'une « meule de paille », rétrécie à la base, large dans sa partie centrale et épaissie au sommet.

La tendance au vieillissement observée sur le long terme apparaît cependant freinée depuis 1990. La part des personnes âgées de 60 ans et plus, passée de 23 % à 27 % entre les recensements de 1975 et de 1990, est stabilisée depuis 20 ans. La part des personnes âgées de 80 ans et plus continue de progresser mais à un rythme lent (4 % en 1975, 7 % en 1990 et 1999, 8 % en 2009).

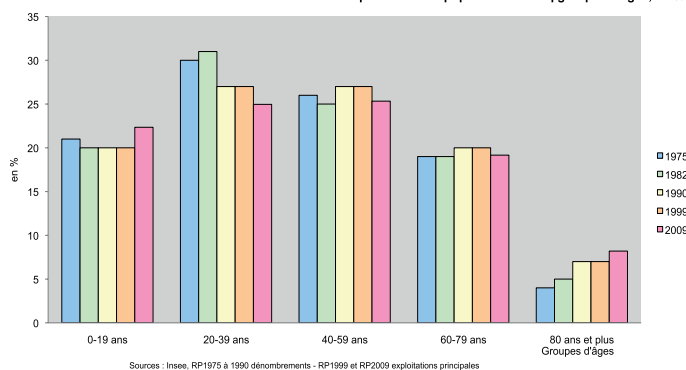
La pyramide des âges de la population de Neuilly-sur-Seine a peu changé entre les recensements de 1999 et de 2009. Son évolution découle essentiellement du vieillissement de la population, c'est-à-dire de la structure par âge de 1999. L'apport migratoire a peu d'incidence :

Neuilly-sur-Seine - Pyramide des âges de la population - Recensement de 2009
Effectifs de population



(Source : Insee, RP2009 exploitation principale)

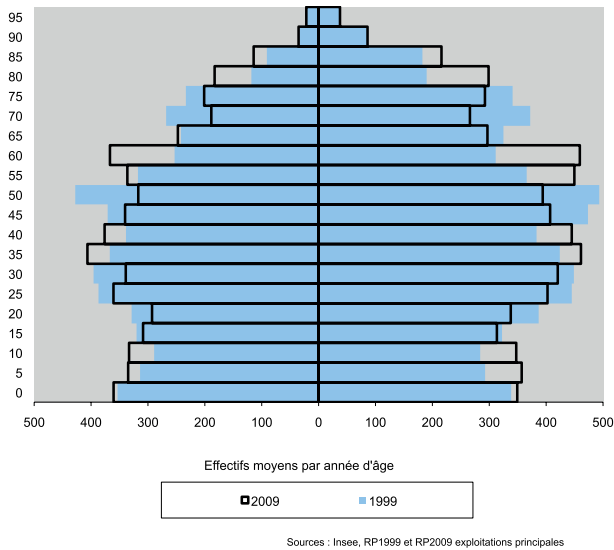
Neuilly-sur-Seine - Recensements de 1975 à 2009
Répartition de la population en cinq groupes d'âges, en %



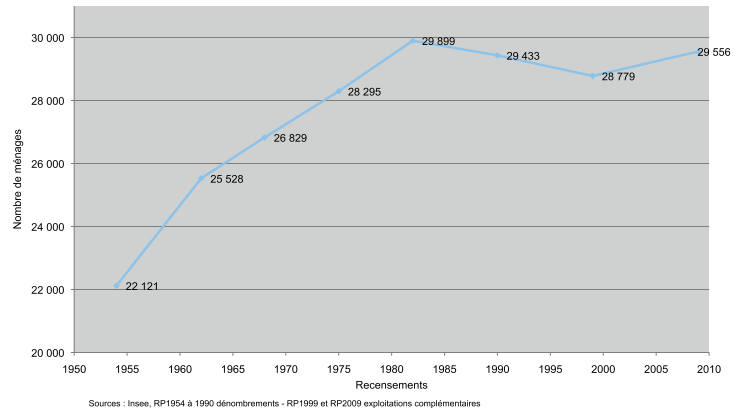
Sources : Insee, RP1975 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales

- il affaiblit les effectifs des enfants et des personnes âgées de 60-79 ans,
- il renforce les effectifs des personnes âgées de 20-29 ans,
- il a peu d'effet sur les personnes âgées de 30-59 ans et de plus de 80 ans.

Neuilly-sur-Seine - Pyramide des âges de la population - Recensements de 1999 et de 2009
Effectifs de population



Neuilly-sur-Seine - Recensements de 1954 à 2009
Evolution du nombre des ménages



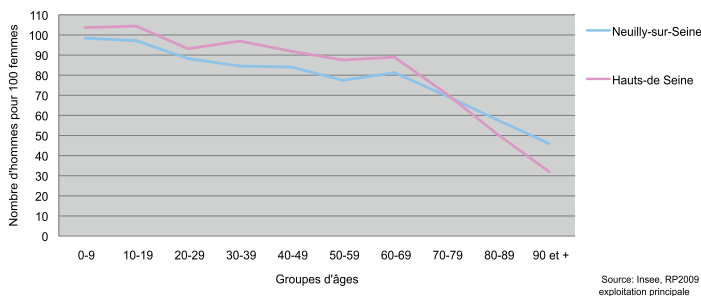
La hausse est surtout le fait des ménages d'une personne (978 ménages). Toutefois, la hausse des ménages de quatre personnes ou plus n'est pas à négliger (215 ménages). Cette dernière suffit à maintenir une taille moyenne des ménages identique à celle de 1999, de 2,0 personnes par ménage (pour 2,1 en 1982 et 2,9 en 1962).

Il résulte de ces évolutions :

- ▶ Un renforcement de la part des ménages d'une personne (*constant depuis des décennies*). Celui-ci se fait au détriment des ménages de deux ou trois personnes.
- ▶ Un maintien de la part des grands ménages (*observé depuis 1982*).

Une particularité de la population de Neuilly-sur-Seine réside dans sa structure par sexe, la plus féminine du département. On y compte 82 hommes pour 100 femmes au recensement de 2009, pour 91 hommes pour 100 femmes dans les Hauts-de-Seine. Cette particularité s'observe dès l'âge de 20 ans et jusqu'à 70 ans.

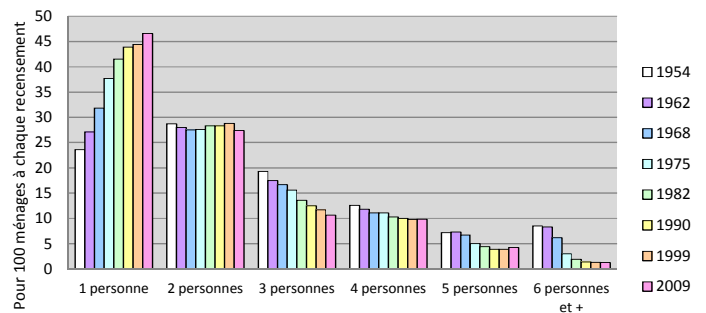
Neuilly-sur-Seine et Hauts-de-Seine
Recensement de 2009
Nombre d'hommes pour 100 femmes



▶ LA TAILLE ET LA COMPOSITION DES MÉNAGES

La baisse du nombre des ménages, continue depuis 1982, s'est interrompue durant la période intercensitaire 1999-2009. A l'instar de la population, le nombre de ménages est en hausse ; il passe de 28 779 ménages en 1999 à 29 556 ménages au recensement de 2009, soit 777 ménages supplémentaires.

Neuilly-sur-Seine - Recensements de 1954 à 2009
Répartition des ménages selon la taille (en %)



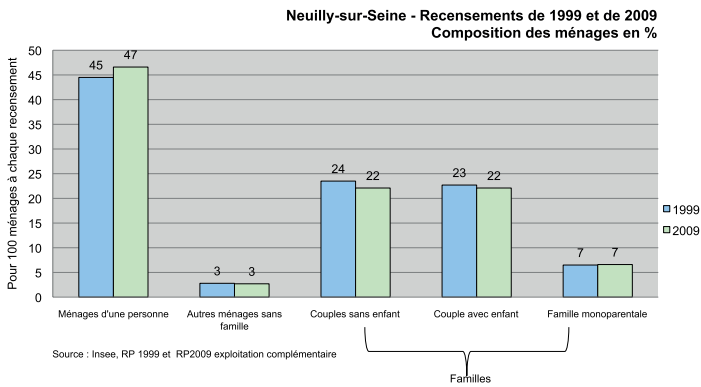
Au recensement de 2009, près des trois quarts des ménages sont formés d'une ou deux personnes :

- ▶ 47 % de ménages d'une personne,
- ▶ 27 % de deux personnes.

Les autres ménages sont moins représentés :

- ▶ 11 % et 10 % pour les ménages de trois et quatre personnes,
- ▶ 4 % pour ceux de cinq personnes et plus.

La composition des ménages reste proche de celle observée en 1999. Après les ménages d'une personne ce sont les familles avec enfant(s) qui sont les plus nombreuses.



Il est important de souligner que les personnes vivant seules dans un logement sont fréquemment des personnes âgées, notamment des femmes.

Au recensement de 2009, 38 % des personnes vivant seules sont âgées de 65 ans et plus.

I. POPULATION

3- L'environnement communal

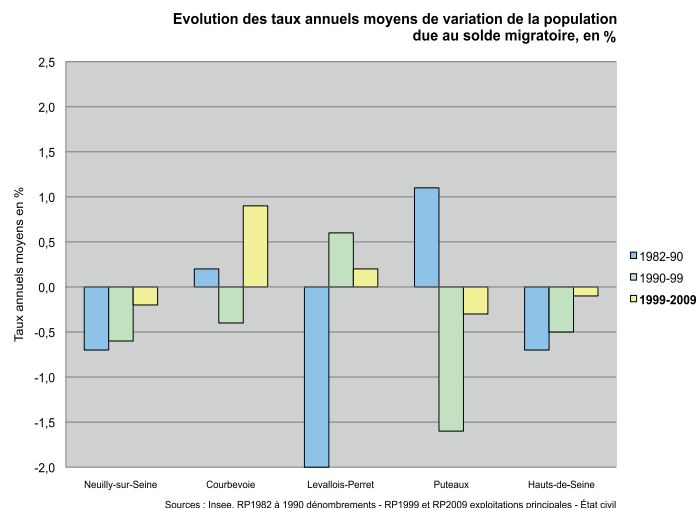
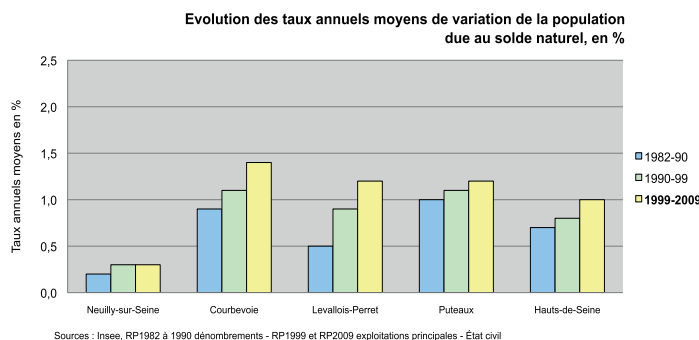
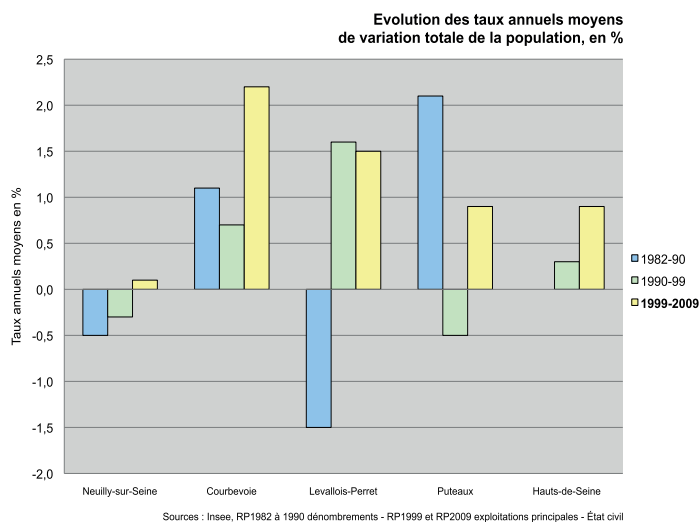
La tendance récente à l'amélioration de la démographie de la ville de Neuilly-sur-Seine ne doit pas faire oublier que la population présente des spécificités par rapport à l'ensemble du département et aux communes voisines limitrophes : Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux.

► LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE EST MOINS FAVORABLE

La croissance démographique de Neuilly-sur-Seine durant la période intercensitaire 1999-2009 reste modérée par rapport à l'ensemble du département et les communes limitrophes, notamment Courbevoie et Levallois-Perret.

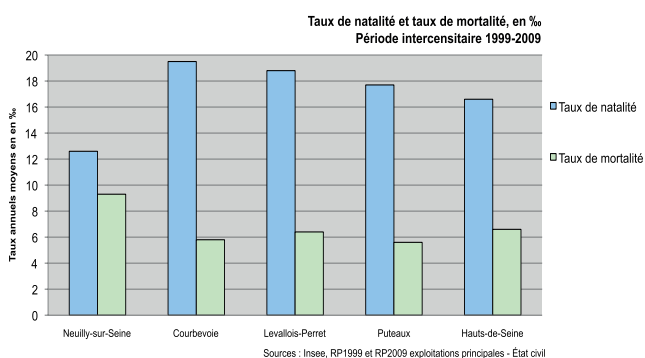
La croissance modérée de Neuilly-sur-Seine par rapport au département et aux communes limitrophes s'explique avant tout par le niveau peu élevé de son excédent des naissances sur les décès.

Dans l'ensemble du département des Hauts-de-Seine, la croissance est plus vive qu'à Neuilly-sur-Seine uniquement en raison d'un meilleur excédent naturel. Le solde migratoire est déficitaire. C'est également le cas dans la commune de Puteaux. A Levallois-Perret, l'apport migratoire est positif mais proche de zéro. Il n'y a que la commune de Courbevoie qui combine un excédent naturel et un excédent migratoire plus intenses.



En raison de son faible « renouvellement naturel », la dynamique démographique de Neuilly-sur-Seine est plus dépendante des variations migratoires que les communes limitrophes.

Le faible excédent naturel résulte d'un taux de natalité moins élevé et d'un taux de mortalité plus accentué par rapport à l'ensemble du département et des communes limitrophes. Le niveau de ces taux est à mettre en relation avec la répartition par âge de la commune.

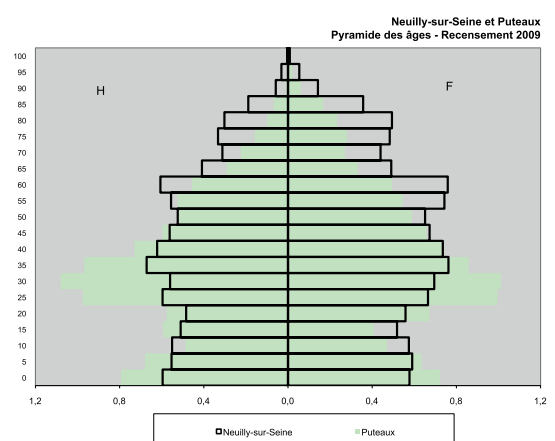
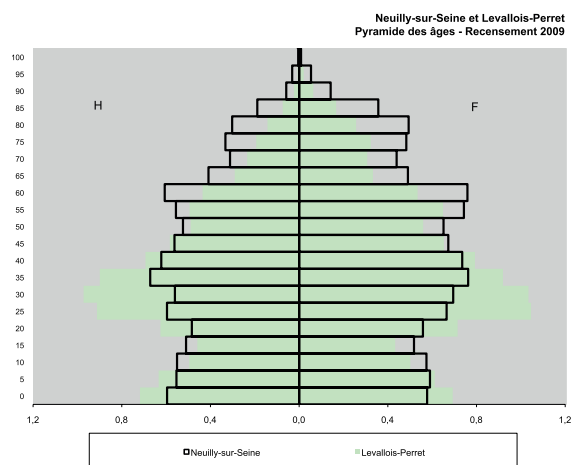
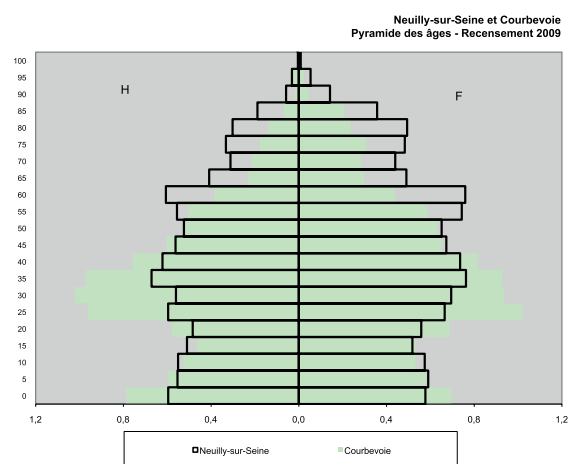
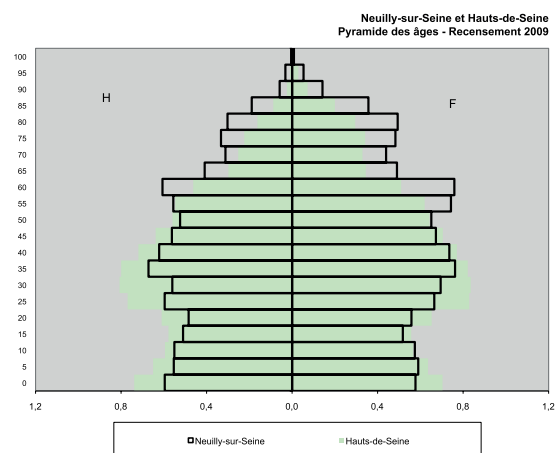


» LA STRUCTURE PAR ÂGE EST PLUS « ÂGÉE »

La structure par âge de Neuilly-sur-Seine explique le niveau peu élevé de son excédent naturel.

Neuilly-sur-Seine possède une population plus âgée que le département des Hauts-de-Seine et les communes limitrophes. La part des personnes âgées de 55 ans et plus est davantage accentuée, au détriment des adultes en âge d'avoir des enfants (25-39 ans), et des enfants en bas âge (moins de 10 ans).

Pyramides des âges de la population au recensement de 2009 en % de la population totale (fréquences moyennes par année d'âge)



La part des personnes âgées a des conséquences « défavorables » sur la natalité ; à l'inverse elle accentue le taux de mortalité. La difficulté des jeunes familles à rester à Neuilly-sur-Seine ou à venir y vivre n'améliore pas la situation.

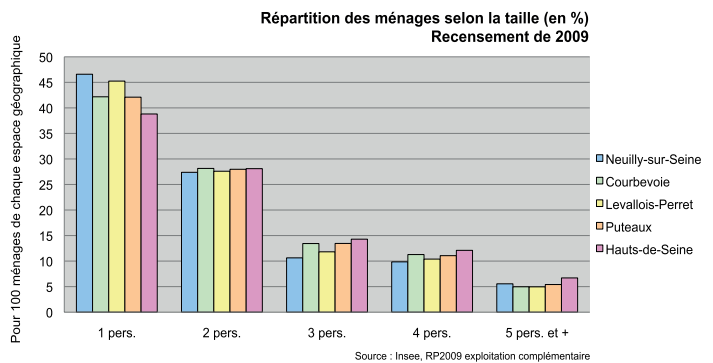
► LA STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION EST LIÉE À LA STRUCTURE DES MÉNAGES

La taille des ménages de Neuilly-sur-Seine est proche de celle de l'ensemble du département et surtout de celle des communes limitrophes.

Au recensement de 2009 on compte en moyenne :

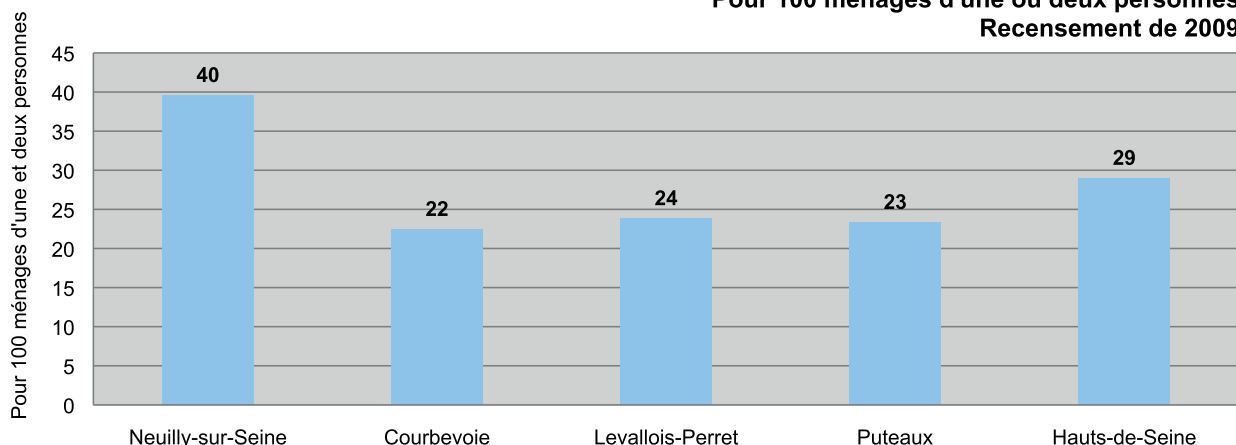
- 2,0 personnes par ménage à Neuilly-sur-Seine et à Levallois-Perret,
- 2,1 personnes par ménage à Courbevoie et Puteaux,
- 2,2 personnes par ménage dans l'ensemble du département.

La prédominance des ménages d'une personne est un peu plus forte à Neuilly-sur-Seine au détriment des grands ménages dans les Hauts-de-Seine et des ménages de trois et quatre personnes à Courbevoie et à Puteaux.



Les petits ménages de Neuilly-sur-Seine se distinguent par leur composition. Ils sont plus souvent composés de personnes âgées, alors que dans le département et les communes limitrophes ils sont davantage composés de personnes en âge d'avoir des enfants.

Part des ménages d'une et deux personnes dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus Pour 100 ménages d'une ou deux personnes Recensement de 2009



POPULATION

4- Analyse des besoins et enjeux

L'amélioration de la démographie de Neuilly-sur-Seine est à mettre en relation avec l'augmentation du nombre des résidences principales.

► LE CALCUL DU POINT MORT

Informations nécessaires pour le calcul du point mort- Période intercensitaire 1999-2009

Recensement	Population des ménages	Taille moyenne des ménages (nbre de pers. par ménage)	Total de logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
1999	58 761	2,0	34 413	28 797	2 516	3 100
2009	59 695	2,0	35 052	29 550	2 944	2 559
Évolution 1999-2009	934	0,0	639	753	428	-541

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales

Le calcul du « point mort » estime le volume de logements neufs à réaliser pour une commune afin de maintenir sa population au même niveau sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution du parc de logements et de l'évolution de la taille des ménages.

Trois facteurs sont ainsi pris en compte :

- ▶ Le renouvellement du parc de logements du fait des démolitions, des changements d'usage et des fusions et éclatements de logements.
- ▶ La variation des logements vacants, des résidences secondaires et des logements occasionnels.
- ▶ Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la réduction du nombre moyen de personnes par ménage, principalement du fait de la décohabitation.

Lecture du tableau de la page suivante

Durant la période intercensitaire 1999-2009 :

- ▶ Le renouvellement du parc de logements a créé un besoin de 138 logements.
- ▶ La diminution des logements vacants a permis d'apporter sur le marché des résidences principales 113 logements. La baisse totale des logements vacants (541) a été contrée par la hausse des résidences secondaires et des logements occasionnels (428).
- ▶ La taille moyenne des ménages est restée stable (2,0 personnes par ménage). Le desserrement des ménages a sans doute atteint un seuil et ne contribue pas au besoin en logements.

Volume de constructions neuves nécessaire pour maintenir la population de la commune Période intercensitaire 1999-2009				Volume de constructions neuves « réel »*
Dû au renouvellement du parc de logements du fait des démolitions, des changements d'usage et des fusions et éclatements de logements	Dû à la variation de logements vacants, des résidences secondaires et logements occasionnels	Dû au desserrement des ménages	Total	
138	-113	0	25	777
en moyenne par an				
14	-11	0	3	78

*Informations fournies par le service de l'Urbanisme de la Mairie de Neuilly-sur-Seine

Pour rester au niveau du point mort

Sur la période intercensitaire 1999-2009, le nombre de logements nécessaire au maintien de la population au niveau de 1999 a été de 3 logements neufs en moyenne par an. Ce besoin a été largement comblé par la construction neuve (*en moyenne 78 logements par an*). Les logements créés au-delà du point mort entraînent un accroissement de la population. Ainsi, presque tous les logements neufs construits sur la période (96 %) ont permis l'accueil du nouveaux ménages et un accroissement de population.

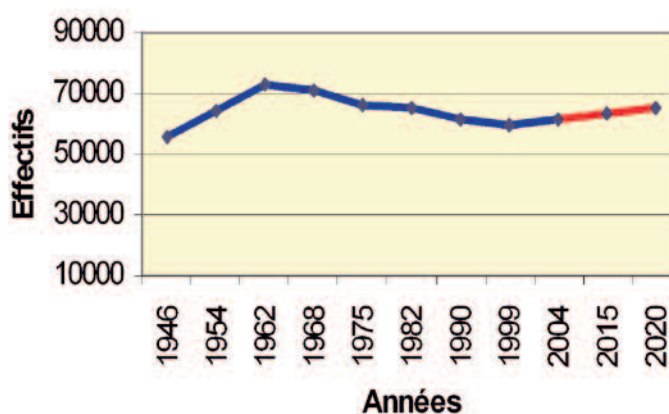
Sur la période intercensitaire 1982-1999, il aurait fallu en moyenne 286 logements neufs par an pour assurer le maintien de l'effectif de la population, alors que le nombre réel de logements neufs a été seulement de 110 logements en moyenne par an. Ce nombre de 286 logements est dû à la variation de logements vacants ou occasionnels, au renouvellement insuffisant de l'habitat et au desserrement des ménages.

►► L'HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Au recensement de 2009, la population de Neuilly-sur-Seine compte **60.501 habitants**.

L'analyse de la vacance réalisée montre que le parc de logements vacants de Neuilly-sur-Seine résulte essentiellement d'une vacance de rotation, nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers et d'une vacance de transformation urbaine.

Evolution de la population Neuilléenne



(source : INSEE – RP + projection Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

Aussi dans l'hypothèse d'évolution démographique réalisée, la création de résidences principales par diminution de la vacance ne sera pas prise en compte.

De même, l'analyse du desserrement réalisée fait apparaître un sous-peuplement généralisé des logements. Les ménages neuilléens composés en moyenne de 2 personnes, occupent des grands logements : **98 m²** en moyenne pour les propriétaires occupants. **72 m²** pour les locataires du secteur privé.

En baisse depuis 1998, particulièrement dans le secteur locatif privé, la mobilité des ménages est de 12,4 % en 2002 (*nombre d'emménagements de l'année rapporté à l'ensemble des résidences principales de la commune*) et se situe désormais au niveau de celle de la région. A Neuilly, la durée moyenne d'occupation d'un logement est un peu supérieure à huit ans : cinq ans dans le parc locatif privé, dix ans pour les propriétaires occupants.

Ainsi, l'occupation des logements tend à se figer tant en volume (*desserrement stabilisé 2,02 personne / ménage en 2006*) qu'en structure (*mobilité en baisse*).

En conséquence, dans l'hypothèse d'évolution démographique réalisée, la croissance des besoins de résidences principales due à la poursuite du desserrement ou du renouvellement de la population ne sera pas prise en compte. Il conviendra néanmoins de suivre cet indicateur qui en raison de la taille importante des logements pourra influencer les besoins des logements neufs.

Dans l'hypothèse d'une dynamique urbaine, inscrite dans la poursuite de la dynamique existante et cadrée par les données du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, il est projeté une croissance régulière.

Dans cette configuration, la progression de la population attendue à l'horizon 2030 est de 65.000 habitants.

La densité retenue par logement est de 1,7 personne par logement, soit 2,0 personnes par résidence principale ou ménage (*nombre moyen observé aux recensements de 1999 et de 2009*).

L'hypothèse : la population atteint 65 000 habitants en 2030 (soit un taux de variation totale de 0,3 % par an en moyenne durant la période 2009-2030).

Afin de prendre en compte la diminution réelle de population observée entre 1990 et 1999 et le projet de requalification des abords de la R.N. 13 qui offrirait une opportunité de développement urbain (*bureaux et logements*).

CONSEQUENCES D'UNE PROGRESSION DÉMOGRAPHIQUE À 65.000 HABITANTS À L'HORIZON 2030

RP	Population totale	Période	Evolution de la population		RP	Total logements	Période	Besoin de logements	
			Par période	Par an (en moyenne)				Par période	Par an (en moyenne)
1999	59 874	1999-2009	627	63	1999	34 413	1999-2009	639	64
2009	60 501	2009-2030	4 499	214	2009	35 052	2009-2030	3 183	152
2030	65 000				2030	38 235			

Sources : RP1999 et RP2009 exploitations principales

L'objectif à atteindre, d'une population de 65.000 habitants à l'horizon 2030, amène à se poser la question de la capacité des équipements publics à intégrer cette nouvelle population. Au recensement de 1962, la Ville de Neuilly-sur-Seine comptabilisait une population de 72.834 habitants pour une structure d'équipements publics comparable, l'augmentation de la population semble donc compatible avec les capacités d'accueil de la commune. Néanmoins, les demandes de la population sur cette période ont évolué, il conviendra donc d'adapter l'offre d'équipements publics à cette évolution. La question de l'adéquation de l'offre d'équipements publics avec la taille de la population est développée au chapitre "Cadre de vie" (Équipements Transports/Équipements et Services) de ce diagnostic.

La capacité de Neuilly-sur-Seine à produire des logements nouveaux, à un rythme annuel d'environ 152 logements, pour la période 2009/2030, est prise en compte par le P.L.U. L'évolution réglementaire des droits à construire.



HABITAT



HABITAT

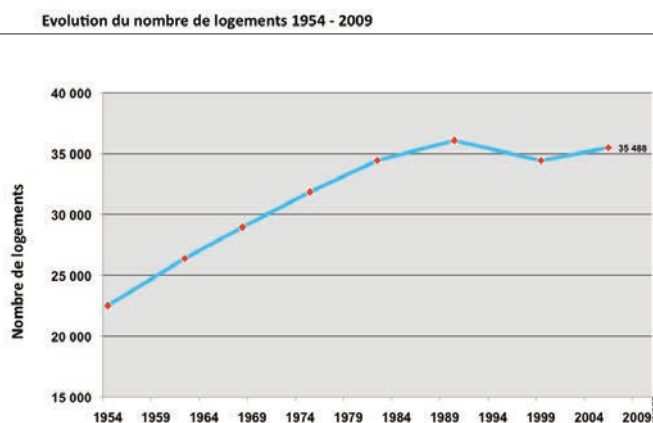
1- La structure du parc de logements de Neuilly-sur-Seine

» L'IMPORTANCE DU PARC ET SON ÉVOLUTION

Jusqu'à la guerre de 1914-1918, Neuilly-sur-Seine est composée en majorité d'hôtels particuliers et de maisons bourgeoises. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la Ville de Neuilly-sur-Seine reconstruit et se densifie sur la trame des anciens hôtels particuliers issus des lotissements du XIX^{ème} siècle. 26 % du parc de logement neuilléen date d'avant 1915 et près de la moitié d'avant 1949.

Aujourd'hui, le parc de logements est relativement ancien et de bonne qualité. Depuis 30 ans, la ville ne compte quasiment plus de construction neuve, 78 logements par an ont été accordés entre 1982 et 2009 (source : Sitadel). Le parc de logements est composé à 97,7% d'immeubles collectifs et 53,9% des logements sont occupés par leurs propriétaires (source : FILOCOM 2009). La ville comptabilise 32.304 appartements et 934 maisons individuelles. Les résidences principales représentent à Neuilly-sur-Seine 84,3% du parc total de logements.

(source : INSEE RP 2009)



(source : INSEE-RP)

D'après les données du recensement de 2009, la ville de Neuilly-sur-Seine comporte un parc de 35.052 logements alors que la ville a autorisé la création de 2.199 logements entre 1982 et 2009, l'INSEE a comptabilisé une augmentation de 623 unités au cours de cette période.

L'écart important entre le recensement INSEE et le nombre de logements autorisés peut laisser penser que la fiabilité des recensements diffère d'une campagne à l'autre ou qu'en raison des démolitions préalables aux constructions, des regroupements et des changements de destination, les constructions nouvelles ont permis le maintien du nombre de logements sur la période. Les changements de destination étant très limités ce sont principalement les regroupements en grands logements qui expliquent le phénomène.

Catégories	Neuilly	
	En unités	En %
Résidences principales	29.550	84,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	2.944	8,4
Logements vacants	2.559	7,3
TOTAL	35.052	100

(source : INSEE-2009)

Le parc des logements de Neuilly-sur-Seine est un peu plus ancien que la moyenne départementale. Il est composé pour près de la moitié, de logements dont les immeubles ont été construits avant 1948, contre un tiers en moyenne pour l'ensemble des communes des Hauts-de-Seine. Ce parc immobilier, d'excellente qualité, est toutefois moins ancien que la moyenne parisienne.

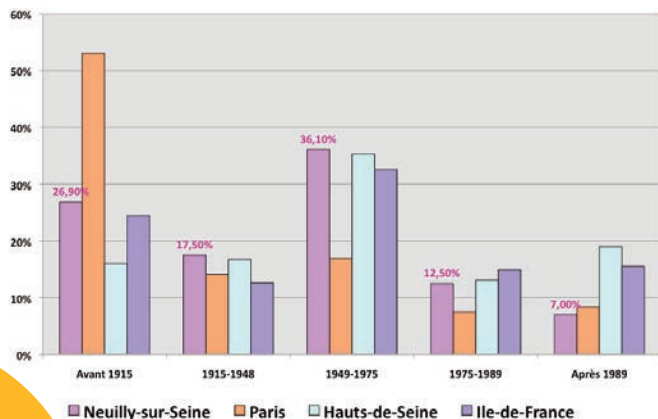
À Neuilly-sur-Seine, plus de la moitié des résidences principales est postérieure à 1948. Ainsi Neuilly se démarque de Paris qui est constitué d'un parc beaucoup plus ancien.

Seule Neuilly-Centre s'apparente au tissu de Paris-Ouest où plus de la moitié du parc date d'avant 1915. Le parc ancien est le plus souvent de grande qualité (*ensembles Haussmanniens : (Berteaux-Dumas / Angélique-Vérien / Parmentier, Casimir-Pinel / Général-Delanne, ...)*).

Le quartier Saint-James et une partie du parc d'Orléans sont eux postérieurs à 1948. Le reste du territoire communal loti au XIX a été densifié dans les années 70. Seule l'île de la Jatte a fait l'objet d'une opération d'aménagement dans les années 1990 et constitue le quartier le plus récent de Neuilly-sur-Seine.

Age du parc de logements

Répartition des logements selon l'époque de construction en 2007



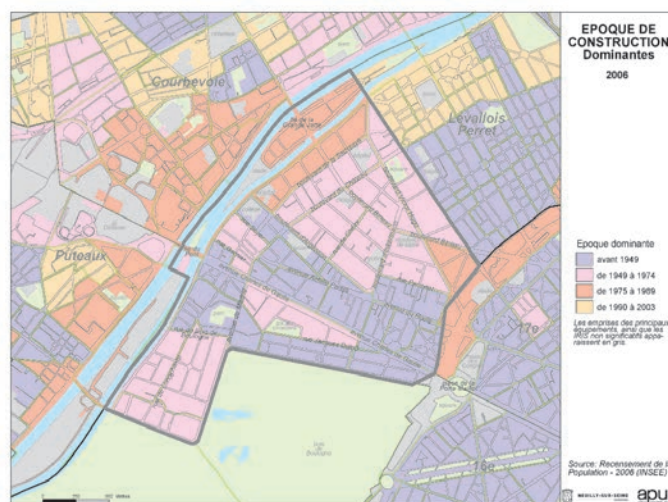
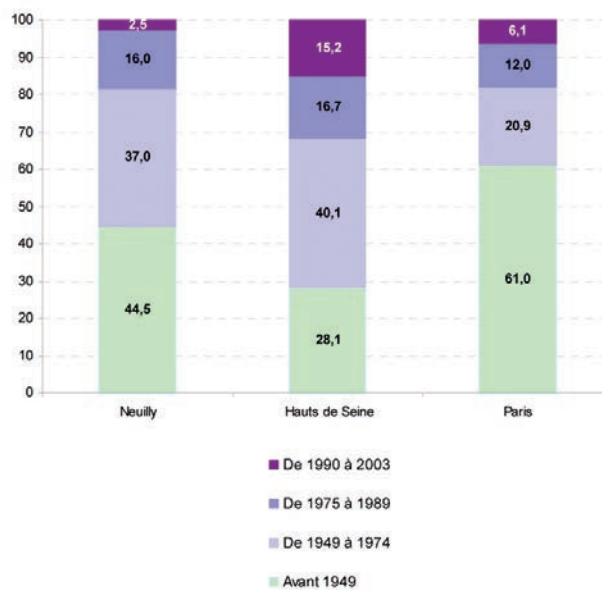
(source: INSEE-RP)

Progressivement, le bâti rajeunit. On voit ainsi disparaître peu à peu le parc ancien d'avant 1915.

Age du parc de logements à Neuilly-sur-Seine en 2009	
Période de construction des logements	En %
Avant 1949	43,5
De 1949 à 1974	37,6
De 1975 à 1981	9,8
De 1982 à 1989	2,3
De 1990 à 1998	2,3
Après 2000	4,6
Non renseigné	2,5
TOTAL	100

(source : Filocom 2009)

Répartition des résidences principales selon l'époque de construction



► TAILLE DES LOGEMENTS

On remarquera la forte proportion de très petits logements : 18,6 % des résidences principales ont une seule pièce

(source: INSEE-RP 2009).

Il s'agit souvent de chambres de service. Inversement, les très grands logements (5 pièces et plus) sont eux aussi plus fréquents que dans la moyenne départementale (22,8 % contre 14,8 % dans les Hauts-de-Seine).

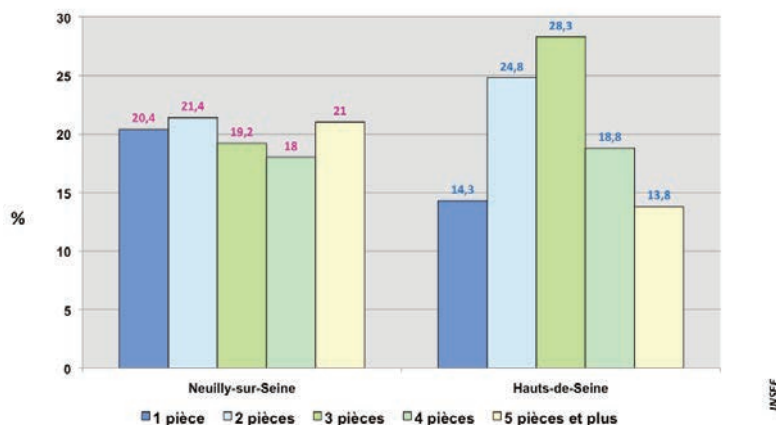
La coexistence de très grands logements et de petits logements au sein du parc de Neuilly s'observe également dans la distribution des résidences principales en fonction de leurs surfaces.

Si un tiers des logements a une superficie de plus de 100 m², un peu plus d'un cinquième fait moins de 40 m².

Le maintien du nombre des très grands logements semble indiquer que la transformation d'appartements en locaux professionnels reste un phénomène limité à Neuilly.

La diminution du nombre de résidences principales entre 1982 et 1990 s'explique par la diminution du nombre de petits logements.

Taille du parc de logements - répartition du nombre de pièces
Comparaisons 2006



Répartition des résidences principales selon la taille				
	Neuilly 1999		Neuilly 2009	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	5.104	17,7	5.488	18,6
2 pièces	6.008	20,9	6.125	20,7
3 pièces	6.096	21,2	5.749	19,5
4 pièces	5.261	18,3	5.463	18,5
5 pièces et plus	6.328	22,0	6.725	22,8
Total	28.797	100	29.550	100

(source : INSEE - RP)

En revanche, le nombre des très grands logements (5 pièces et plus), après avoir légèrement diminué entre 1982 et 1990, a augmenté de façon sensible entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2009 (+6,3% entre 1999 et 2009).

La taille moyenne des résidences principales est relativement élevée, elle est de 3,2 pièces, inchangée entre 1999 et 2009.

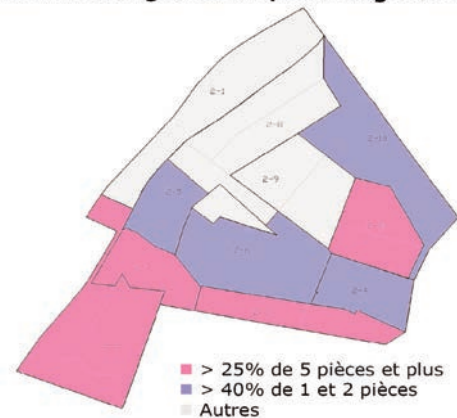
Dans une commune où les opérations de démolition-reconstruction sont par ailleurs relativement peu fréquentes, une telle diminution du nombre de résidences principales peut s'expliquer, d'une part par les imprécisions de l'INSEE dans le mode de recensement et d'autre part par la réalisation de travaux ayant consisté à regrouper des chambres de service et des studios pour créer des appartements de plus grande taille.



► RELATIONS POSSIBLES ENTRE LA SURFACE ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS

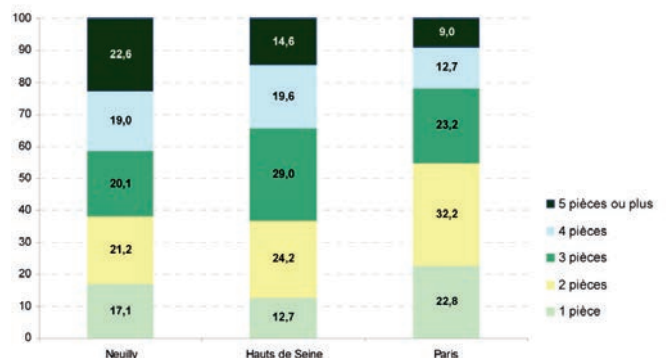
La coexistence de très grands et de très petits logements à Neuilly correspond à l'existence de chambres de service dont la présence est complémentaire à celle des grands logements haut de gamme et qui, d'un recensement à l'autre, peuvent avoir été saisis différemment (*tantôt comme logement à part entière, tantôt comme dépendance d'un logement principal*).

Localisation des grands et petits logements



(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

Répartition des résidences principales selon l'époque de construction



(source: INSEE - RP 2006)

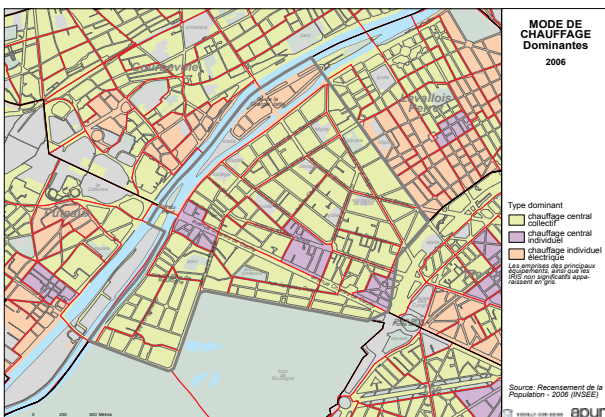
► CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Neuilly-Centre détenait jusqu'en 1999 une plus grande proportion de logements inconfortables en raison de la concentration de chambres de service liées au bâti haussmannien. L'inconfort se situe surtout sur les petits logements avec une catégorie dominante : les "1 pièce". Rappelons que plus de 50 % du bâti dans ce secteur date d'avant 1915. A l'exception des chambres de service, la commune possède un parc d'habitation de bonne qualité.

Les logements soumis à la loi de 1948, au nombre de 488 unités en 2007, s'est réduit de près de moitié depuis 2003 (918 logements), pour mémoire ce parc totalisait 1.316 en 1999. Les logements soumis à la loi de 1948 représentent une part non négligeable des logements inconfortables.

La part de logements sans baignoire ou douche supérieure à la moyenne départementale, tend à diminuer avec la diminution du nombre de chambres de service présentes dans la ville.

En 1982, au niveau de l'ensemble de la Commune, la proportion des logements sans aucun confort (*ni WC ni bains*) était de 8,6 % puis de 5,32 % en 1990, de 4 % en 1999 et de 2% en 2006. Ainsi, on peut conclure que ce type de logements disparaît peu à peu. Cela va de pair avec la suppression progressive des logements de 1948 et le regroupement des chambres de service.



Confort des résidences principales 1999			
% logements inconfortables	Neuilly	Dpt. 92	Paris
1 pièce	30,1	15,6	27,6
2 pièces	9,8	9,2	17,0
3 pièces	5,3	5,0	9,9
4 pièces	3,3	3,1	5,4
5 pièces et plus	2,9	3,1	4,0
Total	9,8	6,7	15,3

(source : INSEE - RP 1999)

Éléments de confort des résidences principales 2009		
Résidences principales	Nombre de logements à Neuilly-sur-Seine	Neuilly-sur-Seine (en %)
Avec baignoire ou douche	27.582	93
Sans chauffage central (tout électrique ou autre)	5.580	19
Avec chauffage central (individuel ou collectif)	23.970	81
TOTAL	29.550	100

(source : INSEE - RP 2009)

Le parc de logements de Neuilly est globalement de très bonne qualité. Les procédures d'immeubles vétustes ou insalubres sont quasi-absentes. Néanmoins, on peut remarquer dans les statistiques, le nombre relativement significatif de logements ne bénéficiant d'aucun élément de confort. 2 % des résidences principales ne disposent pas de sanitaires, soit un taux proche de la moyenne de la moyenne départementale.

Il s'agit le plus souvent de chambres de service situées dans des immeubles anciens. Les petits logements ou chambres de service étant en très grande partie dépourvus des éléments de confort.

A Neuilly, les logements confortables, qui regroupent la catégorie "tout confort" et celle "confort acceptable", représentent 88,97% (donnée 2006).

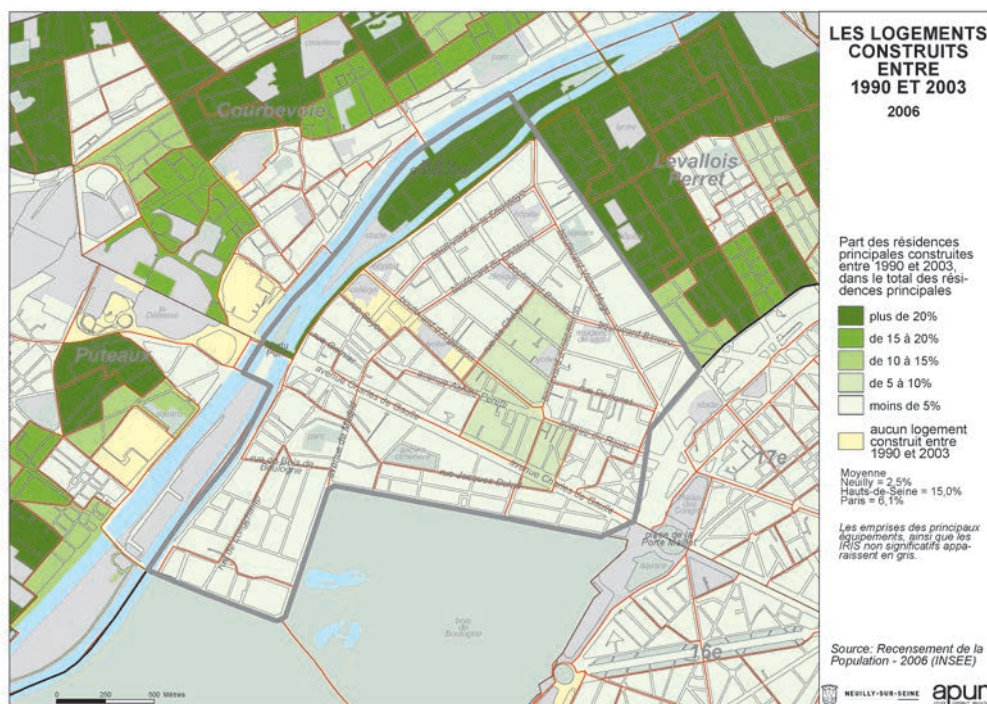
► CONSTRUCTIONS NEUVES ET RENOUELEMENT DU PARC

► LE VOLUME DE LA CONSTRUCTION

Depuis 1982, le parc de logements est stable à 35.000 unités, en raison d'une quasi-absence de construction neuve. 2.199 logements neufs ont été autorisés entre 1982 et 2009.

Soit une moyenne annuelle de 78 logements entre 1982 et 2009. Pendant la période 1982 / 2009, 360 logements ont été démolis (soit une production nette annuelle de 65 logements).

On observe la part significative prise par la ZAC de l'île de la Jatte dans la production de logements depuis sa création en 1990 (376 logements et 38.361m² SHON). L'ensemble des droits à construire ayant été actuellement cédé, il n'y plus à attendre de ce secteur, de nouvelles possibilités pour la construction de nouveaux logements.



▶ LES BESOINS DE RENOUVELLEMENT DU PARC

Le volume actuel de construction, de près de 80 logements par an, correspond à un rythme de renouvellement de 0,23 % par an. A un rythme pareil, il faudrait 438 ans pour renouveler le parc immobilier de Neuilly. L'extravagance d'un tel chiffre montre bien que la ville se trouve dans une situation singulière.

Un rythme de renouvellement urbain, aussi anormalement bas, signifie simplement que la commune de Neuilly traverse actuellement une période historique de gel de son parc immobilier sous la conjonction de deux facteurs, l'un immobilier, l'autre social :

1- Il existe peu d'immeubles vétustes à remplacer ou à démolir, Neuilly ayant été essentiellement urbanisée dans les dernières années du 19^{ème} siècle et au cours des deux premiers tiers du 20^{ème} siècle. Les procédures d'immeubles vétustes ou insalubres sont quasiment inexistantes à Neuilly-sur-Seine et ont été systématiquement levées suite à travaux. A titre de comparaison, le traitement des immeubles vétustes ou insalubres concerne à Paris, 5.000 à 8.000 logements. (*sources: Service Hygiène de Neuilly-sur-Seine et APUR – Paris 2001*).

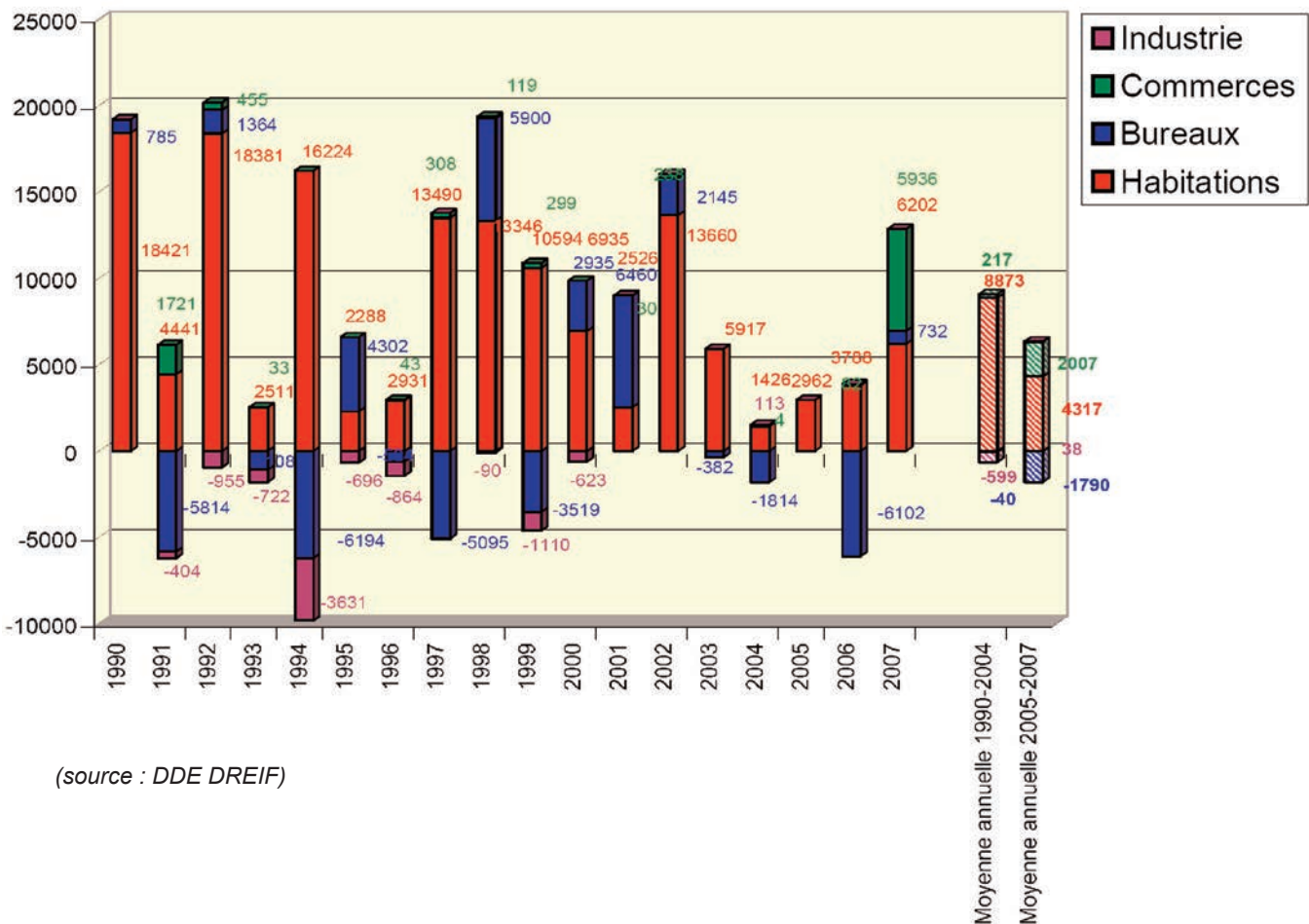
2- L'état général d'entretien de ce parc est bon, ce qui entraîne une augmentation de la longévité des constructions. Cela résulte de la valeur élevée des immeubles. Les coûts d'entretien variant peu avec la valeur de l'immeuble, ces coûts sont d'autant plus facilement pris en charge que l'immeuble est cher.

En d'autres termes, la ville a achevé d'urbaniser la totalité de son territoire, mais cette urbanisation n'est pas encore assez vétuste pour justifier un renouvellement.

Si le "renouvellement urbain" ne s'opère pas à Neuilly, c'est donc pour des raisons totalement différentes de celles qui s'observent dans beaucoup de communes de banlieue. Alors que dans ces communes c'est la dévalorisation de l'espace qui rend impossible le montage d'opérations nouvelles portées par une demande solvable, à Neuilly, c'est l'inverse. La valeur des terrains y est suffisamment élevée depuis suffisamment longtemps sur l'ensemble du territoire communal pour que toutes les opportunités de renouvellement urbain soient immédiatement saisies par le marché. Mais il n'existera que très peu de telles opportunités pendant encore une assez longue période du fait de l'âge relativement homogène et de la qualité du parc.

De plus, dans une société dont l'élévation du niveau de vie se traduit par une augmentation de la surface de plancher résidentiel par habitant, une commune dont la totalité du territoire est déjà urbanisée est condamnée à se dépeupler sauf si elle se densifie. Or, cette densification par renouvellement urbain, à Neuilly, seule la taille des logements explique la production démographique récente.

Neuilly-sur-Seine – Evolution des constructions en m² (Autorisations moins démolitions)



(source : DDE DREIF)

En comparant, entre 1990 et 2004, les surfaces de bureaux mises en chantier avec les autorisations de démolition (*sources: DDE*), on observe que l'accroissement sur la même période du parc de bureaux (*surface totale du parc estimée à 584.101 m² - source: DREIF/ORIE*) est inexistant. Entre 1990 et 2004, 61.265 m² de bureaux ont été mis en chantier et dans le même temps 61.870 m² ont été autorisés à la démolition. Le solde de 605 m² aboutit à une diminution réelle du parc de bureaux d'environ 40 m² par an.

Entre 1990 et 2007, à Neuilly-sur-Seine, la production nette de logements (*autorisations moins démolitions*) représente 98 % des surfaces nettes produites, contre 2 % pour les commerces.

Malgré les opérations de démolition / reconstruction, le solde de création de bureaux est déficitaire de 1990 à 2007 avec la disparition de 332 m² de bureaux par an. La production de surfaces liées à l'industrie conduit elle aussi à une disparition nette de surfaces de moins 505 m² par an entre 1990 et 2007.

Comparativement aux communes riveraines, les volumes de constructions neuilléens sont les plus faibles. Tout en restant inférieurs, ils sont à comparer aux volumes de construction des arrondissements parisiens voisins.

Les transformations de bureaux en logements demeurent exceptionnelles à Neuilly, en raison, d'une part, du faible pourcentage de bureaux de la commune et d'autre part, des fortes différences de valeurs immobilières.

Ces transformations ne procurent pas de marge de manœuvre suffisante pour espérer augmenter l'offre de logements par substitution aux surfaces tertiaires existantes ou nouvellement construites.

(source: SITADEL)

► ANALYSE DE LA VACANCE

Le nombre de logements vacants en 2009 a diminué de 35 % par rapport au recensement de 1990 qui avait d'ailleurs été contesté sur cette question. Le taux de vacance de la Ville rejoint le taux de vacance départemental.

On observe un nombre important de résidences secondaires et de logements occasionnels qui représente 8,4 % du parc de logements en 2009. Cette part, plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale, est proche des arrondissement de l'Ouest de Paris (5,3 % pour le 17^{ème} arrondissement et 8,6 % pour le 16^{ème} arrondissement/données 2009).

On peut faire l'hypothèse que le nombre important de logements déclarés comme " résidences secondaires " s'explique par le fait qu'un certain nombre de détenteurs de résidences secondaires a choisit de déclarer celles-ci en résidences principales.

Cette domiciliation fictive peut, en effet, procurer des avantages fiscaux dans plusieurs cas de figure et, en particulier, lors de la réalisation de travaux dans la résidence secondaire (*abattements d'impôts sur le revenu, pour la réalisation de travaux sur la résidence principale*). Il peut aussi arriver qu'il soit plus intéressant de bénéficier des abattements de taxe d'habitation (*qui ne s'appliquent qu'à la résidence principale*) là où le gain est le plus important.

Évolution de la vacance à Neuilly-sur-Seine : 1982 - 1990 -1999 - 2009								
	1982		1990		1999		2009	
	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %
Résidences principales	30.449	88,4%	29.432	81,1%	28.797	83,7	29.550	84,3%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1.777	5,2%	2.716	7,5%	2.516	7,3%	2.944	8,4%
Logements vacants	2.203	6,4%	4.145	11,4%	3.100	9%	2.559	7,3%
Total des logements	34.429	100%	36.293	100%	34.413	100%	35.052	100%

(source : INSEE - RP)

La vacance de courte durée (*moins de deux ans*) est essentiellement une vacance de rotation nécessaire au fonctionnement des marchés, les logements concernés ayant vocation à être rapidement remis sur le marché. Elle concernait 80 % des logements vacants en 2009.

Le parc de logements durablement vacants (vacance structurelle), à cette date, susceptible d'être mobilisé pour augmenter l'offre globale de logements, se limite donc au mieux à environ 615 logements.

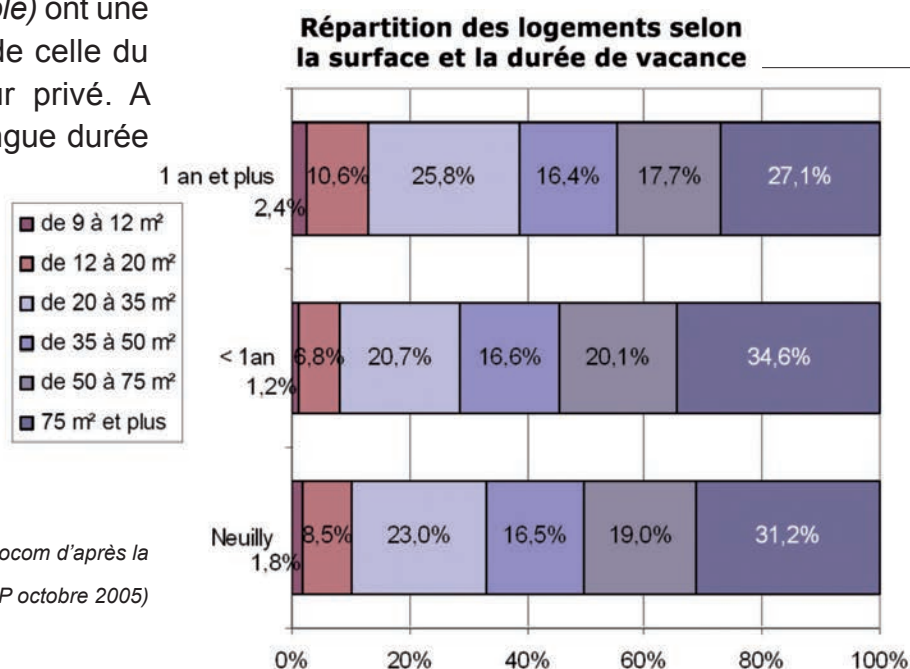
Les logements vacants depuis moins d'un an (*55 % de l'ensemble*) ont une distribution de surface proche de celle du parc des locataires du secteur privé. A l'inverse, la vacance de plus longue durée

(*un an et plus*) concentre beaucoup de petits logements.

Parmi les logements vacants en 1999 et 2003, 346, soit 45 % d'entre eux, ont été occupés à un moment donné au cours de la période avant de redevenir vacants en 2003.

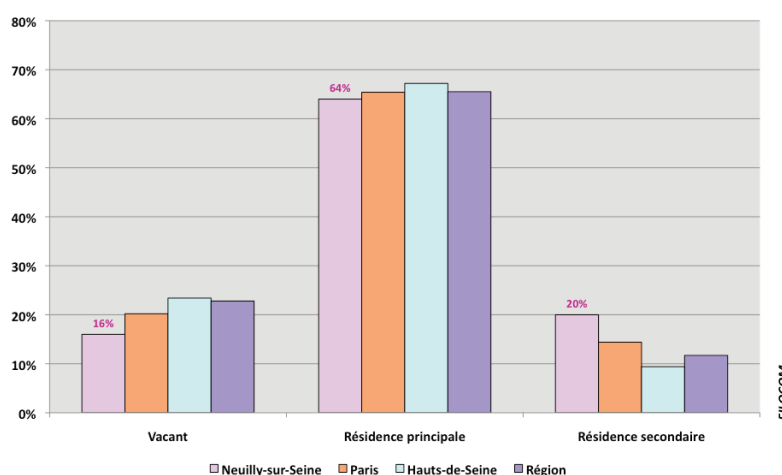
La vacance structurelle semble se limiter aux 548 logements dont la durée de vacance est d'au moins trois ans. Ce segment de parc représente environ 1,5 % du parc de logements de la commune.

(source: FILOCOM)



(source: METATTM-Filocom d'après la DGI exploitation OLAP octobre 2005)

Répartition des logements par catégories
Comparaisons 2007



De plus, si l'on considère qu'une partie de ces logements est en attente de démolition ou de réaffectation, le potentiel serait en réalité de l'ordre de 450 logements.

Le parc de logements vacants de Neuilly-sur-Seine résulte essentiellement d'une vacance de rotation, nécessaire au fonctionnement des marchés immobiliers, et d'une vacance de transformation urbaine. Le gisement de logements vacants, pouvant être mis sur le marché pour accroître l'offre, serait ainsi d'au plus 500 unités.

Alors que les logements vacants depuis moins d'un an présentent des caractéristiques proches de celles du parc de résidences principales, différents facteurs distinguent les logements durablement vacants (*un an et plus*) :

- ◀ Ils sont plus petits que la moyenne (*près de quatre sur dix ont une surface inférieure à 35 m²*).
- ◀ Ils sont plus souvent inconfortables, surtout le long de l'avenue Charles-de-Gaulle (*près d'un sur deux*).
- ◀ Ils sont plus souvent au rez-de-chaussée (*près d'un sur quatre*) ou au dernier étage.
- ◀ Leur propriétaire habite plus souvent à l'étranger ou dans une autre région.



Pour ces logements, la sortie de vacance passe dans six cas sur dix par un changement de propriétaire.

Les ménages arrivant dans un logement vacant diffèrent sensiblement de ceux ayant quitté un logement devenu vacant; ils sont plus jeunes (*de 7 ans*), plus souvent propriétaires occupants et ont un revenu moyen plus élevé bien qu'inférieur à la moyenne.

Les constatations faites sur ces segments de parc ne peuvent pas être généralisées à l'ensemble de la commune pour évaluer l'impact des migrations résidentielles sur la structure de la population. En effet, les logements vacants (*au 1^{er} janvier*) ne représentent qu'une partie du parc ayant vu le départ ou l'arrivée d'un nouvel occupant et ne rendent pas compte des entrées et sorties effectives de la commune (*hors mouvements au sein de celle-ci*).

En baisse depuis 1998, particulièrement dans le secteur locatif privé, la mobilité des ménages (13,9 % des ménages occupaient leur logement depuis moins de deux ans en 2009) se situe désormais au niveau de la France métropolitaine (13,2 %) et du département des Hauts-de-Seine (12,8%). (*source: INSEE RP 2009*).

A Neuilly en 2009, les locataires occupaient en moyenne leur logement depuis 9 ans contre 14 ans pour les propriétaires. Un locataire sur deux est depuis moins de trois ans, dans son logement. A titre de comparaison, l'ancienneté moyenne du parc locatif est de 10 années en Ile-de-France.

DURÉE DE DÉTENTION

- ▶ A Neuilly-sur-Seine, les appartements anciens se revendent trois fois plus vite que les maisons anciennes. La durée de détention médiane d'un appartement ancien vendu est de 7 ans, contre 20,5 ans pour les maisons (*source: Base BIEN 2011*).

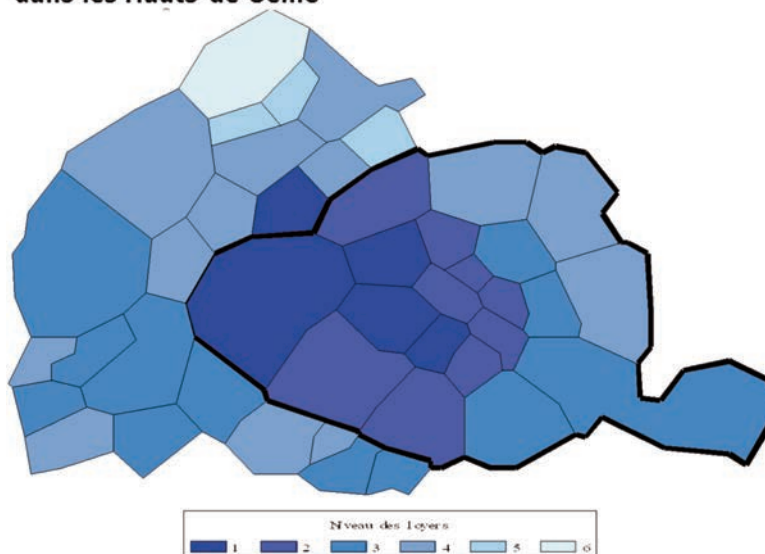
► LES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

► POSITIONNEMENT DE NEUILLY DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

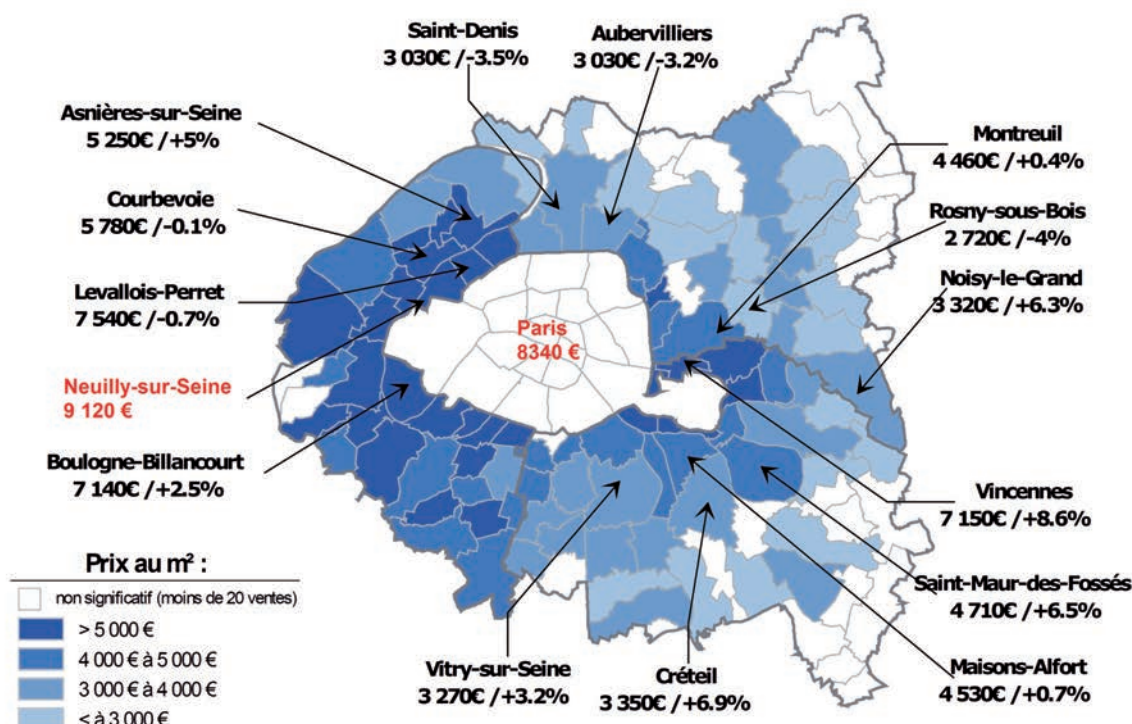
Dans les deux cartes ci-après, on observe que Neuilly fait partie des communes appartenant aux déciles de valeurs

immobilières et foncières les plus élevées de l'agglomération. Neuilly participe d'une dynamique plus proche de celle affectant les arrondissements de l'Ouest parisien que du reste du territoire des Hauts-de-Seine. Le niveau du marché immobilier neuilléen est proche des arrondissements de l'ouest parisien et est de plus en plus éloigné des autres communes du département.

Niveau des loyers à Paris et dans les Hauts-de-Seine



Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T2 2012/T2 2011) :



(source: Chambre des Notaires de Paris).

L'une des plus fortes spécificités de Neuilly réside dans ses prix immobiliers et fonciers extrêmement élevés qui placent la commune parmi les secteurs les plus chers de l'agglomération parisienne.

Ainsi, depuis 1998, le marché immobilier neuilléen a connu une hausse de 197 % pour s'établir à 9.120 €/m² au 2^{ème} trimestre 2012 (source Chambre des Notaires de Paris).

En 2008 un prix moyen de 7.410 €/m² avait été atteint. Un creux conjoncturel a été observé au 3^{ème} trimestre 2009 avec des valeurs de 6.780 €/m² suivi d'une forte reprise.

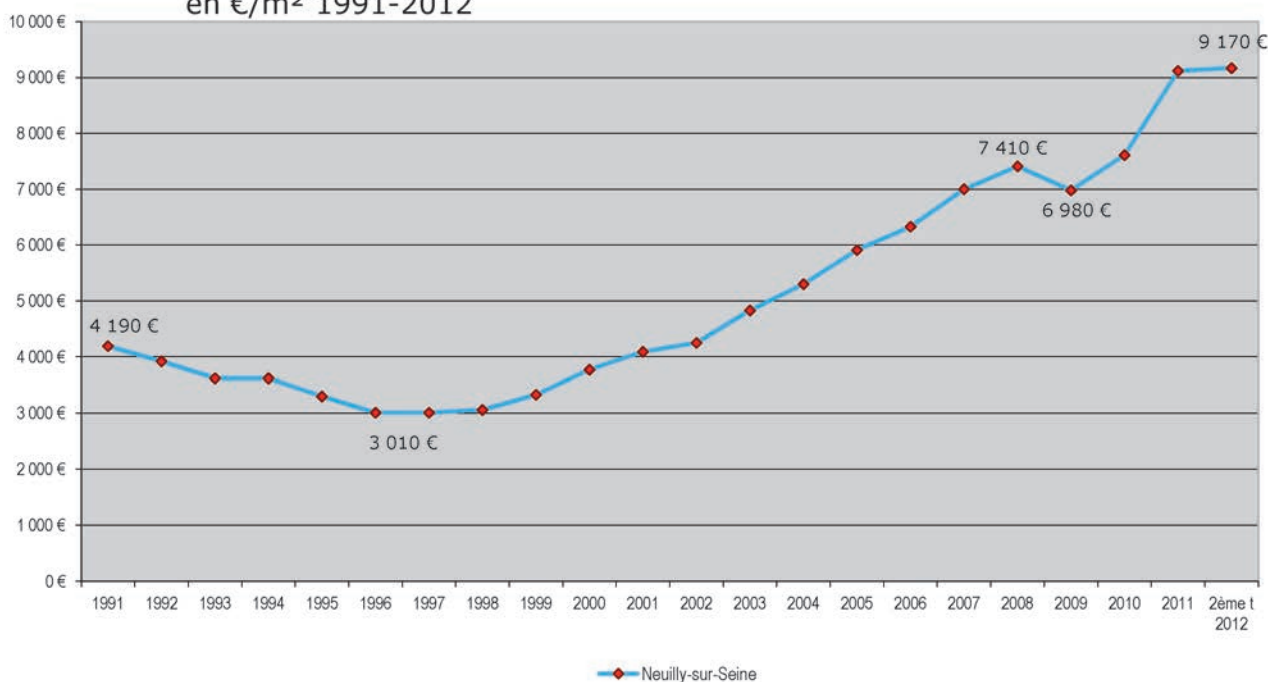
A Neuilly, le prix au m² a augmenté de + 31,6 % en 2012 par rapport à 2007 et fléchi de 2,5% par rapport à 2011.

(source: Chambre des Notaires de Paris)

Prix de vente des logements à Paris et dans les Hauts-de-Seine					
Prix de vente au m ² en €	2 ^{ème} trimestre 2012	2 ^{ème} trimestre 2010	2 ^{ème} trimestre 2005	2 ^{ème} trimestre 2003	2 ^{ème} trimestre 1998
Paris 6	13.200	9.990	7.248	6.207	3.864
Paris 7	12.350	9.730	6.979	5.908	3.731
Paris 5	11.020	8.530	6.123	5.312	3.174
Paris 8	10.420	8.450	6.061	5.390	ND
Paris 16	9.640	7.690	5.860	4.949	3.106
Neuilly-sur-Seine	9.120	7.180	5.714	4.939	3.069
Levallois-Perret	7.540	6.330	4.540	3.815	1.978
Boulogne-Billancourt	7.140	5.920	4.414	3.604	2.258
Courbevoie	5.780	4.780	3.631	2.903	1.767

(source : Chambre des Notaires de Paris)

Evolution du prix des appartements anciens à Neuilly-sur-Seine en €/m² 1991-2012



(source: Chambre des Notaires de Paris)

► LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

En 2011, il s'est vendu 1.068 appartements, 30 maisons, 84 chambres de service, 192 garages, 6 immeubles et 22 locaux d'activité (*source* : Base BIEN).

Le graphique ci-après visualise la distribution des prix médians d'appartements anciens par taille. La répartition des ventes par prix (*en €/m²*) montre que les ventes ont un prix moyen de 9.120 €/m² (2011) (*source* : Base BIEN 2011).

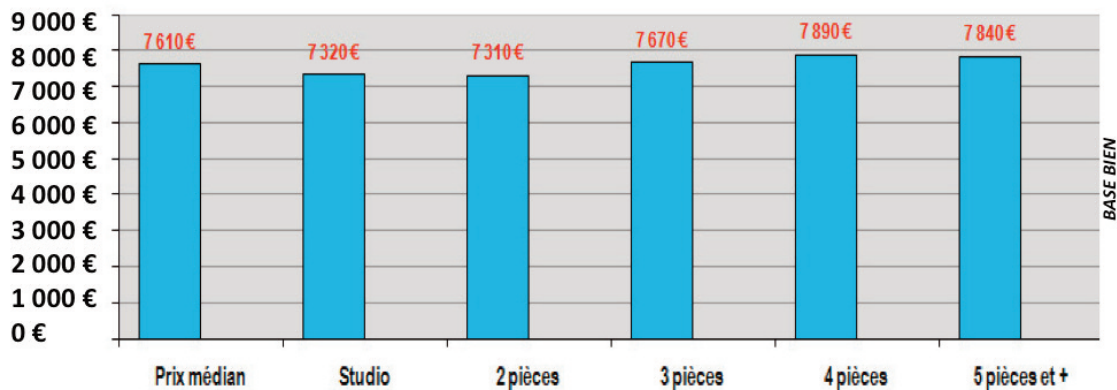
Par ailleurs, le prix des appartements est une fonction croissante de la taille, comme le montrent le tableau et le graphique suivants. Les appartements de grande taille sont en moyenne ceux qui ont la valeur au mètre carré la plus élevée. Ce résultat résulte

de l'action conjuguée de deux facteurs qui s'observent également sur le marché parisien, l'un tenant à la structure du parc, l'autre à la structure de la demande :

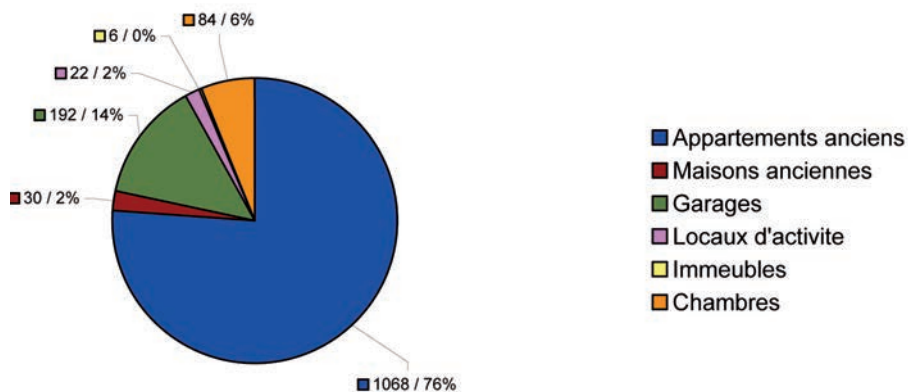
1 les logements les plus grands se situent en général, en plus grande proportion, dans les immeubles de plus grande qualité.

2 l'accroissement des écarts de revenus dans l'ensemble de l'agglomération parisienne fait qu'il existe une demande plus importante qu'auparavant pour des logements de grande surface, lesquels sont en nombre réduit dans le parc.

Prix médian au m² des appartements anciens par taille



(*source* : Base BIEN 2011)



(*source* : Base BIEN 2011)

Nombre total de biens vendus : 1 407

► LOCALISATION DES VENTES : STRUCTURE GÉOGRAPHIQUE DU MARCHÉ

La carte suivante représente, à la section cadastrale, le nombre total de mutations d'appartements et le prix moyen du m² au cours de l'année 2010.

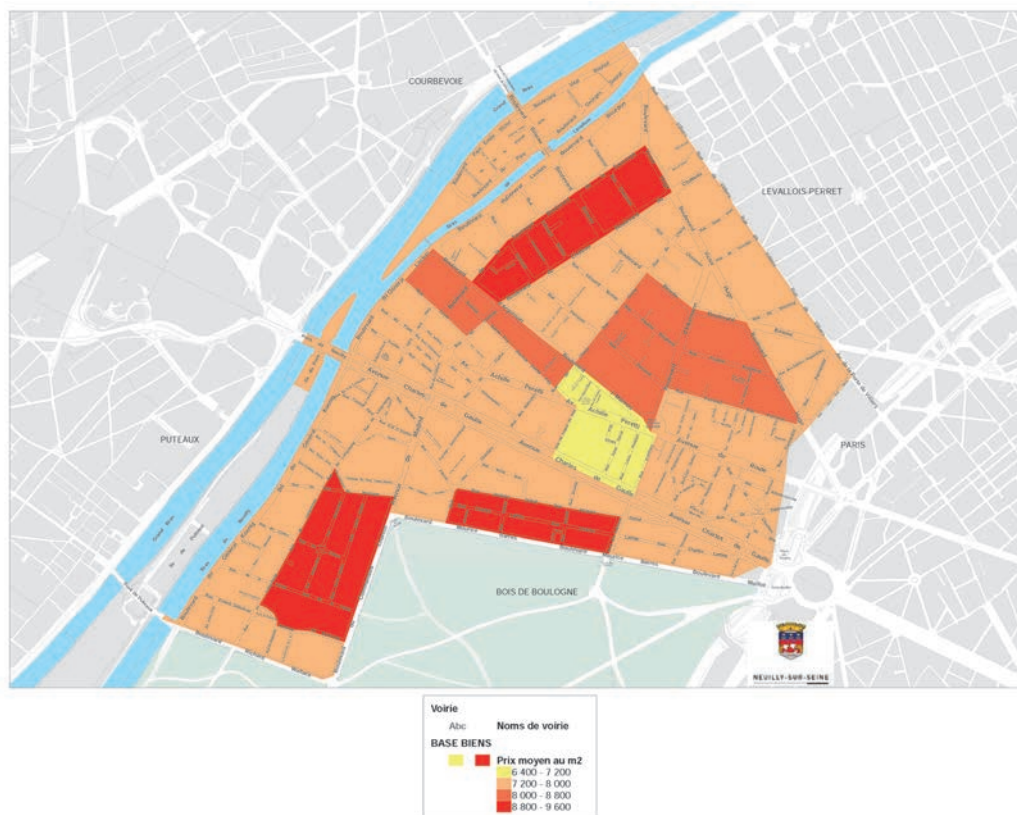
Du point de vue du nombre de mutations, les différents secteurs géographiques composant la commune présentent peu de spécificité.

En revanche, on constate des différences de prix relativement marquées.

Certains secteurs sont caractérisés par des prix légèrement inférieurs à la moyenne, (*en bordure de l'avenue Charles de Gaulle ou la zone comprise entre l'avenue Victor Hugo et la rue de Rouvray par exemple*).

En revanche, certains secteurs présentent des prix moyens beaucoup plus élevés au nord de la commune, notamment dans une partie du Parc d'Orléans et au Sud dans le quartier Charles-Laffitte/Saint-James.

Prix moyen 2010 des appartements (en €/m²)



(source: Base BIEN 2011)

► **LES IMMEUBLES ENTIERS À USAGE D'HABITATION**

Les ventes d'immeubles entiers à usage d'habitation peuvent représenter des opportunités pour la ville, à défaut de terrains disponibles pour la réalisation d'opérations nouvelles.

L'analyse de ce marché porte uniquement sur les ventes d'immeubles entiers dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et qui sont donc susceptibles d'accueillir une opération comportant plusieurs logements.

De 1990 à 2011, à partir du fichier des Déclaration d'Intention d'Aliéner, on a pu recenser 245 ventes d'immeubles entiers à usage d'habitation dont la surface plancher était supérieure à 500 m², soit 12 ventes de ce type par an.

En 2011, parmi les 18 immeubles vendus en totalité, 6 étaient à usage d'habitation. Ces dossiers ont tous fait l'objet d'une étude de faisabilité fine, en vue de préemption, pour l'implantation de logements sociaux.

Le prix moyen du m² des logements anciens qui a connu une forte baisse entre 90 et 98 est reparti à la hausse et atteignait les 9.170 €/m² au 3^{ème} trimestre 2012.

Un recensement effectué par la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat sur les ventes depuis 1995 des immeubles anciens vendus en totalité a mis en évidence qu'ils étaient tous occupés.

Immeubles d'habitations d'une surface supérieure à 500m ² vendus entiers entre 1990 et 2011			
Année	Nombre de ventes	Total des surfaces vendues	Prix moyen en €/m ²
1990	19	20 686	6 533
1991	12	20 743	6 735
1992	14	33 766	4 744
1993	13	22 927	4 802
1994	10	27 307	4 435
1995	7	25 020	2 831
1996	16	58 860	3 085
1997	16	54 748	2 583
1998	6	10 500	5 103
1999	8	30 577	2 992
2000	8	16 331	4 085
2001	15	97 804	13 277
2002	26	83 662	3 731
2003	13	42 089	5 181
2004	11	80 473	7 662
2005	20	22 785	9 263
2006	8	12 119	5 714
2007	6	23 381	4 323
2008	1	522	13 984
2009	5	11 505	4 216
2010	5	8 498	5 999
2011	6	12 462	6 900
TOTAL	245	716 765	

(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

HABITAT

2- La mixité sociale de l'habitat

► STATUT D'OCCUPATION

Les principales caractéristiques des ménages sont :

- **Des ménages âgés** : quatre personnes de référence sur dix ont 60 ans ou plus contre seulement une sur cinq moins de 40 ans. Toutefois, 48 % des logements en loi de 1948 sont occupés par des personnes de plus de 60 ans.
- **Peu de familles avec enfants à charge** aussi bien parmi les locataires que les propriétaires occupants.

Un sous-peuplement généralisé des logements est observé. Les ménages composés de deux personnes en moyenne occupent des grands logements :

- **98 m²** en moyenne pour les propriétaires occupants
- **72 m²** pour les locataires du secteur privé. Même le parc HLM n'échappe pas à la règle.

15 % de ménages neuilléens ne sont pas imposables contre un sur deux au niveau national :

- 10 % des propriétaires occupants
- 18 % des locataires du secteur privé (*près du quart pour les locataires en loi de 1948*)
- 40 % des locataires HLM

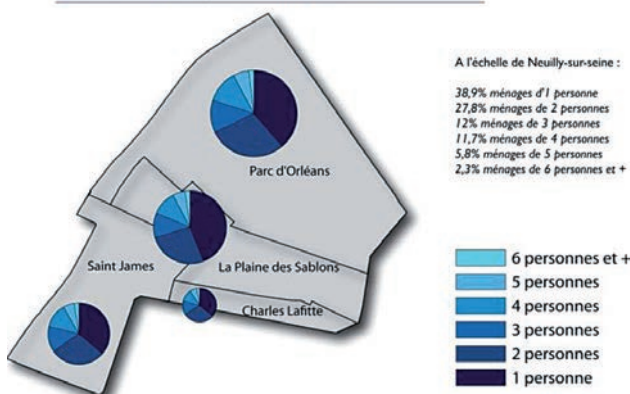
731 personnes sont allocataires du RSA.

76 % des résidences principales sont détenues par des personnes physiques pour :

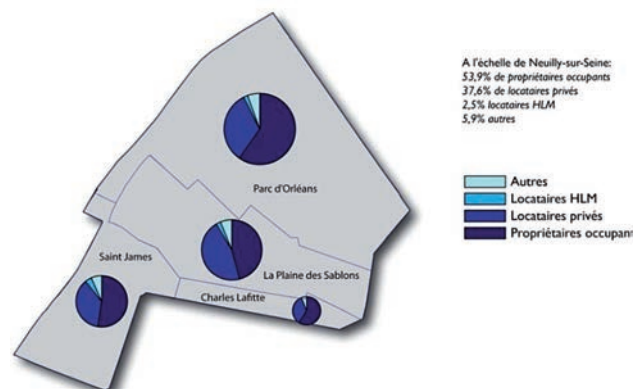
- 2/3 (14.115) occupés par leur propriétaire
- 1/3 (7.121) mis en location

37 % du parc locatif privé est détenu par des personnes morales.

Taille des ménages dans les résidences principales à Neuilly-sur-Seine en 2009



(source: DGI – FILOCOM 2009)



(source: DGI – FILOCOM 2009)

► PART DES PROPRIÉTAIRES DE 60 ANS ET PLUS

La part des propriétaires de 60 ans et plus est de 57 % et 30 % sont âgés de 75 ans et plus.

Le nombre de résidences principales a augmenté de + 1.86 % entre 1999 et 2009, principalement par mise sur le marché de logements vacants au bénéfice de la propriété occupante.

Les propriétaires occupants représentent désormais le statut d'occupation majoritaire dans la commune (48,4 %). Ce taux est très supérieur à celui du département (+ 6,2%) et de Paris (+ 15,3 %) (*source: INSEE RP 2009*).

La progression du taux de propriétaires occupants dans les années à venir est probable, en raison :

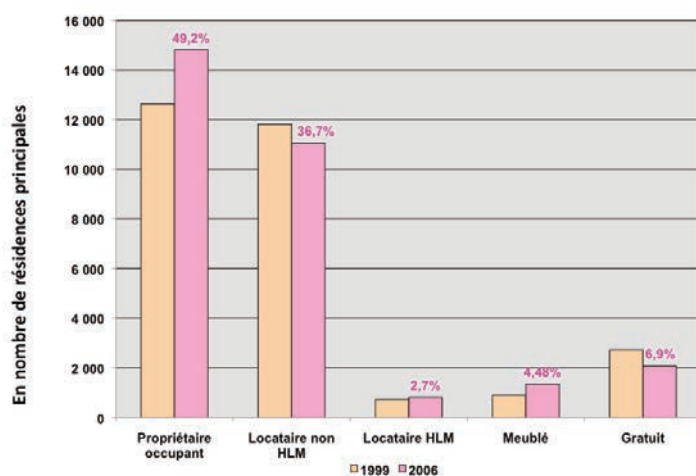
- ◀ Du souhait des ménages d'accéder à la propriété.
- ◀ Des taux d'intérêt bas.
- ◀ Des ventes à la découpe réalisées par des institutionnels.

Le 2^{ème} parc d'habitation de la commune est le parc locatif privé qui s'est légèrement érodé depuis 4 ans et représente en 2009 44,9 % des résidences principales.

La poursuite de l'effritement du parc locatif privé semble inéluctable en l'absence de création d'offre nouvelle et avec les programmes en cours de vente à la découpe des institutionnels et l'augmentation des copropriétés.



Evolution de l'occupation des logements
1999 - 2006



(*source: DGI – FILOCOM 1999 et 2006*)

► RÉPARTITION DES RÉSIDENCES

PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION

Le statut d'occupation des résidences principales révèle une forte proportion de propriétaires-occupants, comparé à la moyenne départementale (48,4 % contre 42,2 % en moyenne dans les Hauts-de-Seine) (source: INSEE RP 2009).

On notera la forte proportion de ménages logés gratuitement 6,7 % à Neuilly-sur-Seine contre une moyenne de 3,1 % dans le département). (source: INSEE RP 2009)

Là encore, il s'agit, selon toute vraisemblance, du logement de personnels de service.

► LE NIVEAU DE PRIX ET DES LOYERS

Niveaux relatifs de loyer				
Neuilly base 100	2010	2003	1998	1990
Neuilly-sur-Seine	100	100	100	100
Boulogne - Billancourt	75	78	82	85
Levallois - Perret	74	76	80	76
Courbevoie	66	68	72	73
Puteaux	66	66	71	73

(source: OLAP)

En 2011, le loyer mensuel moyen observé à Neuilly-sur-Seine est de 23,4 €/m² (source: CLAMEUR).

En zone Ibis (Neuilly), les loyers mensuels du parc social sont de 5,68€/m² en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 6,38€/m² en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 12,45€/m² en Prêt Locatif Social (PLS). En 2010, les loyers mensuels du secteur libre étaient de 21,60€/m² et de 22,80€/m² en relocation.

Comparatif montant des loyers										
En %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2010
PARIS Hausse d'ensemble des loyers	0,8	0,5	1,1	2,1	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	2,2
Hausse des loyers de relocation	1,3	0,2	-0,4	1,8	3,4	6,5	10,3	11,2	9,9	8,9
PETITE COURONNE Hausse d'ensemble des loyers	1,0	0,8	1,3	2,0	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	1
Hausse des loyers de relocation	1,9	1,1	0,2	0,7	2,7	5,2	8,2	9,1	7,4	5,4
ICC / IRL moyen de révision appliqué	0,2	0,3	1,4	2,2	0,4	1,1	2,4	3,5	2,4	0,4

(source: OLAP)

► ÉTAT DE LA MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT

Au travers du document d'urbanisme, des efforts particuliers sont mis en œuvre pour obtenir la plus grande mixité sociale de l'habitat possible. La mixité recherchée est à la fois une mixité des fonctions urbaines, par l'équilibre entre habitat, commerces et bureaux mais aussi une mixité sociale par le développement du parc des logements sociaux.

Malgré un revenu moyen par ménage supérieur de 3,5 fois au revenu moyen français, Neuilly-sur-Seine compte 40 % de ménages ayant un revenu inférieur à 36.000 € (source : INSEE revenus fiscaux 2010). Un propriétaire occupant a un revenu supérieur de 70 % à celui d'un locataire du secteur privé, dont les ressources imposables sont plus du double de celle d'un locataire H.L.M., hors revenus de transfert. (source : METETTM – Filocom d'après la D.G.I. exploitation OLAP octobre 2005).

À la nécessité de construire suffisamment de logements pour maintenir l'équilibre démographique existant, s'ajoute celle de produire des logements sociaux. L'absence de limitation de taille de parcelles, et le bonus des droits à construire ont été mis en œuvre pour satisfaire à ces objectifs.

HABITAT

3- L'équilibre social de l'habitat

► LE PARC SOCIAL

Au premier janvier 2012, la ville recense 1341 logements sociaux (loi S.R.U.).

Ce parc social est en outre caractérisé par un taux de vacance très faible. En décembre 2000, la modification de la définition du logement social a pour conséquence d'exclure un grand nombre de logements sociaux appartenant notamment à la Ville de Neuilly-sur-Seine.

La ville de Neuilly possédait sur son territoire au premier janvier 2001, selon les critères de la LOV, un parc de 707 logements sociaux (*source: Ville de Neuilly-sur-Seine - Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat*). Selon les critères de la loi S.R.U., ce nombre de logements a été ramené à 391 au 1er janvier 2001.

L'ensemble du parc social est composé de logements plus petits (avec une surface moyenne de 54 m²) que ceux du parc locatif privé (surface moyenne 75 m²) (*source: OLAP*).

Dans le premier bilan triennal de la loi S.R.U., entre 2002 et 2004 : sur un objectif fixé par l'Etat de 812 logements, 439 logements sociaux supplémentaires ont été créés dans la commune, soit un taux de réalisation de 54 %.

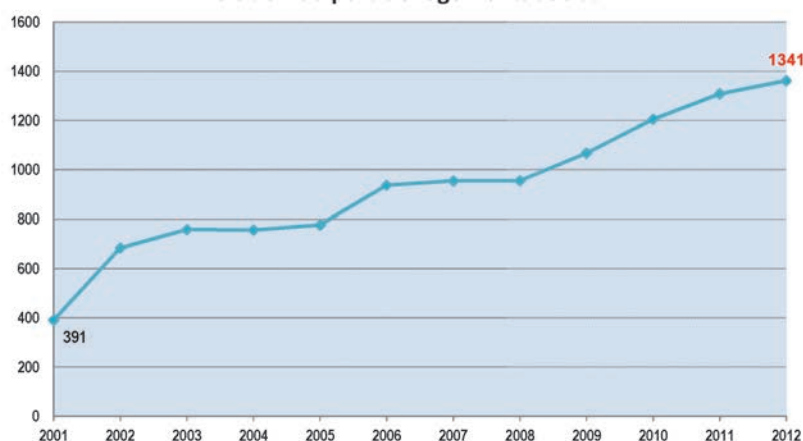
Dans le second bilan triennal entre 2005 et 2007, sur un objectif fixé par l'Etat de 774 logements, 378 logements sociaux supplémentaires ont été créés, soit un taux de réalisation de 49 %.

Dans le troisième bilan triennal entre 2008 et 2010, sur un objectif fixé par l'Etat de 774 logements, 326 logements sociaux supplémentaires ont été créés, soit un taux de réalisation de 44 %.

Parmi les 210 neufs construits à Neuilly sur cette période, 138 étaient sociaux soit 66 % de la production de logements neufs de la commune

Dans le quatrième bilan triennal entre 2011 et 2013, l'objectif fixé par l'Etat est de 719 logements.

Evolution du parc de logements sociaux



(*source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat*)

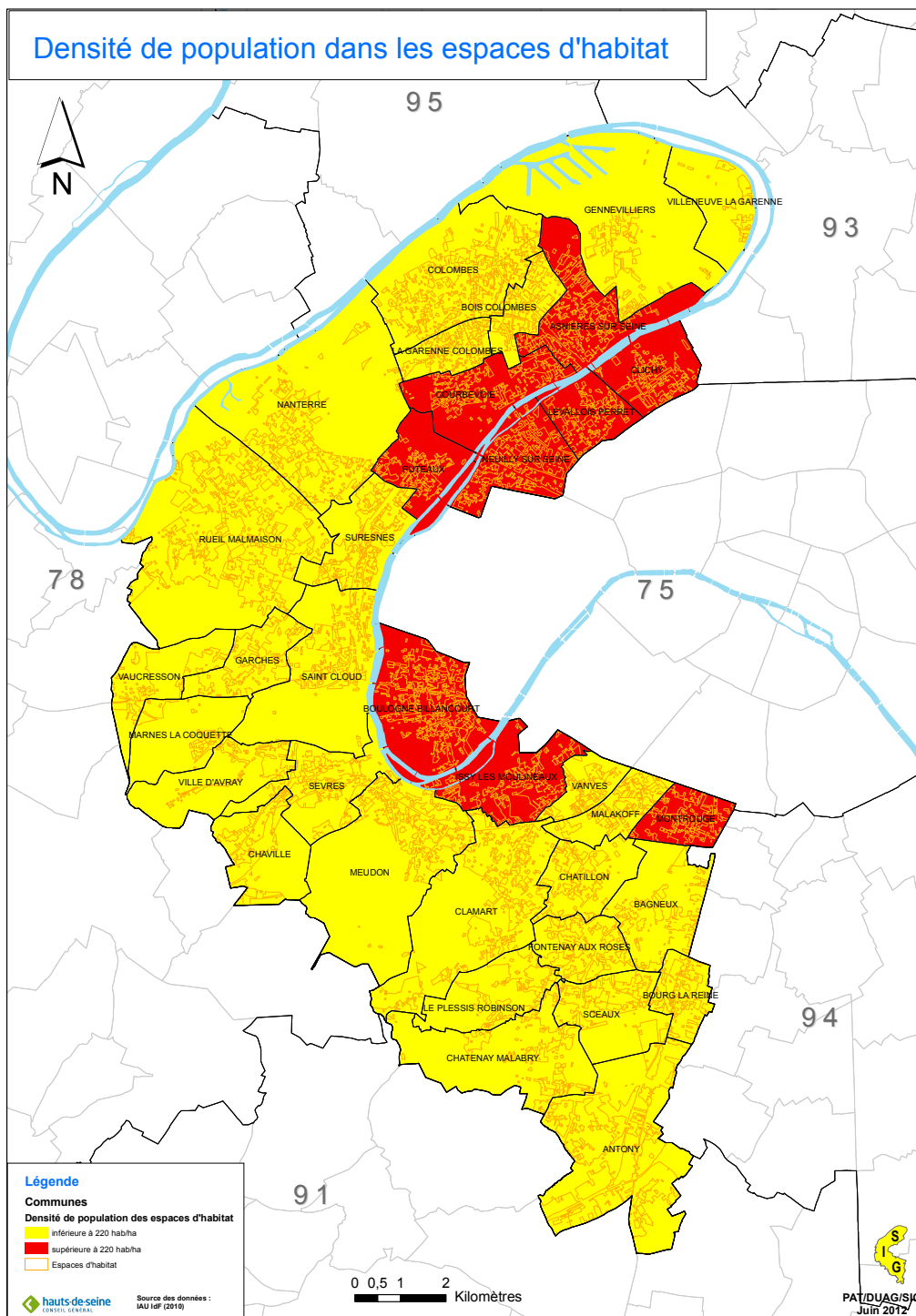


(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

Pour l'ensemble des programmes de logements sociaux neufs réalisés à Neuilly-sur-Seine, la surface moyenne est plus grande que ce que la demande locale semblerait le justifier. Cette programmation permet de répondre à l'objectif de maintien sur le territoire communal des familles et des populations jeunes au moment de leur décohabitation en prenant en compte cette demande non exprimée pour des logements de taille intermédiaire.

Les capacités de construction sont peu élevées par rapport aux densités existantes. La densité neuilléenne de 162 habitants par hectare étant comparable aux arrondissements parisiens limitrophes et près de deux fois plus élevée que la moyenne départementale des Hauts-de-Seine.

Le dépassement de 20 % du C.O.S. intégré dans le P.O.S. depuis 1996 pour la production de logements n'a pas permis de produire suffisamment de logements du fait notamment des autres contraintes existantes (emprise au sol, hauteur des constructions,...). L'adaptation de ces règles pour mettre réellement en œuvre le sur-C.O.S. autorisé s'est révélé nécessaire et a conduit à adapter en 2011 les règles de majoration de + 20 % et + 30 %.



▶ OBJECTIFS LÉGAUX DE DIMENSIONNEMENT DU PARC SOCIAL

En application de la loi L.O.V., pour la période triennale 1998-2000, l'objectif assigné à la ville était de 260 logements. En application de la loi S.R.U. de décembre 2000, le parc social doit représenter 20 % du parc des résidences principales (5.824). Seuls les 391 logements conventionnés ont été comptabilisés aux termes de la loi. Le déficit s'élevait donc à 5.433 logements sociaux en 2000.

Pour se conformer à la loi SRU, l'Etat fixe des objectifs de rattrapage par période triennale équivalent à 15 % du déficit actuel de logements sociaux. Il lui fallait donc normalement réaliser 812 logements sociaux supplémentaires au cours de la période triennale 2002-2004, c'est à dire 271 logements par an et 774 logements sociaux supplémentaires au cours de la période 2005-2007, soit 258 logements par an, 746 au cours de la période 2008-2010 soit 249 logements par an, et 719 au cours de la période 2011/2013 soit 240 logements par an.

En 2002, le prélèvement financier auquel la commune est assujettie au titre de son déficit de logements sociaux s'élevait à environ 2,64 millions d'Euros par an. Ce montant est sensiblement équivalent à la contribution financière demandée à la commune au titre de la loi L.O.V. auquel s'ajoute la majoration pour non réalisation de l'objectif triennal. Grâce aux investissements réalisés par la Ville dans le domaine du logement social, depuis 2000, la pénalité majorée a été fortement réduite.

▶ LA DEMANDE LOCALE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le fichier des demandeurs de logements sociaux est de 1643 demandeurs inscrits en 2010 (source SEMINE - 2011). La diminution en 5 ans de 63 % du nombre de demandeurs tient au retrait des fichiers des dossiers non renouvelés et à l'attribution des nouveaux logements.

Parmi les demandeurs, on note la dominance des ménages de petite taille. Les personnes seules représentent en effet 38% des inscrits, les ménages de deux personnes et les familles monoparentales représentent respectivement 11% et 29% des inscrits. Il en résulte que les petits logements sont les plus demandés (1 et 2 pièces). Du point de vue des ressources, on observe des revenus mensuels nets imposables par ménages locataires de 1.165€ en 2007.

(sources: SEMINE 2011 et INSEE DGI 2007)

▶▶ LA MUTABILITÉ DU PARC DE NEUILLY

L'observation des tendances des vingt dernières années, l'état de l'occupation actuelle du territoire communal et de la qualité des immeubles indiquent que la mutabilité du parc de Neuilly restera extrêmement faible encore longtemps. Il est raisonnable de penser que ce n'est que dans le deuxième tiers de ce siècle, lorsque le parc existant sera devenu suffisamment vétuste, que la ville connaîtra une période de profond renouvellement.

►► DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Un recensement réalisé en 1994 par la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de Neuilly-sur-Seine décrit les terrains disponibles et mutables. Les principales propriétés foncières et immobilières publiques et parapubliques (Etat et ses services déconcentrés, établissements publics, collectivités locales, etc.) faisait apparaître que ce patrimoine immobilier occupait une emprise foncière globale s'élevant à 141.200 m². Ce chiffre ne représente qu'un taux de 6 % de la superficie cadastrée totale de la commune.

Cette proportion de terrains publics et parapublics sur le territoire communal peut paraître très faible s'agissant d'une ville aussi fortement urbanisée puisque la part des surfaces publiques augmente généralement avec la densité de l'urbanisation. Neuilly-sur-Seine n'accueille, en particulier, aucune grande infrastructure de transport collectif, ni aucune grande emprise militaire, industrielle ou de services, comme on en rencontre dans beaucoup de communes de l'agglomération.

Ce patrimoine est hétérogène. On peut citer, parmi les plus grandes emprises foncières concernées, un ensemble d'immeubles de la Caisse des Dépôts et Consignations (13.151 m² situés à Bagatelle), la DADF du Département des Hauts-de-Seine (8.577 m² situés à l'Île du

Pont), la Trésorerie Générale de Nanterre (3.306 m²), le service de la navigation de Suresnes (2.890 m²).

Le patrimoine public a été souvent considéré comme un gisement foncier susceptible d'être mobilisé pour servir des objectifs d'aménagement ou créer des logements sociaux. Toutefois, aujourd'hui ces opportunités ont disparues

Dans le cas de Neuilly-sur-Seine, cette idée récurrente fait certainement partie des « fausses bonnes idées ». Outre que les terrains publics ne sont pas très nombreux, toutes les emprises publiques sont actuellement utilisées et il n'existe aucune information ou indice permettant de considérer que telles ou telles de ces propriétés publiques puissent constituer, dans ces prochaines années, des opportunités foncières significatives.

Ainsi, lorsque l'Etat vend, en 2006, quelques rares biens fonciers, il recherche avant tout un prix de cession le plus élevé possible qui est non compatible avec la charge foncière admissible pour du logement social. La vente du terrain des Douanes (70-74 rue Chauveau et 72 boulevard Bourdon) qui a donné lieu à des enchères très élevées illustre parfaitement ce phénomène.

Sur les 24.289 m² (emprises foncières détenues par l'État) 10.357 m² ont été acquis par la ville depuis 1994. Sur les 117.886 m² (emprises foncières détenues par d'autres administrations publiques et parapubliques), 3.792 m² ont été acquis par la ville depuis 1994.

Ces acquisitions ont permis la réalisation d'une maison de retraite de 135 lits et de 242 logements sociaux.

Les emprises foncières publiques et parapubliques à Neuilly en 1994		
	Superficie cadastrée en m ²	En %
Propriétés détenues par l'état	24.289	1%
Propriétés détenues par les services déconcentrés de l'état, les collectivités locales, les établissements publics et parapublics	117.886	5%
TOTAL	142.175	6%

(source : Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

HABITAT

4-Analyse des besoins et enjeux

Les investisseurs institutionnels, cherchant en permanence à optimiser le rendement global de leurs actifs, se sont massivement désengagés de l'immobilier d'habitation dans le début des années 2000. La raison principale de ce désengagement est le souci de rentabilité locative. Elle est désormais recherchée, à court et moyen termes, en plus de la perspective de plus-value à long terme et de valorisation du patrimoine.

Les nombreux placements alternatifs existants (*bureaux, centres commerciaux, marchés financiers*) offrent des rendements souvent très supérieurs, bien que parfois plus volatils. Ainsi de nombreuses études confirment le meilleur rendement des actifs boursiers à long terme. Au sein de l'immobilier, les commerces se placent devant les bureaux, eux-mêmes devant l'habitation.

Plusieurs facteurs militent pour la poursuite du déclin de l'habitation chez les institutionnels :

Une gestion lourde nécessitant des équipes nombreuses : beaucoup de locataires pour de petites surfaces (*comparées aux bureaux ou commerces*), avec tous les problèmes associés (*charges, réclamations...*), le coût d'entrée sur le marché de l'habitation est donc élevé et freine de nouveaux acteurs potentiels.

Un manque de réserve foncière dans les centres d'agglomération ne facilitant pas la construction neuve et donc l'augmentation du parc des institutionnels qui recherchent des immeubles entiers.

Une réglementation technique de plus en plus contraignante (*amiante, plomb, ascenseurs, énergétique...*) augmentant d'autant le coût de mise aux normes et d'entretien du patrimoine.

Une protection accrue des locataires, jugée de plus en plus dissuasive par leurs bailleurs.

En raison de la désaffection des personnes morales, l'avenir du parc locatif privé va reposer de plus en plus sur les bailleurs, personnes physiques (*si l'on exclut une intervention massive de la puissance publique*). Ces bailleurs joueront le jeu si le dispositif est suffisamment attractif financièrement et évite les écueils du système existant : rentabilité insuffisante par rapport à d'autres placements, peur des impayés, des dégradations, souhait de pouvoir reprendre le logement en cas de besoin.

► **LA VILLE DE NEUILLY-SUR-SEINE**
SE CARACTÉRISE PAR :

- Un parc de logements de très grande qualité, marqué par un taux de vacance légèrement supérieur à la moyenne départementale, composé d'une forte proportion de logements de très grande taille et de très petite taille.
- Un parc social historiquement restreint.
- Des emprises foncières publiques limitées, difficilement mobilisables pour accroître la production de logements sociaux.
- Une construction neuve de logements extrêmement faible. La faiblesse de la production de bureaux ne procure pas de marges de manœuvre suffisantes pour augmenter par substitution l'offre de logements sociaux.
- Des prix fonciers et immobiliers extrêmement élevés. Sur le marché de l'ancien, on notera que les appartements en copropriété dont le prix est peu élevé sont de petite taille. Les immeubles vendus entiers représentent des surfaces importantes mais sont occupés.

De l'examen des différentes opérations de logements sociaux réalisées, il ressort que les réhabilitations d'immeubles existants achetés entiers sont les plus prometteuses.

» BILAN DES OPÉRATIONS MENÉES DEPUIS 10 ANS

Depuis plus de dix ans, la ville de Neuilly a engagé un important programme d'investissement pour permettre la réalisation de logements sociaux.

En application de la loi LOV, les dépenses d'acquisitions foncières faites par la ville pour la période 1995/2000, s'élevaient à plus de 17 millions d'euros. A ce montant, s'ajoutent les coûts de construction des programmes de logements sociaux réalisés directement par la ville. Ces investissements ont conduit à produire en première phase, 93 logements neufs conventionnés.

En application de la loi SRU, la ville a poursuivi ces investissements à hauteur de 37,8 millions d'euros pour la période 2000/2012. Ces investissements, réalisés sous la forme de subventions pour surcharges foncières, de subventions d'équilibre et de cessions gratuites ont produit 955 logements conventionnés.



(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

► POUR RÉALISER SES OBJECTIFS, LA VILLE A MIS EN PLACE UN CERTAIN NOMBRE D'OUTILS

- 1 Adoption du programme local de l'habitat (PLH) en 1994 et mise en œuvre d'un nouveau PLH en 2010.
- 2 Mise en place d'un observatoire foncier afin d'avoir une parfaite connaissance des terrains mutables, du marché locatif et de l'évolution de la demande de logements sociaux. Grâce à cet observatoire, plusieurs immeubles ont pu être acquis par des opérateurs sociaux pour être transformés en logements sociaux.
- 3 Mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé sur toute la commune pour saisir les opportunités de cession d'immeubles en vue de les transformer en logements sociaux. C'est ainsi que plusieurs immeubles ont été acquis par la ville pour être transformés en logements sociaux. Également, plusieurs lots de copropriétés ont été acquis en vue de les libérer et permettre la réalisation de futures opérations de logements sociaux. Par ailleurs, la ville saisit les opportunités de préemption dans plusieurs immeubles en vue de les transformer progressivement en immeubles de logements.
- 4 Adoption par le Conseil Municipal en 1996 des dispositions de la loi Carrez permettant le dépassement du COS (20 %) pour la construction de logements sociaux.
- 5 Mobilisation de terrains appartenant à la ville pour développer l'offre foncière.
- 6 Mise en œuvre de l'élaboration du P.L.U. afin de déterminer une politique globale à long terme en matière de logements sociaux.
- 7 Étude de conventionnement du parc privé de la ville répondant aux critères de la loi S.R.U.
- 8 Renforcement des compétences internes permettant le développement de programmes de logements sociaux.
- 9 Adoption par le Conseil Municipal en 2011 de la délibération sur les majorations des droits à construire de + 20.% et + 30 % pour la construction de logements libres et sociaux.

La ville s'est engagée de manière très volontaire, pour réaliser ces programmes de logements sociaux mais, sur son seul territoire, elle ne peut résorber à elle seule un déficit historique.

▶ LA VILLE SE HEURTE À TROIS OBSTACLES MAJEURS

1 La rareté du foncier. Il n'existe malheureusement aucune friche industrielle à Neuilly susceptible d'être acquise pour réaliser du logement social. La ville a néanmoins acquis, auprès du Conseil Général, l'immeuble de l'ancienne Gendarmerie, 16 rue Soyer, pour y construire un programme neuf d'une trentaine de logements.

2 Le prix de la charge foncière. Il est sans commune mesure avec les autres villes du département et le prix de construction devient marginal par rapport au prix total de l'opération.

Il convient de faire remarquer que même l'Etat ne finance plus tous les programmes présentés par la ville en raison de leurs coûts trop élevés.

Également, lorsque l'Etat vend quelques rares biens fonciers, il recherche avant tout un prix de cession le plus élevé possible qui est non compatible avec la charge foncière admissible pour du logement social. L'illustration parfaite nous en est donnée par la vente du terrain des Douanes qui a donné lieu à des enchères très élevées.

3 La complexité des opérations et la durée de mise en œuvre. Les opérations de constructions neuves nécessitent préalablement à leur mise en œuvre, un délai minimum de 4 à 5 ans en raison des difficultés de libération foncière, des relogements et des recours.

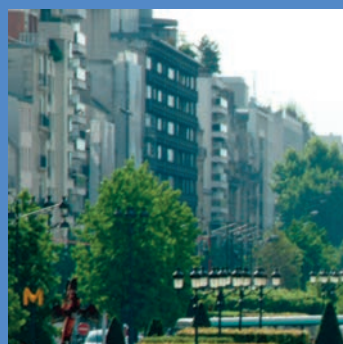
Les logements réalisés à Neuilly, ainsi que les moyens financiers apportés témoignent d'une réelle volonté de la ville. La ville n'a pas non plus privilégié des bureaux au détriment des logements ; en effet, durant ces dernières années, il n'a été construit que peu d'extension de bureaux existants.

L'objectif du P.L.U. est de poursuivre les efforts entrepris pour atteindre les objectifs de la loi SRU relative au logement. Le P.L.U. dans aucune de ses règles ne s'oppose à la réalisation de cet objectif.



(source: Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat)

EMPLOI

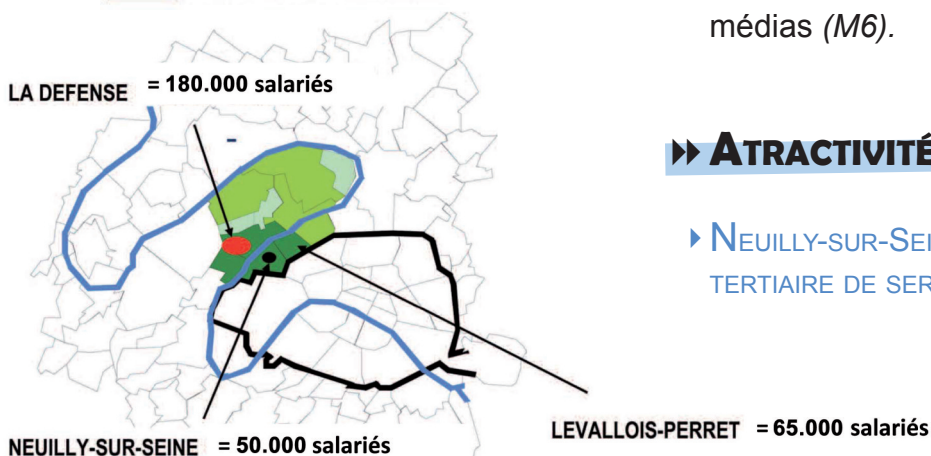
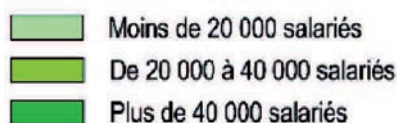


EMPLOI - ÉCONOMIE

1- État des lieux et diagnostic

Située entre l'Ouest parisien et La Défense, Neuilly-sur-Seine bénéficie certes d'une position privilégiée dans la géographie économique francilienne, entre les deux principaux pôles tertiaires décisionnels.

Bien que la Ville ait su préserver un véritable cachet résidentiel, une vocation tertiaire née dans les années 60, sous la pression des besoins d'extension du Quartier des affaires de l'Ouest parisien. Une demande dont la nature a profondément évolué en 40 ans, en s'adaptant aux mutations de l'économie francilienne.



► LE POIDS ÉCONOMIQUE

► Neuilly-sur Seine est située, au cœur d'un pôle économique incomparable.

Les activités tertiaires de bureaux sont naturellement dominantes, mais elles ont évolué au fil du temps. Après avoir attiré de nombreux sièges sociaux de grands groupes de l'industrie (*Saint Gobain, PSA, Procter & Gamble...*) dont seul demeure encore important le secteur de la parfumerie et des cosmétiques (*Chanel, Clarins*), le tissu économique s'est diversifié, notamment vers le Conseil (*Price Water House Coopers, Deloitte et Touche, ERNST & YOUNG,...*) et les médias (*M6*).

► ATTRACTIVITÉ ET ENTREPRISES

► NEUILLY-SUR-SEINE ATTIRE DE PLUS EN PLUS LE TERTIAIRE DE SERVICES AUX ENTREPRISES.

Analyse comparée des répartitions

	NEUILLY	LEVALLOIS-PERRET	COURBEVOIE	PUTEAU	92
FABRICATION EN ALIMENTS	0,5 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,8 %
FABRICATION PRODUITS INDUSTRIELS	5,7 %	4,8 %	16,8 %	3,9 %	9,11 %
EXTRACTION D'ÉNERGIE	0 %	0,4 %	0,3 %	1,1 %	1,3 %
CONSTRUCTION AUTOMOBILE	13 %	11,6 %	12,5 %	12,9 %	16,6 %
TRANSPORT ET ENTREPOSAGE	1,1 %	1,0 %	1,5 %	0,6 %	1,9 %
HERBERGEMENT ET RESTAURATION	4,1 %	3,5 %	3,8 %	4,21 %	3,81 %
INFORMATION COMMUNICATION	13,4 %	15,8 %	18,8 %	14,8 %	17,00 %
ACTIVITÉS FINANCIÈRES	8,5 %	12,3 %	13,9 %	33,31 %	11,9 %
SERVICES ADMINISTRATIFS	49,8 %	48 %	36,6 %	28,8 %	34,5 %
AUTRES	3,71 %	2,2 %	2,4 %	0,9 %	3 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(source : Unistat 2008)

En 2011, le taux de création d'entreprise à Neuilly-sur-Seine est de 15 %. La ville compte pour 8 % des créations d'entreprises du département, alors même que la population neuilléenne représente seulement 4% de la population des Hauts-de-Seine. En 2011, les créations d'entreprises ont majoritairement porté sur les commerces et services (87 %). A l'échelle départementale, la création d'entreprises de commerces et services est en moyenne de 79 % des créations totales.

Au-delà du phénomène de tertiarisation de l'économie de cette partie des Hauts-de-Seine, le graphique suivant met en évidence la prédominance des services marchands aux entreprises au sein du secteur tertiaire ; la représentativité de ce secteur y dépasse 30 %, et le phénomène est encore plus marqué à Neuilly-sur-Seine (41 %)

(source : INSEE SIRENE GRECAM).

Plus éloignées du pôle de La Défense et encore marquées par un tissu économique historiquement industriel, les communes de la Boucle Nord telles que Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne accueillent, aujourd'hui

encore, moins d'un quart d'établissements liés aux services marchands aux entreprises.

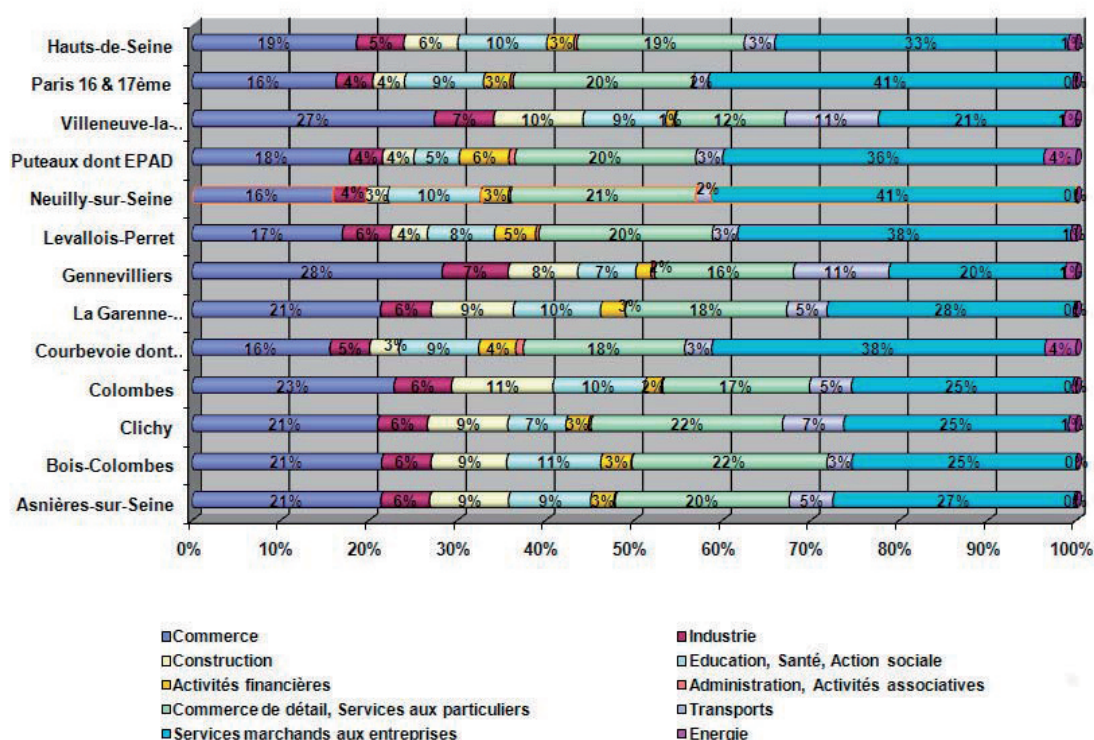
(source : INSEE SIRENE 2008 GRECAM).

Le commerce de détail et les services aux particuliers constituent le deuxième pôle d'activités tertiaires ; là encore les contrastes sont marqués entre Neuilly-sur-Seine et Courbevoie où ces deux secteurs ne représentent que 19% des établissements tertiaires par rapport à Puteaux, Levallois-Perret, qui sont dans la moyenne départementale (25 %), et surtout Asnières-sur-Seine (32 %). Les communes de la Boucle Nord se distinguent encore, avec au moins un tiers des établissements tertiaires consacrés au commerce de détail et aux services aux particuliers.

Enfin, on peut souligner le particularisme de Puteaux qui concentre, de façon importante, les activités financières dans le périmètre de l'EPAD : 10 % des établissements tertiaires, contre 6 % en moyenne dans la zone étudiée et 4 % à l'échelle départementale. A contrario, Gennevilliers se distingue par sa forte proportion d'établissements de négoce : 15 % contre 8 % à l'échelle du département.

(source: INSEE-SIRENE)

Analyse comparées des répartitions 2008



EMPLOI - ÉCONOMIE

2- Le parc de bureaux

Le parc total de bureaux de Neuilly-sur-Seine totalise 536.400 m² (*source: DREIF-ORIE*), dont 435.860m² pour le parc marchand (*source: GRAECAM*). Le parc total atteignait déjà 452.000 m² en 1990, et même 426.000 m² en 1980. L'évolution du parc est donc faible, mais ce dernier se restructure: 90% des surfaces neuves livrées ces dix dernières années concernaient des opérations de restructuration. On citera celle de Crystal Park (40.700m²), en 2003, qui demeure la plus grande surface développée à Neuilly-sur-Seine.

Au cours de la dernière décennie, c'est le parc de bureaux de Bois-Colombes qui a connu la plus forte croissance du département, avec notamment, en 2005, la livraison du Montaigne (42.000m²), et plus récemment celle d'Europe Avenue (63.000m²).

Le parc d'Issy-les-Moulineaux, avec plus de 330.000m² neufs et restructurés au cours de ces 10 dernières années, avoisine

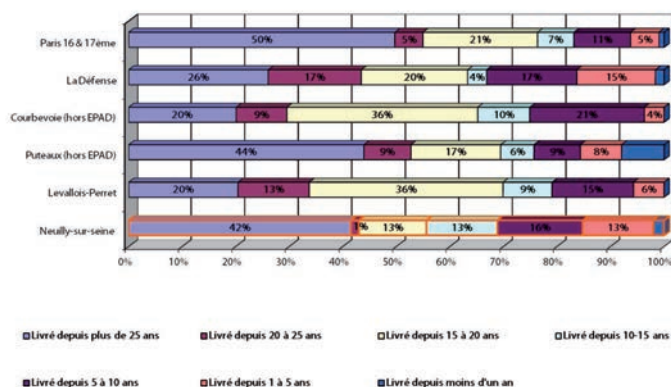
désormais les 1.070.000m². C'est le deuxième parc des Hauts-de-Seine, de part la taille, après La défense.

Le plan de relance de La Défense visait la construction de 450.000m² de bureaux neufs (horizon 2013).

La mutation économique du département des Hauts-de-Seine est spectaculaire depuis le milieu des années 60.

L'industrie a perdu près de 58.000 emplois, soit 30 % de ses effectifs. Cette transformation s'est faite au profit du secteur tertiaire, mais de façon inégale selon les communes, conduisant ainsi à dessiner un paysage économique très contrasté entre les communes du Nord et celles du centre et du Val-de-Seine, aujourd'hui presque exclusivement vouées aux services.

Répartition du parc marchand de bureaux selon l'année de livraison



Répartition du parc marchand selon l'année de livraison		
Neuilly-sur-Seine	Parc marchand de bureaux	
Livré depuis plus de 25 ans	181 049	42%
Livré depuis 20 à 25 ans	6 440	1%
Livré depuis 15 à 20 ans	54 993	13%
Livré depuis 10-15 ans	57 828	13%
Livré depuis 5 à 10 ans	69 303	16%
Livré depuis 1 à 5 ans	57 543	13%
Livré depuis moins d'un an	8 704	2%
Total	435 860	100%

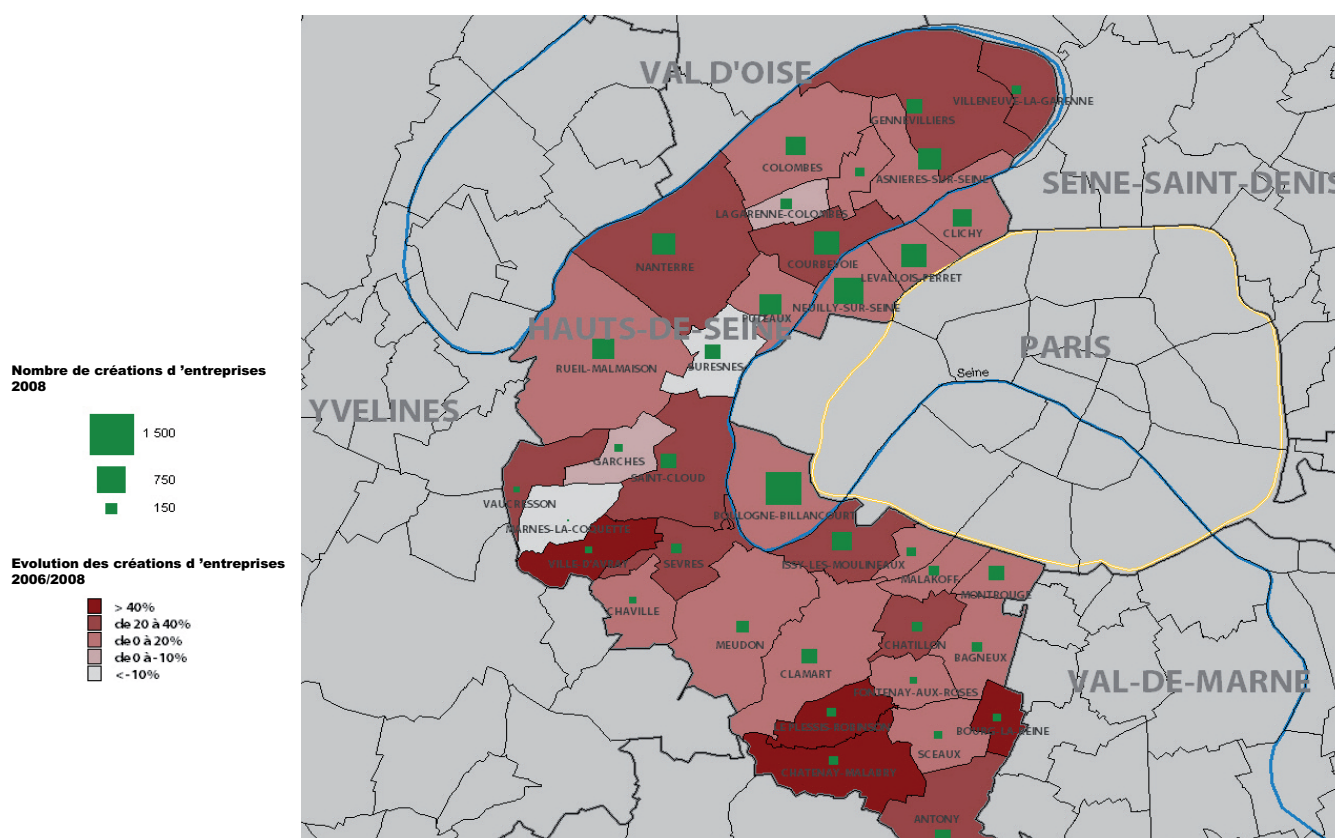
(*source: GRECAM 2010*)

La recomposition du tissu économique des Hauts-de-Seine est désormais le fruit d'un double phénomène :

Le déplacement des entreprises au sein même du département, selon une logique nouvelle, au profit des communes du Sud et du Nord (*Montrouge, Colombes, Bois-Colombes, Asnières-sur-Seine*),

Le déplacement des entreprises parisiennes, à la recherche d'une réduction du coût du poste de travail, tout en bénéficiant de locaux aux normes internationales.

Evolution du parc d'entreprises par commune en 2008



» REPÈRES SUR LE PARC MARCHAND DE BUREAUX

Neuilly-sur-Seine

Le parc marchand actuel en exploitation s'élève à près de 500 000 m².

Le différentiel entre les estimations du parc total et du parc marchand (100 500 m²) représente soit des immeubles "propriété de leur utilisateur" public ou privé, soit des surfaces de bureaux de moins de 500 m² (souvent dans des immeubles d'habitation). On peut estimer la part de ces surfaces à 7% du parc de bureaux.

Le parc marchand de bureaux se compose pour 42% de bureaux livrés il y a plus de 25 ans.

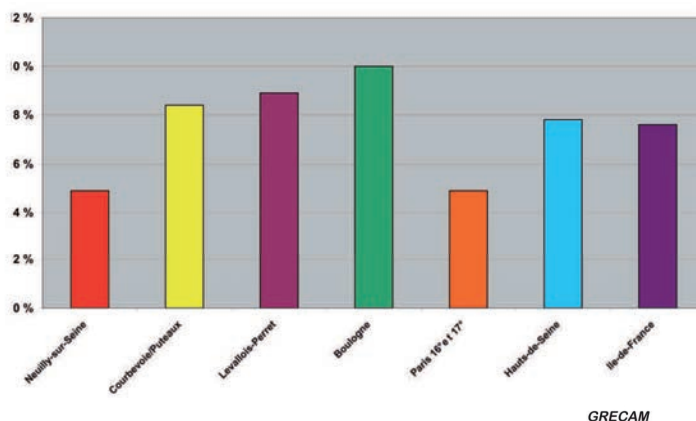
Hauts-de-Seine

L'analyse comparée de la taille des immeubles du parc marchand des Hauts-de-Seine met en évidence la prédominance des immeubles de plus de 10 000 m² (62%). Cela s'explique notamment par le développement d'opérations majeures sur le secteur de La Défense (92% des opérations y font plus de 10 000 m²). Néanmoins, à Neuilly-sur-Seine, le parc est équilibré : 46% du parc se compose d'immeubles de plus de 10 000 m², et 49% du parc correspond à des immeubles de 1 000 à 10 000 m². Les surfaces de moins de 1 000 m² sont marginales puisqu'elles ne représentent que 5% du parc.

» ÉVOLUTION DU STOCK ET DE LA VACANCE

La vacance dans le parc marchand de bureaux de Neuilly-sur-Seine demeure une des plus faibles du département. Malgré le ralentissement des commercialisations et l'accroissement du stock de bureaux à la fin 2009, le taux de vacance marchand est demeuré relativement stable.

Taux de vacance marchand du parc de bureaux
Comparatif concurrentiel 2008



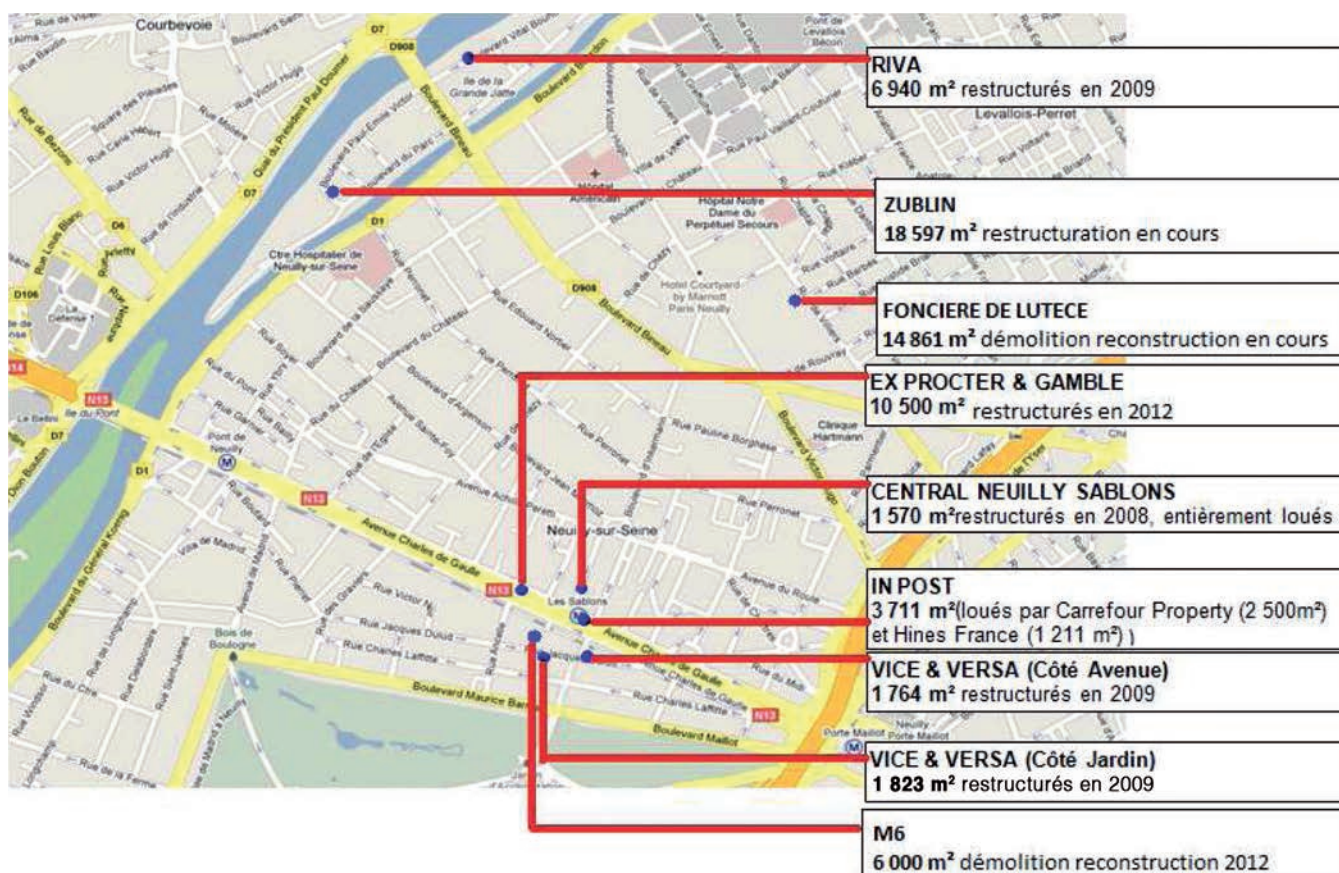
▶ OPÉRATIONS RÉCENTES, EN COURS OU PROJÉTÉES

▶ LE PARC MARCHAND SE RÉPARTIT À :

- ◀ **45 %** dans des immeubles de plus de 20 ans.
- ◀ **15 %** entre 10 et 20 ans.
- ◀ **40 %** de moins de 10 ans.

Le rajeunissement du parc signifie que plusieurs immeubles sont en cours de restructuration ou ont été récemment restructurés.

Principales opérations récentes, en cours ou projetées



►► DYNAMIQUE DE LA DEMANDE

Le marché de Neuilly-sur-Seine a souffert, comme l'ensemble du marché francilien, du ralentissement de la demande survenu en 2008. Malgré tout, la vacance constatée dans le parc marchand neuilléen est demeurée faible, contrairement à des communes telles que Boulogne-Billancourt, Asnières-sur-Seine ou encore Puteaux hors EPAD, qui ont vu leur vacance dépasser les 20% à fin 2009, du fait, notamment, d'importantes livraisons de bureaux non pré commercialisés.

Le stock disponible demeure concentré sur le secteur de La Défense et sur Boulogne-Billancourt. Les valeurs locatives ont respectivement reculé de 3 et 5% sur un an.

Le faible taux de taxe professionnelle de Neuilly-sur-Seine contribue au dynamisme de la demande. La fiscalité locale, plus avantageuse à Neuilly-sur-Seine, minore sensiblement l'impact du coût de l'immobilier.

Positionnement					
Livraisons ⁽¹⁾ d'opérations neuves ou restructurées	2008	2009	2010	2011	Total
Neuilly-sur-Seine	5 281	10 527	0	10 500	26 308
Levallois-Perret	5 000	ND	ND	26 682	31 682
Courbevoie	108 452	45 337	77 414	80 000	311 203
dont EPAD	108 452	45 337	77 414	80 000	311 203
Puteaux	4 200	19 189	ND	ND	23 389
dont EPAD	4 200	19 189	ND	ND	23 389
Asnières-sur-Seine	ND	46 300	ND	ND	46 300
Gennevilliers	51 947	13 100	53 740	ND	118 787
Boulogne-Billancourt	31 000	9 706	59 517	44 688	144 911
Paris 16 & 17ème	24 970	11 515	ND	25 400	61 885

Les surfaces sont en m² utiles

Les livraisons incluent toutes les opérations sans tenir compte des disponibilités

ND : Non défini

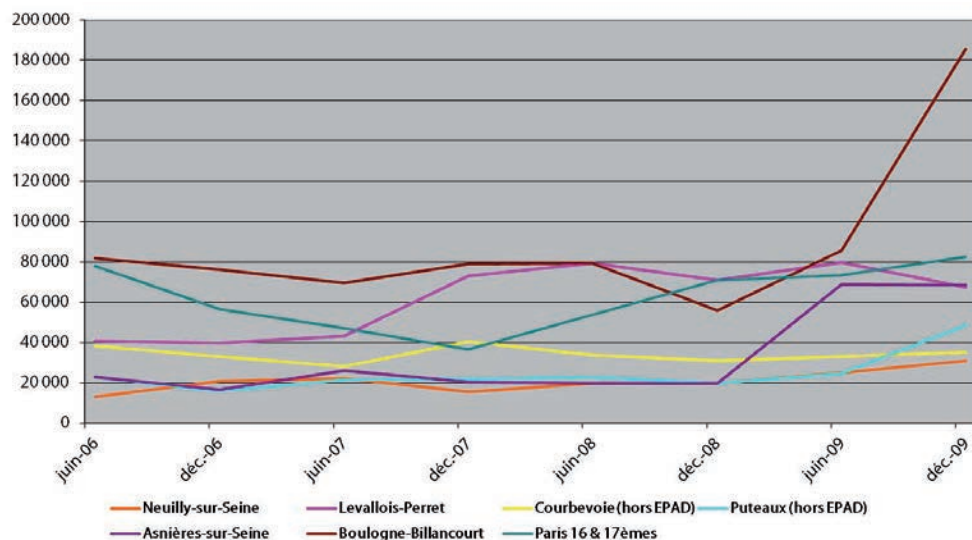
(source : GRECAM 2011)

Immobilier d'entreprise Le contexte concurrentiel			
Commercialisations	Rappel 2008	Evolution	2009
Neuilly-sur-Seine	35 100	↘	15 900
Levallois-Perret	68 100	↘	30 800
Courbevoie dont EPAD	194 600 170 600	↘	46 000 45 000
Puteaux dont EPAD	120 000 101 900	↘	49 400 46 300
Asnières-sur-Seine	8 200	↘	3 300
Boulogne-Billancourt	85 300	↘	32 800
Paris 16 & 17ème	50 000	↘	36 100

Les surfaces sont en m² utiles

(source : GRECAM 2011)

Analyse comparée de l'évolution du parc marchand de bureaux



►► CONCURRENCE

Les avantages comparatifs de Neuilly ont évolué naturellement en fonction, tant de la nature et des comportements d'implantation des entreprises, que de l'environnement concurrentiel dans lequel s'inscrit aujourd'hui la Ville.

La vacance à Neuilly-sur-Seine se réduit, à la différence de La Défense et de Boulogne-Billancourt.

A Neuilly-sur-Seine, la vacance reste actuellement très en-deçà du taux de fluidité du marché. Il faut souligner que le taux de vacance est :

Nul sur le parc de moins de 10 ans qui représente un tiers du parc (130.000 m²).

12 % sur le parc âgé de 10 à 20 ans,

6 % sur le parc de plus de 20 ans qui représente 40 % du parc total.

A l'origine de tout mouvement d'implantation, un ou plusieurs mobiles objectifs, liés à la vie même de l'entreprise, se conjuguent pour déclencher cette décision.

Ces mobiles se rattachent à quatre grandes familles :

► LES MOBILES PHYSIQUES :

Ils sont liés à l'accroissement ou au recul de l'activité de l'établissement et de ses effectifs. La conjoncture actuelle ralentit naturellement les besoins de croissance. Cependant, certains secteurs, très présents dans cette partie des Hauts-de-Seine, demeurent en croissance, comme les cosmétiques.

► LES MOBILES FINANCIERS :

Ce sont ceux qui tiennent à l'amélioration ou à la dégradation de la situation financière, permettant de valoriser son image à travers ses locaux ou d'y rechercher des sources d'économies. Il est évident que Neuilly et aujourd'hui La Défense attirent surtout les entreprises dans le premier cas.

Or, c'est à la recherche d'économies qu'obéissent beaucoup de mouvements récents de sièges sociaux ou de services centraux abandonnant Paris ou la proche périphérie pour des localisations moins coûteuses, en lisière du « Croissant d'Or », comme Bois-Colombes, Asnières, Gennevilliers. Mais l'objectif d'un moindre coût d'implantation s'accompagne néanmoins d'une recherche de locaux répondant mieux aux exigences actuelles en termes de produit immobilier.

► LES MOBILES STRUCTURELS :

La globalisation de l'économie, et les restructurations qu'elle induit sont à l'origine de nombre des mouvements qui ont relancé le marché à la fin des années 90.

Aujourd'hui, les difficultés conjoncturelles incitent naturellement les entreprises à concentrer encore leurs effectifs. Cela tend à donner la prime aux établissements les plus importants, ainsi qu'aux immeubles de la dernière génération qui offrent une meilleure flexibilité.

▶ LES MOBILES IMMOBILIERS :

Les mobiles purement immobiliers sont liés à la nécessité de quitter des locaux, trop vétustes ou suite à éviction. Même si le parc de bureaux s'est suffisamment rajeuni pour que la vétusté soit désormais rare, l'inadéquation des locaux est un mobile qui intervient fréquemment du fait de l'évolution du mode d'occupation des locaux (*space planning, bureaux partagés, etc...*).

Certains mouvements d'entreprises récents ont été motivés par une inadéquation entre le type de locaux occupés précédemment et les exigences actuelles de gestion optimale de l'espace de travail. Dans ce cas, la nouvelle implantation se réalise majoritairement, dans un immeuble neuf ou restructuré au sein duquel un soin tout particulier est accordé à l'aménagement intérieur, conçu, bien souvent, sur mesure pour le nouvel arrivant.

En conclusion la dynamique de la demande de l'immobilier de bureau est dépendante de :

- ◀ D'un système économique francilien de plus en plus dynamisé par des fonctions centrales et les services liés (*finance, conseil, communication...*),
- ◀ De la tertiarisation qui tend à rapprocher vocations urbaine et économique,
- ◀ De la globalisation de l'économie qui continue de provoquer des restructurations et est à l'origine de besoins immobiliers nouveaux, notamment sur de grandes surfaces.

Toutefois, la rigueur financière et les modes de management incitent à des choix d'implantation plus objectifs, dans un contexte immobilier devenu plus «offreur» qui a incité à des corrections de prix.

L'évolution des mouvements d'implantation est particulièrement révélatrice des dynamiques nouvelles qui se développent, tant du fait de la tertiarisation de l'économie francilienne, que des comportements de choix d'implantation des entreprises.

► IMPACT SUR LES HAUTS-DE-SEINE

Si le parc de bureaux de Neuilly-sur-Seine a commencé à se constituer avant même le démarrage de La Défense, comme extension du quartier d'affaires de l'Etoile, son positionnement a évolué avec le développement d'une offre concurrente de plus en plus importante, tant à Levallois-Perret qu'à La Défense et ses abords.

Sur les 516.8120 m² de bureaux mis en chantier en 2010 en Ile-de-France, près de la moitié (255.156 m²) l'est dans les Hauts-de-Seine. Neuilly-sur-Seine ne représente que 2 % des livraisons de 2010 dans les Hauts-de-Seine.

(source: Sitadel)

C'est à partir de 2006 que la production de bureaux redevient plus importante sur cette partie des Hauts-de-Seine (*Levallois-Perret, Courbevoie avec l'achèvement de l'opération du Faubourg de l'Arche (101.000 m²)*). Seine-Arche, un des plus grands projets d'aménagement de l'Ile-de-France, situé dans sa totalité sur le territoire de Nanterre a été au cœur des grandes restructurations

urbaines de l'Ouest et du Nord francilien (*Boulogne-Billancourt, Courbevoie ou encore la Plaine-Saint-Denis*). En dix ans, 640.000 m² SHON ont été construits, dont : 290.000 m² de logements (*3.500 logements*), 205.000 m² de bureaux, et 100.000 m² d'équipements.

Le plan de relance de la Défense, quant à lui, vise la construction de 450.000 m² de bureaux neufs, donc au moins 150.000 m² dans le cadre de démolition-reconstruction, de 100.000 m² pour le Ministère de l'Équipement, de 100.000 m² de logements, la rénovation du boulevard circulaire, le développement des transports en commun.



EMPLOI - COMMERCE

1- Répartition sectorielle et spatiale de l'offre commerciale neuilléenne

►► L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Parmi les 899 commerces toutes catégories confondues que compte Neuilly-sur-Seine en 2010 (offre en hausse de 43 commerces par rapport à 2002), on dénombre :

879 commerces et services de proximité dont 56 sont situés dans le marché couvert permanent du Carreau de Neuilly.
7 hôtels de tourisme.
12 moyennes surfaces, dont 2 super-marchés.
2 grandes surfaces.

A cela, s'ajoutent 20 locaux libres d'occupation, ce qui représente 2,2% de l'offre commerciale communale, soit une diminution de près de 63% entre 2002 et 2010. De plus, on compte 2 marchés non sédentaires à Neuilly-sur Seine

Les 879 commerces et services de proximité (hors locaux libres d'occupation) de Neuilly-sur-Seine, en 2010, se répartissent par ordre décroissant d'importance de la manière suivante :

233 commerces non alimentaires.
229 services.
166 cafés-restaurants.
113 commerces alimentaires.
118 agences.
20 commerces automobiles.

Proportionnellement, la répartition du commerce à Neuilly-sur-Seine en 2010 est similaire à celle de 2002.

►► LES SOUS-CATÉGORIES DE COMMERCE PRÉDOMINANTES

- ▶ 59 % des commerces de proximité non alimentaires sont tournés vers l'équipement de la personne avec notamment le prêt-à-porter féminin.
- ▶ 25 % des commerces de services concernent les soins du corps avec une large prédominance des salons de coiffure qui rassemblent 60% des services liés aux soins du corps.
- ▶ 70 % des commerces alimentaires sont des commerces alimentaires spécialisés. Cette répartition est en diminution par rapport à celle de 2002 (79%).
- ▶ 57 % des agences sont des « banques ou agences d'assurances ».
- ▶ La sous-catégorie des cafés-restaurants et notamment la restauration traditionnelle reste, en volume, l'activité la plus représentée. On note l'apparition (par rapport à 2002), dans les commerces et services de proximité les plus représentés, de plusieurs activités comme les agences de voyages et les instituts de beauté dont le volume est en hausse.

Le cas particulier des agences et des commerces alimentaires spécialisés :

Concernant les agences de Neuilly-sur-Seine en 2010, on note une part croissante des agences immobilières (34 % contre 24 % en 2002), bien que les banques et caisses d'épargne restent prépondérantes

(67 %). Ce rattrapage s'explique par le volume croissant des agences immobilières qui comptent 10 enseignes de plus par rapport à 2002.

Les commerces alimentaires spécialisés regroupent 80 enseignes (soit 12 commerces de moins par rapport à 2002) dont :

26 % de boulangeries-pâtisseries.

13 % de boucheries.

11 % de commerces de boissons.

L'offre de commerces alimentaires recule par rapport à 2002 (-12). Toutefois, au sein de cette catégorie, les boulangeries pâtisseries ont progressé de 2 points et les boucheries diminué de 5.

Le marché permanent couvert du Carreau de Neuilly en 2010 :

Le Carreau de Neuilly compte davantage de commerces et services de proximité en activités en 2010 qu'en 2002, notamment grâce à la réaffectation des locaux qui étaient libres d'occupation en 2002. En effet, sur les 57 locaux du marché couvert, 56 sont en activités en 2010 contre 51 en 2002.

On y dénombre :

18 commerces non alimentaires avec une prépondérance des commerces liés à l'équipement de la maison (9 commerces),

17 commerces alimentaires (dont la part a augmenté de 36% par rapport à 2002), tous étant des commerces alimentaires spécialisés,

12 services dont 10 spécialisés dans l'équipement de la maison et de la personne,

6 cafés-restaurants (tous tournés vers la restauration rapide),

1 épicerie.

Par ailleurs, au moment du recensement, 1 local était libre d'occupation (soit 2 % de l'offre totale contre 11 % en 2002).

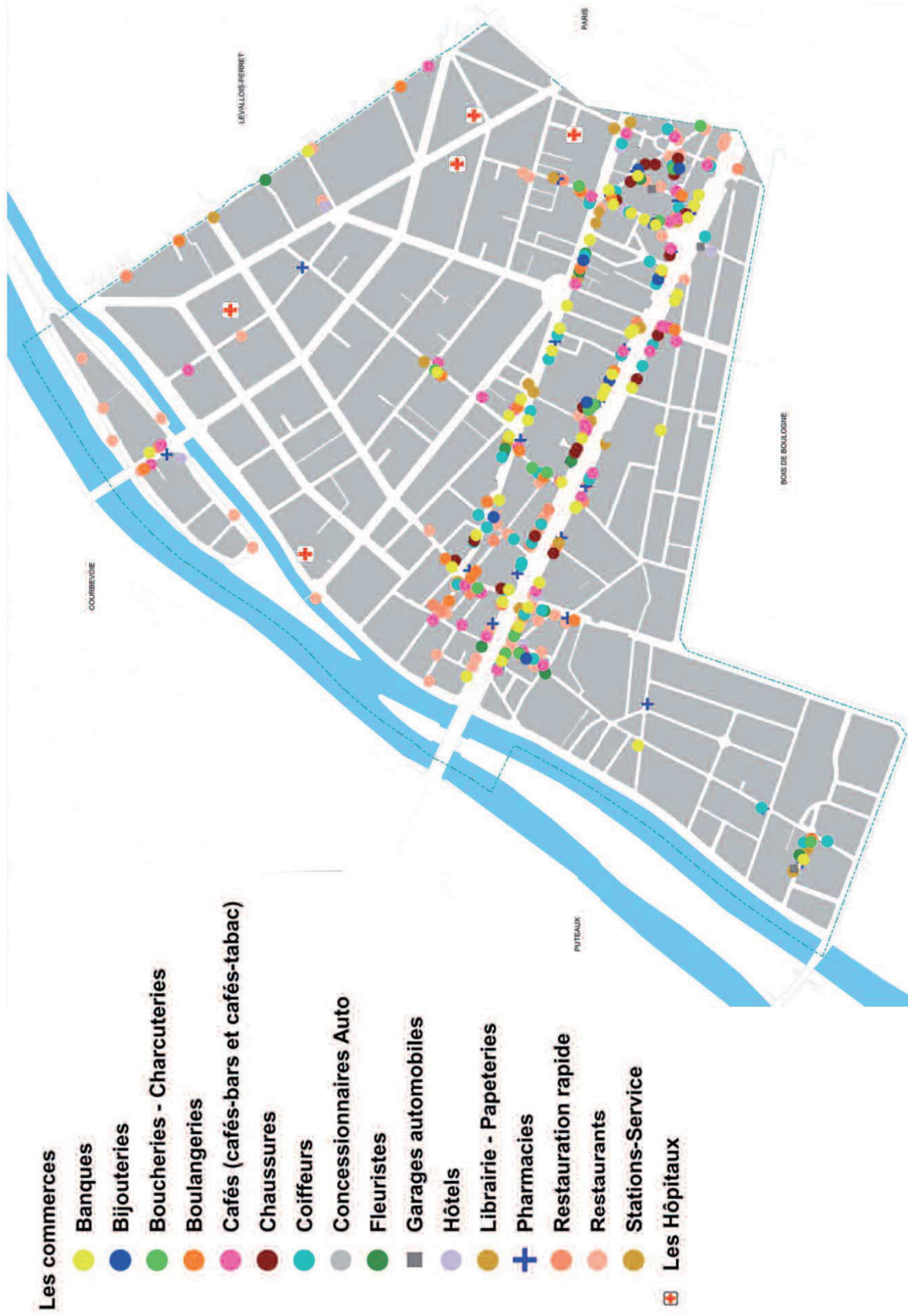
Les structures 2002 et 2010 sont assez similaires, excepté pour les cafés, restaurants, services et agences qui ont respectivement augmentés de 20%, 29% et 40%. L'alimentaire spécialisé a diminué de 17% sur la même période.

(source : DUH 2010)

La répartition entre grandes surfaces, commerces et services de proximité et hôtels de tourisme de Neuilly-sur-Seine est quasi similaire à celle des Hauts-de-Seine.

En 2002, la commune de Levallois-Perret, voisine de Neuilly-sur-Seine, comptait, quant à elle, 1.208 commerces toutes catégories confondues soit 1.174 commerces et services de proximité, 15 moyennes surfaces, 4 grandes surfaces et 15 hôtels (2^{ème} rang départemental).

L'équipement commercial de Neuilly-sur-Seine en 2008



Le commerce de Neuilly-sur-Seine se concentre essentiellement le long de deux axes majeurs (*avenues Charles-de-Gaulle et du Roule*) et sur les rues qui leur sont adjacentes. En effet, le quartier avenue Charles-de-Gaulle-avenue du Roule concentre 81 % du commerce communal et rassemble par ailleurs 98 % des commerces d'équipement de la personne et 80 % des agences. Ce secteur géographique compte également 129 des 176 établissements de plus de 20 salariés de la commune. Cette concentration semble liée à différents facteurs dont les principaux sont les suivants :

Des facteurs historiques

- ◀ L'avenue du Roule est l'ancienne route de Paris à Saint-Germain-en-Laye, depuis la Porte des Ternes et a toujours été un lieu de passage important, justifiant le développement urbain le long de cet axe.
- ◀ L'avenue Charles-de-Gaulle est le grand axe historique projeté par Colbert avec Le Vau et Le Nôtre en 1664, prolongeant ainsi les Tuileries depuis la Concorde jusqu'à la Seine.

Dans les années 1950, le développement du secteur tertiaire à Neuilly-sur-Seine puis sur La Défense transforme l'axe historique en « autoroute » urbaine et coupe la ville en deux (*2x4 voies centrales et 2x2 voies en contreattées*). En effet, l'ancienne avenue de Neuilly (*aujourd'hui Charles-de-Gaulle - R.N. 13*) fait la liaison entre le boulevard circulaire de La Défense et la Porte Maillot. Elle est ainsi devenue la plus grande artère urbaine d'Europe.

Aussi, le trafic quotidien supporté par cet axe est important et crée une coupure physique entre les quartiers Nord et

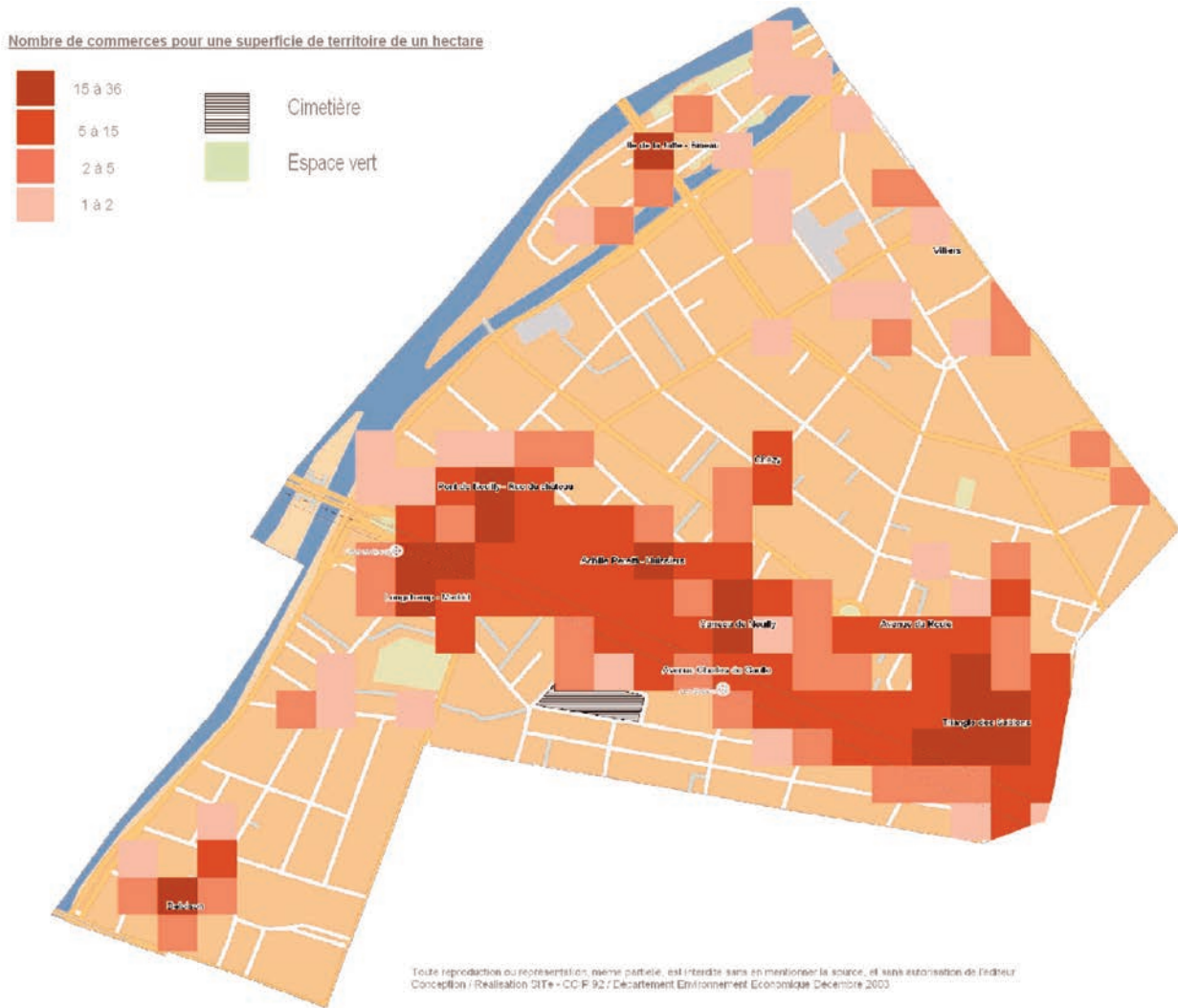
Sud de la ville pour les liaisons transversales routières et piétonnes notamment, le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 160.000 véhicules.

(source: Ville de Neuilly-sur-Seine).

L'enfouissement de l'avenue depuis le Pont de Neuilly jusqu'à la rue de l'Eglise, réalisé entre 1988 et 1992, a permis de traiter une partie de cette coupure Nord-Sud de la commune mais qui, toutefois, reste prégnante. Le projet d'enfouissement total de la R.N. 13 sur Neuilly-sur-Seine, à l'issue d'un grand Débat Public, a fait l'objet d'une décision favorable du Ministre des Transports le 3 octobre 2006. Une opération de requalification de surface des espaces ainsi libérés devrait également être menée.

Des facteurs d'organisation territoriale

- ▶ Ces avenues sont des axes de pénétration dans Paris par la Porte Maillot et la Porte des Ternes.
- ▶ Ce sont également des axes de transit entre Paris et l'Ouest de l'Île-de-France et La Défense, notamment par la Porte Maillot, la Porte des Ternes et le boulevard périphérique.
- ▶ Ces axes concentrent de nombreuses infrastructures de transports en commun : 7 lignes de bus, la ligne n°1 du métro avec 2 stations sur Neuilly-sur-Seine et la station Porte Maillot à laquelle s'ajoute le RER C.



► DENSITÉ DU COMMERCE

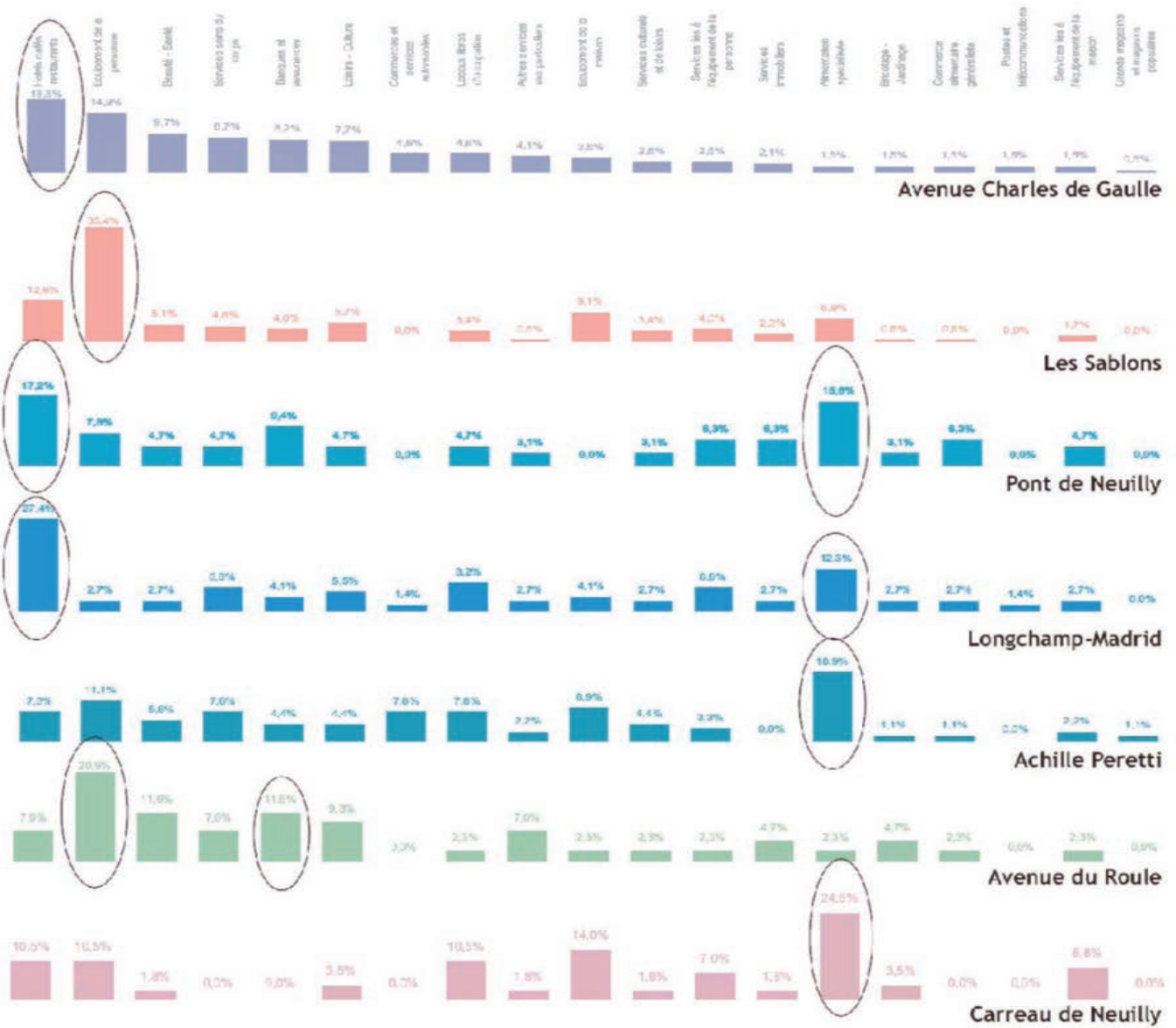
La carte ci-dessus met en exergue une forte densité de commerces sur ce linéaire avec des concentrations plus importantes sur certains territoires, comme le Pont de Neuilly ou les Sablons.

Cependant, cette concentration n'est pas uniforme le long du quartier Charles-de-Gaulle/Roule bien qu'il conserve une relative continuité commerciale. Des écarts importants peuvent être observés sur les secteurs géographiques suivants :

- ◀ 202 commerces sur l'avenue Charles-de-Gaulle,
- ◀ 104 commerces sur l'avenue du Roule et l'avenue Achille-Peretti,
- ◀ 214 commerces de la Porte Maillot à la place du marché,
- ◀ 121 commerces du Pont de Neuilly à la rue du Château.

(source: CCIP)

Structure des pôles et linéaires commerciaux du quartier central de Neuilly-sur-Seine par sous-catégories de commerces

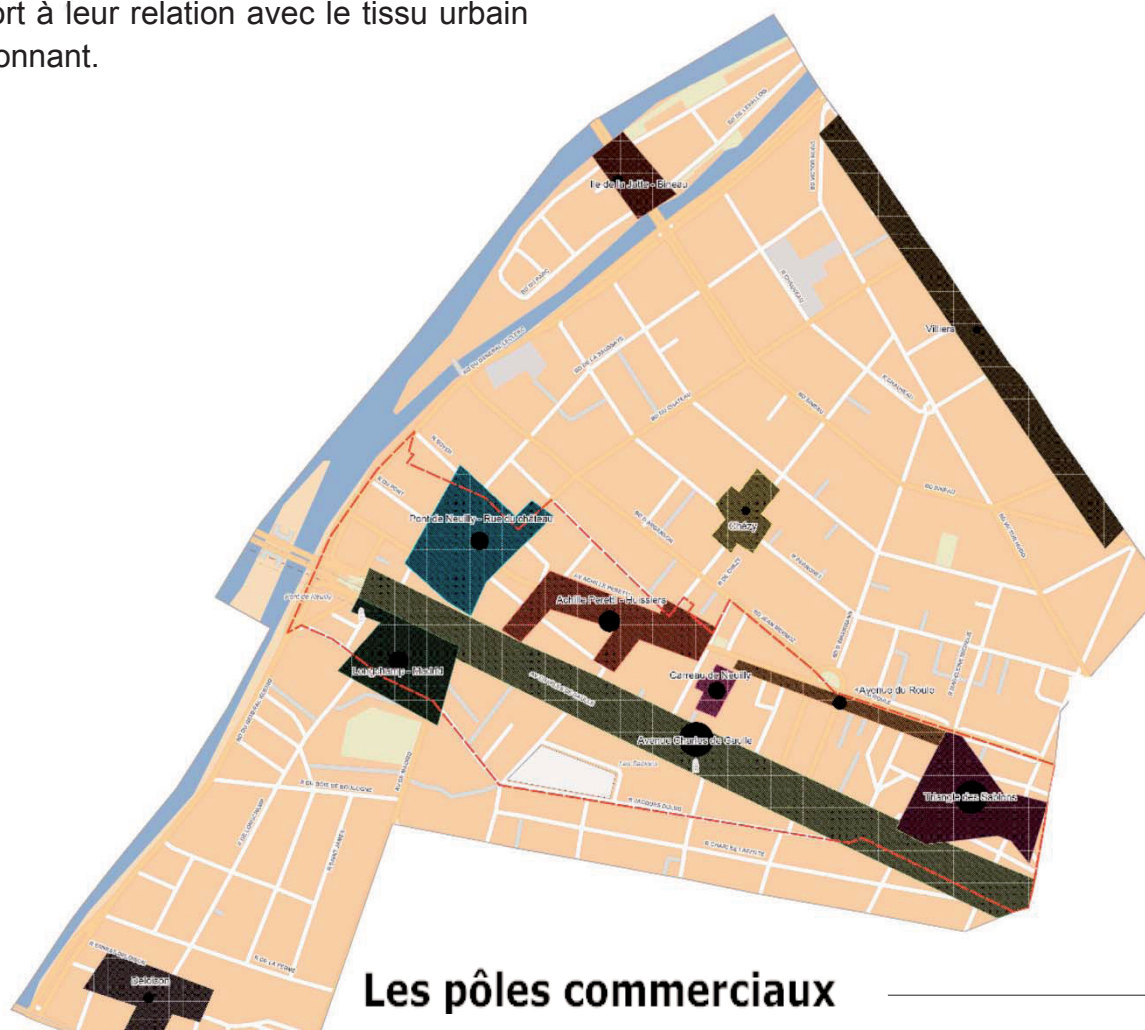


► CARACTÉRISTIQUES DOMINANTES, POIDS DES PÔLES ET LINÉAIRES

La concentration du commerce sur le quartier Charles-de-Gaulle/Roule est plus forte dans certains secteurs géographiques, même si on observe une relative continuité commerciale.

Ainsi, ces concentrations sont différentes en termes de nombre de commerces, d'étendue spatiale, de structure sectorielle interne et de vocation. C'est pourquoi, un classement de ces pôles et linéaires a été réalisé en fonction de leur poids les uns par rapport aux autres et par rapport à leur relation avec le tissu urbain environnant.

Nombre de commerces par pôle



Les pôles commerciaux

► LES PÔLES ET LINÉAIRES MAJEURS : UNE ATTRACTIVITÉ COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

Le linéaire Charles-de-Gaulle constitue un espace de transit intercommunal tourné vers les actifs. A l'échelle communale, un unique linéaire apparaît le long de l'avenue Charles-de-Gaulle. Cette avenue constitue en effet une véritable coupure physique entre le Nord et le Sud de la ville. Cependant, l'offre commerciale des deux « rives » de cette voie est très distincte de par la composition et le niveau d'équipement commercial de chacune.

En effet, la rive Nord de l'avenue est très commerçante, puisqu'elle compte 65,6 % de l'offre du linéaire mais seulement 40 % des établissements de plus de 20 salariés du secteur. Son offre commerciale est tournée pour 43 % vers le non alimentaire et notamment l'équipement de la personne. Les cafés et restaurants tiennent aussi une place importante avec 20 % des enseignes.

Cette rive est tournée vers le reste de la ville et est complémentaire des pôles et linéaires environnants : Achille-Peretti/Huissiers, Pont de Neuilly/Rue du Château, Le Carreau de Neuilly, etc.

La rive Sud, quant à elle, rassemble une plus grande part d'établissements de plus de 20 salariés (60 %) et une part plus réduite de commerces avec seulement 34,5 % des enseignes du linéaire. L'offre commerciale est majoritairement tournée vers les services (26 % de l'offre). Les cafés et restaurants sont proportionnellement aussi nombreux que sur la rive Nord et

principalement tournés vers la restauration rapide. Cette rive répond donc prioritairement aux besoins des actifs des nombreux établissements environnants.

Ainsi, la concentration d'établissements de plus de 20 salariés, à proximité de l'axe, structure l'offre commerciale de ce linéaire vers les services et les cafés-restaurants.

En outre, la nature de l'avenue (*fort transit routier, nuisances induites, largeur de l'emprise, etc.*) semble être une autre raison de ce clivage. Cependant, la fonction de transit lui confère un rayonnement intercommunal, elle est une véritable vitrine pour la ville. De même, le passage de quatre lignes de bus et de la ligne 1 du métro renforce l'accessibilité de ce linéaire, tout comme les parcs de stationnement souterrains à proximité (*les parkings Saint-Jean-Baptiste et Place du Marché totalisent 678 places*) auxquels s'ajoute le stationnement sur voirie le long de l'avenue.

Cependant, les contraintes liées au stationnement sont fortes dans ce secteur. Enfin, ce linéaire présente une attractivité communale mais également intercommunale, renforcée par l'offre commerciale dont il dispose.

Le commerce non alimentaire, les services et les hôtels, cafés, restaurants sont les catégories de commerces dominantes. Respectivement, ce sont les activités de prêt à porter, les salons de coiffure et les restaurations rapide et traditionnelle qui dominent. La restauration est assez diversifiée.

En terme de sous-catégories, le commerce alimentaire généraliste et spécialisé est presque absent alors que les hôtels, cafés, restaurants et l'équipement de la personne rassemblent plus du tiers des enseignes.

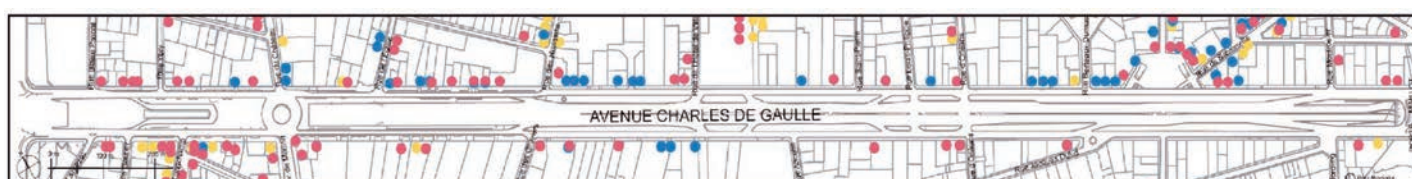
Autour de la place Parmentier et dans le quartier Charles-de-Gaulle / Avenue du Roule, ce secteur géographique concentre une population importante ainsi que de nombreux établissements de plus de 20 salariés tels que France Télécom et Clarins. Situé entre les avenues Charles-de-Gaulle et Roule, ce pôle est à proximité immédiate de la Porte Maillot et bénéficie d'une accessibilité majeure : plusieurs lignes de bus, la ligne 1 du métro aux stations les Sablons et Porte Maillot, le RER C à Porte Maillot.

Autour de la Place du Marché, on peut noter la présence d'un parking souterrain qui compte 385 places. La répartition sectorielle des commerces de ce pôle met en valeur une réelle spécialisation liée à la présence dominante de commerces non alimentaires et notamment la sous-catégorie de l'équipement de la personne (activité de prêt à porter féminin), en particulier sur les rues de Chartres, de Sablonville et Madeleine-Michelis.

L'alimentaire est très peu représenté. L'offre commerciale de ce pôle semble toutefois assez complète du fait des trois séances hebdomadaires du marché non sédentaire de Sablonville et des commerces alimentaires et hôtels, cafés, restaurants environnants.

Globalement, l'offre de ce pôle rassemble de nombreuses enseignes et franchises et peut être considérée comme haut de gamme. Ainsi, la quasi-exclusivité de ce pôle, en termes d'équipement de la personne, en fait une exception au niveau local mais également intercommunal.

Activité commerciale des rives de l'avenue Charles-de-Gaulle



Source : CCIP 92 / Département Environnement Economique / SAUE-SEETIE
- l'appareil commercial de Neuilly-sur-Seine - réalisé pour la Ville de
Neuilly-sur-Seine - mai 2004

● Commerce alimentaire spécialisé

● Hôtels cafés ou restaurants

● Commerce lié à l'équipement de la personne

A une échelle géographique équivalente, ce pôle (*sa spécialisation commerciale notamment*) présente de grandes similitudes avec le pôle parisien de Saint-Germain-des-Près/Croix Rouge et plus particulièrement les rues du Dragon ou du Cherche Midi. Sa proximité avec Paris, son accessibilité et la présence de nombreux établissements aux alentours lui permettent de répondre aux besoins des résidents de Neuilly-sur-Seine, mais également des actifs, des résidents parisiens et des communes limitrophes.

Pour ce qui concerne l'accessibilité piétonne de ce pôle depuis Paris, elle est moins aisée, compte tenu de la rupture formée par le pont autoroutier du périphérique au niveau de la Porte Maillot. Les Zones 30 des rues Madeleine-Michelis, Huissiers et Longchamp favorisent les déplacements piétonniers dans ces secteurs.

Le pôle Achille-Peretti / Huissiers forme un rayonnement communal et intercommunal de l'alimentaire haut de gamme. Ce pôle comprend une partie de l'avenue Achille-Peretti et les rues adjacentes, à savoir la rue des Huissiers et la rue de l'Eglise.

Son accessibilité routière et en transports en commun est facilitée par trois lignes de bus, la proximité des stations de métro Pont de Neuilly et les Sablons. Il existe deux parcs de stationnement souterrain aux environs de ce pôle : les parkings Saint-Jean-Baptiste et du Roule qui totalisent 1 243 places.

Il comprend également des équipements majeurs de la commune comme l'Hôtel-de-Ville, le cinéma, des

équipements scolaires, l'église Saint-Pierre, etc. Ce pôle commercial se caractérise par une concentration des commerces de part et d'autre de l'avenue Achille-Peretti, en comparaison avec l'avenue du Roule qui ne comporte qu'une seule façade de commerces. Il compte 90 enseignes au total dont une grande surface (*Monoprix*) et une moyenne surface (*Franprix*). L'offre est essentiellement tournée vers le commerce non alimentaire (31 %), le commerce alimentaire (20 %) et les services (20 %).

Cependant, en terme de sous catégories, l'alimentation spécialisée domine avec 18,9 % des enseignes (*boulangerie, pâtisseries, boucheries, etc.*), suivie par l'équipement de la personne (11,1 %, *prépondérance du prêt à porter*) et l'équipement de la maison (8,9 %). Ce pôle, à l'offre complète et haut de gamme, répond aussi bien aux besoins des résidents, nombreux dans ce secteur, qu'aux besoins des actifs des entreprises des îlots voisins. Ainsi, sa localisation à proximité des équipements cités précédemment, son accessibilité et son offre haut de gamme le placent à un niveau d'attractivité communale.

Plus spécifiquement, la rue des Huissiers, Zone 30 depuis l'été 2003, concentre une partie des enseignes haut de gamme et la grande surface Monoprix. Par ailleurs, cette rue amène sur le pôle une clientèle venant de l'ensemble de la commune, des actifs des établissements environnants et des résidents de Levallois-Perret.

Cette rue confère une dimension inter-communale au pôle Achille-Peretti / Huissiers.

Enfin, en termes de spécialisation de l'offre commerciale et de positionnement de celle-ci, ce pôle peut être comparé aux rues commerçantes parisiennes de Montorgueil, de Lévis ou encore Daguerre.

▶ **EN CONCLUSION, LES TROIS PÔLES ET LINÉAIRES MAJEURS SONT DES PÔLES D'EXCEPTION. EN EFFET, ILS SE COMPLÈTENT DE PART LA COMPOSITION DE LEUR OFFRE COMMERCIALE :**

- ◀ Le linéaire Charles-de-Gaulle pour les cafés-restaurants, les services et les agences.
- ◀ Le Triangle des Sablons pour l'équipement de la personne et de la maison.
- ◀ Le pôle Achille-Peretti / Huissiers pour l'alimentaire.

Ce sont des pôles remarquables pour une commune de petite couronne parisienne. Ils ne semblent pas souffrir du poids commercial de Paris pourtant limitrophe, notamment pour ce qui concerne les pôles du Triangle des Sablons et Achille-Peretti/Huissiers qui sont intégrés à la structure même de la ville. Ainsi, ces deux pôles peuvent être comparés à des pôles commerciaux parisiens par la spécialisation de leur offre, leur positionnement commercial et leur attractivité.

▶▶ **LES PÔLES DE QUARTIERS AU RAYONNEMENT LOCAL**

Le pôle du Pont de Neuilly/ Boulevard du Château propose une offre commerciale de moyenne gamme et diversifiée. Edifié sur l'ancien port de Neuilly-sur-Seine, ce pôle est le premier site d'urbanisation de la ville. Il s'organise aujourd'hui autour de la place du Général Gouraud et est accessible depuis la ligne 1 du métro sur l'avenue Charles-de-Gaulle et par diverses lignes de bus.

La composition de l'offre commerciale est assez équilibrée entre les enseignes alimentaires, les services, les commerces non alimentaires, les hôtels, cafés, restaurants et les agences. Cependant, la sous catégorie des hôtels, cafés, restaurants domine et notamment la restauration traditionnelle, suivie par l'alimentation spécialisée et les banques et assurances.

» LES PÔLES COMPLÉMENTAIRES AUX OFFRES DES PÔLES ET QUARTIERS ENVIRONNANTS

Le Carreau de Neuilly est un marché couvert permanent à l'offre alimentaire de qualité. Ce marché permanent, situé entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue du Roule. Il bénéficie d'une bonne accessibilité : la station de métro des Sablons, diverses lignes de bus sur les avenues précitées et un parc de stationnement souterrain.

Sa configuration particulière en fait un pôle spécifique et ne permet pas de l'intégrer aux concentrations proches comme Charles-de-Gaulle, avenue du Roule ou Achille-Peretti. De plus, son offre, tournée vers le commerce alimentaire spécialisé, constitue une valeur ajoutée pour les pôles commerciaux environnants et pour les autres quartiers disposant d'une offre commerciale réduite.

En effet, la sous-catégorie de l'alimentaire spécialisé rassemble près du quart de l'offre du Carreau de Neuilly (*enseignes de boucheries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, etc.*). De plus, les sous-catégories de l'équipement de la maison, de la personne ainsi que les cafés-restaurants (*notamment la restauration rapide*) occupent une place importante.

Cependant, en comparaison avec les autres concentrations du linéaire central, ce pôle comporte le plus grand pourcentage de locaux libres d'occupation (*proportionnellement au nombre de commerces des pôles*) au moment du recensement. Globalement, l'offre de ce

pôle en alimentaire est haut de gamme alors que l'offre dans les autres domaines se situe plutôt en milieu de gamme.

Enfin, ce marché permanent constitue une offre complémentaire répondant aux besoins diversifiés des résidents des quartiers proches et des actifs des nombreux établissements environnants.

Le linéaire Avenue du Roule de la rue de l'Amiral Fournier à la rue Madeleine Michelis offre un commerce non alimentaire de moyenne gamme.

Cette voie historique, pour la construction de la ville de Neuilly-sur-Seine, est assez peu fournie en commerces dans la partie de l'avenue située entre la rue Madeleine Michelis et le Carreau de Neuilly. Ils ne se concentrent d'ailleurs que sur la façade Sud de la rue.

Ce linéaire compte 43 commerces et services de proximité principalement tournés vers la catégorie du commerce non alimentaire, suivent les services et les agences. La répartition par sous catégories confirme ce constat: l'équipement de la personne domine (*dont une majorité de prêt à porter*), puis viennent les commerces de beauté-santé, les banques et assurances et les commerces de loisirs-culture.

En outre, l'alimentaire est presque absent de ce pôle. Enfin, l'offre résiduelle et peu diversifiée de ce linéaire se positionne en milieu de gamme et constitue un apport commercial pour les secteurs résidentiels environnants, notamment pour le quartier du Parc de Neuilly. C'est donc un linéaire de liaison entre différents pôles commerçants plus importants qui répond à des besoins localisés.

- ▶ Des pôles et linéaires secondaires aux marges du quartier avenue Charles-de-Gaulle/avenue du Roule.
- ▶ De tailles plus réduites, ces pôles et linéaires sont principalement liés à des concentrations localisées de population et/ou d'établissements.

▶ LES PÔLES LIÉS À LA PRÉSENCE DE QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Le pôle Deloison possède une offre peu concurrentielle, mais diversifiée. Ce pôle se trouve au Sud de la commune, au sein du quartier résidentiel Saint-James/Madrid. Il dispose d'une bonne accessibilité au reste de la commune avec trois lignes de bus, dont une qui va de Suresnes à Paris. Un parc de stationnement souterrain, place de Bagatelle (290 places), permet un accès plus aisé aux commerces.

Les commerces et services de proximité qui le composent sont tournés vers les catégories des services, de l'alimentaire et des commerces non alimentaires. Les sous-catégories dominantes sont les services liés à l'équipement de la maison et de la personne et l'alimentaire spécialisé. L'offre commerciale de ce pôle est diversifiée mais limitée en nombre. Elle répond principalement aux besoins de consommation courante des résidents et s'apparente à une gamme moyenne de commerces. En outre, cette offre est complétée par les trois séances hebdomadaires du marché Windsor qui dispose d'une offre en alimentaire spécialisé haut de gamme.

Le pôle Chézy est un pôle de proximité de qualité. Implanté au cœur du quartier résidentiel du Parc de Neuilly, ce pôle est assez proche du pôle Achille-Peretti/Huissiers. Il comprend 18 commerces et services de proximité dédiés au commerce alimentaire et notamment l'alimentaire spécialisé, au commerce non alimentaire et aux services. Il ne comporte aucun local libre d'occupation au moment du recensement. Les commerces qui le composent répondent à des besoins en consommation courante des résidents du quartier. L'offre y est diversifiée et haut de gamme.

» LES PÔLES LIÉS À LA PRÉSENCE D'ÉTABLISSEMENTS DE PLUS DE 20 SALARIÉS

L'île de la Jatte présente une offre commerciale insuffisante pour un quartier résidentiel et de bureaux. Un seul pôle a été identifié sur l'île de la Jatte, notamment en raison de son caractère insulaire, bien que les commerces ne soient pas tous concentrés en un même lieu. Elle est accessible depuis le reste de la commune par trois lignes de bus dont une intra-urbaine.

Ainsi, l'offre commerciale semble s'adresser en priorité aux actifs des établissements implantés sur l'île. Cette offre peu dense n'est pas diversifiée et ne peut répondre aux besoins des résidents présents dans ce quartier, notamment en ce qui concerne la consommation courante.

Ce secteur géographique a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dite « de la Grande Jatte », créée en 1991, qui a eu pour but de transformer l'île accueillant à l'origine des entrepôts en quartier à vocation résidentielle. Ainsi, la programmation des constructions a privilégié le logement avec plus de 32.000 m² de SHON.

Le nombre de ménages aujourd'hui installés sur l'île est évalué à 876. Or, le nombre, la diversité et la qualité des commerces de proximité de ce pôle ne paraissent pas suffisants pour répondre à une telle demande. S'ajoutent à cela les problèmes de stationnement pour accéder à ces commerces (*stationnement sur le boulevard Bineau limité à 1/2 heure*) et les

flux de circulation sur le boulevard (R.D. 908), axe de transit important entre Courbevoie et Neuilly-sur-Seine. En outre, la majorité de ces commerces paraît vieillissante et constitue une offre relativement bas de gamme et fragile.

Seuls les restaurants répartis sur l'ensemble de l'île sont d'une gamme supérieure. Ainsi, ce pôle, positionné en limite avec Courbevoie, à l'offre commerciale limitée, subit probablement une importante évacuation commerciale de la part de ses résidents vers des pôles communaux ou extra-communaux plus attractifs. C'est l'objet d'un programme neuf de 1.300 m² de commerces de proximité en rez-de-chaussée réalisés dans le cadre du renouvellement urbain du boulevard Bineau.

Le linéaire rue de Villiers comporte une offre commerciale relativement limitée, orientée vers les actifs. Ce linéaire se trouve être la limite communale entre Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, depuis les quais de Seine jusqu'à la Porte de Villiers à Paris, au sein du quartier du Parc de Neuilly. Deux lignes de bus le desservent et donnent accès à Levallois-Perret, La Défense, Suresnes et Paris.

Le nombre des commerces est ici assez faible. Ils sont principalement tournés vers les cafés et les restaurants. L'offre est liée à la présence d'établissements du côté de Neuilly-sur-Seine mais surtout du côté de Levallois-Perret, ainsi qu'à la présence d'établissements d'enseignements.

L'offre commerciale levalloisienne sur ce secteur géographique est plus développée que l'offre de Neuilly-sur-Seine et principalement tournée vers les hôtels, cafés, restaurants.

Elle semble donc compléter l'offre réduite du linéaire rue de Villiers et le place ainsi dans un contexte intercommunal. Cette offre commerciale élargie, de gamme moyenne, est donc essentiellement tournée vers les besoins des actifs du secteur.

EMPLOI - COMMERCE

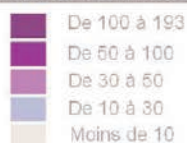
2- L'environnement commercial de Neuilly-sur-Seine

L'offre commerciale parisienne est très spécifique par son ampleur, sa densité, sa diversité, son attractivité et relève, de ce fait, d'une analyse spécifique.

A l'échelle des communes des Hauts-de-Seine voisines de Neuilly-sur-Seine (*Levallois-Perret, Puteaux, Courbevoie*), quatre pôles commerciaux ont été identifiés dont le centre commercial régional des Quatre Temps et le centre commercial So Ouest inauguré en 2012 à Levallois-Perret.

Les pôles commerciaux

Nombre de commerces ou de services de proximité par îlot



EMPLOI - POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

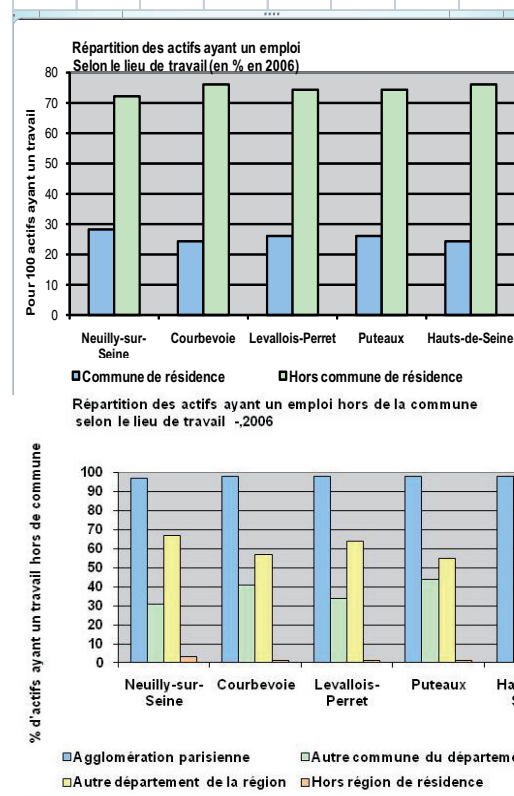
1- Population active

Au recensement de 2012, sur une population de 60.501 habitants (4,2 % de la population des Hauts-de-Seine) on comptabilise 26.320 actifs neuilléens. Parmi ces actifs ayant un emploi, 6.948 travaillent à Neuilly-sur-Seine (26 %).

Le taux d'activité neuilléen est de 73 % contre 77 % pour les Hauts-de-Seine (le taux d'activités est le rapport entre le nombre d'actifs, y compris les chômeurs, rapporté à la population totale de 15 ans à 64 ans).

Ainsi, à peine 16 % de ces emplois sont occupés par des actifs de Neuilly, alors que 30 % le sont par des parisiens.

Répartition des actifs ayant un emploi



Neuilly-sur-Seine dans le contexte du pôle économique Paris/la Défense			
Communes	Population totale en 2006	Emplois salariés en 2001	Emplois salariés privés 2007
Neuilly-sur-Seine	61 471	48 355	45 672
Courbevoie dont EPAD	84 415	68 402	84 469
Puteaux dont EPAD	42 981	76 257	71 480
Levallois-Perret	62 851	49 885	62 673
Asnières-sur-Seine	82 351	21 954	17 270
Clichy	57 162	31 162	37 714
Colombes	82 026	23 478	25 162
Bois-Colombes	27 151	3 834	5 307
La Garenne - Colombes	27 188	9 427	8 852
Gennevilliers	43 054	27 380	27 178
Villeneuve - la Garenne	24 568	8 098	6 638

(source : INSEE et UNISTATIS)

Avec 48.355 salariés, la Ville bénéficie d'un taux d'emploi (actifs ayant un emploi / population active 15/64 ans) très satisfaisant de 67,2 %.

L'essentiel de ces emplois est occupé par des actifs n'habitant pas à Neuilly-sur-Seine. Malgré l'importance des emplois existants, 73,6 % des actifs de Neuilly-sur-Seine travaillent hors de la Ville.

(source: INSEE 2009)

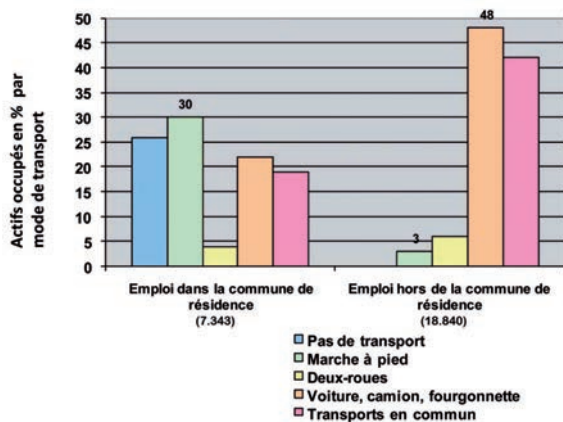
Neuilly-sur-Seine, tout comme Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux, bénéficie d'un ratio salariés/actifs avantageux, à la différence des communes de la boucle Nord, à l'exception de Gennevilliers.

La dynamique insufflée par le quartier d'affaires de La Défense (*partie Courbevoie et Puteaux du périmètre de l'EPAD*) joue naturellement un grand rôle dans l'évolution du secteur Nord des Hauts-de-Seine.

Globalement, le pôle tertiaire de La Défense / Seine Arche représente 180.000 emplois dans plus de 5.000 entreprises qui occupent un parc de 3,1 millions de m² de bureaux.

Le plan de renouveau de La Défense prévoit, non seulement de régénérer les tours menacées d'obsolescence, mais aussi d'en construire de nouvelles.

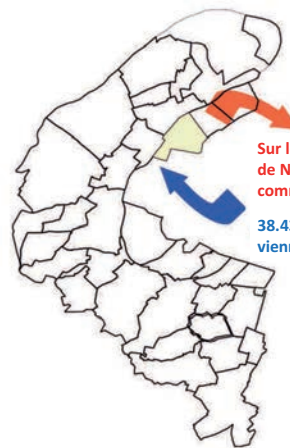
Navettes domicile / travail en 2006



Migrations alternantes

Migrations alternantes

Mobilité de la population active en 2006



Sur les 26.183 actifs neuilléens 18.840 actifs résidents de Neuilly-sur-Seine, travaillent en dehors de la commune (72%)

38.430 personnes non résidentes de Neuilly-sur-Seine, viennent y travailler

Source : INSEE

Taux d'activité 2006 en % (Nombre d'actifs / population âgée de 15 à 64 ans)			
	Total	Hommes	Femmes
Neuilly-sur-Seine	72	80	65
Courbevoie	81	84	77
Levallois-Perret	79	82	76
Puteaux	80	83	77
Hauts-de-Seine	77	80	74
16 ^e arrondissement	70	77	64
17 ^e arrondissement	77	80	74

(source : INSEE)

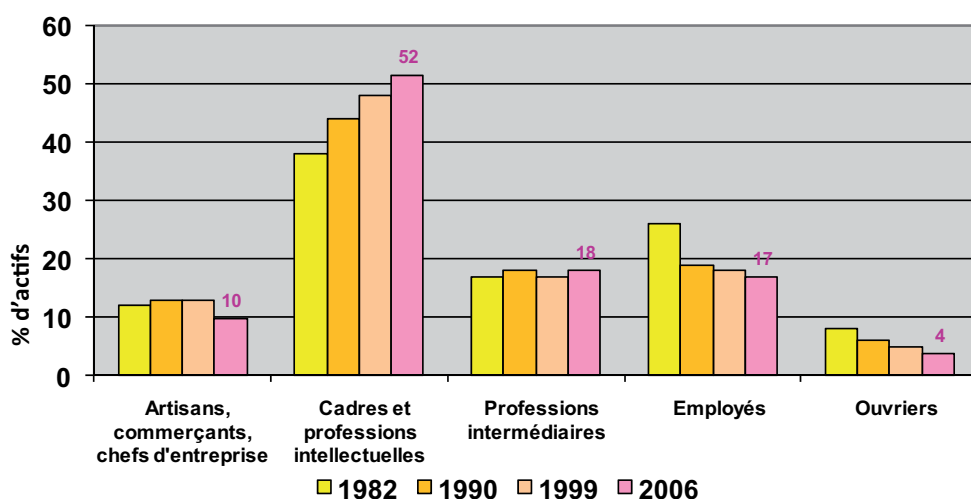
ÉVOLUTION PAR CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE (C.S.P.)

Une hausse du poids des cadres et des professions intellectuelles supérieures est enregistrée.

FORMATION

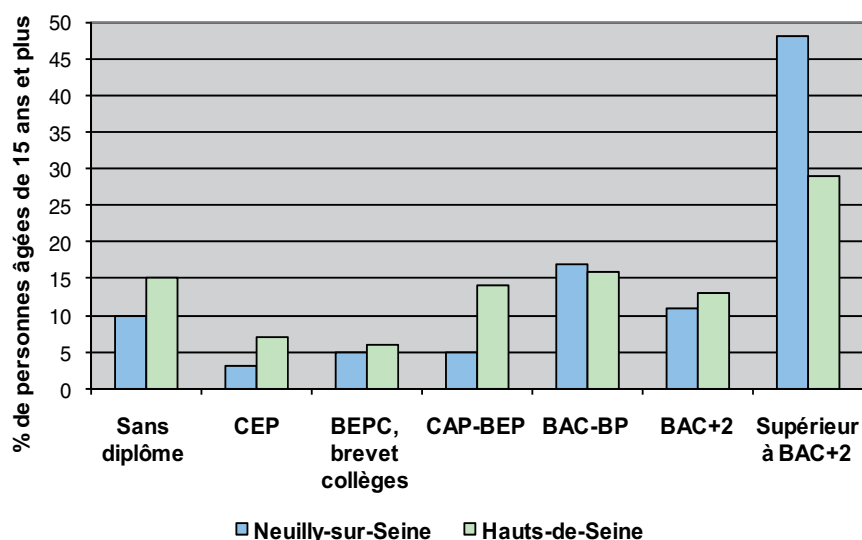
Le niveau particulièrement élevé de formation de la population de Neuilly-sur-Seine continue de s'accroître. Comparée à l'ensemble du département et aux communes limitrophes, la population de Neuilly-sur-Seine est bien plus diplômée. 48% des habitants de 15 ans et plus ont un diplôme de niveau supérieur contre 29% en moyenne dans les Hauts-de-Seine et 38% pour les communes limitrophes.

Répartition de la population active selon la catégorie socioprofessionnelle Neuilly-sur-Seine 1982-2006 (en %)



INSEE

Répartition de la population âgée de 15 ans et plus par diplôme - 2006



2- Emplois

►► CHÔMAGE

Au 31 décembre 2011, Neuilly-sur-Seine comptabilise 2.510 demandeurs d'emploi dont 1.022 chômeurs de longue durée.

Fin avril 2009, 499 allocataires du RSA sont dénombrés à Neuilly-sur-Seine.
(source : EEE)

Par rapport aux autres communes du département, les demandeurs d'emploi sont proportionnellement moins nombreux à Neuilly-sur-Seine.

La part de cadres demandeurs d'emploi est plus importante à Neuilly-sur-Seine que dans le reste du département.

Au recensement de 2009, 10.262 personnes âgées de 15 ans et plus sont sans activité professionnelle à Neuilly-sur-Seine, soit 27,3 % des 15 ans et plus et un taux d'emploi de 67,2 %.

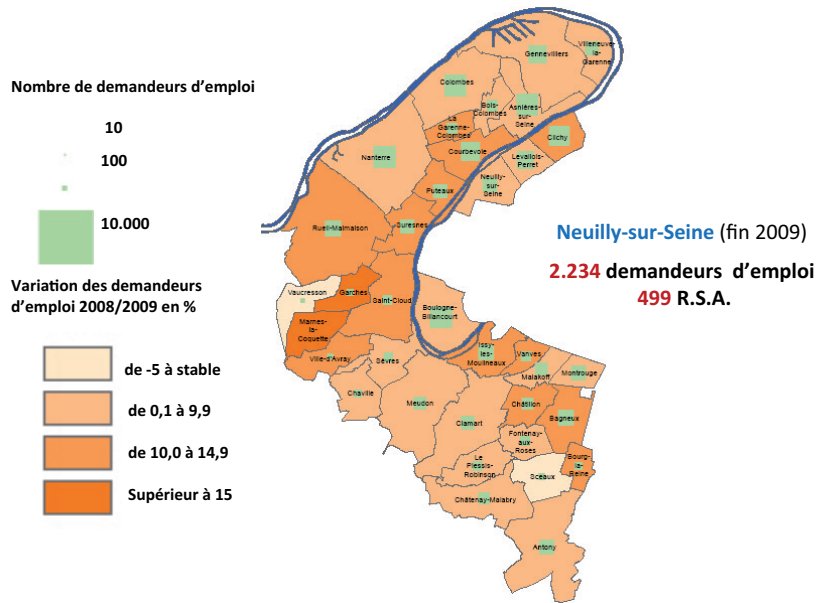
L'inactivité est plus fréquente dans la population féminine. La moitié des femmes de 15 ans et plus est inactive, pour un peu plus d'un tiers des hommes 35%.

Entre les recensements de 1999 et 2009, l'inactivité diminue pour les 20/59 ans. Par contre, elle poursuit sa hausse pour les plus de 60 ans.

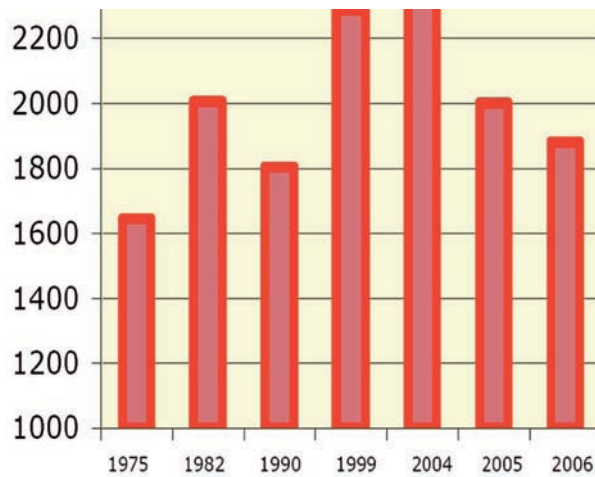
Répartition des salariés selon la condition d'emploi Comparatif - En % 2006							
	Neuilly-sur-Seine	Courbevoie	Levallois-Perret	Puteaux	Hauts-de-Seine	16 ^e arr.	17 ^e arr.
En contrat d'apprentissage	1	1	1	1	1	1	1
Placés par une agence d'intérim	1	1	1	2	1	1	1
Emplois-jeunes, CES, contrats de qualification	0	0	0	1	1	1	1
Stagiaires rémunérés en entreprise	1	1	1	1	1	1	1
Autres emplois à durée limitée	8	6	7	9	8	9	10
Emplois sans limite de durée	89	91	90	87	89	87	87
Total	100	100	100	100	100	100	100

(source : INSEE RP 2006)

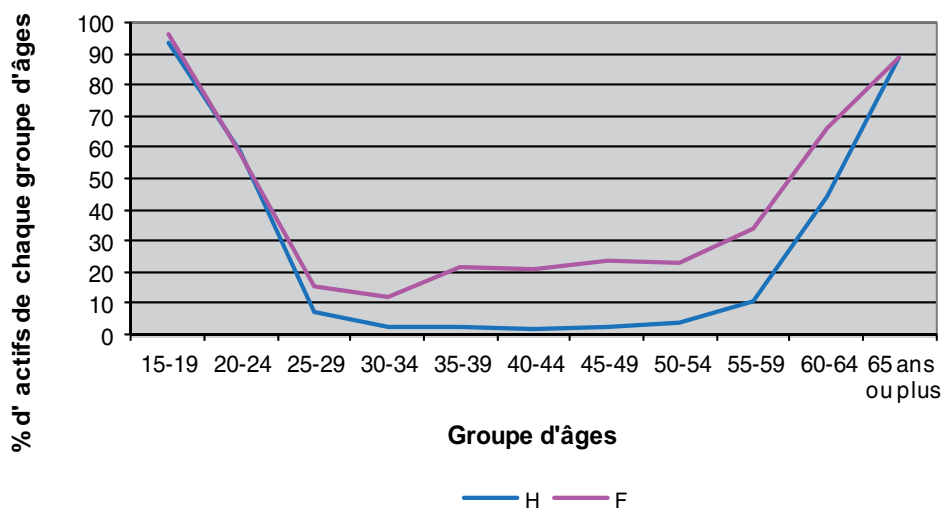
Chômage comparatif et répartition 1^{er} trimestre 2009



Evolution du nombre de chômeurs – Neuilly-sur-Seine 1975-2006



Part de la population active sans activité professionnelle pour chaque groupe d'âges 2006

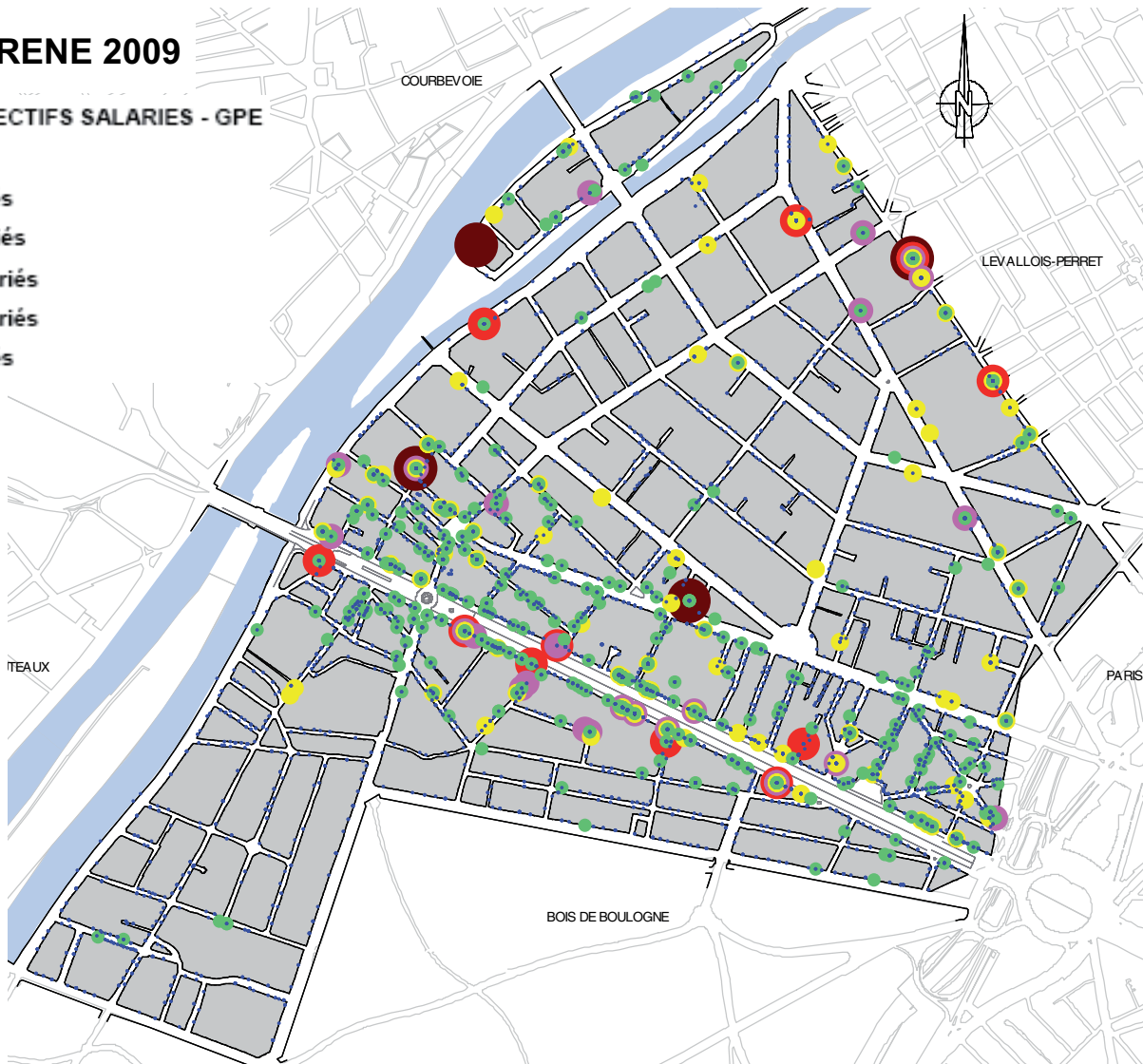


►► EFFECTIFS SALARIÉS

Entreprises SIRENE 2009

PAR TRANCHES EFFECTIFS SALARIES - GPE

- < 10 salariés
- 10 à 49 salariés
- 50 à 199 salariés
- 200 à 499 salariés
- 500 à 999 salariés
- > 1 000 salariés



1- Analyse des besoins et enjeux

La ville de Neuilly-sur-Seine est très attractive en terme économique.

Avec 60.501 habitants, 48.181 salariés et 27.386 actifs, la ville de Neuilly-sur-Seine est attractive sans pour autant connaître de développement de ses surfaces de bureaux. La ville de Neuilly-sur-Seine draine de nombreux emplois avec une mobilité quotidienne de population active entrant sur le territoire communal de 43.782 personnes (source : INSEE RP 2009)

Malgré un taux d'emploi élevé (emplois/actifs) de 2,4, la commune présente un taux d'activité de 73 % inférieur de près de 5 points à celui des Hauts-de-Seine (77,4 %). Seuls 6.948 actifs neuilléens ont un emploi à Neuilly-sur-Seine. Il convient, pour la ville, de veiller à la bonne adéquation entre les emplois implantés sur le territoire et sa population active.

Située à proximité immédiate de la Défense, la Ville de Neuilly-sur-Seine s'est vue, dans les années 60, transformée progressivement en pôle tertiaire. Aujourd'hui, la ville est presque exclusivement tournée vers le tertiaire avec 94,1 % de ses établissements. Les entreprises sont plus particulièrement orientées vers les services et notamment la présence de nombreux sièges sociaux. Entre 40 et 45 % des entreprises de Neuilly-sur-Seine sont tournées vers les services aux entreprises alors que dans la boucle Nord de la Seine cette part est comprise entre 25 et 30 % (persistance d'une vocation industrielle et logistique dans ce secteur). Cette mutation a engendré la perte des emplois industriels

qui étaient à l'origine de l'essor économique de la commune, au profit du tertiaire supérieur.

Ces mutations économiques, survenues plus précocement à Neuilly-sur-Seine que dans le reste du département et de la région Ile-de-France, ont eu pour conséquence directe la diminution significative des recettes fiscales de la commune. L'enjeu est aujourd'hui de pouvoir maintenir et développer ces ressources afin de satisfaire aux besoins de la commune et de ses salariés.

De plus, la spécialisation de plus en plus marquée de la commune vers les services aux entreprises induit une sous-représentativité du secteur du commerce de détail et des services aux particuliers. Le parc immobilier d'entreprises de Neuilly-sur-Seine totalise 494.000m² de bureaux (source : DREIF ORIE). Il est constitué par un pourcentage élevé d'immeubles anciens et mal adaptés aux caractéristiques et exigences du marché actuel, malgré les restructurations engagées à la fin des années 1990 durant la période de vacance la plus élevée, enregistrée à l'occasion de la crise immobilière de la décennie 1990/2000.

Le parc immobilier de Neuilly-sur-Seine se caractérise également par des entités de petites et moyennes tailles permettant difficilement de répondre aux besoins de développement des entreprises. Le développement d'offres concurrentielles, adaptées sur les territoires voisins, expose également la ville de Neuilly-sur-Seine à des potentialités de vacance importantes.

Il convient, par conséquent, de favoriser la modernisation du parc ancien de bureaux, par le biais de restructurations lourdes et d'extensions nécessitant des règles adaptées ou la possibilité de reconstruction aux standards internationaux.

Les mouvements d'implantations récentes, réalisés à Neuilly-sur-Seine et dans les communes périphériques, ont été motivés par la croissance des entreprises performantes. Toutefois, le ralentissement conjoncturel en a réduit naturellement le nombre et a fragilisé les activités les plus exposées.

De plus, la recherche d'économie, à travers le coût global d'implantation, est davantage d'actualité que la valorisation de l'image de l'entreprise. Or Neuilly-sur-Seine attire surtout pour ce second mobile.

Les mouvements de regroupements et restructurations sont aujourd'hui moins nombreux. Après la vague qui s'est exprimée à la fin des années 1990 et qui avait contribué au remplissage de beaucoup d'opérations récentes à proximité de la commune, aujourd'hui, s'exprime plus fréquemment le recentrage des fonctions tertiaires vers les pôles les plus reconnus. Ce processus peut bénéficier à Neuilly-sur-Seine.

Par rapport à ses concurrents, le parc de Neuilly-sur-Seine est celui :

- ▶ Où le poids des immeubles livrés depuis plus de 20 ans est le plus important. Il offre, à ce titre, de réelles et nombreuses possibilités de restructurations.
- ▶ Qui présente la plus grande diversité de produits en termes de taille : 40 % du parc marchand est composé d'immeubles de moins de 5.000 m², 18 % entre 5.000 et 10.000 m², 28 % entre 10.000 et 20.000 m² et enfin 14 % de plus de 20.000 m².
- ▶ Où le poids encore important du parc propriété de l'utilisateur, signe de l'attachement fort à la commune, est le moins négligeable. Dans la tendance actuelle à l'externalisation des patrimoines, ces entreprises pourraient être tentées de céder leurs immeubles, sans en devenir les locataires.

- ▶ Celui dont la vacance est actuellement la plus faible, comparable à Levallois-Perret. Cela atteste de la fidélité des entreprises implantées, qui restent à Neuilly-sur-Seine, privilégiant alors l'adresse « Neuilly » par rapport à la qualité parfois médiocre de leurs locaux.
- ▶ Dont les valeurs locatives offrent le plus grand différentiel du fait de l'ancienneté de la plus grande partie de l'offre.

La fiscalité locale atténuée à peine l'impact du coût de l'immobilier, puisque par rapport à celui de Neuilly-sur-Seine, le coût global d'implantation est moins élevé dans les communes de la zone de référence concurrentielle. Dans un contexte de marché où la rigueur économique prime aux yeux des entreprises, la capacité pour Neuilly-sur-Seine de maintenir un avantage concurrentiel suffisant tient donc à la maîtrise de l'évolution de ses valeurs locatives.

▶ LES POTENTIELS D'ÉVOLUTION

Les bureaux :

Les règles d'urbanisme actuellement en vigueur à Neuilly-sur-Seine ont jusqu'ici privilégié le développement de bureaux sur l'avenue Charles-de-Gaulle. Le long de cet axe, de nombreux immeubles anciens et de mauvaise qualité peuvent encore faire l'objet de restructurations. Ces opérations complémentaires permettraient de dynamiser l'activité économique d'un secteur très disparate.

Un deuxième secteur à potentialités élevées, à exploiter, est localisé en limite de Levallois-Perret.

Les commerces :

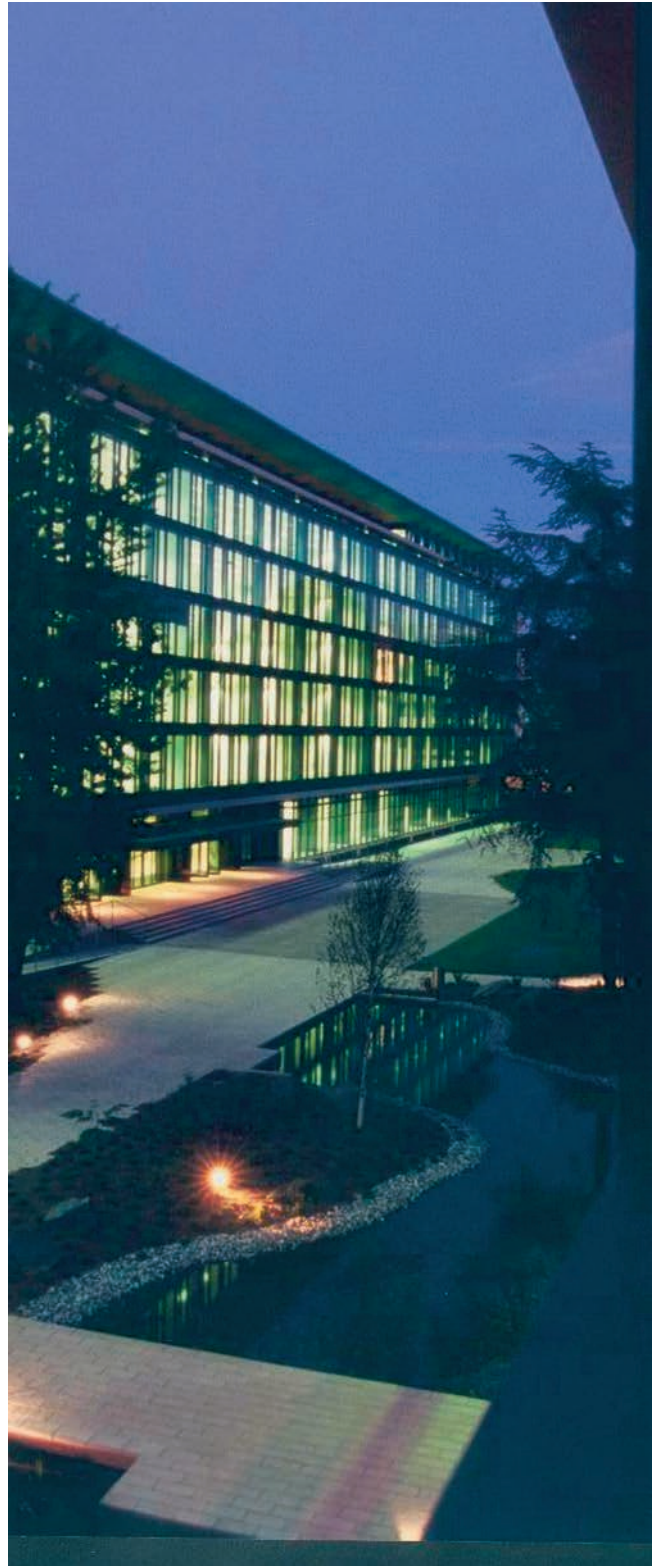
Neuilly-sur-Seine a toujours privilégié le commerce de proximité par rapport aux grandes surfaces commerciales. La Ville a recherché le développement des pôles commerciaux, quartier par quartier, notamment au-travers de l'aménagement des zones 30, en favorisant la mise en valeur du petit commerce (*rue de Longchamp, rue des Huissiers, rue Madeleine Michelis et rue Ernest Deloison*).

Certains pôles commerciaux n'ont cependant pas suffisamment évolué. Le boulevard Bineau, par exemple, est redynamisé, en tant que secteur commercial, par la création notamment des conditions d'accessibilité et de parking permettant, au nouveau quartier de l'île de la Jatte, mais également à une clientèle de passage, d'accéder à ce pôle commercial. De même, pour compenser le déficit commercial du Sud de Neuilly-sur-Seine et plus particulièrement du quartier de Bagatelle, il est nécessaire de retravailler le pôle du marché Windsor. Les difficultés rencontrées par ce marché nécessitent une réflexion globale, sur son devenir et sur la relance de ce site.

La concurrence des pôles commerciaux extérieurs à Neuilly-sur-Seine est de plus en plus vive : à Levallois-Perret, les quatre temps de la Défense...

Cette situation nécessite, pour la Ville, de poursuivre ses efforts pour favoriser un commerce de proximité et les professions libérales bien répartis dans le tissu local. L'objectif est de maintenir, avec la diversité commerciale, l'équilibre entre les commerces de proximité (boulangeries, épiceries,...) et les services rendus à la population (banques, agences immobilières,...).

Pour favoriser l'attractivité commerciale, une politique volontariste de stationnement dans les différents secteurs commerciaux est développée. Elle consiste à accélérer la rotation des véhicules parkés en surface et à offrir des emplacements en sous-sol.



CADRE DE VIE



CADRE DE VIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1- Le patrimoine Neuilléen

► Le patrimoine de Neuilly, c'est d'abord celui du dessin concerté des différents quartiers ou lotissements qui se sont développés, sur toute la commune, autour de l'axe historique tracé par Colbert et devenu aujourd'hui l'avenue Charles-de-Gaulle. Neuilly, ville du 19^{ème} siècle, bénéficie, dans chacun de ses quartiers, du cadre de vie constitué dès cette époque et d'une identité propre que la commune veut mettre en valeur.

► Neuilly a su sauvegarder, au fil des temps, une de ses qualités dominantes, celle de "ville verte", elle a su aussi mettre en valeur des espaces publics, places ou Grand axe qui structurent la ville, mais dont l'aménagement ne reflète pas toujours, aujourd'hui, toute la qualité du patrimoine neuilléen.

► De très nombreux édifices, généralement construits pendant la période des années 1850-1950 (*hôtels particuliers, villas, immeubles plus importants ou équipements publics*), peuvent retenir l'attention, non seulement par la qualité souvent exceptionnelle de leur architecture, mais aussi par la diversité des styles qui ont inspiré leurs maîtres d'oeuvre. Ces édifices, parfois isolés, ou bien construits dans des opérations d'ensembles, constituent des ponctuations fortes dans le paysage de la ville et peuvent jouer le rôle de repères.



▶ LES QUARTIERS

NEUILLY - CENTRE, LE VILLAGE D'ORIGINE

Village à l'origine, "le Centre" est constitué d'une série d'îlots étroits et allongés qui ont, pour certains, conservé le dessin exact du tracé du Port de Neuilly.

Ce quartier a gardé vivante l'image de son passé villageois. De nombreuses constructions, édifiées le plus souvent au 19^{ème} siècle, ont aujourd'hui encore le modeste aspect des maisons de bourg de la campagne d'Ile de France.

En rez-de-chaussée, boutiques ou anciens locaux artisanaux participent à l'animation d'un quartier, peut-être le plus vivant de Neuilly.

L'AVENUE CHARLES-DE-GAULLE ET LE PONT

"L'axe historique" a gardé les dimensions de l'imposante allée, longtemps bordée des champs, qui fut imaginée au 17^{ème} siècle par Colbert.

Cette avenue de plus de 2 km de longueur, présente aujourd'hui trois séquences urbaines :

- ▶ Un ensemble d'immeubles de la période éclectique de part et d'autre de la place du Marché, espace toujours très animé.
- ▶ Une série d'immeubles de bureaux plus importants et construits à partir des années 1950.

▶ Des immeubles de facture souvent académique qui bordent la "dalle verte", aménagement paysagé du tunnel urbain qui donne un accès souterrain à la Défense et offre aux neuilléens un espace de détente.

L'avenue garde encore de nombreux témoignages du passé avec des petits immeubles de plâtre aux fines modénatures, des édifices haussmanniens en pierres de taille très souvent remarquables et une partie des doubles rangées d'arbres qui agrémentaient autrefois la promenade préférée des neuilléens. En bord de Seine, de grands immeubles contemporains encadrent aujourd'hui l'entrée du pont.

La circulation qui s'est développée depuis un demi-siècle constitue aujourd'hui une autoroute urbaine qui coupe en deux un site exceptionnel.

LE QUARTIER DES SABLONS

Développée dans la Plaine des Sablons entre l'avenue Charles-de-Gaulle et l'avenue du Roule, ancienne route de Paris à Saint Germain, ce quartier dense a gardé une double image :

- ▶ Celle des lotissements bien dessinés autour des places Parmentier ou Raymond Poincaré.
- ▶ Et celle d'une architecture, dite haussmannienne, formant des ensembles architecturaux souvent exceptionnels, en particulier le long de l'avenue du Roule.

Dans ce quartier, deux pôles sont très animés. Le pôle d'équipements remarquables que constituent la mairie, l'école, l'église Saint-Pierre ainsi que la place Winston Churchill et le quartier commerçant qui vit autour de la place Parmentier.

Dans ce contexte, l'avenue du Roule peut être aujourd'hui l'axe plus "intime" de Neuilly : lieu de mémoire de l'époque haussmannienne qui marqua si fortement le développement de la ville et espace urbain majeur toujours très animé.

LE QUARTIER DE LONGCHAMP ET DE SAINT-JAMES

Loti à l'emplacement de deux grands parcs, celui du château royal de Madrid et celui de la Folie Saint-James, le quartier de Longchamp et de Saint-James a plusieurs images. Celles tout d'abord d'un quartier de "villégiature" avec hôtels, villas et petits immeubles entourés de jardins.

Dans sa partie nord, le quartier est composé d'un tissu urbain plus dense, formé d'îlots bâtis en collectifs ou de maisons qui gardent l'échelle un peu provinciale des ensembles de "villas".

Le Sud, plus animé, ouvre la voie à une architecture moderne avec l'ensemble construit sur l'ancienne propriété Potin. La demeure de Saint-James et ses "folies" tout à fait exceptionnelles, quelques remarquables immeubles dans le ton éclectique-romanesque ou construits dans les années 1930, et des ensembles de maisons de ville très imaginatives constituent le patrimoine de ce quartier.

Aujourd'hui, chercher à préserver les différentes images de ce quartier et à sauvegarder un tissu aéré est un objectif.

LE QUARTIER CHARLES LAFFITTE

Loti par le baron Haussmann sur la frange du bois de Boulogne, ce quartier, organisé en îlots rectangulaires et réguliers, a un tissu assez dense mais où les coeurs d'îlots sont restés très aérés.

Il offre encore aujourd'hui une image double :

- ▶ Celle des beaux immeubles construits au début du siècle ou dans les années 1930 qui présentent un front continu, face au bois de Boulogne
- ▶ Et l'image de maisons souvent plus anciennes, entre les rue Jacques-Dulud et Charles-Laffitte, qui rappellent la mémoire du premier lotissement.

Quelques édifices tout à fait remarquables, construits par les architectes Sauvage ou Navarre et Rousselot, par exemple, et la trame verte du Boulevard Maurice-Barrès, rendent ce quartier digne d'intérêt. Mettre en valeur qualité et diversité de ce patrimoine constitue aujourd'hui la principale exigence de la commune.

LE QUARTIER D'ORLÉANS

Loti à partir de 1856 sur l'ancien parc du domaine d'Orléans, suivant des îlots réguliers bordés de belles allées plantées, ce quartier de "plaisance" était prévu à l'origine pour accueillir des maisons ou hôtels particuliers entourés de leur jardin.

Aujourd'hui, en dépit de la construction d'immeubles récents présentant un front plus ou moins continu le long des boulevards, cette image du quartier perdure dans un tissu aéré, ponctué d'hôtels ou de villas et particulièrement verdoyant.

Des immeubles de qualité, construits dans les styles éclectiques ou plus récents, ainsi que l'ensemble des équipements réalisés au tournant du siècle, à l'exemple du lycée Pasteur, doivent être particulièrement remarquables.

Sauvegarder la diversité du patrimoine architectural, mettre en valeur la trame verte qui donne sa respiration à la ville et les ponctuations monumentales des équipements anciens doit permettre aujourd'hui de conserver, à ce quartier, équilibre et harmonie.

L'ÎLE DE LA JATTE ET LES BERGES DE LA SEINE

Cette île de 22 hectares, partie à l'origine du domaine d'Orléans puis, but de promenades appréciées par les habitants de Neuilly, cherche à conserver une image d'espace de détente et de loisirs, le plaisir d'un "bord'eau".

Guinguettes et artisans disparaissent. Mémoire de ces temps révolus, le temple de l'Amour se détache sur la silhouette des tours élevées à la Défense, tandis que se développent aujourd'hui, dans l'île, bureaux et ensembles résidentiels.

La Seine et l'île, fabuleux paysage d'eau ourlé de masses végétales, constituent une "frontière naturelle" exceptionnelle pour une ville. C'est ce patrimoine qui doit être ici sauvegardé.



CADRE DE VIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

2- Les Monuments Historiques

► ÉDIFICES ET ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

A Neuilly, neuf édifices sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913. Un site est inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930, complétée par la loi du 25 février 1943 sur les abords des monuments.

Ces lois instaurent les protections suivantes :

La loi du 31 décembre 1913 édicte qu'un immeuble, dont l'intérêt "public du point de vue de l'histoire ou de l'art" est reconnu, peut être classé. En conséquence, il ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restaurations, de réparations ou de modifications quelconques, si le ministre, chargé des Affaires Culturelles, ne l'a autorisé.

Cette loi est complétée par la loi du 23 juillet 1927 prévoyant l'inscription, sur un Inventaire supplémentaire, des "édifices ou parties d'édifices qui, sans justifier d'une demande de classement immédiat, présentent un intérêt archéologique suffisant". Pour ces édifices, le Ministère doit être informé, quatre mois auparavant, des travaux que les intéressés envisagent d'effectuer.

La loi du 25 février 1943 instaure autour des monuments une zone de protection périphérique de 500 mètres de rayon appelée champ de visibilité du Monument historique.

Toute modification, à l'état des lieux dans ce périmètre, ne peut se faire sans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France où, à défaut, du Ministre chargé des Monuments Historiques.

La loi du 2 mai 1930 (complétée le 28 décembre 1967) prévoit d'établir, dans chaque département une liste des sites dont la préservation présente un intérêt général. L'inscription entraîne, pour les intéressés, l'obligation d'aviser l'administration de tous les travaux, hormis ceux de gestion courante.

Sites inscrits à l'Inventaire des sites pittoresques :

Sites inscrits le 23 avril 1990 dont les dispositions remplacent, pour ce qui concernent le même site, l'arrêté du 9 août 1977.

**Listes des édifices et espaces protégés
au titre des Monuments Historiques**

1 - Constructions et parc de la propriété dite " la Folie Saint-James " - 16 avenue de Madrid	Classé M.H.	23/01/1922
2 - Ancienne Chapelle située à l'extrémité Nord du parc de " la Folie Saint-James " (16 avenue de Madrid) - 6 bis Villa Madrid, rue du Général Henrion Bertier	Classé M.H.	28/04/1922
3 - Temple de la réserve du roi dit " Temple de l'Amour " situé sur la pointe amont de l'île de la Jatte et provenant de l'ancien parc Monceau	Classé M.H.	16/06/1913
4 - Hôtel , façade et toiture sur rue - 68 boulevard Bourdon.	Inscrit inventaire supplémentaire M.H.	25/05/1976
5 - Deux immeubles dits " Maisons Jaoul " (œuvre de Le Corbusier), façades et couvertures -81 bis rue de Longchamp	Inscrit inventaire supplémentaire M.H.	29/06/1966
6 - Façades et toitures de l'immeuble - 6/8 boulevard du Château et 2/4 rue Sylvie.	Inscrit inventaire supplémentaire M.H.	11/07/1984
7 - Façades, toitures, salon, salle à manger, cabinet de travail et atelier de la maison - 53 boulevard du Commandant Charcot	Inscrit inventaire supplémentaire M.H.	27/05/1987
8 - Hôtel Charles X , façades et toitures - 60 bis avenue Charles-de-Gaulle/12 rue d'Orléans	Inscrit inventaire supplémentaire M.H.	13/09/1991
9 - Façade principale sur la cour d'entrée et Chapelle Sainte-Anne - 62-70 avenue du Roule	Inscrit inventaire supplémentaire M.H.	14/11/1994

► MONUMENTS HISTORIQUES: HISTOIRE DES MONUMENTS

LA FOLIE SAINT-JAMES

En 1665, le Cardinal de Retz avait fait construire, à l'emplacement de la Folie Saint-James, une maison de plaisance connue sous le nom de "la Chambre". Après sa mort, plusieurs personnages proches de la Cour occupèrent le domaine jusqu'en 1772, date à laquelle le financier Baudard de Vaudésir, baron de Saint-James, en prit possession. Celui-ci chargea en 1778 Bellanger, architecte du Comte d'Artois, de bâtir un petit château et d'aménager un parc somptueux plus riche encore que celui de Bagatelle.

La demeure, celle que nous apercevons aujourd'hui avenue de Madrid, fut

conçue avec des dimensions harmonieuses. La façade principale, composée de deux étages séparés par une frise, était marquée dans l'axe par un fronton triangulaire coiffant un portique. Tout d'abord à arcatures, ce portique est maintenant à colonnades.

Quant au parc, peuplé de "fabriques" extraordinaires, il commença à être loti au début du 19^{ème} siècle et peu à peu démantelé jusqu'en 1921. La demeure et ses dépendances, ce qui restait du parc et de la chapelle (*ancien cabinet d'histoire naturelle*) furent alors classées au titre des Monuments Historiques, afin de conserver la mémoire de cet ensemble tout à fait exceptionnel. Mais comment ne pas regretter les amputations successives d'un parc dont le style paysager était exemplaire et qui constitue une composante majeure de cette élégante "Folie".



MONUMENTS HISTORIQUES : LA FOLIE ST-JAMES [1778]

LE TEMPLE DE L'AMOUR

Beaucoup plus importants que la Folie de Saint-James, mais aujourd'hui disparus, les domaines de Neuilly et de Villiers resteront résidence royale jusqu'en 1848. Le château de Neuilly fut alors mis à sac et détruit, à l'exception de l'aile Murat construite par l'architecte Fontaine, unique vestige avec le temple de l'Amour de l'ensemble monumental que constituait le domaine d'Orléans.

L'aile Murat du château fut transformée en couvent et la Nympe du temple de l'Amour, fabrique construite en 1773 par l'architecte Louis Carmontelle, contraste aujourd'hui joliment avec l'image de ce qu'est, à la Défense, le patrimoine du 21^{ème} siècle.



LES HÔTELS PARTICULIERS

Au milieu du 19^{ème} siècle, l'ère des manifestes monumentaux, tel celui de la Folie de Saint-James, est révolue. Commencent les opérations de lotissements qui vont faire passer Neuilly, d'un village aggloméré autour d'un pont accompagné de ses grands domaines, à la ville que nous connaissons maintenant. En 1824, la plaine des Sablons est lotie.

HÔTEL DE L'ÉPOQUE CHARLES X

C'est à l'angle de la très "select" échappée vers le bois de Boulogne et de la route de Normandie (*angle avenue Charles-de-Gaulle et rue d'Orléans*), encore peu construite, que fut édifié vers 1830-1836, sous la monarchie censitaire, le meilleur témoignage actuel du Neuilly pré-hausmannien.



MONUMENTS HISTORIQUES:
HÔTEL DE L'ÉPOQUE CHARLES X

On s'explique ainsi sa qualité, rehaussée par sa situation en carrefour, aussi bien que ses modestes proportions qui sont celles d'un immeuble de faubourg. Ses façades de pierres, enduites, portent un décor harmonieux de refends et de niches, ainsi qu'une forte corniche soulignant le toit de tuiles et des chaînes d'angle.

En 1825, c'est au tour d'une partie des parcs de Saint-James et de Madrid, puis du quartier Lafitte et du domaine d'Orléans, à partir de 1854, d'être lotis. L'aménagement de ces quartiers "de luxe et de plaisance" était prévu pour accueillir de grandes maisons bourgeoises posées au milieu de jardins.

Les quatre "villas", protégées au titre des Monuments Historiques, la villa Thouret et les maisons Charcot, Lambiotte et Jaoul, sont tout à fait représentatives de la manière dont les architectes du 19^{ème} puis du 20^{ème} siècle ont su poursuivre, chacun avec le vocabulaire de son époque, la tradition des hôtels bourgeois de Neuilly.

LA VILLA LABROUSTE

La villa de la famille Thouret est une œuvre de l'architecte Henri Labrouste, un des grands maîtres de l'architecture du 19^{ème}. Grand prix de Rome à 23 ans, connu pour sa vision constructiviste et non littéraire de l'Antiquité, Labrouste a déjà été rendu célèbre par la réalisation de la Bibliothèque Sainte-Geneviève et de la Bibliothèque Nationale, lorsqu'on lui commande en 1860 une villa en face de l'île de la Jatte. Il va réaliser une maison d'inspiration néoclassique, revêtue d'ornements éclectiques et éclairée par de grandes verrières.

Ce monument, à fait l'objet d'une spectaculaire restauration, mérite d'être vu au soleil couchant lorsque sa lumière met en valeur les oppositions des matériaux, briques et pierre, avec lesquels il fut construit.

MONUMENTS HISTORIQUES:
VILLA THOURET, DITE VILLA LABROUSTE [1860]



LA MAISON CHARCOT

C'est un peu plus tard, en 1889, que le Professeur Charcot transforme une petite maison qu'il venait d'acquérir, dans le quartier Saint-James, en une grande villa "rustique" dans un genre à la mode.

Le style architectural de cette demeure composée de briques et de bois à croisillons, ornée d'une tourelle, porte un témoignage intéressant à la fois du goût de la bourgeoisie du 19^{ème} siècle et de son histoire. Dans la maison, de nombreux souvenirs subsistent du Professeur Jean-Martin Charcot, connu pour ses travaux sur les maladies nerveuses ainsi que de son fils, Jean-Baptiste Charcot qui mena, jusqu'aux régions antarctiques, deux expéditions à bord du "Français" puis du "Pourquoi pas ?"

MONUMENTS HISTORIQUES:
MAISON DU COMMANDANT CHARCOT



HÔTEL LAMBIOTTE

Avec le tournant du 20^{ème} siècle, un nouveau débat sur l'architecture s'instaure. Une élite intellectuelle soutient le mouvement moderne dont Neuilly, avec les architectes Pierre Barbe et Le Corbusier, sera aussi le témoin.

En 1931, Monsieur Lambiotte, industriel et sa femme, fille du grand collectionneur David Weill, organisèrent un concours pour la construction de leur hôtel particulier. Le projet lauréat fut celui de P. Barbe, proche des grands architectes du "Style International" tels que Le Corbusier, Mallet-Stevens, Lurçat et Pingusson. Son œuvre reste très séduisante par ses formes géométriques simples, ses façades lisses et blanches percées de vastes baies qui reçoivent généreusement le soleil.

Une médaille d'argent honorera à la 6^{ème} triennale de Milan, la qualité de cette œuvre. Celle-ci constitue, aujourd'hui, un front bâti très architecturé le long du square créé à l'angle du boulevard du Château et de la rue Perronet.

MONUMENTS HISTORIQUES:
HÔTEL LAMBIOTTE



LES MAISONS JAUL

C'est enfin en 1951 que Le Corbusier construisit, sur un terrain situé rue de Longchamp, les "maisons Jaoul". Cette oeuvre, réalisée avec un langage formel réduit et composé d'une structure en béton laissée brut supportant des voûtes catalanes et parois de briques jointoyées, peut être considérée comme un des premiers exemples de l'architecture "brutaliste" des années 50.

Elle marque une ponctuation importante, non seulement dans le tissu de Neuilly, mais aussi dans l'histoire de l'architecture que les travaux de Le Corbusier ont largement contribué à faire durant les dernières décennies.

Si l'on regarde les maisons Jaoul, et la très belle villa dans le genre italien -construite par les architectes Fidler et Poliakoff- qui les jouxte, on peut remarquer que la personnalité très forte de Le Corbusier sut tirer admirablement parti des contraintes d'un environnement déjà bâti : utilisation dans les maisons Jaoul de la brique associée au béton qui évoque les décors en briques de la façade voisine.



MONUMENTS HISTORIQUES:
MAISON JAUL

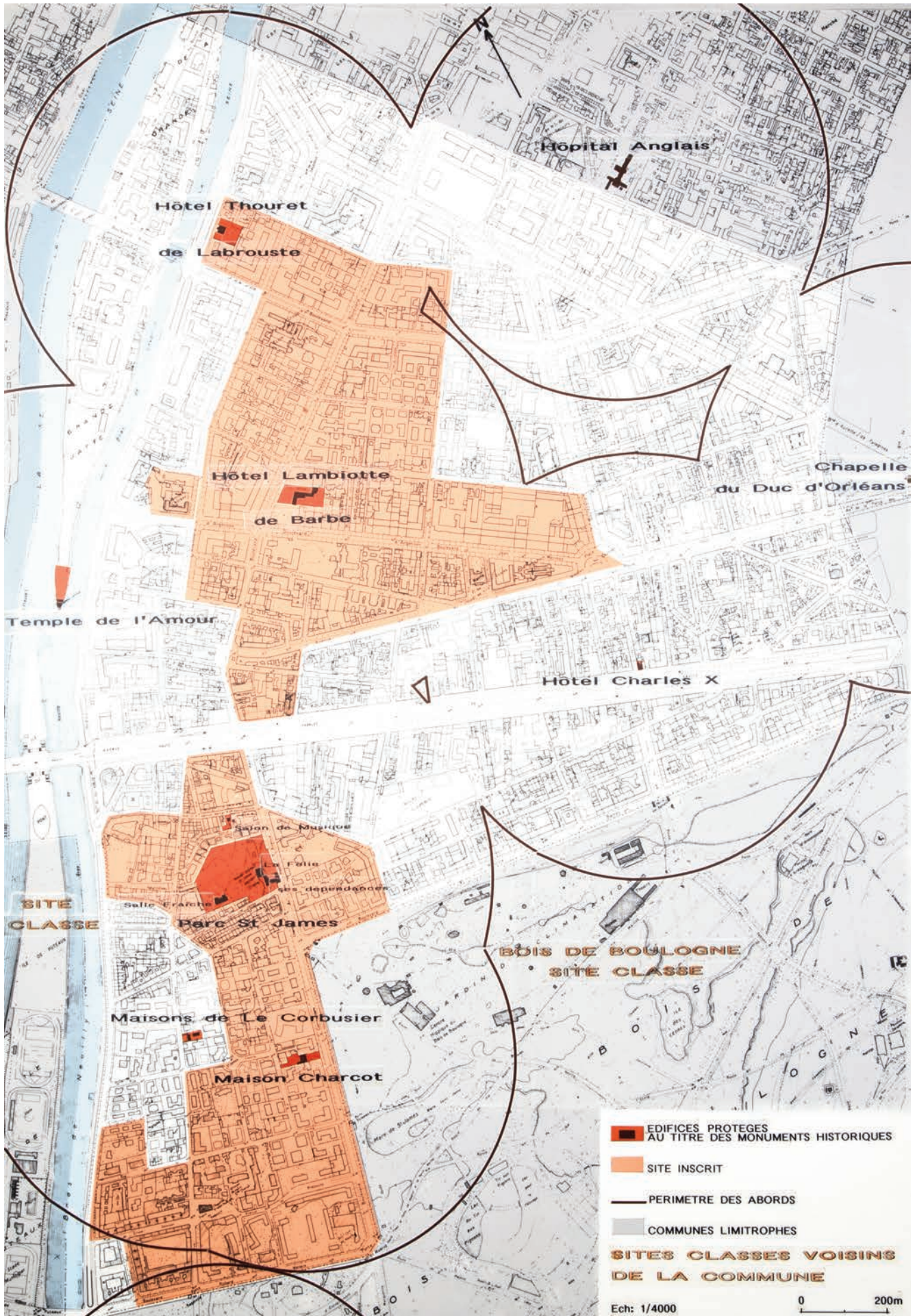
LA MAISON SAINTE-ANNE

La maison Sainte-Anne a été construite vers 1864 par les Filles de la Charité et de l'Instruction Chrétienne.

Construite à l'origine sur un plan carré, la maison était prolongée à l'Est par une aile et une chapelle donnant sur l'avenue. Puis, vers 1870, on compléta la composition par une deuxième aile aménagée sur le côté Ouest, cette nouvelle construction amplifiant l'importance du bâtiment en créant une ordonnance symétrique.

La décoration de la façade principale, faite de rubans et de couronnes tressées, est de bonne qualité. Elle est très caractéristique des décors néoclassiques finement ouvragés des années 1860-1870. Un mince avant-corps, d'une seule travée flanquée de pilastres engagés et percés de baies cintrées, marque l'entrée de l'établissement. Le soubassement est souligné par des refends.

Dans le prolongement de l'aile droite surbaissée, la chapelle présente une façade d'une grande sobriété surmontée d'un fronton cintré. Un bas-relief, sculpté, reprend le thème de Sainte-Anne et de la Vierge à l'Enfant. Intérieurement, la Chapelle possède une abside en cul-de-four et un décor peint et doré, des vitraux datant de 1863 et une présentation de l'Enfant Jésus, peinte dans l'abside, qui retient l'attention.



CADRE DE VIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

3- Les édifices remarquables

► **DIVERSITÉ DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL NEUILLÉEN**

Le paysage urbain de Neuilly est celui d'un patrimoine remarquable dans sa diversité :

► **Paysage à la fois de ville et village**, où se côtoient maisons de bourg, hôtels -anciens "cottages" ou maisons de villégiature- et grands immeubles bâtis au début du siècle dans l'esprit des "maisons de rapport" alors en vogue.

► **Paysage marqué tantôt par un décor classique** sobre et assez "académique", tantôt par une profusion d'ornements des divers courants éclectiques dont les modes agitèrent le tournant du siècle. **Ville à la fois du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle** où les tendances modernes qui se sont alors exprimées ouvrent la voie à la création nouvelle d'une architecture contemporaine.

Regarder Neuilly et son architecture, c'est comprendre l'immense effort fait au début du siècle par des maîtres d'œuvres, des artistes, des maîtres d'ouvrage, toute une société qui cherche à s'arracher au classicisme du passé pour s'ouvrir vers une nouvelle modernité.

Certaines tendances, comme l'haussmannisme, sont plus familières. D'autres, malgré leur richesse, eurent une fin rapide, comme l'Art nouveau. Il y eut des "retours", l'historicisme, des enthousiasmes vers les modes étrangères, des avancées avec le béton armé et les nouveaux systèmes constructifs.

Dans la perspective de conserver et retrouver cette tradition d'une création architecturale très présente à Neuilly, la ville s'est fixée comme objectif :

► De mettre en valeur tous les types de constructions remarquables qui furent édifiées pendant le 19^{ème} et dans la première moitié du 20^{ème} siècle, époque charnière entre le classicisme et la modernité, sans pour autant nier l'existence des 50 dernières années.

► Et de suivre l'exemple, sans passéisme, de cette exigence de création très exceptionnelle pour conduire, aujourd'hui, le nécessaire développement d'un patrimoine contemporain d'accompagnement des édifices ou espaces remarquables plus anciens.

IMPORTANCE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

L'analyse de l'évolution du bâti, entre 1850 et aujourd'hui, montre une forte mutation du tissu urbain de Neuilly à partir des années 1950.

Cette mutation s'opère, soit par la construction d'immeubles collectifs sur des parcelles occupées par des hôtels particuliers (*quartiers Saint-James et du Parc d'Orléans*), soit par le remplacement d'immeubles jugés vétustes (*avenue Charles-de-Gaulle principalement, puis Neuilly-Centre plus récemment*).

Les données du Recensement Général de la Population effectué par l'INSEE en 2006 donnent les indications suivantes :

Période de construction	%
avant 1915	26,9 %
de 1915 à 1948	17,5 %
de 1949 à 1975	36,1 %
de 1976 à 1989	12,5 %
après 1989	7,0 %
Total	100 %

Ces données montrent que, environ la moitié des édifices ont été construits à Neuilly avant les années 1950. Dans cet ensemble, plus de la moitié des immeubles ont été réalisés avant la Grande Guerre, les autres immeubles ayant été construits pendant l'époque des "années 1930".

Aujourd'hui, Neuilly ne compte plus que 934 maisons individuelles, soit 2,7 % du nombre des logements recensés. Ces maisons sont le plus souvent regroupées en maisons de ville, "villas" implantées le long d'une voie privée ou ensembles d'hôtels particuliers, très caractéristiques du paysage neuilléen.

Les disparitions successives de ces témoins du passé de Neuilly ont été freinées, durant ces dernières années, par une volonté communale de sauvegarde du patrimoine de la ville.

Un examen comparé des cadastres de 1870, 1951 et 1990 montre, par ailleurs, que les constructions anciennes, édifiées principalement pendant la période 1850-1950, sont assez disséminées sur toute la commune, à l'exception de celles situées dans la Plaine des Sablons dont le paysage est marqué par une forte concentration d'immeubles dits "haussmanniens".

Ces caractéristiques du patrimoine architectural neuilléen, à la fois richesse et dispersion des bâtiments "référence" ont conduit la ville à :

- ▶ Proposer de poursuivre la politique de sauvegarde attentive des maisons individuelles.
- ▶ Proposer d'étendre cette politique de sauvegarde à la protection des autres immeubles remarquables qui sont à la fois représentatifs du patrimoine de Neuilly et de tous les courants de la création architecturale qui marquèrent le 19^{ème} et le début du 20^{ème} siècle.

Ces édifices constituent des "temps forts" dans le paysage de la ville, "mémoires" dont la succession ou l'association est capable de donner aux quartiers de Neuilly leur image très personnelle.

» LES BÂTIMENTS "RÉFÉRENCE"

Les bâtiments "référence" sont une partie des édifices remarquables qui ont été spécifiquement repérés dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols pour leur qualité architecturale à protéger. Ils sont figurés au document graphique (*plan de zonage*) par une pastille de couleur rouge. La liste des bâtiments "référence" est annexée au règlement.

La liste des bâtiments "référence", que la commune se propose de sauvegarder, a été établie en s'appuyant principalement sur les critères suivants :

- ▶ Édifices ayant une architecture de qualité montrant l'esprit créatif de son auteur. Ces édifices, le plus souvent, ont été réalisés par des architectes ayant acquis une véritable renommée tels que Sauvage, Roux-Spitz, Joachim Richard, Navarre et Rousselot, Lods et bien d'autres.
- ▶ Édifices dont les caractères sont représentatifs d'un "style" d'un courant architectural.
- ▶ Édifices qui "marquent" des ponctuations dans le tissu -qui se "remarquent"- et ont conservé un environnement de qualité. C'est bien de la mise en valeur d'un cadre de vie dont il s'agit à Neuilly.

Les différents types d'édifices remarquables sont présentés dans les pages qui suivent. À l'évidence cette description ne peut épuiser toute la diversité des créations architecturales réalisées à une époque où, précisément, la diversité est de rigueur. Les transitions sont nombreuses et les styles parfois un peu confus. À la même époque, on peut en effet s'affirmer classique, poursuivre la tradition de l'histoire ou montrer une nouvelle liberté, très moderne, dans la composition d'un édifice. On peut aussi hésiter, composer avec plusieurs tendances, choisir de ne pas choisir...

Les particularités concernant les procédés de construction, souvent novateurs à cette époque ou le traitement des espaces intérieurs (*conception d'un plan, richesse d'un décor intérieur...*). Bien que d'un intérêt très grand, ce type d'investigation ne relève pas en effet du Plan Local d'Urbanisme.

Les bâtiments remarquables repérés peuvent avoir subi des altérations. Il s'agit, dans ce cas, d'évoquer l'intérêt que l'on porte à ce témoin et non pas le caractère typologique exemplaire de l'édifice repéré.

Les principaux courants architecturaux qui ont marqué la construction à Neuilly au 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle ont été répertoriés de la manière suivante :

- ▶ **L'architecture dite "villageoise"** de la fin du 18^{ème} et du 19^{ème} siècle. Neuilly n'est alors, encore, qu'un bourg.
- ▶ **L'éclectisme** où s'expriment plusieurs tendances. Ce n'est pas tant le mélange des styles, mais l'esprit de liberté qui pourrait caractériser ce style. Dans ce sens, on ne peut nier qu'il fut une des voies, sans issue sans doute, mais une des voies vers la modernité.
- ▶ **Fin du classicisme** avec les constructions de l'époque Charles X.

▶ **Le courant académique.**

Le vocabulaire est toujours classique, mais il faut maintenant l'adapter à une architecture différente, celle de l'immeuble ou du lotissement, nouvelles composantes du tissu de la ville.

▶ **Les éclectiques "historicistes".**

L'inspiration se cherche dans l'histoire, depuis le Moyen Âge jusqu'à la Révolution. L'éclectisme historiciste peut être très riche (refus d'un classicisme rigoureux, besoin d'échapper à des règles, ou nostalgie du passé...) lorsqu'il inspire des ensembles d'immeubles, mais il se désintègre dans le pastiche.

▶ **Les tendances régionalistes**

et les modes étrangères affirment ici un goût pour le pittoresque, la recherche d'une différence, le plaisir de jouer avec des matériaux ou des couleurs.

▶ **La conclusion du mouvement.**

Dans les années 1920, grande ferveur dans le travail du décor qualifié parfois de "romanesque". Il s'agit de rejeter tous les modèles. Mais le mouvement se conclut avec l'Art nouveau sans avoir pu devenir vraiment moderne.

► La modernité

Les modernes classiques retrouvent tout d'abord l'esprit dépouillé des périodes classiques, sans revenir toutefois à la tradition de son décor (volumétrie pure, fin décor géométrique, esthétique nouvelle appuyée sur la tradition).

Les novateurs ne sont pas les précurseurs d'une architecture moderne, considérée comme trop abstraite mais sont ceux d'une architecture plus libre, dans la conception de "l'habiter", dans les volumes, l'articulation de la construction, le choix des matériaux. Cette architecture, souvent, traduit très simplement une évolution des esprits et des techniques.

A Neuilly, toutes ces tendances sont représentées, mais de manière parfois inégale. C'est le mouvement éclectique académique qui fut le plus important, en particulier dans le domaine du Parc d'Orléans et à Saint-James où furent édifiés dans ce style beaucoup de maisons ou d'hôtels particuliers.

Dans la Plaine des Sablons, construite de manière plus dense, les immeubles gardent un caractère académique ou empruntent leur vocabulaire à des "morceaux d'histoire".

Le mouvement moderne, dans sa tendance classique, est aussi très important dans le paysage de Neuilly. Peut-être moins compris jusqu'alors que l'académisme, ce mouvement a produit une architecture dont la qualité commence à être reconnue.

► Les années 1950

Il est difficile de prendre position sur une création architecturale récente, sans avoir le recul que le temps donne pour fonder des jugements. C'est pourquoi, les édifices les plus caractéristiques d'une architecture produite depuis les années 1950 ont été repérés, non pas en temps que "patrimoine remarquable" de Neuilly, mais comme édifices dignes d'intérêt composant le "patrimoine d'accompagnement" de la ville.

C'est à ce titre qu'il sera recommandé de sauvegarder et mettre en valeur les caractères suivants qui marquent ces créations plus contemporaines :

- Traitement des accès : marquises en voile mince de béton, rampes automobiles savamment dissimulées...
- Rapport au sol : soubassements traités en pilotis, jeux de niveaux...
- Volumétries souvent inspirées des années 1930 avec jeux de gradins, angles arrondis, raccordements du tissu...
- Organisation des façades souvent très expressive qui ne doit pas être uniformisée, en particulier lorsqu'il s'agit de murs rideaux à raidisseurs, de menuiseries finement dessinées, de résilles de pare-soleil, de balcons, pergolas...

Traitement des matériaux tels que béton brut, acier, pâtes de verre...



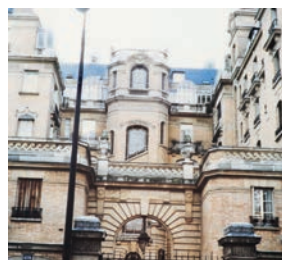
QUELQUES HÔTELS PARTICULIERS REMARQUABLES

ENSEMBLE DE VILLAS ET LEURS JARDINS





ÉDIFICES MARQUANTS



CADRE DE VIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

4- Les bâtiments "référence"

Ce chapitre a pour objet de donner, pour chacun des grands courants de la pensée architecturale qui s'est exprimée à Neuilly au 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle, les principales caractéristiques des édifices que l'on doit sauvegarder et mettre en valeur.

► LES CONSTRUCTIONS VILLAGEOISES

À LA FIN DU 18^{ÈME} SIÈCLE ET AU DÉBUT DU 19^{ÈME} SIÈCLE

Les constructions villageoises, construites sur 2 ou 3 niveaux, sont généralement implantées à l'alignement des voies et en continuité, avec une forte emprise (*qui peut atteindre 100 % de la parcelle*) et une cour ou un tout petit jardin.

TOITURE

Les toitures en tuiles plates petit moule sont généralement à deux pans et de pente assez forte, avec un faîtage parallèle à la voie. Des lucarnes, situées dans le prolongement du mur ou dites "à la capucine" peuvent éclairer les combles.

FAÇADE

Les façades sont lisses, hourdées au plâtre chaux et sable de couleur claire. Des bandeaux, qui éloignent les eaux de ruissellement, soulignent parfois leur composition horizontale aux étages. Les

ÉDIFICES REMARQUABLES:

LES CONSTRUCTION VILLAGEOISES



fenêtres, de proportions verticales, sont équipées de menuiserie en bois à 6 carreaux. Elles peuvent comporter un garde-corps fixé entre tableaux et des persiennes en bois peintes de couleur claire également qui participent à la composition de l'ensemble. Au rez-de-chaussée, les contrevents sont généralement en bois plein. Des boutiques peuvent animer les façades au rez-de-chaussée.

DÉCOR

Une simple modénature en plâtre, avec couverture en zinc, forme bandeau sous les fenêtres à chaque étage. Une corniche fortement moulurée et plus saillante souligne la rive du toit.

CLÔTURE

Si la façade est en retrait, un mur enduit surmonté ou non d'une grille marque l'alignement.



Période ou l'architecture se cherche

• la fin du Classicisme

- Constructions de l'époque Charles X



• le courant Académique

- le vocabulaire classique s'adapte à un urbanisme où à une architecture différente (immeuble de rapport lotissement, nouveau tissu urbain)



• les éclectiques "historicistes"

- l'inspiration se cherche à travers l'histoire
- refus d'un classicisme rigoureux
- l'Art Nouveau conclut cette période



TYPES ARCHITECTURAUX DU XIX^e

Tendances régionalistes ou étrangères

- Goût pour le pittoresque
- Recherche d'une différence
- Plaisir de jouer avec des matériaux, des couleurs

RUSSE



ITALIEN



ANGLAIS



» LES ÉCLECTIQUES

AU 19^{ÈME} SIÈCLE ET AU
DÉBUT DU 20^{ÈME} SIÈCLE

» La fin du classicisme – L'époque Charles X

Grosses maisons bourgeoises, sans boutique en rez-de-chaussée, les constructions de l'époque Charles X ont une hauteur de 2 à 3 niveaux avec combles. Elles sont implantées à l'alignement et elles sont le plus souvent liées à une cour ou un jardin.

TOITURE

Les toitures en tuiles plates petit moule, de faible pente, sont à deux ou quatre pans avec un faîtage parallèle à la voie. Les combles peuvent être éclairés par des lucarnes et des petites fenêtres rondes ou en plein cintre ouvertes dans les pignons.

FAÇADE

Les façades hourdées au plâtre lissé reçoivent une décoration fine : corniche, bandeau mouluré marquant l'encadrement des baies, refends aux angles et gros bossage en soubassement.

Les pignons, où sont juxtaposées vraies et fausses fenêtres, sont traités comme des façades à part entière. La disposition des baies est régulière.

Celles-ci sont munies de garde-corps entre tableaux, de persiennes et de menuiseries à 6 carreaux.

DÉCOR

Le décor, d'une géométrie complexe, est raffiné mais non exubérant. Le vocabulaire décoratif est classique : frontons, frises à la grecque, médaillons et corniches saillantes à grosses denticules très caractéristiques de ce style.

CLÔTURE

Elle est formée d'un mur qui prolonge la façade avec des porches souvent ornementés. Les portes sont belles avec de lourdes moulures de bois.



ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES CONSTRUCTIONS DE L'ÉPOQUE CHARLES X

► Les académiques - Hôtels particuliers, maison de ville

Très caractéristiques de l'époque où Neuilly fut lotie, ces maisons ont généralement 2 niveaux, un comble et parfois un rez-de-chaussée surélevé. Elles peuvent être implantées isolées, au milieu d'une parcelle, ou se rapprocher de la voie lorsqu'elles sont construites à l'alignement, ou en bande derrière un jardinet. Certaines d'entre elles avancent, sur la voie, deux ailes très ordonnancées, ou un simple pignon plus campagnard.

TOITURE

Elles sont généralement "à la Mansart" et recouvertes d'ardoises et zinc. Moins couramment, les toitures peuvent avoir 4 pans de faible pente.

Les combles sont le plus souvent éclairés par des lucarnes discrètes, disposées très régulièrement. L'accent est le plus souvent mis sur une lucarne décorée, située dans l'axe de la maison.

FAÇADE

Les façades sont lisses, mais peuvent recevoir une décoration fine de langage classique. L'étage peut être souligné par des bandeaux et la toiture par une corniche richement moulurée. Le soubassement reste discret.

Les baies de proportions verticales, encadrées de moulures, sont disposées de manière régulière et généralement symétrique. Elles peuvent être munies, ou non, de persiennes.

Les menuiseries sont simples et toujours identiques sur une même façade. Garde-corps en fonte ou formés de légers balustres en pierre.

Les matériaux les plus couramment utilisés sont la pierre ou le plâtre de couleur claire. Parfois la brique est associée à la pierre.

DÉCOR

Les façades reçoivent un décor plus ou moins riche inspiré du vocabulaire classique : corniches ou frontons, bandeaux moulurés, bossages, joints tirés au fer, frises, pilastres, triglyphes, guirlandes, décor en céramique sur frises et linteaux. La porte d'entrée peut être surmontée d'une marquise et précédée d'un perron.

CLÔTURE

Elle est souvent constituée d'un mur-bahut surmonté d'une grille ajourée encadrant un portail qui "annonce" l'hôtel particulier.

ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES ACADÉMIQUES



▸ Les académiques - Immeubles - L'hausmannisme

Généralement construits avec 5, puis 6 niveaux, ces immeubles sont implantés, de manière continue, à l'alignement des voies et dégageant une cour à l'arrière.

TOITURE

Les toitures, en ardoises et zinc, peuvent être à deux pans de faible pente, souvent surélevées "à la Mansart". Les combles sont éclairés par des lucarnes simples régulièrement disposées sur un niveau, au-dessus de la rive du toit.

FAÇADE

Les façades sont lisses et reçoivent, selon le statut social de l'immeuble, une décoration plus ou moins riche. La disposition des baies, encadrées de moulures avec frontons ou entablements, est régulière et généralement symétrique. Toutefois, proportion des ouvertures ou disposition des travées peuvent légèrement varier sur une même façade. L'horizontalité de la composition est généralement soulignée par un soubassement légèrement en saillie ou à bossages, des bandeaux et des balcons filant souvent au 2ème et dernier étage, pour souligner soubassement et couronnement.

Les ouvertures, de proportions nettement verticales, sont munies de garde-corps et très rarement de persiennes. Les menuiseries sont à 6 carreaux, toutes semblables sur une même façade.

Les balcons, supportés par des corbeaux ou de grosses denticules, sont munis de garde-corps en fonte qui peuvent être plus richement ornés aux étages inférieurs.

Les façades sont en pierres de taille, en plâtre de couleur claire et parfois en briques soulignées de pierre dans les parties saillantes.

DÉCOR

Le décor est de langage classique : bossages, frises, corniches à denticules, pilastres, frontons triangulaires ou circulaires, guirlandes...

Les façades décorées de panneaux sur trumeaux sont à remarquer : décoration plus discrète mais soulignant avec rigueur les traits de la composition.

ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES ACADÉMIQUES - L'HAUSSMANNISME



▶ LES HISTORICISTES - NÉOGOTHIQUE, RENAISSANCE, LOUIS XII ETC...

▶ Hôtels particuliers, maisons de ville, villas



Les hôtels éclectiques peuvent comporter 2 ou 3 niveaux avec un comble ou bien une couverture en terrasse. Ils peuvent être implantés en bordure de la voie, ou plus en retrait lorsqu'ils sont accompagnés de jardins.

COUVERTURES

Les couvertures ont des formes différentes selon l'époque de référence. Les combles peuvent devenir très importants ou disparaître sous une toiture-terrasse. Ce qui caractérise ces toitures est la présence de lucarnes, disposées sur plusieurs niveaux et dont les formes travaillées deviennent très compliquées. Présence de tourelles, de gables, de toitures très pentues dans le style de la Renaissance ou, au contraire, de toits-terrasses entourés de balustres plus directement inspirés par les périodes classiques du 17^{ème} ou du 18^{ème} siècle.



FAÇADES

Elles varient suivant l'époque de référence, mais peuvent devenir plus complexes avec décrochements et oriel. Le soubassement reste souvent marqué.

Les fenêtres ont des proportions ou des formes souvent différentes, avec parfois un jeu de linteaux droits ou assouplis sur une même façade. Fenêtres géminées ou triplées, divisées par des meneaux... Les menuiseries restent simples, très généralement sans volet ni persienne. Les garde-corps, souvent discrets, sont constitués de ferronnerie ou de balustres.

Suivant l'époque de référence, les matériaux peuvent être assez uniformes - pierre, plâtre, briques - ou être associés dans des jeux très compliqués de briques et pierres sculptées, briques et céramiques etc. Parfois des façades en briques avec chaînages d'angles en pierre évoquent le classicisme du 17^{ème}.

DÉCORS

Les décors s'inspirent des époques précédentes en les associant très librement. Toutefois, il est peu rigoureux dans l'association et la formulation des thèmes : énormes corbeaux soutenant les balcons, macarons sur linteaux, encorbellements soutenus par des "baignoires", faisceaux etc.

Dans certains cas, les décors sont d'une inspiration plus spécifique : Décors de la Renaissance (par exemple : haute lucarne, ouvertures en plein cintre, loggia, médaillons aux écoinçons, frise à décors floraux, encadrement de porte finement travaillé...) ou bien inspirés de l'époque médiévale (porche roman, gables...).

Les décors des portes, parfois surmontées d'une marquise, sont souvent importants. La ferronnerie, très travaillée en arabesques complexes et maniérées, peut devenir un élément majeur du décor.

ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES HISTORICISTES



► Les Immeubles

Généralement construits avec 6 ou 7 niveaux surmontés d'un comble, ces immeubles sont implantés, de manière continue, à l'alignement des voies et dégagant des cours à l'arrière. Dans certains cas, les volumes sont plus modestes, avec seulement 4 ou 5 niveaux sous combles.

TOITURES

Généralement à la Mansart, les toitures sont traitées avec soin mais, ont tendance à s'effacer au profit du concept plus fort de "couronnement". Celui-ci est constitué, soit par la prolongation d'une ou plusieurs travées de façades que terminent des frontons, soit par des loggias importantes qui entament la rive du toit. Le dernier niveau d'habitation peut être alors traité en attique au-dessus d'une corniche. Les combles, qui peuvent être cintrés, sont éclairés par des lucarnes parfois décorées et composées avec la façade, ou par des oculi.

FAÇADES

Les façades prennent du volume et de l'épaisseur avec, notamment, des travées de bow (*ou bay*) - windows créant des avancées. La composition de la façade joue sur les deux thèmes de l'horizontale (soubassement, balcons filants, appareils et corniches) et de la verticale, (baies, travées en saillie, toitures surélevées).

Les ouvertures sont régulières et peuvent être symétriques, mais leurs dimensions varient sur une même façade. Les soubassements, souvent traités en bossages, sont plus ouverts sur la voie.

Les menuiseries jouent un rôle très important, la façade reprenant, parfois les lignes spécifiques développées dans sa composition. L'exubérance de l'éclectisme est contenue dans une composition souvent rigoureuse.

Les fenêtres ne peuvent recevoir que des persiennes en tableau. Les ouvertures sont munies de garde-corps en fonte ou balustres en pierre simplifiés. Les matériaux utilisés sont : les pierres de taille, les briques et les pierres.

DÉCORS

Les décors sculptés sont importants. Il reprend le vocabulaire classique en lui donnant une richesse inhabituelle et une place peu conforme au véritable langage classique. Certains détails décoratifs sont très imaginatifs : guirlande stylisée sur frises, corbeaux reliés formant arc de soutènement sous bow window, guirlande florale ornant linteaux et trumeaux, "baignoires" plus ou moins importantes sous les balcons etc.

La fonte est extrêmement travaillée et participe directement au décor. Les garde-corps dessinés avec une grille de maille carrée sont fréquents.



ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES HISTORICISTES

► LES TENDANCES RÉGIONALISTES ET LES MODES ÉTRANGÈRES

► Hôtels particuliers, maisons de ville, et villas

Les édifices construits suivant les modèles régionaux ou étrangers ont généralement les proportions de grosses maisons bourgeoises. Ils sont implantés le long des voies, ou parfois en retrait derrière un jardin.

TOITURES

Les toitures sont souvent complexes, avec un faîtage à double direction et avec de fortes pentes. Les lucarnes, généralement à pignon ou en chien assis, acquièrent une véritable importance et donnent souvent du caractère à la toiture. Elles peuvent être disposées sur plusieurs niveaux. La toiture est recouverte de tuiles ou d'ardoises.

FAÇADES

Les façades sont généralement complexes et acquièrent du volume : beaucoup d'avant-corps, encorbellements et jeux de pignons avec habillage de charpente bois... Les lignes de la composition sont données par des détails marquants : verticalité d'une avancée en pignon, horizontalité d'une loggia par exemple. L'ordonnance des ouvertures est souvent régulière, mais leurs formes peuvent être très variables sur une même façade : linteaux droits, cintrés. Beaucoup d'ouvertures jumelées ou à deux meneaux. Le jeu des menuiseries s'associe à celui de la façade. Le plus souvent, il n'y a pas de volets et les garde-corps montrent de la fantaisie.

Les matériaux sont variés et nombreux et donnent souvent son caractère à une construction : briques et pierres, meulières et briques, pans de

bois etc. Dans la mode régionaliste, le bois est à la fois un élément de structure et de décor servant à caractériser la façade.

DÉCORS

La notion de couleur paraît fondamentale dans le décor de la façade : opposition de la pierre blanche avec de la brique rouge ou émaillée, crépi de couleur vive avec chaînage de pierres blanches, menuiserie des ouvertures peintes en blanc dans un toit d'ardoises, briques vernissées et céramiques de couleurs vives, bois naturel cernant des panneaux rectangulaires sur une façade en crépi clair et vice versa etc.

La variété et la forme des ouvertures, en créant un rythme complexe sur la façade, participent le plus souvent de manière forte au décor. Une forme architectonique telle que la tourelle peut venir agrémenter une façade.

MODES ÉTRANGÈRES

Au-delà des régions, le 19^{ème} siècle va jusqu'à s'inspirer de modes architecturales étrangères : isba russe avec un décor de pignon découpé et sculpté, châlet suisse avec toiture à double ou triple niveau ou bien encore petite maison anglaise en briques avec des ouvertures à double meneau.



ÉDIFICES REMARQUABLES:
TENDANCES RÉGIONALISTES ET MODES ÉTRANGÈRES

» LA CONCLUSION DU MOUVEMENT ET L'ART NOUVEAU

Tout en conservant des références classiques, le mouvement éclectique cherche à en dépasser le cadre, à s'échapper des modèles pour inventer une modernité. La modernité apparaît dans le travail des matériaux : le béton, la préfabrication de la structure - poteau/poutre. Mais le vocabulaire, bien que très imaginaire, reste "dans la convention". Quelques oeuvres à Neuilly témoignent de cette ferveur : gros immeubles comportant jusqu'à 7 niveaux ou bien hôtels particuliers ou maisons dessinés avec fantaisie. C'est avec cette tendance que va se conclure le mouvement des éclectiques.

TOITURES

Les toitures sont complexes, elles tendent à disparaître derrière le niveau supérieur d'habitation qui peut être un étage de loggia, des lucarnes qui deviennent d'importantes ouvertures au décor envahissant, des baies traitées en pignon, abat-jour, ferme débordante, dôme, tourelle aplatie etc.

Généralement la toiture, conçue souvent avec des pentes fortes, est en ardoise ou zinc.

FAÇADES

Les façades ont des volumes compliqués : avant-corps, encorbellements, bow ou bay windows, balcons etc. Pour les maisons, l'ordonnance des ouvertures reste régulière, mais la diversité et parfois l'importance de leur traitement peuvent occulter cette régularité. La recherche d'un nouveau vocabulaire architectural peut avoir notamment pour résultat une multiplication des lignes courbes sur la façade et une exagération des proportions.

Dans les immeubles, une frise annonce fortement les étages qui couronnent l'édifice. Ceux-ci sont personnalisés par un changement dans le traitement des ouvertures, par des loggias ou bien par des terrasses supportées par de lourds corbeaux qui créent des jeux d'avancées et de reculs sur la façade. La menuiserie est toujours dessinée en fonction de la composition de la façade et participe à son décor.

Les matériaux sont utilisés avec une certaine exubérance : pierre, briques, béton, briques et pierres, crépi, pierres peintes, céramique. Ces matériaux sont associés et mis en oeuvre de manière savante.

DÉCORS

Les décors résident en grande partie, dans les jeux de volumes développés sur la façade, la variété des ouvertures, le traitement des matériaux : opposition pierre/brique ou crépi/pierre, dessins géométriques ou non, des briques formant frise ou ornant des trumeaux entiers. Le goût pour les couleurs est très présent. On utilise la technique du sgraffite (décor gravé dans l'enduit avant qu'il ne soit sec) Si le motif de la frise est classique, son traitement l'est moins elle n'est plus sculptée mais comme "peinte" en mosaïques aux couleurs vives formant, sur un fond unifié, des motifs floraux naïvement représentés.

Les garde-corps en fonte ont un dessin épuré et à tendance géométrique, parfois avec feuillages ou tiges, mais toujours travaillé. On retrouve, dans les maisons la présence des balustres en pierre, généralement de forme cylindrique.

► LA MODERNITÉ - LES MODERNES CLASSIQUES

► Hôtels particuliers, maisons de ville, et villas

Beaucoup de gros hôtels et de maisons de ville sont construits à Neuilly entre les deux guerres, constructions pouvant être édifiées sur 3 ou 4 niveaux, souvent à l'alignement de la voie, comme un immeuble, ou légèrement en retrait derrière un jardinet.

TOITURES

Les toits sont généralement en terrasses mais peuvent, dans un souci de traditionalisme ou de rentabilité, reprendre une forme de toiture plus ancienne : toits à deux ou quatre pans de faible pente recouverts d'ardoises, de tuiles ou toits à la Mansart.

FAÇADES

Les façades peuvent comporter de légères saillies : moulures plates, pilastres, cannelures... L'ordonnance des baies est assez régulière, à la manière classique avec, sur une même façade, des ouvertures ayant des proportions variées à la manière éclectique.



Le dernier niveau peut être traité en attique et en retrait, au-dessus d'une large corniche moulurée ceignant l'ensemble de la construction. Des balustres peuvent souligner le toit-terrasse. Les ouvertures, rythmant l'attique, sont généralement différentes et deviennent carré ou discrètement horizontales. Il faut noter, dans ce mouvement de modernité classique, l'apparition de baies aux proportions inhabituellement grandes évoquant "la mode des ateliers" qui fait fureur à cette époque.

Les menuiseries sont simples, adaptées au dessin des ouvertures et le plus souvent en fer, avec une fine section. Matériaux : pierres, briques, crépi ou béton travaillé.

DÉCORS

La tendance générale est à une épuration du langage décoratif pour retrouver un vocabulaire classique, plus stricte et géométrisant : frises, denticules, triglyphes, pilastres etc,... Les encadrements de baies dessinent sur plusieurs niveaux, dans un esprit déjà moderne, les verticales de la façade. Les lignes courbes, lorsqu'elles existent, sont discrètes : linteaux assouplis, anses de panier, fenêtres en plein cintre très classiques, perrons encadrés de colonnes supportant un balcon,...

Les garde-corps sont généralement en fer forgé avec des lignes géométriques simples (*fers de section carrée, boules, dessins en "corbeille" ...*). Ils peuvent aussi être en pierres (*balustres cylindriques très sobres*) ou bois..

ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES MODERNES OU NOUVEAUX CLASSIQUES

On note un goût prononcé pour les couleurs soutenues de crépi ou de briques. Les sgraffites subsistent. Il peut y avoir des incrustations de marbres polychromes. A cette époque, les façades restent assez éclectiques, bien que renonçant aux lourdes ornementsations et ouvrant la voie à une modernité.

CLÔTURES

Les grilles géométriques en fer forgé.

► Immeubles

Les immeubles deviennent très hauts et peuvent atteindre 8 niveaux surmontés de terrasse. Les immeubles sont généralement à l'alignement, sauf dans le cas où ils sont construits le long de boulevards, derrière une marge plantée.

TOITURES

Les toits deviennent terrasses, même s'ils sont parfois traités sur deux ou trois niveaux formant des retraits successifs qui épousent le gabarit d'une toiture traditionnelle et peuvent encore être surmontés de frontons. Plus rarement, d'importantes lucarnes ou des travées de bay ou bow-windows occultent une toiture peut-être plus traditionnelle.

FAÇADES

Le plus souvent, les façades deviennent plus plates. Une ou plusieurs travées de bay ou bow-windows marquent sur la façade, à partir du deuxième ou troisième niveau, de grandes lignes verticales. La géométrie des façades peut être souple, devenir plus sèche ou présenter des formes assez lourdes. L'ordonnance des ouvertures est régulière et peut encore jouer sur la symétrie.

On voit apparaître des fenêtres s'ouvrant aux angles, de grandes fenêtres d'atelier dont l'importance annonce les façades de l'époque moderne. Au dernier niveau, un changement dans l'ordonnance des baies et dans leurs proportions poursuit la tradition du "couronnement". Des loggias, avec colonnes cylindriques, se multiplient. Dans certains cas, les bow-windows disparaissent et deviennent balcons.

Les ouvertures s'élargissent. La façade se modernise avec linteaux en fer ou béton armé. Le dessin des fenêtres peut participer au décor : oculus dont la menuiserie est traitée en hublot, petites ouvertures octogonales, linteaux brisés, motifs à plis créant un jeu d'ombres et de lumière.

DÉCORS

La tendance est à l'épuration et à une simplification du décor qui peut rester très raffiné. Il ne retient souvent que les formes géométriques du vocabulaire classique :



ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES MODERNES OU NOUVEAUX CLASSIQUES

frises avec triglyphes, baguettes, pilastres sans ordre, denticules etc. Des motifs sculptés, en bas ou haut relief, viennent orner le haut des façades ou leur soubassement.

D'autres motifs ornent de larges frises ou bandeaux : écailles, bulles, cœurs etc. Les corbeaux ou baignoires de l'époque éclectique s'inscrivent dans une géométrie plus stricte dans le genre des "stalactites".

Les garde-corps en fer forgé à décors géométriques peuvent être très travaillés dans le goût de l'époque, corbeilles, fleurs.

On voit apparaître des fenêtres s'ouvrant aux angles, de grandes fenêtres d'atelier dont l'importance annonce les façades de l'époque moderne. Au dernier niveau, un changement dans l'ordonnance des baies et dans leurs proportions poursuit la tradition du "couronnement". Des loggias avec colonnes cylindriques se multiplient. Dans certains cas, les bow-windows disparaissent et deviennent balcons.

Les ouvertures s'élargissent. La façade se modernise avec linteaux en fer ou béton armé. Le dessin des fenêtres peut participer au décor : oculus dont la menuiserie est traitée en hublot, petites ouvertures octogonales, linteaux brisés, motifs à plis créant un jeu d'ombres et de lumière.

DÉCORS

La tendance est à l'épuration et à une simplification du décor qui peut rester très raffiné. Il ne retient souvent que les formes géométriques du vocabulaire classique : frises avec triglyphes, baguettes, pilastres sans ordre, denticules etc. Des motifs sculptés, en bas ou haut relief, viennent orner le haut des façades ou leur soubassement.

D'autres motifs ornent de larges frises ou bandeaux : écailles, bulles, cœurs etc. Les corbeaux ou baignoires de l'époque éclectique s'inscrivent dans une géométrie plus stricte dans le genre des "stalactites".

Les garde-corps en fer forgé à décors géométriques peuvent être très travaillés dans le goût de l'époque, corbeilles, fleurs...



ÉDIFICES REMARQUABLES :
LES MODERNES OU NOUVEAUX CLASSIQUES

» LA MODERNITÉ - LES NOVATEURS

► Hôtels particuliers, maisons de ville et villas

A partir des années 1920, les tendances modernes s'affirment. Sans être avant-gardistes, des architectes de renom comme Sauvage, Roux-Spitz... expriment les nouvelles conceptions : la façade n'est pas encore libre mais plus articulée et ouverte, les fenêtres plus horizontales deviennent en bandeaux ou d'angle, la toiture est en terrasse. Deux tendances s'affrontent : architecture lourde, aux formes arrondies, qui semble clore les recherches du tournant du siècle et géométries plus sèches qui ouvrent la voie aux avant-gardistes. L'immeuble Lambiotte, oeuvre exemplaire, est un témoin tout à fait exceptionnel à Neuilly des tendances avant-gardistes de cette époque.

Ces nouveaux hôtels ont généralement 3 niveaux. Ils sont le plus souvent construits en continuité et à l'alignement ou avec un retrait où trouve place un portique d'entrée.

TOITURES

Les toits terrasses se généralisent avec, parfois, une survivance des toits

traditionnels remaniés avec des lucarnes aux proportions plus carrées.

FAÇADES

Les façades sont lisses, avec de faibles épaisseurs données par des encadrements de baies, quelques bandeaux ou corniches. L'ordonnance des ouvertures, tout d'abord régulière, évolue vers l'asymétrie. Les fenêtres se posent aux angles. Certaines s'élargissent en bandeau.

Les menuiseries sont discrètes, en fer et de sections assez fines. Leur dessin est souvent original : fenêtres à guillotine, impostes horizontales, menuiseries finement réticulées. Les ouvertures sont dépourvues de volet et les garde-corps sont très discrets.

DÉCORS

Les décors disparaissent presque complètement. Ils consistent généralement en un jeu de décrochements, une opposition dans le choix des matériaux, en un certain raffinement dans leur mise en oeuvre, dans la présence parfois de bas-reliefs. Peu à peu, le vocabulaire classique, déjà simplifié à l'extrême, disparaît complètement.



ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES NOVATEURS

► Immeubles

Les immeubles s'élèvent plus hauts et peuvent atteindre 8 niveaux surmontés de terrasses. Les immeubles sont généralement à l'alignement, sauf dans le cas où ils sont construits le long de boulevards, derrière une marge plantée.

TOITURES

Les toits terrasses se généralisent avec, dans certains cas, persistance d'un couronnement d'un ou plusieurs niveaux en retrait ou bien de lourds balcons en maçonnerie plus ou moins arrondis.

FAÇADES

L'ordonnance des façades demeure régulière et la composition devient plus résolument verticale, malgré l'apparition de baies dont les proportions tendent à devenir horizontales. Ici, le système classique semble s'être inversé. La composition en soubassement, étages courants et couronnement devient discrète. Peu à peu, on abandonne le système murs/fenêtres, au profit d'une composition articulée et plus ouverte structures/baies qui préfigure les façades libres du mouvement moderne.

Les menuiseries peuvent avoir une réelle importance dans le décor de la façade. La desserte aux différents niveaux peut s'opérer à l'arrière des immeubles avec des coursives et des escaliers extérieurs qui évoquent l'hygiénisme et la mode de "l'architecture paquebot".

DÉCORS

Les décors ne sont généralement plus composés de motifs décoratifs traditionnels (jeux de briques, pierres sculptées...) mais de volumes en légères saillies qui créent, sur la façade, des jeux d'ombre et de lumière. Ces volumes (terrasses, bow-windows aplatis, balcons...) sont simples avec des formes géométriques sèches ou arrondies.

ÉDIFICES REMARQUABLES:
LES NOVATEURS

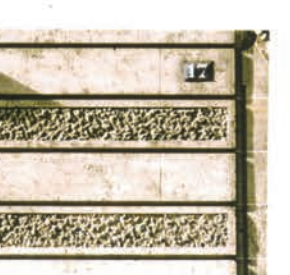




**Maintenir
Redecouvrir
Entretenir**



**DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION
ET DÉCORS TRÈS VARIÉS**



► Matériaux, mise en œuvre et décors

La diversité des styles des constructions réalisées à Neuilly au 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle s'accompagne également d'une extrême diversité dans l'usage des matériaux.

Dans la tradition classique, pierres, briques et plâtre sont les matériaux les plus couramment utilisés et que l'on va retrouver sur la plupart des édifices construits au tournant du siècle.

Le plâtre, de couleur claire et qui peut être légèrement teinté, donne de la lumière sur les façades lisses des maisons villageoises où des ombres délicates sont portées, par les modénatures ou les décors finement dessinés à la fin de l'époque classique.

La pierre taillée permet des jeux complexes d'assemblage, de modénatures, de décors en reliefs, de sculptures ou même d'épaisseurs dans le plan des façades lorsqu'elle épouse les formes assouplies de bow-windows, de balcons, de corbeaux, etc. de l'époque éclectique.



PIERRE

PLÂTRE, BRIQUES ET PIERRE

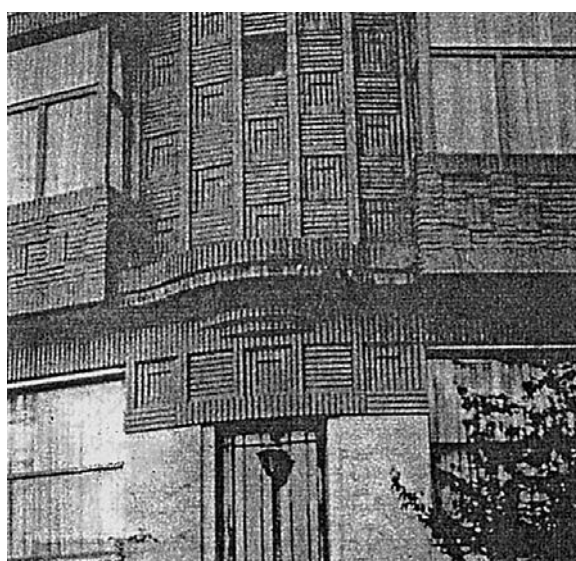


Dans les périodes plus récentes, elle redevient sage, sobrement appareillée ou "plissée" et soulignée de très légers décors, discrètes réminiscences d'un classicisme qui s'éteint.

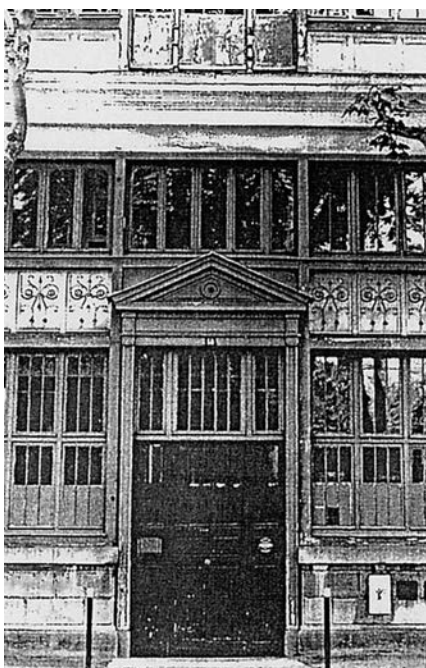
La brique joue un rôle très important dans le paysage de Neuilly. Elle fut beaucoup utilisée et souvent avec un grand raffinement dans le choix des appareils. Le module de la brique, sa couleur chaude et les possibilités infinies d'assemblage qu'elle offre ont séduit classiques, éclectiques et modernes.

Mais à Neuilly, on peut employer aussi toutes sortes de matériaux pour jouer le jeu des éclectiques : le bois avec ses assemblages fins et ses découpes compliquées, les moellons, la céramique etc. Un marchand de matériaux qui tenait boutique au 46 boulevard Bourdon l'avait bien compris ; sa façade est aujourd'hui encore un véritable magasin d'exposition des matériaux utilisés au début du siècle.

BRIQUES



BOIS, BRIQUES, CÉRAMIQUES, MOELLONS ETC.



Dès la fin du 19^{ème} siècle, le mur, percé de baies, commence à laisser la place à une façade articulée laissant apparaître une structure qui peut être en béton, en fonte ou en fer et un remplissage.

Là aussi, on retrouve des références classiques, avec les assemblages très traditionnels de briques et pierres, ou ceux des pans de bois que l'on retrouve dans la tradition régionaliste.

Il est difficile de décrire tous les matériaux utilisés, tous les modes d'assemblages, tous les décors. Ce sont chacune des façades qu'il faudrait décrire, chacun des couronnements ou des soubassements dont il faudrait raconter la richesse de composition : appareils de

pierres reprenant la tradition classique, décors en céramique soulignant une corniche qui éloigne les eaux d'une façade bien appareillée, balustres et reliefs sculptés, guirlandes, bossages aux refends, frontons, denticules, briques assemblées ou céramiques dans la partie la plus haute du bâtiment, celle qui reçoit la lumière et où se marquent les ombres.

Le fer forgé des clôtures, des garde-corps, des balcons qui peuvent être aussi en fonte au tournant du siècle, le bois des menuiseries éclectiques compliquées ou le métal des fines fenêtres du début du siècle, les vitraux, le verre des marquises, ce sont tous ces matériaux qui donnent au paysage de Neuilly sa diversité, son imprévu, toute sa richesse.



DÉCORS SCULTÉS, APPAREILS EN PIERRE ET BRIQUES, CÉRAMIQUES

DÉCORS ET MODÉNATURES





La modernité

• les modernes Classique :

- l'esprit dépouillé des périodes classiques
- abandon du décor
- volumétrie pure
- fin du décor géométrique
- éclectique nouvelle, mais toujours appuyée sur la tradition



• les novateurs :

- architecture plus libre dans la conception de :
 - l'habiter
 - l'articulation des structures et des volumes
 - grand choix de matériaux
- évolution des esprits et des techniques



TYPES ARCHITECTURAUX DU XX^e

La libération des canons Académiques à travers l'architecture moderne, (*la volonté de pureté, le retour au classicisme*) est donc aussi une continuité incontestée de l'architecture.



CADRE DE VIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

5- Ensembles architecturaux et villas

►► LES ENSEMBLES ARCHITECTURAUX

Le mode d'urbanisation de Neuilly, entre les années 1860 et 1950, rapide et concerté et la possibilité qui était alors donnée de réaliser des opérations sur de grands terrains ou même sur des secteurs importants de la ville. Il a permis de construire des ensembles d'édifices marquants, par leur urbanisme cohérent ou par leur image architecturale très homogène.

Ces ensembles architecturaux peuvent constituer :

► **Des lotissements ou des rues très composés**, du type de l'ensemble concerté aménagé par les Berteaux-Dumas autour d'une placette en patte d'oie marquée d'un obélisque (*place Raymond-Poincaré*) ou bien des rues de l'Amiral-de-Joinville et du Général-Cordonnier le long desquelles les maîtres d'oeuvre ont "décliné" des modèles architecturaux choisis dans une même gamme de composition.

► De gros immeubles composés avec soin

autour d'un "square" disposé en antenne, du type squares Rigaud ou du Château.

autour de cours formant des redans, comme c'est le cas de l'ensemble très remarquable construit par l'architecte Letrosne, constructeur de la halle du Grand-Palais, à la pointe des avenues du Roule et Sainte-Foy.

le long de voies brisées en équerre, du type square du Capitaine Claude-Barrès ou rue Pierre-Chérest.

► **De véritables îlots urbains**, à l'image de l'îlot composé dans les années 1930 : rues de Longpont et Victor-Daix, suivant une forme urbaine "en amande" très caractéristique de l'époque et avec une image architecturale très cohérente.

► **Des fronts architecturés marquants** : rue Saint-Pierre, par exemple ou le long des axes structurants de la ville, comme c'est le cas des ensembles d'immeubles implantés le long de l'avenue du Roule, des séquences "historiques" de l'avenue Charles-de-Gaulle ou des immeubles du boulevard d'Inkermann où se déclinent toutes sortes de décors éclectiques ou modernes, classiques, très opulents.

Ces ensembles d'édifices, conçus à une même époque et parfois par un même maître d'oeuvre, ont été construits :

- ▶ soit avec un même style très marqué, comme c'est le cas dans l'ensemble éclectique de l'avenue du Roule,
- ▶ soit tous sur un modèle architectural répétitif, même composition de façade ou déclinaisons d'un même décor, à l'exemple de l'ensemble construit à l'angle de l'avenue Sainte Foy et de l'avenue du Roule.

Dans ces ensembles repérés, l'objectif est de :

- ▶ conserver dans le tissu des "images" fortes, véritables morceaux de ville qui servent de repères dans chacun des quartiers ;
- ▶ éviter que des modifications (*ou démolitions*) faites sur un édifice appartenant à l'ensemble, ne détériorent l'image de tout l'ensemble.

C'est pourquoi, il est envisagé dans les ensembles architecturaux :

- ▶ de n'autoriser la démolition totale que des édifices dont l'architecture atypique "dépare" déjà l'ensemble. En cas de sinistre, il pourra être demandé de reconstruire à l'identique la partie de l'édifice endommagée.
- ▶ d'apporter un soin particulier à la sauvegarde et à la mise en valeur des détails architecturaux qui contribuent à donner leur caractère à ces ensembles : pentes des toitures, dessins des lucarnes, découpes des menuiseries des fenêtres (*en particulier lorsqu'il s'agit des fines menuiseries en bois aux modénatures compliquées de l'époque éclectique*), clôtures, etc.
- ▶ d'inscrire les nouveaux projets, dans le cas d'extension d'un édifice ou de reconstruction autorisée, en tenant compte des règles de composition qui régissent l'ensemble, qu'il s'agisse de s'inscrire en marquant des ruptures ou en soulignant des analogies.

ENSEMBLE D'IMMEUBLES



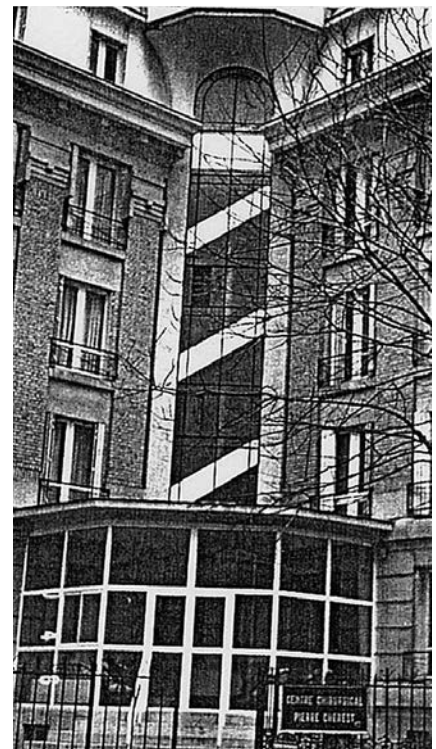
Ensembles d'édifices ayant une situation marquante :

Dans certains cas, les édifices jouent un rôle dans le tissu, non par les qualités exceptionnelles de leur composition architecturale, mais parce qu'ils constituent des ensembles accompagnant l'organisation du tissu. Il peut s'agir :

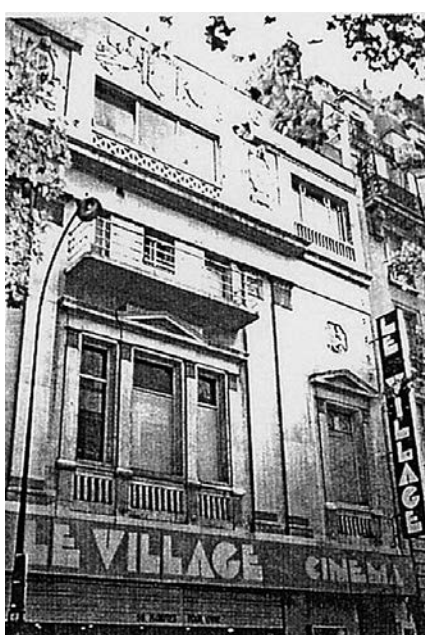
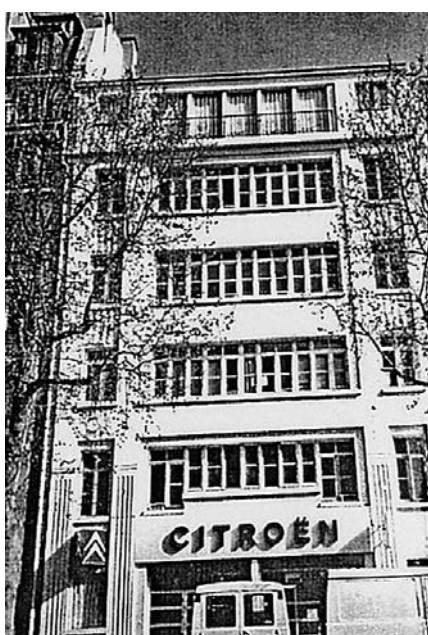
- ▶ de constructions jumelées, en bande ou conçues avec symétrie et dont les modifications ne peuvent être conduites qu'en tenant compte de l'effet de "série" produit par des édifices assemblés
- ▶ de fronts urbains bordant des espaces majeurs, tels que les bords d'eau ou de bois des édifices situés aux intersections des voies et qui doivent d'une part "marquer" les angles et "répondre" aux vis-à-vis

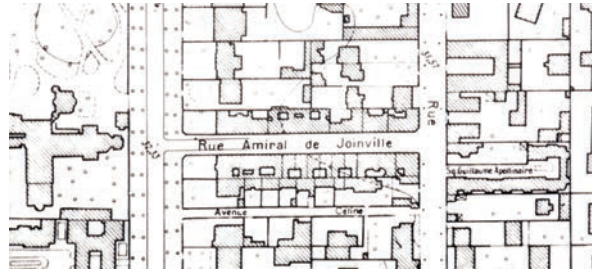
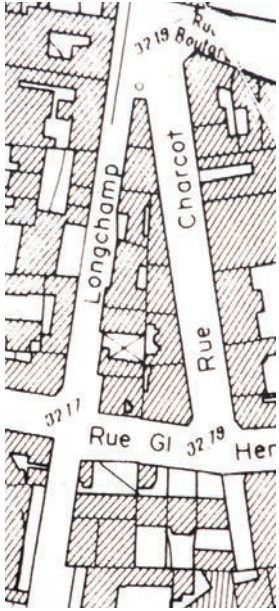
- ▶ des édifices qui ponctuent des perspectives urbaines : immeuble situé en fond de perspective ou ensemble d'édifices créant un effet de "porte".

Dans ce cas, l'objectif sera, non pas de vouloir sauvegarder tous les édifices, mais de réglementer, au sens de donner des règles, pour que soit conservée, ou retrouvée, une cohérence de tous ces ensembles.

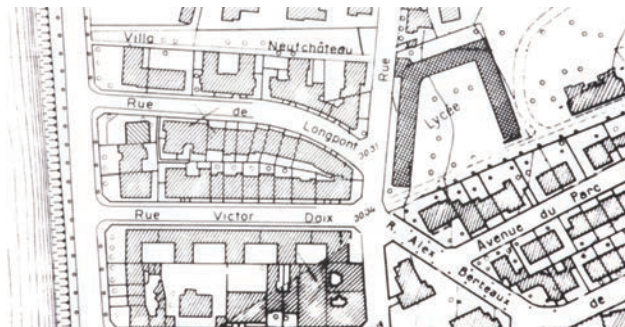
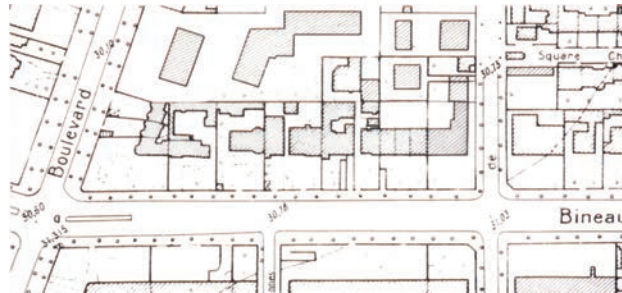


ÉDIFICES QUI SONT DES "REPÈRES":
LES IMMEUBLES D'ANGLES





DES ENSEMBLES URBAINS COHÉRENTS



» LES "VILLAS"

Lorsque les propriétés du duc d'Orléans furent loties dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, l'Etat établit le réseau des voies publiques et imposa un cahier des charges destiné à préserver le caractère résidentiel de ce nouveau quartier. Au lendemain de la guerre de 1914-1918, un développement accéléré des lotissements conduisit l'Etat à édicter, en 1919 et 1924, une nouvelle législation interdisant la vente de terrains par lots non viabilisés. Ceci explique la création de nombreuses voies privées, villas, allées, squares... ; aménagés entre les années 1923 et 1925 et qui vinrent irriguer des cœurs d'îlots peu bâtis dans les quartiers nord et sud de Neuilly.

Ces "villas" qui constituent un des éléments les plus significatifs du patrimoine de la ville font déjà l'objet de mesures particulières de protections dans le document d'urbanisme de la ville de Neuilly-sur-Seine. Elles sont classées dans des zones relevant de règles urbaines spécifiques.

Ainsi, leurs qualités architecturales méritent d'être sauvegardées dans certains cas et mises en valeur de manière très générale. Des "séries architecturales" de maisons peuvent être pittoresques, mais parfois aussi exceptionnelles, comme c'est le cas par exemple de celles qui furent bâties dans le lotissement construit en 1881, au 83-85 rue Perronet, par l'architecte L.V. Baraban, Villa Pasteur (*construite en 1924 par les architectes Vye Parminter, Raimbert et Papet, Boisson...*), villa Madrid (construite dans le 2^{ème} quart du 20^{ème} siècle), ou encore avenue du Parc Saint-James (*réalisée entre 1927 et 1936 par les architectes Molinié et Nicod, Delormel...*).



Ces ensembles sont caractérisés par :

- ▶ l'échelle d'un bâti composé généralement de maisons unifamiliales, ou parfois de petits collectifs.
- ▶ une unité urbaine marquée par l'organisation du parcellaire (*avenue Philippe Le Boucher, par exemple*), l'implantation ordonnée le long de la voie privée (*avec ou sans jardin*) et, dans certains cas, par une continuité du bâti.
- ▶ une unité architecturale qui peut être donnée par le style d'une époque (*constructions des années 1925, avenue Perronet*), des dispositions ordonnancées (*symétrie, vis-à-vis, maisons jumelles, fonds de perspectives, rue Martin de Thézillat, par exemple*), ou l'intervention d'un même architecte (*Ratel, Allée Borghèse*). Dans certains cas, des ponctuations architecturales plus intéressantes peuvent marquer le paysage de la "villa". On peut donner, à titre d'exemple, la remarquable déclinaison de formes et de matériaux opérée par l'architecte Delormel, boulevard du Général-Koenig où chaque construction est, lorsqu'elle n'a pas été dénaturée par d'inopportunes réfections, un morceau d'architecture dans le genre éclectique.
- ▶ une unité paysagère : alignements des arbres le long des voies, clôtures recouvertes de lierres, jardins...

Dans ce contexte urbain dont la qualité est faite à la fois de détails originaux et de cohérence, les objectifs de protection seront de :

- ▶ mettre en valeur les maisons qui, par la qualité de leur architecture, leur originalité ou leur pittoresque, "donnent le ton".
- ▶ assurer une gestion fine "au jour le jour" des ensembles, en particulier en ce qui concerne les modifications de toitures, les autorisations délivrées sur des maisons jumelées, symétriques,... le traitement des détails architecturaux (*décors, matériaux...*) et des œuvres réalisées dans un style créatif (*historiciste, régionaliste, moderne style...*).
- ▶ conduire pour les nouvelles constructions, lorsqu'elles sont autorisées, une démarche très vivante de création architecturale contemporaine - et non néoclassique - capable de s'inscrire dans le "mouvement" architectural des ensembles existants.

CADRE DE VIE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

6- L'axe Historique

►► LE GRAND AXE HISTORIQUE

Le grand axe historique, projeté au 17^{ème} siècle par Colbert, est tracé sur plus de 5 km de longueur entre Concorde et Seine. L'avenue Charles de Gaulle, avec 2 km de longueur, est la séquence la plus importante de cet axe.

Élément majeur du patrimoine, cet axe historique est aujourd'hui caractérisé à Neuilly par :

- une conception unitaire sur les 5 km qu'il couvre. Tracé rectiligne, même largeur de la percée d'un bout à l'autre de l'axe et effet de perspective que renforce le cadrage du double alignement des arbres plantés le long des voies.
- une dégradation certaine de son image due à une évolution mal encadrée du tissu bâti qu'il traverse, aux nuisances qu'engendre un trafic automobile de transit trop important et peut être aussi, à la volonté qui n'était pas suffisamment affirmée, de conserver à cet axe la vocation d'un espace-centre pour la ville de Neuilly.

Aujourd'hui, l'avenue Charles de Gaulle est le théâtre d'une confrontation entre deux politiques qui sous-tendent le développement de l'axe :

- sauvegarde et mise en valeur d'un patrimoine national, celui de l'axe historique projeté dès le 17^{ème} siècle.
- et volonté de modernité à la fois pour mieux gérer le trafic de transit et requalifier le paysage architectural et urbain de cette avenue.



(source : Diagnostic- Bres et Mariolle- Octobre 2005)

» LA COUPURE URBAINE

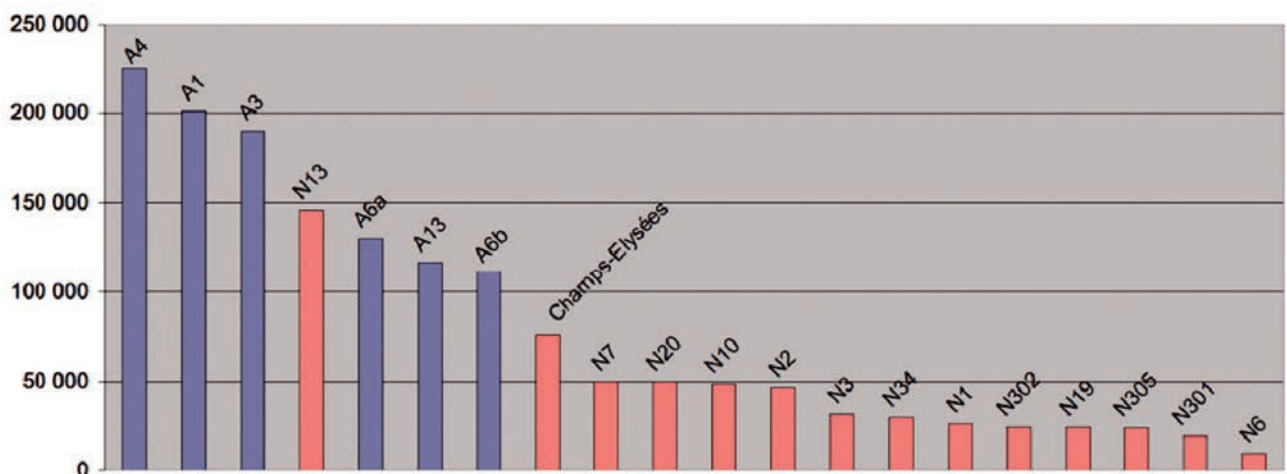
Entre 1988 et 1992, le projet de prolongement de la ligne 1 du métro parisien a été l'occasion de couvrir partiellement, sur 440 mètres, la R.N. 13 (l'avenue Charles-de-Gaulle) à Neuilly-sur-Seine.

La R.N. 13 à Neuilly-sur-Seine, connaît en effet une situation très particulière. Cet axe routier régional et national génère un trafic moyen de 160 000 véhicules par jour au centre d'une ville d'environ 60.000 habitants dont la densité est de plus de 16.000 habitants au kilomètre carré.

Contrairement aux principales voies d'accès de l'agglomération francilienne (A1, A6, A4), à leur jonction avec le boulevard périphérique parisien, la R.N. 13 n'est pas une autoroute, n'est pas isolée de la ville et n'est pas couverte ou, pour le moins, n'est pas équipée de dispositifs de lutte contre le bruit pour protéger les riverains des nuisances sonores qu'elle engendre.

Cette situation exceptionnelle est à l'origine de dysfonctionnements urbains qui ont handicapé le développement de ce maillon du grand axe historique Est-Ouest et se trouve à l'origine de nuisances multiples pour les riverains. La coupure urbaine ainsi créée a abouti à un compromis peu satisfaisant entre le trafic sur l'avenue et les traversées piétonnes. Elle ne permet ni un fonctionnement optimal en termes de trafic routier, ni des circulations douces de qualité, en particulier pour les piétons.

Le trafic sur les principales voies d'accès à Paris
(moyenne en véhicules/jour)



►► LA RÉPARTITION DES ESPACES

Au cours du 20^{ème} siècle, le partage de la voirie entre les différents usages sur l'avenue Charles-de-Gaulle a évolué en faveur de l'automobile. En haut, la situation en 1905 (*piétons, tramways et voitures à cheval*), en-dessous, aujourd'hui (*piétons et automobiles*). Les allées de promenades se sont transformées en parcs publics de stationnement.

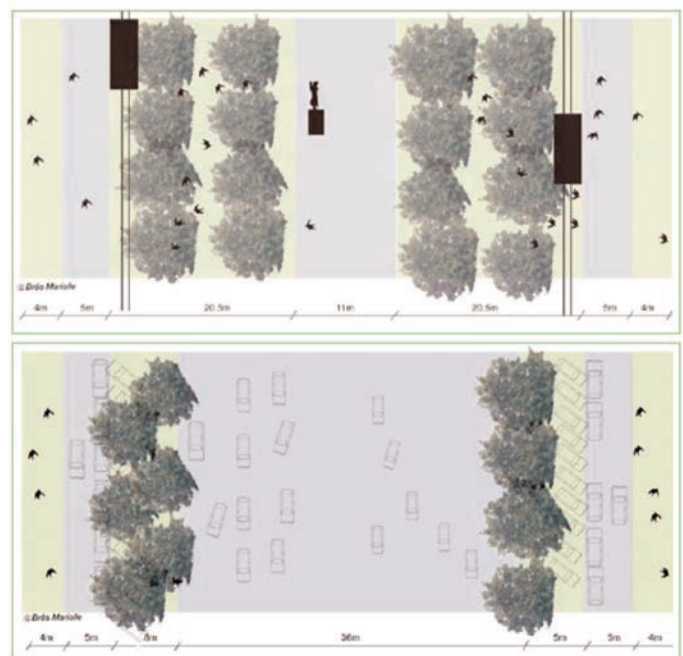
La chaussée centrale sera passée de 11 mètres en 1900 à 36 mètres en certains endroits aujourd'hui. La place réservée aux piétons en a bien évidemment été modifiée.

L'automobile domine aujourd'hui l'avenue avec une occupation majoritaire pouvant atteindre :

- **Sur la contre-allée** : 2 voies de circulation et 1 de stationnement.
- **Sur le terre-plein** : 2 x 2 voies de stationnement et de desserte de la circulation.
- **Sur l'axe central** : 2 x 4 à 5 files de circulation.

Les circulations piétonnes sont donc très minoritaires dans le partage de l'emprise de l'avenue et elles s'en trouvent mal aisées.

La priorité donnée à la circulation automobile sur l'avenue Charles de Gaulle a rendu son utilisation difficile pour les piétons et les utilisateurs d'autres modes que l'automobile.



(source: Diagnostic - Bres et Mariolle - octobre 2005)

CADRE DE VIE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

1- Les équipements anciens [1850 -1950]

► LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE L'ESPACE

L'histoire urbaine de Neuilly-sur-Seine montre que la ville s'est développée très rapidement, à partir de 1825, par association de grandes opérations concertées. Dans ce contexte, Neuilly-sur-Seine pourrait ne pas avoir trouvé d'identité. Ce n'est pas le cas, Neuilly-sur-Seine est une "ville", et non pas seulement un quartier voisin de Paris. Pour constituer cette identité, Neuilly-sur-Seine ne dispose ni d'un centre urbain, ni de monuments emblématiques traditionnels du type cathédrale, château... C'est sa "trame urbaine" qui fonde l'image de la ville.

Dans cette trame, il y a des "plus" : l'axe monumental de l'avenue Charles-de-Gaulle, le réseau des voies bordées d'arbres et de jardins qui sont tout à fait exceptionnels. Mais il y a aussi des "moins" : le peu de places ou d'espaces publics vraiment dessinés à l'échelle de la Ville. Ce sont en fait, à Neuilly-sur-Seine, les édifices publics qui constituent les ponctuations fortes, qui structurent le tissu de la commune.

Ces édifices ont souvent été réalisés par des architectes de renom qui ont su leur donner un vrai statut. Ils forment, par ailleurs, un ensemble urbain tout à fait caractéristique d'une des réponses que le 19^{ème} siècle a tenté de donner aux utopies sociales alors en vogue. Pour caractériser ces édifices, on peut avancer deux types de critères :

- Celui du "programme différent", du type service public, institution à caractère social...
- Celui d'une "architecture marquante" qui sert de repère dans le paysage de la ville.

Il est clair que si la ville, n'a plus qu'une seule fonction la résidence et des édifices à programme unique de logement, elle tend à la banalisation et à la disqualification de ville-dortoir. C'est pourquoi, la commune se propose de maintenir les ponctuations fortes du tissu, en particulier dans le domaine du Parc d'Orléans, afin d'éviter une uniformisation du paysage des rues.

La sauvegarde de ces édifices pourra être accompagnée d'une volonté de promotion d'une architecture nouvelle pour des édifices publics ayant un certain prestige et de mise en valeur des équipements existants (*par exemple, restauration et mise en valeur des octrois qui marquent les entrées de la ville*).

Dans ce sens, la grande majorité des équipements construits au tournant du siècle joue un rôle structurant (*Eglise Saint-Pierre, Lycée Pasteur...*).

► CARACTÈRES ARCHITECTURAUX DES ÉQUIPEMENTS

Une centralité entre les deux axes historiques (R.N. 13 et avenue du Roule)

La commune de Neuilly s'est développée en profondeur (*par l'urbanisation en lotissements*) et s'est trouvée réduite longitudinalement, entre le Pont de Neuilly et Paris, en raison des extensions successives du périmètre de la commune de Paris matérialisé par ses enceintes. Les mutations du périmètre communal à l'Est (*vers Paris*) et de part et d'autre de l'avenue du Roule expliquent le déplacement des centralités et la construction en l'espace d'un siècle de trois Hôtels de Ville.

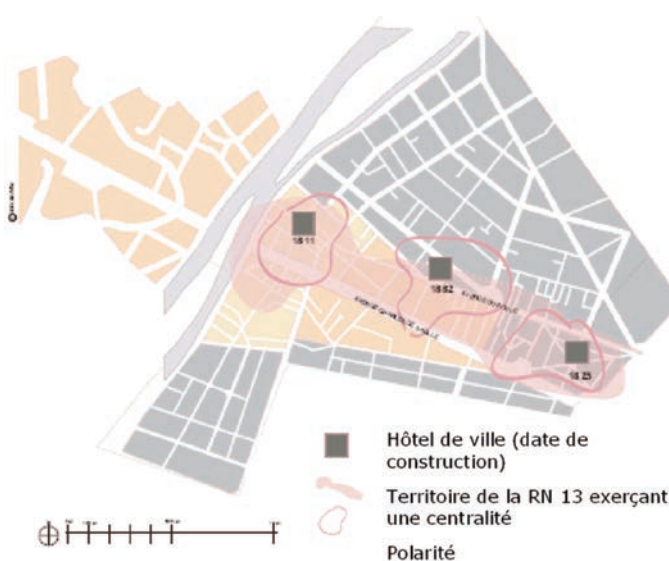
Ces déplacements peuvent s'expliquer de plusieurs manières : la volonté de conserver une position centrale sur le territoire communal qui s'étend au Nord, tout en étant restreint à l'Est, des opportunités foncières permettant la construction de bâtiments plus spacieux et mieux adaptés à recevoir une administration grandissante. Quoiqu'il en soit, l'avenue Charles-de-Gaulle a vu la formation d'une centralité et d'une dynamique commerciale sur sa rive Nord. Le secteur délimité par les avenues du Roule et Charles-de-Gaulle concentre 81 % du commerce communal. Ce secteur géographique compte également 129 des 176 établissements de plus de 20 salariés de la commune.

On retrouve aujourd'hui 3 pôles qui correspondent aux emplacements des différents Hôtels de Ville.

Les équipements de Neuilly furent construits au tournant du 20^{ème} siècle dans des styles tout à fait similaires à ceux qui étaient alors en vogue dans l'architecture domestique. Toutefois, les styles éclectiques à tendance historiciste ou régionaliste les plus souvent employés, semblent mieux correspondre à l'image que l'on se fait alors de l'édifice à caractère social, image qui inspire aussi une architecture infiniment plus académique que celle que l'on observe dans la construction des immeubles.

Au début du siècle, "l'école" devient très importante. On adopte, pour construire ces édifices, un style aussi pompeux et sévère que l'éducation qui doit y être dispensée.

Le déplacement des centralités



(source : Diagnostic urbain autour de la RN 13 à Neuilly-sur-Seine - BRES + MARIOLLE octobre 2005)

Le lycée Pasteur construit en 1912 par l'architecte Umbdenstock, théoricien de l'architecture, illustre bien cette démarche.

Les églises s'inspirent généralement, pour leur part, de l'architecture gothique ou romane, mémoire d'une époque où la religion chrétienne était alors en plein essor. Il s'agit d'afficher une volonté marquée d'accompagner le renouveau religieux qui cherche à équilibrer l'importance que commence à prendre l'appareil d'Etat. L'église Saint Pierre, construite en 1894 par l'architecte Dauvergne dans un style roman auvergnat, en est l'exemple.

C'est l'époque aussi de l'hygiénisme et l'on construit alors à Neuilly des Bains-

douches, un Centre d'hygiène infantile réalisé en 1921 par l'architecte François Lecoœur qui joua, par ailleurs, un rôle primordial dans l'expression architecturale au début du siècle.

Construction aussi de gendarmeries, de nombreuses églises ou temples réformés, d'une synagogue (*construite par l'architecte Baraban*), de bureaux de postes, d'un hôpital communal, etc.

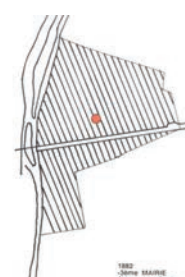
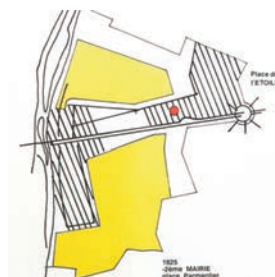
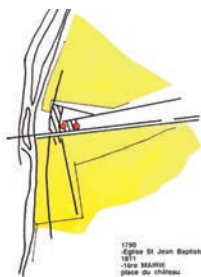
L'architecture en est toujours soignée. Elle est parfois remarquable, comme c'est le cas, par exemple, avec la Poste de l'avenue Charles-de-Gaulle très bien traitée par l'architecte Bessine dans le style à la fois moderne et encore assez classique des années 30.

LES ÉQUIPEMENTS ANCIENS STRUCTURANTS





LES GRANDS ÉQUIPEMENTS DE NEUILLY



CADRE DE VIE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

2- Les équipements d'intérêt collectifs

► ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

La ville compte aujourd'hui de nombreux équipements et services (confère l'annexe 3)



156 LIEUX AU SERVICE DU PUBLIC

Equipement municipal	Associations dans locaux communaux	Equipement public autre que municipal	Equipement du secteur privé
<p>Equipements d'enseignement (28)</p> <p>Groupes scolaires municipaux (maternelle et primaires) (11)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Primaire des Huisseries 2 Maternelle Poissonniers 3 Primaire Poissonniers 4 Primaire A.P. Peretti 5 Maternelle Roule 6 Maternelle Dulud 7 Maternelle Michells 8 Primaire A&B Michells 9 Maternelle Charcot 10 Primaire A&B Charcot 11 Maternelle A&B Saussaye <p>Maternelle Gorce-Franklin</p> <p>Primaire Gorce-Franklin</p> <p>Etablissements secondaires et supérieurs publics (5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 12 Collège/lycée Pasteur 13 Collège Théophile Gautier 14 Lycée La Folle Saint-James 15 Collège André Maurois 16 Lycée Professionnel Régional Vassili Kandinsky <p>Université (1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 17 Paris IV- Sorbonne CELSA <p>Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)</p> <ol style="list-style-type: none"> 18 Institut Saint Dominique (école, collège, lycée) 19 Sainte Croix (école, collège, lycée, préparatoire aux grandes écoles) 20 Sainte-Marie de Neuilly (école, collège, lycée, préparatoire aux grandes écoles) 21 Saint-Pierre Saint-Jean (école, collège) 22 Lycée Espagnol 23 Marymount School (maternelle, école, collège) 24 Lycée Professionnel Georges Guérin 25 Centre de Formation Professionnelle Notariale 26 Institut Européen des Affaires <p>Etablissements confessionnels (2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 27 Jardin d'enfants israéliite 28 ALEF 	<p>Equipements et services publics (25)</p> <p>Services municipaux ouverts au public (6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Hôtel de ville 2 Service de l'Hygiène 3 Information et vie associative/ Accueil des retraités 4 Service Emploi 5 Police municipale 6 SEMINE Logements <p>Salles municipales polyvalentes (5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 7 Maison des Associations 8 Salles de Neuilly CDG 9 Salle du Village Cinéma Théâtre 10 Salles d'Enseignement des Graviers 11 Salle Polyvalente de Bagatelle <p>MJC Centre Louis de Broglie</p> <p>Marchés (3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 12 Le carreau de Neuilly 13 Marché de sablonville 14 Marché Windsor <p>Autres administrations (11)</p> <ol style="list-style-type: none"> 15 Commissariat de Police 16 Trésorerie principale 17 Services fiscaux-circonscriptions Neuilly Nord et Sud 18 Tribunal d'instance 19 Sécurité sociale 20 Sécurité sociale 21 La poste bureau principal 22 La poste Neuilly Sablons 23 La poste Neuilly St James 24 Centre des impôts-recette principale 25 Direction de la vie sociale 	<p>Les équipements sportifs (11)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Centre aquatique et salles de sports 2 Salles de sports de Neuilly 3 Complexe sportif du Pont de Neuilly 4 Roller Skate Park 5 Terrain de pétanque 6 Stade Gérard Moncler et Club House 7 Salle de tennis de table 8 Tennis et Club house de tennis Leclerc Nortier 9 Centre Louis de Broglie (M.J.C) 10 Tennis Neuilly Saint James 11 Gymnase du collège Théophile Gautier 	<p>Equipements culturels (9)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Centre Louis de Broglie (M.J.C) 2 Médiathèque site Longchamp 3 Médiathèque site Bergerat 4 Bibliothèque Saint Jean-Baptiste 5 Culture et bibliothèque pour tous 6 Le Village Cinéma Théâtre 7 Maison de la Famille 8 Théâtre et salle de Neuilly 9 Musée des automates- Hôtel Arturo Lopez <p>Cimetières (2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Cimetière ancien 2 Cimetière nouveau
<p>Equipements de santé (16)</p> <p>Services municipaux ouverts au public (6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Résidence du pont/Centre Hospitalier de Neuilly-Courbevoie 2 Centre chirurgical Ambroise Paré 3 Centre chirurgical Pierre Chérest 4 Clinique SAS Hartmann 5 Clinique Sainte Isabelle 6 Hôpital Américain <p>Autres équipements de santé (dispensaires/centre de soins) (10)</p> <ol style="list-style-type: none"> 7 Association Hispano-Américaine - Dispensaire San Fernando 8 Association Notre Dame, enfants handicapés 9 Association Notre Dame, adultes handicapés 10 Association de Parents et amis de personnes handicapées mentales de la banlieue Nord-Ouest de Paris (A.P.E.I) 11 Centre PMI-D.G.A.V.S 12 centre PMI-Femmes enceintes 13 Centre médico-psychologique pour adultes 14 Fondation Paul Parquet 15 Institut Edouard Claparède 16 Foyer pour adultes aptes ou inaptes au Travail 	<p>Equipements en faveur des personnes âgées (15)</p> <p>Etablissements d'hébergement pour personnes âgées indépendantes (5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Résidence du Pont 2 Résidence Beloeuil 3 Maison de retraite Fondation Marthe Andrée Lucas 4 Les Hespérides 5 Résidence Club <p>Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 6 Maison de retraite Résidence Roger Teuillé-E.H.P.A.D 7 Maison de retraite-Résidence Soyer 8 Résidence Médicalisée- Gallignani E.H.P.A.D <p>Associations de loisirs, de soutien et d'aide à domicile (7)</p> <ol style="list-style-type: none"> 9 Club Temps Libre 10 A.S.A.P.A (auxiliaire de vie) 11 S.E.R.V.I.R (aides ménagères) 12 S.O.S 3ème âge 13 Assistance à domicile (gardes malades) 14 Maintien à domicile (soins à domicile) 15 A.R.D.E.U.R 	<p>Equipements en faveur de la petite enfance</p> <p>Crèches et/ou halte-garderie (11)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Crèche/halte-garderie Emilie Bergerat 2 Crèche Soyer 3 Crèche/halte-garderie Sainte Anne 4 Crèche/halte-garderie Germain Houdard 5 Crèche Sainte Amélie 6 Crèche/halte-garderie Ile de la Jatte 7 Halte-garderie familiale Bailly 8 Halte-garderie de Bagatelle 9 Crèche "Petit à Petit" 10 Halte-garderie AFC 11 Halte-garderie AGF 	<p>Equipements culturels (10)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Eglise St Pierre 2 Eglise St Jean-Baptiste 3 Eglise St Jacques 4 Eglise Bienheureuse Isabelle 5 Chapelle Notre Dame de la bonne Délivrance 6 Eglise réformée 7 Synagogue 8 Eglise Adventiste de Neuilly 9 Aumônerie de l'enseignement public de Neuilly 10 La Grande Loge de France 28 Centre Alef 29 Jardin d'enfant
<p>Equipements publics (25)</p> <p>Services municipaux ouverts au public (6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Hôtel de ville 2 Service de l'Hygiène 3 Information et vie associative/ Accueil des retraités 4 Service Emploi 5 Police municipale 6 SEMINE Logements <p>Salles municipales polyvalentes (5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 7 Maison des Associations 8 Salles de Neuilly CDG 9 Salle du Village Cinéma Théâtre 10 Salles d'Enseignement des Graviers 11 Salle Polyvalente de Bagatelle <p>MJC Centre Louis de Broglie</p> <p>Marchés (3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 12 Le carreau de Neuilly 13 Marché de sablonville 14 Marché Windsor <p>Autres administrations (11)</p> <ol style="list-style-type: none"> 15 Commissariat de Police 16 Trésorerie principale 17 Services fiscaux-circonscriptions Neuilly Nord et Sud 18 Tribunal d'instance 19 Sécurité sociale 20 Sécurité sociale 21 La poste bureau principal 22 La poste Neuilly Sablons 23 La poste Neuilly St James 24 Centre des impôts-recette principale 25 Direction de la vie sociale 	<p>Espaces vert (20)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Square Alfred de Musset 2 Square Alfred Sisley 3 Square Amiral Fournier 4 Square Beloeil 5 Square Daniel Rops 6 Square Emile Bergerat 7 Square de l'eau Albierno 8 Square François d'Humières 9 Square du tennis du Parc 10 Square Prévert 11 Square Jean Mermoz 12 Square Philippe de Vogüe 13 Square Martial Massiani 14 Dalle Avenue Charles de Gaulle 15 Jardin Jeanne d'Arc 16 Jardin du temple de l'Amour 17 Jardin de l'île du Pont 18 Parc de la Folle Saint James 19 Square Beffroy 20 Square du Pont Bineau 	<p>Equipements culturels (9)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Parking Dulud 2 Parking de Bagatelle 3 Parking de l'île de la Jatte 4 Parking de l'île de la Jatte 5 Parking de la place du marché 6 Parking du Roule 7 Parking Saint Jean-Baptiste 8 Parking Avenue Charles de Gaulle 9 Parking Inkermann 	<p>Parkings (9)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Parking Dulud 2 Parking de Bagatelle 3 Parking de l'île de la Jatte 4 Parking de l'île de la Jatte 5 Parking de la place du marché 6 Parking du Roule 7 Parking Saint Jean-Baptiste 8 Parking Avenue Charles de Gaulle 9 Parking Inkermann

CADRE DE VIE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

3- Enseignement

► ENFANCE/SCOLARITÉ

La ville de Neuilly-sur-Seine possède :

- ◀ 9 groupes scolaires municipaux (*maternelles et primaires*),
- ◀ 5 établissements secondaires et supérieurs publics,
- ◀ 9 établissements d'enseignement privé,
- ◀ 1 université.

Neuilly-sur-Seine comptabilise :

- ▶ en écoles maternelles : 1.786 enfants et 64 classes,
- ▶ en écoles primaires : 2.605 enfants et 99 classes.

Compte tenu des créations de classes récentes, la ville de Neuilly-sur-Seine répond bien aux besoins actuels en matière de scolarisation.

Toutefois, des demandes sont identifiées pour scolariser le plus tôt possible les enfants de moins de 3 ans et pour obtenir des locaux permettant l'exercice d'activités périscolaires et de centres de loisirs.



CADRE DE VIE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

4- Santé, petite enfance, retraités

►► SANTÉ

Neuilly-sur-Seine possède une offre abondante en matière de santé, avec près de 800 lits d'hôpitaux, centre chirurgicaux et cliniques.

►► CRÈCHES ET HALTE GARDERIES

La ville de Neuilly-sur-Seine possède 7 crèches et 8 haltes-garderies. Plus de 600 demandes par an sont comptabilisées pour ces lieux d'accueil. Un besoin d'accueil particulièrement est identifié pour les enfants âgés de 2 et 3 ans (*en jardins d'enfants, haltes-garderies, ludothèque*). Il est observé une demande croissante d'inscriptions en crèches collectives au détriment de la garde à domicile, de type nourrice.

Des aides à la création de crèches interentreprises sont développées et des études sont actuellement en cours pour l'implantation de crèches lucratives. En 2007, s'est ouverte la crèche Sainte Amélie avec 60 berceaux et s'est ouvert en 2008 une crèche halte-garderie de 85 places sur l'île de la Jatte et en 2011, rue du Pont, une crèche/halte-garderie de 85 places.

►► ACTION SOCIALE DES PERSONNES ÂGÉES ET DE LA FAMILLE

La Ville de Neuilly-sur-Seine comptabilise :

- 5 résidences pour personnes âgées indépendantes dont 2 résidences pour personnes Agées (R.P.A.) municipales (*Pont et Beloeil*).
- 4 résidences pour personnes âgées dépendantes dont 2 maisons de retraite municipales médicalisées.

►► CLUB DE LOISIRS POUR PERSONNES RETRAITÉES "TEMPS LIBRE"

3 établissements accueillent les activités du club :

Dupont Fauville,
Beloeil,
Bergerat.

Le club propose des cours de langues, atelier informatique, activités ludiques, sorties, petits voyages...

CADRE DE VIE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

5- Sports, loisirs, culture

► LA JEUNESSE ET LES SPORTS

Sont recensés à Neuilly-sur-Seine :

Un centre aquatique comprenant 5 bassins et un espace forme.

Un complexe sportif, comprenant un gymnase, un stade (*terrains rugby/football*) et des salles polyvalentes.

Des courts de tennis couverts, un Roller Skate Park, des terrains de pétanque, un centre de tennis de table et des activités spécifiques tennis, escrime, aviron... sont ouverts à l'association sportive de Neuilly.

Le gymnase du lycée Saint-James/collège Théophile Gautier.

Plusieurs établissements privés se sont dotés d'un gymnase (Sainte Marie, Marymouth, Saint-Dominique).

Depuis 4-5 ans, les demandes des établissements scolaires publics et privés, pour accéder aux équipements sportifs municipaux, sont en forte augmentation. Des demandes d'activités et de cours d'initiation sont également enregistrées pour les enfants âgés de 2 et 3 ans.

La Ville de Neuilly-sur-Seine participe à des projets d'équipements supra-communaux (*Stade du Manoir...*).

► LA CULTURE

La ville de Neuilly-sur-Seine dispose :

- ▶ D'équipements prestigieux comme Arturo Lopez ou Louis de Broglie.
- ▶ 3 théâtres et cinémas, dont le théâtre des Sablons de l'espace culturel Saint-Anne inauguré en 2013.
- ▶ 1 médiathèque municipale sur deux sites.
- ▶ 2 médiathèques associatives.

Un manque de salle d'exposition, notamment du côté Nord de l'avenue Charles-de-Gaulle, avait été repéré ainsi qu'un besoin de lieu de manifestations culturelles de plein air. Un nouvel espace d'exposition vient d'être inauguré dans l'espace culturel des Sablons. Pour la petite enfance, des demandes existent en matière d'initiation à la musique, aux arts plastiques et d'accès à une ludothèque.

L'écolde de musique et de Rock répond en partie à ces demandes.

Les récents travaux de la Ville de Neuilly-sur-Seine portent sur :

Le réaménagement de la salle de théâtre de la M.J.C.

L'agrandissement de la médiathèque Emile Bergerat.

Le théâtre des Sablons d'un centre culturel (*théâtre, expositions,...*).

CADRE DE VIE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

6- Vivre la ville au quotidien

La répartition des équipements, majoritairement sur les îlots Nord entre l'avenue Charles-de-Gaulle et l'avenue du Roule, confirme un dynamisme et une vie locale plus intense que sur les îlots Sud de l'axe.

De plus :

- ▶ Près de 400 associations développent leurs activités dans les domaines les plus divers (*social, culturel, économique, sportif...*)
- ▶ Trois marchés dont un permanent viennent compléter et enrichir l'offre commerciale avec leurs 180 commerçants.



CADRE DE VIE

TRANSPORT

1- Transports en commun

►► MÉTRO ET R.E.R.

La ville de Neuilly-sur-Seine est desservie par la ligne de métro n° 1 « La Défense / Pont de Neuilly / Vincennes ». Trois stations sont présentes sur l'avenue Charles-de-Gaulle :

- Porte Maillot (*sur Paris*).
- Les Sablons (*18.900 entrants directs / jour*).
- Pont de Neuilly (*24.500 entrants directs / jour*).

Le total des entrants sur la ville est d'environ 43.000 personnes par jour.

La ville de Neuilly-sur-Seine est à proximité immédiate de deux stations de R.E.R. :

- Porte Maillot - R.E.R. C (S.N.C.F.)
- La Défense - R.E.R. A

►► Bus

Les mouvements voyageurs (*montées et descentes*) sur la ville sont de 93.000 voyageurs par jour de semaine (*source: RATP – 2009*).

13 lignes de bus RATP desservent le territoire communal et totalisent 89 arrêts:

- 43, 73, 82, 93, 157, 158, 163, 164, 174, 176 (*fréquence moyenne : 10 à 15 minutes*).
- Balabus (*fréquence moyenne de 20 minutes*)

En soirée, seule les lignes de bus n° 43 (*Gare du Nord/Neuilly Bagatelle*) et n°163 (*Bezons Grand Cerf/Porte de Champerret*) circulent de 20 h 30 à 0 h 30 pour le 43 et de 20 h 30 à 2 h 00 pour le 163.

Desserte de jour en semaine



(*source* Direction de la Voirie et des Infrastructures)

De nuit, de 0 h 30 à 5 h 30, circulent les lignes :

- Noctilien N11 (*fréquence moyenne de 10 à 30 minutes selon le jour*).
- Noctilien N24 (*fréquence moyenne de 60 minutes*).

Toute l'année circulent :

- ▶ La ligne de bus n°43 partiellement
- ▶ La ligne de bus n°82 dans sa totalité.

D'avril à septembre, les dimanches et jours fériés circule le Balabus (*Gare de Lyon / La Défense*) de 12 h 30 à 20 h. Il dessert 6 arrêts sur l'avenue Charles-de-Gaulle.

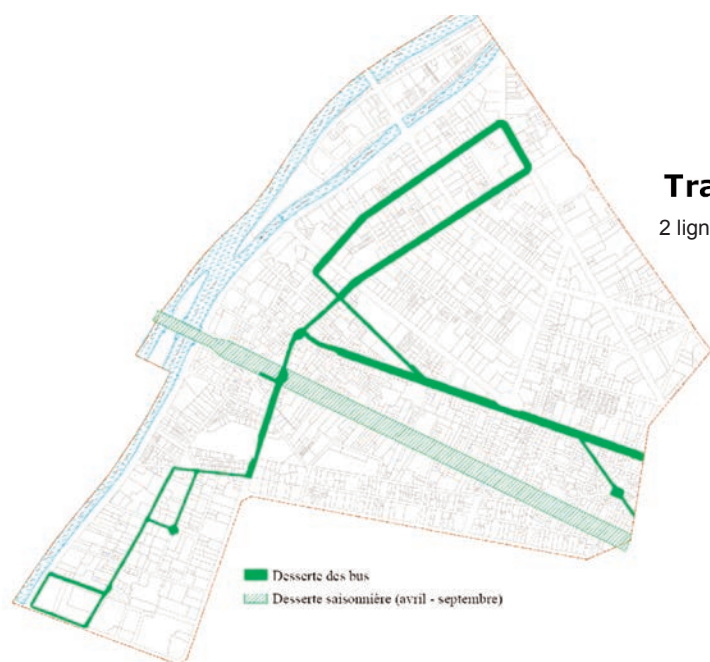
La navette municipale est composée de deux lignes totalisant 45 arrêts dont 4 communs.

La fréquence moyenne de passage est de 40 minutes. Elle circule du lundi au vendredi, sauf les jours fériés et au mois d'août.

La navette est gérée par la R.A.T.P. circulant intramuros (*circuits Nord et Sud*).

Son taux de remplissage est de 19 %. Le trafic journalier est de 19 %. Le trafic est de 42 personnes par jour.

La Navette est essentiellement utilisée par des personnes âgées et le matin par des écoliers.



Trafic dimanche et fêtes

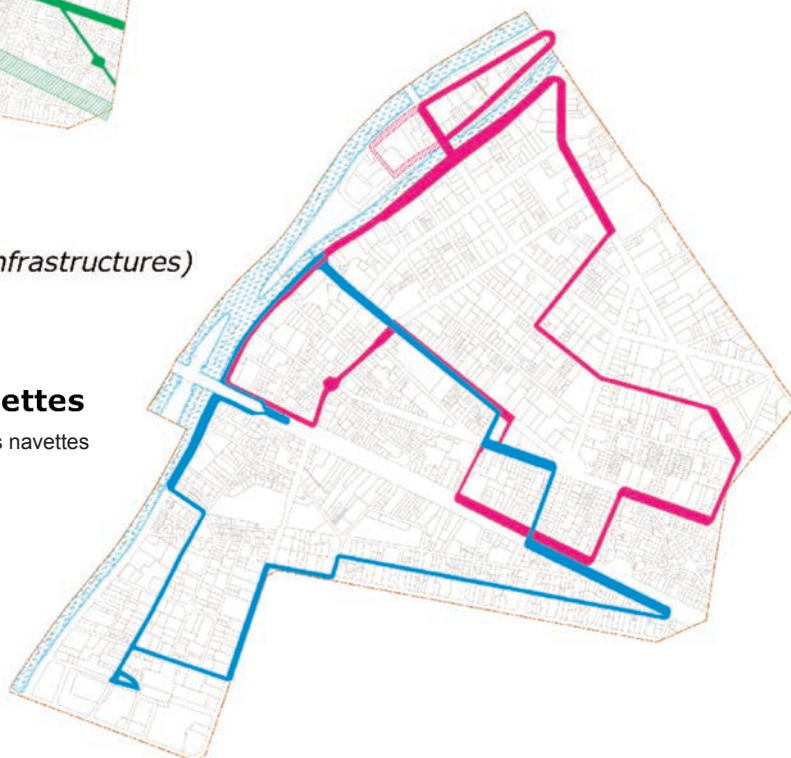
2 lignes de bus RATP (43 et 82)

(source Direction de la Voirie et des Infrastructures)

Desserte des navettes

en semaine la journée 2 lignes navettes

- la navette Nord
- la navette Sud



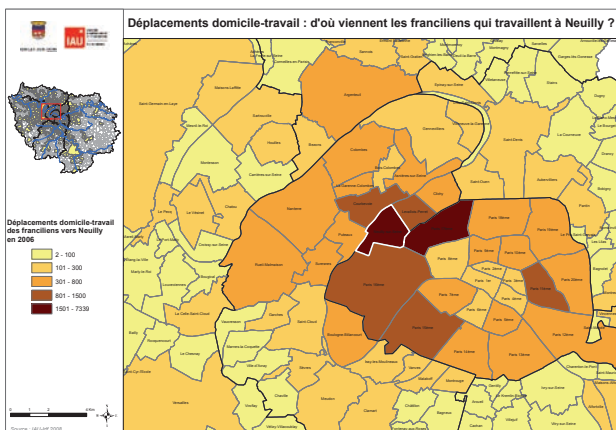
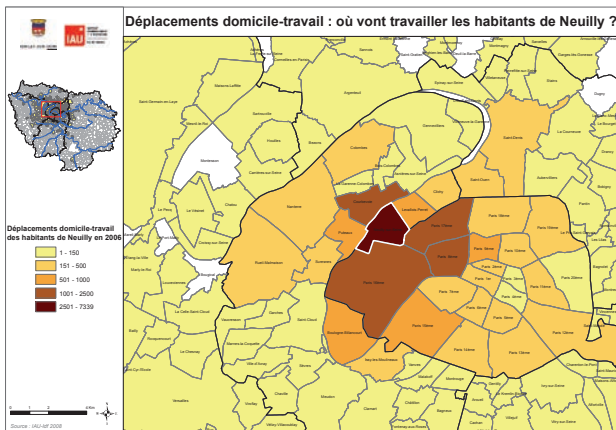
(source Direction de la Voirie et des Infrastructures)

► LES DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL ET DOMICILE - ÉCOLE

► Les modes de transports utilisés pour se rendre au travail.

Les modes de déplacements actifs ayant un emploi se répartissent de la manière suivante :

deux roues	: 649 (3 %)
transports en commun	: 6.687 (28 %)
voiture particulière	: 9.961 (41 %)
marche à pied	: 2.255 (9 %)
pas de mode de transport	: 1.728 (7 %)
autre mode	: 2.941 (12 %)



► Les navettes domicile - travail

Les principales destinations des neuilléens

- Quelques 24.200 navettes domicile - travail sont effectuées quotidiennement par les neuilléens.
- La première destination est Paris devant le territoire communal, vient ensuite le secteur de la Défense.
- Les relations avec les autres communes sont plus faibles, notamment Boulogne Billancourt avec 572 navettes.

Les principales communes de résidences des employés sur la commune de Neuilly-sur-Seine.

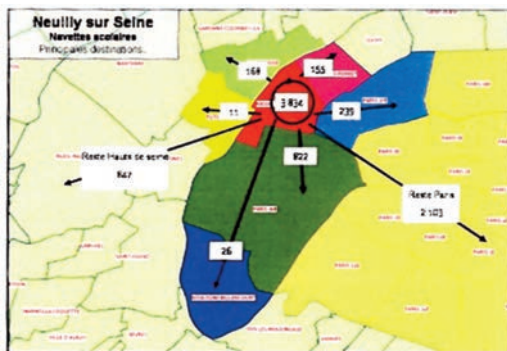
- Quelques 43.350 navettes domicile - travail sont effectuées quotidiennement vers la commune de Neuilly-sur-Seine.
- La première provenance est Paris devant le territoire communal, vient ensuite les communes limitrophes.
- Les relations avec les autres communes sont plus faibles, notamment Boulogne Billancourt avec 680 navettes.

► LES MODES DE TRANSPORTS UTILISÉS POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

► Les navettes scolaires

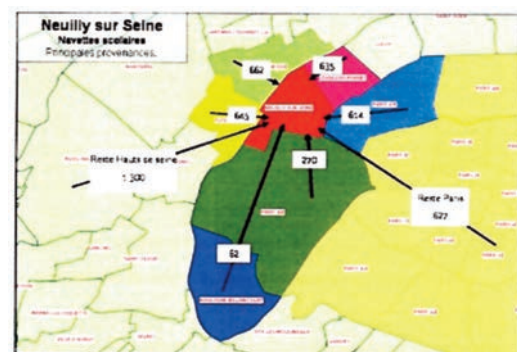
Les principales destinations des neuilléens

- Quelques 8.930 navettes scolaires sont effectuées quotidiennement par les neuilléens (11-25 ans).
- La première destination : le territoire communal devant Paris.
- Les relations avec les autres communes sont plus faibles, notamment Boulogne Billancourt avec 26 navettes.



Les principales communes de résidences des jeunes scolarisés sur la commune de Neully-sur-Seine.

- Quelques 5.800 élèves ou étudiants résidant sur les communes avoisinantes sont scolarisés sur la commune de Neully-sur-Seine.
- Parmi les communes limitrophes, il n'y a pas de volume de déplacements scolaires prépondérants. Toutefois, les relations les plus faibles sont le 16^{ème} arrondissement et Boulogne Billancourt.



CADRE DE VIE

TRANSPORT

2- Circulation, Trafic et accidentologie

» LA TRAME VIAIRE

La fonctionnalité de la voie principale de Neuilly et son développement dépendent de la présence puis du gabarit du pont (*de pierre, puis d'acier*).

Dès le 17^{ème} siècle, la fonction de passage est essentielle. Elle conditionne en partie les évolutions de l'axe jusqu'aujourd'hui. Les capacités offertes par le pont déterminent les usages et les capacités de l'avenue de Neuilly puis de l'avenue Charles-de-Gaulle. Si dès son tracé initial, l'avenue monumentale présente une largeur de 70 m, le partage de cette emprise va évoluer en fonction des ponts successifs, objets de prouesses techniques dans leur domaine (*bois, pierre, acier soudé*).

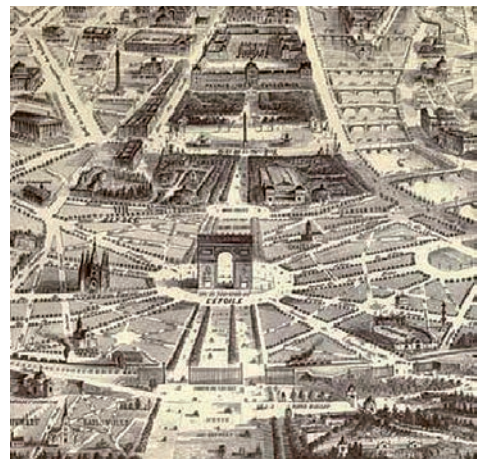
» Monumentalité et repères urbains :

De conception très unitaire, le Grand Axe fut composé et a conservé, grâce à un tracé parfaitement rectiligne, une même emprise de voie d'un bout à l'autre et un effet de perspective renforcé par la présence des deux arcs, Arc de triomphe à l'Etoile et la Grande Arche de La Défense.

Le caractère monumental de l'ensemble de cet axe tient :

- d'une part de sa longueur, 7 km et de la perspective conservée dans sa totalité, fait plutôt rare (*dans le cas de villes qui ne se sont pas urbanisées selon un plan « en grille »*).

L'avenue Charles-de-Gaulle RN 13



(source : Diagnostic urbain autour de la RN 13 à Neuilly-sur-Seine – BRES + MARIOLLE octobre 2005)

- d'autre part du fait de ses monuments, ponctuation d'éléments imposants visibles qui sont des repères mais ne constituent jamais une fermeture (*arches, donc forme ouverte*).

Enfin, de ses transversalités qui offrent des perspectives sur l'avenue, fonctionnelles - comme espace ouvert que l'on peut traverser - et visuelles sur ses monuments - que l'on peut repérer depuis les profondeurs de l'axe.

La répartition de l'emprise de 70 mètres ne s'est pas faite de manière homogène sur l'ensemble de l'Axe. Elle ne renvoie pas, à la même symbolique sur l'avenue Charles-de-Gaulle que sur les sections parisiennes. La faible symbolique de la section Charles-de-Gaulle tient également à une absence d'événement majeur sur cette portion de l'axe, pourtant la plus longue, (2.175 m du pont de Neuilly à la porte Maillot 2.150 m pour les Champs-Élysées, avec le rond-point en partie médiane).

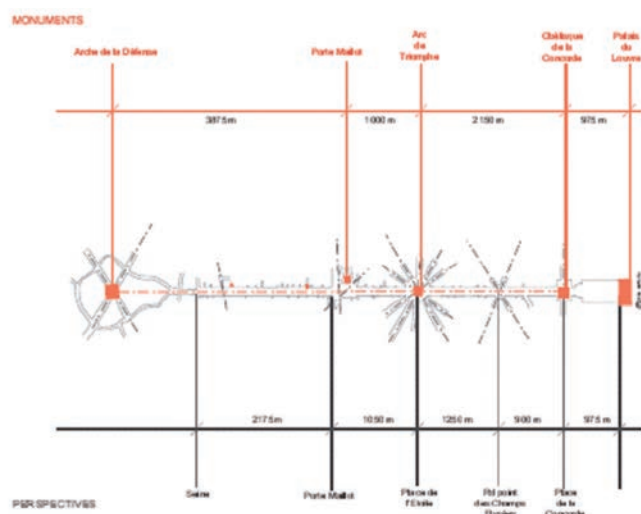
L'avenue Charles-de-Gaulle ne compte que deux événements : la place du marché des Sablons et l'église Saint-Jean Baptiste. Si, au niveau local, ces deux éléments urbains peuvent constituer des repères, ils sont de très faible rayonnement dans la perspective du grand axe.

► Perspectives et transversalité :

La seconde faiblesse de la section neuilléenne tient à son absence de transversalité, au regard du reste du grand axe. Alors que, du jardin des Tuileries à la porte Maillot (*environ 3 km*), le grand axe compte au moins 10 perspectives transversales par rapport à l'axe (*avenue Foch / avenue de Friedland, avenue Montaigne / avenue Matignon, avenue Franklin Roosevelt...*). La section neuilléenne (*un peu plus de 2 km*), n'en compte qu'une : avenue de Madrid / rue du Château.

Cette absence de perspective transversale traduit une faible visibilité de l'avenue Charles-de-Gaulle depuis la ville de Neuilly, une faible connectivité de ses rives, mais surtout un effet couloir plutôt répulsif que monumental.

Les rythmes du grand axe



(source : Diagnostic urbain autour de la R.N. 13 à Neuilly-sur-Seine - BRES + MARIOLLE octobre 2005)

Les « seuils » matérialisés dans le passé par les différentes portes de Paris (*mur des Fermiers Généraux, enceinte de Thiers puis boulevard périphérique*) vont ainsi abandonner progressivement tout aspect monumental. La porte Maillot devient même un giratoire « banal », nullement symbolique en dehors de la tour implantée en retrait mais, va toujours constituer la clé de l'usage de l'avenue : « le passage ». La symbolique de l'axe royal semble s'arrêter aux portes de Paris.

L'opération de la porte Maillot et surtout la réalisation du boulevard périphérique constitueront une rupture importante de la perspective. Le glissement de statut de cette porte, de la place au carrefour et du carrefour au giratoire, casse finalement la continuité de l'axe. Si les ronds-points de la section parisienne sont restés des « portes » (*l'Arc de Triomphe sur le rond-point de l'Etoile en est le plus bel exemple*). La porte Maillot, avec le boulevard périphérique, est devenue une sorte de frontière, un no man's land, certes perméable, mais moins accueillant qu'une porte ouverte.

Le boulevard périphérique est une voie transversale mais n'est pas une perspective traversante, surtout le giratoire sur plusieurs niveaux (*souterrain et niveau terrain naturel*) qui rompt la linéarité, à la différence des enceintes qui l'ont précédé (*enceinte de Thiers et Fermiers Généraux*).

► L'avenue de Neuilly dans le fonctionnement de l'Ouest Parisien

Jusqu'à aujourd'hui, la mise en tension des axes radiaux, entre porte et pont, conditionne en partie la situation hiérarchique des voies et leur fonction. Les avenues, reliant les portes de Paris aux franchissements de la Seine (*porte Champerret reliée au pont de Courbevoie par l'avenue Bineau ou la porte Dauphine reliée au pont de Puteaux par le bois de Boulogne*) sont devenues les axes structurants du transit dans l'Ouest parisien.

L'axe radial, empruntant la porte des Ternes et l'avenue du Roule, ne débouche sur aucun franchissement de Seine (*au contraire de ceux qui empruntent les portes Champerret et Dauphine*).

Cette tension est exacerbée sur l'avenue Charles-de-Gaulle par la présence, à ses extrémités, de pôles régionaux majeurs que sont La Défense et la porte Maillot et par le fait qu'elle fait office de barreau routier entre le boulevard périphérique et l'A14. Les évolutions des seuils que va connaître l'avenue au 20^{ème} siècle va confirmer, d'une part la vocation de passage de l'avenue Charles-de-Gaulle, mais aussi le « verrouillage » de ses capacités.

Les opérations modernes sur la porte Maillot avec le boulevard périphérique, le Palais des Congrès, mais aussi l'aménagement de la Défense par l'EPAD vont créer des polarités fortes.

Ces grandes opérations ont opéré une mise en tension de l'axe par la circulation automobile, mais paradoxalement, ses points d'entrée (*porte et pont*) ont rapidement figé l'évolution du trafic et de ses capacités. Les 160 000 véhicules qui empruntent la R.N. 13, en moyenne chaque jour, étaient déjà présents en 1986.

► Diffusion du trafic régional

L'avenue s'inscrit dans une logique de diffusion du trafic régional de l'ouest parisien avec sa connexion au réseau autoroutier. Elle participe à la diffusion du trafic Ouest avec sa connexion à l'A14 et l'A 13 et du trafic Sud et Nord-Ouest avec sa connexion à l'A86.

L'analyse du réseau viaire régional confirme le rôle structurant de la R.N.13 dans les déplacements de l'Ouest parisien. Il existe 3 nœuds de connexion importants que sont la porte Maillot, la porte Champerret et le Pont de Neuilly.

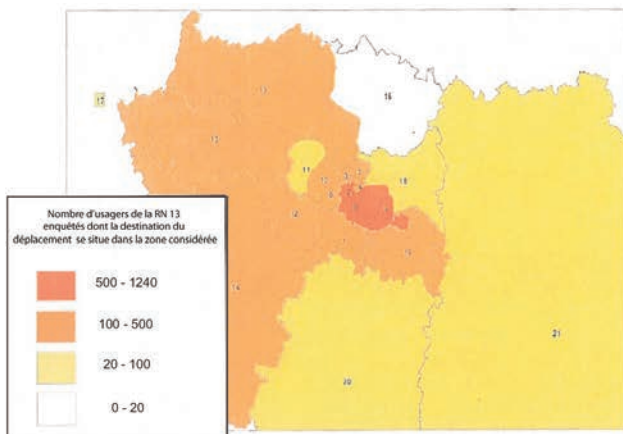
A l'échelle intercommunale, le boulevard du Château devient axe structurant par sa connexion avec l'avenue

Charles-de-Gaulle et le boulevard Bineau qui mène au pont de Courbevoie.

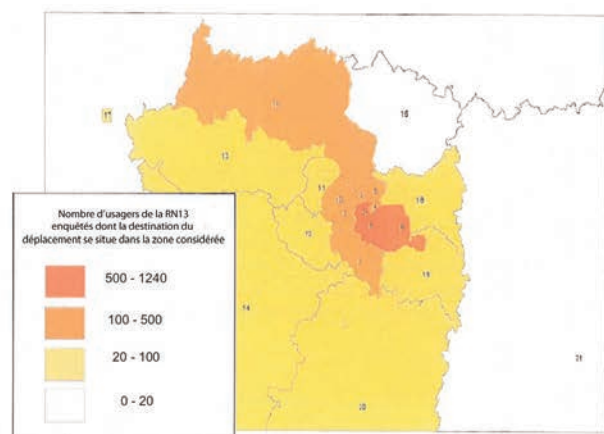
La connexion avenue Charles-de-Gaulle / boulevard du Château confère un statut de «voie de desserte intercommunale» à une partie des contre-allées de la R.N.13 (*partie qui assure le lien avec la rue du Château*). La R.N.13 concentre une part importante des trafics locaux, en provenance et à destination des communes riveraines de la Petite Couronne telles que Puteaux, Nanterre, Rueil Malmaison, Courbevoie, La Garenne-Colombes et Colombes.

Au niveau des déplacements de transit, l'avenue Charles-de-Gaulle est l'axe majeur dans la mesure où il assure la connexion directe entre Paris et La Défense, entre le boulevard périphérique et la porte Maillot. Le boulevard Bineau, associé à la rue du Château, complète le réseau de transit, mais vient de toute façon confirmer l'importance de la R.N.13. L'avenue Charles-de-Gaulle accueille aujourd'hui 160.000 véhicules / jour en moyenne ce qui en fait la voie la plus empruntée de l'Ouest parisien.

ORIGINE DES DÉPLACEMENTS



DESTINATION DES DÉPLACEMENTS



Etude Déplacements, ISIS, 2004

► Route nationale mais fonction autoroutière

La R.N.13 à Neuilly-sur-Seine est donc un axe routier majeur de l'Ouest francilien, en grande partie en raison de sa connexion à l'A14. En réalité, l'avenue Charles-de-Gaulle est la section manquante de l'A14 inscrite au S.D.A.U. de 1965 (*Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la région parisienne qui fixe les grands axes d'aménagement de la région et donne un cadre général au développement des transports*).

Selon le S.D.A.U. de 1965, elle devait en effet servir de « support » à une A14 allant jusqu'au boulevard périphérique. Entre 1965 et 1976, des études sont menées sur l'insertion de l'A. 14 dans la traversée de Neuilly-sur-Seine.

Elles donnent lieu à une quinzaine de projets dont les coûts exorbitants ou les blocages politiques empêchent tout aboutissement. Les débats atteignent des sommets en 1969 lorsque Monsieur Achille PERETTI alors Président de l'Assemblée Nationale et Maire de Neuilly, s'oppose à un projet de viaduc (*moins coûteux qu'un souterrain*) soutenu par Albin CHALANDON, Ministre de l'équipement. En 1969, Monsieur CHALANDON se prononce définitivement, pour des raisons financières, contre un projet souterrain à cinq voies sous les 1820 mètres de l'avenue. Il soutient un projet d'autoroute en viaduc qui passerait au niveau du deuxième étage des immeubles.

Ce dernier fut repoussé à l'unanimité par le conseil municipal de Neuilly. A. PERETTI resta sceptique, face aux « maquettes d'un viaduc intégré, étudiées pour prolonger la perspective des Champs Elysées sans la casser » (*Le Figaro*, 26 juin 1972).

A. PERETTI propose alors un autre plan d'aménagement : interdire le stationnement, élargir l'avenue et faire des mini-souterrains pour voitures de tourisme aux principaux carrefours. Il calcule qu'au lieu des 8 files de voitures, 10 pourraient circuler sur la voie centrale et deux dans chaque sens sur les contre-allées. Le blocage politique entre les deux hommes fait envoyer le dossier à l'arbitrage présidentiel.

En 1972, une seizième solution semble faire consensus avec le projet d'Henri VIDAL, nommé «Viaduc enterré». S'inspirant de la promenade du PAILLON à Nice, H. VIDAL propose d'éviter les travaux coûteux de reconstruction de la voûte du métro, tout en permettant une circulation sur deux niveaux. Avec la circulation couverte par une dalle transformée en promenade pour piétons et un jardin suspendu, ce projet est une sorte de tranchée couverte. L'abandon de l'avenue Charles-de-Gaulle, comme «support» de l'A14 va faire avorter ce projet.

Ces débats, pourtant vieux de trente ans, rappellent étrangement les débats actuels autour de l'enfouissement. Si la modification du S.D.A.U. en 1984 retient un débouché de l'A. 14 à hauteur de La Défense, le débat autour de l'enfouissement de la R.N.13 va refaire surface avec la mise en service de l'A. 14 en 1996 et la liaison directe avec l'A86.

Les projets de couverture, non plus du projet d'A14 mais de l'avenue Charles-de-Gaulle / R.N.13, réapparaissent en 1988 lors du prolongement de la ligne de Métro 1 entre les Sablons et la Défense.

L'enfouissement d'un premier tronçon entre le pont de Neuilly et la rue de l'Eglise est achevé en 1992. En 2000 sont inscrites, au plan Etat-Région 2000-2006, des études sur le projet d'enfouissement total de l'avenue Charles-de-Gaulle. Le débat, sur la couverture de l'avenue et sur l'inadéquation des usages de cette voie au regard de sa situation urbaine, fête finalement aujourd'hui presque 50 ans.

► Une section banale sur un site exceptionnel

L'avenue Charles-de-Gaulle, dans la perspective du Grand axe, confirme le caractère exceptionnel de sa situation urbaine, une situation rare et hautement symbolique, résultant de son histoire. Cette situation explique le foisonnement de projets sur l'ensemble de son tracé. Les projets de la porte Maillot en sont un parfait exemple. Le projet PERRET qui se situait sur la totalité de l'axe, jusqu'au pont de Neuilly, confirme que la situation emblématique ne s'arrête pas aux portes de Paris.

L'aménagement de la Défense avec les débats et les projets qui ont émergés dans les années 1950 - 1960, nous enseigne que cette situation privilégiée est une thématique très actuelle. Pourtant, la réalité fonctionnelle et l'évolution de l'avenue Charles-de-Gaulle sont inversement « banales ». Elle ne présente pas, en dépit de sa situation géographique, de caractéristique hautement symbolique comme le reste de cet axe.

Elle conserve le caractère de passage et donc de transit inhérent à sa position mais, ne jouit pas du rayonnement des sections Grande Armée ou Champs-Élysées.

Image : une section à caractère « local » entre des polarités métropolitaines fortes

La section neuilléenne du grand axe s'insère entre des pôles métropolitains très forts que sont La Défense et la Porte Maillot et, au-delà, le quartier de l'Etoile et des Champs-Élysées. A l'inverse, la section Grande Armée et la section Champs-Élysées s'insèrent entre des places rayonnantes (*Etoile, rond-point des Champs-Élysées et Concorde*) dotées de nombreuses transversalités. Ce sont ici les sections elles-mêmes qui sont rayonnantes et qui constituent des pôles métropolitains.

La section neuilléenne entre ses deux pôles (*porte Maillot et Défense*) peine à développer une image forte, aussi attractive que celle des autres sections.

Enjeux : quelle monumentalité et quelle attractivité à la dimension d'une situation exceptionnelle ?

La question de la participation plus ou moins grande de cette section du grand axe à sa monumentalité, concerne à la fois l'architecture de ses rives (*ponctuellement et de manière plus ou moins continue*) et surtout ses aménagements de surface. La vocation de voie «passante», propre à l'ensemble du grand axe, participe de son aspect symbolique. Les Champs-Élysées en sont un parfait exemple avec un trafic intense, mais qui participe à la vie de l'avenue et à l'attractivité de son image.

► **Évolution du maillage viaire**

La couverture de la section neuillienne peut contribuer à une forme de paysage urbain de grande ampleur et introduire des usages de promenade et de loisirs qui lui confèreraient une

monumentalité et une attractivité à la dimension de sa situation exceptionnelle. Les noms successifs de la section de la R.N.13 concernée par cette étude traduisent, en quelque sorte, les contextes de son évolution. La dénomination initiale de «route de Paris à Saint-Germain» nous révèle sa fonction dominante de lien à Paris et de voie royale privilégiée, d'accès à la capitale.

A la suite, sa nouvelle dénomination de « avenue de Neuilly » traduit la volonté de la Commune de s'affirmer comme territoire propre et indépendant, ce qui est tout à fait dans l'esprit du 19^{ème} siècle. Aujourd'hui «avenue Charles-de-Gaulle» et surtout «Route Nationale 13», l'avenue affirme son caractère prestigieux et stratégique au-delà du territoire communal et sa fonction régionale et nationale qui doit être conciliée avec sa fonction locale. Son caractère de route nationale nous enseigne également sa fonction majeure de transit.

L'AVENUE CHARLES DE GAULLE ET LES CRÉATIONS DE VOIRIES À NEUILLY-SUR-SEINE



(source : Diagnostic urbain autour de la RN 13 à Neuilly-sur-Seine – BRES + MARIOLLE octobre 2005)

L'évolution du maillage viaire nous indique de quelle manière l'avenue Charles-de-Gaulle a participé et participe toujours à la desserte des quartiers riverains et plus globalement à l'accessibilité de la commune.

Comme nous l'avons vu, les avenues du Roule et Charles-de-Gaulle, dont les tracés existent dès le 17^{ème} siècle (et dès l'époque médiévale sous la forme d'un grand chemin pour l'avenue du Roule), ont constitué l'armature autour de laquelle s'est développée l'urbanisation. Quelle que soit la période, les voies créées sont venues se greffer sur ces deux radiales, confortant leur centralité et leur rôle déterminant dans le développement de la ville.

► Des voies à fonction locale issues des lotissements

La plus grande partie du réseau viaire a été créé au 19^{ème} siècle en même temps que les lotissements, soit assez tardivement au regard de l'urbanisation de Paris, avec le souci de réaliser des voies carrossables, ce qui explique leur emprise plutôt confortable ainsi que la largeur des chaussées.

Le lotissement du domaine d'Orléans déplace ainsi, vers le Nord, l'attractivité de Neuilly avec la mise en place du troisième axe structurant qui relie désormais le Pont de Courbevoie et la Porte Champerret : le boulevard Bineau.

L'évolution du maillage viaire qui vient d'être décrite marque le glissement d'une logique de passage à une logique locale (*qui dépend moins du lien avec Paris ou Saint-Germain*) et résidentielle (*qui se détourne de l'activité de l'avenue de Neuilly*). Cette logique locale conduit à créer, d'une part une très bonne connectivité des voies résidentielles avec l'avenue mais, d'autre part, explique l'absence de perspective traversante. On ne semble pas chercher la monumentalité mais, la proximité.

Au début du 20^{ème} siècle, on constate la création de voies privées, en raison d'une loi obligeant la desserte directe de toutes les parcelles. On remarquera que la R.N.13 est peu concernée par ces créations de voie de desserte locale, si l'on excepte la réalisation du lotissement Berteaux Dumas (*soit que les parcelles sont déjà bien connectées à la voie, soit que s'organise un regroupement parcellaire plutôt qu'une création de nouvelles voies sur le territoire de la R.N.13*).

Le développement de l'automobile, associé à l'émergence de pôles d'activité tertiaire aux deux extrémités de l'avenue, conforte sa fonction de passage qui conservera, cependant en partie, ses caractéristiques locales grâce notamment à ses contre-allées.

De manière générale, les évolutions récentes de la voirie se sont recentrées autour de la R.N.13 pour en confirmer l'importance structurelle et le caractère de passage (*lien entre boulevard circulaire de la Défense et le boulevard périphérique*), mais aussi pour tenter de pallier aux nuisances qui ont accompagnés ces mutations (*couvertures et trémies*).

Ces évolutions traduisent donc le déploiement des infrastructures en faveur de la voiture, mais aussi des interventions pour s'en protéger.

► Contribution de l'avenue Charles-de-Gaulle au maillage viaire local :

L'analyse de l'évolution du réseau des voies neuilléennes, en parallèle de l'analyse de leur hiérarchie, montre que la fonction de transit et de passage ne concerne que les voies les plus anciennes.

Les avenues Charles de Gaulle et du Roule n'ont jamais perdu leur caractère de liaisons Est-Ouest et l'avenue de Madrid et du Château de liaison Nord-Sud. Les voies en berge de la Seine, de réalisation plus récente, viennent compléter les liaisons Nord-Sud qui sont toujours apparues comme les plus déficitaires. Il est intéressant de noter que la seule liaison Nord-Sud qui traverse la R.N.13 est constituée de la rue du Château et de l'avenue de Madrid, toutes deux de tracé ancien et que c'est également le seul lien de transit Nord-Sud antérieur à 1900.

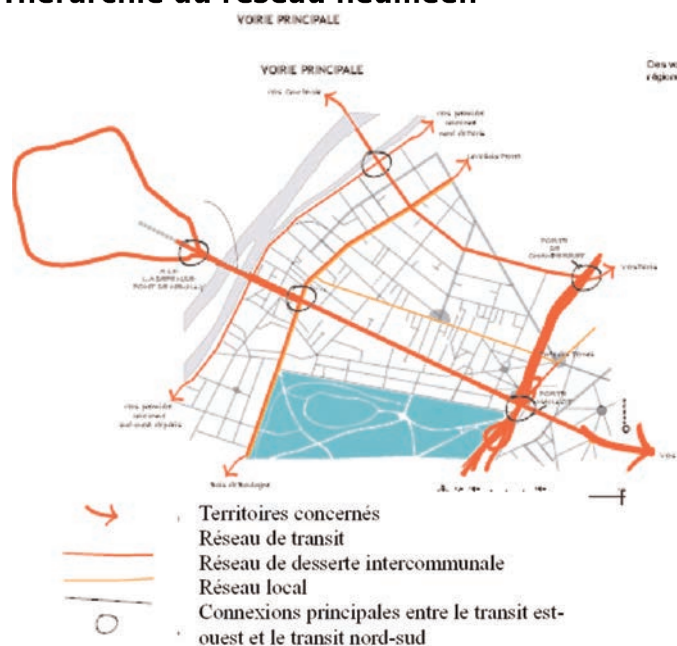
► Le système du réseau viaire local est directement connecté sur des voies régionales

Des voies locales, issues en grande partie des lotissements et connectées à un axe régional, sans niveau hiérarchique intermédiaire.

Les « territoires de la voie » correspondent aux parcelles qui y trouvent leurs accès et aux îlots dont elles font partie. Ce sont les territoires sur lesquels l'avenue de Neuilly exerce une influence directe en termes de fonctionnement, d'environnement et de nuisances.

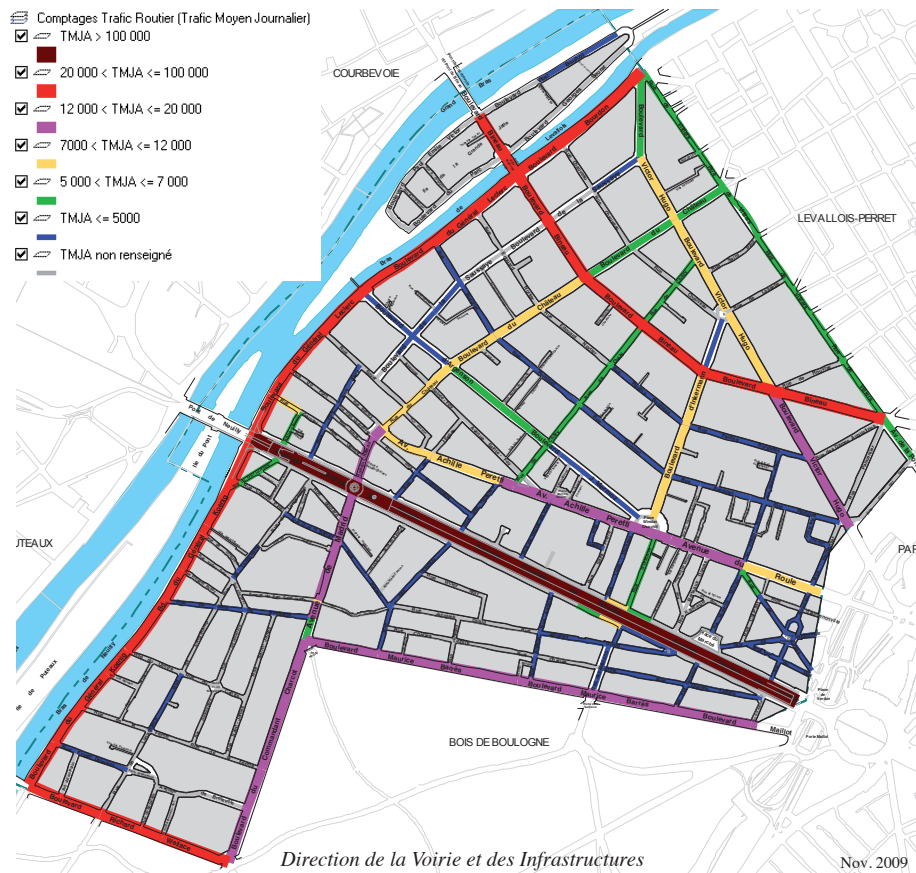
Les créations viaires ont mis en place les territoires de la R.N.13 dans sa profondeur et ont donné leur physionomie actuelle aux îlots qui la bordent. Ces territoires se sont mis en place progressivement au 19^{ème}, avec une urbanisation par lotissements qui est venue compléter le tissu ancien de « Port Neuilly » et les quelques constructions qui bordaient l'avenue.

Hiéarchie du réseau neuilléen



[source : Diagnostic urbain autour de la R.N. 13 à Neuilly-sur-Seine - BRES + MARIOLLE octobre 2005]

►► TRAFIC ROUTIER



Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA)

►► TRAFIC PIÉTON

Le trafic piéton est intense, principalement le long de l'avenue Charles-de-Gaulle. Les comptages réalisés indiquent, pour cet axe, (*le plus important de la commune*) une circulation piétonne dépassant largement celle des autres voies.

Étude du cheminement des piétons entre la place du Marché et la rue de l'Hôtel de Ville.

Période d'observation	7h-9h	12h-14h	17h-19h
Flux piétons			
Sur traversée piétonne	1.497	3.438	1.614
Sur trottoirs	7.508	9.198	8.553
Total	9.005	12.636	10.167

Carte des accidents corporels



RELEVÉ des VICTIMES (années cumulées)

● Blessé Non Hospitalisé

● Blessé Hospitalisé

● Tué

■ Bâtiments Remarquables

(source : DVI)

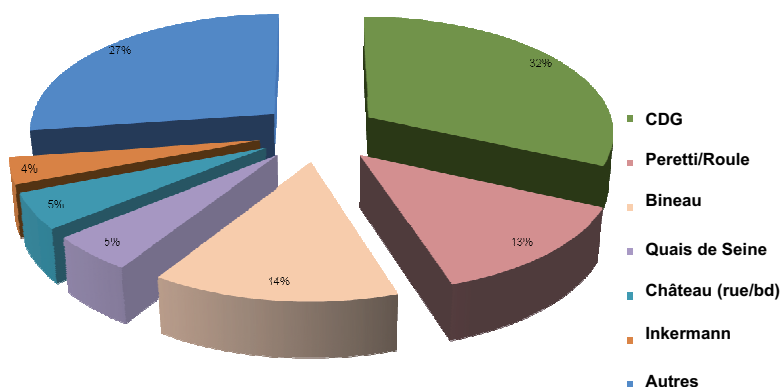
On distingue 16 « points sensibles » de 2008 à 2009 (3 accidents et plus au même endroit). Les zones définies comme à risques sont l'avenue Charles-de-Gaulle, l'avenue Achille Peretti, le boulevard Bineau ; 59 % des accidents ont lieu sur ces 3 principaux axes. Leur répartition est la suivante :

Zones sensibles	2004-2005	2008-2009
Av. CDG	34 %	32 %
Av. A. Peretti / Roule	25 %	13 %
Bd. Bineau	22 %	14 %
Quais de Seine	19 %	5 %
Autres voies	32 %	36 %

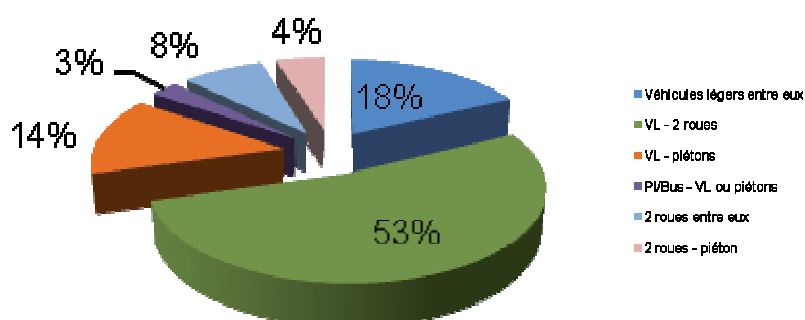
88 % des accidents sont causés par des véhicules légers dont 46 % impliquant des 2 roues :

TYPE	2004-2005	2008-2009
VL – VL	22 %	18 %
VL – 2 roues	49 %	53 %
VL – piétons	17 %	14 %
Mise en cause d'un PL	3 %	3 %
2 roues entre eux	4 %	8 %
2 roues - piétons	5 %	4 %

CLASSEMENT DES ACCIDENTS CORPORELS PAR «ZONE DITE SENSIBLE» (2008-2009)



« VÉHICULES » MIS EN CAUSE DANS LES ACCIDENTS CORPORELS (2008-2009)



CADRE DE VIE

TRANSPORT

3- Stationnement

Les parkings publics de Neuilly sont composés de 10 parkings souterrains.

6 sont en Délégation de Service Public :

- ▶ le parking Roule avec 930 places,
- ▶ le parking Parmentier avec 341 places,
- ▶ le parking de la place du Marché avec 385 places,
- ▶ le parking St-Jean-Baptiste avec 293 places.
- ▶ le parking Bagatelle avec 290 places.

5 sont gérés en régie par la Ville :

- ▶ le parking Inkermann avec 444 places,
- ▶ le parking Sainte-Anne avec 92 places,
- ▶ le parking Dulud avec 93 places,
- ▶ le parking Île de la Jatte 1 avec 77 places.
- ▶ le parking Île de la Jatte 2 avec 61 places.

1 projet de parking sous-terrain existe avenue de Madrid.

Soit un parc de 3.006 places de stationnement en souterrain.

Parkings publics



L'offre publique de stationnement est composée 12.569 places, comprenant les parkings publics et le stationnement de surface payant. Cette offre est augmenté du stationnement de surface gratuit.

L'offre privée de stationnement dans les immeubles de logements compte 12.563 places (*parkings privés uniquement*)

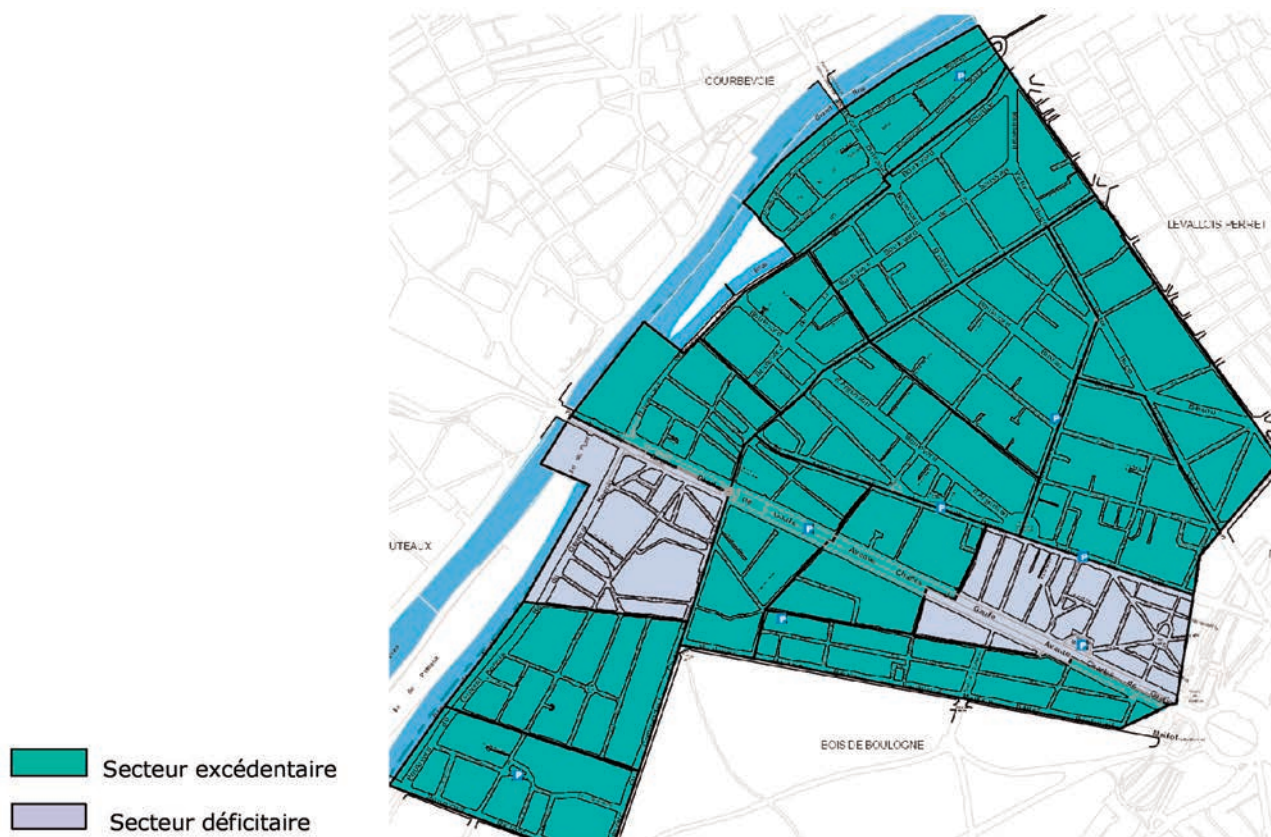
► **La demande des résidents est de 23.183 places soit une moyenne de 2 places pour 3 logements.**

Le bilan du stationnement fait apparaître des secteurs excédentaires et déficitaires à l'échelle des différents quartiers, le taux d'équipement (mesuré par le nombre de places de stationnement rapporté au nombre de logements) est de 67,7 % (59 % pour les Hauts de Seine).

Stationnement payant



TAUX D'ÉQUIPEMENT DE STATIONNEMENT À LA SECTION CADASTRALE



► Un stationnement anarchique

Le zonage réglementaire de l'activité tertiaire et la localisation des activités de bureau sur l'avenue Charles-de-Gaulle confirment des usages différenciés des espaces publics sur ces deux rives. La rive Nord, plus locale, fonctionne avec les territoires inscrits entre l'avenue Charles-de-Gaulle et l'avenue du Roule, la rive Sud fonctionne, de son côté, avec les actifs et les établissements de services plus présents principalement entre la rue des Sablons et l'avenue de Madrid. Ces deux rives, différentes dans leur composition et leur niveau d'équipement, ne présentent pas les mêmes dynamiques. L'analyse du stationnement est, sur ce point, intéressante.

La rive Nord dispose de deux parcs de stationnement (*place du marché et Saint-Jean Baptiste*) qui totalisent 678 places. Cette offre est loin d'être saturée. Les places disponibles en surface le long du terre-plein de la rive Nord sont elles utilisées à saturation mais, ne semblent pas s'accompagner d'un stationnement sauvage important.

En revanche, la rive Sud, qui ne dispose pas de stationnement public hors voirie (*parc de stationnement*) voit ses places disponibles sur les contre-allées et les terre-pleins saturés et envahies par un stationnement sauvage relativement important.

Cette saturation des contre-allées est accentuée par les nombreuses livraisons et la proximité du jardin d'acclimatation qui viennent perturber les cheminements des piétons.

Les bureaux de la rive Sud disposent souvent d'une offre privée de stationnement, mais qui ne semble pas absorber tous les flux qu'ils génèrent.

(source : *Diagnostic urbain autour de la RN 13 à Neuilly-sur-Seine – BRES + MARIOLLE octobre 2005*)

RIVE SUD



RIVE NORD



Des sites «sauvages» de stationnement deux roues sont répertoriés sur le domaine public.

Pour répondre aux besoins de stationnement des deux roues, ces dernières années, la Ville de Neuilly-sur-Seine a réalisé 147 emplacements pour deux roues.

► Les aires de livraison

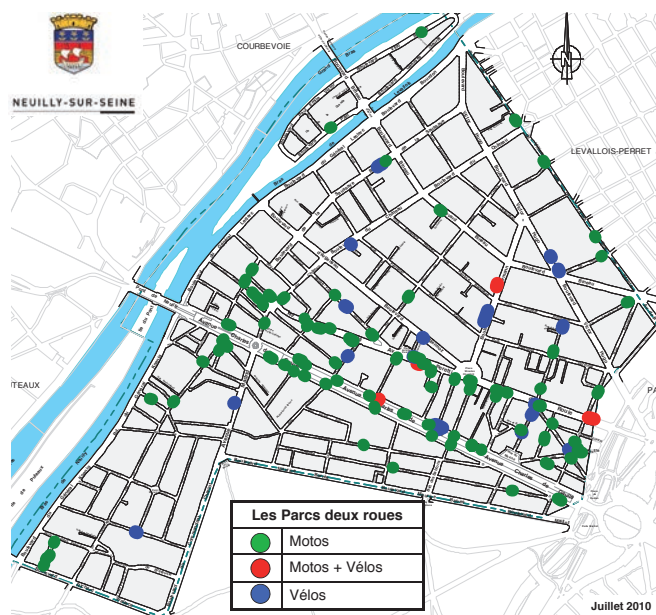
Le transport de marchandises et leurs livraisons sont indispensables à la vie économique et sociale de la commune. C'est une activité qui fait intervenir de nombreux acteurs privés et institutionnels aux intérêts divergents et se caractérise par les mouvements de marchandises liés aux commerces, les flux achats et les flux annexes tels que les déchets, les déménagements, les transports engendrés par le secteur du BTP et autres transports.

A cela, il faut ajouter l'encombrement généré par les livraisons effectuées en double file dont l'impact sur la circulation en zones denses est très conflictuel avec les autres usagers (*bus, vélos, piétons, voitures*).

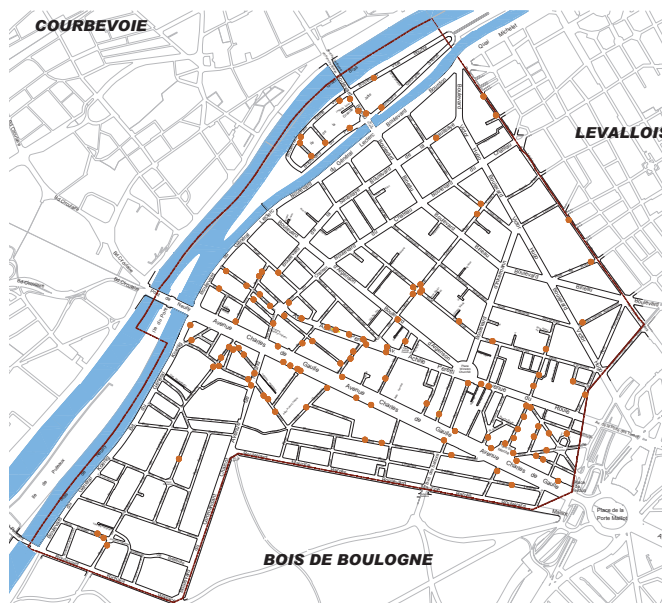
Il est générateur d'effets externes négatifs non négligeables sur l'environnement.

Afin de rééquilibrer l'espace public occupé pour les livraisons, 130 emplacements pour aires de livraison ont été réalisés par la Ville de Neuilly-sur-Seine. En dehors des horaires de livraison, ces aires sont accessibles aux personnes munies du disque bleu entre 15 h 00 et 20 h 00, leur permettant de stationner gratuitement sur ces emplacements durant 30 minutes.

Stationnement « Deux roues »



Aires de livraison



(source Direction de la Voirie et des Infrastructures)

CADRE DE VIE

MOBILITÉ DÉPLACEMENTS ET SÉCURITÉ

1- Les zones 30

La Ville de Neuilly-sur-Seine réalise, depuis plusieurs années, des aménagements « zones 30 ».



PLACE ACHILLE PERETTI (1997)



PLACE DU MARCHÉ (1998)



RUE DE LONGCHAMP (2002 et 2006)



RUE DE LA MARINE (2003)



RUE DES HUISSIERS (2003)



RUE MADELEINE MICHELIS (2004)



PROJET RUE ERNEST DELOISON (2013)

CADRE DE VIE

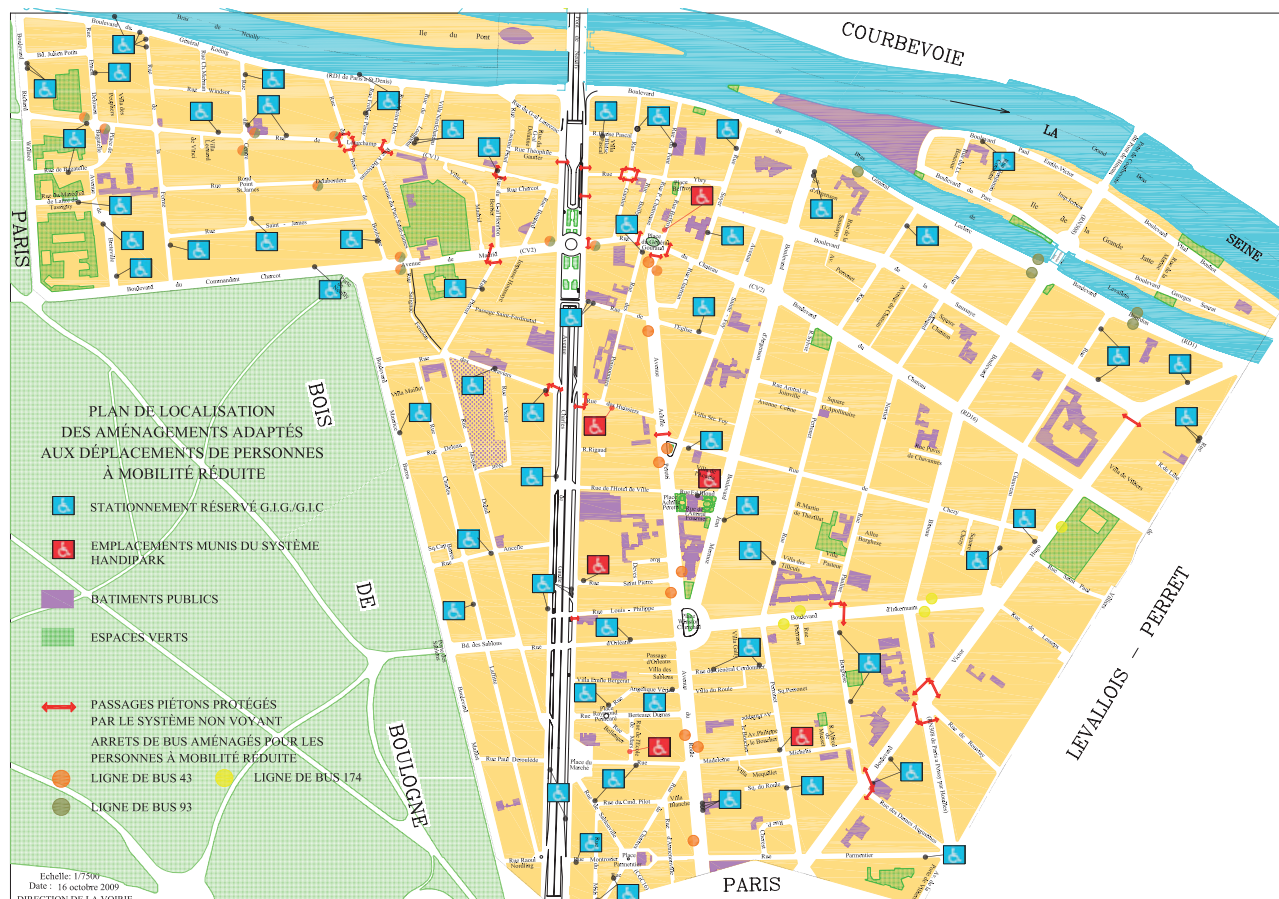
MOBILITÉ DÉPLACEMENTS ET SÉCURITÉ

2- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les aménagements, réalisés par la Ville de Neuilly-sur-Seine pour faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) sont :

- ▶ **326 traversées piétonnes (P.M.R.).**
- ▶ **102 places de stationnement GIC/GIG** dont 7 avec Handipark.
- ▶ **30 places de stationnement** en parking souterrain.
- ▶ **30 traversées** aménagées pour les non-voyants.
- ▶ **30 arrêts de bus** aménagés sur 3 lignes (43, 93, 174) : soit 1/3 des arrêts de la ville.

Aménagements



CADRE DE VIE

MOBILITÉ DÉPLACEMENTS ET SÉCURITÉ

3- Sécurité devant les écoles et pistes cyclables

► SÉCURITÉ DEVANT LES ÉCOLES

La ville de Neuilly-sur-Seine réalise, depuis plusieurs années, des aménagements à fin d'améliorer la sécurité aux abords des écoles.

► LES AMÉNAGEMENTS CYCLABLES & LES STATIONS VÉLIB'

Une piste cyclable a été réalisée autour de l'île de la Jatte, d'une longueur de 1,7 km. Depuis 2009, l'arrivée de 14 stations Vélib' constitue un des moyens de promotion des circulations douces dans Neuilly. Un aménagement cyclable a été réalisé en 2010 avenue du Roule, entre les rues Parmentier et Madeleine Michelis. De nouveaux aménagements seront créés en 2012/2013 avenue Peretti/Roule entre la Place Gouraud et l'aménagement existant.

La création d'une zone 30 en 2011 boulevard de la Saussaye permettra un partage de la voirie entre automobilistes et cyclistes. D'autres aménagements de « zone 30 » et cyclables dédiés sont prévus dans les années à venir afin d'assurer une cohérence et une continuité des déplacements sur la Ville et avec les communes limitrophes.

Ecole Charcot



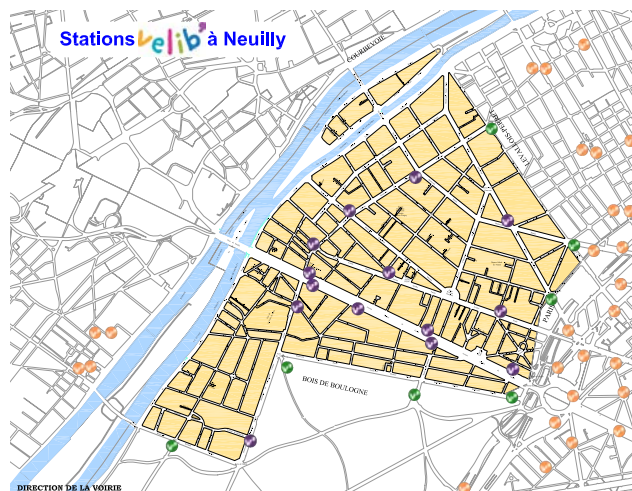
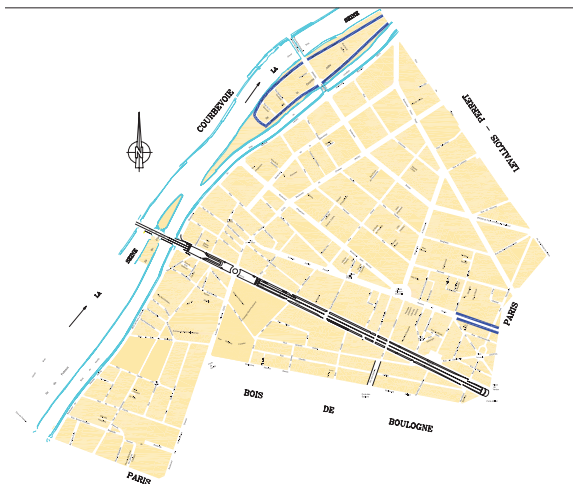
Ecole Madeleine Michelis



Ecole Gorce-Franklin



Piste cyclable



CADRE DE VIE

ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX

1 - Perspectives d'évolution du cadre de vie recherchées par la Ville et besoin répertoriés en matière d'aménagement de l'espace et d'environnement

L'objectif global est de faire en sorte de préserver le patrimoine de qualité existant, tant en termes de patrimoine urbain qu'en termes d'espaces verts.

A cet effet, l'analyse de l'état initial de l'environnement, développée en seconde partie du rapport de présentation, présente les enjeux de ce domaine.

► OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

► Conserver la composition d'ensemble des édifices et éviter les altérations dues à des transformations conçues au coup par coup et totalement étrangères à la conception du projet d'origine.

► Ne pas "gommer" et retrouver, dans les constructions neuves, la richesse des détails architecturaux (*modénatures, décors, menuiseries...*), et des matériaux ou de leur mise en œuvre (*pierre, briques, mosaïques, béton...*)

► Mettre en valeur, non seulement le bâti, mais aussi les espaces non bâtis qui accompagnent les bâtiments "référence" (*jardins des hôtels particuliers, voies privées dans les villas, accès ou cours*

aménagées dans les immeubles de qualité...)

► Rechercher dans toute la mesure du possible une diversité des fonctions (*ou de leurs mémoires*) capables de maintenir une animation dans le paysage de la ville.

► Rechercher, ou retrouver, une architecture marquante soulignant les espaces forts de la ville aux intersections des voies, en fond de perspective, aux entrées de ville ou de "villas"...

Étant donné la dispersion du patrimoine à Neuilly, la seule mise en valeur des édifices remarquables ne peut être le garant du maintien d'une qualité du tissu. C'est pourquoi, il sera également demandé de :

► Tenir le plus grand compte des caractères du tissu dans lequel s'insère tout projet.

► Apporter un soin particulier aux raccordements des constructions entre elles (*traitement des retraits, hauteurs, matériaux...*).

► On cherchera enfin à conserver ou remplacer par un édifice conçu avec une architecture marquante les édifices différents de ceux couramment édifiés et qui forment dans le paysage cet "accident"

rompant heureusement la monotonie d'une composition parfois très rigoureuse (*constructions en U, en L ou édifiées en "placard" qui créent des redents ou des percés laissant dégagés des jardins ouverts sur la rue, immeubles traversant un îlot ou construits "en pont" au-dessus d'une voie pour former par exemple la porte d'une "villa"...*).

Un repère dans la ville pourra aussi être repère de l'histoire, d'un évènement, d'un homme célèbre, maison de Théophile Gautier, rue de Longchamp, par exemple, d'une activité marquante caractéristique de l'histoire d'une époque, les anciens magasins Potin avenue du Roule, les garages des années 1930, etc... L'architecture de ces édifices peut ne pas être exceptionnelle, mais leur présence est une "mémoire" et anime le paysage des différents quartiers de Neuilly.

La démarche de mise en valeur du patrimoine neuilléen aura enfin pour objet d'encourager à la fois :

- ▶ une pratique architecturale respectueuse de l'environnement,
- ▶ et une attitude créative qui évite une uniformisation de la ville.

▶ INSCRIRE LES ABORDS DE L'AVENUE CHARLES-DE-GAULLE DANS LE PROJET AXE-MAJEUR

L'Axe Majeur est au cœur d'un extraordinaire enjeu : réconcilier vie locale et rayonnement mondial sur les quelques kilomètres qui unissent Paris à la Défense en passant par Neuilly.

En moins d'un siècle, l'avenue Charles-de-Gaulle, jadis lieu d'une vie sociale animée pour les habitants de Neuilly-sur-Seine et des communes limitrophes, est devenue une grande voie de transit dont l'image s'est réduite à cette fonction.

Le projet d'enfouissement de la circulation vise à rendre à l'avenue Charles-de-Gaulle sa vocation de lieu de vie sociale et permettre la reconstruction d'une image positive de cet axe.

Les fronts bâtis de l'avenue Charles-de-Gaulle se caractérisent par la diversité, voire la dissemblance des immeubles qui les composent et qui, ajoutés les uns aux autres, donnent l'impression d'un patchwork de bâtiments hétéroclites et hétérogènes.

De manière générale, les fronts bâtis offrent aujourd'hui une image de « modernité » alors, qu'en réalité, la proportion de bâtiments anciens est plus importante que celle des bâtiments récents.

Cela tient à la faible continuité de linéaire de façades anciennes, associée à une hétérogénéité de styles et de hauteurs.

Le linéaire important de séquences modernes (*séquence rive Sud avenue de Madrid / rue Ancelle, par exemple*), associé à des hauteurs plus importantes de ces bâtiments, accentue cette sensation.

► Des fronts bâtis hétérogènes sur l'avenue Charles-de-Gaulle.

Une réécriture de l'ensemble des fronts bâtis sera recherchée, pour donner à l'avenue rythme et cohérence urbaine qui lui fait défaut. Ce projet serait conduit en harmonie avec le souci de la ville de Neuilly-sur-Seine de préserver les bâtiments qu'elle a classés, parce qu'ils constituent des « références » pour l'histoire de la commune.

► LES ENJEUX DU PROJET

AXE-MAJEUR

Axe Majeur est un élément dynamique du patrimoine culturel, économique et social de la Ville, il est au coeur d'un extraordinaire enjeu mondial.

► LES ENJEUX

- Réconcilier vie locale et rayonnement mondial.
- Valoriser cet Axe Majeur de la métropole parisienne en en faisant un témoin moderne et rayonnant du 21^{ème} siècle.
- Valoriser ce patrimoine tout en permettant à ceux qui utilisent cet axe de cohabiter dans le respect des besoins de chacun : riverains, usagers des transports, automobilistes...
- Relier l'Etoile, Neuilly et la Défense.
- Construire la perspective emblématique du Grand Paris dans un continuum urbain garant d'un équilibre entre espace de vie et développement économique.

- Distinguer les flux de desserte et les flux de transit pour réduire les nuisances du trafic automobile.
- Redonner à Neuilly un véritable centre capable de réunir les quartiers Nord et Sud de la Ville.

Les objectifs de la mise en valeur

- Requalifier l'image de l'axe majeur de la ville.
- La mise en valeur de l'axe ne peut s'opérer sur les seules façades des immeubles qui le bordent. La requalification du front bâti doit s'accompagner d'une mise en valeur « cohérente » des espaces non bâtis situés en pieds d'immeubles et de la trame paysagère qui assure une continuité visuelle sur l'ensemble de l'axe.
- Conserver / retrouver une image unitaire pour l'ensemble du grand axe et renforcer les effets de perspective.
- Enrichir le paysage de l'avenue Charles de Gaulle par la définition de séquences urbaines et de pôles d'animation qui donnent à l'avenue une échelle plus humaine, adaptée aux séquences à parcourir à pied.
- Confirmer le rôle d'espace-centre du grand axe en associant sa mise en valeur à celle de la plaine des Sablons et de l'avenue du Roule.
- Requalifier le paysage de l'avenue Charles de Gaulle et retrouver sur cette avenue une animation pour toute la commune.
- Participer aux politiques de lutte contre les nuisances environnementales, en particulier les nuisances sonores.

L'État Initial de l'environnement présente ce qui est rendu possible par le projet d'enfouissement de la circulation, à la fois à travers un diagnostic urbain de la R.N.13 et une réflexion prospective de la ville de Neuilly-sur-Seine sur ce qui peut être envisagé, en termes d'aménagement de l'avenue Charles-de-Gaulle (*la gestion durable des eaux pluviales est abordée dans l'état initial de l'Environnement*).

Le projet d'enfouissement de la circulation de la R.N.13, le traitement urbain de cette voie et des quartiers limitrophes sont inscrits parmi les orientations d'aménagement du PLU. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durable du PLU intègre l'objectif de requalification de la R.N.13 et celui de l'évolution de ses abords. Cet objectif nécessite de poursuivre des actions en surface, visant à diminuer les nuisances liées à l'importance du trafic (*réduction de la circulation*), à renforcer la diversité fonctionnelle sur cet axe, à traiter les espaces publics et à concevoir des aménagements paysagers.



CADRE DE VIE

ANALYSE DES BESOIN ET ENJEUX

2- Perspectives d'évolutions du cadre de vie recherchées par la ville et besoins répertoriés en matière d'Équipements et de Services

► RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain prend tout son intérêt dans un département urbanisé comme les Hauts-de-Seine, afin de participer à la limitation de la consommation d'espaces naturels en Grande Couronne et pour favoriser la réhabilitation des immeubles les plus obsolètes de la ville.

La commune souhaite encourager des opérations de réhabilitation et d'amélioration sur le bâti ancien (*habitat et tissu économique*).

► LES PROPOSITIONS D'OBJECTIFS POUR ACCOMPAGNER LA PROGRAMMATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS INTÉGRÉS AU P.L.U

L'enfouissement du trafic de la R.N.13 à Neuilly-sur-Seine constitue une opportunité en termes d'aménagement urbain; il permettrait la reconstruction d'un lien entre l'axe et ses abords immédiats, ainsi que l'intégration d'équipements aujourd'hui mal articulés au paysage urbain.

En plus de faciliter les échanges entre les quartiers Nord et Sud de la ville, la reconquête de l'espace urbain permettra de faire de celui-ci un lieu de vie. La réflexion porte donc sur l'aménagement d'équipements de loisirs, culturels et commerciaux, afin de créer une dynamique d'activités sur l'espace libéré.

Les équipements, susceptibles d'être réalisés lors de l'aménagement des abords de la R.N.13 et de l'enfouissement de son trafic, intègrent le principe des aménagements à dominante paysagère et piétonnière qui accueillerait également des équipements commerciaux, ludiques, sportifs et des pistes cyclables.

- **Les équipements** d'intérêt général bénéficient d'un taux d'emprise plus important, afin de permettre leur extension et de répondre ainsi aux besoins d'équipements de la collectivité tels que crèches, écoles, équipements ; pour les personnes âgées / la santé / culturels et sportifs...
- **Une coopération** est à développer entre Neuilly et les collectivités environnantes.

CADRE DE VIE

ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX

3- Perspectives d'évolutions du cadre de vie recherchées par la ville et besoins répertoriés en matière de Transport

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (*P.D.U.I.F.*) a été approuvé le 15 décembre 2000 par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880. Il préconise :

► **La définition d'un réseau principal d'autobus « mobilien ».**

Pour Neuilly, il concerne les lignes 164 (*Argenteuil - Porte de Champerret*) et 174 (*La Défense - Gare de St-Denis*). Les objectifs fixés sont d'améliorer les aménagements par la réalisation de couloirs réservés, la mise en place de priorités aux feux et la limitation du temps d'attente à moins de 15 minutes même en heures creuses.

► **La définition d'un réseau principal de voirie.**

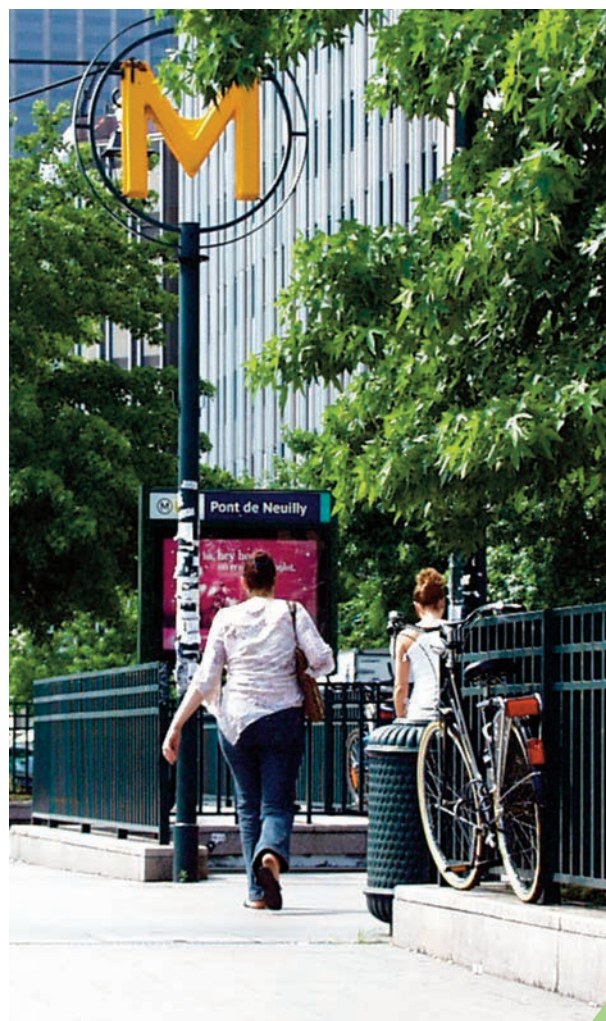
Pour Neuilly, il s'agit de la R.N.13 (*avenue Charles-de-Gaulle*), la R.D.908 (*boulevard Bineau*) et la R.D.1 (*Les Quais*). Les objectifs fixés sont d'assurer efficacement les déplacements, sans pénaliser la vie locale.

► **L'intégration de mesures favorables** au développement des circulations douces (*marche, vélo...*).

Une révision de ce P.D.U. a été lancée le 12 décembre 2007.

La Ville s'inscrit dans ces grands principes, afin d'améliorer la fluidité des différents moyens de transports présents sur son territoire : R.N.13, ligne R.A.T.P. 164, circulations douces.

A cet effet, un plan de déplacements urbain local sera développé.



» RÉDUIRE L'USAGE DE L'AUTOMOBILE

Dans la logique du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France et afin de promouvoir l'usage des transports en commun et les modes doux de déplacements, le P.L.U. prévoit des aménagements visant à permettre le rabattement à pied ou en deux roues vers les différentes stations de métro (*multiplication des stationnements deux roues aux abords des accès aux transports en commun*).

La Ville développe, quartier par quartier, en complément des parcours buissonniers, l'aménagement des « zones 30 » pour favoriser les déplacements piétons et cyclistes. En instaurant des durées longues de stationnement (hebdomadaires) sur l'ensemble du territoire, la ville, entend réduire ainsi l'usage quotidien de la voiture. Ce plan de stationnement s'accompagne également d'aménagements facilitant l'accès aux transports en commun des personnes à mobilité réduite.

Dans le même esprit, le P.L.U. décrit les itinéraires cyclables et piétons restant à réaliser pour achever le maillage de la commune.

Le maillage du territoire propose des modes de déplacements alternatifs à la voiture; il améliore les liaisons interquartiers à l'intérieur de la ville (*par la navette municipale*) et vers les communes limitrophes (*bus R.A.T.P.*); il apporte une réponse aux phénomènes de coupures urbaines et d'accompagne les mutations du tissu urbain.

Des emplacements réservés, par le P.L.U., permettent d'achever la réalisation de ces itinéraires. A ce titre, le projet d'aménagement des abords de la R.N.13 et de l'enfouissement de son trafic est une opportunité pour adapter les réseaux des modes de déplacements doux.

CADRE DE VIE

ANALYSE DES BESOINS ET ENJEUX

4- Perspective d'évolution du cadre de vie recherchées par la ville et besoins répertoriés en matière de mobilité, déplacements et sécurité

» LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE ET SON PROJET RÉVISÉ

Le projet de S.D.R.I.F. présenté en février 2007, propose le classement en « Espace urbanisé à optimiser » du territoire Neuilléen et du classement en « Secteur d'urbanisation préférentiel » de la portion Est de l'axe Charles-de-Gaulle (*entre la Place du Marché et le périphérique*).

Une recherche de continuité, par le biais d'une liaison verte à créer ou à renforcer, est souhaitée entre le Pont de Neuilly et la Porte Maillot.

Le projet de S.D.R.I.F. révisé en 2007 qualifie la R.N.13 de route nationale radiale du cœur de l'agglomération devant faire l'objet de requalification en boulevard urbain dans le cadre d'un projet d'axe intercommunal.

Cette qualification rend le projet d'Axe Majeur compatible avec les objectifs du schéma révisé.

» LE CONTRAT DE PROJETS ÉTAT RÉGION 2007-2013

Afin de réduire les disparités territoriales, l'Etat et la Région entendent développer une politique d'aménagement du territoire qui contribue au redéveloppement des territoires en difficulté et à la diffusion du rayonnement et des pôles de croissance.

Les territoires, touchés par la désindustrialisation nécessitent un effort de solidarité et une intervention publique qui permettent un redéveloppement du tissu économique, une amélioration du cadre de vie et un meilleur accès aux services publics.

A Neuilly-sur-Seine, les principaux pôles économiques sont localisés le long de la R.N.13, bénéficiant ainsi de l'excellente desserte de la ligne de métro n°1, du RER C et de la proximité du RER A (*à la Défense*) ainsi que de la gare routière au Pont de Neuilly.

Les politiques, en matière de transports et d'environnement, constituent des objectifs généraux majeurs dans lesquels s'inscrit la Ville de Neuilly-sur-Seine.

►► PERMETTRE L'IMPLANTATION DU TERTIAIRE DANS LES PÔLES URBAINS

Les grandes mutations du secteur secondaire s'accompagnent d'une forte création d'emplois tertiaires. Sans une action volontariste en termes d'aménagement, ce phénomène conduirait à bouleverser les équilibres habitat-emploi.

Au niveau régional, le rééquilibrage a deux dimensions principales :

- Un rééquilibrage qui a tendance à privilégier le développement du tertiaire dans les secteurs où une certaine croissance démographique s'est établie.
- Un rééquilibrage Est-Ouest lié à la diminution de l'emploi à l'est.

Il sera donc important de veiller au maintien d'une diversité des usages du sol, facteur d'attractivité et de stabilité sur le long terme et d'éviter toute concentration monofonctionnelle. C'est pourquoi, le développement devra se faire plutôt autour de pôles urbains dans lesquels le tertiaire apportera sa part à une croissance équilibrée et où l'habitat trouvera sa place.

La Ville de Neuilly-sur-Seine, déjà traversée en sous sol par le RER A et la ligne de métro n°1, est concernée par le prolongement de la ligne RER E Eole, reliant la gare Saint-Lazare à la Défense. En effet, suite au débat public qui s'est tenu du 1^{er} octobre au 19 décembre 2010, R.F.F. et le S.T.I.F., maître d'ouvrage du projet ont validé le tracé du tunnel reliant la gare Saint-Lazare à la Défense, passant par Neuilly avec création d'une gare porte Maillot. La Ville est également concernée par le projet « Grand Paris Express » voyant une gare à la Défense.

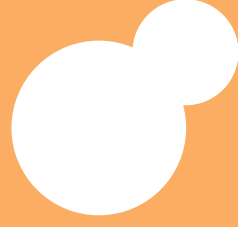
Les projets menés par l'Etablissement Public d'Aménagement La Défense Seine-Arche (E.P.A.D.E.S.A.) devraient contribuer à une nouvelle dynamique de développement dans ce secteur. La mise en souterrain du trafic de la R.N.13 à Neuilly en est partie intégrante, puisqu'elle concerne la portion du grand axe qui est le trait d'union entre Paris et les quartiers d'affaires.

Le projet de mise en souterrain du trafic de la R.N.13 s'inscrit, tant dans ses composantes de circulation que dans ses composantes urbaines, dans le contexte de développement du quartier de La Défense.

L'enfouissement du trafic de la R.N. 13 et la réhabilitation de ses abords seront l'occasion de renouveler le tissu urbain obsolète et plus particulièrement les immeubles de bureaux ne répondant plus aux critères d'exigence du marché. Ce réaménagement sera également l'occasion, à la fois de redonner une image d'ensemble cohérente du front urbain de l'avenue Charles de Gaulle et de s'inscrire dans l'objectif du S.D.R.I.F. en ce qui concerne l'équilibre logements emplois.



A N N E X E S



ANNEXES

1- Vivre et habiter à Neuilly-sur-Seine

En 2010, Neuilly compte 61.754 habitants lors du recensement général de la population de 1999, la population de la commune atteignait 59.874 habitants et 59.848 habitants pour la population, sans double compte (*source INSEE*).

Cependant, la Ville de Neuilly-sur-Seine émet un doute sur la réalité des chiffres de la population recensée en 1990 et 1999 et vivant à Neuilly. En effet, on sait que beaucoup de personnes, vivant sur Neuilly les trois quart de l'année, se font recenser en dehors de Neuilly. Enfin, Neuilly comprend près de 4.000 logements vacants.

La ville a contesté ce chiffre, en s'appuyant sur les critères de classement, dans la catégorie « logements vacants », lors de l'enquête de recensement, appliqués par l'INSEE. Pour preuve, certains ilots en compte comprennent :

- ▶ La population des logements, y compris les élèves internes et les militaires séjournant dans un établissement d'une autre commune et ayant leur résidence personnelle dans la commune.
- ▶ La population des collectivités de la commune : travailleurs en foyer, étudiants en cité universitaire, personnes âgées en maisons de retraite, hospitalisés de longue durée, religieux, personnes en centre d'hébergement de courte ou longue durée, autres : handicapés, etc.

▶ Les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles et les marinières.

▶ La population des établissements pénitentiaires de la commune.

▶ Les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune et n'ayant pas d'autre résidence.

Le concept de population sans, double compte, est utilisé pour calculer la population d'un ensemble de communes. Chaque personne étant alors prise en compte une seule fois.

SOLDE NATUREL : naissances moins décès.

SOLDE MIGRATOIRE : différence entre la variation de population et l'excédent naturel.

La population des ménages (ou population des résidences principales) et population « hors ménages » : la population peut être classée en plusieurs catégories, en fonction notamment du type de logement et du mode de vie (*centré sur la famille ou organisé de façon communautaire*).

On distingue ainsi deux grandes catégories : la population des ménages et la population dite hors ménage.

» DÉFINITION DES ÉLÉMENTS

STATISTIQUES

Population Sans Double Compte (P.S.D.C.) : la population sans double.

La définition du ménage adoptée correspond au concept de "ménage-logement". On appelle "ménage" l'ensemble des occupants d'un même logement (*occupé comme résidence principale*), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement, mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (*élèves internes des établissements d'enseignements et militaires du contingent qui sont ainsi "réintégrés" dans la population des ménages*).

En 1999, comme lors de tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales. Les habitations mobiles (*y compris les bateaux des marinières*) ne font pas partie des résidences principales.

Les personnes vivant dans des logements-foyers pour personnes âgées font partie de la population des ménages. La population des ménages constitue de loin la principale composante de la population totale.

Cependant, plus d'un million de personnes vit hors ménage. La population hors ménage comprend :

- ▶ La population des collectivités.
- ▶ La population des établissements n'ayant pas de résidence personnelle (*ou dont la feuille de logement correspondant à l'adresse de leur résidence personnelle n'a pas été retrouvée*).
- ▶ La population des habitations mobiles, y compris les marinières et les sans-abri.
- ▶ Les communautés qui regroupent les collectivités et les établissements représentent la principale composante de la population "hors ménage".

Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement occupé comme résidence principale.

Un ménage peut se réduire à une seule personne. Il peut être composé de zéro, une ou plus rarement de deux familles.

Une famille constitue le cadre susceptible d'accueillir un ou plusieurs enfants.

Elle peut être constituée par un couple marié ou non de ses enfants, ou par une personne seule sans conjoint et de ses enfants. On parle alors de famille monoparentale.

La population des collectivités comprend les personnes appartenant aux catégories suivantes :

- 1.** Travailleurs logés dans un foyer.
- 2.** Étudiants logés dans une cité universitaire ou un foyer d'étudiants.
- 3.** Personnes âgées vivant dans une maison de retraite ou un hospice (*à l'exclusion des logements foyers pour personnes âgées qui seront assimilés à des logements*).
- 4.** Personnes hospitalisées ou en traitement pour plus de trois mois (*dans un hôpital, une clinique ou tout établissement de soins ou de convalescence*).
- 5.** Membres d'une communauté religieuse.
- 6.** Personnes recueillies dans un centre d'hébergement ou un centre d'accueil pour une très courte période.
- 7.** Personnes recueillies dans un centre d'hébergement ou un centre d'accueil pour une plus longue période.
- 8.** Autres cas (*exemple : foyer pour adultes handicapés*).

La population des établissements comprend les personnes appartenant aux catégories suivantes :

- 1.** Élèves internes des collèges, lycées, grandes écoles, établissements d'enseignement spécial, séminaires et tous établissements d'enseignements publics ou privés avec internat, y compris établissements d'éducation surveillée.
- 2.** Élèves internes des établissements militaires d'enseignement.
- 3.** Militaires des forces françaises de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air logés dans des casernes, camps ou assimilés.
- 4.** Détenus dans les établissements pénitentiaires.

On distingue quatre catégories de logement :

1. Les résidences principales : logements ou pièces indépendantes où le ménage demeure la plus grande partie de l'année.

2. Les logements (ou pièces indépendantes) utilisés occasionnellement :

logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent, le cas échéant, au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.

3. Les résidences secondaires (logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances) ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriétés.

4. Les logements vacants : logements sans occupant. Une partie d'entre eux sont disponibles pour la vente ou la location, qu'ils soient neufs ou anciens. D'autres sont des logements réservés par leur propriétaire et non encore occupés par leur nouveau titulaire ou sans affectation définie (*logements très vétustes, locaux en instance de règlement de succession, etc.*), ou encore destinés à disparaître.

Le logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Il doit être séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local, si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (*escalier, vestibule*).

Il doit être indépendant, c'est-à-dire qu'il doit posséder une entrée indépendante d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble, sans avoir à traverser un autre local. Il doit être utilisé pour l'habitation en tenant compte de sa destination actuelle et non de sa destination primitive.

Les anciens logements, entièrement utilisés à des fins professionnelles, ne sont pas considérés comme des logements à la date du recensement et, en conséquence, n'ont pas été recensés. Mais inversement, certaines parties de locaux professionnels utilisés comme habitations sont elles recensées.

(source : DDE des Hauts-de-Seine GEP / AUH)

De même, les habitations de fortune (*hormis les habitations mobiles*), abris non destinés à l'habitation, mais cependant habités, sont comprises dans les logements. Les habitations mobiles (*y compris les bateaux des marinières*) et les locaux occupés par les communautés ne figurent pas dans la statistique des logements.

De plus, dans la délimitation des logements, on tient compte de la disposition actuelle et non de la disposition primitive :

- Si on a réuni deux anciens logements pour en faire un seul appartement, l'ensemble ne compte que pour un logement.
- Si un logement a été divisé en deux parties indépendantes telles que chacune ait un accès particulier, que toute communication entre elles ait été condamnée et que chacune soit occupée par un groupe de personnes distinct, on a recensé deux logements.

Quand des chambres de domestiques constituent une annexe indépendante d'un logement, si le titulaire du logement principal dispose d'une telle annexe pour lui-même (*pour loger un membre de sa famille, un domestique*), la chambre ne constitue pas un logement. Si, au contraire, l'annexe est louée, sous-louée, ou prêtée à des particuliers (*étudiants par exemple*), elle constitue un logement.

LOGEMENTS : Le total des logements comprend les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES (T.M.M.) : cette valeur indique le nombre moyen de résidents dans les résidences principales.

TAUX DE CONSTRUCTION POUR 1000 HABITANTS : $[1000 * (\text{Nombre de logements construits sur la période})] / [(\text{Nombre d'années de la période}) * (\text{population sans double compte moyenne sur la période})]$

Dénombrement, exhaustif et sondage au quart

Ce sont les trois types de dépouillement des recensements généraux de la population effectués par l'INSEE. Le dénombrement désigne le premier dépouillement. L'exhaustif est le second. Il est plus complet et plus fiable. Quand au sondage au quart, c'est une enquête effectuée par sondage sur le quart de la population et portant sur un plus grand nombre d'informations que le dénombrement et l'exhaustif.

ANNEXES

2- Travailler à Neuilly-sur-Seine

a) **Lors du recensement général** de la population de **2010**, la population de la commune atteignait **61.754 habitants** (source INSEE) et 62.565 habitants pour la population avec double compte.

b) **La différence entre le nombre de salariés** à Neuilly-sur-Seine et le nombre d'emplois semble importante. Il convient de rappeler que le nombre de **63.427 emplois** pour la Ville de Neuilly-sur-Seine est une source INSEE issue de l'Enquête Régionale Emploi de 2001. Les **48.181 salariés** sont eux comptabilisés par la source (source INSEE 2009).

La source GARP représente les salariés dépendant du champ UNEDIC.

Sont donc exclus :

Les emplois des professions libérales

Les salariés de l'Etat et des collectivités locales.

Les salariés des établissements publics à caractère administratif.

Le personnel des ambassades, les consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles (*champ CCMSA*), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractères industriel et commercial, des régies départementales ou communales de certaines sociétés d'économie mixte et les intermittents du spectacle.

La différence entre le nombre d'emplois et le nombre de salariés, bien qu'importante, reflète bien la réalité.

c) **Précisions :**

La population active. Selon l'INSEE comprend « la population active ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent. »

Le taux d'activité est quant à lui défini par l'INSEE comme « le pourcentage de personnes actives dans la population totale. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge ».

Ainsi, la population de 15 ans et plus n'est pas limitée à la population ayant atteint l'âge de la retraite.

Le choix de la tranche de 15 ans et plus étant le découpage classiquement utilisé par les experts démographes, il correspond également aux découpages de la population active réalisés par l'INSEE. Aux recensements de 1962, 1968, 1982, 1990 et 1999, la population active comprend des personnes âgées de 15 ans et plus alors qu'au recensement de 1975, elle ne comprend que les personnes âgées de 17 ans et plus.

Ainsi, le taux d'activités des hommes et des femmes est calculé sur la même base des populations âgées de 15 ans et plus en non pas des 15 ans à l'âge de la retraite.

ANNEXES

3- Équipements

►► LES ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA VILLE DE NEUILLY-SUR-SEINE EN 2010

THÈME ET LÉGENDE

1 ► Un recensement des équipements par catégories :

Équipements et services publics
Équipements en faveur de la petite enfance
Équipements d'enseignement
Équipements en faveur des personnes âgées
Équipements culturels
Équipements sportifs
Équipements de santé
Squares, parcs et jardins publics
Équipements culturels
Parkings
Cimetières

SOMMAIRE :

I. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

- Les services municipaux.
- Les autres administrations.
- Les salles municipales et polyvalentes.
- Marchés.

II. LES ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR DE LA PETITE ENFANCE

- Les crèches et/ou Halte-garderies.

III. LES ÉQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

- Les écoles maternelles et primaires municipales.
- Les établissements secondaires et supérieurs publics.
- Les universités.
- Les établissements d'enseignements privés (tous niveaux).
- Les établissements confessionnels.

2 ► Un recensement des équipements par couleur de secteur :

Équipement municipal
Associations dans locaux communaux
Équipement du secteur privé
Équipement public autre que municipal

IV. LES ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES

- Les établissements d'hébergement pour Personnes Agées Indépendantes.
- Les Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D).
- Les associations de soutien et d'aide à domicile.

V. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

VI. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

VII. LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

VIII. LES ÉQUIPEMENTS CULTUELS

- Les édifices religieux de la ville.

IX. LES PARKINGS

X. LES CIMETIÈRES

XI. LES ESPACES VERTS

Equipements et services publics (25)

N° Plan	N° Plan	Services municipaux ouverts au public (6)	Adresse
1		Hôtel de ville	96 avenue Achille Peretti
2		Service de propreté	3 boulevard Eugène Mermod
3		Service de propreté	7 rue Eugène Mermod
4		Formation et vie associative/accueil des retraités	119-125 avenue Achille Peretti
5		Police municipale	117 avenue Achille Peretti
6		SEMIINE Logements	17 rue de l'hôtel de ville

N° Plan	N° Plan	Salles municipales polyvalentes (5)	Adresse
7		Maison des associations	2 bis rue du château
8		Salles de Neuilly CDG	167 avenue Charles de Gaulle
9		Salle du Village Cinéma Théâtre	4 rue de Chézy
10		Salle d'Enseignement des Graviers	16 rue des Graviers
11		Salle Polyvalente de Bagatelle	1 bis place de Bagatelle

N° Plan	N° Plan	MJC, Centre Louis de Broglie, Marchés (8)	Adresse
12		MJC, Centre Louis de Broglie	1 place Parmentier
13		Marché de Neuilly	108 avenue Charles de Gaulle
14		Marché de sablonville	Place du marché
15		Marché Windsor	rue Windsor

N° Plan	N° Plan	Autres administrations (12)	Adresse
16		Commissariat de Police	34 rue du Pont
17		Tresorerie principale	3 rue Boulvard
18		Services fiscaux-circonscriptions Neuilly Nord et Sud	74 rue Chauveau
19		Tribunal d'Instance	16 Place du Marché
20		Sécurité sociale	28-36 rue du Pont
21		Sécurité sociale	16 Place du Marché
22		La poste bureau principal	149 boulevard Bineau
23		La poste Neuilly Sablon	2 rue d'Orléans
24		Centre des impôts-receite principale	24 rue de Longchamp
25		Direction de la vie sociale	2 bis rue du château 11 rue du commandant Pilot

Nombre de locaux à disposition du public	Capacité totale en nombre de personnes	Nombre de séances hebdomadaire ou d'occupation	Mode d'utilisation (municipal, associatif ou privé)	Aire d'attraction (quartier, commune, ...)
5 salles de réunions 16 bureaux salle de spectacle salle de bar salle d'exposition salle de réunion 2 salles	469 847 110 120 40 (43 + 47) = 90	49 séances 74h par semaine sur 1 an 1090h30 997h30 761h30 578h N.C.	associatif et municipal associatif et municipal municipal	Paris quartier, communal communal, Paris, Hauts de Seine
12 salles d'enseignement 1 salle double d'arts plastiques	282 personnes	enseignement: 3272 heures par an (année 2003) arts plastiques: 2333 heures par an (année 2003)	associatif et municipal	Neuilly
1 salle multi-activités 3 ateliers d'arts plastiques	80	15 associations permanences et périodiques sur 1069 heures par an (année 2003)	associatif et municipal	quartier, communal
Capacité d'accueil 1500 personnes marché de plein air 530 personnes	Nombre de commerces NC 57 58 abonnés et 30 volantins 27 abonnés et 3-8 volantins	4419h par an + 4 associations (année 2006)	associatif et municipal	communal, Paris

veur de la **Equipements en faveur de la petite enfance (11)**

N° Plan	N° Plan	Crèches et/ou halte-garderie (11)	Adresse	Capacité d'accueil	Gestionnaire(s)
26	1	Crèche/halte-garderie Emile Bergerat	5 villa Emile Bergerat	60 berceaux + 30 places en halte garderie	association gestion de crèche de Neuilly
27	2	Crèche Soyser	3-5 bis rue Soyser	60 berceaux	association gestion de crèche de Neuilly
28	3	Crèche/halte-garderie Sainte Anne	62 et 70 avenue du Roule	60 berceaux + 35 places en halte garderie	association gestion de crèche de Neuilly
29	4	Crèche/halte-garderie Germain Houdard	119 Achille Peretti	38 berceaux + 15 places en halte garderie	association gestion de crèche de Neuilly
30	5	Crèche Sainte Amélie	11 rue des Poissonniers	60 berceaux	association gestion de crèche de Neuilly
31	6	Crèche/halte-garderie Île de la Jatte	boulevard G.Seurat	60 berceaux + 30 places en halte garderie	association gestion de crèche de Neuilly
32	7	Halte-garderie familiale Bailly	19 rue Bailly	12 places en halte garderie	association gestion de crèche de Neuilly
33	8	Halte-garderie de Bagatelle	22 bis rue de la Ferme	20 places en halte garderie	association gestion de crèche de Neuilly
34	9	Crèche "Petit à Petit"	18 rue des Huissiers	25 places en halte garderie	Privé
34	10	Halte-garderie AFC	94 avenue Achille Peretti	30 places en halte garderie	Association Familiale Catholique
36	11	Halte-garderie AGF	124 rue Perronet	15 places en halte garderie	Association Générale de Familles

s d'enseig Equipements d'enseignement (28)

N° Plan		Groupes scolaires municipaux (maternelle et primaires) (11)		Groupes scolaires municipaux (maternelle et primaires) (11)		Etablissements secondaires et supérieurs publics (5)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)	
N° Plan	N° Plan	Affiliation	Adresse	Effectif total	Nombre total de Classe	Affiliation	Adresse	Effectif total	Nombre total de Classe	Affiliation	Adresse	Effectif total	Nombre total de Classe
37	1	Primaire des Huissiers	20 rue des Huissiers	297	10								
38	2	Maternelle Poissonniers	5-9 rue des Poissonniers	220	8								
39	3	Primaire A. Peretti	92 Achille Peretti	248	9								
40	4	Maternelle Roule	125 avenue du Roule	140	5								
41	5	Maternelle Dulud	101 rue Jacques Dulud	314	11								
42	6	Maternelle Michels	1 rue Pauline Borghèse	288	10								
43	7	Primaire A&B Michels	56 rue Madeleine Michels	357	12								
44	8	Maternelle Charcol	17 rue de la ferme	692	26								
45	9	Primaire A&B Charcol	15 rue de la ferme	716	11								
46	10	Maternelle A&B Saussaye	58-62 boulevard de la Saussaye	211	7								
47	11	Maternelle Gorce-Franklin	73-77 boulevard Georges Seurat	636	20								
		Primaire Gorce-Franklin		145	5								
				26	1								
N° Plan	N° Plan	Etablissements secondaires et supérieurs publics (5)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)	
12	12	Collège/Lycée Pasteur	21 boulevard Inkerman	1844	57								
13	13	Collège Théophile Gautier	41 rue de Longchamp	1108	36								
14	14	Lycée La Folie Saint-James	43 rue de Longchamp	N.C.	N.C.								
15	15	Collège André Maurois	43 Boulevard d'Argenson	N.C.	N.C.								
16	16	Lycée Professionnel Régional Vassili Kandinsky	96 boulevard Bineau	331	11								
N° Plan	N° Plan	Université (1)		Université (1)		Université (1)		Université (1)		Université (1)		Université (1)	
17	17	Paris IV - Sorbonne CELSA	77 rue de Villiers	816	26								
N° Plan	N° Plan	Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)		Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)		Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)		Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)		Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)		Etablissements d'enseignement privé (tous niveaux) (9)	
18	18	Institut Saint Dominique (école, collège, lycée)	23 quarter Boulevard d'Argenson	1844	62								
19	19	Sainte Croix (école, collège, lycée, préparatoire aux grandes écoles)	44 boulevard Victor Hugo/30 avenue du Roule	2118	68								
20	20	Sainte-Marie de Neuilly (école, collège, lycée, préparatoire aux grandes écoles)	24 et 29 boulevard Victor Hugo	1214	44								
21	21	Saint-Pierre Saint-Jean (école, collège)	23 rue des Poissonniers 121 avenue A. Peretti	527	19								
22	22	Lycée Espagnol	38 boulevard Victor Hugo	360	9 classes de chaque cycles de la 6ème à la terminale plus une classe de BTS en commerce								
23	23	Maymount School (maternelle, école, collège)	72 boulevard de la Saussaye	486	25								
24	24	Lycée Professionnel Georges Guérin	5 rue Devès	480	19								
25	25	Centre de Formation Professionnelle Notariale	7 rue de Chartrès	N.C.	N.C.								
26	26	Institut Européen des Affaires	53-55 avenue Charles de Gaulle	N.C.	N.C.								
N° Plan	N° Plan	Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)		Etablissements confessionnels (2)	
27	27	Jardin d'enfants israéliite	44 rue Jacques Dulud	N.C.	N.C.								
28	28	ALEF	26/27 rue Garnier	N.C.	N.C.								

SUR DES Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (5)

N° Plan	N° Plan	Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (5)	Adresse	Capacité d'accueil	Effectif total de l'établissement	Nombre de chambre ou de lits	Mode d'utilisation (municipal, associatif ou privé)	Aire d'attraction
65	1	Résidence du pont	28 rue du Pont	84	6	82 studios	établissement social communal CCAS Paris 17ème	N.C.
66	2	Résidence Beloeil	57 rue Pauline Borghèse	56	1	112 studios (56 Neuilly+ 56 Paris)	établissement social communal créé le 4 avril 1990	Neuilly, Paris
67	3	Maison de retraite Fondation Marthe Anrozée Lucat	26 boulevard Malitot	80	7	56 Studio	établissement privé lucratif	Neuilly, Paris et Hauts de Seine
68	4	Les Héloïdes	8 rue Delaborde	N.C.	N.C.	93	établissement privé lucratif	Neuilly, Paris et Hauts de Seine
69	5	Résidence Club	137 avenue Achille Peretti	N.C.	N.C.	230	établissement privé lucratif	Neuilly
N° Plan		Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (3)	Adresse	Capacité d'accueil	Effectif total de l'établissement	Nombre de chambre ou de lits	Mode d'utilisation (municipal, associatif ou privé)	Aire d'attraction
70	6	Maison de retraite Roger Teulier-E.H.P.A.D	20 rue des graviers	120	132	0 chambres, 82 lits + 80 chambres individuelles	établissement social communal	communal et hors départemental
71	7	Maison de retraite Résidence Saver	3 bis rue Saver	50	132	80 chambres individuelles	établissement social communal	communal et hors départemental
72	8	Résidence Médicalisée- Gallipani E.H.P.A.D	69 boulevard Bineau	119	101	09 chambres individuelles + 5 chambres à 2 lits	établissement social communal CCAS Paris	Paris 17ème
N° Plan		Associations de loisirs, de soutien et d'aide à domicile (7)	Adresse	Capacité d'accueil ou nombre de bénéficiaires	Effectif	Aire d'attraction		
73	9	Club Temps Libre	3 sites: 3 rue Beffroi 57 rue Borghèse 5-5 bis Bergerat	espace Dupont Fauville espace Beloeil-Borghèse espace Bergerat	85 adhérents au club (670 personnes) (30 personnes) (75 personnes)	Neuilly		
74	10	A.S.A.P.A. (auxiliaire de vie)	2 bis rue du Château (maison des associations)	100/mois	2 salariés	Neuilly		
75	11	S.E.R.V.I.R (aides ménagères)	2 bis rue du Château (maison des associations)	150/mois	24 salariés	N.C.		
76	12	S.O.S.3ème âge	2 bis rue du Château (maison des associations)	60 protégés	24 bénévoles	Hauts de Seine		
77	13	Assistance à domicile (gardées malades)	40 rue Madeleine Michells	N.C.	7 bénévoles	N.C.		
78	14	Maintien à domicile (soins à domicile)	2 rue de l'Église	100	5 salariés, 6 bénévoles	Neuilly, Levallois, Boulogne Billancourt Cheny, Issy les Moules, Sevres, Ville d'Avray		
79	15	A.R.D.E.U.R	96bis avenue Achille Peretti	100	7080 employés			

N° Plan	N° Plan	Les équipements sportifs (11)	Adresse	Nombre de salles, terrains etc.	Capacité d'accueil	Fréquentation hebdomadaire	Mode d'utilisation (municipal, associatif, privé)	Aire d'attraction
80	1	Centre aquatique et salles de sports	27-31 boulevard Inkerman	3 bassins (1050 m²) 4 salles	1250	3125	mis à disposition d'associations	Neuilly, Haut de Seine et Paris
81	2	Salles de sports de Neuilly	167 avenue Charles de Gaulle	3 salles (270 m²)	80	1600	mis à disposition d'associations	Neuilly
82	3	Complexe sportif du Pont de Neuilly	Île du Pont de Neuilly	alles (1600m²) / 3 courts de tennis 1 tank à ramer	710	2200	mis à disposition d'associations	Neuilly
83	4	Roller Skate Park	Île du Pont de Neuilly	1 terrain (750 m²)	50	100	mis à disposition d'associations	Neuilly
84	5	Terrain de pétanque	Île du Pont de Neuilly	1000m²	-	100	mis à disposition d'associations	Neuilly
85	6	Stade Gérard Moncier et Club House	53-55 boulevard du Parc	1 plateau polyvalent (1500m²) terrain de football (8000m²) aire d'athlétisme (4500m²) club house tennis club house foot, rugby, vélo... vestiaires et sanitaires	170	3000	mis à disposition d'associations	Neuilly
86	7	Salle de tennis de table	5 allée Ferrand	1 salle de 1000m²	100	300	associatif et privé	
87	8	Tennis et Club house de tennis Leclercq Norlier	79 rue Edouard Norlier	4 courts 2 vestiaires	40	3000	municipal, associatif	Neuilly quartier
88	9	Centre Louis de Broglie (M.J.C)	1 Place Parmentier	8 courts en terre battue / 1 court en quick dont 2 couverts avec structure gonflable en hiver	49	100	mis à disposition d'associations	Neuilly
89	10	Tennis Neuilly Saint James	23 boulevard du Général Koenig	salle de judo et salle de danse 8 courts en terre battue / 1 court en quick dont 2 couverts avec structure gonflable en hiver	40	en semaine, cours collectif ouvert à tout moment	Privé	Neuilly et est 25% extérieur
90	11	Gymnase du collège Théophile Gautier	43 rue de Longchamp	1 salle omnisport 1200m² 1 salle de gymnastique de 1000m² 1 salle de 300m² 2 vestiaires	NC	350 à 400 par semaine hors collégiens et lycéens	mis à disposition d'associations	Neuilly

N° Plan	N° Plan	Equipements culturels (9)	Adresse	Nombre de locaux/salle à la disposition du public	Capacité d'accueil	Fréquentation hebdomadaire	Nombre de séances, rencontre hebdomadaire	Mode d'utilisation (municipal, associatif, privé)	Aire d'attraction
91	1	Centre Louis de Broglie (M.J.C)	1 Place Parmentier	Exponeo/salle Renoir/un labo photo un café théâtre/un hall d'exposition/salle de lecture	200 personnes au total 80 places	66h30 d'occupation/semaine 68h30 d'occupation/semaine 72h d'occupation/semaine	18 séances 22 séances 19 séances	Municipal et associatif	quartier, Neuilly Paris et Hauts de Seine
92	2	Mediatheque site Longchamp	68 rue de Longchamp	1 salle d'accueil et de prêt + bureaux divers salle de lecture bibliothèque/salle de discussion	290 personnes	N.C	N.C	Municipal et associatif	quartier, Neuilly et Hauts de Seine
93	3	Mediatheque site Bergerat	5 villa Emile Bergerat	1 bibliothèque/salle enfants/grande salle discothèque/1 club de loisir pour personnes âgées	434 personnes	N.C	N.C	Municipal et associatif	quartier et Neuilly
94	4	Bibliothèque Saint Jean-Baptiste	3 rue de l'Eglise	1 salle	20 personnes	N.C	N.C	Privé et associatif	quartier
95	5	Culture et bibliothèque pour tous	2 bis rue du Château	1 salle de 35 m2	20 personnes	N.C	N.C	Privé et associatif	quartier
96	6	Le Village Cédema Théâtre	124 rue de Chazay	2 salles	43 et 47 personnes	N.C	15 conférences / semaine sur les 2 salles	Privé et associatif	Neuilly
97	7	Maison de la Famille	124 rue Perronet	1 salle de lecture salle de peinture et de soutien scolaire	30 personnes au total	N.C	N.C	Associatif	quartier et Neuilly
98	8	Théâtre et salle de Neuilly	167 avenue Charles de Gaulle	salle de spectacle le salon bar salle d'exposition	840 personnes 165 personnes	N.C	N.C	Associatif	quartier et Neuilly
99	9	Musée des automates- Hôtel Arturo Lopez	68 rue de Longchamp	1 salle de réunion + 1 bureau/salle d'exposition	N.C	N.C	N.C	Municipal et associatif	Neuilly et Hauts de Seine
N° Plan	N° Plan	Equipements de santé (16) Hôpitaux et Cliniques (6)	Adresse	Capacité d'accueil	Fréquentation en nombre de patients	Spécialité	Aire d'attraction	Publi/privé	
100	1	Centre Hospitalier de Neuilly-Courbevoie	34-36 boulevard du Général Leclerc	84 lits long séjour 2 lits accueil temporaire	11000 entrées par an 4840 patients par an	cardiologie ophtalmologie	Paris, Hauts de Seine et France	Public	
101	2	Centre chirurgical Ambroise Paré	27 boulevard Victor Hugo	192 lits		angiographie rétinienne	Paris, Hauts de Seine, province, étranger	Privé	
102	3	Centre chirurgical Pierre Chérest	5 rue Pierre Chérest	(15 ambulatoires/ 33 en chirurgie)		Oncologie	Paris, Hauts de Seine, province, étranger	Privé conventionné	
103	4	Clinique SAS Hartmann	26 boulevard Victor Hugo	80 lits + 40 places		maternité / gynécologie	Paris et Hauts de Seine	Privé	
104	5	Clinique Sainte Isabelle	24 boulevard du Château	67 lits	380 patients/ mois soit 4560/an	urologie / CRU		Privé à but lucratif	
105	6	Hôpital Américain	63 boulevard Victor Hugo	183 lits d'hospitalisation 11 places ambulatoires	7221 / an en hospitalisation 23957 / an en ambulatoire	hospitalisation en médecine chirurgie obstétrique / bilan de santé	Paris et Grand Ouest Parisien	Privé à but non lucratif	
N° Plan	N° Plan	Autres équipements de santé (dispensaires/centre de soins) (10)	Adresse						
106	7	Association Hispano-Américaine - Dispensaire San Fernando	121 boulevard Bineau						

187	8	Association Notre Dame enfants handicapés	42 avenue du Roule
188	9	Association Notre Dame adultes handicapés	44 avenue du Roule
189	10	Association de Parents et amis de personnes handicapées mentales de la banlieue Nord-Ouest de Paris	11-13 rue des Poissonniers
190	11	Centre F.P.G.A.V.S.	11 rue du Commandant Pillet
191	12	Centre FMH-Femmes enceintes	36 boulevard de la Chapelle
192	13	Centre médico-psychologique pour adultes	36 boulevard du Général Leclerc
193	14	Fondation Paul Parquet	141 rue Soyat
194	15	Institut Edouard Claparède	41 boulevard Paul Emile Victor
195	16	Foyer pour adultes aptes ou inaptes au Travail	5 rue du Général Cordonnier 14 rue des Graviers

N° Plan	N° Plan	Equipements culturels (10)	Adresse	gestionnaires	date de construction de l'édifice	capacité d'accueil maximale d'après les services de sécurité	nombre d'offices hebdomadaire	nom d'exploitation
196	1	Eglise St Pierre	90 avenue Achille Peretti Nanterre	Association diocésaine de Nanterre	1890	plus de 1500 personnes	12	régie directe
197	2	Eglise St Jean-Baptiste	158 avenue Charles de Gaulle Nanterre	Association diocésaine de Nanterre	1831	1300 personnes	7	Affermage
198	3	Eglise St Jacques	167 boulevard Bineau Nanterre	Association diocésaine de Nanterre	1937	404 personnes	2	régie directe
199	4	Eglise Bienheureuse Isabelle	1 place de Bagatelle Nanterre	Association diocésaine de Nanterre	1968	568 personnes	3	concession
200	5	Chapelle Notre Dame de la bonne Délivrance	9 boulevard de la Saussaye	La congrégation des dames de St-Joseph de la rue de la Saussaye	1907	N.C (5ième catégorie)	10	concession
201	6	Eglise Réformée	18 boulevard Inkermann	Association des Eglises réformées de France	1872	402 personnes	1	régie directe
202	7	Synagogue	12 rue Ancelle	Association consistoriale israélite de Paris	1948	490 personnes	N.C	N.C
203	8	Eglise Adventiste de Neuilly	81-83 boulevard Bineau	Fédération des églises Adventistes	1876	300 personnes	5	régie directe
204	9	Aumônerie de l'enseignement public de Neuilly	1 boulevard Mermoz	Association diocésaine de Nanterre	N.C	400 personnes	N.C	N.C
205	10	La Grande Loge de France	13 villa des Acacias					
64	28	Centre Alef	25-27 rue des Graviers					
63	27	Jardin d'enfant	44 rue-Jacques Dulud					
N° Plan	N° Plan	Parkings (9)	Adresse	capacité d'accueil	date de mise en service	nombre de niveaux	gestionnaire	nom d'exploitation
196	1	Parking Dulud	101 rue Jacques Dulud	93 places	1972	2	Neuilly	régie directe
197	2	Parking de Bagatelle	Place de Bagatelle	290 places	1995	5	L'Erable	Affermage
198	3	Parking de l'île de la Jatte	64 boulevard Vital Bouhol	78 places	2005	2	Neuilly	régie directe
199	4	Parking de l'île de la Jatte	88 boulevard Georges Seurat	61 places	2008	2	Neuilly	régie directe
200	5	Parking de la place du marché	Place du marché	935 places	1985	4	Neuilly stationnement	concession
201	6	Parking de la place de la Fontaine	94 avenue du Roule	293 places	1973 extension en cours	3	Socap parc France	concession
202	7	Parking Avenue Charles de Gaulle	154 bis-167 av. Charles de GAULLE	96 places	1993 extension parking CDG en 2002	2	Parking de Neuilly	régie directe
203	8	Parking Inkermann	27-31 boulevard Inkermann	444 places	2003	3	N.C	régie directe
204	9	Parking Sainte Anne	62/70 avenue du Roule	95 places	2002	2	Ville	N.C
205	10	Parking rue Soyat	3-5 rue Soyat	15 places (SEMINE)	1996	2	Neuilly et la SEMINE	AFUL
206	11	Parking Baloeil	53-63 rue Pauline Borghèse	54 Box	N.C	1	OPAC	Privé

N° Plan	N° Plan	Cimetières (2)	Adresse	surface en m2	capacité en nombre de place
135	1	Cimetière ancien	1-3 rue Victor Noir	26000 m2	3670 sépultures
136	2	Cimetière nouveau	Rue Vimy (NANTERRE)	75000 m2	11250 sépultures

N° Plan	N° Plan	Espaces vert (20)	Adresse	Surface en m2	jeux
137	1	Square Alfred de Musset	Impasse Alfred de Musset	2600 m2	oui
138	2	Square Alfred Sisley	47 boulevard Vital Bouhot	4500 m2	non
139	3	Square Amiral Fournier	Boulevard Jean Mermoz	650 m2	oui
140	4	Square Belloeil	55 rue Pauline Borghèse	3500 m2	oui
141	5	Square Daniel Rops	22 rue Pauline Borghèse	1200 m2	oui
142	6	Square Emile Bergerat	5-5 bis villa Emile Bergerat	400 m2	non
143	7	Square de l'eau Albienne	18 boulevard du général Lederc	1000 m2	oui
144	8	Square François d'Humières	Boulevard du Parc	1200 m2	oui
145	9	Square du tennis du Parc	Boulevard du Parc	120 m2	non
146	10	Square Prévert	48-66 boulevard Georges Seurat	4800 m2	non
147	11	Square Jean Mermoz	Boulevard Jean Mermoz	950 m2	non
148	12	Square Philippe de Vogüe	64 bis boulevard Victor Hugo	1200 m2	non
149	13	Square Martial Massiani	129 rue Perronet	5400 m2	oui
150	14	Dalle Avenue Charles de Gaulle	Avenue Charles de Gaulle/Pont de Neuilly	15260 m2	non
151	15	Jardin Jeanne d'Arc	Place Winston Churchill	950 m2	non
152	16	Jardin du temple de l'Amour	Ile de la Jatte	13600 m2	non
153	17	Jardin de l'île du Pont	Ile du Pont	18900 m2	non
154	18	Parc de la Foie Saint James	34 avenue de Madrid	28000 m2	en travaux
155	19	Square Beffroy	Place Beffroy	1400 m2	non
156	20	Square du Pont Bineau	200 boulevard Bineau	250 m2	non

Présentation de l'Etat Initial de l'Environnement

Mairie de Neuilly-sur-Seine
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

P PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constitue, en lien avec le diagnostic (*partie I du rapport de présentation*), l'«analyse de l'état initial de l'environnement». Il a pour objet de présenter les principaux enjeux environnementaux pour le territoire neuilléen.

Trois enjeux principaux sont ainsi mis en évidence : Protéger l'environnement à l'échelle de Neuilly-sur-Seine, préserver les ressources épuisables (eau, sols naturels,...) et optimiser la gestion des déchets.

L'état initial de l'environnement révèle, compte tenu du territoire fortement urbanisé de Neuilly-sur-Seine, une richesse du patrimoine naturel (la Seine, les berges, le voisinage du bois de Boulogne) dont la diversité constitue un atout important.

Il démontre combien sont divers et fragiles les écosystèmes existants. Il expose les risques sanitaires induits par la pollution atmosphérique. Il met en évidence la qualité de l'organisation des réseaux de distribution des différents fluides dont dépend pour une large part la qualité des services offerts aux Neuilléens.

Il montre aussi que les risques industriels proviennent des établissements classés implantés en périphérie de Neuilly-sur-Seine. Ces risques apparaissent contrôlés, notamment par l'action de la Préfecture de Police. Il souligne, enfin, la nécessité de poursuivre le développement d'une gestion globale des déchets.

I. GÉOMORPHOLOGIE

HYDROLOGIE ET CLIMAT

1- *Le site naturel*

►► La topographie

Le territoire communal est limité géographiquement par les communes de Puteaux et au sud-ouest, de Courbevoie et de Levallois-Perret au Nord, de Nanterre vers l'Ouest et de la ville de Paris vers l'Est, le bois de Boulogne borde la limite Sud de la commune.

Ce territoire est situé dans la partie centrale de vallée de la Seine, orientée Sud-Ouest/Nord-Est, dans sa entre le pont de Puteaux à l'aval et le pont de Courbevoie à l'amont.

► Au plan géomorphologique, on peut distinguer les deux zones suivantes :

1 ► Une zone basse (altitude du Terrain Naturel (TN) entre +30.00m et 35.00m ngf) correspondant à la plaine alluviale de la Seine, située de part et d'autre du fleuve. La structure des alluvions (ère quaternaire) est irrégulière et son épaisseur est plus importante en rive gauche de la Seine qu'en rive droite.

En rive gauche, la limite d'extension latérale des dépôts alluviaux correspond au boulevard circulaire Sud de la Défense alors qu'en rive droite, on note la présence des alluvions jusqu'à la porte Maillot.

Cette zone se décompose à l'échelle communale en deux secteurs. Le premier secteur, situé le long de la Seine, en zone inondable, est constitué en partie par des

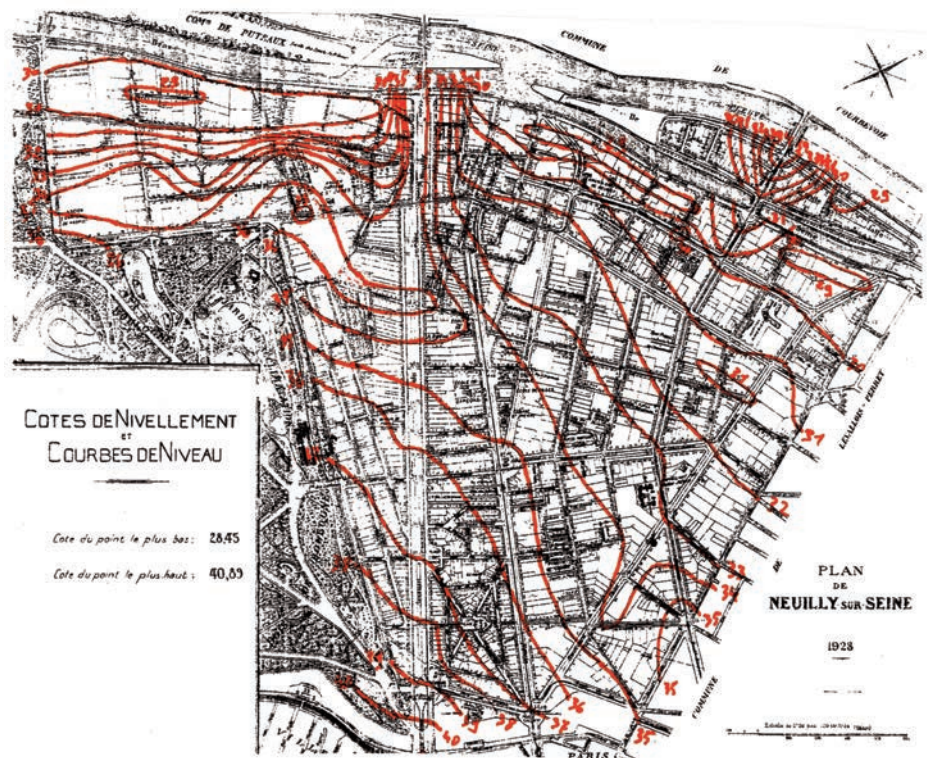
remblais. Certains ont été réalisés au 18^{ème} siècle et permirent un franchissement plus aisé du fleuve. Le second secteur est constitué par des lignes de relief culminant à la cote 30.

Les terrains concernés se situent près de l'actuel Pont de Neuilly, épargné par les crues en raison de ce très léger relief.

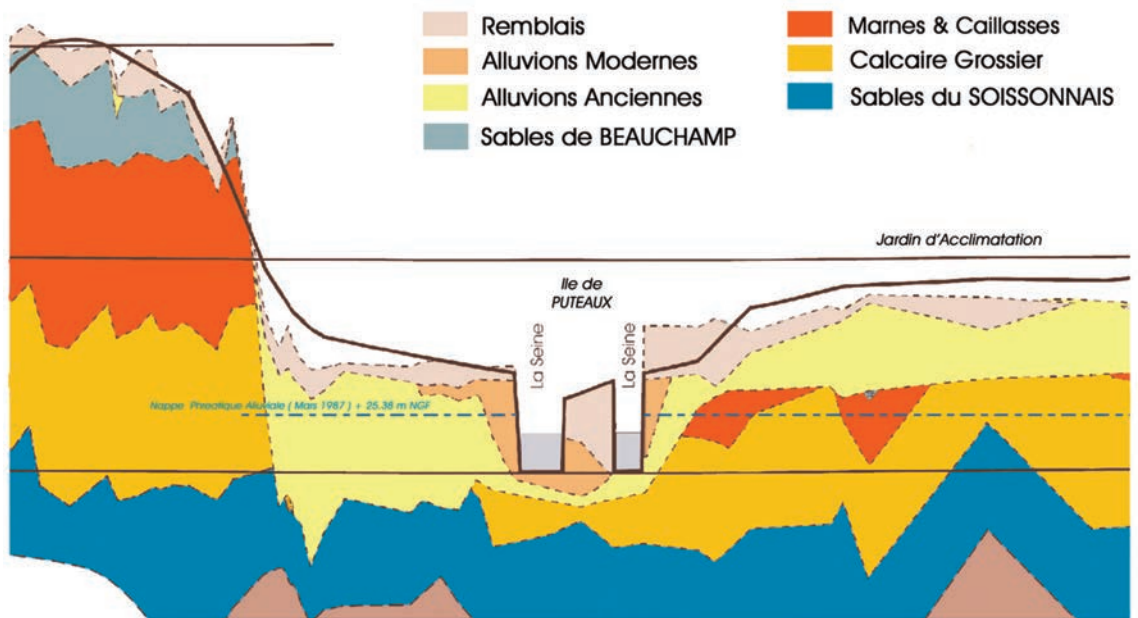
2 ► Une zone haute (TN entre +50.00m et +60.00m ngf) à l'Ouest du site (secteur de la Défense) caractérisée par l'absence de formation alluviale et la présence à faible profondeur de couche de l'ère tertiaire en place (horizon des sables de Beauchamp du Bartonien inférieur).

Ce secteur se caractérise sur le territoire Neuilléen, par des lignes de relief qui paraissent s'infléchir jusqu'à la cote 40 le long du tracé de l'avenue Charles de Gaulle.

Le positionnement du territoire communal dans l'ancien lit de la Seine, remblayé par des alluvions à l'époque quaternaire, explique le peu de relief de la ville.



**Profil en long géologique
en amont du pont de Neuilly**



(source: BRGM)

► LA GÉOLOGIE

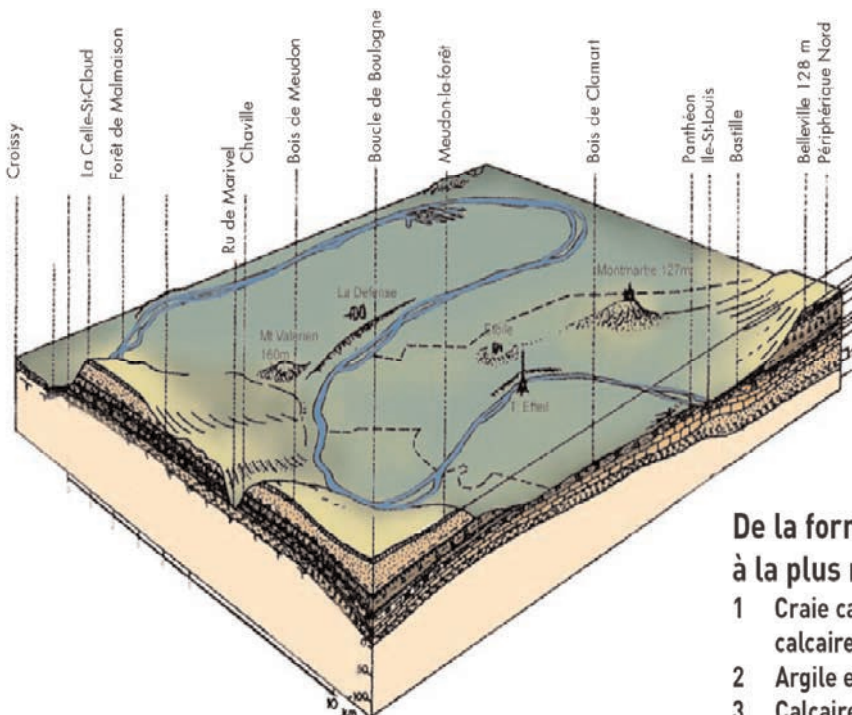
Intimement lié au Bassin Parisien en ce qui concerne sa formation, le sous-sol du territoire de Neuilly en a subi les mêmes évolutions. Les sondages opérés ont permis de relever à 28 mètres du niveau du sol une couche d'argile plastique caractérisant le sparnacien au début du tertiaire, au dessus de laquelle différents calcaires (*verdâtre dur, grisâtre dur*) moyen et grossier inférieur et supérieur, rappelant le lutétien, s'abaissent assez régulièrement d'Est en Ouest.

Des alluvions anciennes, sables jaunes fins et des graviers, situées vers la

Porte Maillot, ravinent par endroit les marnes tendres du lutétien supérieur. Vers le Pont de Neuilly, des alluvions modernes, composées de limons gris et noirs argileux, recouvrent le lutétien et situent l'époque quaternaire. Recouvrant le tout, le remblai varie selon les endroits mais généralement son épaisseur augmente d'Est en Ouest.

En outre, tout le sous-sol de Neuilly offre, à la superficie, ce mélange de sable et de cailloux roulés recouvrant, jusqu'à la profondeur de 4 ou 5 mètres, des bancs calcaires qui s'étendent dans cette partie du territoire de la région parisienne.

Les formations géologiques à Paris et dans la banlieue Ouest

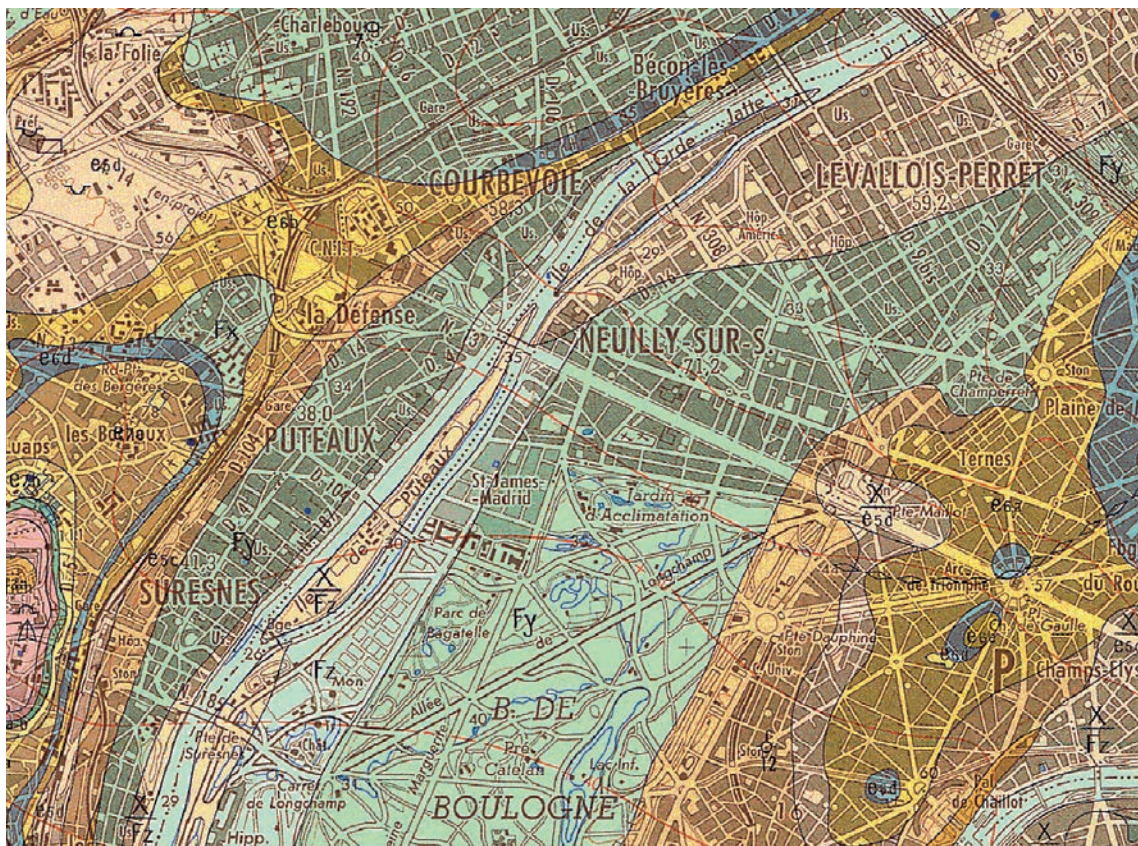


De la formation la plus ancienne à la plus récente :

- 1 Craie campanienne surmontée localement par le calcaire et les marnes de Meudon.
- 2 Argile et sables yprésiens.
- 3 Calcaire grossier du Lutétien.
- 4 Marnes et caillasses du Lutétien.
- 5 Sables de Beauchamp.
- 6 Calcaire de Saint-Ouen.
- 7 Sables de Monceau, marnes et masses du gypse.
- 8 Argile verte du Stampien.
- 9 Formation de Brie.
- 10 Marnes à huîtres et Sables de Fontainebleau.
- 11 Argile à meulière.


De par sa nature de sous-sol, aucune carrière, ancienne carrière ou poche de dissolution, n'a été recensée pour la commune de Neuilly-sur-Seine par l'Inspection Générale des Carrières de Paris.

Carte géologique



(source: BRGM)

 Courbe structurale du mur du Lutétien

 Prolongement de la courbe dans les zones où le mur du Lutétien a été érodé

- TERRAINS SÉDIMENTAIRES**
- X Béthune
- E Boulds
- Fz Alluvions modernes
- LP Lignes des plateaux
- F³ Alluvions anciennes
- m₁ Sables de Lutetien
- g¹¹ Marnes de Montmorency
- g¹² Sables de Fontainebleau
- g¹³ Sables grisâtres
- g¹⁴ Marnes à Hédouville
- g¹⁵ Calcaire de Bré
- g¹⁶ Marnes vertes et grises à Cyprès
- g¹⁷ Marnes supra-gréseuses
- g¹⁸ Marnes et Calcaires du Cypres
- g¹⁹ Marnes à Phylloporites et Marnes à Sables de Montreuil
- g²⁰ Calcaire de S-Ouest
- g²¹ Sables de Montmorency
- g²² Calcaire de Ducy
- g²³ Sables de Beauchamp
- g²⁴ Marnes et Calcaires Zone IV du Lutétien
- g²⁵ Lutétien Zone II et III
- g²⁶ Sparmatien
- g²⁷ Marnes
- g²⁸ Compagnon

▶ LA SUCCESSION DES COUCHES PRINCIPALES EST LA SUIVANTE DEPUIS LE TERRAIN NATUREL ET DANS L'ORDRE STRATIGRAPHIQUE SUIVANT :

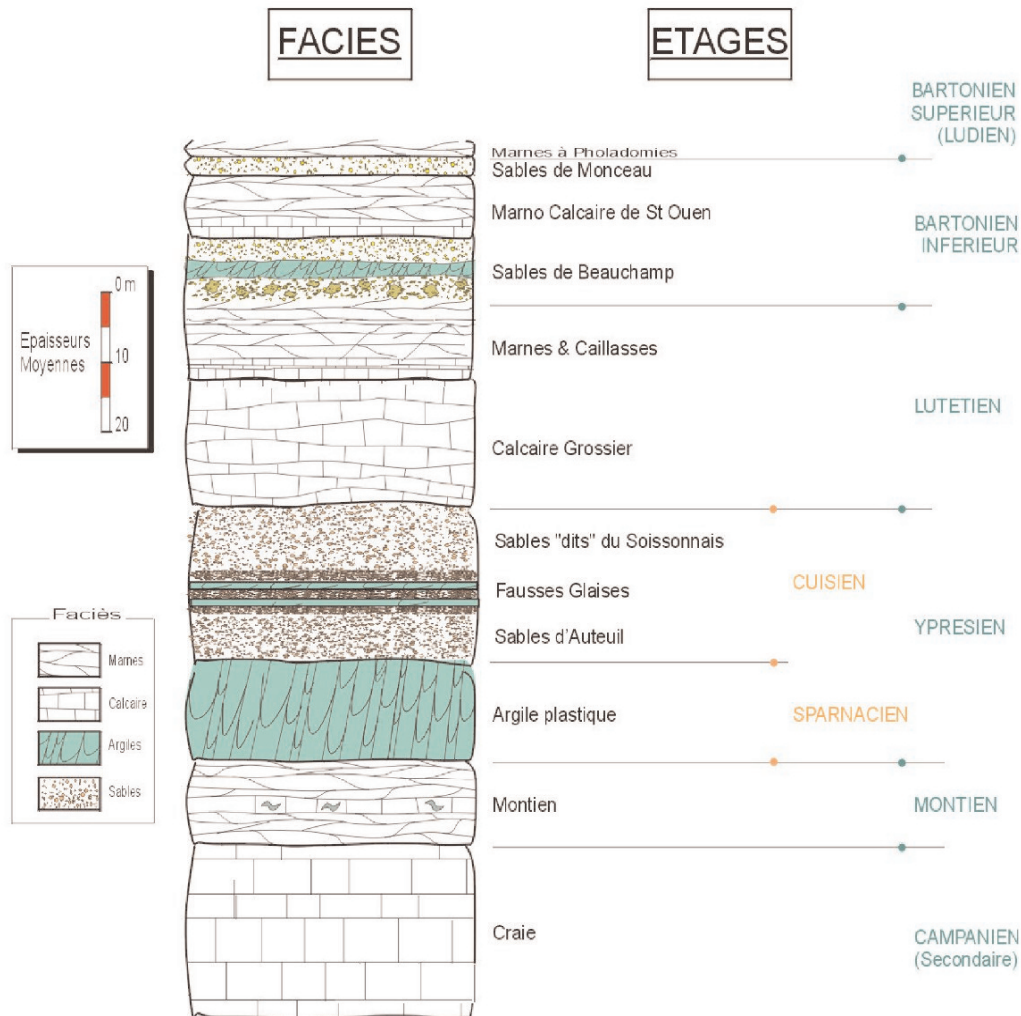
1▶ Les formations quaternaires constituées par les remblais surmontant les dépôts d'Alluvions (*Alluvions récentes reposant sur des alluvions anciennes*).

2▶ Les couches du substratum, d'âge tertiaire représentées dans l'ordre stratigraphique suivant :

- Les sables de Beauchamp (*Bartonien*)
- Les marnes et caillasses (*Lutétien moyen*)
- Le calcaire grossier (*Lutétien inférieur*)
- Les horizons Yprésiens représentés successivement par :
 - ▶ les sables du Soissonnais (*Cuisien*)
 - ▶ les fausses glaises (*Cuisien*)
 - ▶ les sables d'Auteuil (*Cuisien*)
 - ▶ l'argile plastique Sparnacienne
- Les horizons Montiens
- La craie Campanienne

Coupe stratigraphique des terrains tertiaires

Neuilly-sur-Seine secteur de la Défense



(source: Laboratoire Régional de l'Est Parisien – juin 2004)

►► L'HYDROLOGIE

- AU PLAN HYDROLOGIQUE, LE SITE EST CARACTÉRISÉ PAR LA PRÉSENCE DE TROIS RÉSERVOIRS AQUIFÈRES DISTINCTS. ON DISTINGUE SUCCESSIVEMENT À COMPTER DU TERRAIN NATUREL :

- 1 ► La nappe phréatique générale
- 2 ► La nappe des sables d'Auteuil
- 3 ► La nappe profonde (*Montien et craie*)

La nappe phréatique baigne les dépôts alluviaux de basse terrasse, les horizons Lutétiens et la partie supérieure sableuse du Cuisien (*sables dits du soissonnais*). Son mur imperméable est constitué par les fausses glaises de l'étage Cuisien peu perméables. Le niveau statique (*niveau d'eau mesuré dans les forages équipés de piézomètres*) est directement lié à celui de la Seine qui l'alimente. Il remonte en période de crue avec un amoindrissement de l'onde de crue qui est en fonction de la distance à la Seine et de l'amplitude et de la durée des crues.

Le débit moyen de la Seine (*quantité d'eau qui passe, en 1 seconde, en un point donné*) est de 500 m³/seconde. Il peut varier de 250 m³/seconde en été à 2500 m³/seconde en hiver, lors de très grandes crues. En période de basses eaux, le débit de la Seine passe en dessous de 300 m³/seconde. En période de hautes eaux, le débit de la Seine est supérieur à 500 m³/seconde.

La période des hautes eaux, de décembre à avril, alterne avec la période des basses eaux, de juin à octobre. Les études récentes tendraient à montrer que la nappe à l'étiage se situe vers la côte +23,50 m NGF alors qu'elle était vers +22,50 m NGF en 1968.

Lors de sa traversée en région parisienne, le réseau hydrographique de la Seine perd ses caractéristiques naturelles. Les débits eux-mêmes sont régulés par quatre grands barrages-réservoirs qui jouent le rôle d'écrêtement de crues et de soutien d'étiage. Le lit habituel du fleuve est appelé lit mineur. En cas de crue, l'eau envahit parfois les alentours et définit alors le lit majeur.

Le niveau maximum des crues est atteint habituellement pendant les mois de janvier et février. Le climat rencontré sur les territoires qui longent la Seine et ses principaux affluents expose les rivières de son bassin et elle-même à des crues hivernales dont certaines, dans le passé, ont été catastrophiques. La plus ancienne connue est celle de février 1658, où le pont Marie, à Paris, fut emporté et vingt-deux maisons avec lui (*cote maximale par rapport au zéro local : 8,96 mètres*). Au cours de la crue de 1910, le niveau de la Seine a atteint la cote +30,20 m NGF au pont de Neuilly.

Cette cote, prise en référence de crue centennale, est le plus haut niveau connu à ce jour pour la Seine au Pont de Neuilly. L'importance des crues est liée aujourd'hui, à la concomitance et au niveau des pluies tombées sur les bassins versants de l'Yonne, de la Seine, de la Marne et des autres affluents de la Seine, à l'imperméabilisation naturelle et temporaire (*saturation des sols, gel*) ou artificielle des sols, du fait de l'urbanisation.

La nappe des sables d'Auteuil est captive et mise en charge par les fausses glaises. Son mur imperméable est constitué par les argiles plastiques de l'étage Sparnacien.

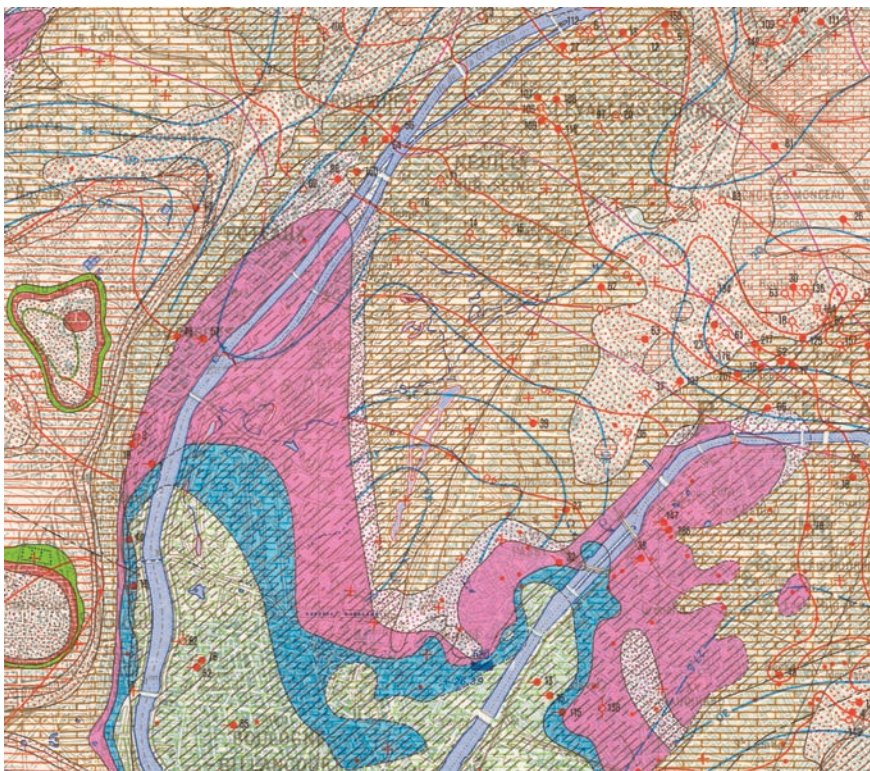
La nappe profonde, baignant les horizons Montien et la craie Campanienne, est une nappe captive mise en charge par les argiles plastiques Sparnaciennes

impermeables. Nous disposons d'un nombre réduit de relevés concernant cette nappe dont le niveau statique est proche de celui de la nappe alluviale. La hauteur de mise en charge sous le niveau des argiles plastiques est élevée (*plus de 40m en moyenne*).

La géométrie générale des couches présente un léger pendage général vers le Nord-Est. Le toit de la craie carpienne décroît entre les côtes de -22,50 m NGF cotes Puteaux et de -41,30 m NGF à l'aval du Pont de Neuilly-sur-Seine (*ce qui détermine un pendage de la couche d'environ 2% vers le Nord-Est*).

(source : Laboratoire Régional de l'Est Parisien –juin 2004)

Carte Hydrogéologique



(source: BRGM)

I. GÉOMORPHOLOGIE

HYDROLOGIE ET CLIMAT

2- Le climat

Les données chiffrées recueillies auprès de Météo France peuvent être analysées comme suit :

Le climat est le même pour Neuilly que pour la région parisienne. Le climat de cette zone fortement urbanisée est de type océanique dégradé, c'est à dire un climat tempéré, marquant la transition entre le climat continental de l'Est, hivers froids et étés chauds, et le climat maritime de l'Ouest de la France, aux étés tièdes et aux hivers doux.

► LES TEMPÉRATURES

L'été, la température oscille autour d'une moyenne de 20°C, au printemps et à l'automne 15°C, l'hiver autour de 5°C.

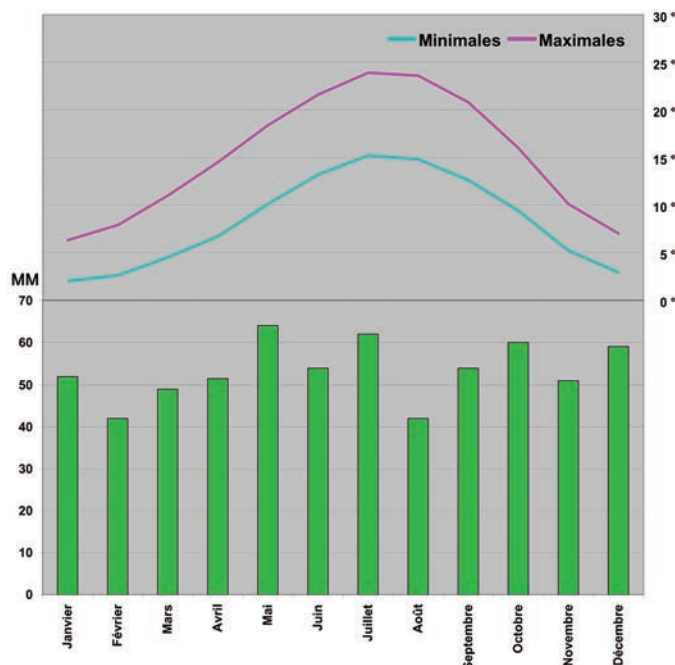


Janvier 2003

► LE RISQUE LIÉ AU FROID

Le froid a des conséquences dans la gestion quotidienne de la ville. Les périodes de neige et de verglas paralysent l'activité par, notamment, l'augmentation des perturbations du trafic routier.

Le climat



Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23,9 °C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	95,7 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

(source : Météo France)

▶ LES PRÉCIPITATIONS

Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles. Il tombe en moyenne un peu plus de 600 mm d'eau par an, ce qui représente une moyenne mensuelle de 50 mm. Néanmoins les saisons influent et corrigent quelque peu cette moyenne. Ainsi, on peut constater que les mois de février (*généralement temps froid et sec*) ont enregistré tous deux des moyennes relativement basses de l'ordre de 40 mm.

Tempête du 26 décembre 1999
Le stade Montclar



La folie Saint-James



Passerelle Ile-de-la-Jatte



(source: Direction de la Voirie et des Infrastructures)

En termes de répartition, il pleut environ 13,5 jours par mois, ce qui représente 45 % de jours avec pluie sur une durée de 1 mois. Les mois les plus favorables étant juillet et août qui enregistrent seulement 10 jours avec précipitations.

▶ L'ENSOLEILLEMENT

La durée moyenne de l'insolation est de 1.700 heures par an avec juillet et août qui enregistrent à eux seuls 460 heures d'ensoleillement, soit 27% du total de l'insolation annuelle.

▶ LE VENT

Tout au long de l'année, la vitesse du vent est de l'ordre de 11 km/h, soit environ 4 m/s. Les mois les plus exposés sont décembre, janvier, février, mars et avril.

Outre leurs effets sur la pollution, les conditions météorologiques influent nettement sur la propagation du bruit (*vitesse et orientation du vent par exemple*).

▶ LE RISQUE LIÉ À LA TEMPÊTE :

Le 26 décembre 1999, une tempête s'est abattue sur le territoire. De nombreux dommages ont été recensés : chute d'arbres, arrachage de tuiles,...

» L'INCIDENCE SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

Généralement, le relief de plaine et les régimes océaniques venteux et pluvieux fréquents de l'Île-de-France favorisent une bonne dispersion des polluants.

En revanche, lorsque les conditions météorologiques ne favorisent pas cette dispersion ou conduisent à une transformation rapide des polluants par temps chaud, les seuils réglementaires peuvent être franchis pour le dioxyde d'azote ou l'ozone.

En effet, localement les concentrations de l'atmosphère en différentes espèces chimiques dépendent à la fois des émissions elles-mêmes, en quantité comme en qualité, de l'activité photochimique (*température, ensoleillement*) et, d'une façon très importante, des qualités dispersives de l'atmosphère.

C'est ainsi que, pour des émissions de polluants équivalentes en lieu et en intensité, deux situations météorologiques, l'une favorable, l'autre défavorable, peuvent conduire à une très forte différence des niveaux de polluants dans l'environnement, d'un facteur 20 parfois.

Les épisodes de pollution que Neuilly a notamment connu en 1994 et en 1995 sont directement en relation avec les pics de températures atteints pour les mois de juin, juillet, août : respectivement 32,9°C, 33,9°C, 35,3°C en 1994 et 33,1°C, 36,4°C, 35,1°C en 1995.

II. RISQUES - NUISANCES ET ENVIRONNEMENT

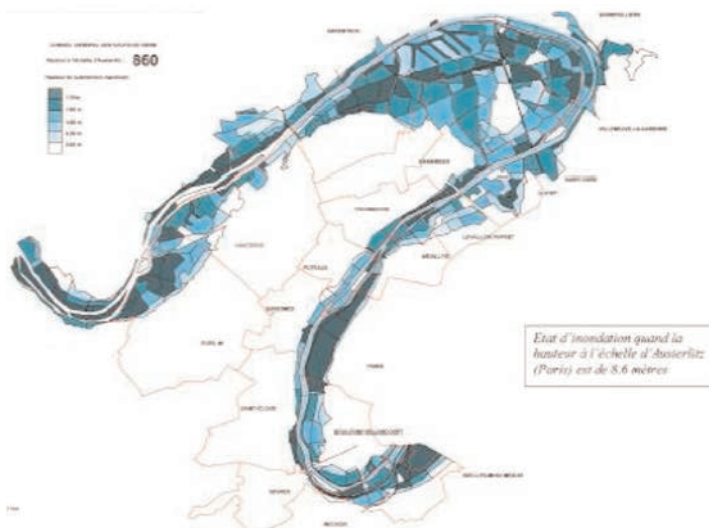
1- Le plan de Prévention des Risques

► LE RISQUE INONDATION

Les catastrophes naturelles dans le domaine des crues ont été nombreuses au cours de la dernière décennie à l'échelle nationale.

Afin de prendre en compte ce risque, le P.P.R.I. établit les servitudes d'utilité publique qui réglementent l'acte de construire d'une part et fixent les prescriptions concernant les bâtiments et installations existantes d'autre part. Le P.P.R.I. de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine concerne 18 communes. L'aléa de référence est celui de la crue de 1910. Le P.P.R.I. a été arrêté par le Préfet le 9 janvier 2004.

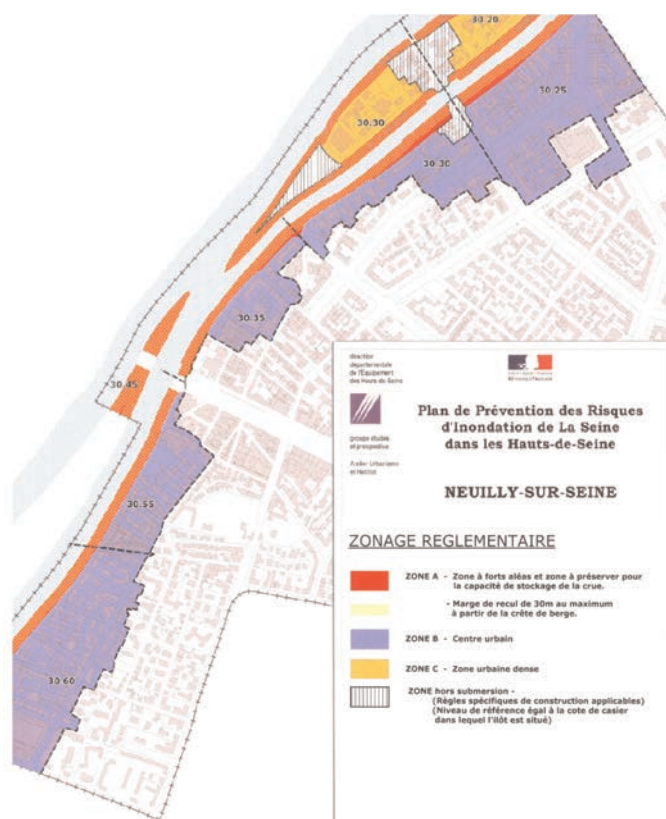
Limite de la zone inondée lors de la crue de janvier 1910

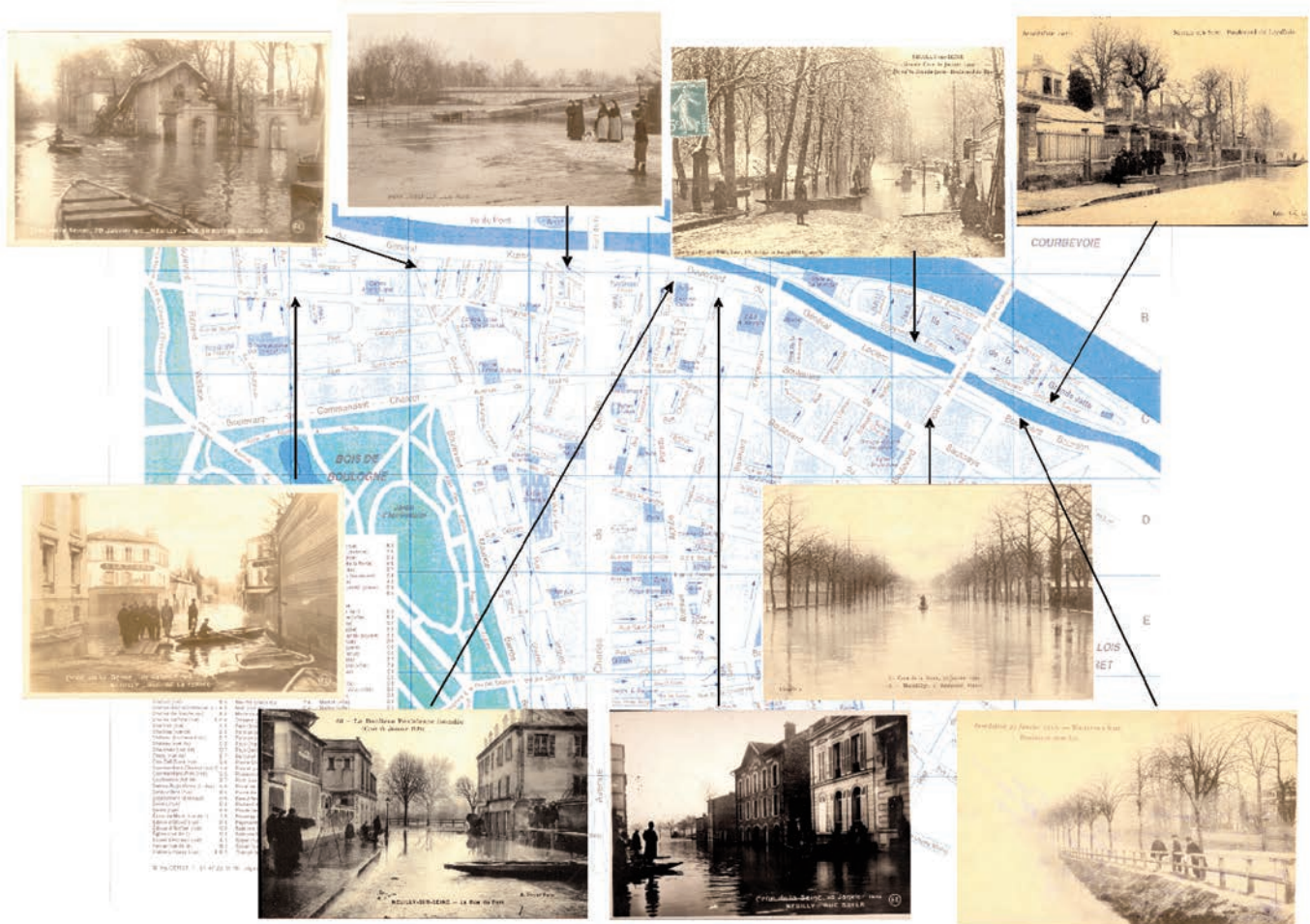


Le P.P.R.I. à Neuilly-sur-Seine

► LES PRINCIPES ET OBJECTIFS DU P.P.R.I. SONT :

- d'interdire les implantations humaines nouvelles dans les zones les plus dangereuses.
- de limiter les populations et les dommages aux biens dans les autres zones inondables et éviter un accroissement des dommages dans le futur.
- d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval.
- de prendre en compte l'existence de secteurs déjà urbanisés et permettre la poursuite de leur développement dans une logique de développement durable.





Source : Direction de la Voirie et des Infrastructures

► LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques majeurs

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et des contrôles répétés. Le département des Hauts-de-Seine demeure une des plus grandes concentrations industrielles françaises et la première en Ile-de-France.

Les industries à risque industriel majeur sont concentrées dans la boucle Nord du département, soit en secteur urbanisé, soit en zone industrielle.

Les principaux sites industriels à risque recensés dans les Hauts-de-Seine sont les établissements classés en SEVESO II:

- les dépôts pétroliers de Gennevilliers (*ELF, SITESC, SOGEP, TRAPIL*), de Nanterre (*DPN et SDPN*), de Saint-Ouen (*TOTAL*),

Localisation des entreprises classées

► les dépôts chimiques de Villeneuve-la-Garenne (*PROPETROL* et *LAMBERT RIVIERE*), (*ISOCHEM*) de Gennevilliers,

► les entrepôts de Gennevilliers (*MGF*)

► le centre d'études nucléaires de Fontenay-aux-Roses (*CEA*) ainsi que les établissements soumis à autorisation: *ASTRA CALVE*, *SHELL LUBRIFIANTS*, *EDF*, *PANZANI*, *SAGEP*, *AVENTIS PHARMA* et les *GRANDS MOULINS DE PARIS*.

(source : Dossier départemental des risques majeurs des Hauts-de-Seine – octobre 2002)

La ville de Neuilly-sur-Seine ne possède pas, sur son territoire, d'entreprises représentant des risques technologiques majeurs.

Toutefois, le préfet prévoit, au travers du Plan Particulier d'Intervention (*P.P.I.*), l'organisation des secours lorsqu'un accident dans le département est susceptible d'avoir des répercussions à l'extérieur du site d'exploitation.

Transports de matières dangereuses

De manière générale, l'essentiel du trafic de matières dangereuses est réalisé via le rail et les canalisations. A Neuilly-sur-Seine, le réseau ferré est spécialisé dans le transport des voyageurs et se compose d'une ligne de métro (*ligne n°1*) et du RER A.

Aussi le transport de matières dangereuses le plus important dans la commune est celui du gaz. Plus de 4 kilomètres de canalisations haute pression de gaz, exploitées par Gaz de France, traversent la commune. Le transport se fait sous une pression de

DOSSIER DEPARTEMENTAL
DES RISQUES MAJEURS
DES HAUTS-DE-SEINE

Risque technologique majeur

Localisation des entreprises
classées



Document cartographique élaboré par les services de l'Etat en mai 2002, en fonction des connaissances scientifiques et des documents juridiques de référence.
Ce document a été établi pour procéder à l'information des populations sur les risques majeurs, en fonction de l'article L125-2 du code de l'environnement (ex article 21 de la loi du 22 juillet 1987). Il est évolutif et sera mis à jour en fonction de l'état des connaissances en matière de risques majeurs.

— Limites Communales
— SEVESO (seuil AS)
— SEVESO (seuil BAS)
— Autorisation
— Communes concernées

Sources : DDE - STI/IC

20 à 80 bars. Il s'agit de conduites en acier, d'un diamètre de 40 cm en moyenne, enfouies à environ 1 mètre de profondeur.

En outre, la commune de Neuilly-sur-Seine est traversée par des axes importants du département qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur la commune et les communes voisines. Les principaux axes routiers à risque, selon l'importance du trafic journalier, sont la RN13, la RD 1, la RD 908, le boulevard Richard Wallace et le boulevard Charcot.

II. RISQUES - NUISANCES ET ENVIRONNEMENT

2- Les nuisances

L'environnement fournit les ressources vitales (*eau, air, aliments*), matérielles (*matières premières, énergies*) et l'espace (*sols, milieux aquatiques*) à toute vie et aux activités économiques. Toute dégradation influence directement la santé, le cadre de vie et le potentiel de développement économique. La préservation de l'environnement est donc une dimension incontournable du développement durable. L'environnement est soumis à diverses nuisances et pollutions. Dans le domaine de l'air, sa préservation passe par la réduction des émissions, la filtration des polluants et l'adoption de techniques propres.

Tout comme la qualité de l'air, la qualité de l'environnement sonore est directement influencée par la régulation du trafic des automobiles.

► LE BRUIT

La loi Bruit du 31 décembre 1992 fixe les mesures de prévention des émissions sonores, la réglementation de certaines activités bruyantes, les nouvelles normes pour l'urbanisme et la construction au

voisinage des infrastructures de transport, les mesures de protection des riverains aux abords des aéroports, la simplification de la constatation des infractions. C'est dans ce cadre que le Maire doit prévenir et réprimer les atteintes à la tranquillité publique provoquées par le bruit.

(source: Code Général des Collectivités Territoriales et Code de la Santé Publique).

Les activités et les comportements bruyants sont réglementés par arrêté municipal. L'arrêté du 20 juillet 1992 réglemente les émissions de bruit sur l'ensemble du territoire communal.

Le document d'urbanisme de la commune réglemente l'occupation d'espaces spécifiques où peuvent être implantées des sources de nuisances sonores. Les règlements de copropriété peuvent également contenir des dispositions visant à limiter les nuisances sonores.

Le service Hygiène de Neuilly-sur-Seine est équipé d'un sonomètre et réalise des enquêtes de nuisances sonores.

Enquêtes de nuisances sonores réalisées par la ville activités commerciales									
nombre d'enquêtes par années	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bruits nocturnes	33	27	37	29	10	30	38	46	48
Bruits diurnes	12	11	17	22	5	11	12	17	13

(source : Service Hygiène)

Les bruits de comportement ou bruits domestiques proviennent : des personnes humaines (*pas, chocs, musique, ...*), d'une chose dont on a la garde (*bricolage, jardinage, électroménager, ...*), d'animaux (*aboiments*). Ces nuisances sonores peuvent faire l'objet de constat sans mesure acoustique relevant du Code la Santé Publique ou de sanctions pour tapage nocturne relevant du Code Pénal.

Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (*I.C.P.E.*) sont pour leur contrôle et leur réglementation du domaine de compétence du Préfet. De nombreuses activités professionnelles ne relèvent pas d'un classement ICPE et sont source de nuisances sonores : livraisons, ventilations et climatisations, extracteurs d'air, activités de garage, lavage, etc. ...

Ces activités sont régies par le Code de la Santé Publique, le Code Pénal, l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, l'arrêté municipal du 13 juin 1989 et le règlement communal d'urbanisme qui prévoient respectivement des constats avec mesures acoustiques, des sanctions pour le tapage nocturne, les heures d'ouverture et de fermeture des débits de boissons et des établissements de divertissements publics, réglementent d'horaire de fermeture des terrasses des restaurants et des débits et enfin prévoient les règles à respecter pour obtenir la délivrance d'autorisation d'implantation.

Les activités de loisirs et culturelles peuvent être sources de nuisances sonores par les bruits générés lors de manifestations (*cinéma, théâtre, expositions, compétitions sportives*) ou par des salles d'enseignements de la musique et de la danse. Ces nuisances sonores peuvent faire l'objet de constat avec mesures acoustiques relevant du Code la Santé Publique ou de sanctions pour tapage nocturne relevant du Code Pénal.

Les lieux musicaux diffusant de la musique amplifiée (*bars, discothèques, ...*) sont assujettis au décret du 15 décembre 1998 relatif aux prescriptions applicables aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel, de la musique amplifiée. L'objectif est d'intervenir en amont et prévenir des conflits ultérieurs par la réalisation de travaux d'insonorisation. Ce domaine est de la compétence du préfet. Depuis le 16 décembre 1999, ces lieux doivent être mis en conformité avec la réglementation (*limitation du niveau sonore à l'intérieur et étude d'impact des nuisances*). Les études d'impact s'organisent autour d'un diagnostic acoustique et décrivent les dispositions prises pour limiter le niveau sonore.

Les niveaux sonores émis par les engins de chantiers sont réglementés par les constructeurs de matériel, mais même en respectant la réglementation, les chantiers génèrent des nuisances. Les chantiers de travaux soumis à déclaration et autorisation (*permis de construire, déclaration de travaux*) peuvent être en infraction lorsque les conditions d'utilisation des matériels ne sont pas respectées ou en présence de comportements anormalement bruyants laissés à l'appréciation du juge.

Les infractions sur chantiers, non soumis à déclaration ou autorisation, peuvent être constatées sans mesure acoustique. Un arrêté municipal du 23 avril 1990 réglemente les horaires d'utilisation d'engins bruyants dans le cadre de travaux de construction ou de réhabilitation immobilière sur l'ensemble du territoire communal.

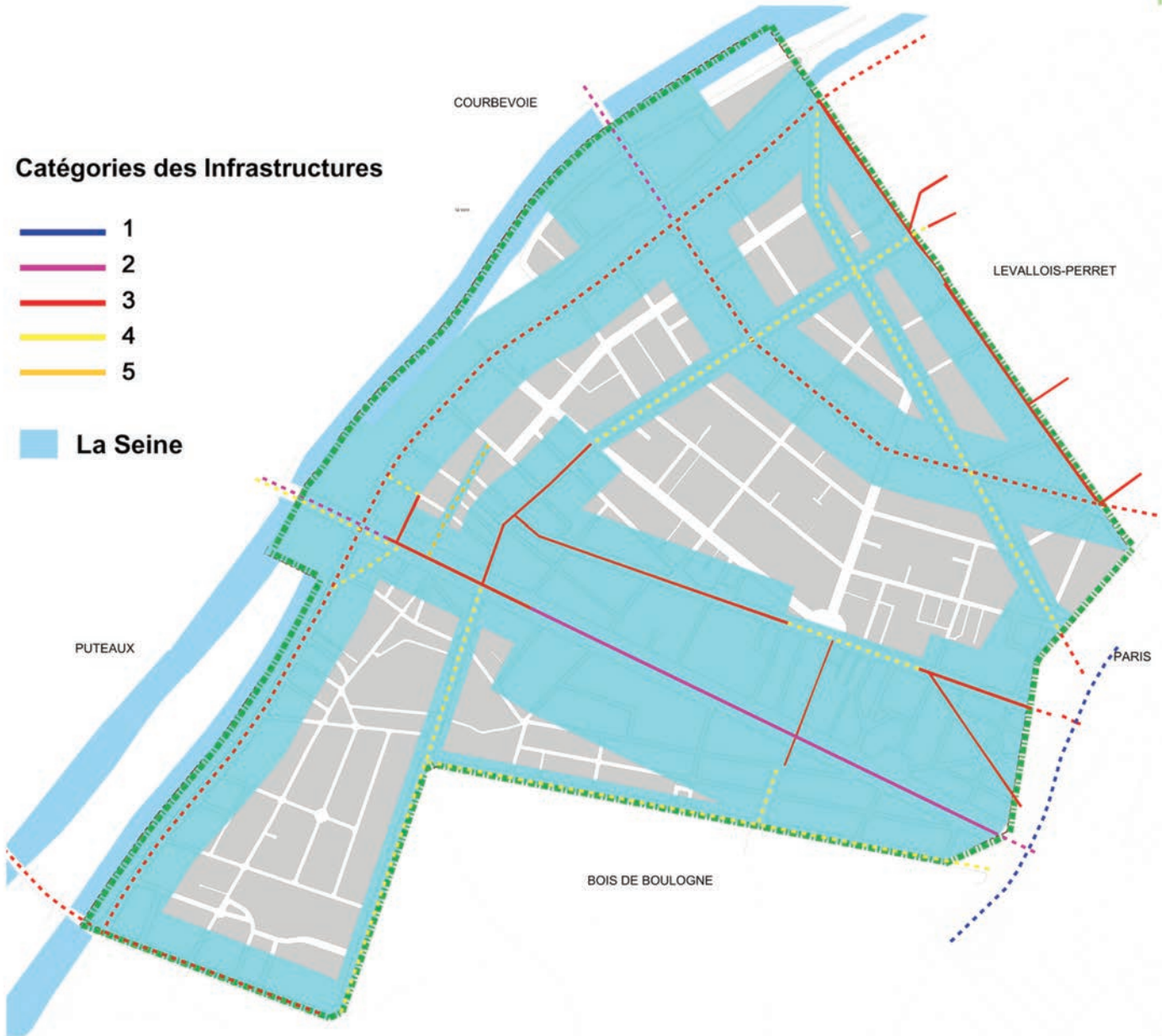
Les routiers dépendent de la "Loi Bruit". Cette loi impose le classement, par les préfets, des voies de circulation terrestres existantes en fonction du trafic et leurs caractéristiques sonores. L'objectif de la loi est de fixer les règles de construction aux zones exposées au bruit des transports terrestres. De plus, une directive européenne impose, aux agglomérations de plus de 250.000 habitants, la réalisation d'une cartographie du bruit (*zones bruyantes / population exposée*). A cet effet, la Région Ile-de-France a mis en place l'Observatoire Régional du Bruit BRUITPARIF.

Les bruits aériens relèvent du plan d'exposition au bruit des aérodromes. La réglementation acoustique du 28 octobre 1994 exige, pour les constructions neuves, de renforcer l'isolement acoustique entre logements, de limiter le bruit produit par les équipements de chauffage et de conditionnement d'air, d'atténuation sonore pour les façades exposées aux routes ou aux bruits aériens extérieurs.

L'inventaire des sources de bruit et des bâtiments ou secteurs sensibles au bruit permet une cartographie des secteurs sensibles.

Le classement des infrastructures de transport terrestre et l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit est un document annexé au P.L.U.

Servitudes acoustiques



(source : Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine GEP 2000)

» LA RÉDUCTION DES NUISANCES SONORES AVENUE CHARLES-DE-GAULLE.

La R.N. 13 s'incère à Neuilly-sur-Seine dans un tissu urbain très dense. Elle y génère un trafic automobile important qui est source de fortes nuisances en terme de bruit.

Pendant la journée, les riverains de la R.N. 13 et des rues adjacentes sont exposés à un bruit engendré par le trafic automobile supérieur à 65 décibels et pouvant atteindre à certains endroits plus de 70 décibels.

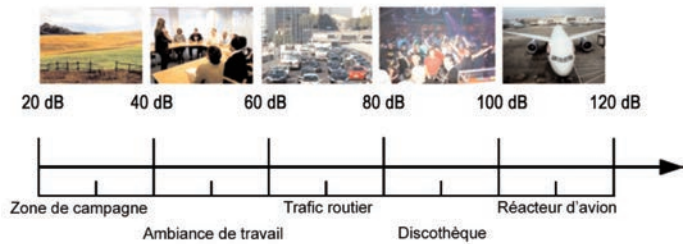
“Saturation acoustique” de l'avenue Charles-de-Gaulle

Débit moyen horaire ~ 1 000 véhicules / heure
par voie circulation 200 000 véhicules / jour.



Un niveau sonore aussi élevé constitue une nuisance certaine pour les habitants et les usagers. Les riverains de la R.N. 13 à hauteur de la section déjà couverte de l'avenue ont constaté une réduction de l'ordre de 4 décibels des nuisances sonores par rapport à ceux qui vivent aux abords de la section non couverte.

Echelle de classement des nuisances sonores



L'unité de mesure de l'intensité de son, le décibel ($db(A)$), est calculée à l'aide d'une formule logarithmique. Ainsi, une diminution de quelques décibels seulement se traduit par une forte réduction de l'intensité sonore : une baisse de 3 $db(A)$ équivaut à diviser par 2 la puissance sonore.

En avril 2004, le Laboratoire Régional de l'Est Parisien a réalisé des mesures acoustiques dans le périmètre de l'avenue Charles-de-Gaulle. Les constatations suivantes ont pu être établies quant à l'ambiance sonore du site.

Baisse significative du niveau sonore et des points noirs Bruit



(source : Commission Particulière du Débat Public RN13 à Neuilly-sur-Seine)

La quasi totalité des habitations, situées le long du tracé de la R.N. 13 entre la Porte Maillot à l'Est et le Pont de Neuilly à l'Ouest, a des niveaux sonores en façade importants, supérieurs à 70 dB(A) de jour. Ce qui les classe comme des points noirs bruit potentiels, au sens de la circulaire du 12 décembre 1997.

Un point noir bruit est défini comme étant un bâtiment d'habitation antérieur à la Déclaration d'Utilité Publique de la route dont le niveau sonore en façade excède 70 dB(A) de jour (*sur la période 6h-22h*).

La proximité route-bâti et la topographie plane du site justifient ce constat, ainsi que l'importance du trafic. Le trafic supporté par la R.N. 13 place cette voirie en situation de « pseudo » saturation acoustique ».

A l'est, les premières habitations sont surtout soumises au bruit des trafics du périphérique et de l'esplanade de la porte Maillot, mais rapidement la source de bruit principale devient la R.N. 13.

Sur les parties de R.N. 13 non couvertes, l'écart entre les résultats de jour et ceux de nuit est assez faible, de l'ordre

de 3 à 4 dB(A). Cela est dû à l'augmentation de la vitesse moyenne de nuit, qui compense un trafic plus faible que de jour.

La source de bruit principale est bien évidemment la R.N. 13, la contribution des contre-allées ne représente en moyenne que 20% de l'énergie sonore perçue.

Les habitations situées plus en retrait voient logiquement leurs niveaux sonores décroître, mais rester suffisamment importants pour les placer en zone d'ambiance non modérée (*le long de la place du marché ou dans les rues adjacentes*). A ces endroits, le niveau sonore de jour est compris entre 65 dB(A) et 70 dB(A).

A l'Ouest, la partie couverte de la route nationale montre des niveaux sonores de 4 dB(A) inférieurs en moyenne à ceux situés le long de la R.N. 13.

Cette zone reste assez bruyante (*nombreux points noirs bruit*), du fait de l'influence conjuguée des trafics sur les contre-allées et le giratoire de Madrid, ainsi que la fontaine installée sur ce giratoire.

(source: DREIF – Laboratoire régional de l'Est Parisien – Etude d'impact acoustique RN13 juillet 2004)

La situation actuelle

Isophones jour



► LES POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES

En Ile-de-France, le transport routier est à l'origine de 85% des émissions de polluants (*oxydes d'azote (NOx)*, monoxyde de carbone (CO), dioxydes de carbones (CO₂) et composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) issus de différents modes de transport. L'accroissement du nombre de déplacements dans les zones urbaines est à l'origine du dépassement d'un certain nombre d'indicateurs de pollution dans les grandes agglomérations françaises lors de la dernière décennie.

Les concentrations en NO₂ à Neuilly-sur-Seine sont proches de la valeur limite annuelle fixée pour l'année 2003 et dépassent systématiquement l'objectif de qualité de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

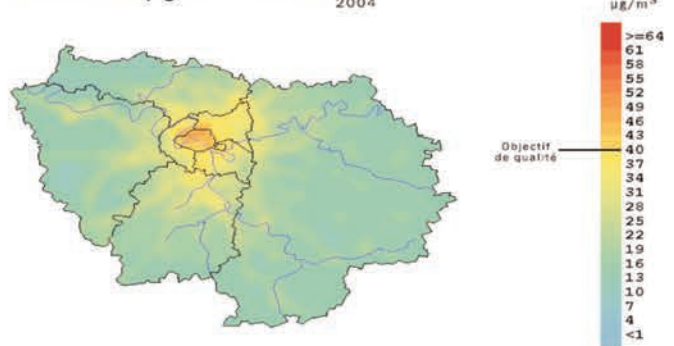
Les valeurs de SO₂ relevées respectent totalement la réglementation. Le seuil de recommandation et d'information de l'ozone a été dépassé entre 2 et 6 fois par an entre 2000 et 2002 et 28 fois au cours de l'année 2003, ce qui peut être attribué aux conditions exceptionnelles caractéristiques de la période de canicule.

Les données pour les années 2002 et 2004 attestent de dépassements en moyenne annuelle des objectifs de qualité sur Paris et sa banlieue proche. Les résultats globaux des mesures faites au niveau de Neuilly-sur-Seine ne sont donc pas exceptionnels et correspondent bien à une problématique étendue au moins à l'ensemble de la région Ile-de-France.

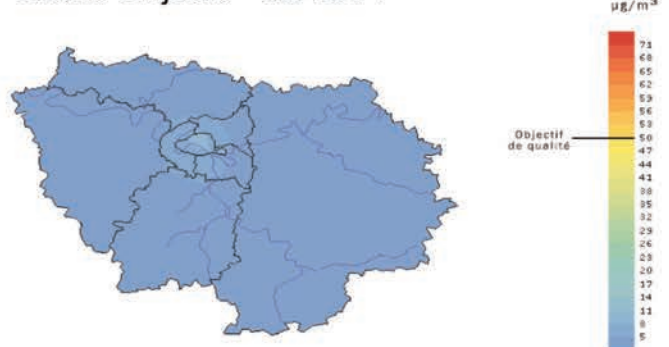
Cartes de pollutions

Moyennes annuelles - Région Ile-de-France

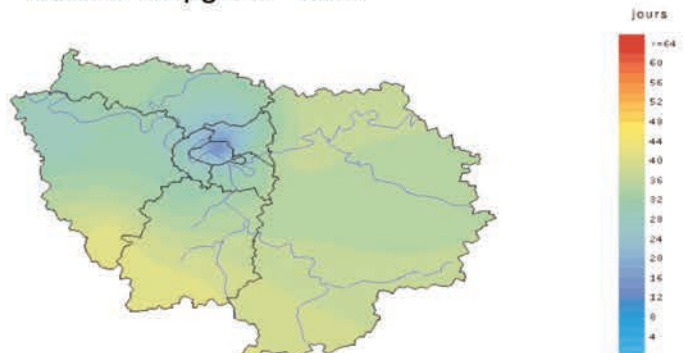
Azote en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 2004



Ozone en jours - été 2004



Souffre en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 2004



Poussières en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 2004



(source : AirParif 2004)

Toutefois, ponctuellement, dans l'environnement de la R.N. 13, les concentrations de certains polluants sont nettement supérieures aux objectifs de qualité qui fixent les taux satisfaisant aux exigences de santé publique.

C'est le décret du 15 février 2002, transposant les directives européennes de 1999 et 2000 relatives à la surveillance de la qualité de l'air et ses effets sur la santé et l'environnement, aux objectifs de qualité, aux seuils d'alerte et aux valeurs limites qui fixe les valeurs des différents seuils. Les résultats de la campagne de mesure montrent que :

- ▶ Les concentrations de deux polluants dépassent à la fois les seuils de l'objectif de qualité et de valeur limite; il s'agit du dioxyde d'azote et du monoxyde d'azote.
- ▶ les concentrations de deux polluants dépassent le seuil de l'objectif de qualité, mais restent toutefois en deçà de la valeur limite; il s'agit des particules inférieures à 10 µg et du benzène.
- ▶ les concentrations de trois polluants se situent sous le seuil fixé pour l'objectif de qualité ; il s'agit du dioxyde de soufre de l'ozone et du monoxyde de carbone.

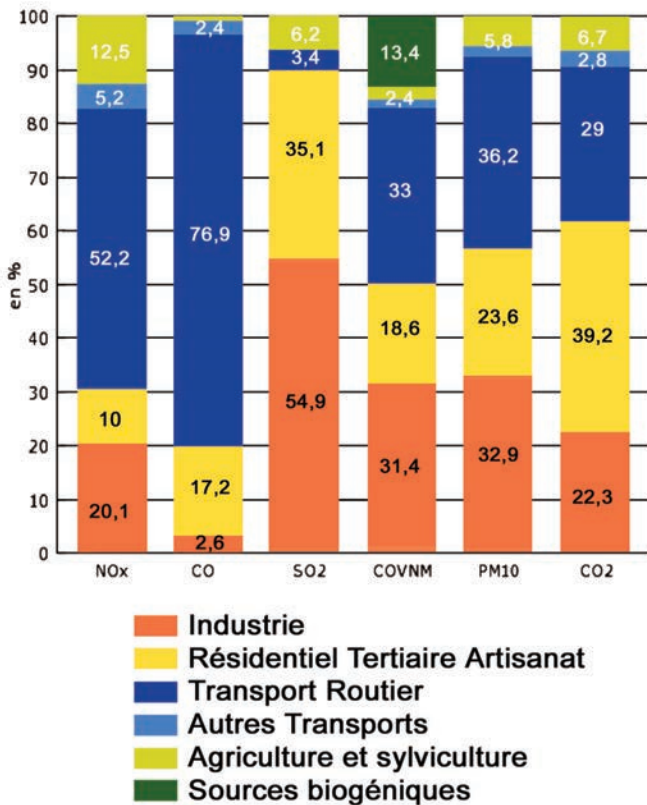
Mesures des polluants

dans l'environnement de la RN 13 non couverte dans sa traversée à Neuilly-sur-Seine

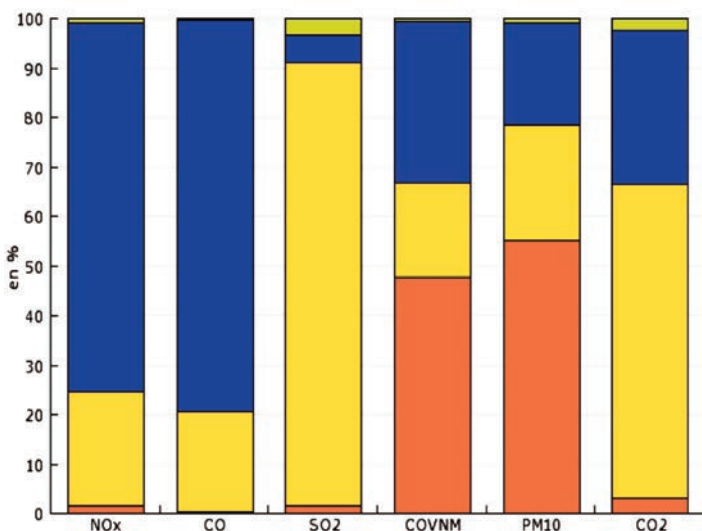
	Objectifs de qualité (moyenne annuelle)	Valeurs-limites	Campagne de mesures RN13
Monoxyde de carbone (CO)	Moyenne sur 8 heures : 10 µm ³		sur 8 heures : 0,4 à 2,6 µm ³
Dioxyde d'azote (NO₂)	40 µm ³	52 µm ³	108 µm ³
Monoxyde d'azote (NO)		Annuelle pour la protection des végétaux : 30 µm ³	237 µm ³
Dioxyde de soufre (SO₂)	50 µm ³	Concentration à ne pas dépasser plus de 24h par an : 380 µm ³	11 µm ³
Ozone (O₃)	Moyenne sur 8 heures pour la protection de la santé : 110 m ³	Seuil d'information : moyenne horaire 180 µm ³	17 à 96 µm ³
Particules inférieures à 10 µm* (PM 10*)	30 µm ³	Annuelle : 40 µm ³	36 µm ³
Benzène	2 µm ³	Journalière : 10 µm ³	5,2 µm ³

(source: Commission Particulière du Débat Public RN 13 à Neuilly-sur-Seine)

Contribution en pourcentage des différents secteurs d'activité aux émissions de polluants en Ile-de-France
(estimations faites pour l'année 2000)



Contribution en % des différents secteurs d'activité aux émissions de polluants pour la commune de NEUILLY-SUR-SEINE
(estimations faites pour l'année 2000)



(source: AIRPARIF)

En Ile-de-France, sont définies les grandes orientations pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique ou en atténuer les effets (*déplacements automobiles, activités et habitats, communication permanente et préventive du public ...*). Les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre de transports urbains sont ceux définis par le Plan de Déplacements Urbain de la région Ile-de-France. Des propositions d'actions visant à réduire les émissions des sources fixes et mobiles de pollution en provenance des véhicules, des installations de chauffage et de production d'électricité, des I.C.P.E.,... prennent en compte deux niveaux de gravité croissante : le niveau d'information et de recommandation et le niveau d'alerte (*mesures de restriction ou de suspension des activités concourant à la pollution, y compris de la circulation automobile*).

Pour déclencher le niveau d'alerte, les dépassements de seuils dans l'agglomération de Paris doivent être constatés de manière simultanée sur trois stations de mesures. Le réseau automatique de surveillance comprend 46 stations de mesures automatiques réparties sur un rayon de 100 km autour de Paris.

La ville de Neuilly-sur-Seine est dépourvue d'établissements industriels importants et le transport routier y apparaît comme prépondérant dans les émissions de gaz et particules polluantes.

A Neuilly-sur-Seine le type de Station est "Urbain" et est localisée 11 rue du Commandant Pilot. La station possède une tête de prélèvement située à une hauteur de 2,6 mètres.

La contribution du transport routier concernant le NO₂ est plus importante à l'échelle de la ville de Neuilly-sur-Seine qu'à celle de la Région Ile-de-France puisque les parts « agriculture », « sources biogéniques » et « autres transports » sont absentes au

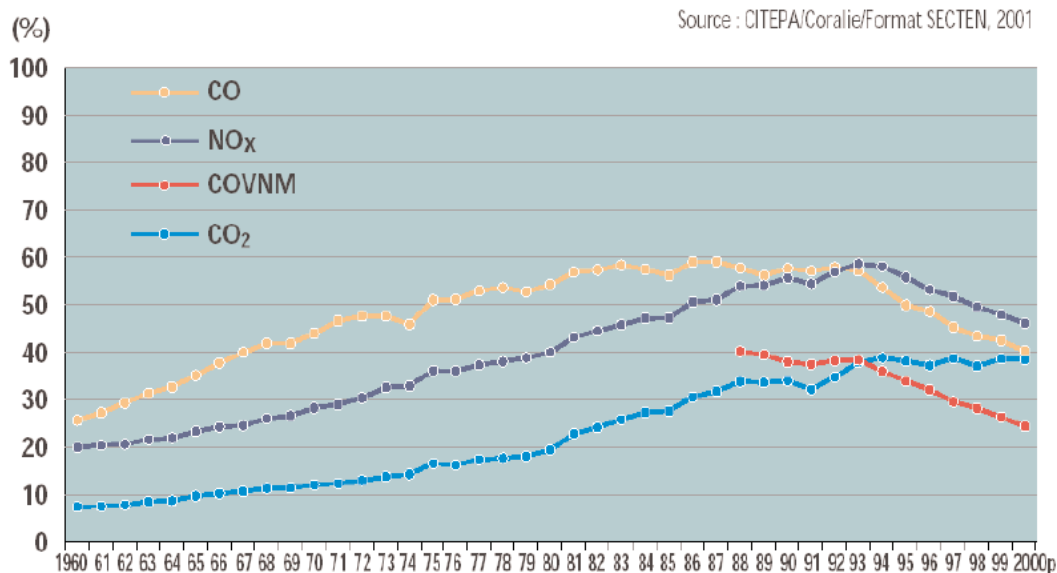
coeur du milieu urbain. Les polluants mesurés à Neuilly-sur-Seine sont l'oxyde d'Azote (NO et NO₂), l'ozone (O₃) et le dioxyde de Soufre (SO₂).

(source: CETE Nord-Picardie et Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Lille – étude sur l'air 2005)

► L'AVENUE CHARLES-DE-GAULLE

Les points de relevés atmosphériques utilisés pour l'étude d'impact sur l'avenue Charles-de-Gaulle indiquent que les concentrations en polluants sont plus faibles sur la zone couverte de la R.N. 13 que sur la partie non recouverte.

Evolution de la part du transport routier dans les émissions de polluants



Bilan des émissions annuelles pour la commune de NEUILLY-SUR-SEINE
(estimations faites pour l'année 2000)

Polluant	NO _x	CO	SO ₂	COVNM	PM10	CO ₂
Émissions totales	449.3 t	2025.7 t	172.4 t	865.8 t	151.4 t	190 kt

(source: Étude AIRPAIRF 2004).

Le NO₂ :

En 2003, les concentrations en dioxyde d'azote sont proches de la valeur limite annuelle et dépassent systématiquement l'objectif de qualité de 40 µg/m³. Les concentrations les plus importantes sont enregistrées le long des voiries, principalement au niveau de la R.N. 13 et des têtes de tunnels.

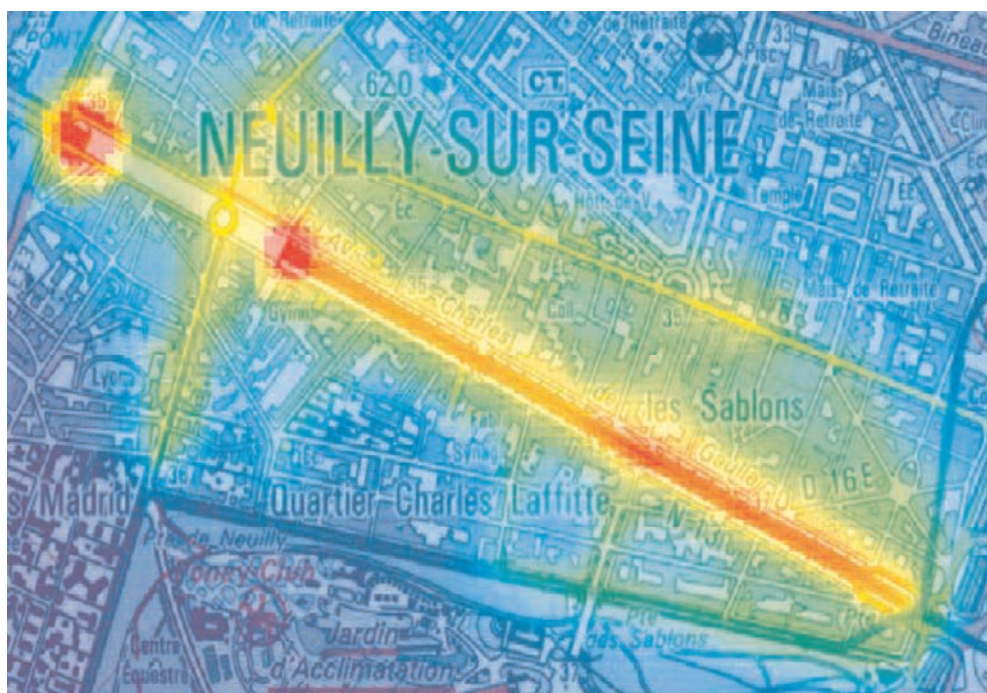
Une projection de la pollution à l'horizon 2020 fait apparaître des concentrations nettement moins élevées (grâce à la diminution des émissions liées aux progrès technologiques des véhicules)

sauf en tête du tunnel existant. Les teneurs moyennes relevées dépassent la valeur limite (52 µg/m³ en 2004, 40 µg/m³ en 2010) fixée par le décret du 15/02/2002 et donc les objectifs de qualité fixés (40 µg/m³) par ce même décret.

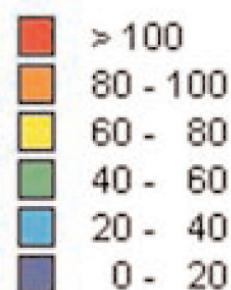
Le Benzène :

Les concentrations obtenues sont inférieures à la valeur limite (10 µg/m³ en 2004, 5 µg/m³ en 2010) fixée par le Décret du 15/02/2002. Mais elles dépassent pour 84 % des points, les objectifs de qualité fixés (2 µg/m³).

Les concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) en 2003

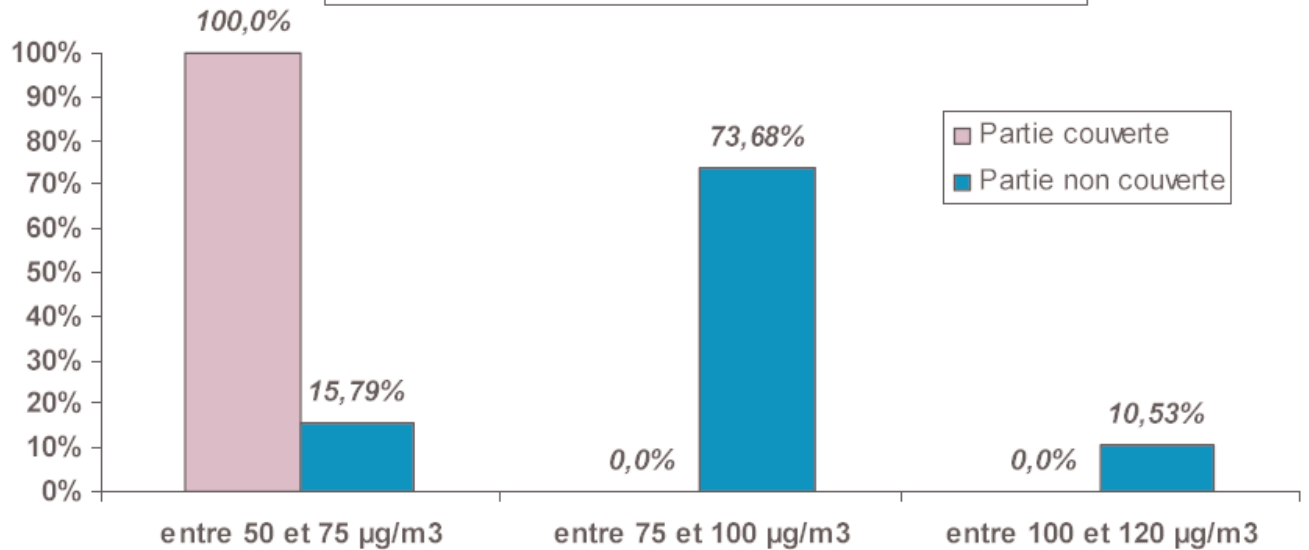


Concentrations(en µg/m³)

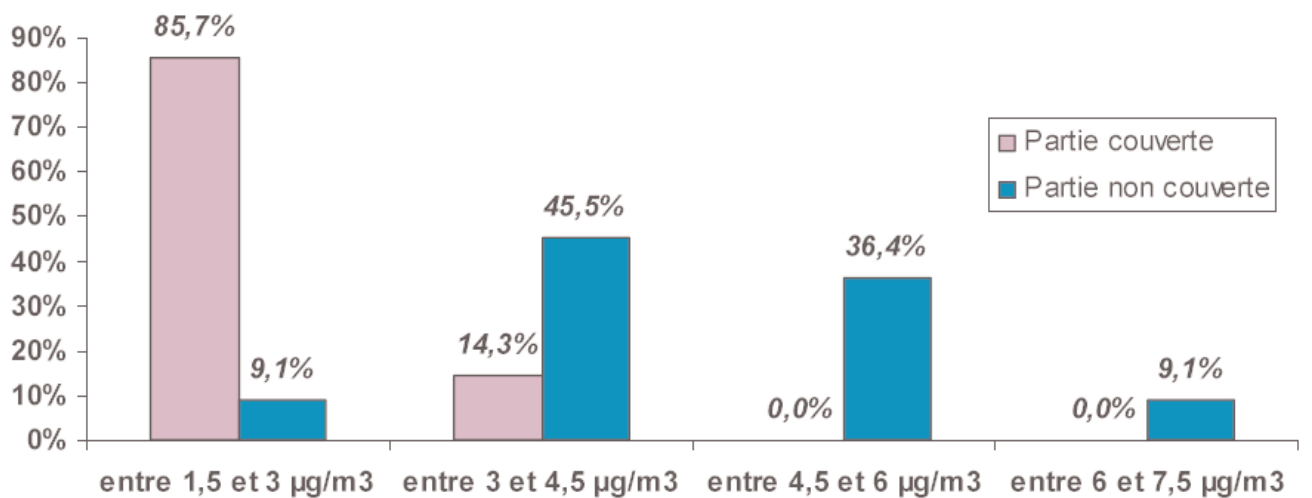


(source : Étude AIRPAIRF 2004)

Concentration en NO₂ par classe en fonction du recouvrement de la RN13



Concentration en Benzène par classe en fonction du recouvrement de la RN13



► LE PLOMB

Le plomb, qui a longtemps été utilisé dans l'habitat en raison de ses qualités (*facilité de mise en oeuvre pour les canalisations d'alimentation en eau, bonne tenue en milieu humide pour les peintures*), présente des risques pour la santé humaine : une plombémie (*concentration de plomb dans le sang*) trop élevée peut avoir des conséquences graves, en particulier sur de jeunes enfants. Il convient donc de traiter les risques d'intoxication afin d'éviter tout cas de saturnisme.

Depuis le décret 95-363 du 5 avril 1995, les canalisations en plomb sont interdites dans les immeubles et les branchements pour les installations neuves ou rénovées. En outre, une directive européenne, transcrite dans le droit français le 20 décembre 2001, a fixé que la concentration en plomb dans l'eau, au robinet de l'utilisateur, ne devait pas excéder 25 µg/l fin 2003 et 10 µg/l fin 2013.

Afin de respecter le taux de 25 µg/l au robinet, Véolia Eau d'Ile-de-France (*usine de Choisy-le-Roi*), injecte dans l'eau des orthophosphates, en quantités infimes, mais ces produits forment, au contact du plomb, un film qui protège l'eau du métal. Comme aucun procédé technique n'existe à l'heure actuelle pour garantir le taux de 10 µg/l, dès lors que les canalisations sont en plomb, il faut traiter (*chemisage ou remplacement*) les branchements et canalisations comportant du plomb (*distributeurs et particuliers*).

L'utilisation de peintures contenant du plomb est interdite depuis 1948.

Toutefois, l'ancienneté du patrimoine neuilléen, construit en très grande majorité avant cette date, rend certaine la présence d'immeubles contenant des peintures au plomb. La cause principale d'intoxication chez les jeunes enfants est l'ingestion d'écailles de peintures ou l'inhalation de poussières chargées en plomb (*émises lors de la réalisation de travaux*). A ce jour aucun cas d'intoxication saturnine n'a été repéré à Neuilly-sur-Seine.

Un dispositif coercitif a donc été mis en place par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application. Il peut aller jusqu'à la réalisation d'office de travaux de mise hors d'accessibilité du plomb par les services préfectoraux.

A titre préventif, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à tout acte de vente dès lors qu'il porte sur un immeuble construit avant 1948.

» LA COUVERTURE ÉLECTROMAGNÉTIQUE

– LA TÉLÉPHONIE MOBILE

Dans les années 1980, les téléphones mobiles utilisés fonctionnaient sur une norme «analogique» utilisant une technologie proche de celle employée par les stations de radio FM. Ils étaient encombrants, installés dans une voiture le plus souvent. La couverture géographique était bonne, même si le nombre de stations de bases était faible. Face aux problèmes de confidentialité et à l'encombrement du réseau analogique, et grâce aux progrès de la carte à puce, une norme « numérique » s'est développée dans le début des années 1990, permettant une meilleure qualité d'écoute, une plus grande confidentialité, et un allègement des appareils, grâce à leur miniaturisation.

La norme franco-allemande GSM (*Global System for Mobile communications*) 900 Mhz est ainsi née et s'est rapidement développée en Europe, notamment avec l'arrivée du téléphone portable 2 W (*soit une puissance d'émission 4 fois plus faible*) en 1993, au moment de l'ouverture des réseaux de radiotéléphonie numérique de France Telecom et de SFR en France.

Dès mai 1996, la norme dérivée du GSM, le DCS 1800, utilisant une bande de fréquence déjà prévue dans la norme initiale, a été développée par Bouygues Telecom, permettant un plus grand nombre d'appels en un espace donné, avec des téléphones portables de puissance maximale 1 W. Aujourd'hui, les trois opérateurs utilisent les deux bandes de fréquence.

Les ondes électromagnétiques existent partout : TV, radio FM, écrans d'ordinateurs, micro-ondes, radars, lignes électriques, détecteurs de métaux dans les aéroports, antivols dans les magasins y compris à l'état naturel : lumière du soleil (*fréquence de l'ordre du million de MHz*), orages (*multiplication par 100 du champ électromagnétique atmosphérique*), électricité statique (*exemple d'une chaussure frottée sur une moquette*),...

Il faut citer aussi les champs électriques émis par les organes du corps humain (*coeur, cerveau...*) qui sont mesurés par les médecins avec les électrocardiogrammes ou électroencéphalogrammes. Nous sommes tous, et en permanence, exposés à de telles ondes, mais à des niveaux de puissance variables. Ainsi, à fréquences similaires, les résultats provoqués sur le corps ne sont pas du tout les mêmes en fonction de la puissance d'émission des ondes.

À titre d'exemple, les fours à micro-ondes produisent des champs dans la même gamme de fréquence que les téléphones mobiles, mais avec une puissance allant de 600 à 1 000 W alors que ces derniers fonctionnent à une puissance de l'ordre de 0,2 W (*soit environ 4 000 fois plus faible*). En outre, les antennes relais ont une puissance de quelques dizaines de watts au maximum. Il convient, par ailleurs, de distinguer les rayonnements des radiations.

En effet, les radiations correspondent à des émissions de particules, d'énergie très élevée, elles sont dites ionisantes, c'est-à-dire qu'elles ont des effets chimiques puisqu'elles sont capables de briser des liaisons au niveau des molécules, et en particulier d'altérer les brins d'ADN des cellules. Cependant, certaines ondes électromagnétiques de fréquence très élevée (*supérieure à 3 milliards de MHz*) peuvent être ionisantes : rayons X, rayons gamma et rayonnements ultraviolets de courte longueur d'onde (*UV-B*), et sont réputées dangereuses pour la santé.

De même, il y a lieu de préciser que les ondes émises dans le domaine de la téléphonie mobile sont situées dans la gamme des radiofréquences (*fréquences supérieures à 10 MHz*) ou hyperfréquences. La limite à retenir est celle de la fréquence de la lumière visible encadrée par les infrarouges et les ultraviolets.

Les ondes de radiofréquence sont donc non ionisantes. Il faut noter que les effets induits sur le corps humain, dépendent de la fréquence et de la nature des champs émis. En effet, plus la fréquence est élevée, plus les couches externes de la peau stoppent les champs reçus.

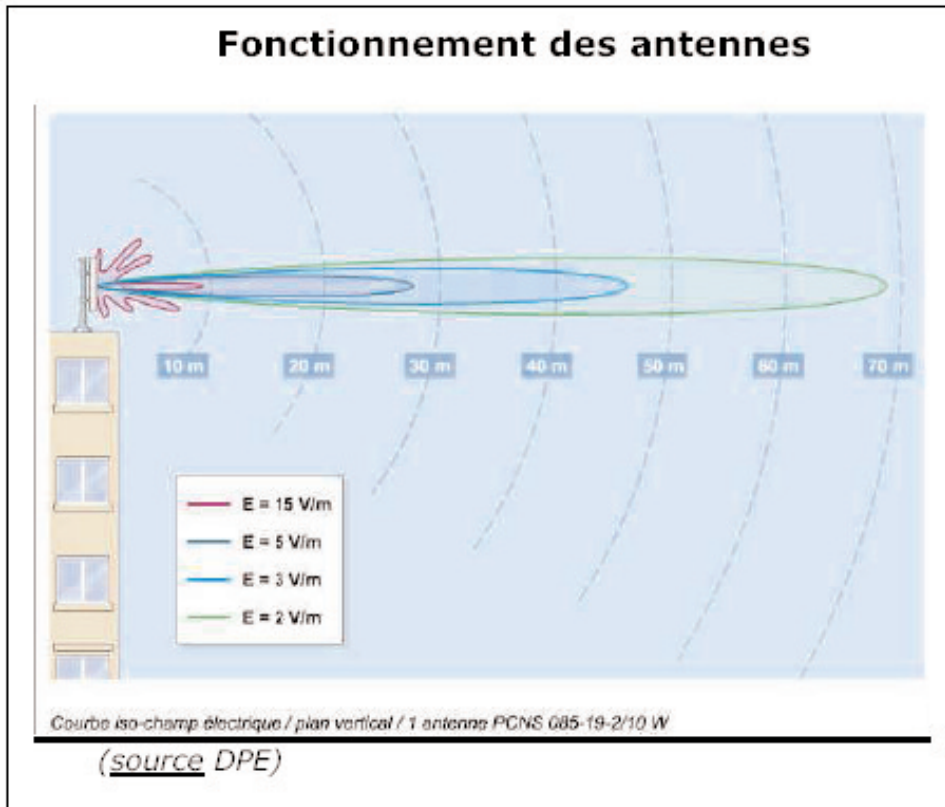
Par ailleurs, les radiofréquences semblent n'avoir que des effets thermiques (*échauffement de l'ordre d'un dixième de degré Celsius des tissus, avec pénétration de l'ordre du centimètre*), alors que les champs magnétiques ELF induisent des

courants électriques dans l'organisme et ont été classés comme «peut-être cancérigènes pour l'homme» en juin 2001 par le Centre International de Recherche sur le Cancer (*CIRC*), agence spécialisée de l'Organisation Mondiale de la Santé (*OMS*) pour le cancer (*mais il convient de relativiser cette classification, les cornichons étant par exemple rangés dans la même catégorie...*).

Enfin, les ondes électromagnétiques sont soumises au phénomène de l'affaiblissement progressif en fonction de l'inverse du carré de la distance qui sépare l'émetteur du récepteur, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent pas se propager indéfiniment dans les airs sans perte de puissance. Par exemple, à 20 mètres d'une antenne, la puissance de l'onde est 100 fois plus faible qu'à 2 mètres. Cet affaiblissement augmente avec la fréquence.

Elles existent sous différentes formes : antennes panneaux, équipées d'une plaque métallique sur l'arrière chargée de réfléchir les ondes vers l'avant, antennes fouet ou perche qui sont omnidirectionnelles. Les plus fréquentes sont les antennes panneaux qui, directionnelles, émettent dans un faisceau compris dans un angle de 65 à 120° dans le plan horizontal, et quelques dizaines de degrés dans le plan vertical. L'allure du faisceau émis pourrait donc être comparée à celui d'un phare : quasiment aucune onde n'est émise sous l'antenne et le niveau du champ émis décroît rapidement avec l'éloignement.

Fonctionnement des antennes



Le parc des téléphones mobiles est l'un des plus importants de France (*environ 1 250 000 unités*) dans le département des Hauts-de-Seine. Or, ce développement est allé de pair avec l'installation massive, sur les toits de la Ville de Neuilly, d'antennes plus ou moins importantes. Néanmoins, cette prolifération a non seulement généré des difficultés d'intégration environnementale, mais également des inquiétudes au sein de la population quant à l'impact de ces antennes sur sa santé.

Ainsi, la Ville a engagé une première démarche auprès des opérateurs consistant à leur rappeler les contraintes réglementaires en vigueur en matière de précaution sanitaire, à proximité, des équipements sensibles (*écoles, crèches et établissements de soins*) et de protection environnementale (*décret n°2002-775 du 3 mai 2002*).


Par ailleurs, l'Association des Maires des Hauts-de-Seine a proposé une charte commune des Antennes

Relais de Téléphonie Mobile au sein du Département des Hauts-de-Seine. Cette charte, adoptée par le Conseil Municipal du 25 septembre 2003, permet aux Villes du département, l'Etat, le Conseil Général des Hauts-de-Seine et les trois opérateurs (*Bouygues Télécom, Orange France et la Société Française du Radiotéléphone*) de «contractualiser» leurs échanges d'informations avec les opérateurs et d'optimiser leur rôle de transparence.


▶ CETTE CHARTE PRÉVOIT NOTAMMENT :

- ▶ La création d'une instance départementale de concertation réunissant tous les acteurs concernés par les installations de téléphonie mobile,
- ▶ L'engagement des opérateurs de fournir toutes les informations sur les caractéristiques des installations, actuelles et à venir,
- ▶ La réalisation de mesures de champs électromagnétiques,
- ▶ L'amélioration de l'insertion des installations dans le paysage urbain.


Opérateur BYT

 Rayons d'action (R : 100m)


Opérateur SFR

 Rayons d'action (R : 100m)

Opérateur Orange

 Rayons d'action (R : 100m)


Opérateur DOLPHIN TELECOM (numérique)

 Rayons d'action (R : 100m)


Opérateur TDF (ART)

 Rayons d'action (R : 100m)

Opérateur CGR-EDF

 Rayons d'action (R : 100m)

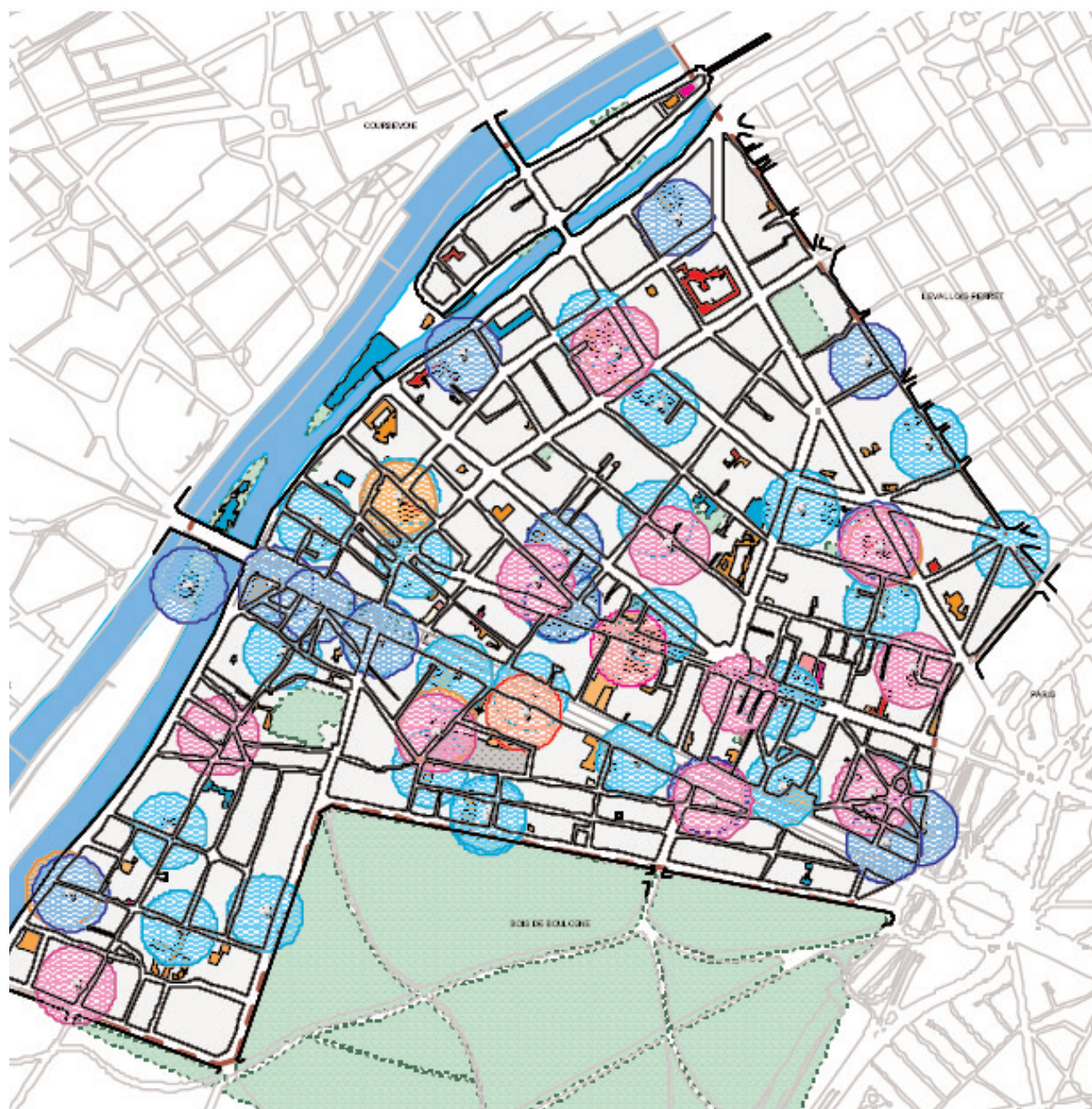
Opérateur CEGETEL (déclaratives)

 Rayons d'action (R : 100m)

Vue globale

 Rayons d'action

Localisation des antennes relais



II. RISQUES - NUISANCES ET ENVIRONNEMENT

3- La gestion des eaux et de l'assainissement

La gestion de l'eau et de l'assainissement a pour but de poursuivre la modernisation et réhabilitation des canalisations de distribution d'eau et du réseau d'assainissement, d'établir une carte de fonctionnement du réseau d'assainissement, de maîtriser des rejets d'eaux en Seine et réduction de l'apport d'eaux claires dans le réseau d'assainissement.

LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

La distribution de l'eau est de la responsabilité du Maire. A Neuilly-sur-Seine, la ville est membre du S.E.D.I.F. (*Syndicat des Eaux d'Ile de France*) regroupant 149 communes en 2013.

▶ LA GESTION DE L'EAU

L'eau est un bien rare, essentiel à la vie. C'est une ressource à préserver et un bien commun à l'humanité. Pour fournir les eaux nécessaires aux Neuilléens, l'action de très nombreux intervenants se conjugue au quotidien.

LA PRODUCTION D'EAU POTABLE

L'eau distribuée à Neuilly-sur-Seine est un mélange provenant de la Seine via l'Usine de production de Choisy le Roi - Val-de-Marne - (*eau superficielle 67%*) et du forage de la nappe albienne (*eau souterraine 33%*) situé à Neuilly. En Ile de France, 99% de l'eau produite par le S.E.D.I.F. est issue des fleuves.

L'eau souterraine est prélevée dans l'albien, à 700 m de profondeur, grâce à deux captages situés à Neuilly-sur-Seine.

Origine de l'Eau distribuée dans les Hauts-de-Seine



Le SEDIFa confié, depuis le 1er janvier 2011, la production et la distribution de l'eau à Véolia Eau d'Ile-de-France, par le biais d'un contrat de délégation de service public. Sur la commune de Paris, le service de l'eau est en régie municipale depuis le 1er janvier 2010. Il est assuré par l'opérateur public Eau de Paris.

Les autres Communes en Ile de France voient leur distribution assurée par : « S.E.V.E.S.C. » (*Société des Eaux de Versailles Et Saint-Cloud*), « Eau et force » et « Saur ».

Les étapes du traitement de l'eau à l'usine de Choisy-le-Roi sont: le pompage-dégrillage, la pré-ozonation, la floculation et la décantation, la filtration biologique sur sable, l'ozonation, la filtration biologique sur charbon actif en grains, le traitement aux rayons ultra violet, la post-chloration. L'eau souterraine est traitée à l'usine de Neuilly-sur-Seine. Le mélange de ces eaux traitées s'effectue à l'usine de Neuilly-sur-Seine avant d'être refoulé dans le réseau de distribution. En sortie d'usine, ces eaux sont légèrement chlorées afin de préserver leur qualité tout au long de leur trajet dans le réseau de canalisation jusqu'au robinet des consommateurs.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE D'EAU POTABLE

Le Schéma Départemental d'Assainissement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Seine-Normandie considère les nappes de l'Albien et du Néocomien comme ressources d'importance stratégique pour constituer un secours à l'alimentation du bassin parisien. En cas de pollution majeure des autres ressources (*pollution accidentelle grave, nuage radioactif, attentat terroriste, ...*), ces nappes très profondes permettraient une alimentation minimum pour les besoins vitaux de la population. Pour les captages à l'Albien de Neuilly-sur-Seine, compte tenu de la protection naturelle importante de cette nappe, l'arrêté préfectoral des Hauts-de-Seine du 05 août 2009 déclare d'utilité publique les périmètres de protection B1 et B2 de l'usine de Neuilly.

(source: SEDIF et Conseil Général des Hauts-de-Seine)

Périmètres de protection des champs captants



La qualité de l'eau est contrôlée en sortie d'usines et dans le réseau de distribution. Plus de 400 prélèvements annuels sont réalisés en sorties des huit usines du S.E.D.I.F. (3 usines principales et 4 usines à puits) pour 5.000 contrôles réalisés. En 2012, le contrôle sanitaire sur l'ensemble des installations alimentant la commune de Neuilly-sur-Seine a été effectué, grâce à près de 104 prélèvements répartis sur 22 points de surveillance. Ces prélèvements ont donné lieu à plus de 2413 analyses portant sur plus de 110 paramètres différents (*hors du contrôle à l'usine de Choisy-le-Roi*).

Sont contrôlés lors de ces prélèvements :

- ▶ la présence de germes (*Coliformes, Streptocoques, autres bactéries*), de pesticides, de métaux, de nitrates, de fluor, de sodium, de potassium et de sulfates.
- ▶ la turbidité (*Couleur due à la présence de fines particules*)
- ▶ le goût de chlore (*impliqué dans le goût de l'eau*)
- ▶ la quantité de Calcium et Magnésium (*Dureté*)

La qualité de l'eau est réglementée par des directives européennes qui sont transposées pour le droit français en textes et décrets : loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et les différents décrets d'applications, décret du 11 janvier 2007. Ces textes sont repris dans le code de la santé publique et intègrent les nouvelles connaissances scientifiques et médicales apparues au cours des dernières années. Ces textes ont renforcé les paramètres concernant le Plomb et la Turbidité. Ainsi, la limite de la qualité de l'eau pour le Plomb est portée de

50 à 10 microgrammes pour 2013. De plus, la circulaire du 3 mai 2002 demande au préfet de faire respecter les textes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, insuffisamment appliqués. Aujourd'hui, des lettres de rappel, de mise en demeure et des sanctions administratives sont prises pour les collectivités dont les services de collectes ou de traitement des eaux usées ne sont pas aux normes.

98,8% des analyses effectuées en 2012 en sorties d'usines de production et en distribution sont conformes.

Bactériologie : L'eau souterraine prélevée à Neuilly-sur-Seine est de bonne qualité bactériologique. Elle n'est donc que faiblement chlorée. En revanche, l'eau produite à Choisy-le-Roi, prélevée dans la Seine, présente une forte contamination bactérienne avant traitement. A la sortie de l'usine de Neuilly-sur-Seine, après mélange des eaux et sur le réseau de distribution, le taux moyen de chlore est de 0,30 mg/l.

Dureté : L'eau distribuée présente une dureté moyenne de 20°F, ce qui la classe dans la catégorie des eaux calcaires. On observe des variations saisonnières avec des écarts de l'ordre de 10°F au cours de l'année, ceux ci sont dus à la qualité de l'eau de la Seine qui varie notamment avec la pluviométrie.

L'installation et l'entretien "d'adoucisseurs" doivent être effectués par un professionnel qualifié pour qu'ils ne puissent être à l'origine de développements microbiologiques ou de production d'eau corrosive car trop adoucie. En cas de présence de canalisation en plomb, il n'est pas conseillé d'installer un adoucisseur, même pour la production d'eau chaude sanitaire.

Nitrates : L'eau distribuée présente une concentration moyenne en nitrates de 15 mg/l. La norme est fixée à 50 mg/l. Les nitrates proviennent de l'eau de la Seine et ne sont pas éliminés par l'usine de Choisy-le-Roi. Le mélange avec l'eau souterraine de l'Albien, dépourvue en nitrates, permet par dilution, un abaissement des concentrations de quelques mg/l.

Fluor : L'eau distribuée est faiblement chargée en fluor : 0,25 mg/l. Un apport complémentaire est recommandé pour prévenir la carie dentaire.

Aluminium : La concentration moyenne annuelle dans l'eau distribuée est de 0,02 mg/l. La part d'aluminium apportée par l'eau de boisson reste très inférieure à la limite réglementaire fixée à 0,2 mg/l.

Plomb : Le plomb est quasiment inexistant dans les eaux brutes et en sorties d'usines. C'est lors de leur passage dans les canalisations de transport qu'elles se chargent en plomb. La présence d'une eau chargée en plomb fait courir, en cas d'ingestion, le risque de maladies comme le saturnisme.

Il n'y a pas de conduites en plomb sur le réseau de transport et de distribution d'eau potable. Il subsiste encore du plomb au niveau des branchements (reliant le réseau public au compteur). Une campagne de rénovation de l'ensemble des branchements en plomb a été engagée depuis 1999 par le SEDIF et devrait aboutir d'ici la fin de l'année 2013. Fin 2012, il subsiste moins de 5% de branchements à rénover. Sur Neuilly-sur-Seine, il reste 35 branchements en plombs à remplacer.

Les propriétaires sont eux responsables des réseaux privés et doivent effectuer le changement des canalisations qui souvent sont en plomb. Le remplacement des canalisations en plomb est la seule solution pour éliminer de façon durable le plomb dans l'eau d'alimentation. Au niveau des branchements, un programme de remplacement, étalé sur plusieurs années, est en cours. En cas de présence de canalisation en plomb, le Ministère de la Santé a émis quelques recommandations :

▶ Laisser couler l'eau ayant stagné dans les canalisations avant de la consommer pour la boisson ou la préparation des aliments.

▶ Ne pas utiliser l'eau chaude pour la consommation (*le risque de dissolution du plomb est augmenté*).

▶ Consommer de l'eau embouteillée pour les enfants en bas âge et les femmes enceintes.

▶ Proscrire la juxtaposition de métaux de nature différente (*plomb et cuivre, par exemple*) dans les réseaux intérieurs : des phénomènes de pile pourraient accélérer la corrosion.

Arsenic : les taux détectés sont très inférieurs à la limite réglementaire de 10 µg/l.

Pesticides : Plus de 80 composés sont recherchés à la sortie des usines à une fréquence mensuelle à Choisy-le-Roi, et trois fois par an à Neuilly-sur-Seine. Aucun pesticide n'a été détecté sur Neuilly-sur-Seine en 2012.

Le contrôle sanitaire de l'eau est désormais exercé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France, suite à la réorganisation des services de santé au 1er avril 2010.

Une longue stagnation de l'eau dans les canalisations peut entraîner une dégradation de sa qualité. A titre de précaution, la Commune et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DASS) recommandent aux établissements scolaires de procéder à un rinçage des canalisations avant le retour des vacances.

Pour l'ensemble des logements, il est recommandé de rincer les canalisations à la suite d'une absence prolongée. Les anomalies, lorsqu'elles sont observées en distribution (*turbidité, bactériologie*), sont le plus souvent liées à une dégradation de la qualité de l'eau des réseaux intérieurs des habitations suite à une station prolongée de l'eau, une dissolution des matériaux des canalisations, un traitement complémentaire mal maîtrisé ou mal entretenu, un retour d'eau, la réalisation de travaux, etc.

(source: SEDIF et Direction de la Voirie et des Infrastructures).

► LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

► LA COLLECTE DES EAUX USÉES

La Ville de Neuilly-sur-Seine dispose d'un réseau d'assainissement drainant l'ensemble des parcelles de la commune. La collecte des eaux relève de la Responsabilité du Maire. Le réseau de type unitaire, les eaux de pluies et les eaux usées (*ménagères et vannes*) sont

collectées simultanément hormis dans l'île de la Jatte où le réseau est de type séparatif.

Le réseau d'assainissement de Neuilly-sur-Seine est composé :

1► d'un réseau départemental visitable dont le rôle est le transport des eaux usées jusqu'aux ouvrages du SIAAP (*R.D. 16, R.N. 13, R.D. 1, R.D. 908, avenue du Roule, rue de Chartres, rue et boulevard du Château*) d'une longueur de 17.100 ml environ de section ovoïde 180/100 jusqu'à 220/120.

2► d'un réseau visitable en limite de commune d'une longueur de 4.100 ml environ géré suivant les tronçons, par les trois communes (*Ville de Paris, Ville de Levallois, Ville de Neuilly*).

3► d'un réseau communal visitable d'égouts ovoïdes de section 180/100 d'une longueur de 30 kilomètres environ situé sous les voies communales de la Ville hormis le réseau spécifique de l'île de la Jatte. Ce réseau est complété ponctuellement par un réseau de canalisation d'une longueur de 500 ml environ (*place du Marché, avenue Achille Peretti, villa Emile Bergerat*). Le réseau communal d'assainissement a pour but d'acheminer les eaux usées jusqu'au collecteur départemental.

Le réseau a été construit entre 1862 (*rue de Villiers*) et 1929 (*boulevard Maurice Barrès*),

4► d'un réseau communal drainant l'île de la jatte d'une longueur de 3.000 ml environ composé de canalisations de Ø 300 à 800 mm reconstruit en 1980/1981 et équipé de déversoirs d'orage permettant d'évacuer par surverse directement en Seine le flux d'eaux pluviales des gros orages ; ces déversoirs sont protégés en période de

crue par des vannes.

5 ▶ d'une station de relevage communale refoulant les eaux usées de l'Île par un siphon en Seine vers le collecteur départemental rive droite des quais de Seine (R.D. 1). Ce dernier équipement a été reconstruit en 2008.

6 ▶ d'une station autonome de traitement pour les eaux usées du Complexe Sportif de l'Île du Pont de Neuilly.

Du fait de l'interdépendance des réseaux communaux et départementaux, la Ville de Neuilly-sur-Seine a confié, au Département des Hauts-de-Seine qui a pris la succession des prestations d'assainissement assuré par l'ancien département de la Seine, l'exploitation du réseau communal (*curage, visites périodiques de contrôle, maniement des vannes de crue, exploitation de la station de l'Île de la Jatte, suppression des obstructions ponctuelles, protection contre les crues, fonctionnement des réservoirs de chasse, etc.*).

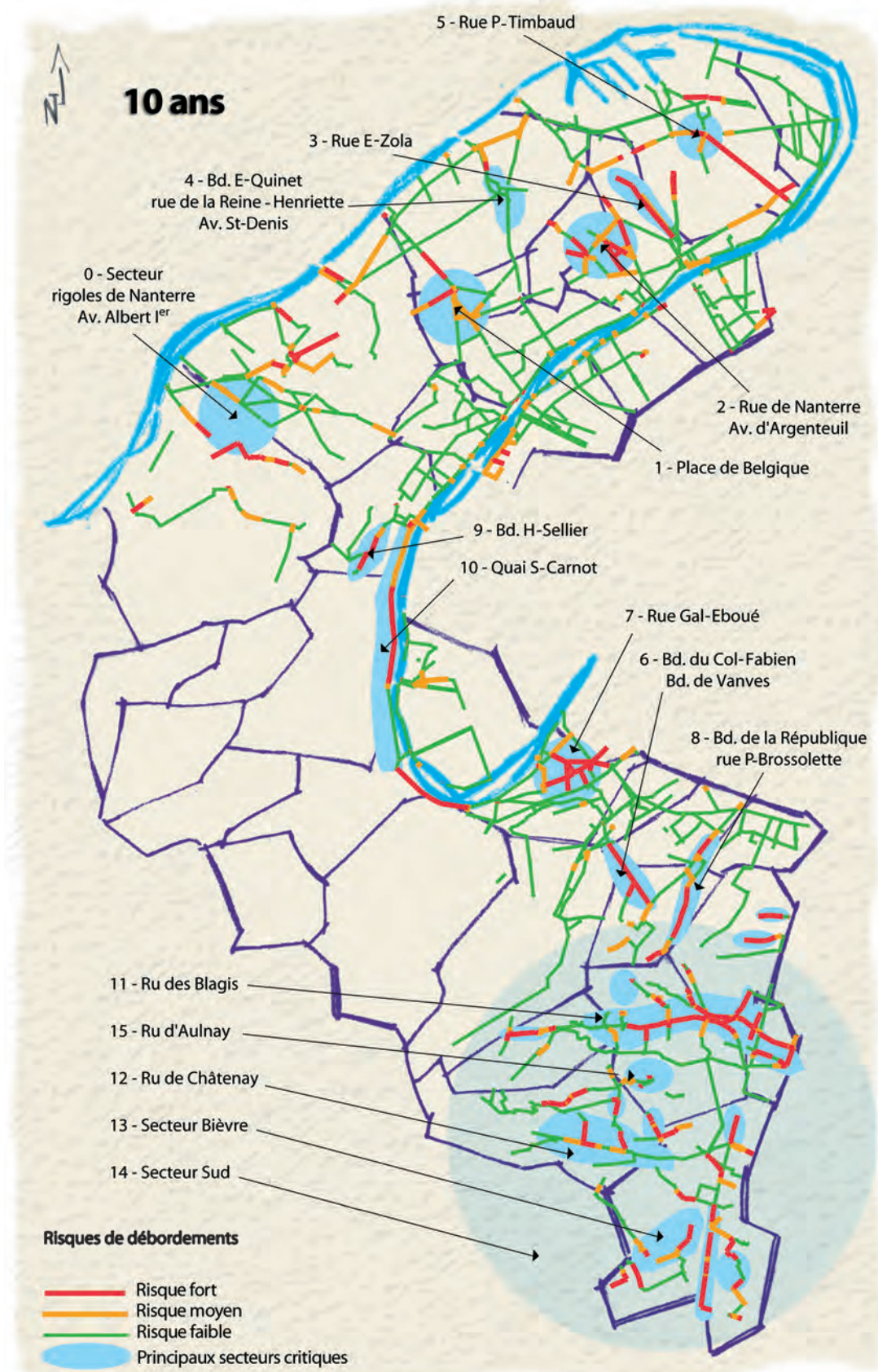
Ces réseaux, hormis celui de l'Île du Pont, déversent gravitairement dans le collecteur départemental des quais, rive droite de Seine (R.D. 1), qui est équipé également de déversoirs d'orages protégés par des vannes de crues. Ce collecteur est lui-même raccordé à la station de traitement d'Achères par le biais des deux branches de l'émissaire Clichy-Achères gérées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région Parisienne (S.I.A.A.P).

Le réseau visitable d'assainissement de Neuilly-sur-Seine



(source : Direction de la Voirie et des Infrastructures)

La modélisation du réseau départemental d'assainissement



dans le milieu naturel en boues recyclées pour l'agriculture ou stockées en décharge.

La Ville a entrepris, depuis 1977, un programme annuel de réhabilitation de tronçons d'égout en fonction des possibilités financières de la Ville et des subventions accordées par l'Agence de Bassin et la Région Ile-de-France.

En 2008, près de 50% du réseau communal visitable ont été rénovés.
Le réseau de canalisations ayant été rénové à 80%.

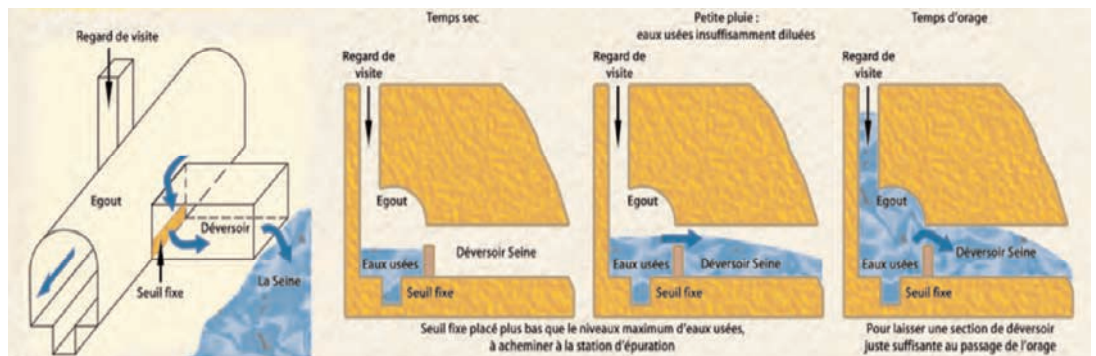
Le réseau d'assainissement, en période de forte crue de la Seine, est isolé du fleuve par la fermeture des vannes des déversoirs d'orages, l'usine de relevage de Clichy assurant alors un pompage tel que le plan d'eau du collecteur départemental et des égouts communaux s'y raccordant ne dépasse pas une cote située à 50 cm environ sous le niveau de la chaussée la plus basse (*quais de Seine*). Pour l'Île de la Jatte, la station de relevage se trouve alors suppléée par des postes secondaires de relevage qui rejettent directement les eaux usées de l'Île en Seine.

► LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Les eaux usées sont acheminées à une usine de relevage du S.I.A.A.P. à Clichy. Elles sont ensuite transportées à la station de traitement d'Achères gérée par le S.I.A.A.P et traitées pour être transformées en eaux épurées et rejetées



L'aménagement du réseau



► LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX EN
MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

La pollution du milieu naturel par le réseau d'assainissement est une conséquence des défauts d'étanchéité sur les réseaux de collecte et des débordements par temps secs et temps pluvieux.

Les risques engendrés par la pollution du milieu naturel par le réseau d'assainissement concernent la pollution des nappes phréatiques rendant l'eau impropre à la consommation et la destruction du milieu naturel et rendant plus complexes les opérations de traitement des eaux de la Seine pour la rendre propre à la consommation.

Pour pallier à ces risques, l'aménagement du réseau d'assainissement est nécessaire et passe par :

- les travaux de réhabilitation des réseaux d'assainissement
- la diminution des débordements en Seine.

Les travaux programmés permettent d'assurer l'étanchéité des ouvrages. Le gain pour le milieu naturel est de réduire ou supprimer la pollution de la Nappe Albienne. La technique employée est celle du chemisage quel que soit le type d'ouvrage (*sans ouverture de tranchée sur la chaussée*).

Les travaux de réhabilitation du réseau d'assainissement



(source : Direction de la Voirie et des Infrastructures)

La modélisation du réseau réalisée en 2007 permet de cartographier le fonctionnement du réseau en cas de pluie et souligner les anomalies du réseau (*rejets en rivières par temps secs et temps de pluie*). Le but est à partir de cette modélisation, d'améliorer le fonctionnement du réseau par la réalisation d'aménagements adéquats et la prise de mesures. La situation actuelle montre que les déversements en Seine sur le Quai sont quasiment systématiques en raison de la saturation du collecteur du Quai.

Quatre solutions peuvent répondre à ce problème :

- 1 ▶ Remonter les cotes des seuils de déversement en Seine par l'automatisation des réservoirs, mais l'impact est limité.
- 2 ▶ Réalisation de bassins de stockage, mais difficile à Neuilly (*sauf dans l'hypothèse développée ci-dessous de l'enfouissement de la circulation de la R.N. 13*) les bassins de stockages peuvent être réalisés soit par l'aval du réseau (*éxutoire*) soit à l'amont du réseau (*bâtiments communaux*).
- 3 ▶ Évacuation des ECPP (*Eaux Claires Parasites Permanentes*).
- 4 ▶ Programmation de travaux d'entretien et de curage des réseaux sur les quais de Seine de manière à diminuer le niveau des effluents.

En 2007, la Ville de Neuilly-sur-Seine a élaboré son nouveau règlement d'assainissement afin de définir les orientations de la gestion des eaux usées pluviales et claires parasites, tel que :

- la limitation du débit de rejet à 2l/s/h en réseau d'eau unitaire,
- le développement de techniques pour recycler et garder les eaux claires à la parcelle.

(source: Direction de la Voirie et des Infrastructures).

▶ LES EAUX CLAIRES PARASITES

Il s'agit des eaux collectées par les réseaux d'assainissement qui arrivent non polluées (*rabattage de nappe, eaux des toitures*). Sont assimilées aux eaux claires parasites les eaux de lavage de voirie, malgré la présence d'hydrocarbures.

Les aménagements à prévoir sont imposés par la nouvelle réglementation qui commande la mise en place de tous dispositifs utiles pour la réutilisation, le stockage et les rejets en milieu naturel des eaux claires.

Des études seront réalisées pour éliminer, des réseaux d'assainissement, les eaux claires issues des rabattages de nappes, les eaux des toitures et les eaux de lavage de voirie. Les efforts en matière de collecte des eaux pluviales doivent, à toutes les échelles (*nationale, régionale, départementale, communale*), s'organiser autour du principe d'une gestion durable des eaux, au service des populations et au bénéfice de l'environnement.

Dans le cadre de l'enfouissement et de la circulation de la R.N. 13, les travaux pourraient permettre la mise en place d'un réseau de collecte des eaux de pluie qui, après traitement, seraient utilisées pour le lavage de la voirie et l'arrosage des espaces verts.

Pourquoi canaliser ces eaux de pluie qui, au final, retournent à la terre ou à la mer, en réalisant des ouvrages dispendieux, s'il est possible de réutiliser commodément ces eaux sur site pour laver la voirie ou irriguer des pelouses, comme cela se pratiquait d'ailleurs dans l'Antiquité ?

L'utilisation sur site de ces eaux, pour le lavage de la voirie ou l'irrigation des espaces verts ou végétalisés, devrait permettre de faire l'économie de coûts de gestion importants. En effet, la nécessité de limiter la consommation au plus juste impose la maîtrise des eaux pluviales, soit par leur rétention à l'amont de leur déversement soit par leur recyclage.

L'opération de l'enfouissement de la circulation de la R.N. 13 constitue de ce point de vue une opportunité de par la réutilisation des eaux de chaussées pour le lavage de la voirie. Actuellement, les caniveaux des chaussées latérales de l'avenue Charles-de-Gaulle sont nettoyés par des ruisseaux d'eau alimentés par des bouches de lavage régulièrement disposées le long des deux trottoirs sud et nord.

Ces eaux de consommation qui proviennent des réseaux d'adduction et de distribution de la ville repartent à l'égout, additionnées, les jours d'intempéries, des volumes d'eaux précipitées sur les chaussées. L'aménagement de surface, après dénivellation et couverture de l'avenue, sera l'occasion de mettre en place un système de récupération de ces eaux de chaussées, via un réseau raccordé à un bassin de stockage et de rétention.

Une partie de ces eaux pourrait être réutilisée pour le lavage des chaussées et des caniveaux, soit par des canalisations sous pression spécifique sous les chaussées latérales de l'avenue, soit à l'aide de laveuses par remplissage des cuves sur le site. Le surplus serait évacué après rétention et selon les besoins dans les collecteurs unitaires qui seront reconstruits.

Le projet trouve sa justification dans les débits consommés. On estime à 2.000 m³/mois le volume nécessaire pour le lavage des caniveaux des chaussées latérales et à 300 m³/mois pour le remplissage des laveuses.

La pluviométrie recensée est de 2.300 m³/mois. Ainsi, un bassin de 2.500 m³ serait suffisant pour ces opérations de recyclage. Il pourrait prendre place sous l'un des tunnels routiers. Sa réalisation serait intégrée à l'ensemble de la construction du gros oeuvre, dans la structure des souterrains routiers.

Ceci permettrait donc une réduction des coûts d'investissement du dispositif de récupération des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage, l'irrigation des espaces verts et plantations aménagés sur la plateforme centrale et le lavage des chaussées.

Les eaux de pluie, drainées depuis la couverture, seraient récupérées, comme dans tout projet d'aménagement, dans un collecteur central raccordé à un second bassin de stockage et de rétention d'eaux pluviales, non souillées d'hydrocarbures ou de déchets pneumatiques.

Après un traitement destiné à la dépolluer, cette eau serait ensuite redistribuée par le réseau d'arrosage automatique.

Ainsi, le surcoût d'investissement se réduirait à la seule construction du bassin de stockage (2.500 m³). Les eaux de ruissellement seraient directement collectées et rabattues sur le collecteur central.

Les eaux de percolation sur les parties végétalisées seraient drainées, avant rabattement, là encore vers le collecteur central. Le volume d'eau récupérable, après perte, évapotranspiration et assimilation par les plantes (50 %) serait au total de 33.000 m³/par an pour un besoin de 58.000 m³. Il représenterait ainsi 57 % du volume d'eau nécessaire à l'irrigation et à l'arrosage des espaces verts et végétalisés.

La réutilisation des eaux de pluie pour le lavage des caniveaux ou l'arrosage et l'irrigation des espaces verts ou végétalisés qui conduit à des économies d'eau de consommation s'inscrit dans les perspectives de gestion durable des ressources aquifères.

Au total, 60.000 m³ d'eau par an pourraient ainsi être récupérés et réutilisés, d'où une économie, diminuée des frais d'exploitation et de gestion, de l'ordre de 163.000 euros par an, autorisant un temps de retour sur investissement de 15 ans.

II. RISQUES - NUISANCES ET ENVIRONNEMENT

4- L'élimination des déchets et collecte sélective

► LA RÉPARTITION DES COMPÉTENCES

La Ville de Neuilly-sur-Seine est chargée de la collecte des déchets, de la gestion des conteneurs et de la communication auprès de la population. La Syndicat mixte des Hauts-de-Seine pour l'Élimination des Ordures Ménagères (SYELOM) regroupe une trentaine de communes (16 communes adhèrent par le biais d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale), il représente les collectivités auprès du syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères de l'agglomération parisienne (SYCTOM).

Le SYCTOM comprend 89 communes, il est chargé du traitement des déchets (incinération, tri des collectes sélectives, déchèteries). La Ville de Neuilly-sur-Seine réalise la collecte du verre en apport volontaire par l'intermédiaire du SYELOM.

► LES DIFFÉRENTES COLLECTES

Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte 6 fois par semaine, dans des bacs gris.

Le verre est collecté en porte à porte une fois par semaine dans des bacs verts et en apport volontaire dans 5 colonnes à verre situées sur le domaine public.

Les emballages sont collectés en porte à porte une fois par semaine dans des bacs bleus.

Les objets encombrants sont collectés en porte à porte une fois tous les 15 jours sur inscription.

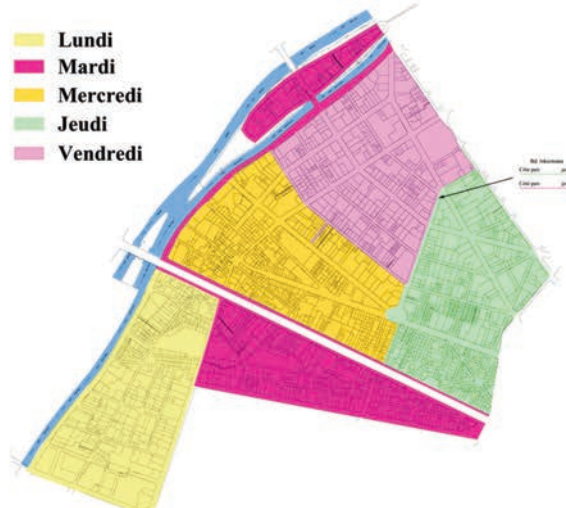
Les déchets toxiques sont collectés en apport volontaire une fois tous les 15 jours.

Les déchets d'Équipements Électriques et Electroniques (D3E) sont collectés en porte à porte une fois tous les 15 jours sur inscription.

Collecte des Ordures Ménagères



Collecte Sélective (verre, emballages)



▶ LES HORAIRES ET MATÉRIELS DE COLLECTE

Du lundi au samedi de 6 h 30 à 12 h 30, 9 bennes électriques font 2 tours successifs pour la collecte des ordures ménagères. La collecte des ordures ménagères est comprise à Neuilly-sur-Seine entre 70 et 130 tonnes par jour.

La collecte sélective du verre et des 8 h 00 et 16 h 00.
La collecte est réalisée à l'aide de deux bennes qui se suivent.

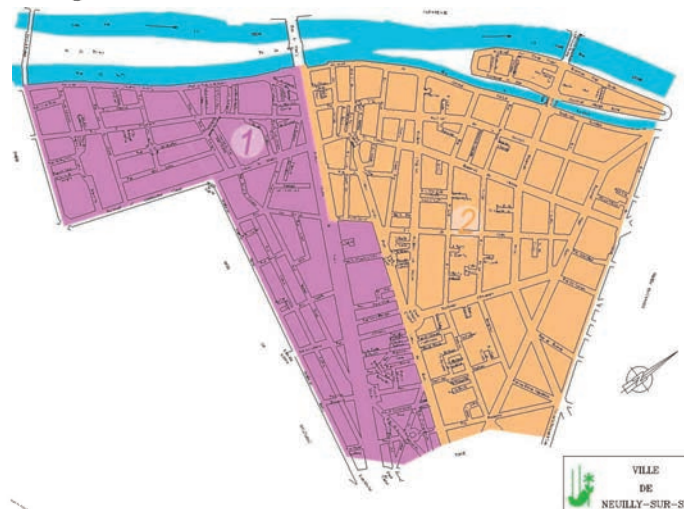
La collecte du verre est comprise entre 5 et 7 tonnes par jour. La collecte des emballages est également comprise entre 5 et 7 tonnes par jour. La collecte du verre en apport volontaire est réalisée 1 fois par semaine (*marché confié au SYELOM*). La Ville est propriétaire des colonnes.

La collecte moyenne est de 113 tonnes de verre par mois et 133 tonnes par mois pour les multi-matériaux.

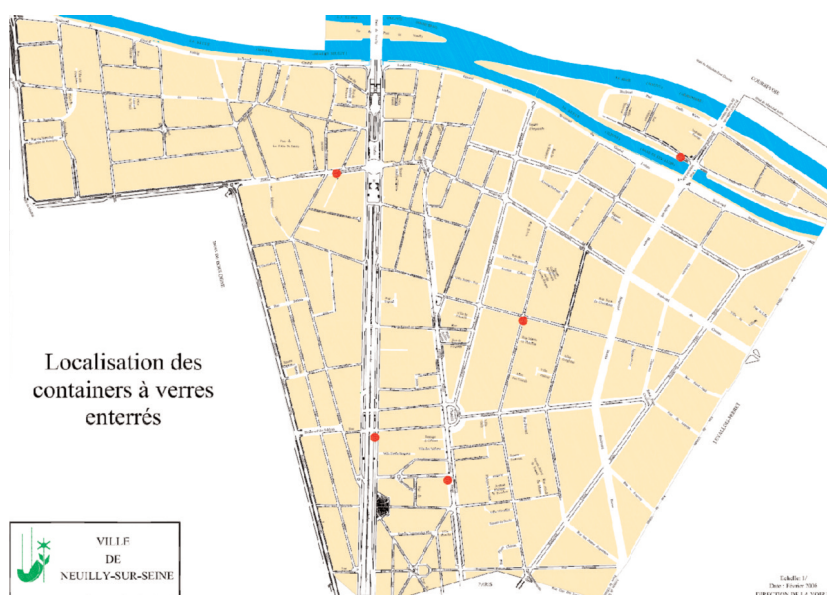
La collecte des objets encombrants est réalisée par deux bennes chaque mercredi entre 6 h 30 et 16 h 00. La collecte des objets encombrants est comprise à Neuilly-sur-Seine entre 15 et 25 tonnes par collecte, soit une moyenne de 54 tonnes par mois.

Les déchets toxiques sont collectés par un véhicule « Kangourou » à un rythme bimensuel. La collecte des déchets toxiques représente 250 Kg par mois et 20 visiteurs par collecte.

Objets encombrants



Verre en apport volontaire



Localisation des
containers à verres
enterrés

(source: service hygiène)

Les autres collectes concernent :

- ▶ les feuilles/tas de balayage
- ▶ les déchets de marchés
(*Sablonville, Windsor*)
- ▶ les bornes de propreté
(*plus de 500 corbeilles*)
- ▶ le ramassage des dépôts sauvages
(*30 tonnes/mois*)
- ▶ la collecte des textiles usagers
(*2 tonnes/mois*)
- ▶ les Déchets d'Activité à Risques Infectieux
(*DASRI*) : collecte en apport volontaire à une borne.
- ▶ les déchets toxiques des ménages :
collecte en apport volontaire 2 fois par mois à un véhicule spécialisé

Pour mémoire, les déchets non ménagers sont :

- les déchets médicaux des Professions de Santé Libérales de Neuilly
- les déchets des entreprises et administrations
- les déchets provenant de l'activité des services municipaux

Aérosols
ayant contenu des
produits toxiques

Piles : boutons, bâtons...
Vous pouvez aussi
déposer vos piles
chez tous les vendeurs

**Produits
cosmétiques,
ménagers ou
phytosanitaire**

**Produits
des travaux
de bricolage**

Médicaments
non utilisés et non périmés
sont à déposer chez **votre
pharmacien** dans leur boîte
d'origine.



Produits à étiquette **ORANGE**
= Produits dangereux



Lettre T
produit très toxique



Lettre XI
produit irritant



Lettre XN
produit nocif



Lettre C
produit corrosif



Lettre F
produit inflammable



Lettre E
produit explosif



Lettre O
produit comburant

▶ LES FILIÈRES D'ÉLIMINATION

Les plastiques, selon leur catégorie, sont recyclés en tuyaux et tubes, revêtements de sol, semelles de chaussures, fibres textiles, etc.

L'acier et l'aluminium refondus se recyclent pour devenir de nouvelles matières premières : pièces automobiles, câbles, voies ferrées, nouveaux emballages.

Les cartons ondulés sont fabriqués à 89 % avec du carton recyclé. Du mobilier en « Tectan » est fabriqué à partir de briques. Un journal peut être entièrement réalisé à partir de papier recyclé. La ville est propriétaire des bacs utilisés pour les différentes collectes.

Les bacs sont mis gratuitement à la disposition des habitants. Ils sont réparés ou remplacés sur simple demande. Les ordures ménagères collectées à Neuilly-sur-Seine sont envoyées à l'usine d'incinération de Saint-Ouen pour faire de la valorisation énergétique.

Les emballages collectés à Neuilly-sur-Seine sont envoyés dans le centre de tri de Nanterre, le verre collecté est lui recyclé au centre de tri de Gennevilliers.

LE VERRE



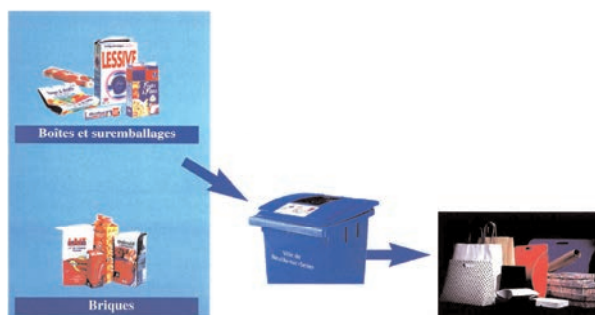
LES PLASTIQUES



LE MÉTAL



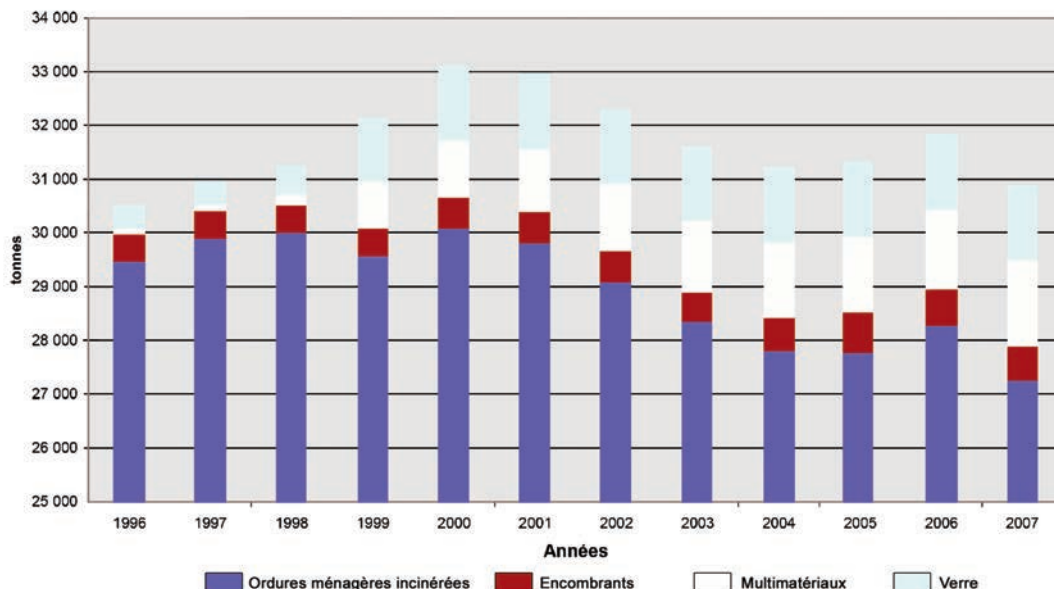
LES EMBALLAGES EN CARTON



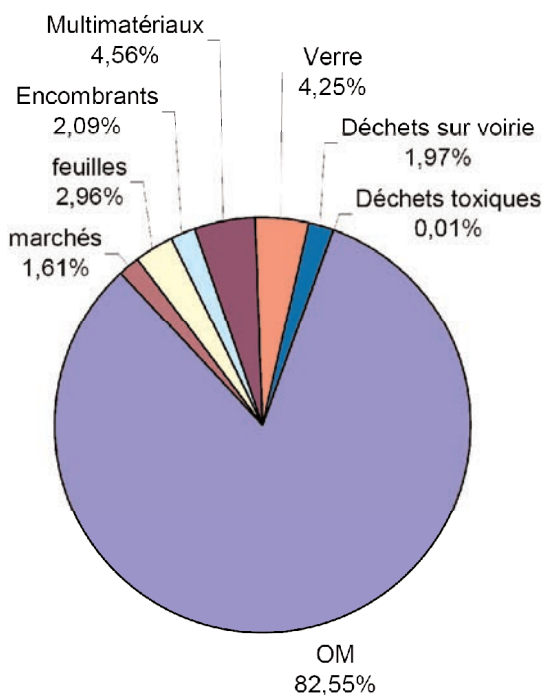
JOURNAUX ET MAGAZINES



Evolution de la production de déchets ménagers de 1996 à 2007 à Neuilly-sur-Seine



Répartition des différentes collecte en 2006



Types de déchets collectés en 2006

Types de déchets	tonnes	%
<i>ordures ménagères</i>	26 798	82.55
<i>marchés</i>	523	1.61
<i>feuilles</i>	960	2.96
<i>encombrants</i>	677	2.09
<i>multimatériaux</i>	1 480	4.56
<i>verre</i>	1 380	4.25
<i>déchets sur voirie</i>	639	1.97
<i>déchets toxique</i>	2	0.01
TOTAL	32 463	100

(source: Service Hygiène)

Quantités collectées par habitants (en Kg/habitants/an - en 2002)

	Ordures ménagères	Encombrants	Collecte Sélective	TOTAL
<i>Paris</i>	503	31	32	566
<i>Neuilly</i>	482	10+11 (dépôts sauvages)	43	535
<i>IDF</i>	385	34	61	480
<i>92</i>	376	33	48	457

Usine d'incinération St Ouen



Centre de tri Nanterre



► ENJEUX ET PERSPECTIVES

LES DECHETS DES MENAGES

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Hauts-de-Seine a été approuvé le 28 juin 2000. En application de l'article L. 541- 15 du code de l'environnement, "les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets [...] doivent être compatibles avec [ce plan]".

À ce titre, le PLU prévoit la réalisation des équipements prévus par le plan départemental. Il doit également préciser, dans son annexe relative aux systèmes d'élimination des déchets telle que définie à l'article R. 123-14 3° du code de l'urbanisme, les dispositions adoptées ou envisagées pour satisfaire au plan départemental. Les déchèteries les plus proches de Neuilly sont celles de Nanterre et de Saint-Denis (SYCTOM). La collecte des déchets verts des particuliers est réalisée en mélange avec les ordures ménagères ou reprise par les entreprises chargées de l'entretien des espaces verts des propriétés privées. Cette production est très saisonnière.

LES DECHETS DES ENTREPRISES

On constate actuellement un manque fréquent de place sur les chantiers et un défaut d'information qui conduisent à des mélanges de déchets inertes (*gravats, tuiles...*) et banals (*bois, plastiques, cartons...*) avec des déchets industriels spéciaux (*peintures, colles, solvants*). Ces mélanges accroissent considérablement les coûts et les difficultés de traitement. On observe également un manque d'installations de collecte et de recyclage pouvant réglementairement accepter les différents

types de déchets (inertes, banals et spéciaux). Enfin, il faut savoir que le coût et les distances de transport sont souvent importants. Le plan de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics (BTP), élaboré pour Paris et la petite couronne, a été officiellement approuvé le 20 août 2004. Les engagements prévus par le plan ont été repris dans un document intitulé « charte pour une gestion durable des déchets de chantier de Paris et la Petite Couronne ».

Cette charte énonce entre autre les deux objectifs et engagements suivants :

- mettre en place et utiliser un réseau géographiquement équilibré de regroupement et de traitement afin de réduire le transport des déchets. À ce titre, il est possible de consulter les cartes des isochrones d'accès aux installations susceptibles de recevoir des déchets du BTP en annexes 5-8 et 5-9 du plan de gestion des déchets du BTP.
- conforter et favoriser le transport alternatif des déchets (*voie d'eau et voie ferrée*).

Conformément à l'article 5 de la charte qui concerne les engagements spécifiques des collectivités territoriales, il convient donc de prévoir « la mise en place de nouvelles installations de regroupement, de tri et de valorisation des déchets du BTP », en particulier à proximité des gisements de déchets prévisibles ou afin de favoriser l'évacuation par le fleuve ou le rail. Pour les déchèteries ouvertes aux particuliers, il est aussi possible d'étudier la faisabilité d'une acceptation des déchets des professionnels du BTP amenés en petites quantités selon des conditions techniques et financières à définir.

Indépendamment de ces engagements, les communes doivent instaurer la redevance spéciale (*obligatoire depuis le 1er janvier 1993*) pour la collecte des déchets non ménagers (*article L. 2333-78 du code général des collectivités territoriales*), si elles n'ont pas mis en place la redevance générale d'enlèvement des ordures prévue à l'article L. 2333-76 de ce même code.

► **ORIENTATIONS RETENUES PAR LA VILLE DE NEUILLY-SUR-SEINE:**

DECHETS DES MENAGES

- Développer l'implantation des conteneurs dans les immeubles pour permettre le développement de la Collecte Sélective.

Les freins au développement de la Collecte Sélective sont :

- le manque de place pour accueillir des bacs supplémentaires.
- des conteneurs inaccessibles dans certains immeubles.

- Solliciter la création de locaux poubelles dans les cours intérieures des immeubles anciens et intégrer les locaux poubelles dans les nouvelles constructions.

- Adapter les moyens de collecte des Ordures Ménagères et de la Collecte Sélective

- Pérenniser des colonnes à verre (*en apport volontaire les 5 colonnes disposées sur le domaine public représentent 5 % du tonnage annuel de verre collecté*)

disposées à proximité des commerces et des immeubles non équipés en bacs de Collecte Sélective. Ces colonnes ont été enterrées en mars 2006.

- Poursuivre l'étude technique et financière d'une collecte sélective des papiers de bureaux dans les administrations.

DECHETS DES ENTREPRISES

- Maintenir une redevance spéciale (*Païement par les producteurs de déchets non ménagers (entreprises ou administrations)*) de la prestation de collecte et de traitement pour les producteurs de déchets non ménagers, à partir de 240 litres de déchets collectés.

- Identifier des entreprises qui ont organisé leurs propres collectes. La collecte des ordures ménagères des entreprises peut être réalisée par la Ville et ou par un prestataire privé. Les collectes sélectives sont, pour les entreprises, réalisées par des prestataires privés.



COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS DANGEREUX

II. RISQUES - NUISANCES ET ENVIRONNEMENT

5- Analyse des besoins et enjeux en termes d'environnement

Servitudes d'utilité publique :

Les dernières modifications de servitudes d'utilité publique sur la commune de Neuilly-sur-Seine ont :

- ▶ Abrogé le décret du 27 janvier 1994 fixant l'étendue de la zone spéciale de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien de Saint-Germain en Laye aux Lilas (*par décret du 09/06/2010*)
- ▶ Déclaré d'Utilité Publique des périmètres de protection des forages B1 et B2 dans l'Albien et autorisation de traitement et de distribution d'eau potable de l'usine du Syndicat des Eaux d'Ile de France (*SEDIF*) à Neuilly-sur-Seine (*par arrêté préfectoral du 05/08/2009*)

Projet d'intérêt général:

Aucun projet d'intérêt général (PIG) n'est recensé sur la commune de Neuilly-sur-Seine.

▶ ENJEUX LIÉS AUX RISQUES D'INONDATION

Au regard du PPRI, la Ville de Neuilly-sur-Seine est concernée par le risque de débordement de la Seine.

▶ LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PPRI :

Elles devront évoluer pour réduire les ruptures entre la Défense et Neuilly-sur-Seine (*abords du pont de Neuilly*) et permettre une continuité des tissus urbains et économiques.

▶ ENJEUX LIÉS AUX TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le repérage des axes et réseaux de transports de matières dangereuses est annexé au P.L.U.

▶ ENJEUX LIÉS AUX NUISANCES SONORES

Les actions menées par la Ville de Neuilly-sur-Seine consistent à :

- ▶ Établir un Plan de Déplacement Urbain Local pour diversifier les modes de circulation et réduire ainsi les nuisances sonores
- ▶ Implanter des zones 30 dans les quartiers commerçants pour diminuer le bruit lié à la vitesse des véhicules.
- ▶ Choisir des enrobés (Voirie) les moins sonores possibles.
- ▶ Collecter des ordures ménagères à l'aide de véhicules électriques.
- ▶ Collecter le verre à partir de 8 heures.
- ▶ Réglementer sur l'ensemble du territoire communal les horaires et les conditions de livraison.
 - ▶ Réduire les bruits liés aux établissements diffusant de la musique amplifiée : informer les établissements de la réglementation en vigueur et s'assurer qu'ils la respectent.
- ▶ Favoriser l'achat de matériels et équipements silencieux par les services municipaux. Recenser l'ensemble des I.C.P.E.
- ▶ Maintenir l'exigence de l'installation en terrasse des installations sur « Silent block ».

► ENJEUX LIÉS À LA POLLUTION
ATMOSPHERIQUE

La qualité de l'air est un enjeu important dans un milieu urbanisé aussi dense que la région Île-de-France, lieu de consommation importante d'énergie. Le trafic routier de transit, principalement le long de la R.N. 13, constitue le principal enjeu en matière de nuisance sonore à résorber. Le principe de l'enfouissement de la circulation avenue Charles-de-Gaulle, a été décidé par l'Etat en octobre 2006.

Bien que la pollution de l'air soit un phénomène qui dépasse largement le cadre communal, il est souhaitable, afin de respecter les principes du développement durable, d'encourager toutes les mesures visant à réaliser ou à promouvoir les économies d'énergie et d'exercer un contrôle attentif des « activités polluantes ».

Pour les établissements susceptibles d'avoir une activité polluante sur le territoire communal, la Ville identifie et cartographie ces établissements. Au travers du P.L.U. sont règlementées les implantations de nouveaux établissements.

► ENJEUX LIÉS À L'EAU ET ASSAINISSEMENT

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet de la région Ile-de-France en date du 20 septembre 1996. Le P.L.U., en application du code de l'urbanisme est compatible avec les dispositions de ce schéma (*orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi qu'avec les objectifs de protection qui y ont été définis*).

Le règlement communal
d'assainissement est annexé au P.L.U.

► ENJEUX LIÉS AUX DÉCHETS

La collecte et la valorisation des déchets constituent les principaux enjeux de ce domaine aussi, la Ville intègre dans son P.L.U. les dispositions permettant de faciliter la collecte sélective, et le tri des déchets (*déchets verts, papiers, verre, équipements électriques et électroniques (D3E)*) produits par les habitants, entreprises, commerces...

Espaces verts, jardins publics promenades



**Des espaces verts
publics de qualité
en complément
des espaces privés
résidentiels**

Jardins de vie
Promenade, détente, jeux
Squares, jardins publics
et parcs publics : 115 480 m²

Jardins de couleur
Végétaux colorés,
fleurissement abondant
Places et îlots plantés :
15 850 m²

Jardins chlorophylle
Importante
végétalisation
Espaces verts de voirie :
48 225 m²



(source: D.E.V. 2004)

III. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES

1- Patrimoine végétal

► PRÉSENCE VÉGÉTALE

L'augmentation des surfaces vertes est due à 3 facteurs :

1► Les Créations

Créations de squares :

Sisley, Prévert, Beloeil, Temple de l'Amour, Vital Bouhot, jardin rue du Pont, la couverture partielle de l'avenue Charles-de-Gaulle, le Parking paysager, le centre aquatique etc...

Créations d'îlots, places et bandes axiales :

îlots directionnels, Charcot Wallace, Charcot Barrès, Koenig, Pinel etc....., place Bagatelle, Mairie, Gouraud etc....., bandes axiales, Boulevard Bourdon.

Créations d'espaces verts d'accompagnement voirie :

bandes végétales avenue Roule/Peretti, boulevard des Sablons, boulevard Vital Bouhot, boulevard Seurat, les quais Leclerc et les boulevards d'Argenson, de la Saussaye, Victor Hugo et Château.

Création de zones 30 :

rue de La Marine, rue des Huissiers, rue de Longchamp, rue Madeleine Michelis.

Création d'écoles & crèches :

école Gorce Franklin, crèches Sainte Anne, Soyer, Sainte Amélie et rue du Pont.

Création de Maison de Retraite :

maisons de retraite Roger Teullé, Soyer et Beloeil.

Création d'un rucher :

Composé de 10 ruches en 2010.

2► Les réaménagements et extensions :

réaménagement du Cimetière nouveau et extension du cimetière ancien, réaménagements des squares Prévert, Massiani et D. Rops.

3► Les conventions :

mises à disposition du public, grâce à des conventions passées avec d'autres organismes, de surfaces vertes. Les berges de Seine de l'Île de la Jatte (*convention avec Voies Navigables de France*).

L'ensemble de ces actions ont permis d'augmenter en 20 ans les surfaces vertes de 269.400 m².

Les espaces verts public d'hier (1985) :
8,5 ha



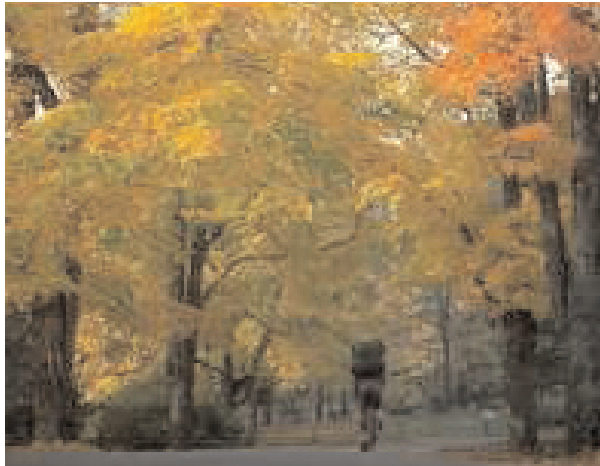
Espaces verts publics aujourd'hui :
35,544 ha (soit 354 400 m²)



(source: DEV)

Pratiquement tous les espaces verts disposent d'un système d'arrosage. Plus de 95 % sont équipés d'un arrosage automatique ou intégré.

- PATRIMOINE ARBUSTIF -



4,5 arbustes par habitant 1985 : 9.700 arbustes et 5.500 m de haies 2004 : plus de 220.000 arbustes et 14.000 m de haies 2011 : plus de 280.000 arbustes et 16.028 m de haies

**Surfaces d'espaces verts publics :
Neuilly-sur-Seine :
1m² pour 2,88 habitants
Pour les villes de même importance :
5m²/habitant**

▶▶ LE FLEURISSEMENT

En 2011 sont recensés 2.883 m² de fleurissement pluriannuel et 1.600 m² de plantes vivaces. Au concours des villes fleuries, la Ville de Neuilly-sur-Seine a obtenu, en 2005 lors de sa première participation, deux cèdres puis une fleur en 2006. Actuellement, la Ville est classée « 2 Fleurs ».



▶▶ LE PATRIMOINE ARBORÉ

En 1985 environ 8.000 arbres sont identifiés sur l'ensemble de la commune

En 1987 est créée une équipe spécialisée afin d'améliorer les méthodes d'entretien. Aujourd'hui, le patrimoine arboré comprend 13.740 arbres publics dont 10.130 implantés sur les trottoirs et 3.610 implantés dans les espaces verts. Plus de la moitié de la voirie est plantée, soit 73 rues plantées sur les 120 que compte la commune. Ainsi la surface chlorophylle correspond à 14,5 % de la superficie de la Ville. L'augmentation du patrimoine arboré passe par des plantations nouvelles lors des aménagements ou réaménagements des espaces verts ainsi que des trottoirs des voiries et par la création des zones 30 (*plantation de 120 arbres*)...

Nombre d'arbres par habitants



1 arbre pour 4 habitants



1 arbre pour 25 habitants

(source: D.E.V.)

► LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET ARBRES REMARQUABLES

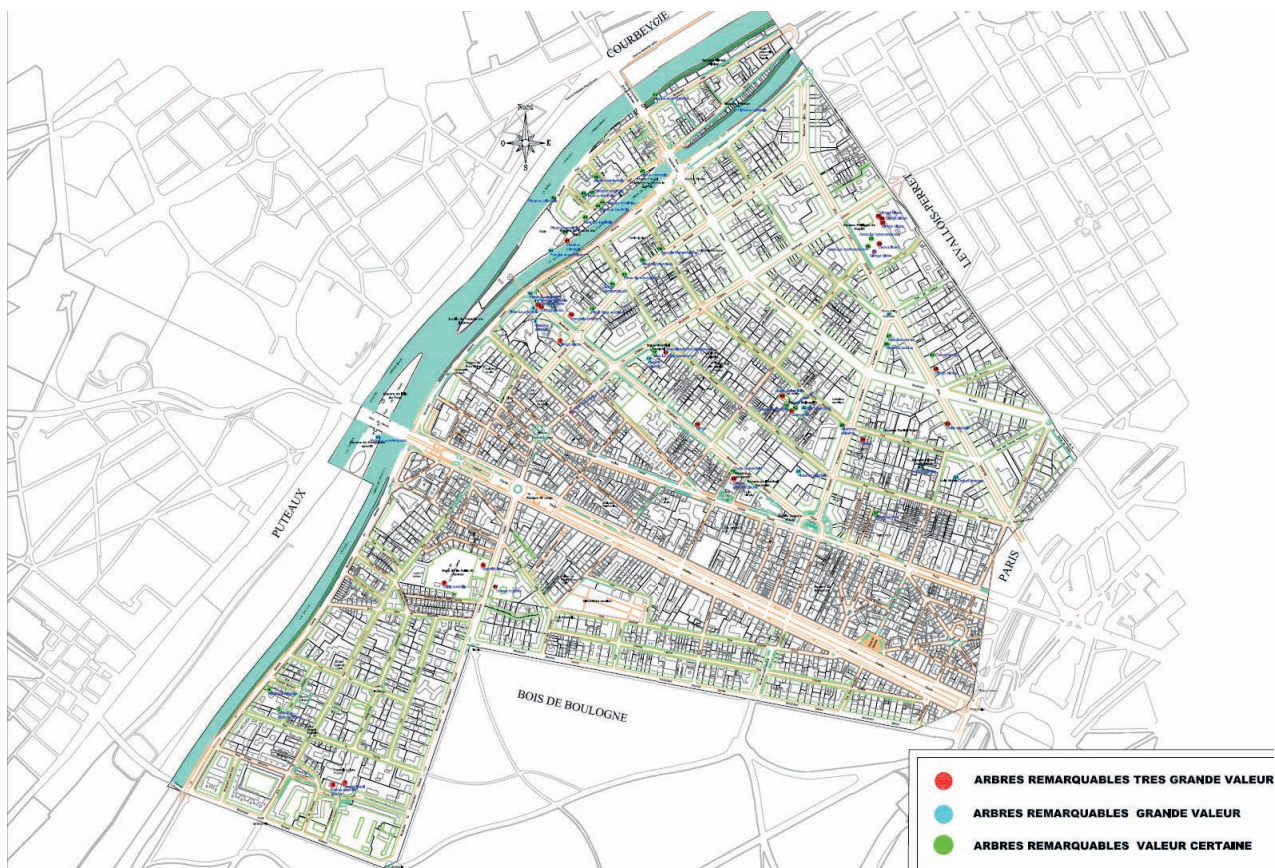
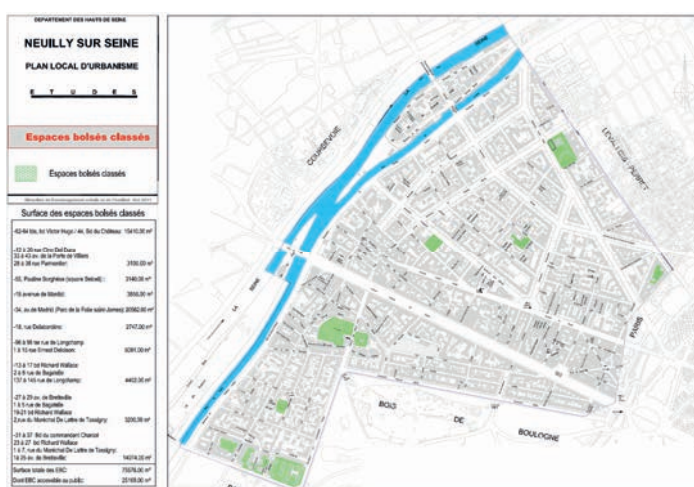
Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent 75.576 m². 65 arbres remarquables (*dont 2 au niveau départemental*) ont été recensés par la Ville et le Conseil Général sur l'ensemble du territoire communal (*public et privé*).

Les arbres remarquables rivalisent parfois avec les constructions tout en donnant à la ville un visage plus humain du fait de leur élégance et de l'impact et l'esthétique.

La rédaction du document d'urbanisme propose des mesures de nature à conserver l'élément de paysage, classé pour des raisons d'ordre historique, culturel ou écologique. Ainsi sont repérés à Neuilly-sur-Seine 65 arbres remarquables. Ces arbres sont des éléments de paysage classés pour l'une ou plusieurs de ces raisons et qu'en conséquence aucune taille ne devra être faite sans accord de la Commune.



ARBRE REMARQUABLE

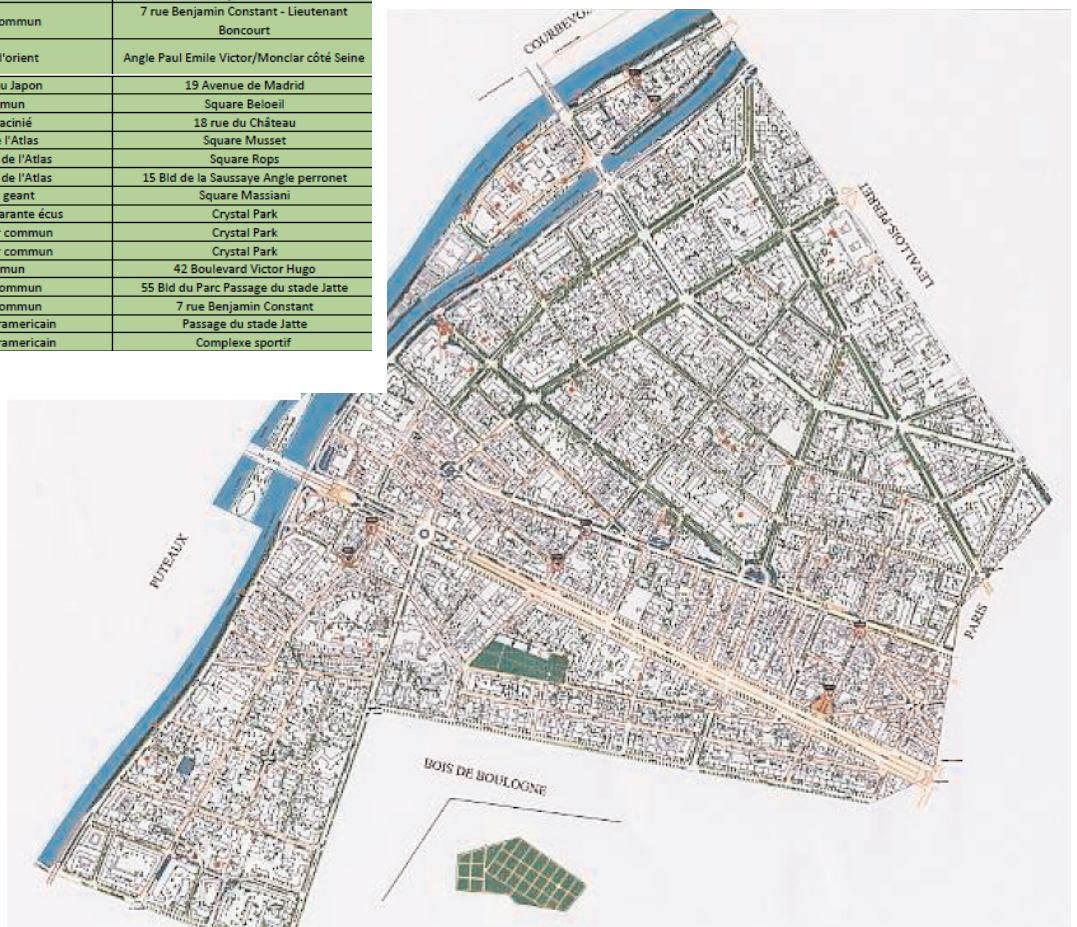


P.L.U Neuilly-sur-Seine - Arbres remarquables -

Nom Latin	Nom Français	Localisation
<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	Ecole Charcot
<i>Cedrus atlantica 'Glauca'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	Ecole Charcot
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	14 rue Windsor
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	109 Bld Koenig
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	Parc Folie St James
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Parc Folie St James
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	5 Bld de la Saussaye
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	39 Bld d'Argenson
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Collège Maurois
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Bas du Bld Argenson
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Bas du Bld Argenson
<i>Cladostriis lutea</i>	Virgilier à bois jaune	Face Collège Maurois
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Face Collège Maurois
<i>Araucaria araucana</i>	Désespoir des singes	52 Bld Argenson
<i>Pinus nigra austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	9 Bld Saussaye
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	6-8 Bld du Château (Consulat du Japon)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	Square Massiani
<i>Ulmus?</i>	Orme	28 Bld Argenson
<i>Thuja occidentalis</i>	Thuja du Canada	Square Jean Mermoz
<i>Cedrus atlantica 'Glauca'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	Square Jean Mermoz
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	7-9-11 Bld Inkerman
<i>Taxus baccata</i>	If commun	26 Villa du Roule
<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	Ecole Madeleine Michelis
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	23-25 Bld Victor Hugo
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	40 Bld Victor Hugo
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	64-66 Bld Inkerman
<i>Aesculus x carnea</i>	Marronnier rouge	64-66 Bld Inkerman
<i>Ulmus</i>	Orme	32 Bld Inkerman
<i>Ailanthus altissima</i>	Faux vernis du Japon	25 Bld Inkerman
<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	Square Beloeil
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Square Beloeil
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Square Beloeil
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Square Beloeil
<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	Crystal Park
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia toujours vert	27Bis Bld Saussaye
<i>Pinus nigra austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	19-21 Bld Saussaye
<i>Pinus nigra austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	17 Bld Saussaye
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Jatte côté petit bras Face stade Monclar
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Face 44 Bld du Parc
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Face 32-34 Bld du Parc
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Face 32-34 Bld du Parc
<i>Ulmus campestris</i>	Orme champêtre	Face 16 Bld du Parc
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Quai de Seine face 60 Georges Seurat
<i>Populus euramericana</i>	Peuplier euraméricain	7 Bld Vital Bouhot
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	7 rue Benjamin Constant
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	7 rue Benjamin Constant - Lieutenant Boncourt
<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Angle Paul Emile Victor/Monclar côté Seine
<i>Torreya nucifera</i>	Torreya du Japon	19 Avenue de Madrid
<i>Taxus baccata</i>	If commun	Square Beloeil
<i>Acer saccharinum 'Wieri'</i>	Erable lacinié	18 rue du Château
<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	Square Musset
<i>Cedrus atlantica 'Glauca'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	Square Rops
<i>Cedrus atlantica 'Glauca'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	15 Bld de la Saussaye Angle perronet
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Sequoia geant	Square Massiani
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	Crystal Park
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	Crystal Park
<i>Taxus baccata</i>	If commun	42 Boulevard Victor Hugo
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	55 Bld du Parc Passage du stade Jatte
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	7 rue Benjamin Constant
<i>Populus x euramericana</i>	Peuplier euraméricain	Passage du stade Jatte
<i>Populus x euramericana</i>	Peuplier euraméricain	Complexe sportif

LE SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE (S.I.G.)

Le développement du cadastre vert permet l'inventaire de toutes les surfaces végétales publiques et privées ainsi que les arbres sur l'ensemble du territoire communal.



(source: DEV)



PLACE WILKINSON CHAMBERS



LES JARDINS PRIVÉS DE RU VICTOR HUGO



LE JARDIN DE JAMES DE AVENUE DE MADRID



JARDIN ET BASSIN PAR LEBEL 1900

Neuilly, ses allées, ses jardins



JARDIN SUSPENDU « L'ITALIENNE » DE RUE CHARLES LAFITTE



JARDIN SUSPENDU DE RU BULEVARD GOURDON



JARDIN DE JAMES DE BARRIOLE, LE CHAMPE DE NEUILLY



LES BORDS DE L'ILE DE LA JATTE



ENTRÉE DE NEUILLY PORTE DES BARBONS, VUE VERS LE BOIS (PAVILLON DE GARDE)



LE BERTS 1 OCTOBRE A NEUILLY, CELUI-CI EST AU BOUT DU RU YVARD CÔTÉ SEINE, ARCHITECTE GUARD 1900

« Agrément d'une villégiature à proximité du centre de Paris en liaison avec le bois par ses alignements d'arbres et ses jardins »



LISIÈRE DU BOIS DE BOULOGNE

III. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES

2-La protection de la faune et de la flore

Neuilly-sur-Seine n'est bien entendu pas un milieu purement minéral qui n'héberge que des hommes. C'est un véritable écosystème avec un fonctionnement complexe : sa flore et sa faune, ses flux entrant et sortant, son évolution au cours du temps. Le niveau de la biodiversité sur lequel on possède le plus d'information est celui de la diversité spécifique.

La biodiversité de Neuilly-sur-Seine est difficile à appréhender car d'une part, certains groupes animaux (comme les

vertébrés) ou végétaux (comme les algues) sont mal connus, mais aussi car chaque jour les espèces arrivent ou disparaissent à Neuilly-sur-Seine.

Les objectifs à atteindre sont de développer et augmenter la biodiversité, mettre en place la gestion différenciée, créer des niches écologiques, réaliser une étude approfondie de la faune et de la flore et mettre en place un observatoire.

▶ LA FAUNE



Aux abords de Neuilly-sur-Seine, au bois de Boulogne est présente, une faune importante, avec de nombreuses espèces recensées. Mais en dépit de la proximité du bois, ces animaux ne pénètrent pas dans le territoire neuilléen. Seules quelques espèces d'oiseaux viennent nicher à Neuilly-sur-Seine. Depuis 1991, existe dans le Bois de Boulogne une réserve ornithologique.

Toutefois, la ville de Neuilly-sur-Seine est loin d'être un désert pour les plantes et les animaux, bien entendu, les espaces dits "naturels" n'existent plus à Neuilly-sur-Seine. Même, les berges de la Seine sont très anthropisées. Les espèces ont donc principalement tendance à partir dans les milieux les moins perturbés. La biodiversité augmente quand on s'éloigne des zones les plus bâties (*avenue Charles-de-Gaulle, les Sablons, ...*).

Les secteurs les plus riches sont les berges de Seine, les parcs et jardins. Une autre tendance consiste pour la faune et la flore à coloniser des milieux propres aux villes et qui offrent des conditions de vie locale différentes des conditions de vie générales ambiantes. Ainsi, le grillon domestique qui s'accommodait par le passé du four du boulanger a rejoint le métro. Le renard aussi a su tirer parti du réseau souterrain pour se maintenir en ville. L'humidité et la chaleur dispensée par les appareils ménagers ont générés des conditions de vie idéales pour la blatte germanique qui s'y installe. La biodiversité n'est donc pas distribuée au hasard à Neuilly-sur-Seine, elle est organisée en un véritable écosystème urbain.

28 espèces de poissons sont recensées aujourd'hui contre 3 en 1970 : la perche, le sandre, la carpe, le brochet, l'ablette, le goujon, l'anguille... Ces espèces commensales profitent des opportunités alimentaires offertes par les dépôts d'ordures et les déchets charriés par la Seine.

Le riche patrimoine arboré offre un habitat favorable pour la nidification et la faune aviaire qui a permis le retour des geais, corbeaux et pigeons. Les autres oiseaux rencontrés sont le moineau de Paris, la pie bavarde, la mésange, le pinson...

L'aménagement des bords de Seine a permis le retour du Canard. La mise en place des nichoirs renforcerait la faune aviaire cavernicole. Un retour du Ragondin et du Rat musqué a été observé. Dans les Hauts-de-Seine, le préfet a déterminé le statut du ragondin comme espèce nuisible, et pourtant, lorsque le ragondin s'installe c'est que l'eau redevient « Propre ».

A Paris, les espèces dites « de compagnie » constituent l'univers quotidien de nombreux parisiens. Ces espèces sont parfois relâchées dans le milieu urbain quand elles deviennent trop encombrantes. On ne compte plus, par exemple, les tortues de Floride dans les points d'eau parisiens. Fennec, genette, écureuil de Corée ou encore maki ont été plus ou moins longuement observés à Paris. De tels cas pourraient potentiellement être recensés à Neuilly-sur-Seine.

Toujours près de Neuilly-sur-Seine, un dernier chevreuil a été observé dans le bois de Boulogne en 1935.

Les termites sont arrivées à Paris en gare d'Austerlitz dans les pins des landes, avant de coloniser toute l'Ile-de-France. Dans le cadre de la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2004 classe l'ensemble du territoire du département des Hauts-de-Seine en zone contaminée ou susceptible

de l'être par les termites. Ainsi, en cas de vente d'un immeuble bâti, un état parasite établi depuis moins de trois mois à compter de l'acte authentique devra être établi afin qu'il puisse comporter une clause d'exonération de garantie pour vice caché. En cas de démolition totale ou partielle, les bois et matériaux contaminés devront être incinérés sur place ou traités avant tout transport.



LE RUCHER DE NEUILLY

» LA FLORE

Le patrimoine naturel de Neuilly-sur-Seine (*espaces verts, fluviaux, allées plantées, jardins*) recèle une flore riche et variée qui a su s'adapter à la présence de l'homme. Si certains groupes comme les plantes à fleurs sont bien connus, il n'en va pas de même pour les mousses ou les algues. Cet équilibre reste fragile, le préserver, c'est garantir la présence des habitats et la survie des espèces animales qui s'y abritent. Ces espaces naturels sont divers, tant par leur taille, leur nature que par leur gestion (*publics ou privés*).

Les espèces présentes à Neuilly-sur-Seine évoluent, des espèces indigènes n'existent plus et sont remplacées par des espèces exotiques. L'analyse des situations d'introduction d'espèces au cours des siècles à Paris a montré que peu d'entre-elles arrivent à se stabiliser à long terme dans le milieu, mais a contrario, certaines espèces en se naturalisant deviennent parfois « envahissantes », perturbant fortement les écosystèmes autochtones.

Les bords de Seine sont le théâtre de renouvellement de végétaux sauvages tels que la Fougère, le Carex, La Prêle, le Nénuphar ... Il est souhaité de favoriser le maintien et de renforcer la biodiversité pour que revive la Seine.

La présence de nouvelles espèces de flore sur les berges de Seine accompagne l'amélioration de la qualité de l'eau du fleuve.

» LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (E.N.S.)

Les Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles vise à renforcer la vocation de nature et préserver les dernières berges naturelles.

Les espaces naturels repérés à Neuilly-sur-Seine sont:

- ▶ **L'île de la Jatte**, les berges de l'île abritent une végétation importante qui présentent un intérêt paysager et écologique
- ▶ **L'île de Puteaux et les berges de Neuilly**, les berges de Neuilly complètent l'image végétale de l'île de Puteaux qui leur fait face. Le petit bras de la Seine bénéficie ainsi d'un précieux écrin de verdure.



III . PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES

3- La Seine et ses berges

►► UNE POLITIQUE À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

Les 39 kilomètres de Seine dans le département sont concernés par le Schéma d'Aménagement et de gestion Durable de la Seine et de ses berges (S.A.D.). Ce projet de territoire du Conseil Général va changer le visage du fleuve et améliorer le cadre de vie des habitants. Dans ce projet, la Seine devient un espace public sur la plupart de son itinéraire, c'est-à-dire un espace par nature accessible à tous. Cette démarche implique en permanence le recensement de l'ensemble des utilisateurs et de leurs pratiques afin d'adapter constamment le projet à la réalité du terrain.

L'approche du S.A.D. est transversale et axée sur la justice sociale, l'efficacité économique et le respect de l'environnement.

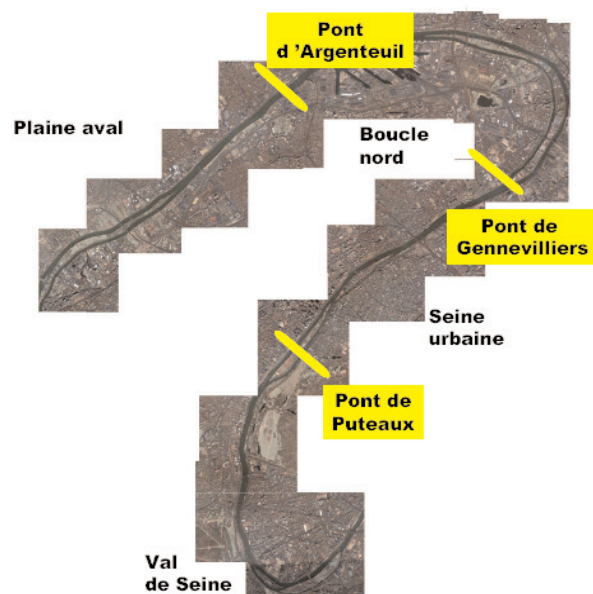
Le projet a pour enjeux les quatre aspects suivants: « Fleuve urbain - Fleuve nature - Fleuve propre - Seine active ».

Le S.A.D. est issu d'une large concertation. Les Etats généraux, organisés à l'automne 2004 (*consultation menée auprès des foyers alto-séquanais, des élus et des agents du département*), ont permis d'identifier plusieurs objectifs et stratégies prioritaires et a rejoint une des préoccupations majeures en matière de cadre de vie : « Rendre la Seine aux habitants ».

Des accords généraux sur les objectifs poursuivis ont été validés :

- réalisation d'une promenade continue et attractive au plus près du fleuve,
- ouverture de la ville vers le fleuve,
- protection et gestion des berges naturelles en tant que patrimoine naturel existant et rare,
- poursuite de l'amélioration de la qualité de l'eau de la Seine,
- faire l'aménagement des berges avec l'activité économique et non à ses dépens.

Les 4 grands paysages fluviaux des Hauts-de-Seine



(source: Conseil Général des Hauts-de-Seine, S.A.D. - 2006)

La priorité du S.A.D. est de rendre la continuité de la promenade bleue longue de 39 kilomètres.

4 projets majeurs sont inscrits dans le S.A.D. Pont de Sèvres-Paris et Ile-de-Monsieur pour le secteur « Val-de-Seine », l'aménagement des berges de Courbevoie pour le secteur « Seine-Urbaine » et l'aménagement des berges de Nanterre pour le secteur « Plaine-Aval ».

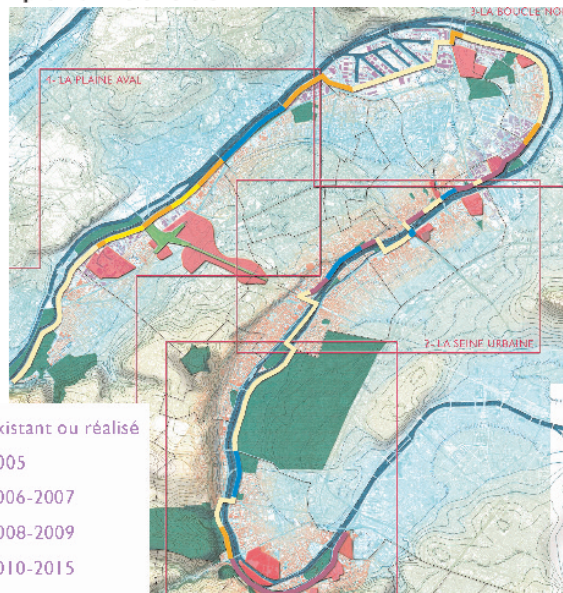
Le secteur « Seine Urbaine » est compris entre le pont de Puteaux et le pont de Gennevilliers. Ce tronçon presque rectiligne de la Seine est peu marqué par le relief en dehors du quartier de la Défense.

Par ses grandes verticales, il signale l'axe historique qui relie les Hauts-de-Seine à Paris. S'y développent, rive droite et rive gauche, des quartiers urbains denses se répondant de part et d'autre de la Seine avec de nombreuses rues débouchant sur le fleuve.

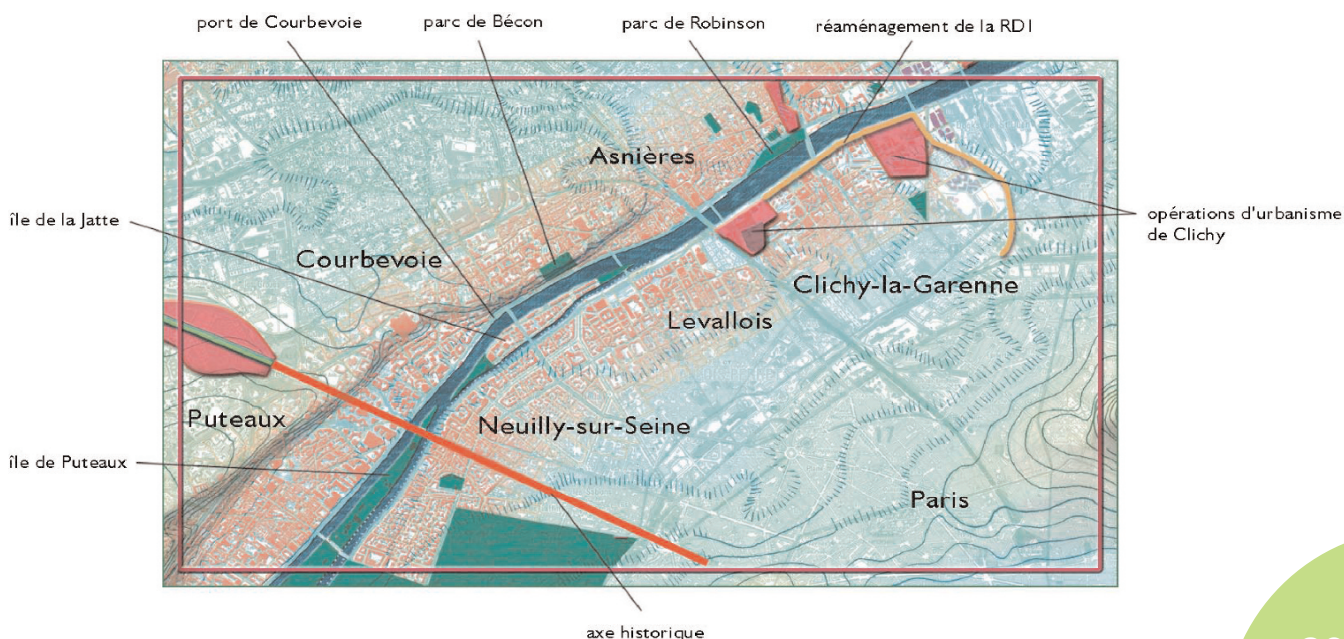
Programmation pluriannuelle de promenade bleue 2005-2015



Ile de la Jatte avec au loin les tours de la Défense



Zoom sur le secteur « Seine urbaine »



A proximité de Neuilly-sur-Seine, le projet d'aménagement des berges de Courbevoie, le long de la R.D. 7, sera visible depuis les berges neuilléennes et contribuera à en améliorer le cadre de vie.

L'opération d'aménagement des berges de Courbevoie prévoit :

- ▶ la création d'une continuité sur berges,
- ▶ l'aménagement d'accès piétons au fleuve,
- ▶ le développement d'activités de loisirs,
- ▶ l'ouverture de points de vues et perspectives sur la Seine,
- ▶ le maintien des activités nautiques et fluviales.

▶ LE PARTENARIAT ET LES OUTILS DE CONTRACTUALISATION

Des outils de partenariat sont mis en oeuvre afin de compléter le S.A.D. et répondre aux interrogations soulevées en matière de :

- ▶ desserte de la promenade (*transport en commun, parking, traversée piétonne*),
- ▶ navigation de plaisance et transport de passagers,
- ▶ gestion des bateaux-logements et des épaves.

La charte de l'habitat fluvial précise les procédures de délivrance des autorisations d'occupation du domaine public, les relations entre les communes et les gestionnaires du domaine public. Elle permet de suivre les mutations des péniches.

La charte fixe les procédures de raccordements aux réseaux des bateaux-logements et cadre la sécurité et l'esthétique de ces raccords. La charte

Projet d'aménagement des berges à Courbevoie



Belvédères avancés sur le fleuve



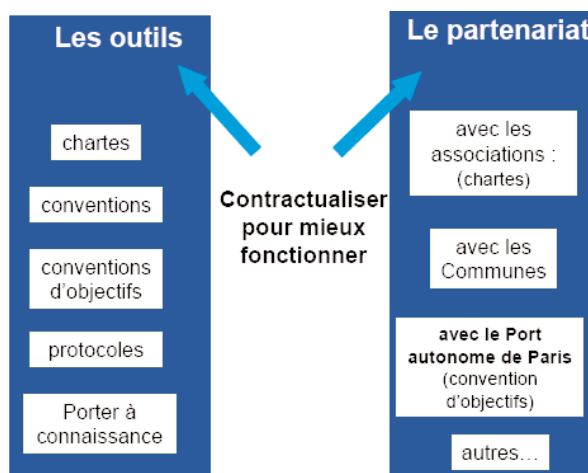
Pelouse pour les pique-niques

permet de gérer l'occupation des berges en précisant les types d'amarres autorisées, les conditions d'utilisation des berges, y compris en terme de stationnement de véhicules, l'entretien à effectuer (ramassage des ordures ménagères, ramassage des déchets, entretien de la berge en tant qu'espace vert).

Elle concourt à la mise en sécurité du fleuve par l'enlèvement des épaves et la gestion à réaliser lors de crues.

Cette charte complète, pour le domaine public fluvial, les règles communales d'urbanisme inscrites dans les P.L.U.

La contractualisation



(source: Conseil Général des Haut-de-Seine, S.A.D. - 2006)

▶▶ LA SEINE ET SES BERGES À NEUILLY-SUR-SEINE

La présence de l'île de la grande Jatte entre les deux rives explique le calme de ce petit bras. Sur toute la longueur de la rive sont installés des bateaux-logements dont les occupants sont liés à la ville de Neuilly-sur-Seine par une charte.

Neuilly-sur-Seine compte 65 péniches, toutes autorisées. A titre de comparaison, pour l'ensemble des Hauts de Seine, 457 bateaux logements sont stationnés sur les bords de Seine dont 125 en situation régulière.

S'il a toujours été risqué de construire à proximité du fleuve, les berges de la Seine étaient recherchées par les citadins comme lieu de détente. Des fêtes vénitiennes furent même organisées sur l'île de la grande Jatte au XIX^e siècle.

Après avoir été convoitées pendant tout le XX^e siècle en vue de l'installation d'infrastructures industrielles et d'activités à caractère privatif, les berges de Seine ont aujourd'hui vocation à redevenir aussi des espaces de promenade et de détente ouverts au public (*piétons, cyclistes*) et à être recomposées dans ce sens. De nombreux avironneurs s'adonnent, dans ces lieux calmes, à leur passe-temps favori, particulièrement pendant les fins de semaine.

Neuilly-sur-Seine dispose d'un port de plaisance doté de possibilité d'amarrage pour les petits bateaux. Cependant la plupart des places sont louées à l'année.



Sur les îles, espaces davantage ouverts à la créativité, il importe de développer et de promouvoir une architecture et un urbanisme typiquement insulaires, en favorisant les volumes modérés (*notamment en rive*) et l'imbrication du bâti avec le végétal ainsi qu'en valorisant les ouvertures visuelles vers le fleuve.

Plus particulièrement, les pointes d'îles sont des lieux visibles de loin. Il faut préserver les proues et les poupes des îles en espaces publics accessibles à tous car ces lieux offrent des perspectives paysagères fluviales remarquables.

L'île de Puteaux inhabitée est entièrement vouée aux activités sportives et de détente.

L'île de la Jatte habitée demeure très verdoyante.

Entre les îles et la rive droite se développe un petit bras de fleuve avec de nombreuses péniches, offrant des ambiances conviviales et inattendues. Hormis sur ce petit bras, les berges sont minérales et urbaines, avec un quai haut et un quai bas au niveau de l'eau. De remarquables alignements d'arbres accompagnent les grandes voies de circulation à Neuilly-sur-Seine, Levallois, Clichy-la-Garenne et renforcent le caractère urbain des quais.

(source : Conseil Général des Haut-de-Seine)

Le petit bras de la Seine



Architecture insulaire sur l'île de la Jatte



» L'AMÉNAGEMENT ET LA GESTION DURABLE DE LA SEINE ET SES BERGES À NEUILLY-SUR-SEINE

L'objectif principal est de rendre la Seine aux habitants par :

- ▶ la création de promenades continues le long des berges.
- ▶ la mise en oeuvre des protections de berges et leur réhabilitation, en faisant appel dès que possible aux techniques de génie végétal (*ripisylve et des plantes rivulaires*).
- ▶ l'ouverture de la ville sur le fleuve, la création de points de vues.
- ▶ le développement des activités de loisirs. Les cheminements le long des berges sont parfois rendus difficiles par l'amarrage des bateaux. Aussi une charte doit-elle être élaborée avec les bateaux logements amarrés dans le petit bras pour le maintien d'un passage public.
- ▶ la sécurisation de l'amarrage des bateaux logements devra être conforme au P.P.R.I.

Seront prévus : le libre passage, les raccordements des concessionnaires, les assainissements, les amarrages.

Les promenades sur berges s'inscrivent dans les parcours buissonniers en promenades bleues. Une continuité des promenades est recherchée avec les communes avoisinantes.

Offrir une promenade continue et attractive aux habitants passe par :

- ▶ la réhabilitation du chemin de halage pour le rendre plus facilement accessible à la promenade piétonne.
- ▶ assurer la continuité du cheminement.
- ▶ concevoir et aménager une piste cyclable coordonnée aux abords du R.D. 1.

Projets d'aménagement de berges — Protections et cheminements



(source : DEV)

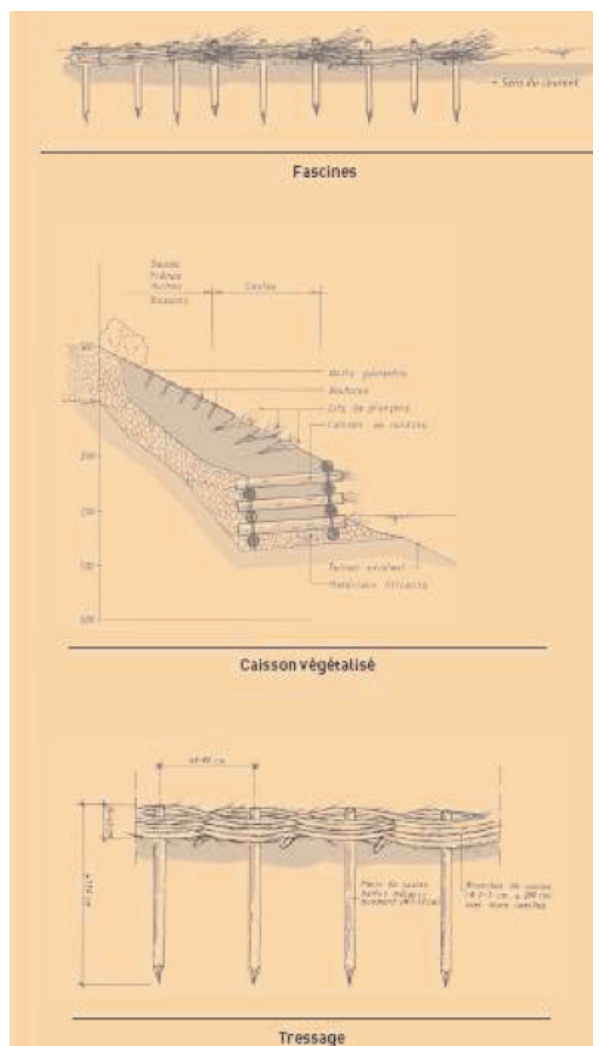
Les protections des berges passent par différentes techniques. Les protections lourdes sont utilisées notamment dans des zones où le chenal de navigation est proche (*grand bras*).

Les protections douces consistent à consolider les berges en utilisant des techniques de génie végétal dans les endroits adaptés (*petit bras*).

Afin de favoriser la biodiversité, il est nécessaire de préserver le calme et la tranquillité du petit bras de la Seine, valoriser l'aspect naturel des lieux, renforcer la biodiversité animale et végétale en conservant ou recréant des habitats pour la faune et la flore, consolider la berge, si besoin, en faisant appel aux techniques de génie végétal. Ces techniques utilisent des plantes pour protéger les sols contre l'érosion et stabiliser berges et talus, en particulier les berges de rivières.

Leur conception, leur mise en oeuvre et leur application ont un intérêt écologique et sont respectueuses de l'environnement. Elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Les protections douces des berges Le génie végétal



(source : Conseil Général des Haut-de-Seine, S.A.D. - 2006)

III . PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGES

4- Analyse des besoins répertoriés et enjeux en termes de patrimoine naturel et paysager

Le P.L.U. doit assurer :

- ▶ L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et paysagers.
- ▶ Le respect de l'environnement, par une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la maîtrise de la circulation automobile et la prise en compte des risques de toute nature.

Le P.L.U. de Neuilly-sur-Seine intègre ces grands principes d'équilibre et garanti une forte protection paysagère, publique et privée et constitue son identité.

Ces principes se traduisent par des orientations précises avec lesquelles le P.L.U. de Neuilly-sur-Seine doit être compatible en application des articles L.141-1 et L.111-11 du code de l'urbanisme.

Enjeux de préservation et de valorisation des espaces paysagers :

Le P.L.U. de Neuilly-sur-Seine garanti le maintien et le développement des espaces naturels encore existants en contact direct avec l'urbanisation, constitués de parcs et jardins, de voies plantées, de marges de reculement, d'espaces libres plantés, d'Espaces Boisés Classés, des berges de la Seine.



Enjeux d'accroissement des espaces verts :

En lisière du Bois de Boulogne, Neuilly-sur-Seine compte plus de 5,90m², par habitant, d'espace verts ouverts au public auxquels s'ajoutent les espaces libres privés et Espaces Boisés Classés. La préservation de ces espaces est conforme aux objectifs du S.D.R.I.F. Un rapport de 2 arbres pour 100 m² est recherché et tout arbre abattu doit être replanté.

Pour garantir cet accroissement des espaces verts, le P.L.U. intègre :

- ▶ la protection par rapport au bâti des espaces plantés,
- ▶ la prise en compte et l'encadrement d'une particularité neuilléenne, celle des aménagements de terrasses,
- ▶ le recensement des espaces boisés classés,
- ▶ la protection d'espaces boisés classés,
- ▶ la protection d'arbres remarquables.

De plus, la commune développe une politique de fleurissement homogène et généralisée. Elle gère de façon raisonnée ses arbres et pratique une politique d'aménagements d'entretien et de développement durable de ses espaces verts, par :

- ▶ Croissance et régénération du patrimoine arboré (*La ville de Neuilly-sur-Seine bénéficie d'une politique de diversification de la palette végétale pour éviter les infections (maladies, insectes, ...)*).
- ▶ Respect de l'environnement et de la végétation existante.
- ▶ Renforcement de la biodiversité (*maintien des espèces introduites tels les platanes, marronniers, tilleuls qui se classent dans les végétaux remarquables*).
- ▶ Protection de la biodiversité (*utilisation de l'espèce végétale adaptée à son milieu*) et adaptation du volume des terres au besoin des végétaux. Pour un espace dévolu, le choix de l'essence est réalisé en fonction de son développement à l'âge adulte.
- ▶ Utilisation des énergies douces.
- ▶ Mise en place des traitements biologiques.
- ▶ Application du tri sélectif à la production des déchets de l'entretien des espaces verts (*valorisation des déchets verts et recyclage des produits plastiques*).
- ▶ Développement de la gestion des eaux et du recyclage des eaux de pluies.
- ▶ Contrôle de la taille d'entretien des arbres (*élagages*). Mise en place des techniques de taille douce et développement des tailles sécuritaires avec respect des limites de propriété.

Enjeux d'accroissement des espaces verts :

La valorisation et la mise en valeur des berges de Seine constituent les principaux enjeux à intégrer au P.L.U. (*accessibilité, partage des usages, préservation du milieu naturel,...*). Les orientations d'aménagement du P.L.U. prennent en compte ces enjeux et sont traduites par des règles d'urbanisme appropriées.





NEULLY-SUR-SEINE



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE



NEUILLY-SUR-SEINE

Ville de Neuilly-sur-Seine

plan local d'urbanisme

U

L

P



Pièce n°1.2 : Rapport de présentation –
Seconde partie

PLU Approuvé

SOMMAIRE

De la deuxième partie du rapport de présentation :

CHAPITRE I :

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LE ZONAGE, LE REGLEMENT ET L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3

INTRODUCTION 3

I.1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET JUSTIFICATION DE SES OBJECTIFS: 3

- I.1.1 – Les enjeux du PLU. 4
- I.1.2 – l'élaboration du PADD en fonction des enjeux et des besoins répertoriés. 8
- I.1.3 – Les orientations générales du PADD. 10

I.2 – EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU 17

- I.2.1 – La zone UA 20
- I.2.2 – La zone UB 23
- I.2.3 – La zone UC 24
- I.2.4 – La zone UD 28
- I.2.5 – La zone UE 31
- I.2.6 – La zone UL 33
- I.2.7 – tableau récapitulatif 34
- I.2.8 – Les autres éléments réglementaires qui apparaissant au plan de zonage 35

I.3 EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES : 40

- I.3.1 – Exposé des motifs généraux. 40
- I.3.2 – Exposé des motifs des dispositions générales du règlement..... 40
- I.3.3 – Exposé des motifs des règles communes aux différentes zones. 50
- I.3.4 – Exposé des motifs des règles spécifiques de chaque zone. 63

I.4 EXPOSE DES MOTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : 179

- I.4.1 - Les orientations d'aménagement des espaces publics 180
- I.4.2 - Les orientations de programmation des espaces publics 181

CHAPITRE II :

*INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS. MESURES ENVISAGEES POUR LIMITER
REDUIRE ET/OU COMPENSER LES EFFETS* 182

**II.1 – INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS PRODUCTEURS DE
BIODIVERSITE, LES AMENITES ET LE PAYSAGE.** 182

**II.2 – INCIDENCES DU PLU SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LES
ENERGIES.** 192

**II.3 – INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES.** 204

II.4 – INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS. 208

II.5 – INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000. 214

II.6 – INCIDENCES LIEES AUX PROJETS COMMUNAUX. 216

II.7 – INCIDENCES LIEES AUX PROJETS EXTRA-COMMUNAUX. 217

II.8 – RAPPEL DES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES 218

CHAPITRE III :

INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U. 219

CHAPITRE I

Les choix retenus pour établir le PADD, le zonage, le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation

►► INTRODUCTION :

Le Plan d'Occupation des Sols de Neuilly-sur-Seine a été établi dans le cadre de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, en application du Code de l'Urbanisme. Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de Neuilly-sur-Seine a été approuvé par un arrêté préfectoral d'approbation le 11 août 1976.

Le dernier POS de Neuilly a été approuvé le 5 mars 1998, il a fait l'objet de 5 procédures de modification ; celle du 18 mai 2000, du 27 juin 2002, du 26 juin 2003, du 14 mai 2009 et la dernière mise à jour est celle du 16 mai 2011.

Le 29 janvier 2004, le Conseil Municipal de Neuilly-sur-Seine a décidé la mise en œuvre de la procédure permettant le passage du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U recouvre l'intégralité du territoire de la commune.

Il se compose de plusieurs documents et annexes :

- Le présent rapport de présentation, document d'information et de justification inopposable aux tiers
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) présentant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'évolution de la commune et débattu lors de la séance du conseil municipal du 30 mars 2011.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui développe le parti d'aménagement que la Ville a retenu sur le thème des espaces publics et des déplacements.
- Le règlement, ses annexes et ses documents graphiques directement opposables aux personnes publiques et privées pour l'exécution de leurs travaux de construction
- Les annexes limitativement énumérées par le Code de l'Urbanisme dont l'objet est d'informer toute personne des autres contraintes existantes sur le territoire communal.

►► I.1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET JUSTIFICATION DE SES OBJECTIFS:

I.1.1 – Les enjeux du PLU :

Le diagnostic et l'analyse des besoins répertoriés ont permis de définir deux enjeux majeurs pour le PLU :

- Inscrire les orientations du PADD dans la configuration métropolitaine.
- Adapter l'urbanisme de Neuilly pour penser les grands équilibres urbains, environnementaux, économiques et démographiques.

1) Neuilly, espace singulier dans la métropole mondiale.

Ce premier enjeu s'inscrit dans le projet de réalisation du Grand Paris.

Dans ce changement d'échelle métropolitain la ville est confrontée à deux défis majeurs :

- Participer de façon positive à la construction métropolitaine ;
- Faire valoir sa différence pour développer à la fois son identité et ses propres leviers de compétitivité.

Pour aborder ces défis, Neuilly dispose de quelques atouts exceptionnels : sa situation géographique entre Paris et La Défense, ses berges de Seine, son voisinage direct avec le Bois de Boulogne et sa présence sur l'axe historique en font un territoire singulier particulièrement attractif.

L'ambition de Neuilly et son « empreinte » dans la métropole doivent être à la hauteur de cette situation

Des liaisons naturelles et des liaisons dynamiques :

A. Les liaisons naturelles :

Les liaisons naturelles sont celles que la commune doit construire avec le Bois de Boulogne et avec la Seine ; elles doivent être développées plus positivement. Elles participent à la qualité environnementale à laquelle aspire la ville et prolongent, l'une comme l'autre, la trame verte de Neuilly. Le développement de cette porosité entre Neuilly et ces espaces naturels permettra d'inscrire le territoire dans un continuum écologique exceptionnel. Au-delà des avantages pour la population l'insertion de Neuilly dans un très large périmètre écologique intégrant la Seine et le Bois de Boulogne constitue un « avantage compétitif » particulièrement stratégique pour l'image et le développement de la ville dans le Grand Paris. Cette requalification des liaisons naturelles doit être au cœur du PLU. Elle orientera la qualité du bâti en bordure de la Seine et le long du Bois de Boulogne, le traitement des espaces publics sur ces zones de correspondance et la recherche de continuité et de cohérence dans les paysages. Elle s'attachera également à faciliter la circulation et les échanges entre la ville et ces espaces.

B. Les liaisons dynamiques :

Les liaisons dynamiques sont celles qui existent entre Paris, Neuilly et La Défense ; ces liaisons sont aujourd'hui subies et constituent autant de « fractures » à

l'intérieur de la ville qu'à ses extrémités, tant du côté de Paris que de celui de La Défense. La requalification de ces liaisons est au cœur du PLU.

Le projet *AXE MAJEUR, Étoile- Neuilly- Défense*, est l'élément structurant de cet enjeu. Il s'inscrit dans une dynamique urbaine unique qui intègre à la fois des balises historiques très fortes et les pôles d'affaires de Paris et de La Défense. Dans le travail réalisé sur le projet Axe Majeur, l'architecte Pei, rappelle que « cette ligne imaginaire porte un formidable territoire (...) pour créer l'une des perspectives les plus belles et les plus convoitées au monde ». La ville de Neuilly, située au cœur de cet élan, doit travailler à la valorisation de cet axe et le considérer comme une chance et comme un élément fondateur de la cohérence métropolitaine. Cette cohérence passe par une nouvelle approche de l'avenue Charles de Gaulle et par un traitement positif des liaisons avec Paris et La Défense.

Les trois éléments que sont l'avenue Charles de Gaulle, la Porte Maillot et le Pont de Neuilly agissent aujourd'hui comme des zones de rupture, véritables frontières infranchissables qui fragmentent le territoire. La neutralisation de ces obstacles est au cœur de la problématique du Grand Paris. Pour avancer, la commune a deux défis à relever : le premier consiste à transformer ces ruptures en liaisons positives pour revaloriser notre patrimoine et inscrire ce territoire dans un continuum métropolitain à fort potentiel de rayonnement. Le deuxième vise à faire de l'avenue Charles de Gaulle un espace singulier qui sera à la fois un vecteur de développement économique mais également un lieu de vie. La conciliation entre ces deux vocations est au centre du projet d'urbanisme de l'Axe Majeur. Le renouvellement de l'attractivité économique de Neuilly, concentré sur l'avenue Charles de Gaulle, dépend de la réussite de cette dynamique urbaine entre Paris et La Défense et de la capacité de la commune à développer un urbanisme moderne qui concilie vie locale et rayonnement mondial.

L'enfouissement des flux de transit sur l'avenue Charles de Gaulle, la requalification du Pont de Neuilly pour en faire un espace de circulation douce et la collaboration avec Paris pour transformer la Porte Maillot en lieu de vie sont autant d'objectifs qui relèvent de cette ambition. Le PLU doit développer ces nouvelles coutures, entre Paris et La Défense d'une part, entre les quartiers nord et sud de Neuilly d'autre part. Il s'attache à la qualité de l'architecture sur l'avenue Charles de Gaulle, avec des exigences environnementales et des possibilités de densification qui faciliteront le renouvellement urbain ; il veille au maintien des commerces de proximité et au développement de la porosité et des continuités paysagères entre l'avenue Charles de Gaulle et les quartiers de la ville. Le PLU est un cadre et une opportunité de dialogue, de concertation et d'élaboration de projets avec l'EPADESA, les villes de Puteaux et de Courbevoie et la ville de Paris pour avancer sur la requalification des liaisons autour de la Porte Maillot et du Pont de Neuilly.

2) Neuilly, espace social à forte valeur ajoutée.

La ville durable doit être avant tout une ville qui place l'homme au cœur du projet.

Le ratio actuel entre la densité de la ville et sa démographie mérite d'être conservé. Même si on peut raisonnablement tendre vers un meilleur taux d'occupation des logements de la ville, un objectif de population situé de 65.000 habitants à l'horizon 2030, (ce que Neuilly a connu pendant de nombreuses années) permettra d'assurer un bon équilibre, en phase avec les critères de qualité de vie attendus à Neuilly. Cet objectif n'entraîne pas d'évolution majeure dans les règles de constructibilité mais génère une analyse attentive des attentes des grandes catégories de population que nous souhaitons encourager : les familles, les actifs et les personnes âgées.

« Pour répondre aux attentes de ces populations et pour stimuler cet urbanisme pacifiant qui permet de concilier le local et le global, la commune dispose de trois vecteurs de développement :

La structure identitaire de la ville, les espaces publics et les besoins spécifiques des grands segments de population ».

A. La structure identitaire :

Trois orientations conduisent à la consolidation et au développement de l'identité de la ville :

La première porte sur l'architecture, la culture et la création : Neuilly ne doit pas déroger à l'éclectisme architectural qui la caractérise depuis des années, pour autant que les projets respectent les critères de standing qui forment la cohérence du tissu urbain actuel. Cela concerne la qualité de l'architecture mais aussi celle des matériaux et le respect d'une densité mesurée à influence haussmannienne. Cette dérogation [historique] au conformisme doit être entretenue ; elle passe par une ouverture à la création sur les espaces publics ; les places, les parcs et les jardins doivent être – quand cela est possible – des lieux de culture, des curiosités ou des espaces atypiques. L'idée de reconstituer des Folies sur l'avenue Charles de Gaulle ou celle d'établir un kiosque à musique devant l'ensemble culturel Sainte-Anne participent à cette recherche d'éclectisme et de création.

La deuxième orientation concerne les paysages. La ville bénéficie d'une trame verte exceptionnelle qui reste néanmoins sectorisée sur une partie du territoire. L'extension de la trame verte à l'ensemble de la ville devra être une ligne forte dans le développement de l'identité de Neuilly. Différentes formes de végétalisation devront être proposées pour installer progressivement « la ville dans un jardin » et requalifier les rues, les avenues et les boulevards en promenades. Cette inversion des valeurs au profit du jardin passera à la fois par la constitution d'un cahier des charges spécifiques aux espaces publics, par le maintien des contraintes de respect des espaces verts pour les propriétaires privés et par le développement des modes de circulation douce. Les grandes orientations du Grenelle [2] de l'environnement en matière de biodiversité, d'économie d'énergie, et de recours aux énergies nouvelles seront directement prises en compte, y compris dans les encouragements en terme de constructibilité.

La troisième orientation concerne les monuments. Une ville existe aussi par sa capacité à faire vivre les vestiges de son histoire. Neuilly devra s'attacher à ce que chaque monument soit mis en valeur et que l'environnement de chaque édifice concourt à son rayonnement. L'urbanisme de l'avenue Charles de Gaulle, dans le respect de l'axe historique, fait partie intégrante de ce patrimoine vivant. La Folie Saint-James et ses bâtiments annexes comme le Pavillon de musique devront trouver une vocation fonctionnelle.

B. Les espaces publics :

Un des principaux vecteurs de lien tient à la qualité des espaces publics. La ville durable doit repenser ces « espaces communs » comme autant de lieux de rencontres et d'échanges. Le sentiment de confiance se développe en grande partie dans la capacité d'une ville à créer ces lieux de convivialité facilement accessibles et propices au dialogue. C'est une composante essentielle dans le choix d'un urbanisme de proximité. Ces espaces devront être développés avec une préoccupation esthétique en phase avec les tendances architecturales et paysagères de la ville. La sécurité de la ville en général, et de ces espaces publics en particulier, sera également une des dimensions à prendre en compte dans cette

perspective de reconquête ; leur usage réel ira de pair avec le sentiment de sécurité qui s'en détachera.

Pour atteindre cet objectif, une des orientations majeures de ce PLU est de reconsidérer les principales places de Neuilly et de travailler à ce qu'elles deviennent des espaces de vie. Pour opérer cette mutation, les places devront être plus accueillantes, proposer des fauteuils et des bancs, s'ouvrir à la création, valoriser les terrasses et accueillir des animations. Ces espaces publics devront être répartis sur l'ensemble du territoire – en prenant en compte la densité des quartiers – pour proposer à tous les habitants des lieux exceptionnels qui permettront à Neuilly de revendiquer et de renforcer l'esprit « village » qui la caractérise. Le développement des parcs devra être pensé dans l'idée de répondre à la fois aux attentes des familles et des enfants mais aussi des personnes qui cherchent du calme et de la sérénité.

Dans cette orientation visant à requalifier les lieux d'échanges et de rencontres, le soutien au commerce de proximité est une priorité. Deux moyens permettront d'y arriver : l'amélioration de l'attractivité des périmètres d'activité commerciale en valorisant les quartiers et en facilitant les conditions d'accès et de stationnement ; l'incitation à l'usage des modes de circulation douce et des véhicules non polluants sera prise en compte. Pour renforcer ces zones de chalandises, on s'attachera également à se doter des outils et des règles d'urbanisme qui permettent de renforcer le maintien des commerces de proximité.

Ces orientations en faveur du commerce sont d'autant plus importantes qu'elles entrent directement dans le projet de la ville en direction des seniors et des familles.

C. Les réponses aux besoins spécifiques :

Trois tendances particulièrement prégnantes devront être prises en compte : le développement de l'attractivité de Neuilly pour les familles, la présence de nombreux actifs dans les entreprises de la ville, l'accroissement de l'espérance de vie.

- a) L'attachement des familles à Neuilly est à la fois un élément d'équilibre mais aussi un vecteur de dynamisme et de développement pour la ville. Afin de maintenir et de renforcer cette attractivité, le projet d'urbanisme de Neuilly devra agir dans trois directions : développer la capacité de logements familiaux à loyers modérés, avancer sur le développement des infrastructures d'accueil pour la petite enfance, étoffer l'offre d'activité pour les jeunes dans les domaines du sport et de la culture. Par ailleurs, une politique de soutien aux équipements scolaires et périscolaires continuera à être développée pour aller vers une recherche d'excellence dans l'accueil des enfants.

Les outils d'optimisation, de mutualisation et d'échange accessibles grâce aux nouvelles technologies devront être exploités pour tirer le meilleur parti des infrastructures disponibles. C'est le cas, par exemple, des réseaux communautaires, des systèmes de réservation en ligne et plus généralement de l'ensemble des technologies de partage d'information.

- b) Avec près de 50000 actifs travaillant à Neuilly, nous devons considérer l'attractivité économique de la ville comme un objectif essentiel. Dans une économie qui s'oriente résolument vers la connaissance et la créativité, la qualité de l'image et du cadre de vie sont des facteurs clés de la compétitivité de nos entreprises et par conséquent de nos territoires. La qualité de vie et le cadre de travail sont des avantages compétitifs essentiels. Les activités présentes à Neuilly sont très

largement orientées sur les secteurs de la connaissance, de la créativité, de la santé et du bien-être. L'attractivité économique est un enjeu essentiel pour l'équilibre de la ville. La commune doit privilégier ces filières et faire en sorte que les conditions d'accueil des collaborateurs des entreprises soient les meilleurs possibles.

Cette recherche d'attractivité passe par la qualité des transports et par la valorisation de l'environnement des zones économiques de la ville ; cela concerne l'avenue Charles de Gaulle et, dans une moindre mesure, la rue de Villiers. Cela passe aussi par des connexions intelligentes entre les actifs et les commerces mais aussi entre les actifs et les équipements culturels et sportifs de la ville qui doivent profiter de la présence des uns et des autres.

- c) Le vieillissement de la population sera particulièrement significatif à Neuilly dans les années à venir. L'augmentation de l'espérance de vie conjuguée à une part de population de plus de 65 ans (et des plus de 85 ans, spécificité de Neuilly par rapport aux autres communes du département) supérieure à la moyenne nationale doit inciter la commune à développer un urbanisme ouvert aux besoins et attentes de cette population. Conséquence de cette évolution démographique, la progression des pathologies liées au vieillissement, notamment neuro-dégénératives renforce la nécessité de développer des réponses adaptées. Pour anticiper cette tendance et offrir à nos seniors un cadre de vie serein, le PLU devra considérer trois choses : développer des espaces de rencontres et des offres d'activité pour lutter contre le risque d'isolement, veiller à mettre en place les conditions du maintien à domicile et s'attacher aux conditions de sécurité des personnes les plus vulnérables. Il doit également s'assurer de la disponibilité de structures d'accueil médicalisées.

►► I.1.2 – L'élaboration du PADD en fonction des enjeux et des besoins répertoriés

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune de Neuilly-sur-Seine, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Neuilly-sur-Seine, exprimé par le PADD, et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent permettre de décliner, localement et en

fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...).

La politique urbaine de Neuilly-sur-Seine s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- Le nouveau projet de SDRIF adopté le 5 octobre 2012 et en cours de révision ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000, en cours de révision.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU du 13 décembre 2000 donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prend en compte l'ensemble de ces orientations réglementaires.

C'est dans ce cadre que le PADD est élaboré en fonction des besoins répertoriés, des enjeux majeurs, de la concertation avec la population et des réunions avec les Personnes Publiques Associées.

Le diagnostic et l'analyse des besoins répertoriés ont permis de définir les enjeux du PLU, qui ont été mis en point en tenant compte des observations de la population et des observations des Personnes Publiques Associées.

Ces enjeux trouvent leur traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune.

Le projet se décline en quatre orientations :

1- Maîtriser la croissance démographique, rééquilibrer la pyramide des âges et favoriser l'équilibre social de la population.

Cette orientation répond à l'enjeu « répondre aux besoins spécifiques (familles, actifs, personnes âgées,...) ».

L'analyse des besoins répertoriés résulte du diagnostic présenté en première partie du rapport en matière de démographie, de logements et d'équilibre social.

2- Affirmer l'attractivité économique et l'armature commerciale de la ville.

Cette orientation répond à l'enjeu « consolider l'attractivité économique de la ville ». L'analyse des besoins résulte du diagnostic prescrit en première partie du rapport économique, concernant plus particulièrement le parc de bureaux et l'offre commerciale.

3- Inscrire la ville dans son jardin et son patrimoine.

Cette orientation répond à l'enjeu « consolider la structure identitaire de la ville ». Les besoins répertoriés et objectifs de mise en valeur du cadre de vie sont développés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans la première partie du rapport de présentation.

4- Développer le rayonnement et la place de la ville à l'échelle du Grand Paris par l'évolution des coupures entre Neuilly, Paris et la Défense.

Cette orientation répond à l'enjeu « Neuilly, espace singulier dans la métropole mondiale ».

Le diagnostic et les besoins répertoriés en matière de cadre de vie, présentés dans la première partie du rapport de présentation, exposent l'enjeu de projet de l'axe majeur.

►► I.1.3 – Les orientations générales du PADD

Les orientations présentées au paragraphe précédent se déclinent de la manière suivante :

- Maîtriser la croissance démographique, rééquilibrer la pyramide des âges et favoriser l'équilibre social de la population

1. Objectifs en matière de démographie :

L'objectif de la ville Neuilly est d'atteindre une population de 65 000 habitants à l'horizon 2030, adapter l'offre d'équipements publics nécessaires à cette évolution, produire des logements neufs et créer les conditions d'un équilibre entre les différentes catégories d'habitat, notamment le logement social.

Cette hypothèse résulte des conclusions du diagnostic élaborées en fonction des perspectives de construction et d'adaptation de l'offre d'équipements publics.

2. Développer une offre diversifiée de logements pour stabiliser la population à 65 000 habitants et rendre Neuilly plus attractifs aux familles :

Pour stabiliser les 65 000 habitants et faire de Neuilly une destination attractive aux familles, la commune a retenu les objectifs suivants :

- Améliorer l'offre de logements et les adapter aux personnes âgées et personnes à mobilité réduites afin de répondre à leurs besoins et de les maintenir dans la commune.

- Permettre des parcours résidentiels répondant à la demande, proposer une nouvelle offre de logements et permettre le renouvellement urbain de l'habitat en favorisant les restructurations d'immeubles vétustes et mal adaptés.

Cet objectif résulte de l'analyse des besoins et enjeux développée dans le diagnostic.

3. Poursuivre l'exigence de qualité et de confort des logements :

La commune de Neuilly tient à offrir un cadre de vie et un confort de logements de qualité à ses habitants, pour cela, deux objectifs ont été retenus :

- Associer qualité des logements et exigence environnementale en favorisant les travaux de mise aux normes (économie d'énergie, amélioration du confort thermique et accessibilité).
- Favoriser une nouvelle offre de logements et permettre le renouvellement urbain en favorisant les restructurations d'immeubles vétustes et mal adaptés (notamment certaines chambres de services).

Le diagnostic du PLU a fait apparaître qu'il existe peu d'immeubles vétustes et inconfortables, mais qu'il est néanmoins nécessaire de rénover cette partie du parc de logements.

4. Lutter contre les isolements et favoriser l'équilibre social de la population :

Afin de lutter contre les isolements, la commune de Neuilly développe les orientations suivantes :

- Adapter l'offre d'équipements et de services en programmant les équipements publics répondant à l'évolution des besoins.
- Enrichir l'offre d'activité pour les jeunes et développer la qualité des infrastructures d'accueil de la petite enfance et des personnes âgées.
- Développer et dynamiser l'offre de loisirs en matière de sport, de culture, de lieux d'échange, de rencontre et de convivialité.
- Adapter les règles d'urbanisme pour faciliter la construction d'équipements publics, de services d'intérêt collectif sur tout le territoire de la commune.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU prévoit des règles spécifiques pour les équipements publics et d'intérêt collectif, afin de permettre leur extension. Par ailleurs des coopérations sont à développer entre Neuilly et les collectivités environnantes.

5. Favoriser la production de logements neufs et notamment de logements sociaux :

Une production nouvelle de logements due à un besoin de renouvellement du parc neuilléen et à l'évolution des règles de COS et de hauteurs, elle est mise en œuvre par les actions suivantes :

- Poursuivre les efforts en matière de logements neufs et sociaux, afin de se rapprocher des objectifs de la loi SRU.
- Adapter les règles du PLU pour prendre en compte le développement de la mixité sociale dans l'habitat.

6. Promouvoir l'usage des nouvelles technologies pour un meilleur service au public :

Les outils d'optimisation, de mutualisation et d'échange accessibles grâce aux nouvelles technologies devront être exploités pour tirer le meilleur parti des infrastructures disponibles.

C'est le cas, par exemple, des réseaux communautaires, des systèmes de réservation en ligne et plus généralement de l'ensemble des technologies de partage d'information.

- Affirmer l'attraction économique et l'armature commerciale de la ville

1. Favoriser le renouvellement de l'immobilier d'activité :

La commune de Neuilly, avec près de 50 000 actifs, considère la qualité de vie et le cadre de travail comme des avantages compétitifs essentiels. Ainsi, l'orientation retenue par la ville est de valoriser l'environnement des pôles d'activités pour renforcer l'attractivité et lier les différentes potentialités de la ville. Pour cela, la commune compte renforcer les moyens de transports, traiter les espaces publics et introduire dans le règlement du PLU des dispositions visant à favoriser le renouvellement urbain et le développement des immeubles d'activités.

Les dispositions qui accompagnent le choix de l'orientation sont :

- Développer les initiatives d'accompagnement des jeunes entreprises.
- Développer des partenariats avec les pôles stratégiques et économiques.
- Poursuivre et renforcer les initiatives locales en matière d'emplois.
- Favoriser la création et l'innovation à travers le maintien et l'implantation de nouvelles entreprises et de commerces innovants.
- Réduire la vacance par le renforcement de l'attractivité.
- Mieux répartir les professions libérales dans les différents quartiers sans réduire l'offre en logements.
- Adapter les règles d'urbanisme pour maintenir la diversité des fonctions urbaines.
- Encourager la requalification des immeubles et adapter le parc immobilier tertiaire aux nouveaux besoins.

Les bureaux peuvent se développer le long de l'avenue Charles de Gaulle, notamment dans le cadre du projet de l'Axe Majeur, et sur la rue de Villiers.

2. Privilégier le commerce de proximité :

Renforcer le commerce de proximité et le maintenir sont une priorité pour la ville de Neuilly. Pour favoriser une attractivité commerciale, des conditions d'accessibilité et de parking et une politique volontariste de stationnement doivent être développées.

Les objectifs en matière de commerce retenus par la ville sont :

- La redynamisation des pôles commerciaux (Avenue Charles de Gaulle, du Roule, rue de Longchamp, boulevard Bineau et rue de Chézy).
- Stimuler l'attractivité commerciale, en favorisant la mise en valeur du petit commerce.
- Maintenir, avec la diversité commerciale, l'équilibre entre les commerces de proximité (boulangerie, épicerie,...) et les services rendus à la population.

- Encourager la création de nouveaux commerces par le maintien d'une majoration de constructibilité pour toute construction neuve intégrant des commerces en rez-de-chaussée.

Pour favoriser le commerce de proximité, des dispositions spécifiques sont prévues dans le règlement du PLU (COS spécifique, supplément de hauteur pour les commerces à rez-de-chaussée, interdiction de changement de destination du commerce et de l'artisanat sur les linéaires commerciaux).

- Inscrire la ville dans son jardin et son patrimoine

1. Mettre en réseau le patrimoine naturel et bâti de la ville :

La ville de Neuilly, nourrit la volonté d'étendre la trame verte à l'ensemble du territoire. Différentes formes de végétalisation devront être proposées pour installer progressivement « la ville dans un jardin » et requalifier les rues, les avenues, les boulevards en promenades et développer des modes de circulations douces tout en prenant en compte les grandes orientations du Grenelle II de l'environnement en matière de biodiversité, d'économie d'énergie et de recours aux énergies nouvelles.

Les objectifs retenus par la commune sont:

- Préserver les espaces naturels et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager par le traitement des espaces publics. Le plan de zonage et le règlement du PLU protègent les espaces boisés classés, les espaces verts et paysagers, les arbres remarquables...
- Valoriser et protéger le patrimoine architectural et culturel. Le règlement du PLU protège les bâtiments « référence ».
- Favoriser un continuum écologique en pensant la ville dans un jardin, grâce à la protection des espaces verts publics et privés protégés, les obligations des constructeurs en matière d'espaces verts et de plantations prévues dans les articles 13 du règlement, ainsi que par les actions de la ville et des collectivités locales en matière de plantations d'alignement et d'aménagement des berges de Seine.

2. Privilégier les liaisons naturelles avec la Seine et le Bois de Boulogne et prendre en compte des trames vertes et bleues à l'échelle locale :

La qualité d'environnement à laquelle aspire la ville repose sur la construction de liaisons naturelles avec le Bois de Boulogne et la Seine, ce qui permettra l'intégration de Neuilly dans ce large périmètre écologique. La requalification des liaisons douces doit être reprise dans le PLU, car elle orientera la qualité du bâti en bordure de la Seine et le long du Bois de Boulogne.

L'objectif retenu par la commune est :

- Préserver l'environnement par une gestion anticipée des risques et des nuisances (risque d'inondation, transport de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau et assainissement, déchets). Ces politiques de protection de l'environnement relèvent à la fois du PLU mais aussi d'autres politiques des collectivités et de la ville.

3. Maîtriser l'usage de la voiture en favorisant les circulations douces :

Dans le respect du Plan de Déplacements Urbains, le PLU prévoit plusieurs mesures afin de réduire l'usage de la voiture sur son territoire, promouvoir l'utilisation des transports en commun et favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes (des itinéraires cyclables et piétonniers sont décrits dans le PLU).

- Prise en compte des pôles de développement, du projet AXE Majeur et EOLE en favorisant le développement économique sur les secteurs bien desservis par les transports en commun. Le PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à l'espace public et aux déplacements.
- Conforter les obligations de stationnement pour les deux roues dans les immeubles neufs et anciens. Cette obligation se traduit dans le règlement du PLU.
- Inciter l'usage des modes de déplacement alternatifs. Le plan des liaisons douces de la ville figure en annexe du rapport de présentation du PLU (zones des circulations apaisées).

- Développer le rayonnement et la place de la ville à l'échelle du Grand Paris par l'évolution des coutures entre Neuilly, Paris et la Défense

1. Favoriser un développement durable et ambitieux de la ville en faisant du territoire de l'Axe Majeur une vitrine pour la compétitivité et l'image de la France :

Le projet Axe Majeur est l'élément structurant de cet enjeu. La ville de Neuilly, doit revaloriser cet axe et en faire un élément fondateur de la cohérence métropolitaine. Cette cohérence passe par une nouvelle approche de l'avenue Charles de Gaulle et par un traitement positif des liaisons avec Paris et La Défense.

En quelques années l'avenue est devenue une grande voie de transit, et a perdu peu à peu sur son caractère de lieu de vie sociale animée, d'où le projet de l'enfouissement de la circulation et la volonté de redonner une image positive à cet Axe Majeur.

L'avenue Charles de Gaulle se caractérise par la diversité de ses fronts bâtis, avec une proportion de bâtiments anciens classés bâtiments « référence » est plus importante que celles des bâtiments récents. Le projet de l'Axe Majeur prend en compte cet ensemble hétérogène pour redonner à l'avenue une cohérence urbaine qui lui fait défaut.

Ce projet est intégré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit la requalification de la RN.13 et celui de ses abords, afin, entre autre, de réduire les nuisances liées au trafic. Ce projet est notamment inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

2. Valoriser la perspective historique Etoile-Neuilly-Défense avec pour ambition d'en faire la plus belle avenue du monde :

En réalisant ce projet, la ville de Neuilly compte faire de son Axe Majeur un élément dynamique du patrimoine culturel, économique et social. Pour cela la commune entend mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Requalifier l'image de l'Axe Majeur de la ville.
- Mettre en valeur de l'Axe au delà des seules façades des immeubles qui le bordent. La requalification du front bâti doit s'accompagner d'une mise en valeur des espaces en pieds d'immeubles et de la trame paysagère qui assure une continuité visuelle sur l'ensemble de l'axe.

- Conserver / retrouver une image unitaire pour l'ensemble du grand axe et renforcer les effets de perspective.
- Enrichir le paysage de l'avenue Charles de Gaulle par la définition de séquences urbaines et de pôles d'animations qui donnent à l'avenue une échelle plus humaine adaptée aux séquences de parcours piétons.
- Confirmer le rôle d'espace-centre du grand axe en associant sa mise en valeur à celle de la plaine des Sablons et de l'avenue du Roule.
- Requalifier le paysage de l'avenue Charles de Gaulle et retrouver sur cette avenue une animation pour toute la commune.
- Participer aux politiques de lutte contre les nuisances environnementales, en particulier les nuisances sonores.

Le PLU inscrit l'Axe Majeur et ses abords dans une zone UA comprenant différents secteurs délimités en fonction des séquences urbaines de cet axe. Le règlement permet de conforter et de requalifier le front bâti et de conserver une image unitaire le long de cet axe tout en apportant des distinctions en fonction des différentes séquences urbaines du tissu.

3. Transformer les ruptures en liaisons positives, en faisant de l'avenue Charles de Gaulle un espace vecteur de développement économique et social à valeur ajoutée. Valoriser les entrées de ville et améliorer les liaisons avec le pôle de la Défense (Porte Maillot et Pont de Neuilly) :

Le territoire de Neuilly se trouve aujourd'hui fragmenté en trois zones ; l'avenue Charles de Gaulle, la Porte Maillot et le Pont de Neuilly.

La ville tente de remédier à cette rupture en mettant en œuvre les orientations suivantes :

- Transformer ces ruptures en liaisons positives pour revaloriser le patrimoine de la commune et inscrire ce territoire dans un continuum métropolitain à fort potentiel de rayonnement.
- Faire de l'avenue Charles de Gaulle un espace singulier qui sera à la fois un vecteur de développement économique mais également un lieu de vie.

La volonté de Neuilly est de faire fonctionner son territoire comme une seule entité ; dans le but de renforcer et de renouveler son attractivité économique concentrée sur l'avenue Charles de Gaulle, ce qui permettrait en parallèle de penser la réinstauration d'un lien entre l'Axe Majeur et ses abords immédiats ; en y intégrant des équipements culturels, commerciaux et sportifs.

Le règlement du PLU favorise le développement économique et commercial de ce territoire.

4. Reconsidérer l'espace public et les principales places de Neuilly comme espaces de vie :

La qualité des espaces publics de Neuilly doit être repensée, ces espaces seront développés avec un souci esthétique en phase avec les tendances architecturales et paysagères de la ville.

Pour atteindre cet objectif, la ville a retenu plusieurs orientations :

- Reconsidérer les principales places de Neuilly et travailler à ce qu'elles deviennent des espaces de vie.

- Les espaces publics doivent être répartis sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte la densité des quartiers.
- Développer les parcs publics en répondant à la fois aux attentes des familles et des enfants mais aussi des personnes qui cherchent du calme et de la sérénité.

►► I.2 – EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-sur-Seine ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durable » et justifié au chapitre I de la deuxième partie du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

Le zonage et le règlement du PLU prennent en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales et communales déjà élaborés sur le territoire de Neuilly-sur-Seine, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),...

Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic et les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

Le zonage de l'ancien POS de la commune comprenait 6 zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE et UL et aucune zone naturelle ou forestière.

A chaque type de zonage correspond un règlement qui détermine l'affectation dominante des sols en précisant l'usage principal qui peut en être fait et s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières (articles 1 et 2 de chaque zone). Ce règlement édicte également les prescriptions relatives à la desserte, à l'accès, à l'équipement en réseaux divers (articles 3 et 4 de chaque zone). Il fixe les normes d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) ainsi que leur emprise au sol (articles 9), leur hauteur (articles 10), leur aspect extérieur (articles 11), mais aussi les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement et d'espaces verts (articles 12 et 13) et le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) de chaque zone (articles 14).

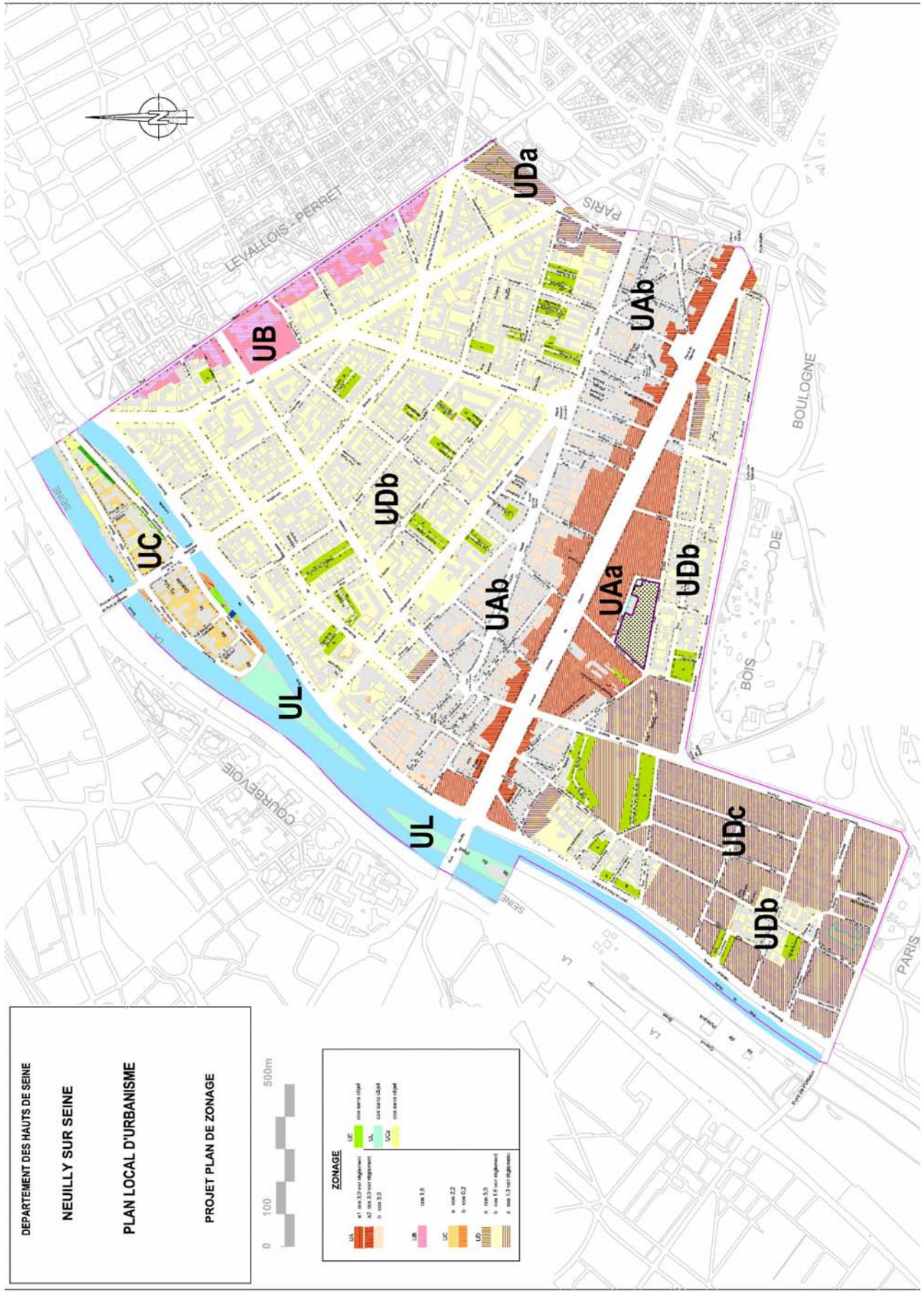
Toutes les zones du POS ont été reconduites dans le PLU :

- La zone UA est une zone dense à caractère central et mixte. Cette zone est divisée en deux secteurs : les secteurs UAa et UAb.

- La zone UB est une zone mixte de transition entre des secteurs denses et les secteurs résidentiels.
- La zone UC recouvre l'Île de la Jatte, Elle est à vocation d'habitat et de services et est composée de 3 secteurs : UCa et UCb et UCz.
- La zone UD recouvre la majeure partie de la commune, elle présente un caractère très résidentiel, elle est divisée en 3 secteurs : UDa, UDb et UDC.
- La zone UE délimite le périmètre des « Villas », « Allés » et « Avenues » " et ensemble de maisons de ville dont les constructions sont exclusivement réservées à l'habitation.
- La zone UL est une zone à vocation de loisirs et d'espaces verts, de détente et de sports. Cette zone recouvre la partie Sud-Ouest de l'île de la Jatte ainsi que l'Île du Pont.

Les zones du POS ont, cependant, été modifiées avant d'intégrer le PLU et certaines ont vu leurs délimitations modifiées.

Les zones du PLU:



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
 NEUILLY SUR SEINE
 PLAN LOCAL D'URBANISME
 PROJET PLAN DE ZONAGE



ZONAGE	
UB	zone UB
UC	zone UC
UL	zone UL
UDb	zone UDb
UDa	zone UDa
UAa	zone UAa
UAAb	zone UAAb
UDC	zone UDC
UDBb	zone UDBb

►► I.2.1 – La zone UA :

La zone UA, à vocation urbaine est située le long de l'avenue Charles de Gaulle, grand axe historique qui prolonge les Tuileries depuis la Concorde jusqu'à la Seine, bordé d'ancien beaux immeubles de style éclectique restés résidentiels et des immeubles de bureaux hauts et modernes en rupture totale avec l'ancien tissu historique.

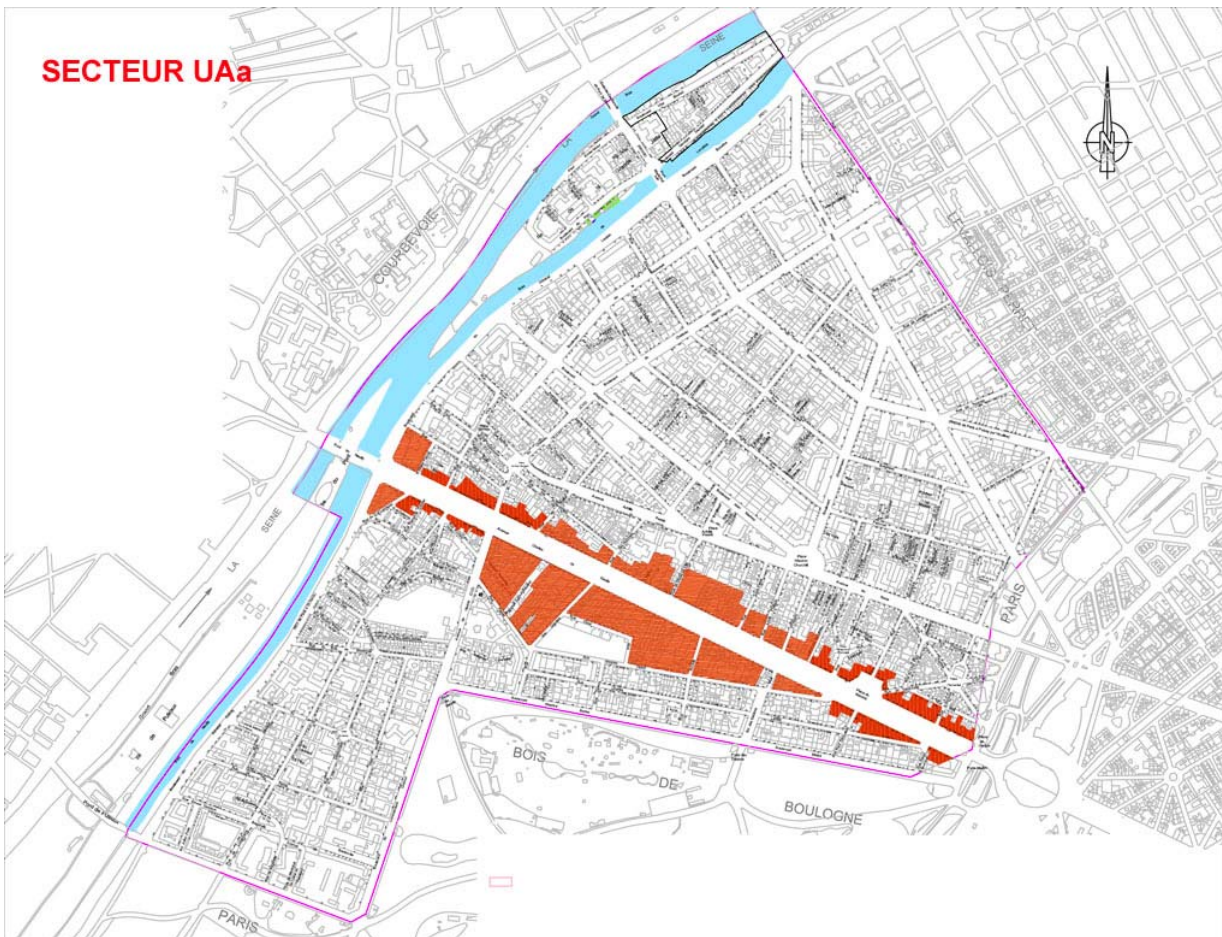
Cette zone s'étend sur une superficie d'un peu plus de 69 hectares, représente 26.26 % du territoire et constitue le cœur central de Neuilly. Elle est mixte et accueille l'habitat, le bureau, le commerce et l'artisanat. L'industrie et le dépôt y sont interdits.

La zone UA est divisée en deux secteurs, UAa et UAb

Le secteur UAa :

Le secteur **UAa**, d'une surface de 29 hectares est situé le long de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du Marché, de part et d'autre de l'axe historique. Il est lui-même divisé en deux sous secteurs UAa1 et UAa2.

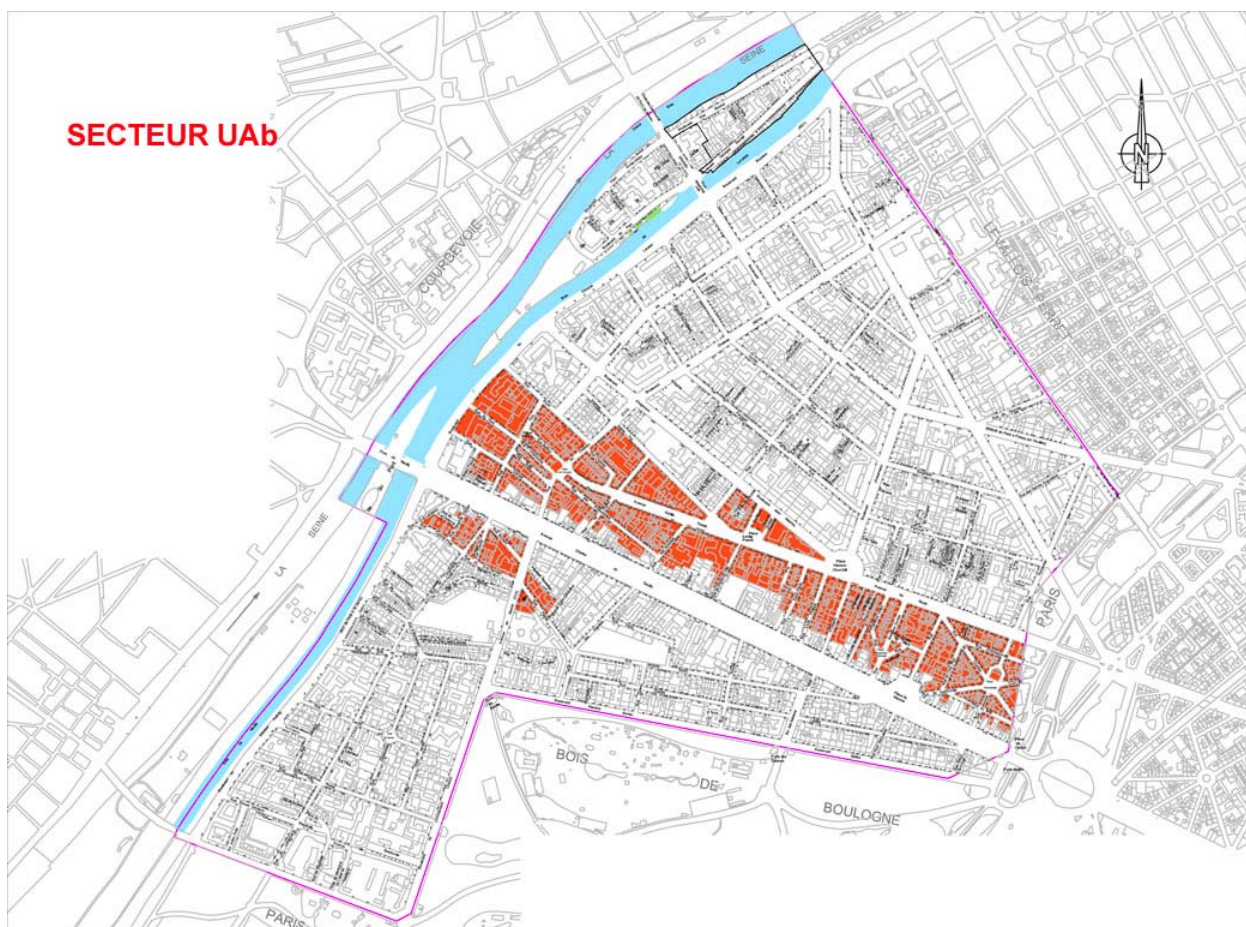
- Le sous-secteur UAa1 correspond à la séquence d'architecture dite "moderne" de l'avenue, principalement affecté aux activités économiques, aux bureaux et services, aux commerces et artisans aux hôtels, et aux équipements collectifs.
- Le sous-secteur UAa2 correspond aux séquences d'architecture dites "classique", situées aux extrémités de l'avenue, et principalement affecté à l'habitation. Le bureau, le commerce et l'artisanat, y sont autorisés, mais leur densité est limitée eu égard à l'affectation dominante de la zone.
- Création d'une zone de plan-masse située au 167 avenue Charles de Gaulle.



Le secteur UAb :

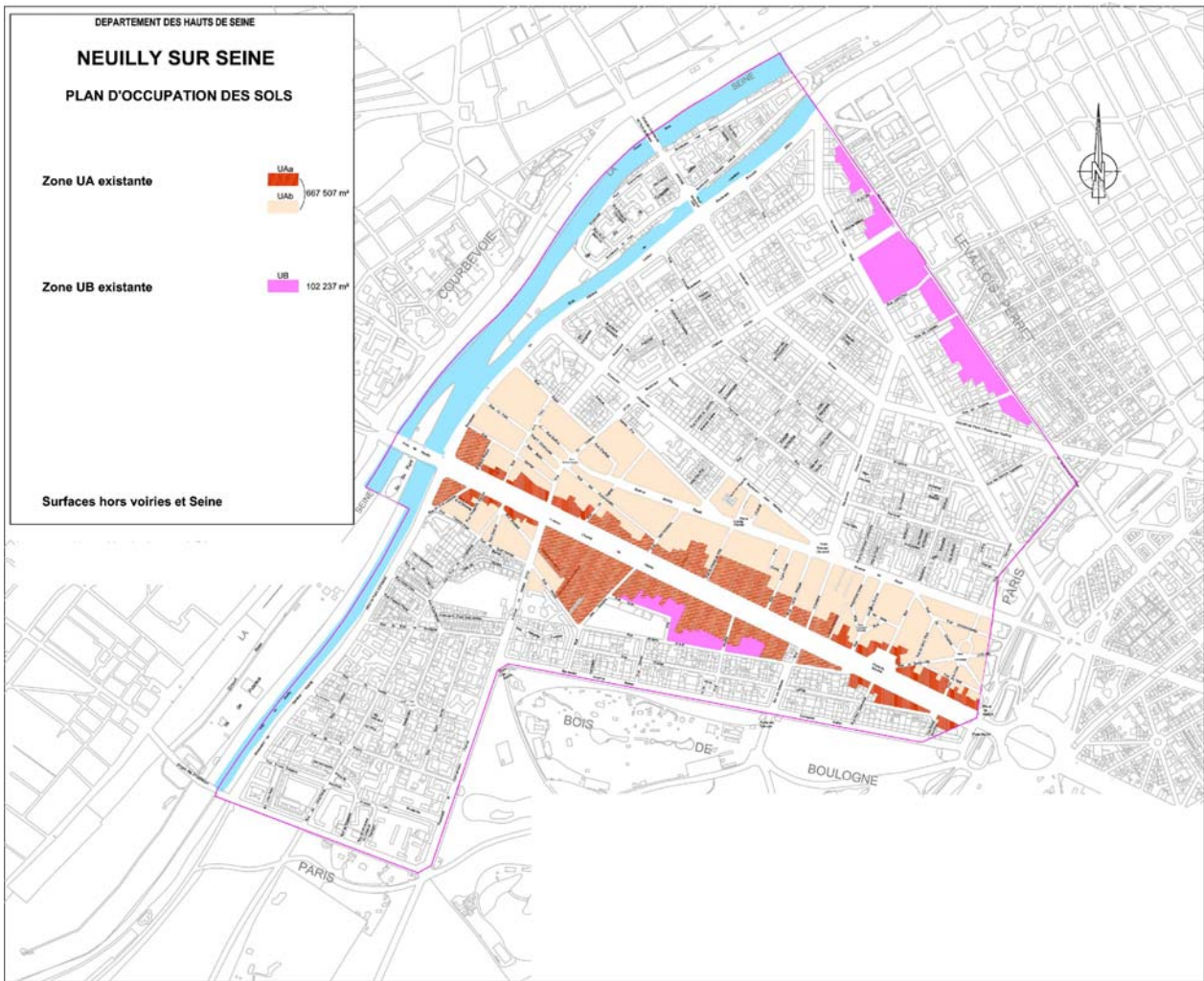
Le secteur UAb, d'une superficie de 40 hectares environ s'étend sur l'ancienne "Plaine des Sablons" au-delà du secteur de l'axe de l'avenue Charles de Gaulle. Il a un caractère mixte, d'habitat dense où le commerce, l'artisanat et les services occupent une fonction importante, et où le bureau reste limité.

La mise en valeur et la conservation des bâtiments dits de « références » repérés sur le plan de zonage y sont également recherchées.



Les évolutions du zonage UA par rapport au POS :

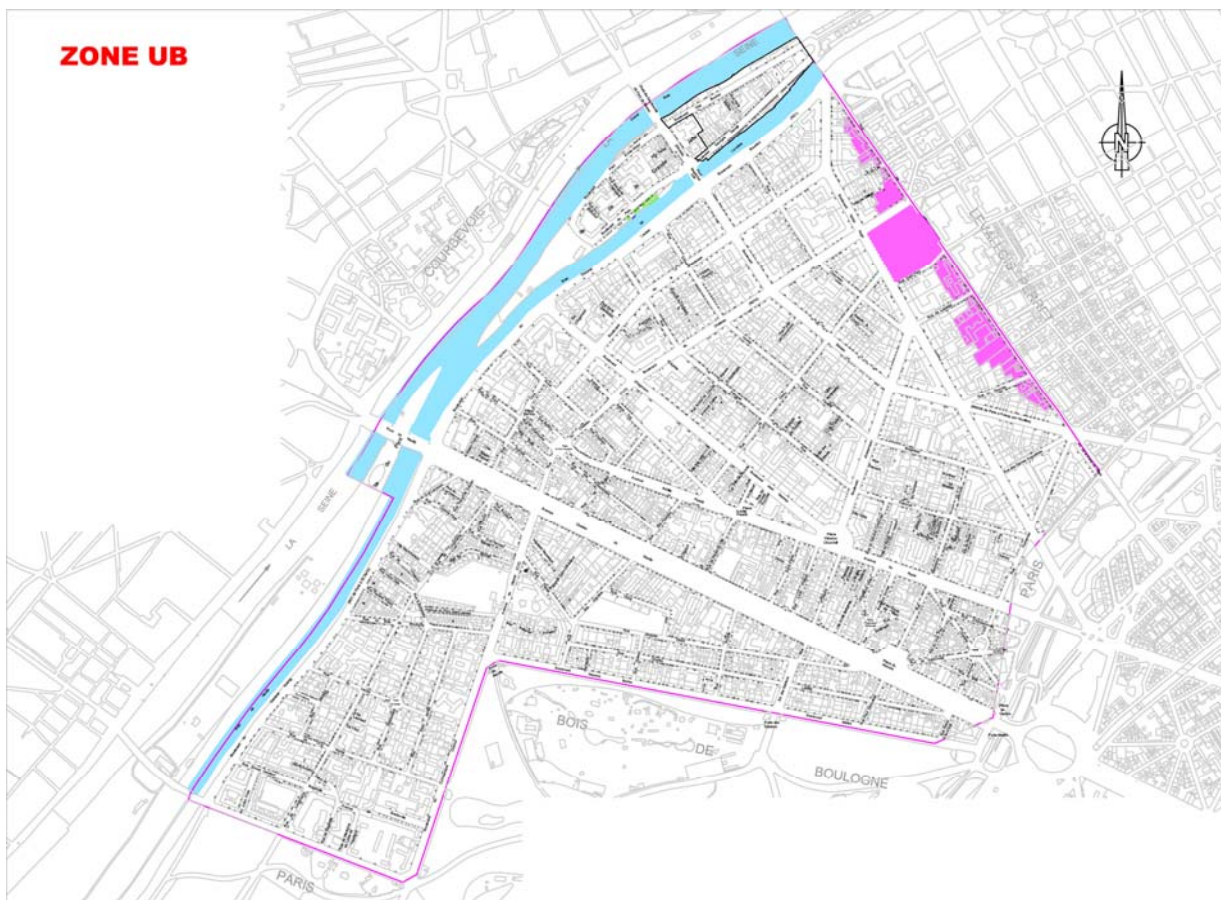
- Modification de la limite entre la zone UA et la zone UB réduite au droit des rues Jacques Dulud et Victor Noir au bénéfice de la zone UA (Cf. plan ci-dessous) car ce secteur fait partie de la zone centrale de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle.
- Création d'une zone de plan-masse dans la zone UA située au 167 avenue Charles de Gaulle.



►► I.2.2 – La zone UB :

La zone UB, à vocation urbaine, est située rue de Villiers, en limite de Levallois. Il s'agit d'une zone de transition entre les secteurs denses et les secteurs résidentiels.

La zone s'étend sur une superficie d'environ 8 hectares, représente 2.84 % du territoire de la commune de Neuilly-sur-Seine. La zone UB est une zone mixte qui accueille l'habitat mais aussi le bureau, le commerce et l'artisanat, avec des emprises au sol, des COS et des règles de hauteurs plus faibles que dans de la zone UA. L'industrie et le dépôt y sont interdits.



►► I.2.3 – La zone UC :

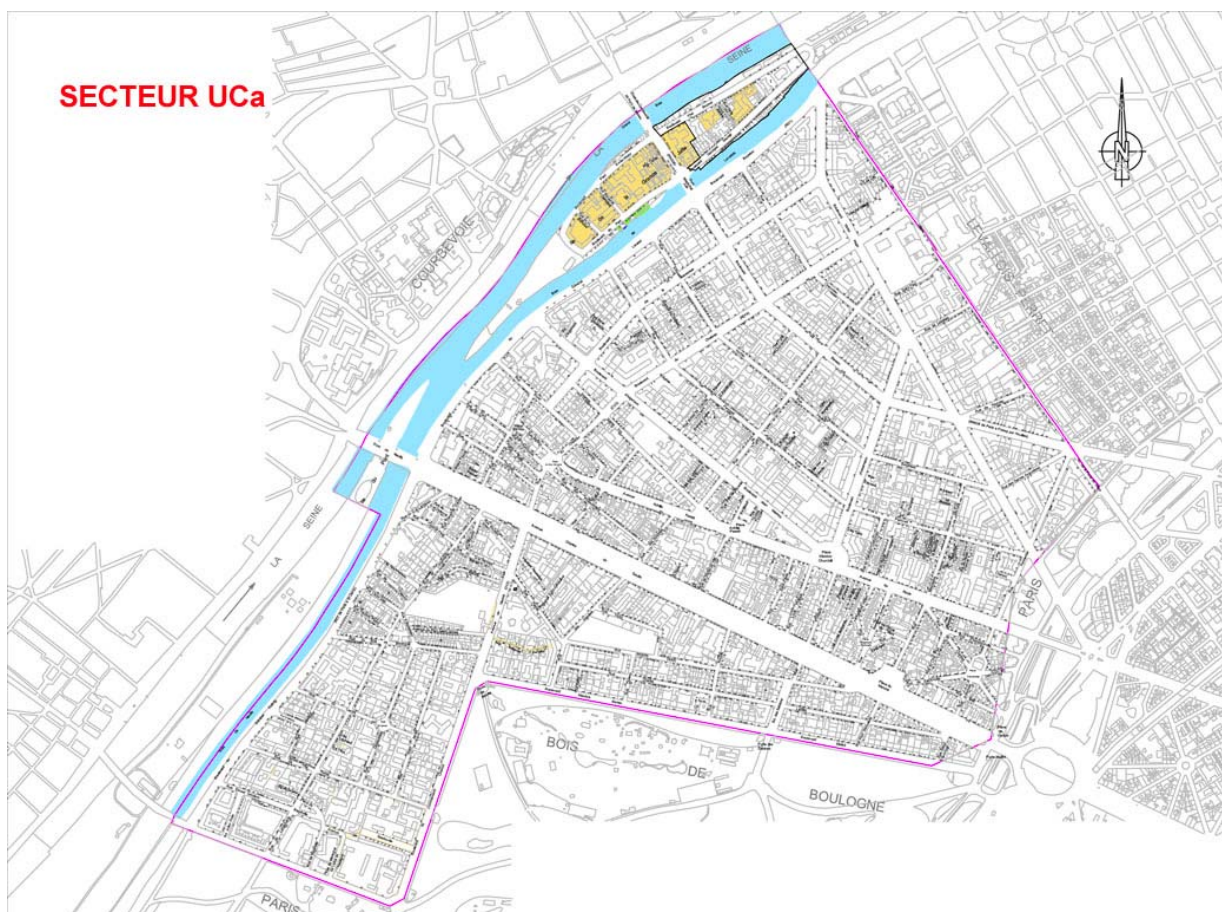
La zone UC, à vocation urbaine recouvre l'île de la Jatte. Elle est mixte à vocation d'habitat, de bureau, de services, de loisirs, de sport et d'espace vert. L'industrie et l'entrepôt y sont interdits.

D'une superficie d'un peu plus de 14 hectares, elle représente 4.92 % du territoire de la commune de Neuilly-sur-Seine.

Cette zone comprend trois secteurs :

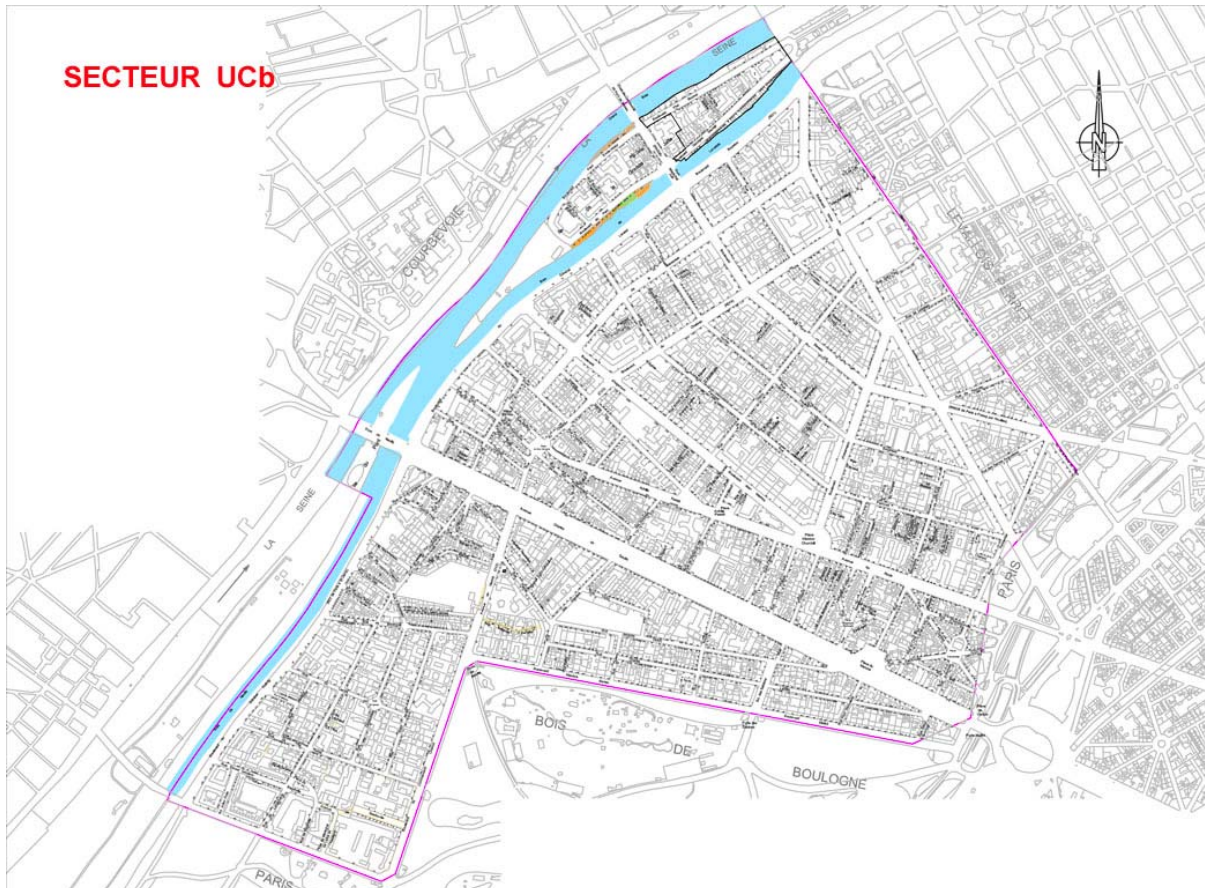
Le secteur UCa :

Le secteur UCa recouvre la partie centrale de l'île de la Jatte, avec une superficie d'environ 8 hectares,



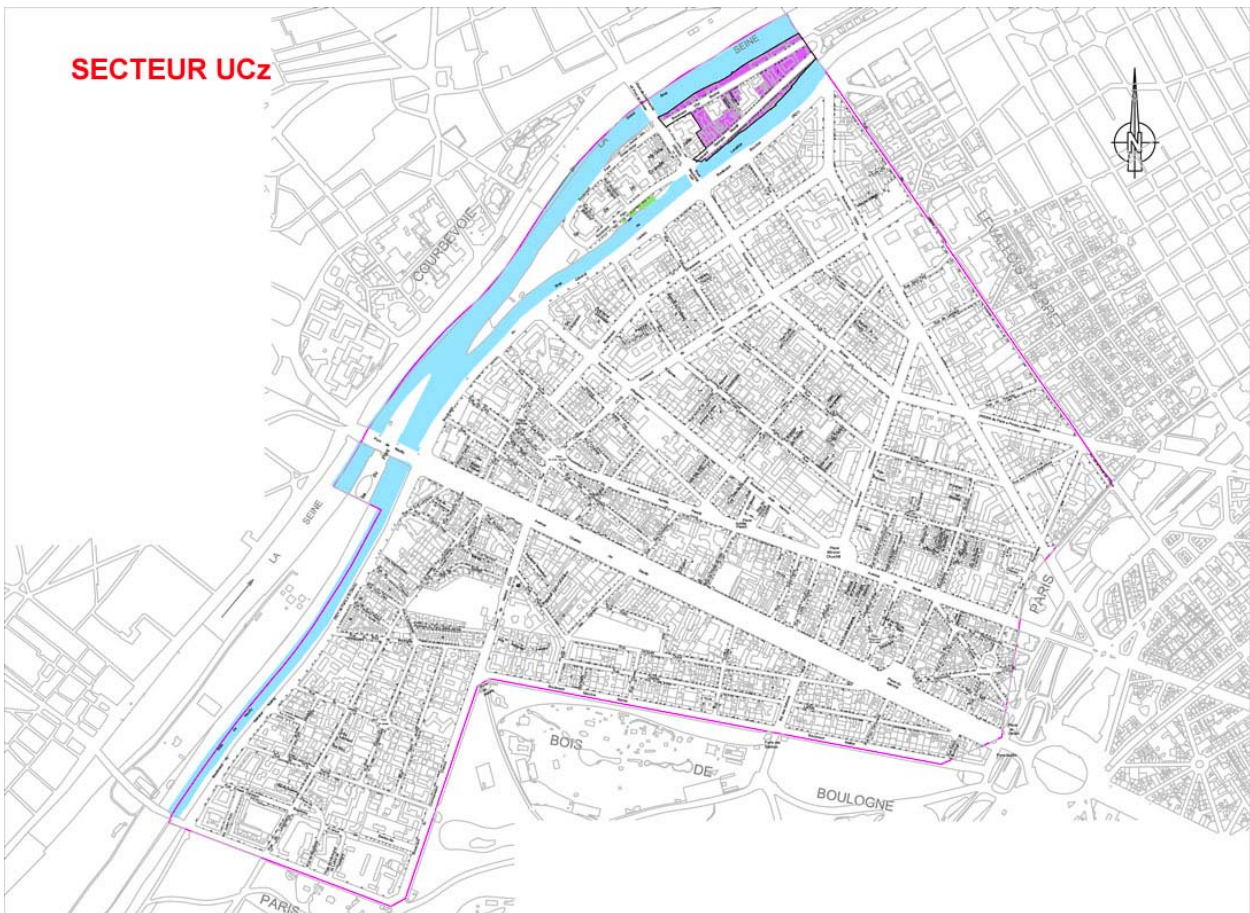
Le secteur UCb :

Le secteur UCb, sur les berges de l'île de la Jatte dans ses parties nord-est et sud-est, d'une superficie avoisinant 0.8 hectare ; dispose d'une très faible constructibilité.



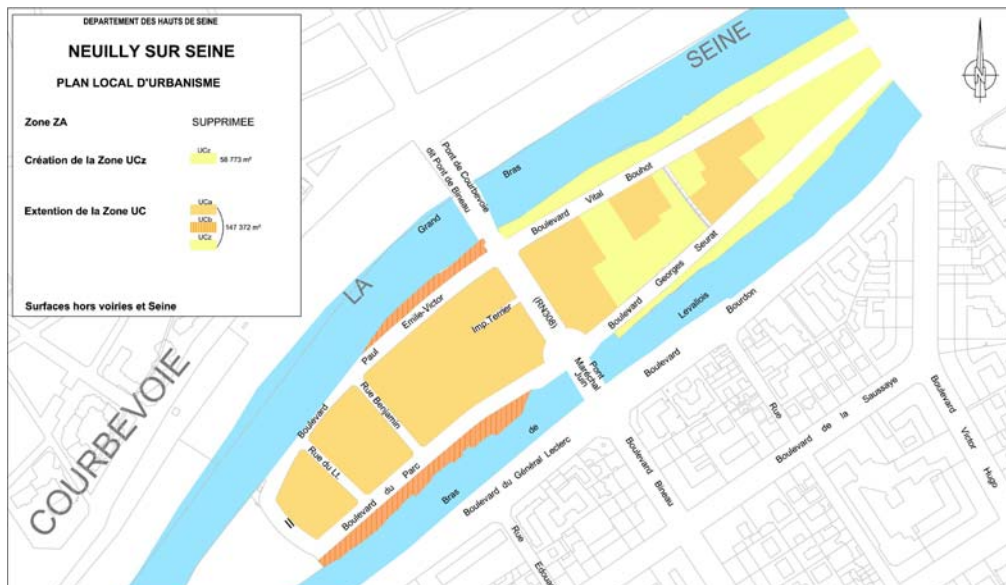
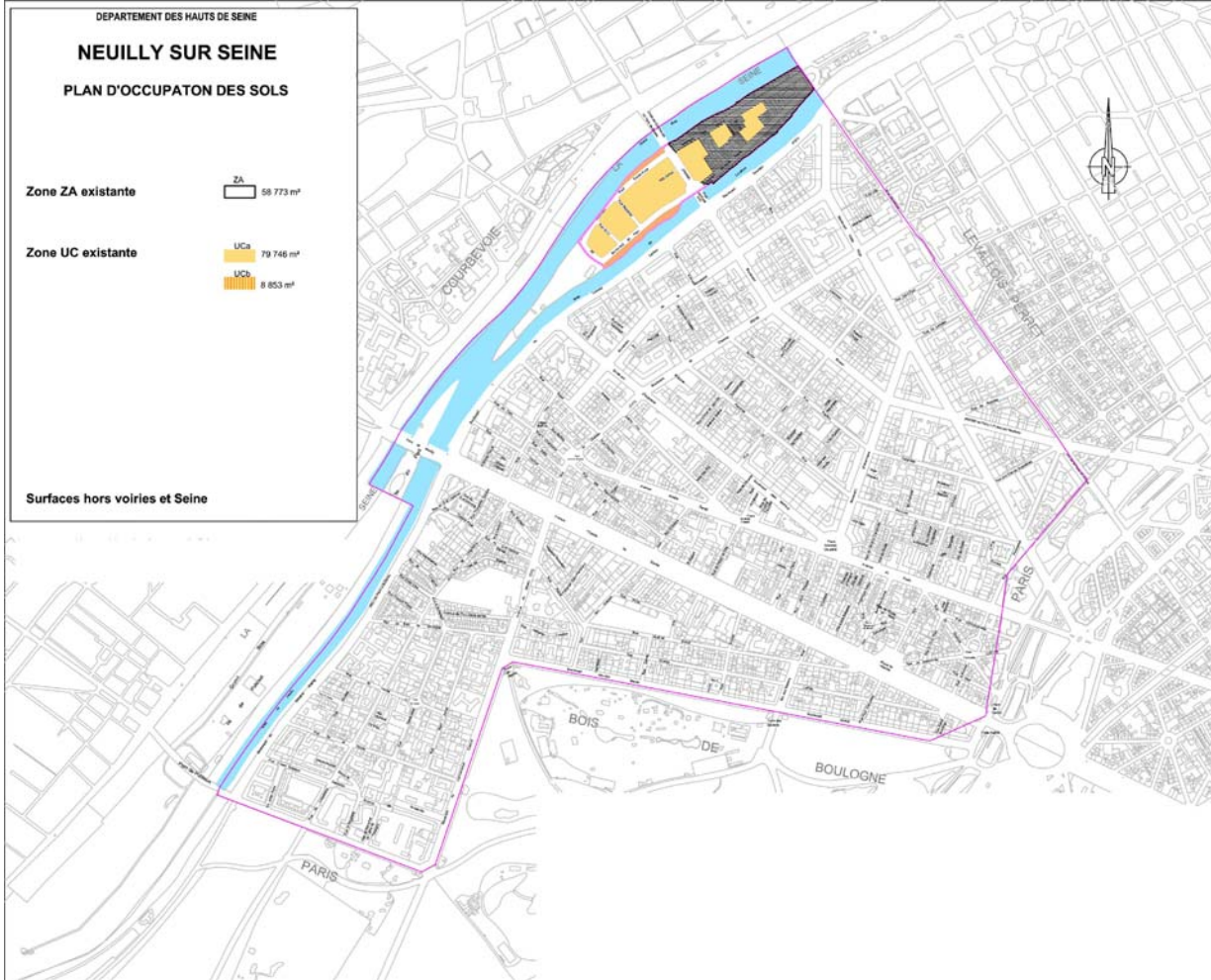
Le secteur UCz :

Le secteur UCz, qui recouvre l'ancienne ZAC de Neuilly la Grande Jatte. D'une superficie d'environ 6 hectares, il ne dispose pas de coefficient d'occupation des sols.



Les évolutions du zonage par rapport au POS :

- Incorporation de l'ancienne ZAC de la Grande Jatte en zone UCz du PLU. Ce secteur était classé en zone ZA du POS. Cette évolution a pour but d'homogénéiser la forme du règlement avec celles des autres zones du PLU.



►► 1.2.4 – La zone UD :

La zone UD, à caractère très résidentiel et urbaine, recouvre la majeure partie de la commune de Neuilly-sur-Seine.

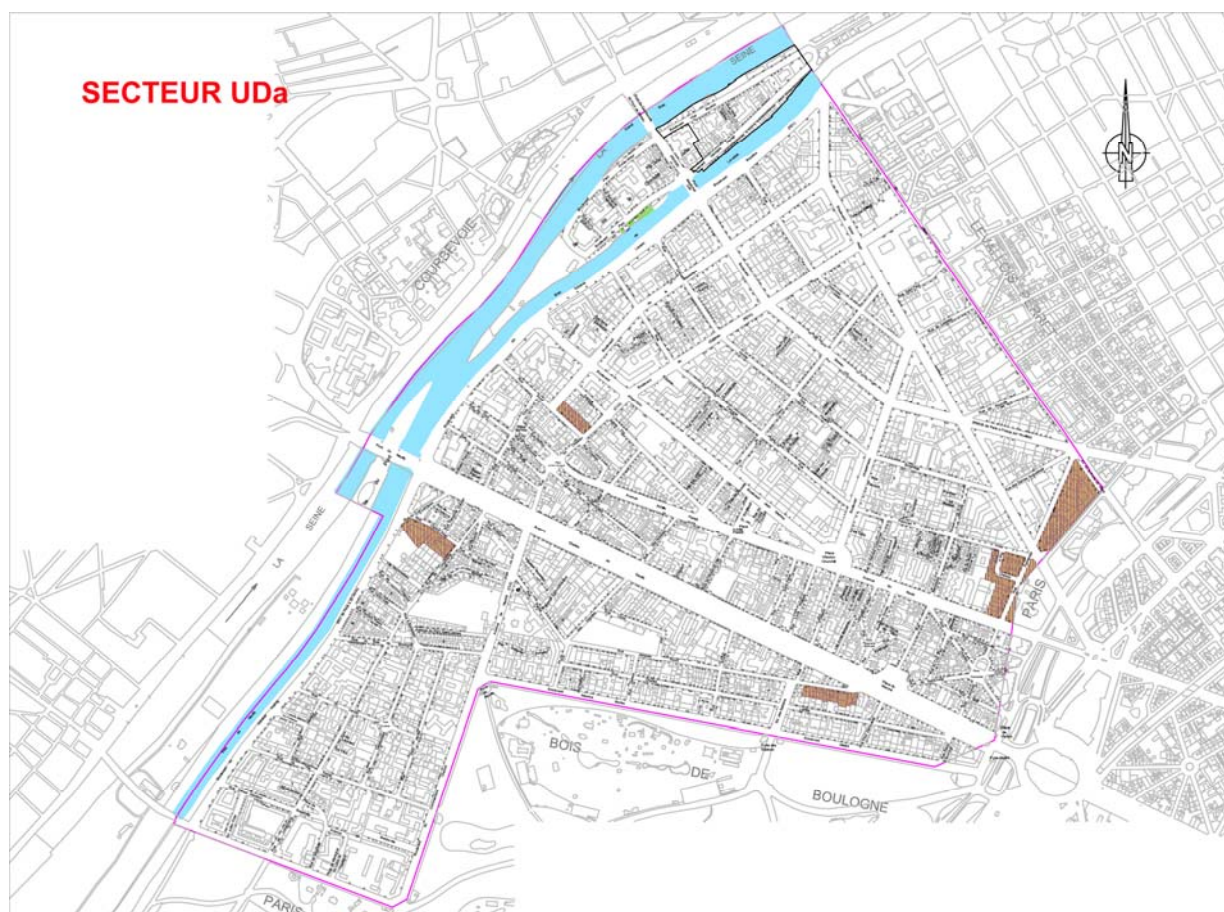
Elle s'étend sur une superficie d'environ 179 hectares, la zone UD représente 62 % du territoire neuilléen. Les travaux sur bureaux existants y sont autorisés.

Elle est divisée en trois secteurs : UDa, UDb et UDe.

Le secteur UDa :

Le secteur UDa d'une superficie d'environ 6 hectares, constitue un secteur intermédiaire entre les zones résidentielles peu denses (UDb et UDe) et la zone UA qui est la zone centrale où les activités tertiaires et commerciales côtoient l'habitat principalement collectif.

La protection et la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation des bâtiments « références » est recherchée.



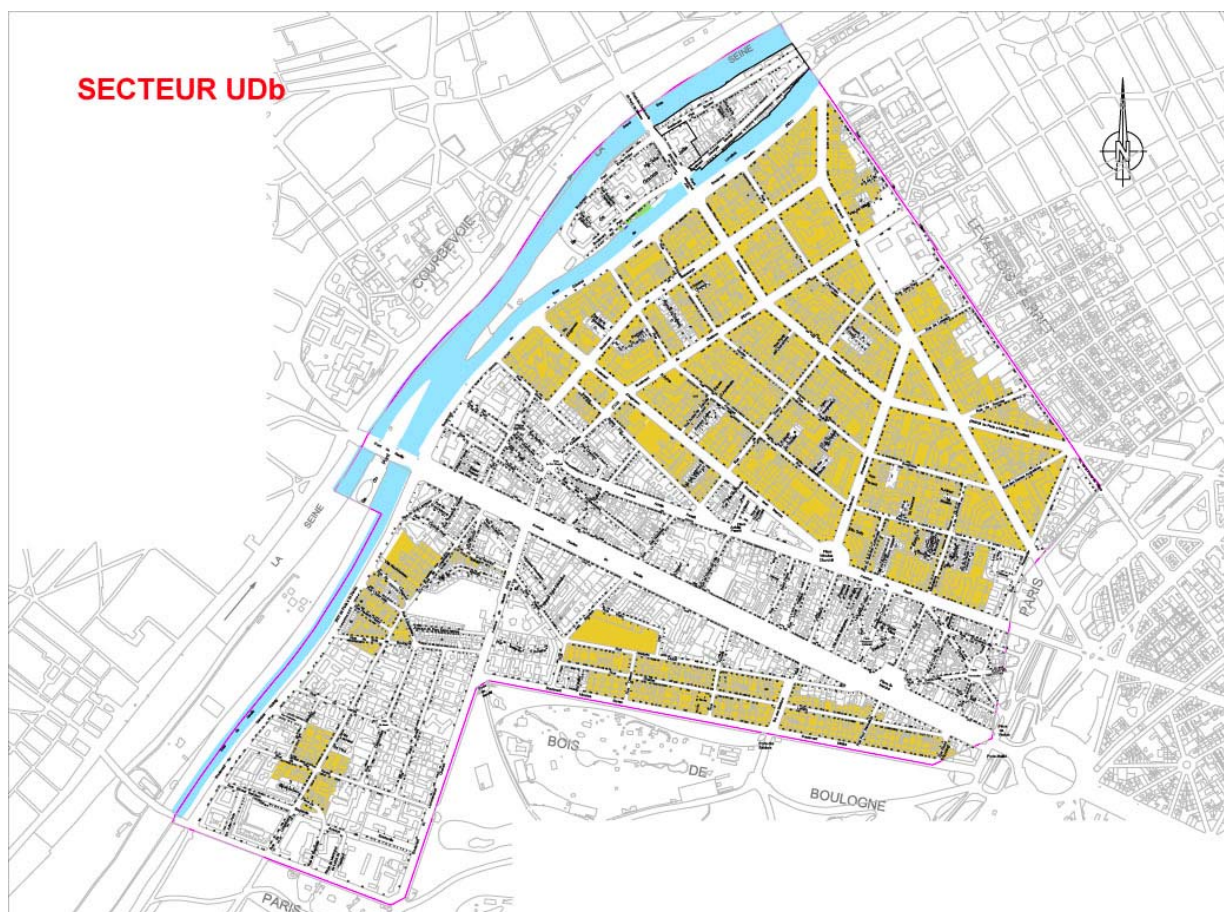
Le secteur UDb :

Le secteur UDb, recouvre une importante partie du territoire communal avec une surface de plus de 131 hectares. Zone résidentielle à caractère d'habitat collectif principalement et d'habitat individuel, elle se caractérise aussi par l'importance de ses espaces libres paysagers,

La protection et la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation des bâtiments « références » est recherchée.

Le secteur UDb comprend des zones de plan-masse permettant d'encadrer les projets urbains réalisés ou projetés sur ces secteurs.

La Ville a délimité un secteur de projet (L.123-2a du Code de l'Urbanisme) sur la villa Neufchâteau (située boulevard du Gal Koenig) dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

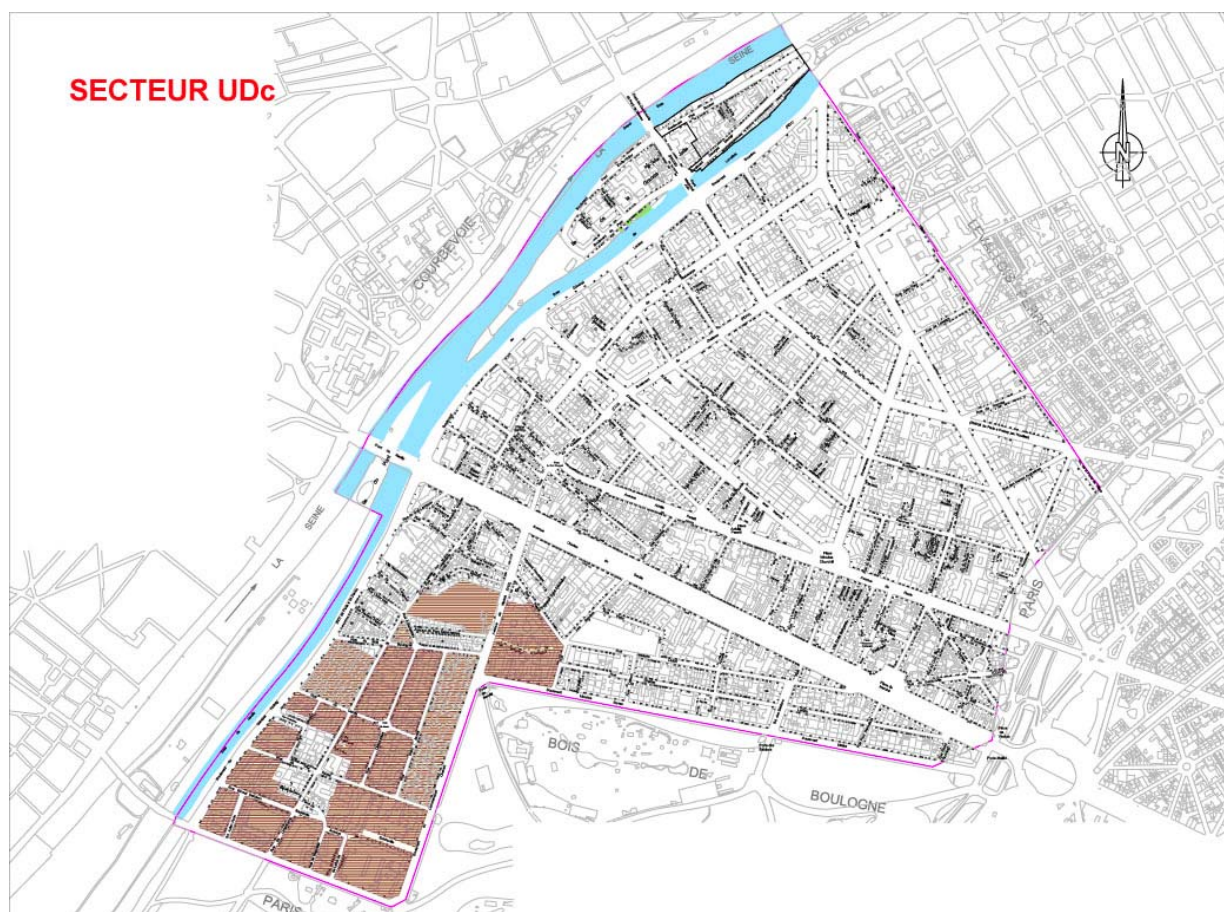


Le secteur UDc :

Le secteur UDc recouvre une grande partie du sud du territoire communal, d'une superficie de 42 hectares environ, principalement les quartiers Saint-James et Madrid. Il se caractérise aussi par l'importance de ses espaces libres paysagers.

Il s'agit d'une zone résidentielle peu dense, à caractère d'habitat collectif principalement et d'habitat individuel.

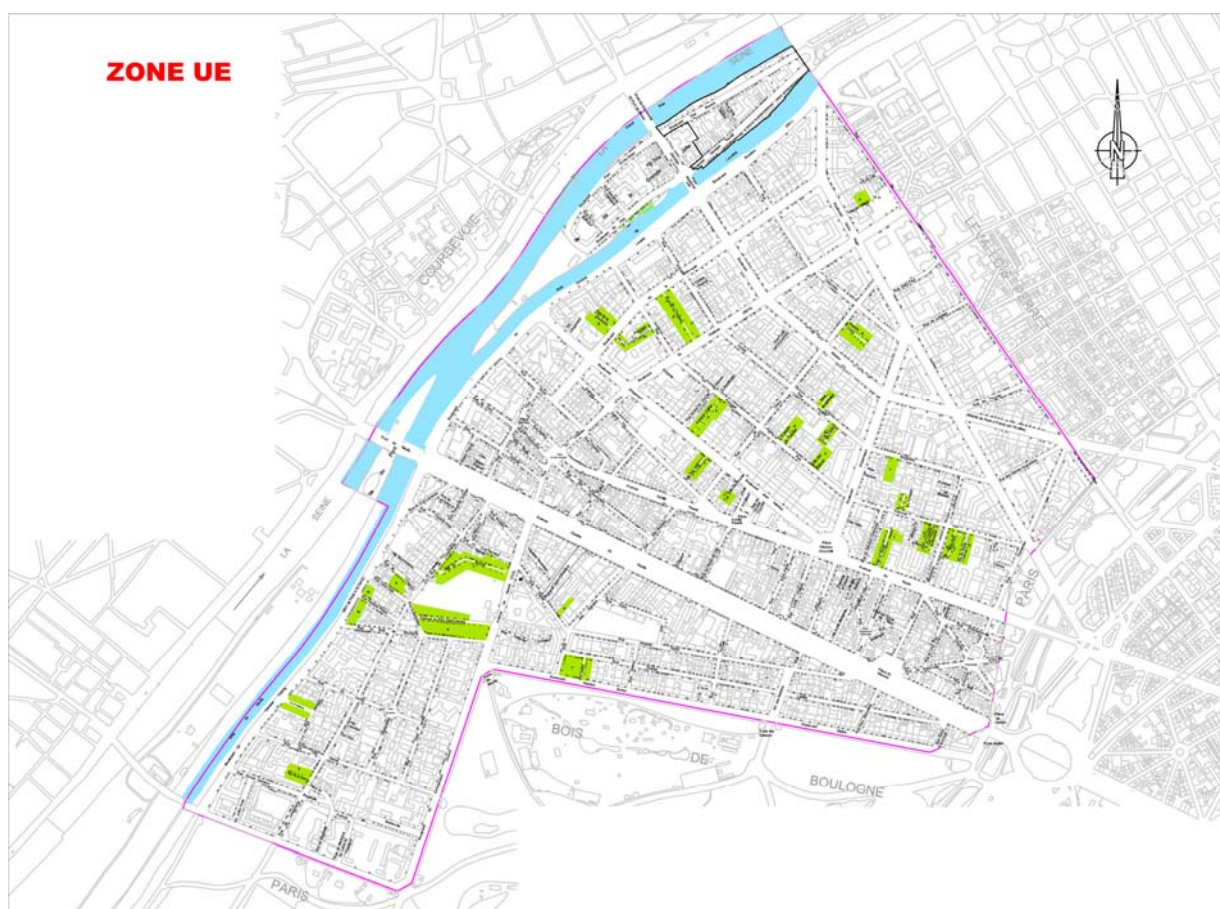
La protection et la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation des bâtiments « références » est recherchée.



►► I.2.5 – La zone UE :

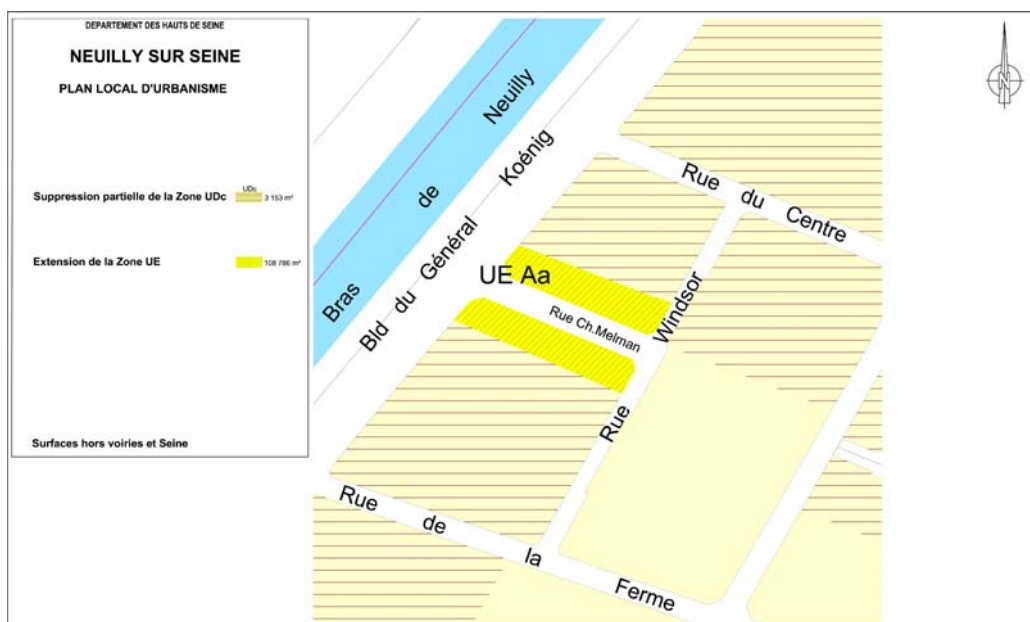
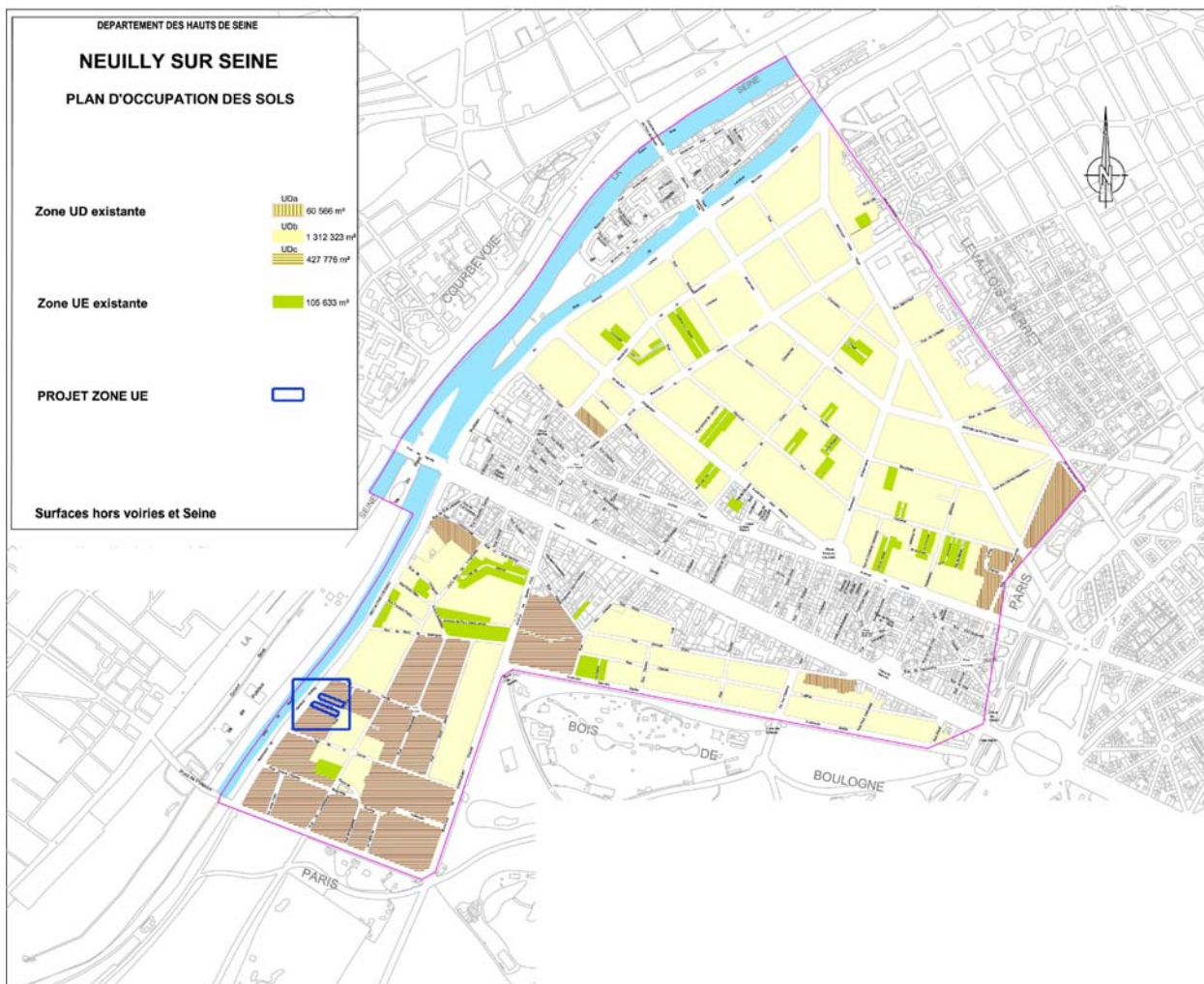
La zone UE, elle est constituée par l'ensemble des plans-masse déterminés spécifiquement pour chaque "villas" "allées" "avenues" et ensemble de maisons de ville dont les constructions sont exclusivement réservées à l'habitation. D'une superficie de plus de 10 hectares, elle représente 3.22 % du territoire de la commune. Le commerce, l'artisanat, l'industrie, le bureau et l'entrepôt y sont interdits.

Ces ensembles de maisons aux qualités architecturales spécifiques et urbanistiques, sont généralement organisés autour de voies privées perpendiculaires, sous la forme de lotissements dont l'ordonnancement est de qualité. ils nécessitent des règles particulières adaptées à leur tissu.



Les évolutions du zonage par rapport au POS :

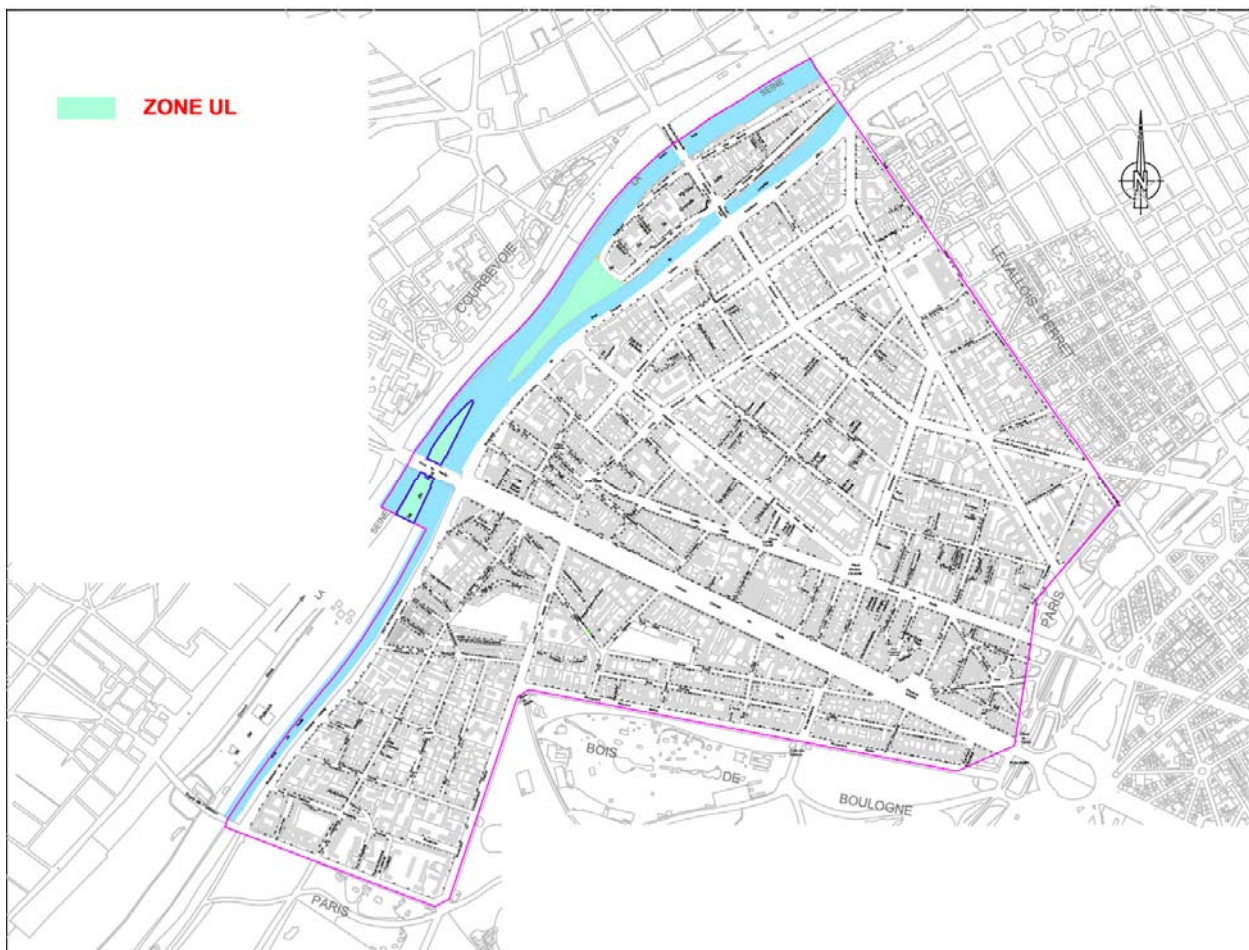
Création d'une nouvelle zone de plan-masse UE Aa - Rue Metman



►► 1.2.6 – La zone UL :

La zone UL, recouvre la partie Sud-Ouest de l'île de la Jatte et la pointe nord de l'île du Pont. C'est une zone à vocation d'aires de jeux, de sports et de loisirs, d'espaces verts et de détente.

D'une superficie d'environ 4.4 hectares, représente 1.26 % du territoire de la commune. Elle est dépourvue de COS, et comporte les règles essentielles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions situées sur la même unité foncière.



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE NEUILLY SUR SEINE PLAN LOCAL D'URBANISME	
Surface Parcelaire par zone hors voiries et Seine	
UAa : 289 278 m ² UAb : 399 805m ² UB : 80 661m ² UCa : 79 746m ² UCb : 8 853m ² UCz : 58 773m ² UDa : 60 566m ² UDb : 1312 323m ² UDC : 424 623m ² UE : 108 786m ² UL : 44 178m ²	Nombre de parcelles sur toute la ville : 3173 Surface totale de l'ensemble des zones (parcelles et voirie) : 3 484 750.00 m ² Surface totale de l'ensemble des zones (parcelles, voirie et Seine) 3 728 414.00 m ² Surface parcelaire hors voiries et Seine : 2 867 604.00 m ² Surface de la voirie : 617.146 m ² Surface de la Seine : 243.664 m ² Surface de la Zone Inondable : 1 086 706.00 m ²

►► I.2.8 - Les autres éléments réglementaires qui apparaissent au plan de zonage :

I.2.8.1 – Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les espaces boisés classés de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés au plan de zonage.

Cette protection concerne à Neuilly plusieurs espaces repérés sur ce document graphique permettant une respiration dans les tissus denses.

Le classement en espace boisé classé constitue une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme). Cette protection interdit tout défrichement et les coupes, les abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

I.2.8.2 – Les emplacements réservés et servitude de localisation :

Conformément à l'article L 123-1-5, 8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérés au plan de zonage du PLU. Une Liste annexée au règlement du PLU indique la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa superficie et sa destination.

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

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voies publiques permettent d'assurer un gabarit de voie cohérent. Ceux pour espaces verts permettent d'augmenter le taux d'espaces verts publics de la commune.

Article L.123 -2 c du Code de l'Urbanisme :

Sur les unités foncières repérées au plan de zonage par une servitude de l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme, un équipement sportif, un espace vert et un parking devront être réalisés conformément à l'annexe du règlement.

I.2.8.3 – Les marges de reculement :

Les marges de reculement sont des parties privées de terrains situées entre l'alignement et les constructions où les occupations des sols sont strictement limitées dans le règlement afin de préserver le caractère « ville jardin » de Neuilly-sur-Seine.

Ces marges apparaissent sur le plan de zonage et permettent la plantation d'arbres de haute tige en pleine terre, reprenant les servitudes qui existaient dans les lotissements du XI^e siècle.

I.2.8.4 – La bande de 15 mètres :

Bande de 15 mètres de profondeur qui figure au plan de zonage et se calcule à partir de l'alignement ou des reculements imposés lorsqu'ils existent.

I.2.8.5 – La hauteur des constructions :

Le plan de zonage indique des plafonds qui limitent la hauteur des constructions pour conserver les morphologies d'immeubles principalement haussmanniens présents sur la commune.

I.2.8.6 – Ordre continu ou discontinu :

Le plan de zonage indique les emplacements où les constructions sont établies en ordre continu (de limite à limite accolées au bâtiment voisin) ou en ordre discontinu (en retrait par rapport à la limite avec un espace par rapport aux constructions sur les terrains voisins).

I.2.8.7 – L'instauration d'un périmètre de projet global d'aménagement : (article L 123 -2 a du Code de l'Urbanisme)

Le périmètre est instauré villa Neufchâteau. À l'intérieur de ce périmètre seuls sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 2% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

I.2.8.8– Les arbres remarquables et Espaces Verts et paysagers Protégés :

Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Leur coupe ne peut être autorisée que pour des raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.

La partie du cimetière dont le périmètre figure sur le plan de zonage est protégée au titre de l'article L 123-1-5-7°. Tout aménagement à l'intérieur de ce périmètre devra contribuer à la mise en valeur de ce site. Le cimetière constitue un espace paysagé du territoire dont il convient de maintenir la qualité. Par ailleurs certains monuments ont un caractère remarquable et doivent être également protégés au même titre que les bâtiments remarquables.

Les Espaces Verts et paysagers Protégés correspondent aux espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Cette protection, plus souple que les espaces boisés classés, permet de garder la destination du sol en espaces verts ou paysagers.

Sur les terrain (s) mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts et paysagers, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts et paysagers Protégés.

Les espaces verts et paysages figurent également sur le plan de zonage.

I.2.8.9 – Les bâtiments remarquables :

En outre, la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation bâtiments "référence" est recherchée.

Ainsi, pour les bâtiments "référence" disséminés sur l'ensemble du territoire de la Commune, dont la conservation en tout ou en partie pourra être imposée, il sera fait application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les bâtiments conservés sont réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante.

Les bâtiments "référence" sont localisés sur le plan de zonage et inscrits dans une liste annexée au règlement.

La liste des bâtiments « référence » que la commune se propose de sauvegarder a été établie en s'appuyant principalement sur les critères suivants :

- Édifices ayant une architecture de qualité montrant l'esprit créatif de son auteur. Ces édifices, le plus souvent, ont été réalisés par des architectes ayant acquis une véritable renommée tels que Sauvage, Roux Spitz, Joachim Richard, Navarre et Rousselot, Lods,...et bien d'autres.
- Édifices dont les caractères sont représentatifs d'un « style » d'un courant architectural.
- Édifices qui « marquent » des ponctuations dans le tissu - qui se « remarquent » - et ont conservé un environnement de qualité. C'est bien de la mise en valeur d'un cadre de vie dont il s'agit à Neuilly.

Les différents types d'édifices remarquables sont présentés dans les pages qui suivent. À l'évidence cette description ne peut épuiser toute la diversité des créations architecturales réalisées à une époque ou, précisément, la diversité est de rigueur, les transitions sont nombreuses et les styles parfois un peu confus. A la même époque, on peut en effet s'affirmer classique, poursuivre la tradition de l'histoire on montrer une nouvelle liberté, très moderne, dans la composition d'un édifice.

Les principaux courants architecturaux qui ont marqué la construction à Neuilly au 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle ont été répertoriés de la manière suivante :

- **l'Architecture dite "villageoise"** de la fin du 18^{ème} et du 19^{ème} siècle. Neuilly n'est alors, encore, qu'un bourg.

- **L'éclectisme** ou s'expriment plusieurs tendances. Ce n'est pas tant le mélange des styles, mais l'esprit de liberté qui pourrait caractériser ce style. Dans ce sens, on ne peut nier qu'il fut une des voies vers la modernité.

- Fin du classicisme avec les constructions de l'époque Charles X.
- Le courant académique. Le vocabulaire est toujours classique, mais il faut maintenant l'adapter à une architecture différente, celle de l'immeuble ou de lotissement, nouvelles composantes du tissu de la ville.
- Les éclectiques "historiques". L'inspiration se cherche dans l'histoire, depuis le moyen age jusqu'à la révolution. Refus d'un classicisme rigoureux, besoin d'échapper à des règles, ou nostalgie du passé...l'éclectisme historiciste peut être très riche lorsqu'il inspire des ensembles d'immeubles, mais il se distinguera dans le pastiche.
- Les tendances régionalistes et les modes étrangères affirment ici un goût pour le pittoresque, la recherche d'une différence, le plaisir de jouer avec des matériaux ou des couleurs.
- La conclusion du mouvement. Dans les années 20, grande ferveur dans le travail du décor qualifié parfois de "romanesque". Il s'agit de rejeter tous les modèles. Mais le mouvement se conclut avec l'Art nouveau sans avoir pu devenir vraiment moderne.

La modernité :

- Les modernes classiques retrouvent tout d'abord l'esprit dépouillé des périodes classiques, sans revenir toutefois à la tradition de son décor. Volumétrie pure, fin décor géométrique, esthétique nouvelle appuyée sur la tradition.
- Les novateurs. Pas de précurseurs ici une architecture moderne parfois considérée comme trop abstraite. Mais une architecture plus libre dans la conception de "l'habiter", dans les volumes, l'articulation de la construction, les choix des matériaux. Celle-ci souvent traduit très simplement une évolution des esprits et des techniques.

A Neuilly toutes ces tendances sont représentées.

C'est le mouvement éclectique académique qui fut le plus important, en particulier dans le domaine du Parc d'Orléans et à Saint-James ou furent édifiés dans ce style beaucoup de maisons ou d'hôtels particuliers.

Dans la plaine des Sablons, construite de manière plus dense, les immeubles gardent un caractère académique ou empruntent leur vocabulaire à des "morceaux d'histoire".

Le mouvement moderne, dans sa tendance classique, est aussi très important dans le paysage de Neuilly. Peut être moins compris jusqu'alors que l'académisme, ce mouvement a produit une architecture dont la qualité commence à être reconnue.

Les années 50 :

Il est difficile de prendre position sur une création architecturale contemporaine, sans avoir le recul que le temps donne pour fonder des jugements. C'est pourquoi, les édifices les plus caractéristiques d'une architecture produite depuis les années 1950 ont été repérés non pas en temps que "patrimoine remarquable" de Neuilly, mais comme édifices dignes d'intérêt composant le "patrimoine d'accompagnement de la ville.

C'est à ce titre qu'il sera recommandé de sauvegarder et mettre en valeur les caractères suivants qui marquent ces créations plus contemporaines :

- Traitement des accès : marquises en voile mince de béton, rampes automobiles savamment dissimulés...
- Rapport au sol : les soubassements traités en pilotis, jeux de niveaux...
- Volumétries souvent inspirées des années 30 avec jeux de gradins, angles arrondis, raccordements du tissu...
- Organisation des façades souvent très expressive qui ne doit pas être uniformisée, en résilles de pare-soleil, de balcons, pergolas...
- Traitement des matériaux tels que le béton brut, acier, pâtes de verres...

►► I.3 – EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES ;

►► I.3.1 – Exposé des motifs généraux :

La loi Grenelle II soumet le PLU à une réévaluation permettant une meilleure prise en compte des considérations environnementales.

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué par rapport à ceux du POS :

- Pour intégrer les nouveaux documents prévus par la législation : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Pour répondre à l'évolution du contenu réglementaire prévu par la législation (loi SRU, réforme des autorisations d'urbanisme, lois Grenelle,...) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement.

- Pour traduire les orientations retenues par la commune qui ont fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal. La justification de ces orientations est développée au paragraphe I.1 du chapitre I du rapport de présentation deuxième partie.

- Pour traduire les choix de formes urbaines afin de prescrire le caractère de la ville et de définir un cadre de vie de qualité. Chaque zone du PLU correspond à des caractéristiques urbaines particulières. La justification du choix des zones et de leurs caractéristiques urbaines est développée au paragraphe I.2 du chapitre I du rapport de présentation deuxième partie.

►► I.3.2 – Exposé des motifs des dispositions générales du règlement :

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 1	Champ d'application territorial Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.	Champ d'application territorial Inchangé	
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols Sont et demeurent applicables	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 2 (suite)</p>	<p>sur le territoire de la Commune :</p> <p>2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme en vertu de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :</p> <p>R.111-2 salubrité et sécurité publique R.111-3-2 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique R.111-4 desserte - accès - stationnement R.111-14-2 respect des préoccupations d'environnement R.111-15 respect de l'action d'aménagement du territoire R.111-21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique</p> <p>2.2 - Prescriptions particulières SDRIF : Le POS de Neuilly-sur-Seine est compatible avec le schéma directeur de la Région Île de France.</p> <p>2.3 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 : Sur l'ensemble du territoire de la Commune la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance du permis de démolir au titre de l'article L.430-1. Dispositions générales Un périmètre est figuré au document graphique à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain de l'article L.211-1.</p> <p>Dans un périmètre situé dans l'Île de la Grande Jatte et délimité dans le document graphique, il a été approuvé un Plan d'Aménagement d'Ensemble en vertu de l'article L.332-9.</p> <p>2.4 – Sursis à statuer : absence de périmètre de sursis à statuer.</p> <p>2.5 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol : La liste des servitudes figure en annexe I du présent règlement et</p>	<p>2.1- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme en vertu de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :</p> <p>R.111-2 salubrité et sécurité publique R.111-4 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique</p> <p>R.111-15 respect des préoccupations d'environnement</p> <p>R.111-21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique</p> <p>Supprimé</p> <p>Le nouvel article 2.2 reprend l'article 2.5 du POS</p> <p>Cette information figure à l'article 6.b des présentes dispositions générales.</p> <p>Voir article 6.e du PLU Les rappels concernant le droit de préemption urbain figurent à l'article 6.e.</p> <p>Supprimé</p> <p>Supprimé</p> <p>2.2 Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol : La liste des servitudes figure en annexe I du présent</p>	<p>Rappel des dispositions d'ordre public du RNU qui s'appliquent aux autorisations.</p> <p>(Cette précision n'a pas à figurer dans un règlement)</p> <p>Délibération du 13 septembre 2007</p> <p>Il s'agit d'un rappel informatif</p> <p>Il n'existe plus de PAE en vigueur</p> <p>Information inutile dans le règlement</p> <p>L'article 2.2 du PLU reprends l'ancien article 2.5 du POS. Les servitudes d'utilité publique figurent en</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 2 (suite)</p>	<p>un Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine a été prescrit en date du 29 mai 1998 et approuvé le 09 janvier 2004 par arrêté préfectoral.</p> <p>2.6 - Opération d'Utilité Publique : Pour les opérations déclarées d'utilité publique, demeure applicable l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.</p>	<p>règlement et un Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine a été prescrit en date du 29 mai 1998 et approuvé le 09 janvier 2004 par arrêté préfectoral.</p> <p>Supprimé</p>	<p>annexe du PLU. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol. Elles sont rappelées à titre d'information.</p> <p>Sans objet</p>
<p>Article 3</p>	<p>Division du territoire en zones</p> <p>3.1 - Les zones urbaines et les secteurs : Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en zones urbaines (U). - Zone UA avec les secteurs UAa UAb et les sous-secteurs UAa1 et UAa2</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone UA est divisée en deux secteurs UAa et UAb. • Le secteur UAa est lui-même divisé en deux sous-secteurs UAa1 et UAa2. <p>-Zone UB -Zone UC avec les secteurs UCa et UCb.</p> <p>-Zone UD avec les secteurs UDa UDb UDc. -Zone UE -Zone UL -Zone ZA du PAZ valant POS depuis la loi SRU.</p> <p>En outre, la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation bâtiments "référence" est recherchée, dans les zones du POS.</p> <p>Ainsi, pour les bâtiments "référence" disséminés sur</p>	<p>Division du territoire en zones</p> <p>3.1 - Les zones urbaines et les secteurs : Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 6 zones urbaines (U).</p> <p>Inchangé</p> <p>Inchangé</p> <p>Inchangé Création d'un sous-secteur UCz reprenant les règles de la ZAC de l'Île de la Jatte ainsi que des règles du PAZ Inchangé</p> <p>Inchangé Inchangé Suppression de la zone ZA, remplacée par la zone UCz</p> <p>3.2 - les bâtiments « références » :</p> <p>Inchangé mais avec mise à jour de la codification des articles liés aux éléments de patrimoine à protéger et à l'obligation de reconstruction</p>	<p>Définition des zones du PLU Voir paragraphe 1.2 précédent.</p> <p>Incorporation du secteur du PAZ dans le P.L.U.</p> <p>Protection des éléments du patrimoine bâti remarquables : bâtiments références. Voir paragraphe 1.2 précédent.</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 3 (suite)</p>	<p>l'ensemble du territoire de la Commune (repérés sur le plan graphique), dont la conservation en tout ou en partie pourra être imposée, il sera fait application de l'article L.123.1.7° et du L.123.1.5° du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour répondre à une nécessité d'urbanisme locale, ces bâtiments "référence" appartiennent à deux secteurs "spécifiques", l'un au titre des articles L-123.1.5° et R-123-18-II-4° (reconstruction à l'identique et aménagement de bâtiments existant), et l'autre au titre des articles L-123.1.7° et R-123-18-II-6° (secteur à protéger et à mettre en valeur). Ces bâtiments "référence" constituent un secteur de chaque zone dans laquelle ils se trouvent et à laquelle ils sont rattachés.</p> <p>3.2 Les emplacements réservés et les espaces boisés classés : Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant en annexe du présent règlement. Les espaces boisés classés de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont repérés au document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concerné.</p>	<p>Supprimé</p> <p>L'ensemble des bâtiments références est protégé au titre de l'article L-123.1.5 7°</p> <p>3.3- Inchangé, reprend l'article 3.2 du POS</p>	<p>Les dispositions de l'article L-123.1.5° sont reprises à l'article 5.2 du PLU.</p> <p>Le plan de zonage mentionne les emplacements réservés pour les équipements publics et les espaces boisés classés. Voir chapitre 1.2 précédent.</p>
<p>Article 4</p>	<p>Adaptations mineures</p> <p>Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p>	<p>Adaptations mineures et dérogations</p> <p>Ajout : de dérogations mentionnées à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>Rappel de l'article L-123.5 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Modification liée à l'évolution de la réglementation</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 5</p>	<p>Reconstruction à l'identique</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local de l'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a régulièrement été édifié (art. L.111-3 nouveau code urbanisme).</p>	<p>Reconstruction de bâtiments</p> <p>5.1- Reconstruction à l'identique : Sur l'ensemble du territoire communal s'appliquent les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme concernant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment. La reconstruction, dans ce cas, est soumise aux conditions fixées aux articles 2 du règlement de chaque zone. Par reconstruction à l'identique, il faut entendre toute reconstruction comprenant la même surface de plancher, la même implantation et le même volume qu'avant démolition. Toutefois, cette reconstruction n'est pas autorisée pour les bâtiments «référence» protégés en application de l'article L 123-1-5-7°, sauf en cas de sinistre ou de péril. La reconstruction dans ce cas est soumise aux conditions fixées aux articles 2 du règlement de chaque zone.</p> <p>5.2 – COS de fait : Sur l'ensemble du territoire communal s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-5 5° du Code de l'Urbanisme (règle dite du « COS de fait »).</p> <p>Lorsque les surfaces de planchers dépassent sur le terrain la limite qu'autorise le COS applicable, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments existants peut être autorisée nonobstant les dispositions de l'article 14 du règlement de la zone.</p> <p>Cette faculté doit être justifiée par un au moins des motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer ou maintenir l'harmonie du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue. 	<p>Les dispositions de l'article L-111.3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent désormais même en dehors du cas de sinistre. C'est pourquoi il est stipulé que pour les bâtiments références la démolition/ reconstruction n'est autorisée qu'en cas de sinistre ou de péril (arrêté de péril).</p> <p>Disposition destinée à favoriser le renouvellement urbain et la mutation des constructions (modernisation, transformation de bureaux en logements...).</p> <p>Lorsque des bâtiments ne respectent pas le plafond de COS, il est nécessaire pour délivrer un permis permettant de les rénover ou de les reconstruire que le PLU prévoit la possibilité de le faire avec le bénéfice de la surface du plancher existante. Favoriser le renouvellement urbain est l'un des objectifs de la loi SRU et de la loi Grenelle II.</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 5 (suite)		<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur le patrimoine architectural ou historique de Neuilly-sur-Seine. - Moderniser le patrimoine bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, notamment lorsque ce patrimoine est fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue. Afin de développer l'offre de logement, transformer des immeubles de bureaux en logements. Ces projets doivent, en outre, respecter l'ensemble des conditions et limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue. - Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant doit respecter les règles des articles 1 à 13 du règlement de la zone, sauf s'il est fait application de l'article 4 des dispositions générales applicables sur le territoire couvert par le PLU (adaptations mineures). 	
Article 6	<p>Rappels</p> <p>a) l'édification des clôtures est soumise à déclaration. Article R-441-1 et suivants Code de l'Urbanisme.</p> <p>b) les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable. Article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>c) les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune, Article L-430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>d) lorsqu'un immeuble est situé</p>	<p>Rappels</p> <p>a) l'édification des clôtures est soumise à déclaration, par délibération n°2 du conseil municipal du 13 septembre 2007. (Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Supprimé</p> <p>b) Inchangé</p> <p>c) lorsqu'un immeuble est</p>	<p>Rappel de l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures à Neuilly-sur-Seine. Délibération du 13 septembre 2007</p> <p>Modification de la législation la catégorie des ITD ne figure plus au Code.</p> <p>Rappel de l'instauration du permis de démolir sur le territoire de Neuilly-sur-Seine.</p> <p>Code du patrimoine,</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet tant de la part de propriétaires privés que des collectivités et établissements publics d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>e) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés. Article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>f) les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions des articles L.311 et L.312 du Livre III du Code Forestier.</p>	<p>adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet tant de la part de propriétaires privés que des collectivités et établissements publics d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Les autorisations de construire en tiennent lieu si elles sont revêtues de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>d) Inchangé</p> <p>Supprimé</p> <p>e) Le droit de préemption urbain renforcé s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.</p> <p>f) Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Neuilly-sur-Seine figurent en annexe du P.L.U.</p> <p>g) Les prescriptions relatives aux obligations d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe du P.L.U.</p> <p>h) Les termes du règlement faisant l'objet d'une définition dans le lexique sont indiqués d'un astérisque lors de leur première citation dans chaque article.</p>	<p>article L-621-31. Rédaction complétée par rapport à celle du POS. Cette servitude d'utilité publique figure dans les annexes du PLU, elle est rappelée à titre d'information.</p> <p>Rappel des dispositions relatives aux espaces boisés classés.</p> <p>Sans objet</p> <p>Rappel à titre d'information.</p> <p>Rappel à titre d'information.</p> <p>Rappel à titre d'information.</p> <p>Certains termes du règlement font l'objet d'une définition (lexique). Afin de faciliter l'interprétation du règlement et l'instruction des demandes</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7</p>	<p>Prescriptions spéciales</p> <p>Pour tenir compte du caractère des bâtiments "référence" ou partie de bâtiments "référence", ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des prescriptions spéciales pourront être imposées concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10, et 11 dans la zone.</p>	<p>Prescriptions spéciales</p> <p>7.1 – Bâtiments références</p> <p>Pour tenir compte du caractère des bâtiments "référence" ou partie de bâtiments "référence", ou de l'intérêt des lieux avoisinants des bâtiments « références », des prescriptions spéciales pourront être imposées dans le règlement. Ces bâtiments sont protégés au titre de l'article L 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>7.2 – Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC):</p> <p>Les dispositions du présent règlement sont applicables à l'ensemble des CINASPIC définis en annexe du règlement. Ces CINASPIC ne sont pas soumis au COS.</p> <p>7.3 – unités foncières localisées au plan de zonage 5.3 :</p> <p>Sur les unités foncières représentées graphiquement et comprenant déjà des constructions dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée à l'article 10 de chaque zone, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments sont autorisés avec une hauteur maximum égale à la plus grande hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière (correspondant à la définition prévue dans les modalités d'applications de l'article 10) à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter les autres règles.</p> <p>7.4 – Arbres et espaces publics remarquables</p> <p>Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et</p>	<p>d'autorisations de construire.</p> <p>Protection des éléments bâtis remarquables. Voir chapitre 1.2 précédent.</p> <p>Disposition visant à faciliter la réalisation des CINASPIC dont les caractéristiques et les contraintes peuvent être différentes de celles des autres constructions. C'est pourquoi le règlement doit être moins contraignant pour ces constructions.</p> <p>Disposition destinée à favoriser le renouvellement urbain et la mutation des constructions. Sur les terrains localisés au plan de zonage, il est possible de construire des immeubles de hauteur équivalente à celles des bâtiments existants sans créer de nouvel impact visuel dans le paysage. Il s'agit de terrains de plus de 5000m² qui faisaient l'objet autrefois de dérogations qui ne sont plus permises.</p> <p>Disposition visant à protéger les espaces</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7 (suite)		<p>dont la liste figure en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°. Leur coupe ne peut être autorisée que pour des raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.</p> <p>La partie du cimetière dont le périmètre figure sur le plan de zonage est protégée au titre de l'article L 123-1-5-7°. Tout aménagement à l'intérieur de ce périmètre devra contribuer à la mise en valeur de ce site.</p> <p>7.5- servitude d'urbanisme</p> <p>a) Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement, une servitude au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme est instaurée et repérée au plan de zonage. Seuls y sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 2% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.</p> <p>b) Sur les unités foncières mentionnées sur le plan de zonage (sur une partie de la parcelle AN.73), la servitude instaurée au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme s'applique. Localisation : parcelle AN.73 partiellement, caractéristiques : équipement sportif et espaces verts et un parking.</p>	<p>publics et les arbres remarquables. voir le chapitre 1.2 précédent.</p> <p>Le cimetière constitue un espace à protéger. voir le chapitre 1.2 précédent.</p> <p>La servitude est instaurée dans la zone UD dans l'attente de la définition d'un projet.</p> <p>Voir le chapitre 1.2 précédent.</p>
Article 8	Néant	<p>Protection et développement de l'habitat</p> <p>8.1 – Dispositions favorisant la diversité de l'habitat : Dans le respect des autres règles du document d'urbanisme, un dépassement du volume constructible (gabarit, hauteur, emprise, COS) est autorisé dans</p>	<p>Mise en œuvre des dispositions des articles L.127-1 et L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme visant à favoriser la</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 8 (suite)		<p>une limite de 20% pour la réalisation de programmes de logements libres (article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme), et dans la limite de 30% pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux (article L127-1 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Cette disposition s'applique dans les secteurs définis au plan annexé au règlement.</p> <p>8.2 – Modalités d'application des majorations prévues au paragraphe ci-dessus : Rappel : L'application de la majoration du volume constructible permise par l'article L123-1-11 (programmes de logements libres) n'est pas cumulable avec celle des articles L. 127-1 (programme de logements sociaux). Chaque règle (de gabarit, de hauteur, d'emprise, de COS) ne peut être majorée de plus de 30% ou 20%. Concernant la majoration du volume constructible permise par les paragraphes précédents ; pour le COS, cette majoration peut s'appliquer soit par rapport au COS de droit défini par l'article 14 du règlement dans chaque zone, soit par rapport au COS existant à la date d'approbation du PLU s'il est supérieur au COS de droit. Lorsque la hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux, le résultat de l'application de ces majorations est arrondi au chiffre inférieur. Exemples : pour une hauteur de 21 mètres et de R + 6, une majoration de 30 % aboutit à une hauteur autorisée de 27,3 mètres et un nombre de niveaux de R + 8 ; une majoration de 20 % aboutit à une hauteur de 25,2 mètres et un nombre de niveaux de R +7. Autre exemple pour une hauteur de 12 mètres et de R + 3, une majoration de 30 % aboutit à une hauteur autorisée de 15,6</p>	<p>construction de logements et la mixité sociale, conformément aux objectifs de la loi SRU et de la loi Grenelle II.</p> <p>Précisions sur les modalités d'application des articles 8.1 Permettant d'en faciliter l'interprétation et l'application.</p>

Dispositions générales	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 8 (suite)		<p>mètres et un nombre de R + 4 ; une majoration de 20 % aboutit à une hauteur de 14,4 mètres et un nombre de niveaux de R +3. Les majorations spécifiques prévues aux articles UA 10.1, UB 10.1 et UC 10.1 ne sont pas prises en compte pour l'application de la majoration.</p> <p>8.3 – Changement d'usage de locaux d'habitation : Toute demande de changement d'usage devra se conformer à la loi et à la délibération du conseil municipal sur les changements d'usage.</p>	<p>Cette disposition permet de protéger le logement. Elle est un rappel de la disposition figurant au code de la construction et de l'habitation.</p>
Article 9	Néant	<p>Protection du commerce de proximité et de l'artisanat</p> <p>Sur les secteurs repérés au plan de zonage 5.2 en tant que linéaires commerciaux, lorsque des locaux d'artisanat ou de commerce sont implantés au rez-de-chaussée et/ou au premier étage, le changement de destination de ces commerces ou artisanat en bureaux*, est interdit.</p>	<p>Protection du commerce de proximité.</p> <p>Le PLU permet de protéger le commerce de proximité et l'artisanat existants sur les principaux axes commerciaux, dans le respect des orientations de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que les PLU fixent les règles permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines.</p>

►► I.3.3 – Exposé des motifs des règles communes aux différentes zones :

Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire :

Avec la parution de la loi SRU, les articles 1 et 2 ont évolué. A l'inverse du POS qui présentait à l'article 1 une liste exhaustive des occupations et utilisations du sol admises et celles interdites à l'article 2, le règlement du PLU précise aujourd'hui les occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1 et admises sous conditions à l'article 2.

Dorénavant toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont de fait autorisées, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 (précisant les conditions pour être autorisé dans la zone).

Les articles 5 et 15 disparaissent du règlement du PLU. Il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

De même, l'article 15 disparaît, car il n'est plus autorisé de dépasser le COS, ce qui était jusqu'à présent possible avec le règlement du POS. La suppression de la taxe de dépassement et du PLD rendent aujourd'hui obsolète cet article 15. Il est toutefois à noter qu'un dépassement de constructibilité est aujourd'hui admis dans le cadre de certaines dispositions réglementaires notamment pour la réalisation de logements sociaux, de constructions remplissant des critères de performances énergétiques et pour la reconstruction et l'aménagement de bâtiment existants. Des obligations ont été introduites, afin d'assurer la mixité sociale dans l'habitat.

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de Neuilly-sur-Seine, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit, notamment, des articles 3, 4, 11 et 12.

Les chapeaux d'introduction à chaque zone

Les « chapeaux » en tête de chaque zone du règlement ont été supprimés. En effet, selon les nouvelles dispositions de la loi SRU, les chapeaux n'ont plus lieu d'être étant étroitement liés aux articles 1 et 2 ayant eux-mêmes changés.

Toutefois, des précisions concernant les éventuelles servitudes peuvent apparaître à la place des chapeaux.

Les dispositions suivantes introduites dans le règlement du PLU de Neuilly-sur-Seine sont communes à l'ensemble des zones. Elles contiennent plusieurs évolutions par rapport au POS.

Règles communes	POS	PLU	La justification des règles et leur évolution.
Article 3	<p>Accès et Voirie</p> <p><u>3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique :</u></p> <p>-Soit directement, -Ou soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.</p> <p>3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de</p>	<p>Accès et Voirie</p> <p>3.1 - Inchangé</p> <p>3.2 – Inchangé Ajout : Ces exigences doivent être respectées sans porter</p>	<p>Obligations fixées pour l'accès par les voies pour des raisons de sécurité publique.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 3 (suite)	<p>sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3.3 - La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.</p> <p>3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines.</p> <p>3.3 - Inchangé.</p> <p>3.4 - Inchangé</p>	<p>La largeur de 3.50 mètres est suffisante pour les véhicules de secours.</p> <p>Règle édictée afin de permettre le retour des véhicules dans le sens de la marche.</p>
Article 4	<p>Desserte par les réseaux</p> <p>4.1 - Eau Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>4.2 - Assainissement par un branchement particulier</p> <p>4.2.1 - Eaux Usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>4.2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément au règlement d'assainissement. NOTA : Tout raccordement aux réseaux publics doit être exécuté conformément aux règlements spécifiques en vigueur et après demande d'autorisation préalable.</p>	<p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets.</p> <p>4.1 – Eau potable : Inchangé</p> <p>4.2 - Assainissement par un branchement particulier :</p> <p>4.2.1 – Eaux usées : Inchangé</p> <p>4.2.2 - Eaux pluviales : Inchangé</p> <p>Rappel : pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements communaux et départementaux en vigueur.</p> <p>4.3 – Collecte des déchets : Il devra être prévu dans les</p>	<p>Condition fixée afin que les constructions puissent être desservies par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte et des déchets.</p> <p>Obligation de raccordement</p> <p>Obligation de raccordement</p> <p>Obligation de raccordement</p> <p>Prise en compte du développement durable en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et en limitant le débit de fuite par des techniques alternatives.</p> <p>Obligation de locaux pour la collecte des</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 4 (suite)		constructions des locaux offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.	déchets.
<p>Commentaire :</p> <p>L'article 11 des différentes zones est peu modifié par rapport à celui du POS à l'exception de quelques dispositions particulières. La comparaison ci-après est établie pour la zone UA. Cette comparaison reste valable aux autres zones à quelques détails près.</p>			
Article 11	<p>Aspect extérieur</p> <p>11.1 - Aspect extérieur 11.1.1- Dispositions générales : Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux caractères dominants des séquences urbaines dites "classiques", ou "moderne", - aux caractères architecturaux spécifiques des bâtiments "références" identifiés et dont la liste est donnée en annexe. <p>Voir article 11.3 du POS</p> <p>Voir article 11.1.5 du POS</p>	<p>Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>1.1.1 -Dispositions générales Inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité et conservent une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiseries en aluminium laqué ou en bois...), de manière à souligner le caractère de prestige de la zone. - L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit. <p>Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-</p>	<p>Obligations en matière d'aspect architectural visant à garantir le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de l'environnement.</p> <p>Objectif de qualité architecturale.</p> <p>Éviter les aspects non compatibles avec les caractères de la commune.</p> <p>Protection de l'aspect architectural.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 11 (suite)</p>	<p>Voir l'article 11.1.7 du POS</p> <p>Voir article 11.1.10 du POS</p> <p>Voir l'article 11.1.11 du POS</p> <p>11.1.2 - Conservation des bâtiments "référence" figurant au plan : La conservation des bâtiments "référence" peut être imposée en tout ou en partie. Lorsqu'elle est exigée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure les aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'hygiène.</p> <p>Dans le cas de construction sinistrée, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie des façades de</p>	<p>dessus des garde-corps, sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants. - Le traitement des souches, des systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits doivent faire l'objet d'un traitement intégré à l'architecture de l'immeuble, notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. <p>L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cours anglaises dans les bâtiments à destination d'habitation, de commerces et artisanats, d'hôtels, de bureaux*, et de locaux industriels sont interdites. <p>11.1.2 – Dispositions applicables aux bâtiments "référence" figurant au plan de zonage Inchangé</p> <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments « référence » sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. - Toute isolation extérieure des bâtiments « référence » est interdite. 	<p>Protection du caractère architectural des lieux avoisinants.</p> <p>Intégration architecturale des différents équipements</p> <p>Nouvelle disposition introduite au PLU pour protéger l'aspect des façades.</p> <p>Non compatible avec le caractère de la ville.</p> <p>Protection des bâtiments références.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 11 (suite)	l'édifice endommagé soit la reconstruction dans des matériaux contemporains qui tiennent rigoureusement compte des caractères architecturaux de l'édifice sinistré.		
	11.1.3 - Les façades doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité et conservent une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiseries en aluminium laqué ou en bois...), de manière à souligner le caractère de prestige de la zone.	Voir l'article 11.1.1 du PLU	Garantir la qualité architecturale.
	11.1.4 - Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine des façades (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails. Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.	11.1.3 - Ravalements : Reprend le 11.1.4 du POS - Inchangé	Déplacé au 11.1.1 du PLU
	11.1.5 - L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.	Voir l'article 11.1.1 du PLU	Déplacé au 11.1.1 du PLU
	11.1.6 - Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdits.	Voir l'article 11.1.1 du PLU	Déplacé au 11.1.1 du PLU
	11.1.7 - Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	Voir l'article 11.1.1 du PLU	Déplacé au 11.1.1 du PLU
	11.1.8 - Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article	11.1.4 - Antennes et paraboles Reprend le 11.1.8 du POS avec des corrections de forme dans la rédaction.	Protection de l'aspect architectural des façades.

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.	
Article 11 (suite)	10.			
	11.1.9 - Les toitures-terrasses sont interdites pour les immeubles ayant une façade sur la place Parmentier et pour ceux situés au 58 bis, 60, 60 bis, 62, 156, 158, 160 et 162 de l'avenue Charles de Gaulle.	Voir l'article 11.2.3 du PLU		Garantir la cohérence de l'aspect des constructions depuis l'espace public.
	11.1.10 - Le traitement des souches, les systèmes de ventilation et les surélévations des conduits doivent faire l'objet d'un traitement intégré à l'architecture de l'immeuble, notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être maçonnés le long des façades.	Voir l'article 11.1.1 du PLU		Déplacé au 11.1.1 du PLU
	11.1.11 - Les cours anglaises dans les bâtiments à usage d'habitation, de commerces et artisanats, d'hôtels, de bureaux et services, et de locaux industriels sont interdites.	Voir l'article 11.1 du PLU		Déplacé au 11.1.1 du PLU
	11.1.12 - Les encorbellements en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée (sauf en UAa : article 6.5.3.)	11.1.5 – Inchangé Reprend le 11.1.12 du POS		Éviter l'uniformité et la continuité des encorbellements.
	11.2 - Aménagement des toitures-terrasses :	11.2 – Dispositions applicables aux toitures-terrasses :		Possibilité d'aménagement des terrasses dans un cadre défini par le règlement permettant de garantir un aspect satisfaisant.
	11.2.1 - En sus des hauteurs maximum autorisées dans le secteur, peuvent être réalisés sur la toiture-terrasse des immeubles, des pièces à usage de loisirs, des pergolas et des locaux techniques à condition :	11.2.1 - Inchangé		
	- Que leurs surfaces (voir définition) cumulées occupent 20 % au plus de la superficie totale de la terrasse de l'immeuble.	- Inchangé		
	- Que la surface (voir définition) des seules pièces de loisir et des pergolas qui peuvent être implantées pour chaque terrasse à jouissance privative ne soit pas supérieure à 10% de la superficie de ladite terrasse.	- supprimé		
	- Qu'ils respectent les dispositions de l'article 10.5	- Inchangé		
- Qu'ils soient reliés directement aux locaux situés au dernier étage	- Inchangé			

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 11 (suite)</p>	<p>de l'immeuble considéré.</p> <p>11.2.2 – Sont seulement autorisés les locaux techniques suivants : chaufferie, climatisation, machinerie d'ascenseur des immeubles, sortie d'escalier, groupe électrogène. Si ces locaux sont inférieurs à 2 m² de surface au sol et à 1,5 m de hauteur, ils ne sont pas comptés.</p> <p>Leur superficie ne doit pas dépasser 10 % de la superficie totale de la terrasse dans la limite de 50 m². Ils doivent respecter l'article 10.5.</p> <p>11.3 - Aspect extérieur des constructions : dispositif spécifique au secteur UAa</p> <p>11.3.1 - Les grandes lignes de composition des immeubles</p> <p>11.3.1.1 - Modelage des hauteurs Rappel : l'article 10.4.1.4 concourt à la mise en valeur des bâtiments référence.</p> <p>11.3.1.2- Lignes générales de composition horizontale et verticales La composition des bâtiments projetés doit : -Mettre en valeur les grandes lignes de composition du paysage de l'avenue, -Comporter un soubassement, un corps principal et un couronnement, -S'harmoniser au rythme des façades du front bâti de la séquence à laquelle ils appartiennent.</p> <p>11.3.1.3 - Soubassements et couronnements</p>	<p>11.2.2 – Sont seulement autorisés les locaux et équipements techniques suivants : chaufferie, climatisation, machinerie d'ascenseur des immeubles, sortie d'escalier, groupe électrogène et équipements liés aux énergies renouvelables. Si ces locaux sont inférieurs à 2m² de surface au sol et à 1,5 mètre de hauteur, ils ne sont pas comptés. Leur superficie ne doit pas dépasser 10 % de la superficie totale de la terrasse dans la limite de 50 m². Ils doivent respecter l'article 10.5.</p> <p>11.2.3 - Les toitures-terrasses seront conçues comme une cinquième façade. Une végétalisation des toitures terrasses sera recherchée en cohérence avec le parti architectural des lieux avoisinants.</p> <p>11.3 Dispositions applicables au secteur UAa</p> <p>11.3.1 Composition des immeubles supprimé</p> <p>11.3.1.1- Lignes générales de composition horizontale et verticales Inchangé</p> <p>11.3.1.3 – Soubassements* et couronnements*</p>	<p>Limitier les locaux techniques en toitures à ce qui est strictement indispensable. Précisions apportées à la liste de ces locaux.</p> <p>Disposition visant à assurer la cohérence architecturale de ce secteur mais aussi à inciter sa végétalisation.</p> <p>Harmonie de la composition des bâtiments.</p> <p>Aspect des soubassements et des couronnements.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 11 (suite)</p>	<p>Les compositions du soubassement et du couronnement d'un immeuble doivent faire partie de la composition d'ensemble de la façade.</p> <p>La composition du soubassement et du couronnement d'un immeuble doivent l'un et l'autre être ordonnés sur deux niveaux, qui pourront être modulés pour permettre un raccordement satisfaisant avec le soubassement et le couronnement des immeubles contigus.</p> <p>Les couronnements des bâtiments "référence" et ceux des immeubles "classiques" maintenus, doivent être mis en valeur en sauvegardant ou retrouvant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches, ainsi que les détails des niveaux hauts qui les soulignent, notamment balcons moulurés, consoles ou denticules.</p> <p>11.3.1.4 - Transitions Les compositions des bâtiments projetés doivent traiter les transitions entre construction nouvelle et bâtiments contigus en particulier avec les bâtiments "référence", notamment en ce qui concerne le nu des façades, la nature des percements et le choix des matériaux.</p> <p>11.3.1.5 - Façades de la place du Marché La composition des bâtiments riverains de la place du Marché, devra concourir à créer une unité du front bâti de la place (notamment dans les volumétries, la composition des façades, les soubassements, le traitement des vis-à-vis et le choix des matériaux et couleurs).</p> <p>11.3.2 - Traitement des toitures : Les types, les volumes, les matériaux et les couleurs des toitures doivent contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage bâti des séquences dans lesquelles elles sont situées. Les toitures doivent être traitées en harmonie avec le caractère des façades de l'immeuble qu'elles couvrent. Lorsqu'une toiture existante est</p>	<p>Inchangé</p> <p>11.3.1.4 - Transitions Inchangé</p> <p>11.3.1.5 - Façades de la place du Marché Inchangé</p> <p>11.3.2 - Traitement des toitures Inchangé</p>	<p>Harmonie des transitions entre les bâtiments nouveaux et anciens.</p> <p>Cohérence architecturale des façades de la place.</p> <p>Aspect et intégration architecturale des toitures.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 11 (suite)</p>	<p>modifiée, celle-ci ne peut comporter qu'un seul niveau supplémentaire construit en retrait ou avec un dédoublement de combles et sous réserve que les toitures modifiées conservent, ou retrouvent tous les détails et les matériaux de qualité mis en œuvre à l'origine.</p> <p>Dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du Marché toutes les constructions, y compris chaufferies, appareils de conditionnement d'air, locaux techniques, doivent être intégrées dans la hauteur maximum de l'immeuble.</p> <p>11.3.3 - Traitement des façades :</p> <p>11.3.3.1 - <u>Dispositions générales</u> Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Notamment : - les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice, - toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite principale bordant l'espace public. Les façades des locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux, - les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du front bâti.</p> <p>11.3.3.2 - <u>Saillies et retraits</u> Les saillies et les retraits en façade des bâtiments projetés doivent : - être traités comme un des éléments d'une composition d'ensemble du corps principal de la façade, - tenir compte du modelé des façades des immeubles de la séquence architecturale où le bâtiment projeté est situé,</p>	<p>11.3.3 - Traitement des façades</p> <p>11.3.3.1 - <u>Dispositions générales</u> Inchangé</p> <p>11.3.3.2 – <u>Saillies* et retraits</u> Inchangé</p>	<p>Harmonie et intégration architecturale des façades.</p> <p>Traitement des saillies en retraits.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 11 (suite)</p>	<p>- conserver, le long des limites latérales du bâtiment, des travées de façade permettant un raccordement satisfaisant de la construction nouvelle avec le bâti environnant.</p> <p>11.3.3.3 - <u>Traitement des angles</u> Lorsqu'un immeuble est situé sur un terrain d'angle à l'intersection de deux voies des saillies ou retraits peuvent être autorisés ou imposés à l'angle du bâtiment au dessus d'une hauteur de 5,50 m pour tenir compte du traitement de l'angle du bâtiment situé en vis-à-vis.</p> <p>11.3.3.4 - <u>Bâtiments "référence"</u> Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Les modénatures, les éléments sculptés ainsi que les décors doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés. Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et moulures d'origine, la qualité des matériaux et des dessins existants à l'origine. Notamment : - les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où, non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées, - les garde-corps, grilles, clôtures, doivent conserver les matériaux d'origine tels que fer forgé ou fonte moulée, - les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs différentes plus soutenues,</p> <p>11.3.3.5 - <u>Entrées d'immeubles et</u></p>	<p>.</p> <p>11.3.3.3 - <u>Unité foncière à l'angle de deux voies publiques</u> Inchangé</p> <p>11.3.3.4 - <u>Bâtiments "référence"</u> Inchangé</p> <p>11.3.3.5 - <u>Entrées d'immeubles</u></p>	<p>Traitement des immeubles d'angles.</p> <p>Protection des bâtiments « références » au titre de l'article L. 123-1-5-7 du CU (voir chapitre 1.2.8.9 du rapport).</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 11 (suite)	<p><u>accès carrossables</u> Les entrées d'immeubles devront participer au caractère de prestige de l'avenue, notamment par leurs dimensions, la présence en façade de matériaux de qualité. Les accès carrossables à la voie publique, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum. Les transparences des immeubles qui ouvrent des vues sur des jardins aménagés à rez-de-chaussée doivent être conservées ou développées.</p>	<p><u>et accès carrossables</u> Inchangé avec des apports de précision.</p>	<p>Traitement des entrées d'immeubles et des accès carrossables.</p>
	<p>11.3.3.6 - <u>Devantures</u> Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture. Dans les bâtiments "référence", les baies d'origine dans lesquelles s'inscrivent les devantures doivent être restituées.</p>	<p>11.3.3.6 - <u>Devantures</u> Inchangé</p>	<p>Composition des devantures.</p>
	<p>11.3.3.7 - <u>Stores, bannes</u> Les stores doivent contribuer à l'unité de la composition des façades des immeubles : - ils doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie et rester en dessous des linteaux travaillés, sans les altérer; - seuls sont autorisés les stores capotes et les stores sans lambrequin ni joues. Toutefois les stores situés à rez-de-chaussée pourront comporter un lambrequin, - ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements d'un même immeuble. Cette couleur sera choisie parmi les tons clairs, notamment gris, sable et blanc cassé. Les bannes en saillie sur le domaine public doivent participer à une harmonie d'ensemble du paysage. Sur l'avenue Charles de Gaulle, des tons clairs tels que gris, sable, blanc cassé devront être utilisés.</p>	<p>11.3.3.7 - <u>Stores, bannes</u> Inchangé</p>	<p>Aspect des stores et bannes.</p>
	<p>11.4 – <u>Clôtures :</u> 11.4.1 – l'édification de clôture en</p>	<p>11.4 – <u>Clôtures :</u> 11.4.1 – Inchangé</p>	<p>L'aspect des clôtures est très important pour la qualité de l'espace</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 11 (suite)	<p>bordure des voies publiques et privées, est imposée à l'alignement. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 0.80m de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2.20m.</p>		<p>public. Il est donc nécessaire d'en réglementer l'aspect.</p>
	<p>11.4.2 - Dans la marge de reculement, les clôtures doivent être identiques à celles imposées à l'alignement.</p>	<p>11.4.2 - Inchangé</p>	<p>Continuité des clôtures dans la marge des reculs avec les clôtures à l'alignement.</p>
	<p>11.4.3 - Au-delà de la marge de reculement, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas excéder 3 m.</p>	<p>11.4.3 - Inchangé</p>	<p>Limitation des hauteurs des clôtures pour atténuer l'impact visuel.</p>
	<p>11.4.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Les plantes grimpantes sont seules autorisées. Cependant pour des raisons de sécurité, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent.</p>	<p>11.4.4 - Inchangé</p>	<p>Règle visant à éviter un aspect peu harmonieux des écrans sur clôture.</p>
	<p>11.4.5 - En bordure de la rue d'Orléans, entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Jacques Dulud, les clôtures des propriétés doivent être constituées par une grille de fer, bronzée de la même teinte, reposant sur un socle bas conformément au modèle adopté pour l'avenue de l'Impératrice (aujourd'hui avenue Foch à Paris) par la loi du 22 juin 1854 et par le décret du 13 août suivant, modèle adopté pour le chemin de l'Empereur entre Saint Cloud et le bois de Boulogne (aujourd'hui Quai du 4 septembre à Boulogne Billancourt). Les clôtures séparant les propriétés contiguës ou situées à l'alignement des voies aboutissant au boulevard doivent être identiques au modèle susvisé, dans la marge de reculement.</p>	<p>11.4.5 - Inchangé</p>	<p>Cohérence des clôtures dans ce secteur spécifique.</p>
	<p>11.4.6.- Les clôtures à l'intérieur d'une même propriété doivent être constituées d'un grillage de 2.2m de hauteur maximum entre deux haies d'arbustes ou habillées de plantes grimpantes.</p>	<p>11.4.6.- Inchangé</p>	<p>Aspect des clôtures intérieures.</p>

Règles communes	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 11 (suite)		<p>11.4.7. – Clôture : modèle des boulevards des Sablons, Maillot, Maurice Barrès et Général Koenig Les grilles reposeront sur un socle bas en pierre de taille ; elles seront en fer avec ornement en fonte sans aucune pile en pierre ; elles seront bronzées de la même teinte. Le muret en pierre de taille devra être inférieur ou égal à 0,3mètre. La grille et le muret ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,15mètres.</p> <p>11.4.8 - Éclairage des façades : Les dispositifs permanents d'éclairage des façades sont interdits, à l'exception des dispositifs de détection de mouvements ou d'intrusion et des dispositifs ponctuels mettant en relief des points singuliers de la façade du bâtiment. Cette interdiction ne s'applique pas aux CINASPIC</p>	<p>Unicité de l'aspect des clôtures dans ce secteur spécifique.</p> <p>Limitation de l'éclairage des façades pour éviter les nuisances.</p>

►► I.3.4 – Exposé des motifs des règles spécifiques de chaque zone :

ZONE UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et de leur évolution
Article 1	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1.1.1 - Les constructions à usage d'habitation et d'hôtellerie.</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Règles identiques à l'article 2 du POS sauf :</p> <p>1.1 Dans la zone UA</p> <p>1.1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination d'industrie, ou d'entrepôt.</p>	<p>Le caractère de la zone UA étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 1 (suite)</p>	<p>1.1.2 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et activité.</p> <p>1.1.3 - Les constructions à usage de bureau et services.</p> <p>1.1.4 - Les équipements collectifs d'intérêt général (scolaires sanitaires culturels hospitaliers et sportifs).</p> <p>1.1.5 - Les constructions liées au fonctionnement des services publics.</p> <p>1.1.6 - Les locaux à usage de stationnement.</p> <p>1.2.1 - Dans le secteur UAa2 : dans la bande de 20 m le long de l'avenue Charles de Gaulle, la destination bureau et service, commerce, activité, ne peut excéder le tiers de la surface hors œuvre nette (SHON) totale (existante et projetée) dans cette bande.</p> <p>1.2.2 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage</p> <p>1.2.3 - <i>L'aménagement des installations classées existantes, à condition :</i></p> <p>a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,</p> <p>b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>1.2.4 – Toute construction nouvelle ou extension de l'emprise d'une construction située dans la zone inondable délimitée au plan, doit satisfaire aux conditions du PPRI:</p>	<p>1.1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 mètres</p> <p>1.1.3 – Parcs de stationnement n'apparaissent plus dans les exceptions aux installations classées interdites.</p> <p>1.1.4 – Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.</p>	<p>Les activités industrielles et logistiques ne sont pas souhaitables dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Éviter les affouillements et exhaussements importants sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>Exception supprimée.</p> <p>Article figurant précédemment à l'article 2.3.</p>
<p>Article 2</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Les conditions définies aux articles 2.1 et 2.2 sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 2 (suite)</p>	<p>a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues au paragraphe 1.2.3 et sauf les garages d'entretien de voitures, les dépôts d'hydrocarbures liés aux chaufferies et stations-services, les parcs de stationnement et les installations de climatisation de bureaux et de salle d'ordinateur.</p> <p>b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux paragraphes 1.2.2 et 1.2.3.</p> <p>2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 m.</p> <p>2.3 - Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères.</p>	<p>Règles identiques à l'art. 1 du POS sauf :</p> <p>2.3 - reconstruction à l'identique : La reconstruction à l'identique des constructions existantes font l'objet des règles prévues à l'article 5.1 des dispositions générales. Il est précisé que les dispositions relatives aux bâtiments « références » sont introduites en application des articles L.123.1.5.7</p> <p>2.4 - Rappel : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I. la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.</p> <p>2.5 - Protection du commerce et de l'artisanat sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.</p> <p>2.6 - Changements d'usage d'habitations : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.</p>	<p>Inversion de l'article 1 et 2 entre le POS et le PLU au titre de l'article L 123-1-1^e et 2^{ème}.</p> <p>Voir justification dans le tableau des dispositions générales.</p> <p>Disposition qui rappelle les règles du PPRI, joint dans les annexe du PLU (servitudes d'utilité publique)</p> <p>L'article L.123.1.5.7° bis du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement identifie les voies où doit être préservée la diversité commerciale, le commerce de détail et de proximité, et définit les prescriptions permettant cet objectif</p> <p>Voir justification dans le tableau des dispositions générales.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 2 (suite)		2.7 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique.	Disposition introduite pour des raisons de sécurité publique.
Article 5	Caractéristiques des terrains Néant	Caractéristiques des terrains Néant	Cet article, n'est prévu que dans des cas particuliers qui ne concernent pas la commune de Neuilly-sur-seine. Il est désormais sans objet sur l'ensemble des zones du PLU.
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées 6.1 - D = 6 m par rapport à l'axe des voies publiques, 4 m par rapport aux voies privées. 6.2- Si aucune marge de reculement ne figure au plan 6.2.1 – Alignement sur une liste de voies, droit de retour 15 m. 6.2.2 – Retrait de 2,50 m pour les autres voies 6.3 - Si une marge de reculement figure au plan Constructions de superstructure interdites dans les marges. Constructions d'infrastructure interdites dans les marges < à 10 m, sauf si situées à + de 4 m de l'alignement.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées 6.1- Inchangé 6.2 – En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage 6.2.1 - Implantation à l'alignement* existant ou projeté, avec un retour maximum de 15 mètres pour les unités foncières* d'angle. 6.2.2 - Pour se conformer à l'article UA 10.2 : Implantation des derniers niveaux en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté. 6.3 - En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage Inchangé.	La règle d'implantation est fixée en fonction de la typologie existante de la zone. Elle est différente selon, les rues en fonction de l'implantation des constructions existantes (à l'alignement ou en retrait) Reprend l'article avec une rédaction légèrement précisée. Nouvelles dispositions concernant les derniers niveaux (voir article 10.2) Les marges de reculement ont pour but de rendre ces marges inconstructibles pour des raisons paysagères. Les sous-sols peuvent cependant être largement admis.

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>6.4 - <u>Implantation des Bâtiments "références"</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies au 6.1, 6.2, 6.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.</p> <p>6.5 - <u>Modalités d'application</u> 6.5.1 – A l'angle de deux voies, obligation d'un pan coupé de 5 mètres formant un angle similaire sur les deux alignements.</p> <p>6.5.2 – Travaux autorisés pour les constructions sises en marge de reculement, sauf surélévation ou extension.</p> <p>6.5.3 - Dans la zone UAa, l'implantation d'une partie de bâtiment ainsi que le couronnement, et le soubassement peut faire l'objet de prescription spéciale concernant les retraits ou saillies par rapport à l'alignement, pour s'harmoniser avec l'environnement ou l'expression d'une composition architecturale.</p> <p>6.6 - <u>Saillies et surplombs</u> 6.6.1 - Saillies et surplombs sur le domaine public</p>	<p>6.4 - <u>Implantation des Bâtiments "références"</u>** : a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p> <p>c) Inchangé</p> <p>6.5 - <u>modalités d'application</u> : 6.5 1- Inchangé</p> <p>6.5.2 - Inchangé</p> <p>6.5.3 - Inchangé</p> <p>6.6 -<u>saillies* et encorbellements*</u> : 6.6.1- saillies et encorbellements en surplomb des voies et emprises publiques :</p>	<p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection). Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Pans coupés pour assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Disposition visant à permettre la rénovation des constructions existantes non conformes à la règle.</p> <p>Disposition visant à permettre l'intégration architecturale des constructions.</p> <p>Réglementation des saillies et surplombs en fonction de la largeur des voies, pour garantir l'aspect architectural des façades et assurer la cohérence avec les règlements de voiries.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>6.6.1.1 - Saillies et surplombs en bordure des voies autres que celles visées au 6.6.1.2. Saillies possibles si voie > à 12 m de larges : profondeur < 1/30^e de la voie et 1,20 m, hauteur min. 5,50 m.</p> <p>6.6.1.2 - Saillies et surplombs en bordure de l'avenue Charles de Gaulle (RN 13), du Boulevard Bineau (RD 908) Bd Bourdon, Bd du Général Leclerc Bd du Général Koenig (RD1) rue de Sablonville (RD 16 E). Les saillies devront être conformes à la réglementation nationale et départementale en vigueur.</p> <p>6.6.1.3. Dans tous les cas, la superficie de la façade en saillie ne doit pas être supérieure au double de la superficie de la façade en retrait ou à l'alignement.</p> <p>6.6.2 - Saillies et surplombs sur les marges de reculement : Saillie autorisée en marge de reculement si H>2,60 m et l = 1,20 m en cas de marge > 4m et l = 1,40 m en cas de marge > à 10 m. Pour un surplomb, l = 1,20 pour une marge < à 10 m et 1,40 si la marge > 10 m. - s'il s'agit d'un surplomb, celui-ci peut avoir une profondeur maximum de 1,20 m dans les marges inférieures à 10 m et de 1,40 m dans les marges égales ou supérieures à 10 m.</p>	<p>6.6.1.1 - Inchangé</p> <p>6.6.1.2 - Inchangé</p> <p>6.6.1.3 - Dans tous les cas, la superficie de la façade en surplomb ne doit pas être supérieure au double de la superficie de la façade en retrait ou à l'alignement, sauf pour les parcelles riveraines de l'avenue Charles de Gaulle, où la mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir de 5,50 mètres de hauteur est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité (à l'exception des bâtiments « références » régis par l'article UA 11.1.2).</p> <p>6.6.2 - Saillies et encorbellements sur les marges de reculement : Inchangé</p> <p>6.6.3 - Modénatures : Les modénatures sont autorisées en saillies.</p>	<p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Précision apportée au règlement concernant les modénatures des façades.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>7.1 - Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés</u></p> <p>7.1.1 – Implantation sur limite séparative, extension possible dans le prolongement de l'existant.</p> <p>7.1.2 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limite de fond).</p> <p><u>7.2 - Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés</u></p> <p>7.2.1 – Implantation sur limite autorisée si : - bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, adossé à un mur séparatif d'au moins 5 m. - pour les terrains riverains de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du Marché, à condition que la hauteur de la construction sur limite ne dépasse pas 5 m à rez-de-chaussée.</p> <p>7.2.2 – Implantation en retrait autorisée quand :</p> <p>a) $D = H \text{ min } 12 \text{ m}$ en cas de vue directe b) $D = H/2 \text{ min } 3 \text{ m}$ en cas de vue secondaire ou pas de vue. c) pour les parcelles dont la profondeur est $< 15 \text{ m}$, D à la limite de fond = $1/3 H \text{ min } 3 \text{ m}$ d) En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte des vues directes, $D = 9 \text{ m}$ min.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>7.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé</u></p> <p>7.1.1 - Inchangé</p> <p>7.1.2 - Inchangé</p> <p><u>7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé</u></p> <p>7.2.1 - Inchangé</p> <p>7.2.2 - L'implantation des façades ou parties de bâtiments en retrait doit respecter les reculs suivants : a) $D = \frac{1}{4} H$ minimum 12mètres b) Inchangé reprend le b) et le c) c) Inchangé par rapport à l'ancien d) avec une correction de rédaction.</p>	<p>En bordure de voie l'implantation se fait sur les limites compte tenu du caractère de front bâti continu.</p> <p>Exception possible pour les extensions en fonction de l'implantation de la construction existante non implantée en limite séparative.</p> <p>En limite de fond l'implantation sur limite est autorisée mais non obligatoire. Elle dépend des autres règles du règlement (emprises,...).</p> <p>Volonté de protéger les coeurs d'îlots en imposant une implantation en retrait des limites, sauf exception.</p> <p>En cas de retrait règle de recul visant à préserver les vis-à-vis et à aérer les parties arrière des assiettes foncières.</p> <p>Le recul est moins important en l'absence de vues principales car la gêne de vis-à-vis est plus limitée.</p> <p>Néanmoins réduction de la règle de distance en fonction de la hauteur prévue au POS pour faciliter le renouvellement urbain, mais sans réduction du</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>7.3 - Si une façade comportant des baies principales n'est pas parallèle aux limites séparatives D mesuré au milieu de la façade = H min 12 m, D = ¾ H min 9 m.</p> <p>7.4 - Implantation des Bâtiments "références" : a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies au 7.1, 7.2, 7.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants. c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.</p> <p>7.5 - Modalités d'application Mesure de la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit, point le plus bas au niveau du sol naturel ou cote d'inondation quand le sol naturel est plus bas que le niveau indiqué à l'art. 1.</p>	<p>7.3 - Inchangé</p> <p>7.4 - Cas des Bâtiments "références" : Inchangé</p> <p>7.5 - Modalités d'application Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur de la façade, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasse, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fonds voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier définie au PPRI du fonds voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p>	<p>minimum de 12 mètres qui paraît nécessaire en cas de vues principales.</p> <p>Adaptation de la règle en cas de construction non parallèle à la limite séparative.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Précision apportée sur le mode de calcul de la règle pour permettre une interprétation précise.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>7.6 - <u>Saillies et surplombs dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article 11</u> Constructions en infrastructure et saillies autorisées dans les marges de reculement. Saillies autorisées si D limite séparative > 12 m ; H min 2,60 m, l = 1,40 et dixième de D limite séparative.</p> <p>7.7 - <u>Servitude de cour commune</u> D min = 3 m en cas de servitude de cour commune.</p>	<p>7.6 - <u>Saillies et encorbellements dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article UA 11</u> Inchangé.</p> <p>7.7 - <u>Servitude de cour commune</u> Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.</p> <p>En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article 8 par rapport aux constructions situées sur la parcelle voisine concernée par la dite servitude.</p> <p>7.8 – <u>Courettes</u> Les constructions pourront ne pas respecter les articles UA 7.1 à 7.3 lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.</p> <p>Dans ces cas, il pourra être imposé à la construction projetée de comporter une courette, située en regard de la courette ou de la baie voisine, d'une profondeur allant de 1,90 mètre à 3 mètres, mesurée par rapport à la limite séparative* aboutissant aux voies (P sur le croquis suivant).</p> <p>7.9 – <u>Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)</u> Lorsque les constructions ne sont</p>	<p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Rappel de la disposition prévue au Code de l'Urbanisme. Toutefois modification de la disposition: prise en compte du nouvel article du Code de l'Urbanisme, abandon du minimum de 3 mètres sans utilité.</p> <p>Précision sur la conséquence du contrat de cours communes en matière d'implantation de la construction.</p> <p>Une nouvelle disposition visant à permettre une distance suffisante entre façades et baies de part et d'autres des courettes.</p> <p>Règle visant à favoriser la réalisation des services publics et d'intérêt collectif, dont les contraintes sont souvent différentes des autres</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7 (suite)		<p>pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>7.10 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse : L'implantation des constructions se fait conformément aux dispositions du document graphique spécifique</p>	<p>constructions.</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>
Article 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée.</p> <p>8.2 - <u>L'implantation des bâtiments non contigus, immeubles en U, doit se faire selon les règles suivantes :</u></p> <p>a) D = H façade haute min 12 m en cas de vues directes sur façade basse,</p> <p>b) D = H façade basse min 12 m en cas de vue directe sur façade haute,</p> <p>c) D = H (façade basse, ½ façade haute) min 4 m en cas d'absence de vues.</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 – Pour les constructions comprenant des façades* en vis-à-vis (immeubles en U) l'implantation de ces façades doit respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.</p> <p>8.2 – l'implantation des bâtiments non contigus*, doit se faire selon les règles suivantes :</p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p> <p>c) Hauteur H remplacée par $\frac{3}{4}$ H</p>	<p>Le règlement du P.L.U. n'a pas à préciser ce qui est autorisé.</p> <p>Règle de recul visant à préserver les vis-à-vis et à maintenir des espaces libres entre les constructions. Le recul est moins important en l'absence de vues principales car la gêne de vis-à-vis est plus limitée.</p> <p>Néanmoins réduction de la règle de distance en fonction de la hauteur prévue au POS en cas d'absence de vues principales pour faciliter le renouvellement urbain, mais avec maintien du minimum de 4 mètres afin de maintenir entre les constructions un espace confortable.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 8 (suite)	<p><u>8.3 - Implantation des Bâtiments "références"</u></p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies au 8.1, 8.23, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants. <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.</p> <p><u>8.4 - Saillies et surplombs entre deux façades à l'opposé dans le respect de l'article 11</u></p> <p>Constructions en infrastructure et saillies autorisées si D deux façades > 12 m.</p> <p>Saillies autorisées si D limite séparative > 12 m ; H min 2,60 m, l = 1,40 et dixième de D limite séparative.</p>	<p><u>8.3 - Implantation des Bâtiments "références"</u></p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p> <p>c) Inchangé</p> <p><u>8.4 – Saillies* et encorbellements entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UA 11</u></p> <p>Inchangé</p> <p><u>8.5 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse :</u> L'implantation des constructions se fait conformément aux dispositions du document graphique spécifique.</p> <p><u>8.6 – Modalités d'application</u> Pour le calcul des distances entre bâtiments sur une même propriété, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toitures-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour</p>	<p>Pour les bâtiments références, l'implantation est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb entre 2 bâtiments afin de conforter l'objectif de ce recul sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Il s'agit de zones dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 8 (suite)		toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u> , celui qui correspond au niveau du terrain naturel entre les deux bâtiments, ou à partir de la cote de casier du PPRI de l'unité foncière lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.	Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI.
Article 9	<p>Emprise au sol des constructions :</p> <p>9.1- Emprise = 55 %.</p> <p>9.2 - <u>Nonobstant les dispositions de l'article 9.1 l'emprise au sol dans le secteur UA, a1 a2 pour les terrains ayant une façade sur l'avenue Charles de Gaulle et la place du marché est déterminée de la façon suivante :</u> - 20 m de l'alignement av. de Gaulle et Place du Marché : 100 %. - au-delà, 55 %</p> <p>9.3 - <u>Emprise des bâtiments "références"</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies au 9.1, 9.2, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à</p>	<p>Emprise au sol des constructions :</p> <p>9.1 – Inchangé</p> <p>9.2 – Inchangé</p> <p>9.3 - Inchangé</p>	<p>Règle de limitation de l'emprise au sol afin de garantir un aspect aéré du tissu urbain. Pourcentage correspondant à la typologie de la zone.</p> <p>Exception à la règle pour conforter la densité des constructions dans une bande de 20 mètres le long de l'avenue Charles de Gaulle.</p> <p>Pour les bâtiments références emprise existantes conservée.</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 9 (suite)</p>	<p>l'identique.</p> <p>9.4 - Pour les équipements collectifs d'intérêt général (scolaires, sanitaires, culturels et sportifs) le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65%.</p> <p>9.5 - <u>Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, une emprise au sol minimale est autorisée :</u> - de 100 m² sur les terrains ayant une façade sur voie, - de 300 m² sur les terrains situés à l'angle de deux voies</p> <p>9.6 - 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les locaux améliorant l'hygiène et la sécurité (locaux poubelles, abris vélos, loges de gardien...)</p>	<p>9.4 - <u>Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)</u> Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif l'emprise au sol ne peut excéder 65% de la superficie totale de l'unité foncière ou 65% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA 9.2. Toutefois, lorsqu'il s'agit de constructions comprenant des locaux à usage de CINASPIC et d'autres usages, la règle ne s'applique que pour la partie de la construction occupée par un CINASPIC.</p> <p>9.5 - Nonobstant les dispositions de l'article UA 9.1 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène, la sécurité tels que les locaux poubelles, ascenseurs, et le confort, tels qu'une loge de gardien, des abris pour les vélos...même si le bâtiment existant est déjà excédentaire par rapport à la norme.</p> <p>9.6 - <u>Dispositions particulières pour les zones de plans-masse :</u> L'implantation des constructions se fait conformément aux dispositions du document graphique spécifique.</p>	<p>cas de sinistre ou péril.</p> <p>Règle visant à permettre la réalisation des CINASPIC, dont les caractéristiques sont souvent particulières. Une distinction est faite pour la partie du terrain située au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>Disposition visant à adapter la règle pour permettre la réalisation de locaux divers nécessaires à l'amélioration des constructions.</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>
<p>Article 10</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - <u>Compte tenu du plafond du secteur</u></p> <p>21 m (R+6). Supplément de 2 m en cas de H sous plafond > 2,50 m. 18 m (R+4+C) pour la place Parmentier.</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - <u>Compte tenu du plafond du secteur</u></p> <p>10.1.1 - Hauteur maximum des constructions = 21 mètres et R*+6</p> <p>10.1.2 Un dépassement de la</p>	<p>Règle de hauteur fixée en fonction des gabarits des constructions existantes.</p> <p>Les hauteurs sont déterminées en fonction de la typologie des constructions de ce secteur.</p> <p>Disposition visant à</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>10.2 - Compte tenu des voies adjacentes 10.2.1 - $H = L + \text{marge de reculement}$</p> <p>10.2.2 - Droit de retour de 15 m. Pour les terrains d'angle, bordant l'avenue Charles de Gaulle, cette distance est fixée à 20 m.</p> <p>10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives en bordure des voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.</p> <p>10.3 - Hauteur des bâtiments "références" a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence</p>	<p>hauteur maximum de 2 mètres pour les bâtiments d'habitation, et de 4 mètres pour les immeubles de bureaux, est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres sans dépasser R+6.</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée, lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée.</p> <p>Cependant, pour les immeubles ayant une façade sur la place Parmentier, ou sur la rue Jacques Dulud, entre les rues d'Orléans et Victor Noir, la hauteur des bâtiments est fixée à R+4+combles (soit 18 mètres maximum au faîtage*) dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté des voies précitées.</p> <p>10.2 - Compte tenu des voies adjacentes* 10.2.1 - Inchangé</p> <p>10.2.2 - Inchangé</p> <p>10.2.3 - Inchangé</p> <p>10.3 - Inchangé</p>	<p>permettre le développement du commerce de proximité.</p> <p>Modification liée au changement de limite de zone entre UA et UB.</p> <p>Limitation de la hauteur en fonction de la largeur de la rue (ensoleillement).</p> <p>Règle nécessaire pour les terrains d'angle lorsque la largeur des 2 rues est différentes.</p> <p>Exception visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions.</p> <p>Pour les bâtiments références maintien des gabarits existants (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>- construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies au 10.1, 10.2 ou 10.4, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.</p> <p>10.4 - Dispositions particulières pour les hauteurs maximum des secteurs UAa</p> <p>10.4.1.1 - Séquences "classiques"(secteur UAa2) : dans une bande de 20 m partant de l'alignement, H = 24 m. La hauteur est de 27 m + un étage en retrait de 3,50 m pour la liste de numéros suivante : côté pair n° 24, 30, 32, 34, 56, 58, 72 à 80 puis, côté pair n° 164, 168bis, 168ter, 176 à 180, 182 Côté impair n° 73 Place du Marché n° 14, 16 Au-delà de cette bande, H = 21 m (R+6).</p> <p>10.4.1.2 - Séquence "moderne" (secteur UAa1) : dans une bande de 20 m partant de l'alignement, H = 27 m (R+8) augmentée d'un étage supplémentaire de 3,50 m construit en retrait des façades dans les conditions édictées à l'article 10.4.1.3. Au-delà de cette bande, H = 21 m</p>	<p>10.4 - Dispositions particulières au secteur UAa</p> <p>10.4.1 - Séquences "classiques" (sous-secteur UAa2) : Dans une bande de 20 mètres partant de l'alignement, la hauteur maximum = 24 mètres (combles compris) (R*+6). Toutefois pour les bâtiments modernes existants situés aux numéros donnés ci-dessous la hauteur maximum est de 27 mètres augmentée d'un étage supplémentaire de 3,50 mètres construit en retrait des façades dans les conditions édictées à l'article UA 10.4.1.3. Côté pair n° 24, 30, 32, 34, 56, 58, 72 à 80 Puis, côté pair n° 164, 168bis, 168ter, 176 à 180, 182 Côté impair n° 73 Place du Marché n° 14, 16 Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, H max = 21 mètres et R+6.</p> <p>10.4.2 - Séquence "moderne" (sous-secteur UAa1) Inchangé Au-delà de la bande de 20 mètres</p>	<p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril (arrêté de péril).</p> <p>Dispositions spécifiques compte tenu du caractère des constructions existantes dans ces secteurs.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>(R+6). 2 m de bonus si les niveaux > 2,50 m, sans niveau supplémentaire.</p> <p>H = 42,50 m (R+12) pour l'îlot délimité par : 225 à 229 avenue Charles de Gaulle, 2 à 6 rue du Général Lanrezac et 1 à 5 Boulevard Koenig ainsi que pour l'îlot délimité par : 190 à 192 Avenue Charles de Gaulle , 1 à 11 rue Blaise Pascal, 33 à 41 rue Garnier et 2 à 6 rue du Général Leclerc.</p> <p>10.4.1.3 – Retrait du dernier étage : 3 m mini sur la façade et H = L avec un minimum de 3 m par rapport à la façade arrière. Retrait sur les limites séparatives en cas de proximité d'un bâtiment référence. Réhabilitation : retrait ou habillage du dernier étage.</p> <p>10.4.1.4 - <u>Nonobstant les dispositions édictées dans les articles 10.4.1-1 et 10.4.1.2. et à l'exception des hauteurs des immeubles "références" autorisées à l'article 10.4.1.5</u></p> <p>Abaissement ou augmentation de la hauteur possible le long de l'av. de Gaulle et de la place du Marché en cas de proximité avec un bâtiment référence pour conserver un front bâti.</p> <p>10.4.1.5 - <u>Bâtiments "références"</u> Les immeubles, ou parties de bâtiments "références" qui sont conservés doivent être maintenus dans leur hauteur existante.</p> <p>10.5 - <u>La hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article 11.2 et à condition que :</u> H = 3 m pour les pièces à usage de loisirs ou d'escalier, 3,5 m pour les</p>	<p>comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximum d'une construction est égale à 21 mètres et R+6 (combles compris). Il pourra être autorisé un supplément de hauteur de 2 mètres à la condition que les hauteurs sous plafond de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, sans dépasser R+6.</p> <p>10.4.3 – <u>Îlots « tête de pont » :</u> inclusion de la fin de l'art. 10.4.4.2 qui devient le 10.4.4.3</p> <p>10.4.4 – reprend le 10.4.1.3 inchangé, sauf conditions du retrait du dernier étage, 3 mètres de retrait au lieu de H=L.</p> <p>10.4.5 - <u>Nonobstant les dispositions édictées dans les articles 10.4.4-1 et 10.4.4.2. et à l'exception des hauteurs des immeubles "références" autorisées à l'article 10.4.4.6</u></p> <p>Inchangé, reprend le 10.4.1.4</p> <p>10.4.6 - <u>Bâtiments "références"</u> Inchangé, reprend le 10.4.1.5</p> <p>10.5 - <u>La hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article UA 11.2 et à condition que :</u> Inchangé</p>	<p>Sur ces îlots peuvent être implantés des immeubles de hauteurs élevées à l'entrée du Pont constituant un repère urbain face à la Seine.</p> <p>Disposition visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions. Précision sur la règle de retrait au dernier étage (3 mètres au lieu de H=L min 3mètres)</p> <p>Protection des bâtiments références.</p> <p>Protection des bâtiments références.</p> <p>Disposition visant à favoriser et réglementer l'aménagement des toitures-terrasse.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>machineries d'ascenseur. Retrait D = H En ce qui concerne la zone UAa, cette disposition ne s'applique pas aux immeubles "modernes" situés dans la bande de 20 m le long de l'avenue Charles de Gaulle régis par l'article 10.4.1.1. et 10.4.1.</p> <p>10.6 - Modalités d'application</p> <p>10.6.1 - La hauteur de la verticale est mesurée pour le point le plus bas : - à partir de la cote de nivellement du trottoir au droit de la construction ou du nivellement de la chaussée en absence de trottoir, que ce soit une voie publique ou privée, - à partir de la cote de casier lorsque le niveau du terrain est inférieur à la cote mentionnée dans le règlement du PPRI</p> <p>Pour le point le plus haut : - la cote à l'acrotère pour les immeubles à toitures-terrasse, ou la cote au faitage pour les immeubles à toitures à pentes.</p> <p>10.6.2 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la cote médiane de la construction.</p>	<p>10.6 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse : L'implantation des constructions se fait conformément aux dispositions du document graphique spécifique.</p> <p>10.7 - Modalités d'application Inchangé reprend l'article 10.6</p> <p>10.7.1 - La hauteur de la verticale est mesurée : Inchangé.</p> <p>10.7.2 - Inchangé, reprend le 10.6.2</p> <p>10.7.3 - Pour les unités foncières en pente et les unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus de la cote médiane n'excède pas 1,50 mètre.</p> <p>10.7.4 - Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Cas particulier de modalités de la règle pour les terrains en pente.</p> <p>Ajout d'une disposition concernant les unités foncières dans les périmètres du PPRI</p> <p>Disposition figurant précédemment à l'article 11.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 12	<p>Stationnement</p> <p>12.1 - Dispositions générales Obligation de prévoir du stationnement pour toute opération de construction.</p> <p>12.1.1 – Places doubles autorisées.</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante : - sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m leur rayon de courbure > 5 m. Dans le cas où il est égal à 5 m, la largeur de la rampe = à 4 m. - double sens desservant plus de 50 voitures : 5,00 m - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules. Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.</p> <p>12.1.3 - Les besoins en stationnement sont calculés de la manière suivante :</p> <p>12.1.3.1 - Constructions à usage d'habitation - chambres individuelles 1 pl/2 chambres - studios et 2 pièces 1 pl/logement - 3 et 4 pièces 1,5 pl/logement - 5 pièces et plus 2 pl/logement - Pour les logements d'une SHON inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12.1 - Dispositions générales Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.</p> <p>12.1.1 – Inchangé.</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante : Inchangé</p> <p>12.1.3 – Normes de stationnement</p> <p>12.1.3.1 - Constructions à destination d'habitation Inchangé</p>	<p>Les normes de stationnement sont définies en fonction des besoins de chaque catégorie de construction.</p> <p>Les places de stationnement exigées doivent être réalisées à l'intérieur des constructions.</p> <p>Les places doubles sont possibles car un même propriétaire de grand logement ou d'activité peut utiliser plusieurs places. Règle fixée pour permettre un accès aisé aux places de stationnement.</p> <p>Le besoin en stationnement varie selon la taille des logements et le nombre de pièces.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>logement, nonobstant les règles précédemment définies.</p> <p>12.1.3.2 Ratios précédents non applicables aux logements locatifs, une place par logement locatif social.</p> <p>12.1.3.3 - <u>Constructions autres que celles à usage d'habitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux 60 % de la SHON - Ateliers d'artisanat 20 % de la SHON 1 place minimum <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² 60 % de la SHON minimum 2 places - Centres supérieurs à 200 m² 100 % de la SHON + places de livraison de dimensions suffisantes - Marchés (1) 60 % de la SHON + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²) - Hôtels (1) 1pl/3 chambres et une place de car pour 30 chambres - Restaurants (2) 1 pl/3 personnes. - Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place 1pl/3 personnes minimum 2 places <p><u>Etablissements sanitaires et sociaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - hôpitaux (1) cliniques 40 % de 	<p>12.1.3.2 - Complété pour le logement social : Règle générale 1 place par logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 pl/logement - logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² : pas de place exigée. <p>12.1.3.3 - <u>Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : 60 % de la surface de plancher de la construction hors surface des restaurants d'entreprises ou RIE, dont 5% réservés au stationnement des 2 roues motorisés. - Artisanat : 20 % de la surface de plancher 1 place minimum <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces : 60 % de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places, Des places de livraison correspondant aux besoins (personnel ; clientèle ; approvisionnement ; distribution pour les commerces qui livrent leurs produits...) devront également être réalisées. <p>Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place : Inchangé</p> <p>Marchés : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hôtels : inchangé - Restaurants surface de plancher < 100 m² : minimum 5 places 100 m² < surface de plancher < 350 m² : minimum 10 places surface de plancher > 350 m² : 60 places <p><u>CINASPIC :</u> <u>Etablissements de soins* (sanitaires ou sociaux)</u></p>	<p>Introduction de dispositions particulières pour le logement social.</p> <p>Application de l'article L-123.1.13 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins des différentes formes d'activité (plus d'emplois par m² pour les bureaux que pour les autres activités) mais néanmoins limitée pour inciter l'utilisation des transports collectifs.</p> <p>Normes correspondant aux besoins des différents types d'établissements. Précisions apportées sur les places de livraison</p> <p>La règle de stationnement pour les restaurants est modulée selon leur surface.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>SHON - résidence pour personnes âgées ou étudiants ou foyers de travailleurs 1 pl/10 chambres</p> <p><u>Etablissements scolaires</u> - enseignement maternel, primaire, secondaire 1 pl/classe - enseignement secondaire et supérieur (2 roues) 1 m²/4 élèves - enseignement supérieur 1 pl/10 élèves - crèches et haltes-garderies 1 place/20 enfants</p> <p><u>Etablissements sportifs</u> - salles et aires de jeux 10 % de l'emprise - piscine et patinoires (1) 100 % de l'emprise</p> <p><u>Etablissements divers</u> - salles de réunions (1) 1 pl/12 personnes - salles de spectacles (1) 1 pl/12 personnes</p> <p>12.1.4 - Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.1.5 - Norme de stationnement deux roues : S'agissant des équipements collectifs d'intérêt général, et nonobstant les dispositions de l'article 12.1, ces places pourront être réalisées à l'extérieur des immeubles, à condition d'être intégrées à l'environnement.</p>	<p>Inchangé</p> <p><u>Etablissements d'enseignement et de petite enfance</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements sportifs</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements divers</u> Inchangé</p> <p><u>Pépinières d'entreprises et autres CINASPIC :</u> Pas d'obligation de stationnement.</p> <p>Ces ratios peuvent varier compte tenu de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires Article déplacé au 12.1.6 du règlement.</p> <p>Déplacé en 12.1.6</p> <p>12.1.4 - Norme de stationnement vélos : Pour les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, à</p>	<p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Disposition visant à encourager le développement des jeunes entreprises et des autres CINASPIC. Définition d'une règle spécifique en cas de travaux sur un immeuble existant.</p> <p>Dispositions visant à encourager l'utilisation des vélos et à imposer des places pour les deux roues. Renforcement des obligations en matière de deux roues.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>- Destination logement 1 m² par logement avec un minimum de 2 m² - Autres destinations 1 m² par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de 2 m²</p> <p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement : Si non réalisation d'aires de stationnement, obligation de concession dans un parc public ou acquisition dans un parc privé. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.</p>	<p>l'intérieur de la construction.</p> <p>Pour les commerces avec livraison : il est exigé la réalisation d'emplacements de stationnement vélos en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.</p> <p>Pour les CINASPIC d'enseignement secondaire et supérieur : 1 m²/4 élèves. Pour les autres CINASPIC, pas d'obligation de stationnement.</p> <p>12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes : - longueur utile 5,00 mètres, - largeur utile 2,50 mètres, - dégagement utile 6,00 mètres.</p> <p>12.1.6 - Bâtiments existants : Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés</p> <p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement : Inchangé</p>	<p>Obligation pour les livraisons de commerces.</p> <p>Règle particulière pour les CINASPIC.</p> <p>Précisions sur les dimensions des places de stationnement.</p> <p>Précisions apportées pour le calcul de la norme dans le cas de travaux ou de changements de destinations de bâtiments existants.</p> <p>Solutions alternatives prévues au Code de l'Urbanisme pour satisfaire le besoin de stationnement en cas d'impossibilité de réalisation sur le terrain.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 12 (suite)	<p>12.3 - <u>Modification des aires de stationnement</u> Aucune place de stationnement existante ne peut être supprimée lorsque les normes définies ci-dessus ne sont pas respectées.</p>	<p>12.3 - <u>Modification des aires de stationnement existantes</u> Aucune place de stationnement existante et conforme à la norme NF P 91-100 ne peut être supprimée sans être remplacée.</p>	Ajout d'une précision indiquant que les places non conformes peuvent être supprimées.
Article 13	<p>Espaces libres et plantation</p> <p>13.1 - 50 % de la superficie non bâtie du terrain hors marge de reculement doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres à haute tige par 100 m² de terrain nu. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 m.</p> <p>13.2 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes de parking respectant l'article 12.1.2 et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 m (dans le respect de l'article 6.3).</p> <p>13.3 - Les projets de constructions</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>13.1 - Inchangé</p> <p>13.2. – Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.</p> <p>13.3. – Le cimetière est protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° (élément de patrimoine remarquable) du Code de l'Urbanisme. L'aménagement à l'intérieur de ce périmètre devra contribuer à la mise en valeur de ce site. Les monuments funéraires dont la liste figure en annexe du règlement sont également protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>13.4 - Inchangé, reprend le 13.2 du POS avec des corrections de forme.</p> <p>13.5 - Inchangé, reprend le 13.3</p>	<p>Dispositions visant à imposer des espaces libres et verts et des plantations pour préserver le caractère vert de la ville.</p> <p>La moitié de la surface du terrain non bâti et hors marge e reculement doit être plantée afin de garantir le caractère vert du quartier.</p> <p>Nouvelle disposition de protection des arbres remarquables</p> <p>Nouvelle disposition de valorisation des espaces verts du cimetière</p> <p>Volonté de verdir les espaces situés devant les constructions.</p> <p>Protection des arbres</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 13 (suite)</p>	<p>ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences suivantes, platanes, tilleuls, marronniers...</p> <p>13.4- Les règles définies en article 13 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements collectifs d'intérêt général visés à l'article 1.1.4. Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation des équipements collectifs d'intérêt général doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec le fonctionnement de ces équipements.</p>	<p>13.6.- CINASPIC* complète l'ancien article 13.4 du POS</p> <p>-Les règles définies à l'article UA 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou des équipements d'intérêt collectif d'enseignement.</p> <p>Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation des équipements doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement.</p>	<p>existants qui doivent être conservés ou remplacés.</p> <p>Dispositions spécifiques pour les CINASPIC en raison de leurs contraintes particulières.</p> <p>Article complété en fonction de la nouvelle notion de CINASPIC</p>
<p>Article 14</p>	<p>Possibilité Maximale d'Occupation du Sol</p> <p>14.1 - Zone UAa Dans la bande constructible de 20 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du marché dans le respect de l'article 1.2.1 : les constructions ne sont pas assujetties aux règles de densité, les possibilités de construction résultant uniquement de l'application des articles 1 à 13 du Titre II du présent règlement.</p> <p>14.2 - Zone UAa, UAb - dans le secteur UAa1 : la valeur du COS est de 3,00</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>Rappel : il est fait application des dispositions des articles 5.2 (COS de fait), et 8.1 (majorations de constructibilité) des dispositions générales.</p> <p>14.1 Secteur UAa Inchangé</p> <p>14.2 – Secteurs UAa, UAb Inchangé</p>	<p>Fixation d'un coefficient d'occupation des sols en fonction des caractéristiques des différents secteurs.</p> <p>Précision concernant l'application de l'article 14 aux CINASPIC, en raison des contraintes particulières de ces constructions.</p> <p>Volonté de favoriser la densité en front de rue.</p> <p>Plafonnement de la densité (hors bande de 20 mètres) mais avec</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 14 (suite)	<p>- dans le secteur UAa2, et UAb,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,00 pour les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, • 1,00 pour les autres destinations <p>14.3 - UAa, UAb - Modifications de bâtiments "référence"</p> <p>a) la réhabilitation des bâtiments référence ou la reconstruction à l'identique après sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" pourra être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) mettre en valeur le patrimoine architectural de Neuilly-sur-Seine, 2) maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti de rue, 3) moderniser le patrimoine bâti, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit 	<p>14.3 - Secteur de plan –masse : La surface de plancher constructible résulte de l'application des articles précédents.</p> <p><u>Travaux sur immeubles existants à usage d'établissements de soins* (sanitaires ou sociaux)</u> Supprimée</p> <p>14.4- <u>linéaires commerciaux repérés au plan de zonage 5.2</u> Un supplément de COS de 0,2 est autorisé pour les destinations commerce et artisanat à rez-de-chaussée, ce supplément s'ajoute au COS autorisé en UA 14.2.</p> <p>14.5 – Inchangé reprend le 14.3 du POS</p>	<p>une valeur relativement élevée compte tenu du caractère central de ces zones.</p> <p>Possibilité de réaliser des immeubles mixtes avec une partie en activité.</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Disposition supprimée, car ce sont des CINASPIC qui sont exonérés de règles de COS.</p> <p>Disposition visant à favoriser le commerce de proximité et l'artisanat.</p> <p>Protection des bâtiments références. Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 14 (suite)</p>	<p>en état de vétusté.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension d'un bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - reconstruction d'un bâtiment sinistré ou constituant un péril qui ne pourrait pas être reconstruit à l'identique, - construction nouvelle secondaire - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>La valeur totale du COS autorisé sur la parcelle est celui de l'article 14.1 ou 14.2.</p> <p>14.4 - UAa, UAb - Motifs d'urbanisme ou d'architecture</p> <p>Les motifs d'urbanisme ou d'architecture pouvant justifier l'application de l'article 14.3 doivent être au moins l'un des suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) mettre en valeur le patrimoine architectural de Neuilly-sur-Seine, 2) maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti de rue, 3) moderniser le patrimoine bâti, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté. 	<p>14.6 – Un C.O.S. supplémentaire est autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire pour les motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</p> <p>a) - la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, au droit de la voie publique, par adossement à des murs pignons de bâtiments existants de part et d'autre du terrain dans la limite des héberges.</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes, pour les terrains bordés par plusieurs voies, 	<p>Disposition visant à favoriser le renouvellement urbain et l'insertion architecturale.</p> <p>Un COS supplémentaire est prévu dans un certain nombre de cas.</p>

Zone UA	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 14 (suite)</p>	<p>14.5 - Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions des équipements collectifs d'intérêt général (bâtiments scolaires, sanitaires culturels sportifs ou hospitaliers), ni aux équipements d'infrastructure, les possibilités de constructions résultant de l'application des autres articles du règlement</p> <p>14.6 - Un supplément de COS de 0,2 est autorisé pour la destination commerce à rez-de-chaussée, ce supplément s'ajoute au COS autorisé en 14.2.</p>	<p>dans le respect de l'article 10. Pour les deux motifs visés ci-dessus, le dépassement ne peut excéder 20% du COS autorisé,</p> <p>b) - les adaptations architecturales et les opérations d'amélioration de façade. Pour ce motif, le dépassement ne peut dépasser 10% de la surface hors œuvre nette existante sur le terrain,</p> <p>- l'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants, et les aménagements intérieurs restreints. Le plafond de C.O.S. est fixé à 10% de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante (C.O.S. de fait majoré de 10 %),</p> <p>c) En cas d'application des dispositions des motifs exposés en UA 14.6 b), le plafond de C.O.S. est fixé à 20 % de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante.</p> <p>L'application d'un des motifs du 14.6 a) et 14.6 b) peut être cumulée.</p>	<p>Remplacé par le rappel.</p> <p>Repris dans l'article 14.4 du PLU</p>

ZONE UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et de leur évolution
<p>Article 1</p>	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p>	<p>Le caractère de la zone UB étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique. Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 1 (suite)</p>	<p>1.1- Ne sont admis que : 1.1.1 - Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie. 1.1.2 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et activité. 1.1.3 - Les constructions à usage de bureau et services. 1.1.4 - Les équipements collectifs d'intérêt général (scolaires sanitaires culturels hospitaliers et sportifs). 1.1.5 - Les constructions liées au fonctionnement des services publics. 1.1.6 - Les locaux à usage de stationnement en sous-sol. 1.2 - Sont admis sous conditions spéciales 1.2.1 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage 1.2.2 - L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage d'aggravation des dangers ou nuisances, b) que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 1.2.3 - Toute construction nouvelle ou extension de l'emprise d'une construction située dans la zone inondable délimitée au plan, doit satisfaire aux conditions du PPRI.</p>	<p>1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination de l'industrie, ou d'entrepôt</p> <p>1.2. – Reprend le 2.2 du POS</p> <p>1.3 - L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes : Reprend le 2.1 du POS, avec une modification de rédaction ; Parcs de stationnement n'apparaissent plus dans les exceptions aux installations classées interdites.</p> <p>1.4 – Inchangé, reprend le 2.3 du POS</p>	<p>articles 1 et 2)</p> <p>Les activités industrielles et logistiques ne sont pas souhaitables dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Éviter les affouillements et exhaussements importants sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>Article figurant précédemment à l'article 2.3.</p>
<p>Article 2</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>2.1 - L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes : a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues au paragraphe 1.2.3 et sauf les garages d'entretien de voitures, les dépôts d'hydrocarbures liés aux chaufferies et stations-services, les parcs de stationnement et les installations de</p>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.1 Sont admis sous conditions spéciales :</p>	<p>Le caractère de la zone UB étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2) Le P.L.U. précise les destinations interdites (le POS précisait les destinations admises)</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 2 (suite)</p>	<p>climatisation de bureaux et de salle d'ordinateur. b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux paragraphes 1.2.2 et 1.2.3.</p> <p>2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 m.</p> <p>2.3 - Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères.</p>	<p>2.1.1- Inchangé, reprend le 1.2.1. du POS</p> <p>2.1.2 – Inchangé, reprend le 1.2.2 du POS</p> <p>2.1.3 – Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation) sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous sol de ceux-ci.</p> <p>2.2 - Protection du commerce et de l'artisanat sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.</p> <p>2.3 - Rappel : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I. La nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé. Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.</p> <p>2.4 – Changements d'usage d'une construction ou de locaux d'habitation : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.</p> <p>2.5 - Dans les parties de la zone</p>	<p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire l'aménagement des installations existantes.</p> <p>Précision sur les conditions pour les installations classées annexes aux constructions.</p> <p>L'article L-123.1.5.7° bis du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement identifie les voies ou doit être préservé la diversité commerciale, le commerce de détail et de proximité, et défini les prescriptions permettant cet objectif</p> <p>Ancien article 1.2.3 remplacé par l'article 2.3 du PLU. Disposition qui rappelle les règles du PPRI, joint dans les annexe du PLU. (servitudes d'utilité publique)</p> <p>Voir justification dans le tableau des dispositions générales.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
		soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique	Disposition introduite pour des raisons de sécurité publique.
Article 5	Caractéristiques des terrains Néant	Caractéristiques des terrains Néant	Cet article, n'est prévu que dans des cas particuliers qui ne concernent pas la commune de Neuilly-sur-seine. Il est désormais sans objet sur l'ensemble des zones du PLU.
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées 6.1 - D = 6 m par rapport à l'axe des voies publiques, 4 m par rapport aux voies privées. 6.2- <u>Si aucune marge de reculement ne figure au plan</u> Alignement ou retrait min. 2,50 m 6.3 - <u>Si une marge de reculement figure au plan</u> Construction de superstructure interdite dans les marges. Construction d'infrastructure interdites dans les marges < à 10 m, autorisées dans les marges < à 10 m si situées à + de 4 m de l'alignement, et dans les marges de 20 m si situées à + de 6 m de l'alignement	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées 6.1 – Inchangé 6.2 - <u>En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage</u> Inchangé avec des modifications de forme 6.3 - <u>En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage</u> Inchangé 6.4 - <u>Implantation des bâtiments "références"*</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.	La règle d'implantation est fixée en fonction de la typologie existante de la zone. Elle est différente selon, les rues en fonction de l'implantation des constructions existantes (à l'alignement ou en retrait) Une telle indication permet d'être plus précis sur les secteurs dans lesquels l'implantation en retrait est souhaitable compte tenu de l'implantation des constructions du secteur. Les marges de reculement ont pour but de rendre ces marges inconstructibles pour des raisons paysagères. Les sous-sols peuvent cependant être largement admis. Extension à la zone UB de cette disposition qui figure dans les autres zones. Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>6.4 - Modalités d'application 6.4.1 - A l'angle de deux voies, obligation d'un pan coupé de 5 mètres formant un angle similaire sur les deux alignements.</p> <p>6.4.2 - Travaux autorisés pour les constructions sises en marge de reculement, sauf surélévation ou extension.</p> <p>6.5 - Saillies et surplombs 6.5.1 - Saillies et surplombs sur le domaine public</p> <p>6.5.1.1 - <u>Saillies et surplombs en bordure des voies autres que celles définies au 6.5.1.2</u> : Saillies possibles si voie > à 12 m de larges : profondeur < 1/30^e de la voie et 1,20 m, hauteur min. 5,50 m.</p> <p>6.5.1.2 - <u>Saillies et surplombs en bordure du Bd du Château (entre le Bd Bineau et Levallois)</u> Les saillies devront être conformes à la réglementation départementale en vigueur.</p>	<p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies au 6.1, 6.2, 6.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.</p> <p>6.5 - Modalités d'application 6.5.1 – Inchangé, reprend le 6.4 du POS</p> <p>6.5.2- Inchangé</p> <p>6.6 –Saillies* et encorbellements* 6.6.1 - Saillies et encorbellements en surplomb des voies* et emprises publiques :</p> <p>6.6.1.1 – <u>Saillies* et encorbellements* en bordure des voies autres que celles visées à l'article UB 6.6.1.2</u> : inchangé, reprend le 6.5.1.1 du POS avec des modifications de forme.</p> <p>6.6.1.2 -<u>Saillies* et encorbellements* en bordure de certaines voies</u></p> <p>Inchangé</p> <p>6.6.1.3 - Pour les unités foncières riveraines de la rue de Villiers, la</p>	<p>conservée (volonté de protection). Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril</p> <p>Pans coupés pour assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Disposition visant à permettre la rénovation des constructions existantes non conformes à la règle.</p> <p>Réglementation des saillies et surplombs en fonction de la largeur des voies, pour garantir l'aspect architectural des façades et assurer la cohérence avec les règlements de voiries.</p> <p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation thermique (disposition introduite en zone UB comme en zone</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>6.5.2 - Saillies et surplombs sur les marges de reculement : Saillie autorisée en marge de reculement si $H > 2,60$ m, $l = 1,20$ pour une marge $< à 10$ m et $1,40$ si la marge > 10 m. - s'il s'agit d'un surplomb, celui-ci peut avoir une profondeur maximum de $1,20$ m dans les marges inférieures à 10 m et de $1,40$ m dans les marges égales ou supérieures à 10 m.</p>	<p>mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir de $5,50$ mètres de hauteur est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité à la date d'approbation du PLU (à l'exception des bâtiments références*</p> <p>6.6.2 - Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement : Inchangé, reprend le 6.5.2 du POS.</p> <p>6.6.3 - Modénatures Les modénatures sont autorisées en saillies.</p>	<p>UA)</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Précision apportée au règlement concernant les modénatures des façades</p>
<p>Article 7</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>7.1 - Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement</u></p> <p>7.1.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives joignant l'alignement</p> <p>7.1.1.1 - <u>Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales</u> Retrait $D = H \text{ min. } 12\text{m}$ et $1/6$ de la façade.</p> <p>En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte des vues directes, $D = 9$ m min.</p> <p>7.1.1.2 - <u>Implantation des façades ou parties des bâtiments ne</u></p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>7.1 - Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies</u></p> <p>7.1.1 - Cas d'implantation des façades* ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies</p> <p>7.1.1.1 - <u>Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales</u> Retrait $D = 3/4 H \text{ min } 9$ mètres, et $1/6$ème de la façade.</p> <p>Inchangé</p> <p>7.1.1.2 - <u>Implantation des façades ou parties des bâtiments ne</u></p>	<p>Dispositions visant imposer un recul suffisant des façades dans un but d'aération du tissu urbain et de protection des vis-à-vis.</p> <p>Assouplissement de la règle de recul, tout en maintenant des distances suffisantes afin d'écarter les vues des limites séparatives.</p>

* Voir définition

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p><u>comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u> D= 1/6 l façade, min 3 m en cas de vue secondaire ou pas de vue.</p> <p>7.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives.</p> <p>7.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites Sur une bande de 20 m le long de la rue de Villiers - bâtiment adossé à deux bâtiments en bon état, ou à un mur séparatif d'au moins 5 m. - parcelle < à 18 m de large</p> <p>7.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite Largeur du terrain entre 18 et 20 m, avec marge de 1/6 du terrain. Bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, ou adossé à un mur séparatif de 5 m de haut avec marge de 1/3 du terrain.</p> <p>7.2 - Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond)</p> <p>7.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond</p> <p>7.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comptant des baies principales D = H min 12 m En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte des vues directes, D = 5 m min.</p> <p>7.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies) D= H/2 min 3 m en cas d'absence vue.</p> <p>7.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives : profondeur du terrain < à 20 m</p>	<p><u>comportant pas de baies principales (baies secondaires* ou absence de baies)</u> Inchangé</p> <p>7.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives aboutissant aux voies :</p> <p>7.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites Inchangé avec des corrections de rédaction.</p> <p>7.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite Inchangé avec des corrections de rédaction.</p> <p>7.2 - Par rapport aux limites séparatives* n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)</p> <p>7.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond</p> <p>7.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comptant des baies principales* D = 3/4H min 9 mètres. En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte des vues directes, D = 5 mètres min.</p> <p>7.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies) Inchangé</p> <p>7.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond</p>	<p>Implantation sur 2 limites autorisée uniquement en cas d'adossement ou de terrain peu large.</p> <p>Implantation sur une limite en cas d'adossement sur cette limite ou de largeur de terrain comprise entre 18 et 20 mètres.</p> <p>Dispositions visant imposer un recul suffisant des façades dans un but d'aération du tissu urbain et de protection des vis-à-vis.</p> <p>Assouplissement de la règle de recul, tout en maintenant des distances suffisantes afin d'écarter les vues des limites séparatives</p> <p>Implantation sur limites de fond autorisée uniquement en cas de faible profondeur ou d'adossement aux bâtiments existants.</p> <p>Règle spécifique pour les façades non parallèles aux limites.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>Bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, ou adossé à un mur séparatif de 5 m de haut.</p> <p>7.3 - Si une façade comportant des baies principales n'est pas parallèle aux limites séparatives D mesuré au milieu de la façade = H min 12 m, D = 3/4H min 9 m.</p> <p>7.4 - Cas des terrains d'angle A l'angle des voies, les prescriptions susvisées restent applicables. Cependant, lorsque des</p>	<p>Inchangé</p> <p>7.3 – Cas de façades comportant des baies principales non parallèles aux limites séparatives D comptée au milieu de la façade = H/2 min 9 mètres, D = 3/4H min 6 mètres.</p> <p>7.4 - Cas des bâtiments "références" a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>7.5 - Cas d'unités foncières d'angle</p> <p>Inchangé, reprend le 7.4 du POS</p>	<p>Assouplissement de la règle de recul, tout en maintenant des distances suffisantes afin d'écarter les vues des limites séparatives.</p> <p>Extension à la zone UB de cette disposition qui figure dans les autres zones.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Modalités d'application de la règle de l'article 7 pour les terrains d'angle.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>reculements figurent au plan, on considère que la largeur de la parcelle est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>7.5 - Modalités d'application Mesure de la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit, point le plus bas au niveau du sol naturel ou cote d'inondation quand le sol naturel est plus bas que le niveau indiqué à l'art. 1.</p> <p>7.6 - Saillies et surplombs dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article 11 Constructions en infrastructure et saillies autorisées dans les marges de reculement. Saillies autorisées si D limite séparative > 12 m ; H min 2,60 m, l = 1,40 et dixième de D limite séparative.</p> <p>7.7 - Servitude de cour commune D min = 3 m en cas de servitude de cour commune.</p>	<p>7.6 - Modalités d'application Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faitage pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fond voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier du PPRI du fond voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p> <p>7.7 - Saillies et encorbellements dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article UB 11 Inchangé</p> <p>7.8 - Servitude de cour commune Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.</p>	<p>Précision apportée sur le mode de calcul de la règle pour permettre une interprétation précise.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Rappel de la disposition prévue au Code de l'Urbanisme. Toute fois modification de la disposition: prise en compte du nouvel article du Code de l'Urbanisme, abandon du minimum de 3 mètres sans utilité.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>		<p>En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article 8 par rapport aux constructions situées sur la parcelle voisine concernée par la dite servitude.</p> <p>7.9 – Courettes : Les constructions pourront ne pas respecter les articles UB 7.1 à 7.3 lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies*. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.</p> <p>Dans ces cas, il pourra être imposé à la construction projetée de comporter une courette, située en regard de la courette ou de la baie voisine, d'une profondeur allant de 1,90 mètre à 3 mètres, mesurée par rapport à la limite séparative aboutissant aux voies (P sur le croquis 7).</p> <p>7.10 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC) : Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>Précision sur la conséquence du contrat de cours communes en matière d'implantation de la construction.</p> <p>Une nouvelle disposition visant à permettre une distance suffisante entre façades de part et d'autres des courettes.</p> <p>Règle visant à favoriser la réalisation des équipements publics, dont les contraintes sont souvent différentes des autres constructions.</p>
<p>Article 8</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée.</p> <p>8.2 -L' implantation des bâtiments non contigus, immeubles en U, doit se faire selon les règles</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - Pour les constructions comprenant des façades* en vis-à-vis (immeubles en U) l'implantation de ces façades doit respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus.</p> <p>8.2 - L'implantation des bâtiments non contigus*, doit se faire selon les règles suivantes :</p>	<p>Règle de recul visant à préserver les vis-à-vis et à maintenir des espaces</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 8 (suite)</p>	<p><u>suivantes</u></p> <p>a) D = H façade haute min 12 m en cas de vues directes sur façade basse, b) D = H façade basse min 12 m en cas de vue directe sur façade haute, c) D = H (façade basse, 1/2 façade haute) min 4 m en cas d'absence de vues.</p> <p>8.3 - Saillies et surplombs entre deux façades à l'opposite dans le respect de l'article 11 :</p>	<p>D = 3/4H façade haute min 9 mètres en cas de vues directes sur façade basse, D = 3/4H façade basse min 9 mètres en cas de vue directe sur façade haute, D = H (façade basse, 1/2 façade haute) min 4 mètres en cas d'absence de vues.</p> <p>8.3 - Implantation des bâtiments "références"</p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UB 8.1 et 8.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>8.4 - Saillies* et encorbellements* en surplomb entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de</p>	<p>libres entre les constructions.</p> <p>Assouplissement de la règle de recul, tout en maintenant des distances suffisantes afin d'écarter les vues des limites séparatives</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation est conservée (volonté de protection).</p> <p>Extension à la zone UB de cette disposition qui figure dans les autres zones</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb entre 2 bâtiments afin de conforter</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 8 (suite)</p>	<p>Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant les deux façades à l'opposé est supérieure à 12 m. Ils sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 m au-dessus du niveau du sol, - la profondeur de la saillie ou du surplomb ne peut excéder le dixième de la distance entre les deux façades et 1,40 m. 	<p><u>l'article UB 11</u></p> <p>Inchangé, reprend le 8.3 du POS</p> <p><u>8.5 – Modalités d'application</u> Pour le calcul des distances entre bâtiments sur une même propriété, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toitures-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faitage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel entre les deux bâtiments, ou à partir de la cote de casier du PPRI de l'unité foncière lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p>	<p>l'objectif de ce recul sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Définition des modalités d'application de l'article 8.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p>
<p>Article 9</p>	<p>Emprise au sol des constructions :</p> <p><u>9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 36 % de la superficie du terrain</u> 100 % pour les terrains d'angle < 300 m².</p>	<p>Emprise au sol des constructions :</p> <p><u>9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 36 % de la superficie de l'unité foncière</u> Inchangé</p> <p><u>9.2 – Dispositions particulières pour les unités foncières ayant une façade sur la rue de Villiers:</u> - dans la bande de 20 mètres comprise à partir de l'alignement de la rue de Villiers, les bâtiments quelle que soit leur destination peuvent occuper 100% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande, - au delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue de Villiers, l'emprise au sol</p>	<p>Règle de limitation de l'emprise au sol dans un but d'aération du tissu urbain et de préservation d'espaces verts perméables.</p> <p>Disposition visant à favoriser l'édification de constructions en bordure de la rue de Villiers</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 9 (suite)</p>	<p>9.2 - Pour les équipements collectifs d'intérêt général (scolaires, sanitaires, culturels et sportifs) le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65%.</p>	<p>des bâtiments ne peut excéder 36% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.</p> <p>9.3 - Emprise des bâtiments "références"</p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>l'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>9.4 – CINASPIC</p> <p>Dans la bande de 20 mètres comprise à partir de l'alignement de la rue de Villiers, les CINASPIC peuvent occuper 100% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue de Villiers, leur emprise au sol ne peut excéder 45% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de 	<p>Extension à la zone UB de cette disposition qui figure dans les autres zones</p> <p>Pour les bâtiments références, l'emprise au sol est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Règle visant à permettre la réalisation des CINASPIC dont les caractéristiques sont souvent particulières. Toutefois, la règle est différente dans la bande de 20 mètres et au-delà (protection des cœurs d'îlots).</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
	<p>9.3 - 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les locaux améliorant l'hygiène et la sécurité (locaux poubelles, abris vélos, loges de gardien...).</p>	<p>cette bande.</p> <p>9.5 – Inchangé, reprend le 9.3 du POS</p>	<p>Disposition visant à adapter la règle pour complément permettre la réalisation de locaux divers nécessaires à l'amélioration des constructions.</p>
<p>Article 10</p>	<p>Hauteur maximum</p> <p>10.1 - Compte tenu du plafond du secteur : 15 m (R+4) sauf rue de Villiers, 21 m (R+6). Supplément de 2 m pour l'habitation en cas de H sous plafond > 2,50 m.</p> <p>10.2 - Compte tenu des voies adjacentes 10.2.1 - H = L + marge de reculement</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - Compte tenu du plafond du secteur : La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres et R*+4, sauf pour les parcelles riveraines de la rue de Villiers où la hauteur maximum est de 21 mètres (R*+6).</p> <p>Un dépassement de 2 mètres de la hauteur maximum pour les bâtiments d'habitation, et de 4 mètres pour les immeubles de bureaux, est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, le nombre de niveaux ne pouvant être dépassé.</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée, lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée.</p> <p>10.2 - Compte tenu des voies adjacentes* 10.2.1 - H = L + marge de reculement + 3,50 mètres.</p>	<p>Règle de hauteur fixée en fonction des gabarits des constructions existantes.</p> <p>Les hauteurs sont déterminées en fonction de la typologie des constructions de ce secteur.</p> <p>Disposition visant à permettre le développement du commerce de proximité (+ 1 mètre) et la réalisation de bureaux (+ 4 mètres si hauteur sous plafond >2.50)</p> <p>Disposition de mise en cohérence avec le plafond de hauteur, compte tenu de la largeur des voies.</p> <p>Cette cohérence nécessite d'ajouter 3.50 mètres dans l'application de cette règle.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>10.2.2 - Droit de retour de 15 m.</p> <p>10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives en bordure des voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.</p> <p>10.3 - Modalités d'application</p>	<p>10.2.2 – Inchangé, ajout : pour les terrains d'angle, bordant la rue de Villiers, cette distance est fixée à 20 mètres.</p> <p>10.2.3 – Inchangé</p> <p>10.3 - Hauteur des bâtiments "références**" :</p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>la hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>10.4 - Modalités de calcul de la hauteur</p>	<p>Disposition visant à favoriser l'implantation des constructions le long de l'avenue de Villiers</p> <p>Exception visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions</p> <p>Extension à la zone UB de cette disposition qui figure dans les autres zones. Pour les bâtiments références maintien des gabarits existants (volonté de protection</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Définition des modalités d'application de l'article 10.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>10.3.1 - La hauteur de la verticale est mesurée</p> <p>Pour le point le plus bas : Cote de nivellement du trottoir. Cote de casier en cas de nivellement inférieur aux normes du PPRI</p> <p>Pour le point le plus haut : Acrotère ou faîtage.</p> <p>10.3.2 - Sur les terrains en pente, cote de la partie médiane.</p> <p>10.4 - <u>La hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article 11.2 et à condition que :</u> La hauteur soit au maximum de 3 m pour les pièces de loisirs et sorties d'escaliers et de 4 m pour les chaufferies et les appareils de conditionnement d'air et machinerie d'ascenseurs, comptée à partir du niveau de la terrasse. Leur implantation soit en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.</p>	<p>10.4.1 - Inchangé, reprend le 10.3.1 du POS.</p> <p>10.4.2 - Inchangé, reprend le 10.3.2 du POS.</p> <p>10.4.3 - Pour les unités foncières en pente et les unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus de la cote médiane n'excède pas 1,50 mètre.</p> <p>10.4.4 - Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.</p> <p>10.5 - <u>La hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article UB 11.2 et à condition que :</u> inchangé, reprend le 10.4 du POS.</p>	<p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Règle spécifique pour les terrains en pente.</p> <p>Prise en compte du cas des constructions dans le périmètre du PPRI (du fait du surélévement du RDC)</p> <p>Disposition figurant précédemment à l'article 11</p> <p>Disposition visant à favoriser et réglementer l'aménagement des toitures-terrasse.</p>
<p>Article 12</p>	<p>Stationnement</p> <p>12.1 - <u>Dispositions générales</u> Obligation de prévoir du stationnement pour toute opération de construction.</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12.1 - <u>Dispositions générales</u> Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement,</p>	<p>Les normes de stationnement sont définies en fonction des besoins de chaque catégorie de construction.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>12.1.1 – Places doubles autorisées</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante : - sens unique : 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m leur rayon de courbure > 5 m. Dans le cas où il est égal à 5 m, la largeur de la rampe = à 4 m. - double sens desservant plus de 50 voitures : 5,00 m - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules. Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.</p> <p>12.1.3 - Les besoins en stationnement sont calculés de la manière suivante :</p> <p>12.1.3.1 - <u>Constructions à usage d'habitation</u> : - chambres individuelles 1 pl/2 chambres - studios et 2 pièces 1 pl/logement - 3 et 4 pièces 1,5 pl/logement - 5 pièces et plus 2 pl/logement - Pour les logements d'une SHON inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.</p> <p>12.1.3.2 - Ratios précédents non applicables aux logements locatifs, une place par logement locatif social.</p>	<p>ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.</p> <p>12.1.1 – Inchangé</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante : Inchangé</p> <p>12.1.3 - Normes de stationnement</p> <p>12.1.3.1 - <u>Constructions à destination d'habitation</u> : Inchangé</p> <p>12.1.3.2 - Complété pour le logement social : Règle générale 1 place par logement - logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 pl/logement - logement sur une unité foncière</p>	<p>Les places doubles sont possibles car un même propriétaire de grand logement ou d'activité peut utiliser plusieurs places.</p> <p>Règle fixée pour permettre un accès aisé aux places de stationnement.</p> <p>Le besoin en stationnement varie selon la taille des logements et le nombre de pièces.</p> <p>Introduction de dispositions particulières pour le logement social.</p> <p>Application de l'article L-123.1.13 du Coe de l'Urbanisme.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>12.1.3.3 - Constructions autres que celles à usage d'habitation - bureaux 60 % de la SHON - ateliers d'artisanat 20 % de la SHON 1 place minimum</p> <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² 60 % de la SHON minimum 2 places - Centres supérieurs à 200 m² 100 % de la SHON + places de livraison de dimensions suffisantes - Marchés (1) 60 % de la SHON + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²) - Hôtels (1) 1 pl/3 chambres et une place de car pour 30 chambres - Restaurants (2) 1 pl/3 personnes - Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place 1 pl/3 personnes minimum 2 places <p><u>Etablissements sanitaires et sociaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - hôpitaux (1) cliniques 40 % de SHON - résidence pour personnes âgées ou étudiants ou foyers de travailleurs 1 pl/10 chambres 	<p>inférieure à 500 m² : pas de place exigée.</p> <p>12.1.3.3 - Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation - Bureaux : 60 % de la surface de planchers hors surface* des restaurants d'entreprises ou RIE, dont 5% réservés au stationnement des deux roues motorisés. - Artisanat : 20 % de la surface de plancher 1 place minimum</p> <p><u>Etablissements commerciaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces : 60 % de la surface de plancher de la construction, avec un minimum de 2 places, Des places de livraison correspondant aux besoins (personnel ; clientèle ; approvisionnement ; distribution pour les commerces qui livrent leurs produits...) devront également être réalisées. - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher 60 % de la surface de plancher avec un minimum de 2 places - Commerces supérieurs à 200 m² de surface de planchers : 100 % de la surface de plancher de la construction+ places de livraison de dimensions suffisantes - Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place : inchangé - Marchés, hôtels : inchangé - Restaurants surface de plancher réservée à la restauration < ou égale à 100 m² : minimum 5 places 100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : minimum 10 places surface de plancher > 350 m² : 60 places <p>CINASPIC <u>Etablissements de soins* (sanitaires ou sociaux) :</u></p> <p>Inchangé</p>	<p>Norme fixée en fonction des besoins des différentes formes d'activité (plus d'emplois par m² pour les bureaux que pour les autres activités) mais néanmoins limitée pour inciter l'utilisation des transports collectifs.</p> <p>Normes correspondant aux besoins des différents types d'établissements.</p> <p>Précisions apportées pour les places de livraison</p> <p>La règle de stationnement pour les restaurants est modulée selon leur surface.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p><u>Etablissements scolaires</u> - enseignement maternel, primaire, secondaire 1 pl/classe - enseignement secondaire et supérieur (2 roues) 1 m²/4 élèves - enseignement supérieur 1 pl/10 élèves - crèches et halte-garderie 1 place/20 enfants</p> <p><u>Etablissements sportifs</u> - salles et aires de jeux 10 % de l'emprise - piscine et patinoires (1) 100 % de l'emprise.</p> <p><u>Etablissements divers</u> - salles de réunions (1) 1 pl/12 personnes - salles de spectacles (1) 1 pl/12 personnes</p> <p>12.1.4 - Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.1.5 - Norme de stationnement deux roues : S'agissant des équipements collectifs d'intérêt général, et nonobstant les dispositions de l'article 12.1, ces places pourront être réalisées à l'extérieur des immeubles à condition d'être intégrées à l'environnement. - Destination logement 1 m² par logement avec un minimum de 2 m² - Autres destinations 1 m² par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de 2 m²</p>	<p><u>Etablissements d'enseignement et de petite enfance :</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements sportifs :</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements divers</u> Inchangé, ajout de : Pépinières d'entreprises : pas d'obligation de stationnement</p> <p><u>Pépinières d'entreprises et autres CINASPIC :</u> pas d'obligation de stationnement</p> <p>Ces ratios peuvent varier compte tenu de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Déplacé au 12.1.6 du PLU.</p> <p>12.1.4 - Norme de stationnement vélos : Pour les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, à l'intérieur de la construction. Pour les commerces avec livraison : il est exigé la réalisation d'emplacements de stationnement vélos en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité. Pour les CINASPIC d'enseignement secondaire et supérieur : 1 m²/4 élèves. Pour les autres CINASPIC, pas d'obligation de stationnement.</p>	<p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Disposition visant à encourager le développement des jeunes entreprises et des autres CINASPIC.</p> <p>Définition d'une règle spécifique en cas de travaux sur un immeuble existant.</p> <p>Dispositions visant à encourager l'utilisation des vélos et à imposer des places pour les deux roues.</p> <p>Renforcement des obligations en matière de deux roues.</p> <p>Règle particulière pour les CINASPIC.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement : Si non réalisation d'aires de stationnement, obligation de concession dans un parc public ou acquisition dans un parc privé. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.</p> <p>12.3 - Modification des aires de stationnement Aucune place de stationnement existante ne peut être supprimée lorsque les normes définies ci-dessus ne sont pas respectées.</p>	<p>12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes : - longueur utile 5,00 mètres, - largeur utile 2,50 mètres, - dégagement utile 6,00 mètres.</p> <p>12.1.6 – Bâtiments existants : Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement : Inchangé</p> <p>12.3 - Modification des aires de stationnement Aucune place de stationnement existante et conforme à la norme NF P 91-100 ne peut être supprimée sans être remplacée.</p>	<p>Précisions sur les dimensions es places de stationnement.</p> <p>Précisions apportées pour le calcul de la norme dans le cas de travaux ou de changements de destinations de bâtiments existants.</p> <p>Solutions alternatives prévues au Code de l'Urbanisme pour satisfaire le besoin de stationnement en cas d'impossibilité de réalisation sur le terrain</p> <p>Ajout d'une précision indiquant que seules les places non conformes peuvent être supprimées sans être remplacées.</p>
<p>Article 13</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>13.1 - 80 % de la superficie non</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>13.1 – Inchangé.</p>	<p>Dispositions visant à imposer des espaces libres et verts et des plantations pour préserver le caractère vert de la ville.</p> <p>80% de la surface du</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 13 (suite)</p>	<p>bâtie du terrain hors marge de reculement doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres à haute tige par 100 m² de terrain nu L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 m.</p> <p>13.2 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes de parking respectant l'article 12.1.2 et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 m.</p> <p>13.3 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences suivantes, platanes, tilleuls, marronniers.</p> <p>13.4 - <u>La liste des espaces boisés classés est la suivante :</u> - Parc "Citroën" : 42 ter à 44 Bd du Château, rue Saint-Paul et 62 à 64 bis Bd Victor Hugo.</p> <p>13.5- Les règles définies en article 13 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements collectifs d'intérêt général visés à l'article 1.1.4.</p> <p>Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation des équipements collectifs d'intérêt général doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des</p>	<p>13.2 - Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.</p> <p>13.3 – Inchangé, reprend le 13.2 du POS.</p> <p>13.4 – Inchangé, reprend le 13.3 du POS.</p> <p>13.5 - <u>La liste des espaces boisés classés est la suivante :</u> Reprend le 13.4 du POS Inchangé</p> <p>13.6- <u>CINASPIC*</u> - Les règles définies à l'article UB 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'enseignement.</p> <p>Inchangé</p>	<p>terrain non bâti et hors marge e reculement doit être plantée afin de garantir le caractère vert du quartier.</p> <p>Nouvelle disposition de protection des arbres remarquables.</p> <p>Volonté de verdir les espaces situés devant les constructions.</p> <p>Protection des arbres existants qui doivent être conservés ou remplacés.</p> <p>Protection des espaces boisés classés.</p> <p>Introduction de la notion de CINASPIC Précision sur le fait que cette exonération ne concerne que les équipements scolaires (contraintes liées aux cours d'écoles)</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
	espaces verts, compatible avec le fonctionnement de ces équipements.		
Article 14	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>14.1 - La valeur du C.O.S. est de 1,60.</p> <p>14.2 - Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions des équipements collectifs d'intérêt général (bâtiments scolaires, sanitaires culturels sportifs), ni aux équipements d'infrastructure, les possibilités de construction résultant de l'application des autres articles du règlement.</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>Rappel : il est fait application des dispositions des articles 5.2 (COS de fait et 8.1 (majorations de constructibilité) des dispositions générales.</p> <p>14.1 - La valeur du C.O.S. est de 1,60.</p> <p>14.2 - Dans la bande constructible de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue de Villiers : Pas de COS.</p> <p>14.3- <u>linéaires commerciaux repérés au plan de zonage 5.2</u> : Un supplément de COS de 0,2 est autorisé pour les destinations commerce et artisanat à rez-de-chaussée, ce supplément s'ajoute au COS autorisé en UB 14.1.</p> <p>14.4 – <u>Modification de bâtiments "références"</u></p> <p>a) Réhabilitation à densité égale si : 1) mise en valeur le patrimoine architectural de Neuilly-sur-Seine, 2) maintien de l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti de rue, 3) modernisation du patrimoine bâti, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté. b) dans les cas suivants : - extension d'un bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt</p>	<p>Précision concernant l'application de l'article 14 aux CINASPIC, en raison des contraintes particulières de ces constructions.</p> <p>Disposition visant à favoriser l'implantation des constructions le long de la rue de Villiers</p> <p>Extension de la disposition déjà prévue en zone UA du POS. (14.6 du POS) Disposition visant à favoriser le commerce de proximité et l'artisanat.</p> <p>Extension à la zone UB de cette disposition qui figure dans les autres zones</p> <p>Protection des bâtiments références Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p>

Zone UB	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 14 (suite)		<p>moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconstruction d'un bâtiment sinistré ou constituant un péril qui ne pourrait pas être reconstruit à l'identique, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p><u>14.5 – Un C.O.S. spécifique est autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire pour les motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</u></p> <p>a) - la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, au droit de la voie publique, par adossement à des murs pignons de bâtiments existants de part et d'autre du terrain dans la limite des héberges.</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes, pour les terrains bordés par plusieurs voies, dans le respect de l'article UB 10. Pour les deux motifs visés ci-dessus, le dépassement ne peut excéder 20% du COS autorisé. <p>b) - les adaptations architecturales et les opérations d'amélioration de façade. Pour ce motif, le plafond de C.O.S. est fixé à 10 % de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante (C.O.S. de fait majoré de 10 %)</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants, et les aménagements intérieurs restreints. Le plafond de C.O.S. est fixé à 10 % de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante. <p>c) - En cas d'application des dispositions des motifs exposés en UB 14.5 b), le plafond de C.O.S. est fixé à 20 % de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante.</p> <p>L'application d'un des motifs d'UB 14.5 a) et 14.5 b) peut être cumulée.</p>	<p>Disposition visant à favoriser le renouvellement urbain et l'insertion architecturale.</p> <p>Un COS supplémentaire est prévu dans un certain nombre de cas, pour remplacer les dispositions relatives au dépassement de COS de l'article 15 du POS qui ne sont plus possibles.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 1</p>	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1.1 - <u>Ne sont admis que</u></p> <p>1.1.1 - Zone UCa</p> <p>1.1.1.1 - Les constructions à usage d'habitation et d'hôtellerie.</p> <p>1.1.1.2 - Les constructions à usage de bureau.</p> <p>1.1.1.2 - Les locaux à usage de commerce de détail et à usage d'artisanat, à l'exclusion des activités de prestation de service supérieure à 100 m² de surface utile et ayant une façade sur le Bd Bineau.</p> <p>1.1.1.3 - Les équipements collectifs d'intérêt général suivants: les établissements scolaires, sociaux, les équipements hospitaliers, les aires de jeux, les établissements sportifs et culturels ouverts au public.les constructions liées au fonctionnement des services publics.</p> <p>1.1.1.4 - Les restructurations et reconstructions de bâtiments existants à usage d'établissements de soins ou leur extension.</p> <p>1.1.1.5 - Les locaux à usage de stationnement en sous-sol</p> <p>1.1.1.6 - Les annexes aux constructions visées aux paragraphes 1.1.1.1 à 1.1.1.5 (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation, aires de stationnement) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous sol de ceux-ci.</p> <p>1.1.1.7. - L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, des chaufferies d'immeuble et des aires de stationnement.</p> <p>1.1.2 - Zone UCb</p> <p>Installations de commerce, les installations à usage sportif et de loisirs et les espaces verts, la réhabilitation et l'aménagement des cafés et restaurants existants, les locaux à usage d'habitation, l'implantation des équipements publics n° 153 (station de refoulement des eaux usées) et d'un</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>1.1 - Les constructions et occupations du sol à destination d'industrie, ou d'entrepôt</p> <p>1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 mètres. Reprend le 2.2 du POS</p> <p>1.3 - <u>L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :</u> Reprend le 2.1 du POS, avec une modification de rédaction ;</p> <p>a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UC 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.</p> <p>b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UC 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3</p> <p>1.4 - Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.</p>	<p>Le caractère de la zone UC étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Les activités industrielles et logistiques ne sont pas souhaitables dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Éviter les affouillements et exhaussements importants sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>interdiction des installations susceptibles d'être nuisantes sauf exceptions.</p> <p>Rajout de cette mention qui ne figurait pas dans cette zone.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 1 (suite)	<p>poste de transfert.</p> <p>1.2 - <u>Sont admis sous conditions spéciales</u> : Toute construction nouvelle ou extension de l'emprise d'une construction située dans la zone inondable délimitée au plan, doit satisfaire aux conditions du PPRI.</p>		
Article 2	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>2.1 - Les occupations et utilisations du sol non admises en article 1.1. 2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 m.</p>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.1 dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb et UCz</p> <p>2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>2.1.2 - L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>2.1.3 - Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous sol</p>	<p>Les conditions définies aux articles 2.1 et 2.2 sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire l'aménagement des installations existantes</p> <p>Précision sur les conditions pour les installations classées annexes aux constructions.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 2 (suite)		<p>de ceux-ci.</p> <p>2.2 - Rappels : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I. (pièce n°...), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé. Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.</p> <p>2.3 - Protection du commerce et de l'artisanat sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.</p> <p>2.4 -Reconstruction à l'identique : 2.4.1 - principe général La reconstruction à l'identique des constructions existantes font l'objet des règles prévues à l'article 5.1 des dispositions générales.</p> <p>2.4.2 - Bâtiments « références »*. Il est précisé que les dispositions relatives aux bâtiments « références » sont introduites en application des articles L.123-1-5-7 du CU.</p> <p>2.5 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique.</p>	<p>Disposition qui rappelle les règles du PPRI, joint dans les annexe du PLU. (servitudes d'utilité publique)</p> <p>L'article L-123.1.5.7° bis du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement identifie les voies ou doit être préservé la diversité commerciale, le commerce de détail et de proximité, et définit les prescriptions permettant cet objectif</p> <p>Voir justification dans le tableau des dispositions générales.</p> <p>Disposition introduite pour des raisons de sécurité publique.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant</p>	<p>Cet article, n'est prévu que dans des cas particuliers qui ne concernent pas la commune de Neuilly-sur-seine. Il est désormais sans objet sur l'ensemble des zones du PLU.</p>
Article 6	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées</p> <p>6.1 - D = 6 m par rapport à l'axe des voies publiques, 4 m par rapport aux voies privées.</p> <p>6.2 - <u>Si aucune marge de reculement ne figure au plan :</u> Alignement ou retrait min. 2,50 m</p> <p>6.3 - <u>Si une marge de reculement figure au plan :</u> Construction de superstructure interdite dans les marges. Construction d'infrastructure interdites dans les marges < à 10 m, autorisées dans les marges < à 10 m si situées à + de 4 m de l'alignement, et dans les marges de 20 m si situées à + de 6 m de l'alignement.</p> <p>6.4 - <u>Implantation des bâtiments "références" :</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone. b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées</p> <p>6.1 - D = 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques, 4 mètres par rapport aux voies privées.</p> <p>6.2 - <u>En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage :</u> Le long des voies publiques, l'implantation des constructions se fait à l'alignement existant ou projeté,</p> <p>6.3 - <u>En présence d'une marge de reculement repérée au plan de zonage :</u> Inchangé</p> <p>6.4 - <u>Implantation des bâtiments "références" :</u> a) Inchangé b) Inchangé</p>	<p>La règle d'implantation est fixée en fonction de la typologie existante de la zone. Elle est différente selon, les rues en fonction de l'implantation des constructions existantes (à l'alignement ou en retrait en cas de marge de reculement)</p> <p>En cas d'absence de marge de recul, implantation obligatoire à l'alignement.</p> <p>Protection des marges de recul qui permettent de conforter les formes urbaines existantes (implantation recul sur rue)</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,</p> <ul style="list-style-type: none"> - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>6.5 - Modalités d'application : 6.5.1 - A l'angle de deux voies, obligation d'un pan coupé de 5 mètres formant un angle similaire sur les deux alignements.</p> <p>6.5.2 - Travaux autorisés pour les constructions sises en marge de reculement, sauf surélévation ou extension.</p> <p>6.6 - Saillies et surplombs 6.6.1 - Saillies sur le domaine public :</p> <p>6.6.1.1 - Saillies et surplombs en bordure des voies autres que celles définies au 6.6.1.2 Saillies possibles si voie > à 12 m de larges : profondeur < 1/30^e de la voie et 1,20 m, hauteur min. 5,50 m.</p> <p>6.6.1.2 - Saillies et surplombs en bordure, du Boulevard Bineau (RD 908) Les saillies devront être conformes à la réglementation nationale et départementale en vigueur.</p>	<p>c)inchangé</p> <p>c) Inchangé</p> <p>6.5 - Modalités d'application : 6.5.1 – Inchangé</p> <p>6.5.2 - inchangé</p> <p>6.6 - Saillies et encorbellements 6.6.1 - Saillies et encorbellements en surplomb des voies et emprises publiques :</p> <p>6.6.1.1 - Saillies et encorbellements en bordure des voies autres que celles définies au 6.6.1.2 Inchangé avec des modifications de forme.</p> <p>6.6.1.2 - Saillies et encorbellements en bordure des voiries nationales et départementales Inchangé</p> <p>6.6.1.3 – La mise en place d'une</p>	<p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril</p> <p>Pans coupés pour assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Disposition visant à permettre la rénovation des constructions existantes non conformes à la règle.</p> <p>Réglementation des saillies et surplombs en fonction de la largeur des voies, pour garantir l'aspect architectural des façades et assurer la cohérence avec les règlements de voiries.</p> <p>Disposition visant à</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>6.6.2 - Saillies et surplombs sur les marges de reculement : Saillie autorisée en marge de reculement D'au moins 4 m si $H > 2,60$ m, $l = 1,20$ pour une marge $<$ à 10 m et 1,40 si la marge $>$ 10 m.</p>	<p>isolation thermique en saillie sur domaine public à partir de 5,50 mètres de hauteur est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité à la date d'approbation du PLU (à l'exception des bâtiments références).</p> <p>6.6.2 - Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement :</p> <p>Inchangé</p> <p>6.6.3 – Modénatures</p> <p>Les modénatures sont autorisées en saillies.</p>	<p>favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation thermique.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Précision apportée au règlement concernant les modénatures des façades.</p>
<p>Article 7</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>7.1 - Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement</u></p> <p>7.1.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives joignant l'alignement</p> <p><u>7.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales</u> Retrait $D = H$ min. 12m et 1/6 de la façade. En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte des vues directes, $D = 9$ m min.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Dans les secteurs UCa et UCb :</u></p> <p><u>7.1 - Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :</u></p> <p>7.1.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p><u>7.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales*</u> La distance comptée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative* aboutissant aux voies doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 12 mètres et de 1/6ème de la largeur de l'unité foncière*. La distance comptée horizontalement d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* à un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres</p>	<p>Dispositions visant imposer un recul suffisant des façades dans un but d'aération du tissu urbain et de protection des vis-à-vis.</p> <p>Recul important en cas de vue principale</p> <p>Cas particulier en cas de mur aveugle en vis-à-vis</p>

* Voir définition

* Voir définition

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p><u>7.1.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u> D= 1/6 l façade, min 3 m en cas de vue secondaire ou pas de vue.</p> <p>7.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives</p> <p><u>7.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites</u> 7.1.2.1 a. Quand il est fait mention « ordre continu » sur le plan, implantation sur les limites obligatoires sur une profondeur de 15 mètres.</p> <p>7.1.2.1 b. Implantation possible sur les deux limites quand - bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, adossé à un mur séparatif d'au moins 5 m. - parcelle < à 18 m de large - pour les constructions situées en zone UCb.</p> <p><u>7.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite</u> L'implantation sur une seule limite est autorisée uniquement dans les cas suivants : Largeur du terrain entre 18 et 20 m, avec marge de 1/6 du terrain. Bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, ou adossé à un mur séparatif de 5 m de haut avec marge de 1/3 du terrain.</p> <p>7.2 - Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond)</p> <p>7.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond</p> <p><u>7.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales</u> D = H min 12 m En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte</p>	<p>de haut situé en limite séparative doit être au moins égale à 9 mètres.</p> <p><u>7.1.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u> Inchangé</p> <p>7.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives aboutissant aux voies</p> <p><u>7.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites</u> 7.1.2.1- a. Inchangé</p> <p>7.1.2.1- b. Inchangé</p> <p><u>7.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite</u> Inchangé</p> <p>7.2 - Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)</p> <p>7.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond</p> <p><u>7.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales*</u> La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative, doit</p>	<p>Implantation sur limites de fond autorisée uniquement en cas de faible profondeur ou d'adossement aux bâtiments existants.</p> <p>Implantation sur 2 limites autorisée uniquement en cas d'adossement ou de terrain peu large</p> <p>Implantation sur une limite en cas d'adossement sur cette limite ou de largeur de terrain comprise entre 18 et 20 mètres.</p> <p>Dispositions visant imposer un recul suffisant des façades dans un but d'aération du tissu urbain et de protection des vis-à-vis.</p> <p>Recul important en cas de vue principale</p> <p>Le recul est moins</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>des vues directes, D = 9 m min.</p> <p>7.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comptant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies) D= H/2 min 3 m en cas d'absence vue.</p> <p>7.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond Largeur du terrain < à 20 m, bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, ou adossé à un mur séparatif de 5 m de haut, ou pour les constructions situées en zone UCb.</p> <p>7.3 - Si une façade comportant des baies principales n'est pas parallèle aux limites séparatives D mesuré au milieu de la façade = H min 12 m, D = 3/4H min 9 m.</p> <p>7.4 - Implantation des bâtiments "références" a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone. b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles</p>	<p>être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.</p> <p>La distance comptée horizontalement d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* à un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut situé en limite séparative doit être au moins égale à 9 mètres.</p> <p>7.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comptant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies) Inchangé</p> <p>7.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives* de fond Inchangé</p> <p>7.3 - Cas des façades comportant des baies principales non parallèles aux limites séparatives* Inchangé</p> <p>7.4 - Cas des bâtiments "références"* Inchangé</p>	<p>important en l'absence de vues principales car la gêne de vis-à-vis est plus limitée. Néanmoins réduction de la règle de distance en fonction de la hauteur prévue au POS pour faciliter le renouvellement urbain, mais sans réduction du minimum de 12 mètres qui paraît nécessaire en cas de vues principales.</p> <p>Implantation sur limites de fond autorisée uniquement en cas de faible profondeur ou d'adossement aux bâtiments existants.</p> <p>Règle spécifique pour les façades non parallèles aux limites.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>7.5 - Cas de terrains d'angle A l'angle des voies les prescriptions susvisées restent applicables. Cependant, lorsque des reculements figurent au plan, on considère que la largeur de la parcelle est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>7.6 - Modalités d'application Mesure de la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit, point le plus bas au niveau du sol naturel ou cote d'inondation quand le sol naturel est plus bas que le niveau indiqué à l'art. 1.</p> <p>7.7 - Saillies et surplombs dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article 11 :</p>	<p>7.5 - Cas d'unités foncières d'angle Inchangé.</p> <p>7.6 - Modalités d'application Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faitage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fond voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier du PPRI du fond voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p> <p>7.7 - Saillies et encorbellements dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article UC 11 :</p>	<p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Modalités d'application de la règle de l'article 7 pour les terrains d'angle.</p> <p>Précision apportée sur le mode de calcul de la règle pour permettre une interprétation précise.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>Dans les marges de retrait les constructions en superstructure sont interdites à l'exception des surplombs, et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.</p> <p>Les saillies et surplombs ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la limite séparative est supérieure ou égale à 12 m.</p> <p>Ils sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 m au-dessus du niveau du sol, - la profondeur de la saillie ou du surplomb ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 m. <p>7.8 - Servitude de cour commune Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.451-1 à L.451-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.</p> <p>En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article 8 par rapport aux constructions situées sur la parcelle voisine concernée par ladite servitude.</p>	<p>Inchangé</p> <p>7.8 - Servitude de cour commune Inchangé sauf suppression du minimum de 3 mètres.</p> <p>7.9 – Courettes : Les constructions pourront ne pas respecter les articles UC 7.1 à 7.3 lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative dont les façades comportent des baies. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.</p> <p>Dans ces cas, il pourra être imposé à la construction projetée de comporter une courette, située en regard de la courette ou de la baie voisine, d'une profondeur allant de 1,90 mètre à 3 mètres, mesurée par rapport à la limite séparative</p>	<p>de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Rappel de la disposition prévue au Code de l'Urbanisme. Toute fois modification de la disposition: prise en compte du nouvel article du Code de l'Urbanisme, abandon du minimum de 3 mètres sans utilité.</p> <p>Précision sur la conséquence du contrat de cours communes en matière d'implantation de la construction</p> <p>Une nouvelle disposition visant à permettre une distance suffisante entre façades et baies de part et d'autres des courettes.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7 (suite)		<p>aboutissant aux voies.</p> <p>7.10 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC) $D = H/2$ min 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur UCz :</p> <p>7.11 - Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies</p> <p>7.11.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies</p> <p>7.11.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales* $D = H$ min 8 mètres. En cas de mur aveugle ou de clôture d'au moins 5mètres de haut (en limites séparatives) faisant face à des vues directes, $D =$ min 8 mètres.</p> <p>7.11.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies) En cas de vues secondaires, $D = H/2$ min 3 mètres.</p> <p>7.11.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives : Implantation autorisée en cas de pignon aveugle.</p> <p>7.12 - Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)</p> <p>7.12.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond :</p> <p>7.12.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales $D = H$ min 8 mètres.</p> <p>7.12.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comptant</p>	<p>Règle visant à favoriser la réalisation des équipements publics, dont les contraintes sont souvent différentes des autres constructions.</p> <p>Incorporation du secteur du PAZ de l'Île de la Jatte dans le P.L.U.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7 (suite)		<p><u>pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u> D = H min. 3 mètres.</p> <p>7.12.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond : Implantation possible si pignon aveugle.</p> <p>7.13 - <u>Cas d'une façade non parallèle aux limites séparatives</u> D façade ou partie de façade = $\frac{3}{4}$ H min 6 mètres. si vue directe, $\frac{3}{8}$ H min 9 mètres. si D < 15 mètres.</p> <p>7.14 - <u>Cas des bâtiments "références"</u> Inchangé, reprend 7.4 du POS</p> <p>7.15 - <u>Cas d'unités foncières d'angle</u> A l'angle des voies les prescriptions susvisées restent applicables. Cependant, lorsque des reculements figurent au plan, on considère que la largeur de la parcelle est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 mètres.</p> <p>7.16 - <u>Modalités d'application</u> Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faitage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fond voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier du PPRI</p> <p>du fond voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote</p>	

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7 (suite)		<p>mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p> <p>7.17 - <u>Saillies et encorbellements dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article UC 11 :</u> Constructions en infrastructure et saillies autorisées dans les marges de reculement. Saillies autorisées si D limite séparative > 12 mètres ; H min 2,60 mètres, l = 1,40 et dixième de D limite séparative.</p> <p>7.18 - <u>Servitude de cour commune</u> Inchangé, Reprend le 7.8 du POS</p> <p>7.19 – <u>Courettes</u> Les constructions pourront ne pas respecter les articles UC 7.1 à 7.3 lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.</p> <p>Dans ces cas, il pourra être imposé à la construction projetée de comporter une courette, située en regard de la courette ou de la baie voisine, d'une profondeur allant de 1,90 mètre à 3 mètres, mesurée par rapport à la limite séparative* aboutissant aux voies.</p> <p>7.20 - <u>Règles particulières concernant les équipements publics :</u> Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	
Article 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée.</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><u>Dans les secteurs UCa et UCb :</u></p> <p>8.1 - Pour les constructions comprenant des façades en vis-à-vis (immeubles en U) l'implantation de</p>	

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 8 (suite)</p>	<p>8.2 - <u>L'implantation des bâtiments non contigus, immeubles en U, doit se faire selon les règles suivantes</u> a) D = H façade haute min 12 m en cas de vues directes sur façade basse, b) D = H façade basse min 12 m en cas de vue directe sur façade haute, c) D = H (façade basse, 1/2 façade haute) min 4 m en cas d'absence de vues.</p> <p>8.3 - <u>Implantation des bâtiments "références"</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.</p> <p>Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	<p>ces façades doit respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus *.</p> <p>8.2 - <u>L'implantation des bâtiments non contigus* doit se faire selon les règles suivantes :</u> Inchangé</p> <p>8.3 - <u>Cas des bâtiments "références"</u> Inchangé</p>	<p>Règle de recul visant à préserver les vis-à-vis et à maintenir des espaces libres entre les constructions. Le recul est moins important en l'absence de vues principales car la gêne de vis-à-vis est plus limitée.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 8 (suite)</p>	<p>8.4 - <u>Saillies et surplombs entre deux façades à l'opposite dans le respect de l'article 11</u> Saillies autorisées si D > 12 m. H min > 2,60 m. Profondeur max < 1/10 de D entre les façades, max 1,40 m.</p>	<p>8.4 - <u>Saillies et encorbellements entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UC 11</u> Inchangé</p> <p>8.5 – <u>Modalités d'application</u> Pour le calcul des distances entre bâtiments sur une même propriété, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toitures-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel entre les deux bâtiments, ou à partir de la cote de casier du PPRI de l'unité foncière lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p> <p>8.6 - <u>Dans le secteur UCz :</u> Les règles sont identiques à celles des secteurs UCa et UCb à l'exception des dispositions suivantes :</p> <p><u>L'implantation des bâtiments non contigus*, doit se faire selon les règles suivantes</u> La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades de bâtiments non contigus est au moins égale à :</p> <p>a) 3 mètres lorsque les façades ne comportent pas de baies ou si une seule façade comporte des baies ;</p> <p>b) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si les deux façades comportent des baies.</p>	<p>Règle limitant les saillies et surplomb entre 2 bâtiments afin de conforter l'objectif de ce recul sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p> <p>Incorporation du secteur du PAZ de l'Île de la Jatte dans le P.L.U.</p>
<p>Article 9</p>	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>9.1 - <u>L'emprise au sol des bâtiments:</u></p>	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>9.1 - <u>Dispositions particulières aux secteurs UCa et UCb</u></p>	

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 9 (suite)</p>	<p>9.1. a- <u>si le terrain ne comprend aucune bande de 15m figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :</u> UCa = 36 %, UCb 12 % - l'emprise résultant de l'application des articles 6 et 7 en zone UCb, le long du boulevard Paul-Emile Victor.</p> <p>9.1. b- <u>si le terrain comprend une bande de 15m figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :</u> Pas d'emprise dans la bande. Arrière de la bande : 36 %</p> <p>9.2 – Terrains inférieurs à 300 m² à l'angle de deux voies : pas d'emprise.</p> <p>9.3 - Emprise des bâtiments "références" : a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles générales de la zone. b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère</p>	<p>9.1.1 - <u>si l'unité foncière ne comprend aucune bande de 15mètres figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :</u> Inchangé</p> <p>9.1.2 - <u>si l'unité foncière comprend une bande de 15mètres figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :</u> Inchangé</p> <p>9.1.3 - Inchangé</p> <p>9.2 - Dispositions particulières au secteur UCz : Par dérogation aux dispositions de l'article UC 9.1, le pourcentage d'emprise est limité au pourcentage existant sur l'unité foncière au jour d'approbation du P.L.U.</p> <p>9.3 Pour toute la zone :</p> <p>9.3.1 - Emprise des bâtiments "références" : Inchangé</p>	<p>Limitation de l'emprise au sol dans un but d'aération du tissu urbain et de préservation d'espaces verts perméables.</p> <p>Disposition visant à favoriser l'édification de constructions en bordure de rue.</p> <p>Cas particulier pour les petits terrains et les terrains d'angle, afin de ne pas rendre ces terrains inconstructible.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'emprise au sol est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 9 (suite)</p>	<p>du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>9.4 - Pour les équipements collectifs d'intérêt général visés au 1.1.1.3. le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65% dans la zone UCa.</p> <p>9.5 - 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les locaux améliorant l'hygiène et la sécurité (locaux poubelles, abris vélos, loges de gardien...)</p>	<p>9.3.2 – Inchangé, reprend le 9.5 du POS</p> <p>9.3.3 – Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 65%.</p>	<p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril</p> <p>Règle visant à permettre la réalisation des CINASPIC dont les caractéristiques sont souvent particulières. Précision : le terme intérêt général est remplacé par le terme intérêt collectif (cf. R 123-9 du CU)</p> <p>Disposition visant à adapter la règle pour compléter permettre la réalisation de locaux divers nécessaires à l'amélioration des constructions.</p>
<p>Article 10</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - Compte tenu du plafond du secteur :</p> <p>10.1.1 - Zone UCa 21 m. R+6 Supplément de 2 m en cas de H sous plafond > 2,50 m.</p> <p>10.1.2 - Zone UCb : 6,50 m. le long des boulevards Paul-Émile Victor et du Parc. Sur le boulevard de Courbevoie, un</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>Dans les secteurs UCa et UCb :</p> <p>10.1 - Compte tenu du plafond du secteur :</p> <p>10.1.1 - Secteur UCa Inchangé.</p> <p>Ajout : un supplément de 4 mètres pour les immeubles de bureaux en cas de hauteur sous plafond < 2.50 sans dépasser R+6 pour bureaux et habitations.</p> <p>10.1.2 - Secteur UCb : Inchangé</p>	<p>Règle de hauteur fixée en fonction des gabarits des constructions existantes.</p> <p>Les hauteurs sont déterminées en fonction de la typologie des constructions de ce secteur.</p> <p>Faciliter la réalisation de bureaux aux nouvelles normes.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>supplément de hauteur au faitage de 1,50 m est autorisé sur 1/3 de la longueur de la parcelle pour motif architectural.</p> <p>10.2 - <u>Compte tenu des voies adjacentes en zone UCa :</u> 10.2.1 - H = L + marge de reculement</p> <p>10.2.2 - Droit de retour de 15 m.</p> <p>10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives en bordure des voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.</p> <p>10.3 - <u>Hauteur des bâtiments "références" :</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, la hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en</p>	<p>10.2 - <u>Compte tenu des voies adjacentes en secteurs UCa :</u> 10.2.1 – Inchangé</p> <p>10.2.2 - Inchangé.</p> <p>10.2.3 – Inchangé</p> <p>10.3 - <u>Hauteur des bâtiments "références" :</u> Inchangé</p>	<p>Limitation de la hauteur en fonction de la largeur de la rue (ensoleillement).</p> <p>Règle nécessaire pour les terrains d'angle lorsque la largeur des 2 rues est différentes.</p> <p>Exception visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions</p> <p>Pour les bâtiments références maintien des gabarits existants (volonté de protection</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>10.4 - Modalités d'application :</p> <p>10.4.1 - La hauteur de la verticale est mesurée Pour le point le plus bas : Cote de nivellement du trottoir. Cote de casier en cas de nivellement inférieur aux normes du PPRI Pour le point le plus haut : Acrotère ou faîtage.</p> <p>10.4.2 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.</p> <p>10.5 - En UCa uniquement, la hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article 11.2 et à condition que :</p> <p>- la hauteur soit au maximum de 3 m pour les pièces à usage de loisirs et sorties d'escaliers et de 4 m pour les chaufferies et les appareils de conditionnement d'air et machinerie d'ascenseurs, comptée à partir du niveau de la terrasse, et que - leur implantation soit en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.</p>	<p>10.4 - Modalités de calcul de la hauteur :</p> <p>Inchangé</p> <p>10.4.2 – Inchangé</p> <p>10.4.3 – Pour les unités foncières en pente et les unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus de la cote médiane n'excède pas 1,50 mètre.</p> <p>10.4.4 - Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.</p> <p>10.5 - En UCa uniquement, la hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article UC 11.2 et à condition que :</p> <p>Inchangé</p> <p>10.6 - Dans le secteur UCz : Les règles sont identiques à celles des secteurs UCa et UCb à l'exception des dispositions suivantes :</p>	<p>Définition des modalités d'application de l'article 10.</p> <p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Règle spécifique pour les terrains en pente.</p> <p>Prise en compte du cas des terrains en pente et des constructions situées dans le PPRI avec un RDC surélevé.</p> <p>Disposition passant de l'article 11 à l'article 10.</p> <p>Disposition visant à favoriser et réglementer l'aménagement des toitures-terrasse.</p> <p>Incorporation du secteur du PAZ de l'Île de la Jatte</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
		La hauteur des constructions est fixée au document graphique annexé au présent règlement.	
Article 12	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12.1 - Dispositions générales</p> <p>Obligation de prévoir du stationnement pour toute opération de construction.</p> <p>12.1.1 – Places doubles autorisées</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sens unique 3,50 m - double sens desservant jusqu'à 50 voitures 3,50 m <ul style="list-style-type: none"> • cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore, • leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m. Dans le cas où il est égal à 5 m, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe. - double sens desservant plus de 50 voitures 5,00 m - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules. <p>Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.</p> <p>La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12.1 - Dispositions générales</p> <p>Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.</p> <p>12.1.1 – Inchangé</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :</p> <p>Inchangé</p>	<p>Les normes de stationnement sont définies en fonction des besoins de chaque catégorie de construction</p> <p>Les places doubles sont possibles car un même propriétaire de grand logement ou d'activité peut utiliser plusieurs places.</p> <p>Règle fixée pour permettre un accès aisé aux places de stationnement.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>12.1.3 - Les besoins en stationnement sont calculés de la manière suivante :</p> <p>12.1.3.1 - <u>Constructions à usage d'habitation :</u> - chambres individuelles 1 pl/2 chambres - studios et 2 pièces 1 pl/logement - 3 et 4 pièces 1,5 pl/logement - 5 pièces et plus 2 pl/logement - Pour les logements d'une SHON inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.</p> <p>12.1.3.2. Ratios précédents non applicables aux logements locatifs, une place par logement locatif social.</p> <p>12.1.3.3 - <u>Constructions autres que celles à usage d'habitation :</u></p> <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <p>- Ateliers d'artisanat 20 % de la SHON 1 place minimum</p> <p>- Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² 60 % de la SHON minimum 2 places</p>	<p>12.1.3 - Les besoins en stationnement sont calculés de la manière suivante :</p> <p>12.1.3.1 - <u>Constructions à destination d'habitation :</u> Inchangé</p> <p>12.1.3.2 Inchangé Ajout : Pour la construction de logements sociaux, le nombre de places minimal est le suivant : - règle générale : 1 pl/logement ; - logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 pl/logement - logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² : pas de place exigée.</p> <p>12.1.3.3 - <u>Occupations du sol autres que celles à usage d'habitation :</u> - Bureaux : 60 % de la surface de plancher de la construction hors surface* des restaurants* d'entreprises ou RIE, dont 5% réservés au stationnement des deux roues motorisés. - Artisanat : 20 % de la surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place.</p> <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <p>- Commerces : 60 % de la surface de plancher de la construction, avec un minimum de 2 places, Des places de livraison correspondant aux besoins (personnel ; clientèle ; approvisionnement ; distribution pour les commerces qui livrent leurs produits...) devront également être réalisées. - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher 60 % de la surface de plancher avec un</p>	<p>Le besoin en stationnement varie selon la taille des logements et le nombre de pièces.</p> <p>Introduction de dispositions particulières pour le logement social</p> <p>Application de l'article L-123.1.13 du Coe de l'Urbanisme.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins des différentes formes d'activité (plus d'emplois par m² pour les bureaux que pour les autres activités) mais néanmoins limitée pour inciter l'utilisation des transports collectifs.</p> <p>Normes correspondant aux besoins des différents types d'établissements.</p> <p>Précisions apportées pour les places de livraison</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>- Centres supérieurs à 200 m² 100 % de la SHON + places de livraison de dimensions suffisantes</p> <p>- Marchés (1) 60 % de la SHON + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)</p> <p>- Hôtels (1) 1 pl/3 chambres et une place de car pour 30 chambres</p> <p>- Restaurants (2) 1 pl/3 personnes.</p> <p>- Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place 1 pl/3 personnes minimum 2 places</p> <p><u>Etablissements sanitaires et sociaux</u></p> <p>- hôpitaux (1) cliniques 40 % de SHON</p> <p>- résidence pour personnes âgées ou étudiants, ou foyers de jeunes travailleurs 1 pl/10 chambres</p> <p><u>Etablissements scolaires</u></p> <p>- enseignement maternel, primaire, secondaire 1 pl/classe</p> <p>- enseignement secondaire et supérieur (2 roues) 1 m²/4 élèves</p> <p>- enseignement supérieur 1 pl/10 élèves</p> <p>- crèches et haltes-garderie 1 place/20 enfants</p> <p><u>Etablissements sportifs</u></p> <p>- salles et aires de jeux 10 % de l'emprise</p> <p>- piscine et patinoires (1) 100 % de l'emprise.</p> <p><u>Etablissements divers</u></p> <p>- salles de réunions (1) 1 pl/12 personnes</p> <p>- salles de spectacles (1) 1 pl/12 personnes.</p>	<p>minimum de 2 places</p> <p>- Commerces supérieurs à 200 m² de surface de planchers : 100 % de la surface de plancher de la construction+ places de livraison de dimensions suffisantes</p> <p>- Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place 1pl/3 personnes minimum 2 places</p> <p>- Marchés (1) 60 % de la surface de plancher de la construction+ places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)</p> <p>- Hôtels (1) 1pl/3 chambres et une place de car pour 30 chambres,</p> <p>- Restaurants surface de plancher < ou égale à 100 m² : minimum 5 places</p> <p>100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : minimum 10 places</p> <p>surface de plancher > 350 m² : 60 places</p> <p>CINASPIC</p> <p><u>Etablissements de soins (sanitaires ou sociaux)</u></p> <p>Inchangé</p> <p><u>Etablissements d'enseignement et de petite enfance</u></p> <p>Inchangé</p> <p><u>Etablissements sportifs</u></p> <p>Inchangé</p> <p><u>Etablissements divers</u></p> <p>Inchangé, ajout de :</p> <p><u>Pépinières d'entreprises et autres CINASPIC :</u></p> <p>pas d'obligation de stationnement</p>	<p>La règle de stationnement pour les restaurants est modulée selon leur surface.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Disposition visant à encourager le développement des jeunes entreprises et d'autres</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>12.1.4 - Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.1.5 - Norme de stationnement deux roues :</p> <p>S'agissant des équipements collectifs d'intérêt général, et nonobstant les dispositions de l'article 12.1, ces places pourront être réalisées à l'extérieur des immeubles, à condition d'être intégrées à l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destination logement 1 m² par logement avec un minimum de 2 m² - Autres destinations 1 m² par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de 2 m² <p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement :</p> <p>En cas de non-réalisation, concession dans un parc public,</p>	<p>Ces ratios peuvent varier compte tenu de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires</p> <p>12.1.4 - Norme de stationnement vélos:</p> <p>Pour les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, à l'intérieur de la construction.</p> <p>Pour les commerces avec livraison : il est exigé la réalisation d'emplacements de stationnement vélos en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.</p> <p>Pour les CINASPIC d'enseignement secondaire et supérieur : 1 m²/4 élèves. Pour les autres CINASPIC, pas d'obligation de stationnement.</p> <p>12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur utile 5,00 mètres, - largeur utile 2,50 mètres, - dégagement utile 6,00 mètres. <p>12.1.6 - Bâtiments existants :</p> <p>Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement :</p> <p>Inchangé</p>	<p>CINASPIC. Définition d'une règle spécifique en cas de travaux sur un immeuble existant.</p> <p>Dispositions visant à encourager l'utilisation des vélos et à imposer des places pour les deux roues.</p> <p>Renforcement des obligations en matière de deux roues.</p> <p>Obligation pour les livraisons de commerces.</p> <p>Règle particulière pour les CINASPIC.</p> <p>Précisions sur les dimensions des places de stationnement.</p> <p>Précisions apportées pour le calcul de la norme dans le cas de travaux ou de changements de destinations de bâtiments existants.</p> <p>Solutions alternatives prévues au Code de l'Urbanisme pour satisfaire le besoin de stationnement en cas d'impossibilité de</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>acquisition de places dans un parc privé, participation financière</p> <p>12.3 - <u>Modification des aires de stationnement</u> Aucune place de stationnement existante ne peut être supprimée lorsque les normes définies ci-dessus ne sont pas respectées.</p>	<p>12.3 - <u>Modification des aires de stationnement</u> Aucune place de stationnement existante et conforme à la norme NF P 91-100 ne peut être supprimée sans être remplacée.</p>	<p>réalisation sur le terrain</p> <p>Ajout d'une précision indiquant que seules les places non conformes peuvent être supprimées sans être remplacées.</p>
<p>Article 13</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>13.1 - 50 % de la superficie non bâtie du terrain hors marge de reculement doit être plantée et comprendre au minimum deux arbres à haute tige par 100 m² de terrain nu. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 m. Pour les terrains sur lesquels l'installation de tennis est réalisée conformément à l'article UCb 1.1.2.1, ce pourcentage est ramené à 25 %.</p> <p>13.2 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes de parking respectant l'article 12.1.2 et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 m.</p> <p>13.3 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences suivantes, platanes,</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>13.1 – Inchangé avec des modifications de formes.</p> <p>13.2 - Les arbres remarquables figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.</p> <p>13.3 – Inchangé, reprend le 13.2 du POS</p> <p>13.4 – Inchangé, reprend le 13.3 du POS</p>	<p>Dispositions visant à imposer des espaces libres et verts et des plantations pour préserver le caractère vert de la ville.</p> <p>La moitié de la surface du terrain non bâti et hors marge e reculement doit être plantée afin de garantir le caractère vert du quartier.</p> <p>Nouvelle disposition de protection des arbres remarquables</p> <p>Volonté de verdir les espaces situés devant les constructions.</p> <p>Protection des arbres existants qui doivent être conservés ou remplacés.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 13 (suite)</p>	<p>tilleuls, marronniers.</p> <p>13.4.- Les règles définies en article 13 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements collectifs d'intérêt général visés aux articles 1.1.1.3, 1.1.2.1 et 1.1.2.4.</p> <p>Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation des équipements collectifs d'intérêt général doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec le fonctionnement de ces équipements.</p>	<p>13.5.- Les règles définies à l'article UC 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) d'enseignement.</p> <p>Inchangé</p>	<p>Introduction de la nouvelle notion de CINASPIC</p> <p>Précision sur le fait que cette exonération ne concerne que les équipements scolaires (contraintes liées aux cours d'écoles)</p>
<p>Article 14</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>14.1 - Les valeurs du C.O.S. sont de 2,20 en UCa et de 0,20 en UCb</p> <p>14.2 - Pour la reconstruction ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation le long du Bd Paul-Émile Victor, les droits à construire résultent de l'application des articles 1 à 13.</p> <p>14.3 - Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions des équipements collectifs d'intérêt général visés à l'article 1.1.3, ni aux équipements d'infrastructure, les possibilités de constructions résultant de l'application des autres articles du règlement.</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>Rappel : il est fait application des dispositions des articles 5.2 (COS de fait) et 8.1 (majorations de constructibilité) des dispositions générales.</p> <p><u>Dans les secteurs UCa et UCb :</u></p> <p>14.1 – Inchangé</p> <p>14.2 - Inchangé</p>	<p>Fixation d'un coefficient d'occupation des sols en fonction des caractéristiques des différents secteurs.</p> <p>Ce rappel remplace l'ancien article 14.4 du POS et introduit la nouvelle notion de CINASPIC</p> <p>Précision concernant l'application de l'article 14 aux CINASPIC, en raison des contraintes particulières de ces constructions.</p> <p>Pour ce cas particulier les règles sont définies en gabarit.</p> <p>Remplacé par le rappel</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 14 (suite)</p>	<p>14.4 - Un supplément de COS de 0,8 est autorisé en sous-sol pour les opérations visées à l'article 1.1.1.2. et 1.1.1.4.</p> <p>14.5 - <u>Bâtiments "références"</u></p> <p>a) la réhabilitation des bâtiments référence ou la reconstruction à l'identique après sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" pourra être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</p> <p>1) mettre en valeur le patrimoine architectural de Neuilly-sur-Seine, 2) maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti de rue, 3) moderniser le patrimoine bâti, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension d'un bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - reconstruction d'un bâtiment sinistré ou constituant un péril qui ne pourrait pas être reconstruit à l'identique, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>La valeur totale du COS autorisé sur la parcelle est celui de l'article 14.1 ou 14.2.</p>	<p>14.3 – travaux sur immeubles existants à usage d'établissements de soins* (sanitaires ou sociaux) Supprimée</p> <p>14.3 – <u>Linéaires commerciaux repérés au plan de zonage 5.2 :</u> Un supplément de COS de 0,2 est autorisé pour les destinations commerce et artisanat à rez-de-chaussée, ce supplément s'ajoute au COS autorisé en UC 14.1.</p> <p>14.4 – <u>Modifications de bâtiments "références"</u></p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p>	<p>Disposition supprimée, ce sont des CINASPIC qui sont exonérés de règles de COS.</p> <p>Disposition visant à favoriser le commerce de proximité et l'artisanat.</p> <p>Protection des bâtiments références Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UC	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 14 (suite)		<p>14.5 – Un C.O.S. spécifique est autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire pour les motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</p> <p>a) - la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, au droit de la voie publique, par adossement à des murs pignons de bâtiments existants de part et d'autre du terrain dans la limite des héberges.</p> <p>- la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes, pour les terrains bordés par plusieurs voies, dans le respect de l'article UC 10. Pour les deux motifs visés ci-dessus, le plafond de C.O.S est fixé à 20% en plus du COS autorisé,</p> <p>- les adaptations architecturales et les opérations d'amélioration de façade. Pour ce motif, le plafond de C.O.S est fixé à 10% de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante (C.O.S de fait majoré de 10%).</p> <p>b) l'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants, et les aménagements intérieurs restreints. Le plafond de C.O.S est fixé à 10% de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existantes (C.O.S de fait majoré de 10%).</p> <p>c) En cas d'application des dispositions des motifs exposés en UC 14.5 b), le plafond de C.O.S. est fixé à 20 % de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante.</p> <p>L'application d'un des motifs du 14.5 a) et 14.5 b) peut être cumulée.</p> <p><u>Dans le secteur UCz :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de C.O.S</p>	<p>Disposition visant à favoriser le renouvellement urbain et l'insertion architecturale.</p> <p>Un COS supplémentaire est prévu dans un certain nombre de cas, pour remplacer les dispositions relatives au dépassement de COS de l'article 15 du POS qui ne sont plus possibles.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 1</p>	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1.1 - <u>Ne sont admis que :</u></p> <p>1.1.1 - Les constructions à usage d'habitation et d'hôtellerie.</p> <p>1.1.2 - Les locaux à usage de commerce de détail et à usage d'artisanat, à l'exclusion des activités de prestation de service supérieure à 100 m² de surface utile.</p> <p>1.1.3 - Les équipements collectifs d'intérêt général suivants :</p> <p>1.1.3.1 - Les établissements scolaires, sociaux</p> <p>1.1.3.2 - les équipements hospitaliers</p> <p>1.1.3.3- Les aires de jeux, les établissements sportifs et culturels ouverts au public</p> <p>1.1.3.4 - Les constructions liées au fonctionnement des services publics</p> <p>1.1.4 - Les restructurations et reconstructions de bâtiments existants à usage d'établissements de soins ou leur extension.</p> <p>Secteur UDb uniquement <i>Les restructurations et reconstructions des bâtiments existants à usage de bureaux à condition que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface hors œuvre nette respecte le COS de la zone, - Les parties reconstruites respectent les règles des articles 3 à 13, - Les travaux sur les parties réhabilitées construites et non conformes <p>1.1.5 - Les locaux à usage de stationnement en sous-sol.</p> <p>1.1.6 - Les annexes aux constructions visées aux paragraphes 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5 (chaufferies d'immeuble, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation, aires de stationnement) à condition qu'elles</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <p>1.1 - Les constructions et occupations du sol à destination de bureaux, d'industrie, ou d'entrepôt.</p> <p>1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 mètres.</p> <p>1.3 - L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :</p> <p>a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UD 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.</p> <p>b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UD 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3</p> <p>1.1.4 - Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.</p>	<p>Les conditions définies aux articles 2.1 et 2.2 sont inscrites pour limiter les nuisances et les risques. Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Protection du caractère résidentiel de la zone.</p> <p>Éviter les affouillements et exhaussements importants sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>interdiction des installations susceptibles d'être nuisantes sauf exceptions.</p> <p>Rajout de cette mention qui ne figurait pas dans cette zone.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 1 (suite)</p>	<p>soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol de ceux-ci.</p> <p>1.1.7 - L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, des chaufferies d'immeuble et des aires de stationnement.</p> <p>1.2 - <u>Sont admis sous conditions spéciales</u></p> <p>1.2.1 – Se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (servitude d'utilité publique du POS).</p>		
<p>Article 2</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>2.1 - Les occupations et utilisations du sol non admises en article 1.</p> <p>2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 m.</p>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.</p> <p>2.1 – <u>Dans la zone UD</u> :</p> <p>2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>2.1.2 - L'aménagement des installations classées existantes, à condition :</p> <p>a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des</p>	<p>Le caractère de la zone UD étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Les travaux sur constructions existantes sont autorisés dans le périmètre de la servitude d'urbanisme.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire l'aménagement des installations existantes.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 2 (suite)		<p>dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>2.1.3 – Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation) sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous sol de ceux-ci.</p> <p>2.1.4 - Protection du commerce et de l'artisanat sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.</p> <p>2.1.5 - Changements d'usage d'habitations : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.</p> <p>2.2 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique.</p> <p>2.3 – Dans le secteur UDb : La restructuration, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à usage de bureaux est autorisée à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface* hors œuvre nette respecte le COS de la zone, - Les parties reconstruites respectent les règles des articles UD 3 à 13, - Les travaux sur les parties réhabilitées construites et non conformes aux articles UD 3 à 13 rendent ces parties plus conformes aux dispositions réglementaires méconnues ou sont étrangères à ces dispositions. 	<p>Précision sur les conditions pour les installations classées annexes aux constructions.</p> <p>L'article L-123.1.5.7° bis du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement identifie les voies où doit être préservée la diversité commerciale, le commerce de détail et de proximité, et définit les prescriptions permettant cet objectif</p> <p>Voir justification dans le tableau des dispositions générales.</p> <p>Disposition introduite pour des raisons de sécurité publique.</p> <p>Exception à l'interdiction des bureaux pour la reconstruction ou l'aménagement des bureaux existants (afin de permettre l'amélioration du patrimoine)</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant</p>	<p>Cet article, n'est prévu que dans des cas particuliers qui ne concernent pas la commune de Neuilly-sur-seine. Il est désormais sans objet sur l'ensemble des zones du PLU.</p>
Article 6	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées</p> <p>6.1 - D = 6 m par rapport à l'axe des voies publiques, 4 m par rapport aux voies privées.</p> <p>6.2-Si aucune marge de reculement ne <u>figure au plan</u>, l'Alignement ou retrait min. 2,50 m</p> <p>6.3 - Si une marge de reculement figure au plan Construction de superstructure interdite dans les marges. Construction d'infrastructure interdites dans les marges < à 10 m, autorisées dans les marges < à 10 m si situées à + de 4 m de l'alignement, et dans les marges de 20 m si situées à + de 6 m de l'alignement.</p> <p>6.4 - <u>Implantation des bâtiments "références"</u></p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées</p> <p>6.1 - Inchangé</p> <p>6.2 - <u>En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage reculement ne figure au plan</u>, Inchangé</p> <p>6.3 – <u>En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage</u></p> <p>Inchangé</p> <p>6.4 - <u>Implantation des bâtiments "références"</u>**</p> <p>a) Inchangé</p>	<p>La règle d'implantation est fixée en fonction de la typologie existante de la zone. Elle est différente selon, les rues en fonction de l'implantation des constructions existantes (à l'alignement ou en retrait)</p> <p>En l'absence de marge de recul : implantation à l'alignement ou en recul un minimum de 2.50 mètres. Une telle indication permet d'être plus précis sur les secteurs dans lesquels l'implantation en retrait est souhaitable compte tenu de l'implantation des constructions du secteur.</p> <p>Protection des marges de recul qui permettent de conforter les formes urbaines existantes (implantation recul sur rue). Les sous-sols peuvent cependant être largement admis.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection).</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>6.5 - <u>Modalités d'application</u></p> <p>6.5.1 - A l'angle de deux voies, obligation d'un pan coupé de 5 mètres formant un angle similaire sur les deux alignements.</p> <p>6.5.2 - Travaux autorisés pour les constructions sises en marge de reculement, sauf surélévation ou extension.</p> <p>6.6 - <u>Saillies et surplombs</u></p> <p>6.6.1 - Saillies sur le domaine public</p> <p>6.6.1.1 - <u>Saillies et surplombs en bordure des voies autres que celles définies au 6.6.1.2 :</u> Saillies possibles si voie > à 12 m de larges : profondeur < 1/30^e de la voie et 1,20 m, H min. 5,50 m.</p>	<p>b) Inchangé</p> <p>c) Inchangé</p> <p>6.5 - <u>Modalités d'application</u></p> <p>6.5.1 - Inchangé</p> <p>6.5.2 - Inchangé</p> <p>6.6 – <u>Saillies* et encorbellements*</u></p> <p>6.6.1 – <u>Saillie set encorbellements en surplomb des voies* et emprises publiques</u></p> <p>6.6.1.1 – <u>Saillies* et encorbellements* en bordure des voies autres que celles définies à l'article UD 6.6.1.2 :</u></p> <p>Inchangé avec des modifications de forme.</p>	<p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril</p> <p>Pans coupés pour assurer une meilleure visibilité.</p> <p>Disposition visant à permettre la rénovation des constructions existantes situées dans la marge de recul.</p> <p>Réglementation des saillies et surplombs en fonction de la largeur des voies, pour garantir l'aspect architectural des façades et assurer la cohérence avec les règlements de voiries.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>6.6.1.2 - Saillies et surplombs en bordure : du Boulevard Bineau (RD 908) Bd Bourdon, Bd du Général Leclerc Bd du Général Koenig (RD1) de la rue de Sablonville (RD 16 E) du Bd du Château (entre le Bd Bineau et Levallois) Les saillies devront être conformes à la réglementation départementale en vigueur.</p> <p>6.6.2 - Saillies et surplombs sur les marges de reculement : Saillie autorisée en marge de reculement D'au moins 4 m si H>2,60 m, l = 1,20 pour une marge < à 10 m et 1,40 si la marge > 10 m.</p> <p>6.7 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse : Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux voies est déterminée conformément aux dispositions de la planche graphique ci-annexée, nonobstant les règles définies ci-dessus.</p>	<p>6.6.1.2 – Saillies* et encorbellements* en bordure de certaines voies :</p> <p>Inchangé</p> <p>6.6.1.3 - La mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir de 5,50 mètres de hauteur est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité à la date d'approbation du PLU (à l'exception des bâtiments références).</p> <p>6.6.2 - Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement :</p> <p>Inchangé</p> <p>6.6.3 – Modénatures :</p> <p>Les modénatures sont autorisées en saillies.</p> <p>6.7 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse :</p> <p>Inchangé</p>	<p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Précision apportée au règlement concernant les modénatures des façades.</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>
<p>Article 7</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 Dans le secteur UDa</p> <p>7.1.1 - Dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 Dans le secteur UDa</p> <p>7.1.1 - Dans une bande de 20 mètres. comptée à partir de</p>	<p>En bordure de voie l'implantation peut se faire sur les limites</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p><u>existant ou projeté, ou des reculements imposés :</u> Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.</p> <p><u>7.1.2 - Au-delà de la bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement existant ou projeté, ou des reculements imposés :</u> L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que dans le cas suivant : - Bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, ou adossé à un mur séparatif de 5 m de haut.</p> <p><u>7.1.3 - Dispositions relatives à l'implantation des bâtiments situés en retrait des limites séparatives :</u></p> <p>7.1.3.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales a) $D = H \text{ min } 12 \text{ m.}$ b) D mur aveugle face à une façade comportant des vues = 9 m. min</p> <p>7.1.3.2 - Implantation des façades ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies) $D = H/2 \text{ min } 3 \text{ m.}$</p> <p><u>7.2 Dans les secteurs UDb et UDc</u></p> <p><u>7.2.1 - Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement</u></p> <p>7.2.1.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives joignant l'alignement</p> <p><u>7.2.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales</u> D limite séparative = H min. 12 m et 1/6 de la largeur de la parcelle. D mur aveugle face à une façade comportant des vues = 9 m. min</p> <p>7.2.1.1.2 - Implantation des façades</p>	<p><u>l'alignement* de la limite de la voie privée* ou de tout recul imposé :</u></p> <p>Inchangé</p> <p><u>7.1.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement* de la limite de la voie privée* ou de tout recul imposé :</u></p> <p>Inchangé</p> <p><u>7.1.3 - Dispositions relatives à l'implantation des bâtiments situés en retrait des limites séparatives* :</u></p> <p>7.1.3.1 - Inchangé</p> <p>7.1.3.2 - Inchangé</p> <p><u>7.2 Dans les secteurs UDb et UDc</u></p> <p><u>7.2.1 - Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies</u></p> <p>7.2.1.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies</p> <p><u>7.2.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales</u></p> <p>Inchangé</p> <p>7.2.1.1.2 - Implantation des façades</p>	<p>compte tenu du caractère de front bâti.</p> <p>Volonté de protéger les coeurs d'îlots en imposant une implantation en retrait des limites, sauf exception.</p> <p>Dispositions visant imposer un recul suffisant des façades dans un but d'aération du tissu urbain et de protection des vis-à-vis</p> <p>Recul important en cas de vue principale</p> <p>Cas particulier en cas de mur aveugle en vis-à-vis Recul plus réduit en cas d'absence de baies.</p> <p>Recul important en cas de baies principales, recul moins important si la façade est en vis-à-vis d'un mur aveugle.</p> <p>Recul moins important en</p>

* Voir définition

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p><u>ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u> D limite séparative = 1/6 de la largeur de la parcelle, 3 m min.</p> <p>7.2.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives</p> <p>7.2.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites : a) Quand il est fait mention « ordre continu » sur le plan, implantation sur les limites obligatoires sur une profondeur de 15 mètres. b) Implantation possible sur les deux limites quand - bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, adossé à un mur séparatif d'au moins 5 m. - parcelle < à 18 m de large</p> <p>7.2.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite : L'implantation sur une seule limite est autorisée uniquement dans les cas suivants : Largeur du terrain entre 18 et 20 m, avec marge de 1/6 du terrain. Bâtiment adossé à un bâtiment en bon état, ou adossé à un mur séparatif de 5 m de haut avec marge de 1/3 du terrain.</p> <p>7.2.2 - Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond)</p> <p>7.2.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond :</p> <p>7.2.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales D = H min 12 m En cas de mur aveugle faisant face à une façade dont le RDC comporte des vues directes, D = 9 m min.</p>	<p><u>ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u></p> <p>Inchangé avec modifications de forme</p> <p>7.2.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p>7.2.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites : a) Inchangé avec corrections de rédactions b) Implantation autorisée sur les deux limites quand : - construction peut s'adosser à deux constructions en on état en bordure des reculements imposés ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5mètres de haut. - unité foncière < à 18 m de large.</p> <p>7.2.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite : Inchangé</p> <p>7.2.2 - Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)</p> <p>7.2.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond :</p> <p>7.2.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative*, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres. La distance comptée horizontalement d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* à</p>	<p>cas d'absence de baies principales.</p> <p>Implantation sur 2 limites autorisée uniquement en cas d'adossement ou de terrain peu large</p> <p>Implantation sur une limite en cas d'adossement sur cette limite ou de largeur de terrain comprise entre 18 et 20 mètres.</p> <p>Dispositions visant imposer un recul suffisant des façades dans un but d'aération du tissu urbain et de protection des vis-à-vis</p> <p>Recul important en cas de vue principale Cas particulier en cas de mur aveugle en vis-à-vis</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>7.2.2.1.2 - <u>Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)</u> D= H/2 min 3 m en cas d'absence vue.</p> <p>7.2.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond : L'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement dans les cas suivants : - Profondeur < 15 m, adossement à construction en bon état, mur de clôture de 5 m.</p> <p>7.3 - <u>Si une façade ou une partie de bâtiment comportant des baies principales n'est pas parallèle aux limites séparatives</u> D mesuré au milieu de la façade = H min 12 m, D = 3/4H min 9 m.</p> <p>7.4 - <u>Implantation des bâtiments "références"</u> a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants : - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence"</p>	<p>un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut situé en limite séparative doit être au moins égale à 9 mètres.</p> <p>7.2.2.1.2 - <u>Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales* (baies secondaires ou absence de baies)</u> Inchangé</p> <p>7.2.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond : Inchangé</p> <p>7.3 - <u>Cas de façade ou une partie de bâtiment comportant des baies principales non pas parallèles aux limites séparatives *</u> Inchangé</p> <p>7.4 -<u>Cas des bâtiments "références"</u> a) Inchangé b) Inchangé</p>	<p>Recul moins important en cas d'absence de baies principales.</p> <p>Implantation sur limites de fond autorisée uniquement en cas de faible profondeur ou d'adossement aux bâtiments existants.</p> <p>Règle spécifique pour les façades non parallèles aux limites.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'implantation par rapport à la rue est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>7.5 - Cas des terrains d'angles A l'angle des voies, les prescriptions susvisées restent applicables. Cependant, lorsque les reculements figurent au plan, on considère que la largeur de la parcelle est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>7.6 - Modalités d'application Mesure de la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit, point le plus bas au niveau du sol naturel ou côte d'inondation quand le sol naturel est plus bas que le niveau indiqué à l'art. 1.</p> <p>7.7 - Saillies et surplombs dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article 11 Dans les marges de retrait les</p>	<p>c) Inchangé</p> <p>7.5 - Cas des unités foncières d'angles Inchangé avec modification de « parcelle » en « unité foncière ».</p> <p>7.6 - Modalités d'application Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fond voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier du PPRI du fond voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p> <p>7.7 - Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement (latérales et arrières) dans le respect de l'article UD 11</p>	<p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril</p> <p>Modalités d'application de la règle de l'article 7 pour les unités foncières d'angle.</p> <p>Précision apportée sur le mode de calcul de la règle pour permettre une interprétation précise.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>constructions en superstructure sont interdites à l'exception des surplombs, et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.</p> <p>Les saillies et surplombs ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la limite séparative est supérieure ou égale à 12 m.</p> <p>Ils sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 m au-dessus du niveau du sol. - la profondeur de la saillie ou du surplomb ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 m. <p>7.8 - <u>Servitude de cour commune</u> Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.451-1 à L.451-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.</p> <p>En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article 8 par rapport aux constructions situées sur la parcelle voisine concernée par ladite servitude.</p> <p>7.9 -<u>Implantation des constructions figurant sur les plans-masse</u> Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est déterminée conformément aux dispositions de la planche graphique ci-annexée, nonobstant les règles définies ci-dessus.</p>	<p>Inchangé</p> <p>7.8 - <u>Servitude de cour commune</u> Abandon du minimum de 3 mètres renvoie au respect de l'article UD8.</p> <p>7.9 -<u>Implantation des constructions figurant sur les plans-masse</u> Inchangé</p> <p>7.10 – <u>Courettes</u> Les constructions pourront ne pas respecter les articles UD 7.1 à 7.3</p>	<p>autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Rappel de la disposition prévue au Code de l'Urbanisme. Toute fois modification de la disposition: prise en compte du nouvel article du Code de l'Urbanisme, abandon du minimum de 3 mètres sans utilité.</p> <p>Précision sur la conséquence du contrat de cours communes en matière d'implantation de la construction</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Une nouvelle disposition visant à permettre une</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 7 (suite)		<p>lorsqu'il existe, sur fonds voisin, une courette en limite séparative dont les façades comportent une ou des baies. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.</p> <p>Dans ces cas, il pourra être imposé à la construction projetée de comporter une courette, située en regard de la courette ou de la baie voisine, d'une profondeur allant de 1,90 mètre à de 3 mètres, mesurée par rapport à la limite séparative aboutissant aux voies (P sur le croquis 7),</p> <p>7.11 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)</p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>distance suffisante entre façades de part et d'autres des courettes.</p> <p>Règle visant à favoriser la réalisation des équipements publics, dont les contraintes sont souvent différentes des autres constructions.</p>
Article 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée.</p> <p>8.2 - <u>L'implantation des bâtiments non contigus, immeubles en U, doit se faire selon les règles suivantes :</u></p> <p>a) D = H façade haute min 12 m en cas de vues directes sur façade basse,</p> <p>b) D = H façade basse min 12 m en cas de vue directe sur façade haute,</p> <p>c) D = H (façade basse, 1/2 façade haute) min 4 m en cas d'absence de vues.</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 – Pour les constructions comprenant des façades* en vis-à-vis (immeubles en U) l'implantation de ces façades doit respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.</p> <p>8.2 - <u>L'implantation des bâtiments non contigus*, doit se faire selon les règles suivantes :</u></p> <p>Inchangé</p>	<p>Règle de recul visant à préserver les vis-à-vis et à maintenir des espaces libres entre les constructions.</p> <p>Le recul est moins important en l'absence de vues principales car la gêne de vis-à-vis est plus limitée.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 8 (suite)</p>	<p>8.3 - <u>Implantation des bâtiments "références"</u></p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>8.4 - <u>Saillies et surplombs entre deux façades à l'opposé dans le respect de l'article 11</u></p> <p>Saillies autorisées si $D > 12$ m. $H_{min} > 2,60$ m. Profondeur max $< 1/10$ de D entre les façades, max 1,40 m.</p> <p>8.5 - <u>Implantation des constructions figurant sur les plans-masse</u></p> <p>Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux</p>	<p>8.3 - <u>Implantation des bâtiments "références"</u></p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p> <p>c) Inchangé</p> <p>8.4 - <u>Saillies* et encorbellements* entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UD 11</u></p> <p>Inchangé</p> <p>8.5 - <u>Implantation des constructions figurant sur les plans-masse</u></p> <p>Inchangé</p>	<p>Pour les bâtiments références, l'implantation est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb entre 2 bâtiments afin de conforter l'objectif de ce recul sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 8 (suite)</p>	<p>limites séparatives est déterminée conformément aux dispositions de la planche graphique ci-annexée, nonobstant les règles définies ci-dessus.</p>	<p>8.6 – Modalités d'application Pour le calcul des distances entre bâtiments sur une même propriété, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur de la façade, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toitures-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faitage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel entre les deux bâtiments, ou à partir de la cote de casier du PPRI de l'unité foncière lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p>	<p>définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p>
<p>Article 9</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>9.1 – Dans le secteur UDa L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.</p> <p>9.2 – Dans les secteurs UDb et UDC 9.2.1 - Si le terrain ne comprend aucune bande de 15 m figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) : L'emprise au sol ne peut excéder 36 %.</p> <p>9.2.2 - Si le terrain comprend une bande de 15 m figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) - dans la bande de 15 m, pas d'emprise maximale. - à l'arrière de cette bande, 36 %.</p> <p>9.3 - Terrains inférieurs à 300 m² à l'angle de deux voies : pas</p>	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>9.1 – Dans le secteur UDa Inchangé</p> <p>Ajout : Nonobstant les dispositions de l'article UD 9.1, une emprise au sol minimale est autorisée de 100 m² sur les unités foncières ayant une façade sur voie.</p> <p>9.2 – Dans les secteurs UDb et UDC 9.2.1 - Inchangé</p> <p>9.2.2 – Inchangé avec modifications de forme.</p> <p>9.2.3 – Nonobstant les dispositions prévues aux articles UD 9.2.1 et</p>	<p>Règle de limitation de l'emprise au sol afin de garantir un aspect aéré du tissu urbain. Pourcentage correspondant à la typologie de la zone.</p> <p>Limitation de l'emprise au sol dans un but d'aération du tissu urbain et de préservation d'espaces verts perméables.</p> <p>Disposition visant à favoriser l'édification de constructions en bordure des marges de reculement.</p> <p>Cas particulier pour les</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 9 (suite)</p>	<p>d'emprise</p> <p>Secteur UDa uniquement- 100 m² minimum pour les façades sur voie.</p> <p>9.4 - Emprise des bâtiments "références"</p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>l'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>9.5 - Nonobstant les dispositions de l'article 9.1 et 9.2 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20 m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène, la sécurité tels que les locaux poubelles, abris pour les vélos, loge de gardien, même si le bâtiment existant est déjà</p>	<p>UD.9.2.2, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les unités foncières existantes situées à l'angle de deux voies et d'une superficie inférieure à 300 m².</p> <p>9.3 - Emprise des bâtiments "références"</p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p> <p>c) Inchangé</p> <p>9.4 - Inchangé</p>	<p>petits terrains et les terrains d'angle, afin de ne pas rendre ces terrains inconstructible.</p> <p>Pour les bâtiments références, l'emprise au sol est conservée (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p> <p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Disposition visant à adapter la règle pour complément permettre la réalisation de locaux divers nécessaires à l'amélioration des constructions.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 9 (suite)</p>	<p>excédentaire par rapport à la norme.</p> <p>9.6 - Emprise des constructions figurant sur les plans-masse Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, l'emprise des bâtiments est déterminée conformément aux dispositions de la planche graphique ci-annexée, nonobstant les règles définies ci-dessus.</p> <p>9.7.- Pour les équipements collectifs d'intérêt général (scolaires, sanitaires, culturels et sportifs) visés au 1.1.3., le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65%.</p>	<p>9.5 - Emprise des constructions figurant sur les plans-masse</p> <p>Inchangé</p> <p>9.6 - CINASPIC : Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt l'emprise au sol ne peut excéder 65%.</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Règle visant à permettre la réalisation des CINASPIC dont les caractéristiques sont souvent particulières.</p>
<p>Article 10</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - Compte tenu du plafond du secteur</p> <p>10.1.1 – Secteur UDa 21 m. R+6 Supplément de 2 m pour l'habitation en cas de H sous plafond > 2,50 m.</p> <p>10.1.2 – Secteur UDb 15 m. R+4 Supplément de 2 m pour l'habitation en cas de H sous plafond > 2,50 m. 30 m pour l'îlot 22 à 22 quater Boulevard du général Leclerc, 27 rue Soyer.</p> <p>10.1.3 – Secteur UDC 12 m. R+3 Supplément de 2 m pour l'habitation en cas de H sous plafond > 2,50 m.</p>	<p>Hauteur maximum des constructions :</p> <p>10.1 - Compte tenu du plafond du secteur</p> <p>10.1.1 – Secteur UDa H maxi = 21m et R+6 Report du supplément de hauteur dans l'article 10.1.4.</p> <p>10.1.2 – Secteur UDb Report du supplément de hauteur dans l'article 10.1.4.</p> <p>10.1.3 – Secteur UDC H maxi = 12m et R+3 Report du supplément de hauteur dans l'article 10.1.4.</p> <p>10.1.4 – Dans toute la zone UD Dépassement de la hauteur maxi 2mètres pour les bâtiments d'habitation si les hauteurs sous plafond de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, le nombre de niveaux défini pour chaque secteur ne pouvant être dépassé.</p>	<p>Règle de hauteur fixée en fonction des gabarits des constructions existantes de la zone.</p> <p>Les hauteurs sont déterminées en fonction de la typologie des constructions de ce secteur.</p> <p>Disposition visant à permettre le développement du commerce de proximité</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>10.2 - <u>Compte tenu des voies adjacentes</u> 10.2.1 - H = L + marge de reculement</p> <p>10.2.2 - Droit de retour de 15 m.</p> <p>10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives en bordure des voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.</p> <p>10.3 - <u>Hauteur des bâtiments "références"</u></p> <p>a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée. Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles générales de la zone.</p> <p>b) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du bâtiment référence, - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal, - construction nouvelle secondaire, - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, <p>la hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	<p>Dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat* en rez-de-chaussée.</p> <p>10.2 - <u>Compte tenu des voies adjacentes*</u> 10.2.1 – Inchangé</p> <p>10.2.2 – Inchangé</p> <p>10.2.3 - Inchangé</p> <p>10.3 - <u>Hauteur des bâtiments "références"</u></p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p>	<p>Limitation de la hauteur en fonction de la largeur de la rue (ensoleillement).</p> <p>Règle nécessaire pour les terrains d'angle lorsque la largeur des 2 rues est différentes.</p> <p>Exception visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions.</p> <p>Pour les bâtiments références maintien des gabarits existants (volonté de protection).</p> <p>Liste des cas d'application de la règle de protection.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>10.4 - Modalités d'application</p> <p>10.4.1 - La hauteur de la verticale est mesurée :</p> <p>Pour le point le plus bas : Cote de nivellement du trottoir. Cote de casier en cas de nivellement inférieur aux normes du PPRI</p> <p>Pour le point le plus haut : Acrotère ou faîtage.</p> <p>10.4.2 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la cote de la partie médiane de la construction.</p> <p>10.5 - <u>La hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article 11.2 et à condition que :</u></p> <p>- la hauteur doit être au maximum de 3m pour les pièces à usage de loisirs et sorties d'escaliers et de 4 m pour les chaufferies et les appareils de conditionnement d'air et machinerie d'ascenseurs, comptée à partir du niveau de la</p>	<p>c) Inchangé</p> <p>10.4 - <u>Modalités de calcul de la hauteur</u></p> <p>10.4.1 - La hauteur maximum de la construction est mesurée :</p> <p>Inchangé</p> <p>10.4.2 – Inchangé</p> <p>10.4.3 – Pour les unités foncières en pente et les unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus du sol n'excède pas 1,50 mètre.</p> <p>10.4.4 - Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.</p> <p>10.5 - <u>La hauteur des constructions sur toiture-terrasse n'entre pas dans le calcul des hauteurs définies ci-dessus dans le respect de l'article 11.2 et à condition que :</u></p> <p>Inchangé</p>	<p>Obligation imposée pour la reconstruction d'un bâtiment référence en cas de sinistre ou péril.</p> <p>Définition des modalités d'application de l'article 10. Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Règle spécifique pour les terrains en pente.</p> <p>Prise en compte du cas des terrains en pente et des constructions situées dans le PPRI avec un RDC surélevé.</p> <p>Auparavant à l'article 11</p> <p>Disposition visant à favoriser et réglementer l'aménagement des toitures-terrasse.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 10 (suite)</p>	<p>terrasse, et que - leur implantation doit être en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.</p> <p>10.6 - Hauteur des constructions figurant sur les plans-masse Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, la hauteur des bâtiments est déterminée conformément aux dispositions de la planche graphique ci-annexée, nonobstant les règles définies ci-dessus.</p>	<p>10.6 - Hauteur des constructions figurant sur les plans-masse</p> <p>Inchangé</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>
<p>Article 12</p>	<p>Stationnement</p> <p>12.1 - Dispositions générales Obligation de prévoir du stationnement pour toute opération de construction.</p> <p>12.1.1 – Places doubles autorisées.</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante : - sens unique 3,50 m - double sens desservant munie d'un feu bicolore, • leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m. Dans le cas où il est égal à 5 m, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe. - double sens desservant plus de 50 voitures 5,00 m - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules. Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12.1 - Dispositions générales Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.</p> <p>12.1.1 – Inchangé</p> <p>12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante : Inchangé</p>	<p>Les normes de stationnement sont définies en fonction des besoins de chaque catégorie de construction.</p> <p>Les places doubles sont possibles car un même propriétaire de grand logement ou d'activité peut utiliser plusieurs places. Règle fixée pour permettre un accès aisé aux places de stationnement.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>niveau du trottoir. La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.</p> <p>12.1.3 - Les besoins en stationnement sont calculés de la manière suivante :</p> <p>12.1.3.1 - <u>Constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - chambres individuelles 1 pl/2 chambres - studios et 2 pièces 1 pl/logement - 3 et 4 pièces 1,5 pl/logement - 5 pièces et plus 2 pl/logement <p>- Pour les logements d'une SHON inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.</p> <p>12.1.3.2 - Ratios précédents non applicables aux logements locatifs, une place par logement locatif social.</p> <p>12.1.3.3 - <u>Constructions autres que celles à usage d'habitation</u> <i>[en UDb uniquement]</i></p> <p><u>Bureaux</u> 60 %de la SHON</p> <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ateliers d'artisanat 20 % de la SHON, place minimum - Commerces inférieurs ou égaux à 	<p>12.1.3 - Les besoins en stationnement sont calculés de la manière suivante :</p> <p>12.1.3.1 - <u>Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Inchangé</p> <p>12.1.3.2 - <u>Complété pour le logement social :</u> Règle générale 1 place par logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 pl/logement - logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² : pas de place exigée. <p>12.1.3.3 - <u>Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : 60 % de la surface de planchers hors surface* des restaurants* d'entreprises ou RIE, dont 5% réservés au stationnement des 2 roues motorisés. - Artisanat : 20 % de la surface de plancher 1 place minimum <p><u>Etablissements commerciaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces : 60 % de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places, Des places de livraison correspondant aux besoins (personnel ; clientèle ; approvisionnement ; distribution pour les commerces qui livrent leurs produits...) devront également être réalisées. - Commerces inférieurs ou égaux à 	<p>Le besoin en stationnement varie selon la taille des logements et le nombre de pièces.</p> <p>Introduction de dispositions particulières pour le logement social.</p> <p>Application de l'article L-123.1.13 du Coe de l'Urbanisme.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins des différentes formes d'activité (plus d'emplois par m² pour les bureaux que pour les autres activités) mais néanmoins limitée pour inciter l'utilisation des transports collectifs.</p> <p>Normes correspondant aux besoins des différents types d'établissements.</p> <p>Précisions apportées pour les places de livraison</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>200 m² 60 % de la SHON minimum 2 places - Centres supérieurs à 200 m² 100 % de la SHON + places de livraison de dimensions suffisantes</p> <p>- Marchés (1) 60 % de la SHON + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²) - Hôtels (1) 1 pl/3 chambre et une place de car pour 30 chambres - Restaurants (2) 1 pl/3 personnes. - Commerces réservant plus e 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place : pl/3 personnes minimum 2 places</p> <p><u>Etablissements sanitaires et sociaux</u> - hôpitaux (1) cliniques 40 % de SHON - résidence pour personnes 1 pl/10 chambres âgées ou étudiants, ou foyers de jeunes travailleurs</p> <p><u>Etablissements scolaires</u> - enseignement maternel, primaire, secondaire 1 pl/classe - enseignement secondaire et supérieur (2 roues) 1 m²/4 élèves - enseignement supérieur 1 pl/10 élèves - crèches et haltes-garderie 1 place/20 enfants</p> <p><u>Etablissements sportifs</u> - salles et aires de jeux 10 % de l'emprise - piscine et patinoires (1) 100 % de l'emprise</p> <p><u>Etablissements divers</u> - salles de réunions (1) 1 pl/12 personnes - salles de spectacles (1) 1</p>	<p>200 m² 60 % de la surface de plancher minimum 2 places - Commerces supérieurs à 200 m² 100 % de la surface de plancher + places de livraison de dimensions suffisantes - Commerces réservant plus de 40 % de leur surface de vente à la dégustation sur place 1pl/3 personnes minimum 2 places</p> <p>- Marchés (1) 60 % de la surface de plancher + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²) - Hôtels (1) 1pl/3 chambres et une place de car pour 30 chambres, - Restaurants* surface de plancher < ou égale à 100 m² : minimum 5 places 100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : minimum 10 places surface de plancher > 350 m² : 60 places</p> <p>CINASPIC : <u>Etablissements de soins (sanitaires ou sociaux)</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements d'enseignement et de petite enfance</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements sportifs</u> Inchangé</p> <p><u>Etablissements divers</u> Inchangé</p>	<p>La règle de stationnement pour les restaurants est modulée selon leur surface.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p> <p>Norme fixée en fonction des besoins estimés.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>pl/12 personnes (1) Ces ratios peuvent varier compte tenu de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.</p> <p>12.1.4 - Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.1.5 - Norme de stationnement deux roues : S'agissant des équipements collectifs d'intérêt général, et notwithstanding les dispositions de l'article 12.1, ces places pourront être réalisées à l'extérieur des immeubles à condition d'être intégrées à l'environnement. - Destination logement 1 m² par logement avec un minimum de 2 m² - Autres destinations 1 m² par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de 2 m²</p>	<p><u>Pépinières d'entreprises et autres CINASPIC :</u> pas d'obligation de stationnement</p> <p>Ces ratios peuvent varier compte tenu de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires</p> <p>- Inchangé déplacé au 12.1.6 du PLU</p> <p>12.1.4 - Norme de stationnement vélos : Pour les immeubles d'habitation ou de bureau, le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation et être situé au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol réservé au stationnement automobile, à l'intérieur de la construction.</p> <p>Pour les commerces avec livraison : il est exigé la réalisation d'emplacements de stationnement vélos en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.</p> <p>Pour les CINASPIC d'enseignement secondaire et supérieur : 1 m²/4 élèves. Pour les autres CINASPIC, pas d'obligation de stationnement.</p> <p>12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes : - longueur utile 5,00 mètres, - largeur utile 2,50 mètres, - dégagement utile 6,00 mètres.</p> <p>12.1.6 - Bâtiments existants : Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou</p>	<p>Disposition visant à encourager le développement des jeunes entreprises et autres CINASPIC.</p> <p>Définition d'une règle spécifique en cas de travaux sur un immeuble existant.</p> <p>Dispositions visant à encourager l'utilisation des vélos et à imposer des places pour les deux roues.</p> <p>Renforcement des obligations en matière de deux roues.</p> <p>Obligation pour les livraisons de commerces.</p> <p>Règle particulière pour les CINASPIC.</p> <p>Précisions sur les dimensions des places de stationnement.</p> <p>Précisions apportées pour le calcul de la norme dans le cas de travaux ou de changements de destinations de bâtiments</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 12 (suite)</p>	<p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement Si non réalisation d'aires de stationnement, obligation de concession dans un parc public ou acquisition dans un parc privé. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.</p> <p>12.3 - Modification des aires de stationnement : Aucune place de stationnement existante ne peut être supprimée lorsque les normes définies ci-dessus ne sont pas respectées.</p>	<p>sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement Inchangé</p> <p>12.3 - Modification des aires de stationnement : Aucune place de stationnement existante et conforme à la norme NF P 91-100 ne peut être supprimée sans être remplacée.</p>	<p>existants.</p> <p>Solutions alternatives prévues au Code de l'Urbanisme pour satisfaire le besoin de stationnement en cas d'impossibilité de réalisation sur le terrain.</p> <p>Ajout d'une précision indiquant que les places non conformes peuvent être supprimées.</p>
<p>Article 13</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>13.1 - 80 % de la superficie non bâtie du terrain hors marge de recul doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres à haute tige par 100 m² de terrain nu. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 m.</p>	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>13.1 – Inchangé</p>	<p>Dispositions visant à imposer des espaces libres et verts et des plantations pour préserver le caractère vert de la ville.</p> <p>80 % de la surface du terrain non bâti et hors marge e recul doit être plantée afin de garantir le caractère vert du quartier.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 13 (suite)</p>	<p>13.2 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes de parking respectant l'article 12-1-2 et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 m (dans le respect de l'article 6.3).</p> <p>13.3 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences suivantes, platanes, tilleuls, marronniers...</p> <p>13.4 - <u>La liste des espaces boisés classés est la suivante :</u></p> <p>Dans le secteur UDa - Jardin privé intérieur : sis 14 à 20 rue Cino del Duca et 28 à 38 rue Parmentier et 39 à 43 avenue de la Porte de Villiers.</p> <p>Dans le secteur UDb - Jardin Beloeuil : 55 rue Pauline Borghèse - Parc Saint-Dominique : 36 avenue Sainte-Foy</p> <p>Dans le secteur UDc - Parc de la Folie Saint-James : 34 avenue de Madrid - Jardin privé : 17-19 avenue de Madrid - Jardin privé : 18 rue Delabordère - Jardin privé : 96-96 ter rue de Longchamp et 1 à 15 rue Ernest Deloison - Jardin privé : 13 à 17 boulevard Richard Wallace, 2 à 8 rue de Bagatelle, 137-145 rue de Longchamp - Jardin privé : 27 à 29 avenue de Bretteville, 1 à 5 rue de Bagatelle, 19 à 21 boulevard Richard Wallace et 2 rue de Maréchal de Lattre de Tassigny - Jardin privé : 31 à 37 boulevard du commandant Charcot, 23 à 27 boulevard Richard Wallace, 1 à 7 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et 1 à 25 rue de</p>	<p>13.2 - Les arbres remarquables figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.</p> <p>13.3 - Les marges de reculement Inchangé, reprend l'article 13.2 du POS</p> <p>13.4 – Inchangé, reprend l'article 13.3 du POS</p>	<p>Nouvelle disposition de protection des arbres remarquables</p> <p>Volonté de verdir les espaces situés devant les constructions.</p> <p>Protection des arbres existants qui doivent être conservés ou remplacés.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 13 (suite)</p>	<p>Bretteville.</p> <p>13.5 - Pour les parcelles régies par des plans-masse, les espaces libres sont déterminés comme sur la planche graphique nonobstant l'article 13.1.</p> <p>13.6.- Les règles définies en article 13 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des équipements collectifs d'intérêt général visés à l'article 1.1.3. Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation des équipements collectifs d'intérêt général doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec le fonctionnement de ces équipements</p>	<p>13.5 - <u>La liste des espaces boisés classés est la suivante</u> :</p> <p>Inchangé, reprend l'article 13.4 du POS</p> <p>13.6 – Inchangé, reprend l'article 13.5 du POS</p> <p>13.7.- CINASPIC* Les règles définies à l'article UD 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) d'enseignement. Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement.</p>	<p>Protection des espaces boisés classés dans les différents secteurs.</p> <p>Il s'agit de zones dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Dispositions spécifiques pour les CINASPIC en raison de leurs contraintes particulières.</p>
<p>Article 14</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>14.1 – Possibilités maximales d'occupation du sol</p> <p>14.1.1 – Secteur UDa : La valeur du C.O.S. est de 3</p> <p>14.1.2 – Secteur UDb : La valeur du C.O.S. est de 1,60 En outre : un supplément de C.O.S. de 0,4 est accordé :</p> <p>a) sur une profondeur de 53 m à</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>il est fait application des dispositions des articles 7.2 et 8.1 des dispositions générales.</p> <p>14.1- Secteur UDa : Inchangé</p> <p>14.2 – Secteur UDb : Inchangé</p> <p>a) Inchangé</p>	<p>Fixation d'un coefficient d'occupation des sols en fonction des caractéristiques des différents secteurs.</p> <p>COS fixé en fonction de la densité existante du secteur.</p> <p>Le secteur UDa est le plus dense.</p> <p>Caractère intermédiaire entre secteur de centralité et secteur moins dense.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 14 (suite)</p>	<p>partir de l'alignement, pour les terrains ayant une façade sur voie d'au moins 8 m et comprenant une bande constructible en ordre continu figurée au plan.</p> <p>b) sur une profondeur de 46 m à partir de l'alignement pour les terrains ayant une façade sur voie d'au moins 8 m et comprenant une bande constructible en ordre discontinu figurée au plan, où peut être édifié un immeuble R + 6. - un supplément de C.O.S. de 1 est accordé : sur une profondeur de 46 m à partir de l'alignement dans le quartier Charles Laffitte pour les terrains ayant une façade sur les boulevards Maurice Barrès et Maillot d'au moins 8,00 m.</p> <p>14.1.3 – Secteur UDc : La valeur du C.O.S. est de 1,30</p> <p>En outre : - un supplément de C.O.S. de 0,30 est accordé sur une profondeur de 43 m à partir de l'alignement, pour les terrains ayant une façade sur voie d'au moins 8 m et comprenant une bande constructible en ordre continu figurée au plan. - un supplément de C.O.S. de 0,70 est accordé sur une profondeur de 46 m à partir de l'alignement pour les terrains ayant une façade sur voie d'au moins 8 m et comprenant une bande constructible en ordre discontinu figurée au plan, où peut être édifié un immeuble R + 6.</p> <p>14.2 - Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions des équipements collectifs d'intérêt général visés à l'article 1.1.3, ni aux équipements d'infrastructure, les possibilités de constructions résultant de l'application des autres articles du règlement.</p> <p>14.3 - Un supplément de COS de 0,8 est autorisé en sous-sol pour les opérations visées à l'article 1.1.4</p>	<p>b) Inchangé</p> <p>14.3 – Secteur UDc : La valeur du C.O.S. est de 1,30</p> <p>Inchangé</p> <p>14.4 – Travaux sur immeubles existants à usage d'établissements de soins* (sanitaires ou sociaux) Supprimée</p>	<p>Secteur le moins dense de la zone UD.</p> <p>Disposition supprimée, ce sont des CINASPIC qui sont exonérés de règles de COS.</p>

Zone UD	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 14 (suite)</p>	<p>14.5 - Pour les parcelles régies par un plan-masse, la densité résulte de l'application des règles contenues sur la planche graphique (implantation, emprise, hauteur).</p>	<p>14.6– Un C.O.S. supplémentaire est autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire pour les motifs d'urbanisme ou d'architecture suivants :</p> <p>a) - la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent, au droit de la voie publique, par adossement à des murs pignons de bâtiments existants de part et d'autre du terrain dans la limite des héberges.</p> <p>- La création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes, pour les terrains bordés par plusieurs voies, dans le respect de l'article UD 10. Pour les deux motifs visés ci-dessus, le plafond de C.O.S. est fixé à 20% en plus du C.O.S autorisé.</p> <p>b) - les adaptations architecturales et les opérations d'amélioration de façade. Pour ce motif, le plafond de C.O.S. est fixé à 10% de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante (C.O.S. de fait majoré de 10 %).</p> <p>- L'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants, et les aménagements intérieurs restreints. Le plafond de C.O.S. est fixé à 10% de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante (C.O.S. de fait majoré de 10 %).</p> <p>c) - En cas d'application des dispositions des motifs exposés en UD 14.6 b), le plafond de C.O.S. est fixé à 20 % de plus que celui qui résulte de la surface de plancher existante.</p> <p>L'application d'un des motifs du 14.6 a) et 14.6 b) peut être cumulée.</p> <p>14.7- Secteur de plan-masse : Inchangé, reprend l'article 14.5 du POS</p>	<p>Disposition visant à favoriser le renouvellement urbain et l'insertion architecturale.</p> <p>Un COS supplémentaire est prévu dans un certain nombre de cas, pour remplacer les dispositions relatives au dépassement de COS de l'article 15 du POS qui ne sont plus possibles.</p> <p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 1	<p>Occupations et utilisations du sol autorisées :</p> <p>1.1 - <u>Ne sont admis que</u></p> <p>1.1.1 - Les constructions à usage d'habitation.</p> <p>1.1.2 - Les annexes à ces constructions (chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation, aires de stationnement) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous sol.</p> <p>1.2 - <u>Sont admis sous conditions spéciales</u></p> <p>1.2.1- Toute construction nouvelle ou extension de l'emprise d'une construction située dans la zone inondable délimitée au plan, doit satisfaire aux conditions du PPRI</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <p>1.1 - Les constructions et occupations du sol à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, ou d'entrepôt.</p> <p>1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 mètres.</p> <p>1.3 - L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :</p> <p>a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UE 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC) et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.</p> <p>b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UE 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3</p> <p>1.4 - Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.</p>	<p>Le caractère de la zone UE étant à vocation résidentielle. toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2) Le commerce, l'artisanat, l'industrie, le bureau et l'entrepôt n'y sont pas souhaitables.</p> <p>Éviter les affouillements et exhaussements importants sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>interdiction des installations susceptibles d'être nuisantes sauf exceptions</p> <p>Rajout de cette mention qui ne figurait pas dans cette zone.</p>
Article 2	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>Occupations et utilisations interdites du sol</p> <p>2.1 - Les occupations et utilisations du sol non admises en article 1.1.</p>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.1 <u>Sont admis sous conditions spéciales :</u></p>	<p>Le caractère de la zone UE étant à vocation résidentielle, toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 2 (suite)</p>	<p>2.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 m.</p> <p>2.3 - Les installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles autorisées au 1.1.2.</p>	<p>- Inchangé, remplacé par le 1.2 du PLU</p> <p>2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>2.1.2 - L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>2.1.3 – Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous sol de ceux-ci.</p> <p>2.2 - protection du commerce et de l'artisanat sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.</p> <p>2.3 - Rappels : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire l'aménagement des installations existantes</p> <p>Précision sur les conditions pour les installations classées annexes aux constructions.</p> <p>L'article L-123.1.5.7° bis du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement identifie les voies où doit être préservée la diversité commerciale, le commerce de détail et de proximité, et définit les prescriptions permettant cet objectif</p> <p>Ancien article 1.2.1 remplacé par l'article 2.3 du PLU. Disposition qui rappelle les</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 2 (suite)		<p>repérées au P.P.R.I. (pièce n°...), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.</p> <p>Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.</p> <p>2.4 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique.</p>	<p>règles du PPRI, joint dans les annexe du PLU. (servitudes d'utilité publique)</p> <p>Disposition introduite pour des raisons de sécurité publique.</p>
Article 5	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant</p>	<p>Cet article, n'est prévu que dans des cas particuliers qui ne concernent pas la commune de Neuilly-sur-seine. Il est désormais sans objet sur l'ensemble des zones du PLU.</p>
Article 6	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées</p> <p>6.1 - L'implantation des bâtiments se fait conformément aux dispositions de la planche graphique.</p> <p>6.2.- Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculemment à l'exception des surplombs et saillies dans les conditions de l'article 6.3. Les constructions en infrastructures sont autorisées dans les marges de reculemment sous certaines conditions (article 6.4) dans le respect de l'article 13.</p> <p>6.3 - Saillies et surplombs sur les marges de reculemment Les saillies et surplombs dans le respect de l'article 11 sont autorisés</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées</p> <p>6.1 - Inchangé</p> <p>6.2.- Inchangé</p> <p>6.3 – <u>Saillies* et encorbellements* en surplomb des marges de reculemment*</u></p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Les marges de reculemment ont pour but de rendre ces marges inconstructibles pour des raisons paysagères.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculemment afin de conforter l'objectif de</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 6 (suite)</p>	<p>sur les marges de reculement. Ils sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la profondeur de la saillie et du surplomb doit être inférieure ou au plus égale à 1,20 m si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 4,00 m. Elle doit être inférieure ou au plus égale à 1,40 m si la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 m, - la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être à une hauteur supérieure ou au moins égale à 2,60 m au-dessus du niveau du sol fini. <p>6.4 - <u>Constructions en infrastructure dans les marges de reculement</u></p> <p>Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement inférieures à 10 m. Elles sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les marges de reculement supérieures ou égales à 10 m et inférieure à 20 m, à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 m de l'alignement, - dans les marges de reculement de 20 m à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 m de l'alignement, pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article 13. 	<p>Inchangé, ajout de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir de 5,50 mètres de hauteur est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité à la date d'approbation du PLU (à l'exception des bâtiments références). <p>6.4 - <u>Constructions en infrastructure dans les marges de reculement</u></p> <p>Inchangé</p> <p>6.5 – <u>Modénatures</u></p> <p>Les modénatures sont autorisées en saillies.</p>	<p>cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p> <p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p> <p>Protection des marges de recul qui permettent de conforter les formes urbaines existantes (implantation recul sur rue)</p> <p>Précision apportée au règlement concernant les modénatures des façades.</p>
<p>Article 7</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 - L'implantation des bâtiments se fait conformément aux dispositions de la planche graphique.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 - Inchangé.</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>
<p>Article 8</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée dans le respect des</p>	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8.1 - Inchangé</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
	dispositions de la planche graphique.		
Article 9	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>9.1 - L'emprise au sol des constructions est fixée par la planche graphique.</p>	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>9.1 - Inchangé</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p>
Article 10	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - La hauteur des bâtiments ne peut dépasser celle prévue sur la planche graphique.</p> <p>10.2 - Modalités d'application</p> <p>10.2.1 - La hauteur de la verticale est mesurée Pour le point le plus bas : - à partir de la cote de nivellement du trottoir au droit de la construction ou du nivellement de la chaussée en absence de trottoir, que ce soit une voie publique ou privée, - à partir de la cote de casier lorsque le niveau du terrain est inférieur à la cote mentionnée dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine.</p> <p>Pour le point le plus haut : - la cote à l'acrotère pour les immeubles à toiture-terrasse, ou la cote au faîtage pour les immeubles à toitures à pentes.</p> <p>10.2.2 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la cote de la partie médiane de la construction.</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>10.1 - Inchangé.</p> <p>10.2 - Modalités de calcul de la hauteur</p> <p>10.2.1 - La hauteur maximum de la construction est mesurée Inchangé</p> <p>Inchangé</p> <p>10.2.2 - Inchangé</p> <p>10.2.3 - Pour les unités foncières en pente et les unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus du sol n'excède pas 1,50 mètre.</p> <p>10.2.4 - Les antennes n'entrent pas</p>	<p>Il s'agit de zone dans lesquelles il apparaît nécessaire pour des raisons de meilleure insertion urbaine de définir les règles graphiquement (article R-123.12.4° a)</p> <p>Définition des modalités d'application de l'article 10</p> <p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Cas particulier de modalités de la règle pour les terrains en pente.</p> <p>Ajout d'une disposition concernant les unités foncières dans les périmètres du PPRI</p> <p>Disposition auparavant à</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
		dans le calcul de la hauteur.	l'article 11.
Article 12	<p>Stationnement</p> <p>12.1 - Toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination de locaux devront s'accompagner de la réalisation d'aires de stationnement à l'intérieur des immeubles ou en sous-sol. Il sera exigé une place minimum par parcelle dans le volume du bâtiment.</p> <p>12.2 - Pour les constructions ou reconstructions en bordure de la Villa Madrid, de l'Avenue du Château et de l'Avenue du Parc Saint James, il est exigé une superficie de stationnement égale à 15 % de la SHON construite ou reconstruite, dans le volume des bâtiments ou en sous sol.</p> <p>12.3 - Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.</p> <p>12.4 - <u>Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement</u></p> <p>Cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement.</p> <p>12.5 - <u>Modification des aires de stationnement</u></p> <p>Aucune place de stationnement existante ne peut être supprimée lorsque les normes définies ci-dessus ne sont pas respectées.</p> <p>12.6.- Ratios précédents non applicables aux logements locatifs, une place par logement locatif social.</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12.1 – Inchangé avec modifications de forme.</p> <p>12.2 - Inchangé</p> <p>12.3 - Inchangé</p> <p>12.4 - <u>Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement</u></p> <p>Inchangé</p> <p>12.5 - <u>Modification des aires de stationnement</u></p> <p>Aucune place de stationnement existante et conforme à la norme NF P 91-100 ne peut être supprimée sans être remplacée</p> <p>12.6- Complété pour le logement social : L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas</p>	<p>Les normes de stationnement sont définies en fonction des besoins de chaque catégorie de construction.</p> <p>Norme fixée en fonction du caractère spécifique de la zone.</p> <p>Norme fixée en fonction du caractère spécifique de la zone.</p> <p>Règle spécifique pour les travaux sur bâtiments existants</p> <p>Solutions alternatives prévues au Code de l'Urbanisme pour satisfaire le besoin de stationnement en cas d'impossibilité de réalisation sur le terrain</p> <p>Ajout d'une précision indiquant que seules les places non conformes peuvent être supprimées sans être remplacées.</p> <p>Introduction de dispositions particulières pour le logement social.</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 12 (suite)		<p>applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.</p> <p>Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p>	Application de l'article L-123.1.13 du Code de l'Urbanisme.
Article 13	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>13.1 - Les espaces libres doivent être traités en espace d'agrément. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.</p> <p>13.2 - Les marges de reculement imposées sur les planches graphiques doivent être traitées en espaces plantés.</p> <p>13.3 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences suivantes, platanes, tilleuls, marronniers.</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>13.1 – Inchangé</p> <p>13.2 - Les arbres remarquables figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires.</p> <p>13.3 – Inchangé, reprend l'article 13.2 du POS.</p> <p>13.4 – Inchangé, reprend l'article 13.3 du POS.</p>	<p>Dispositions visant à imposer des espaces libres et verts et des plantations pour préserver le caractère vert du secteur.</p> <p>Garantir le caractère vert du quartier.</p> <p>Nouvelle disposition de protection des arbres remarquables</p> <p>Volonté de verdir les espaces situés devant les constructions.</p> <p>Protection des arbres existants qui doivent être conservés ou remplacés.</p>

Zone UE	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 14	<p>Coefficient d'Occupation du sol</p> <p>La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible résulte de l'application des articles précédents.</p>	<p>Coefficient d'Occupation du Sol</p> <p>Inchangé.</p>	<p>Règle sans objet dans un secteur de plan de masse.</p>

ZONE UL	POS	P.L.U.	La justification des règles et de leur évolution
Article 1	<p>Occupations et utilisations du sol autorisées :</p> <p>1.1 - <u>Ne sont admis que</u></p> <p>1.1.1 - La reconstruction, la construction, l'extension l'aménagement ou la confortation de bâtiments, de locaux annexes et d'équipements, liés aux activités de sports et de loisirs, autorisés dans la zone.</p> <p>1.1.2 - Les aires de jeux et de sports.</p> <p>1.2 - <u>Sont admis sous conditions spéciales</u></p> <p>1.2.1- Toute construction nouvelle ou extension de l'emprise d'une construction située dans la zone inondable délimitée au plan, doit satisfaire aux conditions du PPRI de la Seine.</p>	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <p>1.1 - Les constructions et occupations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, ou d'entrepôt.</p> <p>1.2 - Les équipements autres que les aires de jeux et de sport.</p> <p>1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou supérieurs à 0,6 mètres.</p> <p>1.4 - L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :</p> <p>a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UL 2.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.</p> <p>b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UL 2.1, 2.2 et 2.3</p>	<p>Le caractère de la zone UL étant à vocation d'aire de jeux et de sport, toute occupation du sol nuisante doit être évité.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2) Les activités industrielles et logistiques ne sont pas souhaitables dans les quartiers résidentiels.</p> <p>Éviter les affouillements et exhaussements importants sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>interdiction des installations susceptibles d'être nuisantes sauf exceptions</p>

Zone UL	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
		<p>1.5 – Les terrains de camping et de caravanes, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.</p>	<p>Rajout de cette mention qui ne figurait pas dans cette zone.</p>
<p>Article 2</p>	<p>Occupations et utilisations interdites du sol</p> <p>2.1 - Toute occupation et utilisation du sol non admise en article 1 est interdite.</p>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.1 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>2.2 - L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>2.3 - Rappels : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I. (pièce n°...), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.</p>	<p>Le caractère de la zone UL étant à vocation 'aires de jeux et de sport, toute occupation du sol nuisible est interdite.</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2)</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire pour autant ce type d'installation.</p> <p>Protection contre les risques et nuisances, sans interdire l'aménagement des installations existantes</p> <p>Disposition qui rappelle les règles du PPRI, joint dans les annexe du PLU. (servitudes d'utilité publique)</p>
<p>Article 5</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant.</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p> <p>Néant.</p>	<p>Cet article, n'est prévu que dans des cas particuliers qui ne concernent pas la commune de Neuilly-sur-seine. Il est--- désormais</p>

Zone UL	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
			sans objet sur l'ensemble des zones du PLU
Article 6	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées</p> <p>6.1 - A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe des voies publiques et à moins de 4 m de l'axe des voies privées.</p> <p>6.2 - Saillies sur le domaine public Les saillies et surplombs sont autorisés sur le domaine public si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 12 m. Ils sont soumis aux règles suivantes :- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie et à 1,20 m, - la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 m au dessus du niveau du trottoir.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées</p> <p>6.1 – Inchangé</p> <p>6.2 – Saillies* et encorbellements* en surplomb des voies et emprises publiques Inchangé avec des modifications de forme.</p> <p>6.3 – Modénatures Les modénatures sont autorisées en saillies.</p>	<p>Éloignement des constructions en fonction de la largeur des voies.</p> <p>Réglementation des saillies et surplombs en fonction de la largeur et de domanialité des voies, pour garantir l'aspect architectural des façades et assurer la cohérence avec les règlements de voiries.</p> <p>Précision apportée au règlement concernant les modénatures des façades.</p>
Article 7	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 - Implantation des façades : La distance d'une façade comportant des baies, à la limite séparative mesurée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade.</p> <p>7.2 - Cas des saillies et surplombs sur les marges d'isolement : Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la limite séparative est supérieure ou égale à 12 m. Ils sont soumis aux règles suivantes :</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7.1 - Implantation des façades : Inchangé</p> <p>7.2 - Cas des saillies* et encorbellements* en surplomb des marges d'isolement : Inchangé</p>	<p>Obligation de recul par rapport aux limites séparatives en cas de baies.</p> <p>Règle limitant les saillies et surplomb dans les marges de reculement afin de conforter l'objectif de cette marge sans pour autant interdire la possibilité de les prévoir (balcons, auvents,...)</p>

Zone UL	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
<p>Article 7 (suite)</p>	<p>- la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être situé à une hauteur au moins égale à 2,60 m au-dessus du niveau du sol,</p> <p>- la profondeur de la saillie ou du surplomb ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 m.</p>	<p>7.3 - Modalités d'application Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur de la façade*, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasse, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fonds voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier définie au PPRI du fonds voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p>	<p>Précision apportée sur le mode de calcul de la règle pour permettre une interprétation précise.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p>
<p>Article 8</p>	<p>8.1 - <u>L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée</u></p> <p>8.1.1 - Les bâtiments peuvent être contigus.</p> <p>8.1.2 - Lorsqu'ils ne sont pas contigus, les règles suivantes doivent être respectées La distance, mesurée horizontalement, séparant deux façades de bâtiments non contigus est au moins égale à :</p> <p>a) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales,</p> <p>b) la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 12 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la</p>	<p>8.1 - <u>L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée</u></p> <p>8.1.1 – Inchangé</p> <p>8.1.2 – Inchangé</p> <p>a) Inchangé</p> <p>b) Inchangé</p>	<p>Règle visant à permettre une distance suffisante entre constructions en vis-à-vis.</p> <p>Règle de recul visant à préserver les vis-à-vis et à maintenir des espaces libres entre les constructions. Le recul est moins important en l'absence de vues principales car la gêne de vis-à-vis est plus limitée.</p>

Zone UL	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
Article 8 (suite)	<p>façade la plus haute en comporte,</p> <p>c) au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.</p>	<p>c) Inchangé</p> <p>8.2 – Modalités d'application : Pour le calcul des distances entre bâtiments sur une même propriété, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, <u>pour le point le plus élevé</u>, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toitures-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° <u>et pour le niveau du point bas</u>, celui qui correspond au niveau du terrain naturel entre les deux bâtiments, ou à partir de la cote de casier du PPRI de l'unité foncière lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.</p>	<p>Introduction de précisions sur les modalités d'application de l'article.</p> <p>Précision sur l'application de l'article dans le cas de projet située dans le PPRI</p>
Article 9	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Néant.</p>	<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Néant.</p>	<p>Sans objet vu le caractère de la zone</p>
Article 10	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>Néant.</p>	<p>Hauteur maximum des constructions</p> <p>Néant.</p>	<p>Sans objet vu le caractère de la zone</p>
Article 12	<p>Stationnement</p> <p>Néant.</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Néant.</p>	<p>Sans objet vu le caractère de la zone</p>
Article 13	<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Néant.</p>	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>Néant.</p>	<p>Sans objet vu le caractère de la zone</p>

Zone UL	POS	P.L.U.	La justification des règles et leur évolution.
------------	-----	--------	---------------------------------------------------

Article 14	Coefficient d'Occupation du sol Néant.	Coefficient d'Occupation du sol Néant.	Sans objet vu le caractère de la zone
---------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------------------

►► I.4 – EXPOSE DES MOTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié, notamment, par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi du 12 juillet 2010 prévoit que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Selon ce même article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. **Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.**

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

- Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au présent 3 ».

En ce qui concerne le P.L.U. de NEUILLY-SUR-SEINE, les orientations d'aménagement et de programmation ne comprennent donc que les actions décrites au 1 de l'article L.123-1-4.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U. Elles ne sont pas directement opposables aux demandes d'autorisation, au contraire du règlement et de son (ses) document(s) graphique(s). L'article L.123-5 dispose en effet : « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements [...]; ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...]* ».

De ce fait, les orientations d'aménagement et de programmation restent schématiques : Elles définissent les principes impératifs d'aménagement, considérés par la Commune de Neuilly-sur-Seine comme des « invariants », quels que soient les partis des projets urbains ou architecturaux.

En ce qui concerne le P.L.U. de NEUILLY-SUR-SEINE, l'orientation d'aménagement et de programmation concerne l'aménagement des espaces publics et les déplacements. Le PADD de Neuilly comprend une orientation relative à la reconsidération de l'espace public comme espace de vie. Il est donc nécessaire de préciser dans une orientation d'aménagement et de programmation les principales orientations retenues pour l'aménagement de ces espaces.

►► I.4.1 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS :

Afin de traduire l'objectif du PADD visant à repenser les espaces publics comme espaces de vie, l'orientation d'aménagement porte sur les objectifs suivants :

- Végétaliser les grands boulevards et les berges.
- Mettre en valeur les places et les espaces publics.
- Mettre en valeur les squares et espaces boisés.
- Protéger les arbres remarquables.
- Renforcer ou aménager les zones 30.
- Renforcer ou aménager les pistes cyclables.
- Mettre en valeur les entrées dans l'espace urbain.
- Préserver et souligner les perspectives.
- Renforcer les échanges Nord-Sud.
- Préserver le périmètre du cimetière.
- Préserver la biodiversité.
- Aménager l'Axe majeur.

►► I.4.2 - LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS :

La programmation de l'aménagement des espaces publics au cours des prochaines années porte sur les espaces présentés dans le plan, qui distingue :

- Les grands boulevards et des Berges à végétaliser
- Les places et espaces publics à mettre en valeur avec un aménagement paysager et piétonnier.
- Les squares et les espaces boisés classés à mettre en valeur.
- Les Zones 30 à renforcer ou aménager.
- Les pistes cyclables à aménager.
- Les entrées de ville à mettre en valeur.
- Les arbres remarquables à préserver.
- Le périmètre du cimetière à préserver.
- L'Axe Majeur à aménager.

CHAPITRE II

Incidences notables prévisibles du P.L.U. sur l'environnement, justification des choix retenus, mesures envisagées pour limiter réduire et/ ou compenser les effets

►► II.1 – INCIDENCES SUR LES ESPACES « NATURELS » PRODUCTEURS DE BIODIVERSITE, LES AMENITES ET LE PAYSAGE :

II.1.1- Incidences du PLU sur les espaces naturels et la biodiversité.

- **Les choix retenus par le PLU :**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune de Neuilly sur Seine prône la préservation de l'Environnement dans toutes ses composantes : l'eau, l'air, la terre et le vivant. Ce choix se justifie par **une volonté forte sans alternative de la commune de garantir une qualité de son territoire, gage du maintien demain de son attirance**. Cette volonté se traduit sur le territoire par une préservation importante des espaces naturels et paysagers et une augmentation des surfaces dédiées aux espaces verts.

Parmi les grandes orientations du PLU en matière d'environnement, de préservation des milieux, de biodiversité et des paysages figurent :

- La préservation des espaces naturels et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager par traitement des espaces publics. La recherche de la continuité et de la cohérence dans les paysages, en facilitant la circulation et les échanges entre la ville et ces espaces.
- Privilégier les liaisons naturelles avec la Seine et le Bois de Boulogne et prendre en compte les trames vertes et bleues à l'échelle locale.
- Valoriser le patrimoine architectural et culturel,
- Favoriser un continuum écologique en pensant la ville dans un jardin. Préserver les arbres remarquables identifiés.

- **Les incidences positives :**

Le territoire de la commune de Neuilly sur Seine est aujourd'hui totalement urbanisé et s'insère dans le tissu parisien de petite couronne. Il ne dispose pas d'espaces naturels conséquents (surfaces forestières, prairies, zones agricoles.....). Il n'en demeure pas moins que ce territoire communal possède un patrimoine naturel et paysager intéressant en liaison avec le bois de Boulogne au Sud et les berges des bords de Seine en partie boisées à l'Est. Le PLU se doit donc de mettre en valeur et de préserver ce patrimoine et d'en assurer les liens garants de la biodiversité.

- ✓ **Une constante progression des surfaces dédiées aux espaces verts et une amélioration de la biodiversité du territoire :**

Les espaces verts publics du territoire communal n'ont cessé de croître depuis une vingtaine d'années du fait notamment de la création de squares, d'îlots, d'aménagement de voiries (photo ci-contre – double alignement de platanes boulevard Victor Hugo), de réaménagement de sites... Ces actions ont eu pour conséquence de développer des espaces verts de qualité et d'augmenter les surfaces de la commune dédiées au végétal. L'ensemble



de ces actions ont permis d'augmenter en une vingtaine d'années les surfaces vertes publiques du territoire de près de 14 ha passant de 8,5 ha en 1985 à près de 35 ha aujourd'hui. Les espaces verts publics se composent des squares pour environ 11,5 ha, des cimetières pour environ 10 ha, des espaces verts d'accompagnement (5,4 ha environ), des écoles et crèches (3 ha environ), des maisons de retraite (0,4 ha environ), des berges de Seine et zones sensibles (3,4 ha environ) et des îlots (1,6 ha environ). A ces espaces publics, il faut également considérer les espaces privés qui peuvent être plantés.

En ce qui concerne le patrimoine arboré de la commune de Neuilly sur Seine, il est passé de 8000 arbres en 1985 à pratiquement 14000 arbres aujourd'hui dont 3610 sujets plantés dans les parcs et squares de la ville et 10 130 sujets plantés en alignement sur trottoirs (en alignement simple ou en double alignement, ces derniers créant ainsi des espaces piétonniers sous forme de mail). Les espaces boisés classés représentent 14 ha environ dont 7,5 ha sont publics. 67 arbres ont été recensés comme remarquables dans la ville (Ginkgo Biloba face au collège André Maurois, Cèdre du Liban square Massiani....). Notons également l'existence de 10 000 arbres environ dans les espaces privés (particuliers). 57 axes sont plantés, ce qui fait de Neuilly-sur-Seine une ville très arborée, avec un ratio d'un arbre pour 4,5 habitants.

En ce qui concerne les arbres remarquables, ils sont reportés sur le plan de zonage et sont répertoriés au sein d'une liste qui est jointe en annexe du règlement. Ils sont donc identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sauf



raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres d'essences similaires. Cette disposition permet de protéger strictement ces arbres qui constituent des repères dans le paysage urbain et contribuent à la qualité du cadre de vie au sein de la commune.

Pour ce qui est du patrimoine arbustif, on peut compter environ 200 variétés d'arbustes sur les différents sites entretenus par les agents des espaces verts et environ 25 000 arbustes afin d'améliorer et d'accroître les espaces verts communaux.

Enfin, en ce qui concerne le fleurissement et la diversité des espèces, on constate une nette augmentation des surfaces dédiées aux massifs floraux et une diversité accrue de plantes. La commune dispose du cadastre vert (ci-contre) qui permet un inventaire de toutes les surfaces végétales publiques et privées ainsi que les arbres sur l'ensemble du territoire communal.

Le fleurissement des massifs est marqué par le développement des plantations de vivaces (Delphinium, Lupinus, Coreopsis, Digitalis, Osmonde Royale.....) afin d'obtenir :

- un fleurissement entrant dans le cadre du développement durable ;
- l'emploi de plantes faiblement gourmandes en eau couplé avec l'utilisation actuelle de diverses techniques afin de limiter les apports hydriques (paillage, rétenteur d'eau, binages réguliers, apport d'amendement naturel.....) ;
- la consolidation des connaissances des agents du service avec la découverte ou la redécouverte de certaines variétés de végétaux.

Depuis 25 ans, toutes ces actions ont donc permis d'améliorer le cadre de vie et d'augmenter les surfaces vertes du territoire et la biodiversité (photo ci-contre : fleurissement avenue du Roule). Le PLU, dans ses orientations, conduit donc à poursuivre l'effort accompli et à étendre les surfaces végétales du territoire. Il prévoit notamment le renforcement des marges de reculemment qui permet le développement possible de nouvelles zones vertes par rapport au bâti.



La préservation des espaces naturels et de la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager par un traitement permanent des espaces publics sont un souci constant qui s'inscrit dans ses orientations, l'objectif étant d'aller vers la diversité des plantes avec un choix plus large des variétés, vivaces et arbustes et l'utilisation d'annuelles et de bisannuelles.

Le PLU permet donc la poursuite de cette dynamique qui va continuer ces prochaines années avec le programme d'aménagement suivant :

2012 :

- Aménagement de l'axe avenue Achille Peretti, avenue du Roule entre la place Gouraud et la rue Madeleine Michelis (pistes cyclables, réaménagement de la place Ste Foy, surface d'espaces verts non encore définie et plantations d'arbres) ;

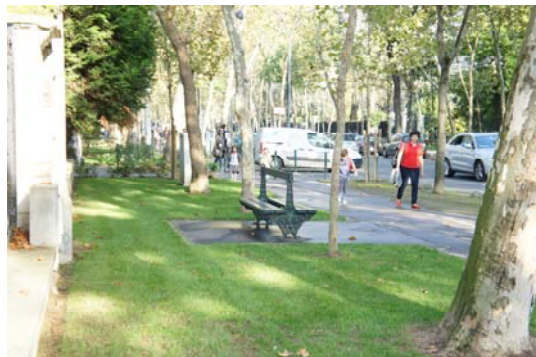
- Suite de l'aménagement des boulevards (suite du boulevard Victor Hugo, Boulevard Mermoz, Boulevard d'Inkerman soit environ 10 000 m²)
- Réaménagement du square Beloeil

2013 :

- Rénovation du square Mermoz et/ou du square Beffroy ;
- Suite de la végétalisation des boulevards

2014 :

- Aménagement d'espaces verts de surface du futur parking sous terrain de l'avenue de Madrid (Plantation prévisionnelle de 130 Zelkova Green Vase et création d'espaces verts).



Le PLU a également une incidence très positive sur les surfaces boisées de la commune en permettant d'augmenter leurs surfaces et notamment les surfaces des espaces boisés classés, tout en intégrant et protégeant dans le tissu urbain les arbres remarquables identifiés.

Il permet, au travers de son règlement, que les projets de construction ou de réhabilitation conservent au maximum les plantations et espaces verts existants. Les arbres existants non maintenus doivent être remplacés en nombre équivalent. Pour certains secteurs, 50 % de la superficie non bâtie du terrain hors marge de reculement doit être planté et doit comprendre un minimum de deux arbres à haute tige par 100 m² de terrain nu favorisant ainsi la plantation d'arbres. La possibilité de créer des toitures terrasses végétales ouvre également la possibilité de multiplier les espaces verts en augmentant la biodiversité du territoire.

Le règlement intègre également l'obligation pour les constructeurs de prévoir au sein des aménagements, la création d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, ainsi que des plantations. Ces dispositions ont un impact positif sur la gestion de l'eau d'une part en réduisant le ruissellement et l'imperméabilisation et d'autre part sur la préservation du caractère vert de la ville.

Enfin le PLU incite à la diversité biologique du territoire par la mise en œuvre et la poursuite d'actions telles que la réalisation d'une station apicole implantée à l'extrémité nord de l'île du Pont. L'installation des ruches sur la ville amène parallèlement à cesser tous les traitements chimiques, l'implantation des abeilles et autres insectes pollinisateurs augmentant la biodiversité.



✓ Une prise en compte de la trame verte et bleue (Grenelle) :

La mise en place d'un réseau écologique national, nommé « Trame verte et bleue », a été la mesure prioritaire demandée par le Groupe 2 « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle de l'Environnement. Cette demande a été motivée par

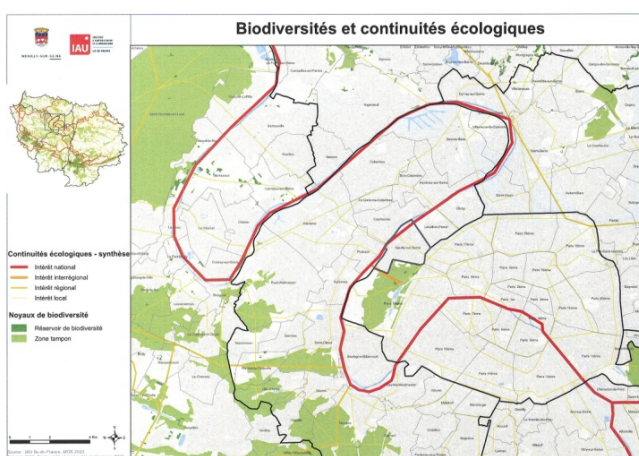
le constat de la fragmentation importante du territoire induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La mise en œuvre de la trame verte et bleue vise donc à les reconnecter, tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. La conception de la trame verte et bleue repose sur trois niveaux emboîtés :

- **Des orientations nationales** pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Les documents de planification et les projets relevant du niveau national, et notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État, prennent en compte les orientations nationales ;

- **Des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique**, qui respectent les orientations nationales, élaborés conjointement par l'État et la région (fin 2012). Outre la présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, le schéma cartographie la trame verte et bleue à l'échelle de la région. Il contient les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques ;

- **Les documents de planifications et projets des collectivités territoriales et de leurs groupements**, particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, comme les SCoT et PLU. Ils prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique.

Dans la situation actuelle, les orientations nationales et les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique ne sont pas définitivement arrêtés. Les continuités écologiques identifiées ce jour (figure ci-contre : Biodiversités et continuités écologiques – source IAU). sont constituées par la Seine (intérêt national), et les abords du bois de Boulogne (intérêt interrégional) avec des noyaux de biodiversité constitués par le Bois de Boulogne (Réservoir de biodiversité et zone tampon). On notera l'existence d'un axe Est-ouest d'intérêt local au niveau de la commune.



à

Les orientations du PLU doivent donc permettre de contribuer à inverser la tendance et réduire ainsi les obstacles aux échanges entre les différents milieux sur l'ensemble du territoire communal. Les orientations du PADD vont bien dans le sens d'une préservation des espaces naturels et d'une mise en valeur du patrimoine naturel et paysager par le traitement des espaces publics, la recherche de continuités et de cohérence dans les paysages afin de faciliter la circulation et les échanges entre la ville et ces espaces.

Les dispositions les plus importantes, par l'ampleur des effets qu'elles ont sur le plan local d'urbanisme, sont celles relatives à la mise en place de la trame verte et bleue locales et aux « sites à enjeu de biodiversité ». Ce sont ces espaces qui structurent les développements urbains à venir.

- La trame verte à l'échelle communale :

A l'échelle de la commune, le PLU va fortement contribuer à améliorer les continuités écologiques locales selon deux axes forts :

- Un premier axe Nord-Sud entre les quartiers aux larges rues plantées d'arbres au Nord de la N13 et le bois de Boulogne au Sud



Ce lien écologique devient alors possible du fait du projet de couverture de l'Avenue Charles de Gaulle qui constitue un obstacle majeur aux échanges entre le Nord et le Sud du territoire. La couverture de la nationale et le traitement des espaces reconquis (7 ha) doivent permettre d'assurer des continuités douces avec le territoire au Sud et notamment le bois de Boulogne constituant un véritable réservoir biologique (reconquête de l'avenue par le végétal).

L'objectif du PADD est de favoriser un développement durable et ambitieux de la ville en faisant du territoire de l'axe majeur une vitrine pour la compétitivité et l'image de la France. Le projet d'aménagement conduit à générer des surfaces à caractère très paysager sur le développement de l'axe majeur dans le but de valoriser la perspective historique Etoile-Neuilly-Défense.

- Un second axe Nord-Sud le long des berges de la Seine :

Il existe un Schéma d'Aménagement et de Gestion Durable de la Seine et de ses berges (24 juin 2004) dont l'objectif est de créer des promenades continues sur les 4 kilomètres de berges et réhabiliter les berges en faisant appel dès que possible aux techniques de génie végétal. Les actions vont contribuer à renforcer la ripisylve et développer des plantes rivulaires. Cependant, l'analyse de la situation montre que certains secteurs de berge, compte tenu de leur étroitesse, ne permettront pas d'assurer la continuité des liaisons douces en toute sécurité, ce qui nécessitera d'envisager une continuité de la trame en se dirigeant vers le centre urbain.

Par ailleurs, les aménagements tels que la réappropriation de l'espace public, la végétalisation et la création de pistes cyclables sur les avenues Roule et Peretti vont contribuer à développer la trame verte et à maintenir les liens entre les différents quartiers.

Enfin, on notera le renforcement de la frange du bois de Boulogne contribuant à assurer des continuités en relation avec les continuités interrégionales identifiées.

- La trame bleue : La Seine

Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau secondaire, la trame bleue étant constituée par la Seine à l'Ouest L'aménagement des bords de Seine va générer un impact positif lié à la mise en place de nichoirs renforçant la faune aviaire et notamment faune aviaire cavernicole.

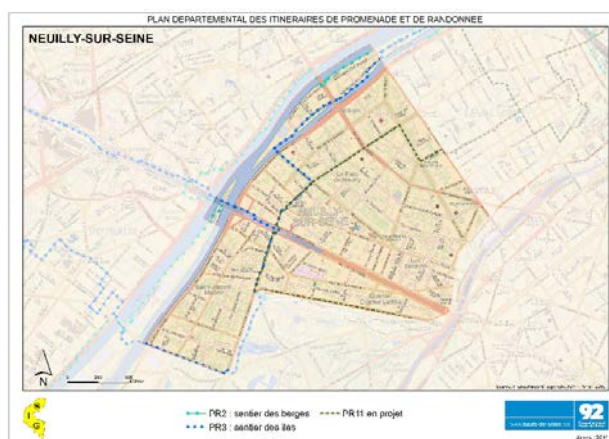
Les actions de végétalisation des voiries, d'augmentation des surfaces d'espaces verts et de surfaces boisées engagées et qui vont se poursuivre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU ont une action très positives sur la qualité et la biodiversité du territoire. Les actions déjà engagées ont permis de constater un retour de certaines espèces retour des oiseaux dont notamment les mésanges au niveau de l'île de la Jatte

On note également la présence de ragondins, de canards, de cygnes, de Pics, corbeaux et Fauvettes sur les îles et la présence également d'abeilles et de ruches. Ainsi que le repeuplement des poissons en Seine.

- Les Itinéraires de promenade et de randonnée :

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée a pour objet de valoriser la pratique de la randonnée et de pérenniser ces itinéraires en fléchant leur maintien ou leur continuité. A Neuilly trois itinéraires sont repérés : PR2 (sentier des Berges), PR 3 (sentier des îles) et PR 11 (projet).

L'aménagement de cheminements prévus par l'O.A.P. du P.L.U. permettra d'offrir une promenade attractive aux habitants et d'assurer une continuité des promenades avec les promenades existantes.



• Les incidences négatives du PLU :

Le PLU présente peu d'incidences négatives sur les espaces naturels et la biodiversité compte tenu notamment du caractère déjà fortement urbanisé de la commune. Il tend à accroître les surfaces d'espaces verts et préserve les arbres existants. On notera cependant un manque de diversité variétale notamment en ce qui concerne les arbres. Le territoire communal abrite 80 espèces mais il s'agit en grande partie de collection.

Les actions menées à travers le PLU en ce qui concerne les espaces verts et les continuités ont tendance à être moins travaillées dans le secteur Sud compte tenu d'une plus grande difficulté d'intervention sur les gabarits de rue existants notamment. Cette situation peut conduire à des résultats différents vis-à-vis des continuités et de la qualité milieux entre les secteurs Nord et Sud de la commune.

L'aménagement des berges de la Seine pourrait également conduire à des incidences négatives sur les espaces naturels au regard des techniques de mise en œuvre retenues : les protections de berges peuvent contribuer à générer une accélération de la vitesse d'écoulement des eaux du fleuve dans le cadre de la réalisation de protections lourdes (palplanches, perré et enrochements). Ces aménagements peuvent conduire à augmenter les vitesses d'écoulement et à générer une érosion des berges et des milieux naturels en aval. Les incidences dépendent étroitement de la technique utilisée. Il sera donc recommandé des aménagements doux.

Sur un plan très général, l'objectif de croissance démographique bien que maîtrisé ne peut cependant que se traduire par une pression accrue sur les espaces « naturels » (berges

de Seine, bois de Boulogne...). Il s'agira davantage d'une pression de fréquentation que d'urbanisation, compte tenu des dispositions strictes qui sont prises pour empêcher la construction dans les espaces naturels. Les incidences de pression sur les milieux consécutives à la fréquentation peuvent toutefois être compensées par une amélioration des conditions d'accès, d'accueil et de déplacement sur ces sites

La croissance démographique attendue, bien que modérée, pourra également avoir des incidences sur les milieux naturels au travers de la consommation des ressources (l'eau, par exemple), ou de la production d'effluents (qualité des rejets- impact sur la qualité des eaux superficielles et souterraines et sur les milieux naturels).

Le secteur qui représente la pointe de l'île de Neuilly (secteur de l'Île du Pont) est actuellement réservé à un usage de loisirs. Ce secteur est soumis à servitude dans l'attente de la définition d'un projet s'intégrant dans le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle en direction du quartier d'affaires de la Défense.

Dans ces conditions, les incidences sur l'environnement sont actuellement limitées (gestion de l'eau, intégration des équipements..). Les incidences liées à un projet s'intégrant dans le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle en direction du quartier d'affaires de la Défense ne pourront être étudiées que lorsque ledit projet sera défini.

- **Mesures correctives et d'accompagnement :**

Les orientations d'aménagement prévues par le PLU devraient avoir peu d'incidences négatives sur les espaces naturels : pas de possibilité d'étalement urbain, mise en œuvre des corridors écologiques, et préservation de tous les espaces protégés et remarquables.....Des efforts spécifiques seront développés dans les secteurs Sud considérés comme plus dur à aménager vis-à-vis des continuités et de la trame verte pour proposer des liaisons adaptées avec les autres quartiers de la commune.

Les opérations d'aménagement devront systématiquement prévoir la mise en œuvre de continuités écologiques pour assurer les échanges et maintenir la biodiversité.

L'augmentation de la pression sur les milieux naturels au travers de la consommation de ressources et de la production d'effluents peut être compensée par des mesures techniques appropriées (il existe des moyens techniques pour réduire les consommations d'eau par les ménages, et le traitement des effluents domestiques a progressé).

▶▶ II.1.2- Incidences du PLU sur les aménités et le paysage.

- **Les choix retenus par le PLU :**

Le PLU met en avant à la fois la nécessité du développement économique, social et territorial et l'impératif de la protection et valorisation aujourd'hui et demain de toutes les composantes de l'environnement ce qui comprend, évidemment, les paysages; les patrimoines naturel et bâti.

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et le patrimoine bâti **est une obligation et un besoin** pour aujourd'hui et pour demain et constitue **le postulat de base de tout aménagement.**

L'équilibre dynamique entre développement des activités humaines et pérennité des patrimoniaux environnementaux est assuré. Les choix retenus par le PLU s'appuient notamment sur la volonté de la population et des élus de conserver l'échelle et l'identité de la commune ainsi que d'assurer la pénétration de la « nature » dans la ville. Le PLU énonce donc les orientations suivantes :

- **Favoriser un développement durable et ambitieux de la ville** en faisant du territoire de l'Axe Majeur une vitrine pour la compétitivité et l'image de la France ;
- **Valoriser la perspective historique** Etoile-Neuilly-Défense avec pour ambition d'en faire la plus belle avenue du monde. **Valoriser les entrées de ville et améliorer les liaisons avec le pôle de la Défense** (Porte Maillot et Pont de Neuilly)
- **Reconsidérer l'espace public et les principales places de Neuilly** comme espaces de vie ;

Préserver des espaces naturels et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysagé par traitement des espaces publics (recherche de continuité et de cohérence dans les paysages, faciliter la circulation et les échanges entre la Ville et ces espaces) ;

- **Valoriser le patrimoine architectural et culturel**

- **Les incidences positives :**

Le PLU aura une incidence positive sur le patrimoine architectural et culturel de la commune en maintenant le gabarit existant des avenues Haussmanniennes et en préservant la typologie des constructions.

Au travers de l'article 11 du règlement, une attention particulière sera également portée à la protection du bâti et du patrimoine. Le patrimoine architectural et culturel de la commune est aujourd'hui clairement identifié et fait l'objet d'une protection adaptée.

Du point de vue paysager, la mise en œuvre de perspectives et de vues sur la Seine à partir des berges doit contribuer à améliorer la relation des habitants avec le fleuve.

La requalification de l'axe Etoile-Neuilly-Défense avec pour ambition d'en faire la plus belle avenue du monde aura un impact positif très fort sur la qualité paysagère de l'avenue et de ses abords en améliorant les liens avec les quartiers voisins. La requalification de l'espace public et les principales places de Neuilly aura également un impact positif sur la qualité paysagère du territoire.

- **Les incidences négatives :**

L'augmentation de la population peut avoir des impacts négatifs sur le paysage, au travers de la réalisation d'équipements et d'infrastructures.

La densification de l'habitat dans les zones urbaines pourra poser des problèmes d'intégration paysagère, notamment dans les cœurs d'îlots en jardins, si elle n'est pas strictement encadrée par le PLU qui offrent des moyens de conserver des espaces non bâtis dans le tissu urbain.

▶▶ II.2 – INCIDENCES DU PLU SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LES ENERGIES :

▶▶ II.2.1- Incidences du PLU sur les ressources naturelles :

- **Les orientations du PLU :**

La gestion de l'eau et la préservation de sa qualité constituent des enjeux importants pour la commune de Neuilly sur Seine. Les orientations du PLU visent notamment à préserver l'environnement dans toutes ses dimensions et plus particulièrement l'eau en améliorant l'assainissement.

- **Préserver l'environnement** par une gestion anticipée des risques et nuisances (risques d'inondation, transports de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau et assainissement, déchets). Ceci se traduit pour l'eau et l'assainissement par :
 - Des travaux de réhabilitation des réseaux d'assainissement et de modélisation du réseau ;
 - Une remise aux normes des canalisations de distribution d'eau ;
 - Une gestion des eaux claires parasites

- ✓ **Incidences du PLU sur les eaux superficielles :**

- **Les incidences positives :**

Le PLU de Neuilly sur Seine s'est fixé comme objectif démographique de maîtriser sa croissance en adaptant les règles de construction pour atteindre en 2030 un objectif de 65 000 habitants soit une progression de 5 000 habitants environ par rapport à la situation démographique actuelle. L'ensemble du territoire communal étant aujourd'hui urbanisé, cet accueil de nouvelle population ne conduira pas à une nouvelle consommation d'espace mais se traduira par un renouvellement urbain en proposant une nouvelle offre de logements et en favorisant les restructurations d'immeubles vétustes ou mal adaptés.

Dans ces conditions, les flux supplémentaires d'eaux usées générés seront rejetés dans les réseaux d'assainissement existants de type unitaire (hormis dans l'île de la Jatte où le réseau est de type séparatif) et ne nécessiteront pas la réalisation de nouveaux réseaux. Ces réseaux sont actuellement capables de recevoir les flux supplémentaires générés puisque la commune a déjà connu une démographie plus conséquente que celle attendue. Le PLU veille notamment à l'adéquation entre les projets de renouvellement urbain et la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et de la station d'épuration (Achères). Les réseaux et ouvrages d'assainissement seront donc en mesure d'accepter les volumes et charges de pollution supplémentaires à venir.

Le réseau d'assainissement étant de type unitaire, la situation actuelle montre que les déversements en Seine sur le quai sont quasiment systématiques par temps de pluie en raison de la saturation du collecteur du quai (incidence forte sur le milieu naturel par débordement en Seine du réseau unitaire). L'apport de nouvelle population va donc contribuer à augmenter les débits générés et les risques de débordements si aucune solution n'est apportée.

Afin de remédier à cette situation, plusieurs solutions ont donc été envisagées :

- Remonter les cotes des seuils de déversement en Seine mais l'impact est limité ;
- Réalisation d'un bassin de stockage mais difficile à implanter à Neuilly. ;
- Éliminer les Eaux Claires Parasites (ECP)

La gestion des eaux claires parasites permanente des réseaux (ECP) constitue l'une des orientations importantes du PLU afin de contribuer à réduire les risques de débordement du réseau et l'incidence sur le milieu récepteur. Plusieurs dispositions sont envisagées :

- Il s'agit tout d'abord d'éviter les rejets dans les réseaux d'assainissement des eaux d'exhaure et de rabattage de nappe ainsi que les eaux issues du drainage de sources, notamment lors de la réalisation de constructions neuves (cuvelages), en mettant en œuvre une taxe sur les eaux rejetées au réseau d'assainissement afin de dissuader les raccordements systématiques sur le réseau et de rechercher dans la mesure du possible la réinfiltration et l'évacuation naturelle des eaux.
- Inciter à gérer les eaux pluviales et de ruissellement à la source en évitant le raccordement systématique au réseau d'assainissement.
-
- Limiter l'emprise au sol des constructions dans un but d'aération du tissu urbain et permettre également la préservation d'espaces verts perméables pour assurer l'infiltration des eaux et réduire les ruissellements.
- Réaliser un entretien régulier du réseau d'assainissement sur le quai de Seine. Le dépôt des sédiments aggrave le débordement en Seine. Un entretien régulier permet d'éviter les dépôts de plus de 30 cm dans le réseau qui contribuent au débordement en Seine pour des pluies de période de retour inférieures à 6 mois.
- Encourager le recours aux techniques dites alternatives. Il s'agit notamment de retenir les eaux pluviales à la parcelle par l'intermédiaire de cuves de stockage, de dispositifs de rétention... Le règlement prévoit notamment que Les aménagements réalisés doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément au règlement d'assainissement : Les contraintes de rejet dans le réseau unitaire sont de 2l/s/ha. Elles sont de 10 l/s/ha dans le milieu naturel ou le réseau séparatif. Les solutions qui peuvent être préconisées sont :
 - La régulation des débits au sein de l'opération. Bassins tampons et noues Les stockages pourront assurer une évaporation et evapo-transpiration (végétation associée) ;
 - La récupération et l'utilisation collective des eaux de pluies en vue de l'arrosage et du nettoyage des espaces verts ;

- La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux pluviales de type cuve enterrée disposée par groupe de bâtiment et collectant les eaux des toitures pour permettre l'arrosage des espaces verts, le lavage des parties communes. Le stockage est obligatoire pour les toitures supérieures à 1000 m².
- L'infiltration des eaux de ruissellement. Mise en œuvre de noues collectant les eaux de ruissellement et permettant d'assurer une infiltration complémentaire des eaux.

Par ailleurs, le PLU autorise au travers de son règlement l'aménagement des toitures-terrasses. Ces toitures terrasses (photo ci-contre) peuvent contribuer à la rétention des eaux de ruissellement et à l'évapotranspiration en présence de végétaux.



On notera également la transformation des surfaces imperméables en surfaces perméables. C'est le cas au niveau de la place et du sous bois Churchill où tous les stabilisés réputés imperméables ont été remplacés en été 2008 par une résine 100% perméable. Cette dernière, très résistante, permet le passage des laveuses de nettoyage. L'eau utilisée ne part plus dans les égouts mais pénètre dans le sol en traversant la résine et rejoint la nappe phréatique. L'amélioration de la perméabilité des sites s'opère également à travers l'aménagement des grands boulevards et grâce aux plans de végétalisation.

Il s'agit également dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, de disposer d'une modélisation récente du réseau d'assainissement permettant d'obtenir une carte de fonctionnement du réseau en cas de pluie et souligner ainsi les anomalies du réseau (rejets en rivières en cas de fortes pluies, fuites de canalisations...), l'objectif étant de pouvoir proposer des aménagements pour améliorer le fonctionnement du réseau.

L'amélioration de la qualité des eaux est en grande partie liée à l'amélioration de la qualité des rejets industriels. Sur le territoire communal, les principales activités sont les hôpitaux, les laboratoires photographiques, les pressings et teintureries, les garages et les restaurants. Ces activités se fondent dans le tissu urbain ce qui ne permet pas d'isoler ces activités par rapport à leur rejet. L'objectif est de réduire la quantité de graisses rejetée dans les réseaux notamment pour les cantines et restaurants. Ceci se traduit par la mise en place de conventions de rejet (à partir de 2013) ainsi que la mise en œuvre d'ouvrages de prétraitement (bac dégraisseur). Par ailleurs, la commune de Neuilly assure l'information pédagogique pour le respect des bonnes pratiques et devra le cas échéant recourir aux sanctions par augmentation de la redevance d'assainissement.

Le PLU a donc une incidence positive sur la limitation des débordements des eaux usées et la qualité du milieu récepteur en privilégiant la mise en œuvre d'une gestion différenciée des eaux claires parasites qui arrivent non polluées dans les réseaux d'assainissement, en assurant l'entretien et l'amélioration du réseau d'assainissement et en préconisant le prétraitement des eaux à la source

- **Les incidences négatives :**

La modélisation du réseau d'assainissement unitaire réalisée en 2007 indique des déversements en Seine sur le quai quasiment systématiques en raison de la saturation du collecteur du quai. L'apport de nouvelles populations et le raccordement au réseau d'assainissement peuvent donc conduire à augmenter les volumes d'eaux usées générant des risques accrus de débordement sur les secteurs sensibles identifiés. En l'absence d'amélioration des dispositifs d'assainissement l'accueil de nouvelles populations aura une incidence négative sur la qualité des eaux de la Seine par accroissement du débordement.

Les évolutions réglementaires sont d'autre part susceptibles d'avoir un impact plus conséquent sur l'imperméabilisation des sites et la gestion des eaux pluviales générant des débits plus conséquents sur les réseaux unitaires avec des charges polluantes plus importantes et des risques de débordement accrus en Seine :

- Le secteur qui représente la pointe de l'île de Neuilly (secteur de l'Île du Pont) est actuellement réservé à un usage de loisirs. Ce secteur est soumis à servitude dans l'attente de la définition d'un projet s'intégrant dans le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle en direction du quartier d'affaires de la Défense. Dans ces conditions, les incidences liées au ruissellement sont actuellement limitées (gestion de l'eau, intégration des équipements..). Les incidences sur les eaux de ruissellement liées à un projet s'intégrant dans le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle en direction du quartier d'affaires de la Défense ne pourront être étudiées que lorsque ledit projet sera défini.
- Les équipements publics sont dispensés de règles dans la plupart des articles du PLU ouvrant des possibilités d'emprise, de hauteur et de COS plus conséquents au détriment des espaces verts et les équipements d'intérêt collectif ont la possibilité d'occuper une emprise plus grande que les autres destinations (65% dans toutes les zones).

- **Les mesures correctives ou d'accompagnement :**

Toutes les dispositions seront prises (réduction des ECPP, entretien du réseau...) afin d'éviter le débordement du réseau en Seine pour les pluies de période de retour inférieures à 6 mois.

Les mesures vis-à-vis de la gestion des débits et volumes de ruissellement consisteront à prévoir dans les secteurs de renouvellement et de densification du tissu urbain, des dispositifs visant à assurer la plus grande perméabilité du projet à l'eau, à prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'un traitement si nécessaire à la source. Ces dispositifs de gestion de l'eau à la parcelle constituent une bonne réponse pour gérer efficacement les apports quantitatifs mais aussi la qualité de l'eau.

Les constructions nouvelles intégreront nécessairement la régulation du débit des eaux de ruissellement en recherchant une gestion à la source des eaux de ruissellement (infiltration notamment).

✓ Incidences du PLU sur les eaux souterraines :

• Les incidences positives :

- *Aspect qualitatif* :

Le PLU encourage la poursuite de l'amélioration des systèmes d'assainissement et notamment la réhabilitation des réseaux sachant qu'en 2008, près de 50% du réseau communal visitable a été rénové et que le réseau de canalisations a été rénové à 80%. Il résulte du programme annuel de réhabilitation des réseaux entrepris depuis 1977, que les réseaux actuels de la commune présentent un état globalement satisfaisant.

Au travers de cette orientation, le PLU a donc un impact positif sur la qualité des eaux souterraines et notamment sur la protection de la nappe alluviale et de la nappe sous-jacente du lutétien-cuisien. La qualité du réseau d'assainissement et son étanchéité sont des facteurs essentiels vis-à-vis des risques de fuite et de pollution des aquifères. La rénovation des réseaux constitue donc un point essentiel de la préservation de la qualité des nappes et de la ressource en eau.

Le PLU aura également une incidence très positive sur la qualité de l'eau au travers de la mise en place de traitements biologiques pour l'entretien des espaces verts de la commune. Cette disposition a pour effet de diminuer l'usage des pesticides, herbicides et engrais et contribue donc à limiter la pollution des eaux superficielles et souterraines en préservant la biodiversité du territoire (présence de ruches – abeilles).

La préservation de la ressource en eau et plus particulièrement la ressource aquifère de l'Albien est également assurée d'une part de façon naturelle de par la profondeur et le recouvrement important de l'aquifère, mais aussi par la mise en place au droit des forages de périmètres de protection autour des puits qui permettent de limiter tout risque de contamination de la nappe profonde.

- *Aspect quantitatif* :

Le PLU impose également, dans le respect du SDAGE, de maîtriser les prélèvements d'eau. Les dispositions envisagées dans le cadre de la gestion des espaces verts publics de la commune vont dans ce sens et permettent de limiter les fuites sur les réseaux d'arrosage, de réduire les consommations d'eau par l'utilisation d'espèces plus résistantes à la sécheresse ainsi que d'assurer une meilleure gestion de l'arrosage en corrélation avec les prévisions météorologiques afin d'éviter les arrosages systématiques lorsque des pluies sont attendues. Les méthodes d'entretien des espaces verts de la ville évoluent pour permettre d'économiser et de préserver la ressource en eau. 95% de l'arrosage est aujourd'hui automatique et les têtes d'arrosage sont anti-fuites. La ville procède par ailleurs aux arrosages de nuit permettant de réduire les pertes par évaporation.

Le service voirie, en évitant l'usage de l'eau potable pour le nettoyage des caniveaux, réduit également son impact sur la ressource en eau.

Les prescriptions à la parcelle en matière de régulation des débits et de stockage des eaux de ruissellement pourront également contribuer à utiliser l'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts privés et l'entretien des parties communes des logements privés. Les orientations du PLU vis-à-vis de la préservation de la ressource conduisent le service des espaces verts à être très vigilant quand à l'utilisation de l'eau :

- utilisation de rétenteur d'eau dans l'ensemble des massifs floraux
- paillage de massifs d'arbustes à l'aide de fibre de noix de coco, de bouchon de froment (parcs et jardins) ou de *Myscanthus*.
- utilisation de godets en tourbe lors de la réalisation de la production d'annuelles ou de bisannuelles
- utilisation de plantes couvrantes et augmentation de la densité de plantation dans les massifs floraux
- utilisation de plantes vivaces et arbustes résistant au manque hydrique
- passage régulier des trois dents dans les massifs floraux ou arbustifs afin de casser les fils d'eau et limiter ainsi l'évaporation
- utilisation de variété de gazon à enracinement profond (Fétuque élevée)
- formation des agents de maîtrise au maniement des consoles de programmation de type Tbos
- relevé mensuel des compteurs d'eau et vérification du bon fonctionnement des réseaux
- réalisation prochaine de deux forages, le premier à l'angle du château Argenson et Victor Hugo et le second rue Victor Hugo. Les prélèvements sont de l'ordre de 7000 m³/an et concernent la nappe alluviale située à environ 14 m de profondeur.
- dans le cadre de l'aménagement des espaces verts d'accompagnement de voirie.

Le territoire communal est aujourd'hui entièrement urbanisé et ne peut plus prétendre à un étalement urbain pour poursuivre son développement, ce qui favorise ainsi une gestion rationalisée des réseaux et notamment des réseaux de distribution d'eau potable avec la mise aux normes des canalisations de distribution d'eau par un changement des canalisations en plomb du réseau.

• Les incidences négatives :

L'eau distribuée à Neuilly sur Seine est un mélange provenant de la Seine via l'Usine de production de Choisy le Roi. – Val de Marne (eau superficielle 67%) et du forage de la nappe albienne (eau souterraine 33%) situé à Neuilly.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie considère les nappes de l'Albien et du Néocomien comme des ressources d'importance stratégique pour constituer un secours à l'alimentation du bassin parisien.

L'accueil sur le territoire communal de 5000 nouveaux habitants nécessitera des besoins en eau potable un peu plus conséquents de l'ordre de 360 000 mètres cubes par an. Les besoins en eau pourraient conduire à un prélèvement accru des ressources de l'Albien et du Néocomien pour répondre aux besoins avec des conséquences sur la ressource et son renouvellement (ressource d'importance stratégique pour constituer un secours à l'alimentation du bassin parisien).

La réalisation de 2 forages (angle du château d'Argenson et de la rue Victor Hugo) avec un débit prélevé de 7000 mètres cubes par an et par forage dans la nappe alluviale, à 14 mètres de profondeur, peut également conduire à modifier la piézométrie locale et à impacter les conditions hydrogéologiques. La multiplication des prélèvements privés et publics peut avoir des conséquences sur la piézométrie et les équilibres hydrogéologiques.

Le renouvellement urbain et la possibilité de réaliser des projets dans le tissu urbain existant vont contribuer à réduire les possibilités d'infiltration des eaux météoriques au profit du ruissellement et ainsi réduire les possibilités de recharge de la nappe superficielle.

- **Les mesures correctives ou d'accompagnement :**

Les solutions d'aménagement consistant à réduire la consommation d'eau potable et à éviter les fuites et pertes sur le réseau d'alimentation et distribution seront systématiquement envisagées dans les projets de construction afin de réduire l'impact des prélèvements sur la ressource.

Les besoins en eau potable supplémentaires qui s'avèreraient nécessaires du fait des évolutions démographiques seront potentiellement prélevés à priori dans les eaux superficielles et n'impacteront pas l'aquifère de l'Albien.

En ce qui concerne l'impact sur la nappe superficielle, les prélèvements seront limités et un suivi du niveau piézométrique pourra être assuré à partir du piézomètre existant (actuellement équipé) et implanté sur la commune.

La gestion des eaux pluviales à la source, la réduction des surfaces de stationnement et l'accroissement des espaces verts vont contribuer à compenser et réduire les phénomènes de ruissellement des eaux au profit de l'infiltration et de la recharge de la nappe aquifère superficielle.

▶▶ **II.2.2- Incidences du PLU sur les énergies :**

- **Les orientations du PLU :**

Les orientations générales du PLU au travers du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux énergétiques en recherchant l'économie (réduction de la consommation d'énergie fossile) et le développement d'énergies renouvelables sur le territoire .Ces orientations ont pour objectif de :

- Maîtriser l'usage de la voiture en favorisant les circulations douces ;
- Inciter l'usage des modes de déplacements alternatifs et développer un réseau de promenade ;
- Développer une offre performante de transports publics desservant les pôles de développement économique (axe majeur, gare Éole ...).
- Associer qualité des logements et exigence environnementale en favorisant les travaux de mise aux normes (économie d'énergie, amélioration du confort thermique et de l'accessibilité,...).

Dans le cadre de l'objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre et afin de promouvoir l'efficacité énergétique, le PLU incite à la prise en considération de la dimension énergétique dans l'ensemble des choix d'aménagement. Il contribue ainsi à renforcer une politique énergétique locale.

Dans le bâti :

Le PLU intègre des d'objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments en développant notamment une politique de bonus intégré au droit à construire favorisant la démolition-déconstruction, le renouvellement urbain et la mise aux normes des immeubles ainsi que la recherche de solutions énergétiques innovantes (parc bâti actuellement peu performant du point de vue énergétique). Des chantiers importants sont plus spécifiquement identifiés sur le territoire communal et concernent un immeuble de bureau et 95 logements (109 Charles de Gaulle, 195/211 Bineau,...).

Une thermographie aérienne du bâti doit également être engagée afin de produire un diagnostic et de contribuer à l'amélioration énergétique du patrimoine bâti (privé et public), l'action sur le patrimoine bâti privé consistant à informer les propriétaires et à les aider dans les pistes d'action à mener pour réduire les consommations énergétiques.

En ce qui concerne le règlement, des dispositions visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation thermique sont introduites en zone UA et UB. Il est notamment autorisé pour les parcelles riveraines de la rue de Villiers ainsi que pour l'Avenue Charles de Gaulle, la mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir de 5,50m de hauteur sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.



Dans les déplacements :

Les mesures permettant le développement d'une offre de transport alternative à l'automobile (éco-mobilité) sont également mises en œuvre (pistes cyclables, chemins piétons, transports en commun...)

Le règlement prévoit notamment des dispositions visant à encourager l'utilisation des deux roues motorisés et vélos en imposant des places de stationnement pour ces derniers au sein des logements, des bâtiments d'enseignement, des équipements publics et de divers autres types de bâti permettant ainsi de réduire l'usage de la voiture.

Par ailleurs, dans les zones urbaines UB des bonus de COS de 0,2 sont possibles pour les rez de chaussées afin de favoriser le commerce de proximité et réduire les déplacements. Cette disposition initialement prévue en zone UA est étendue à la zone UB. L'instauration d'axes commerciaux sur lesquels le changement de destination des commerces et artisanats en bureaux est interdit a une incidence positive sur la possibilité de maintenir des commerces de proximité limitant ainsi les déplacements.

Pour développer les énergies renouvelables :

Sous l'angle des énergies renouvelables, le territoire dispose d'un potentiel important du point de vue de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque ; la mise en place d'objectifs et d'un plan d'actions est nécessaire.

Le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de ces énergies renouvelables sur le territoire, énergies renouvelables qui sont cependant encore peu utilisées malgré un développement récent de certaines filières. Les principales consommations énergétiques sont liées aux transports et à l'habitat individuel. Les enjeux concernent aussi bien la réduction des consommations énergétiques que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le contexte géologique et hydrogéologique local est également favorable à la mise en œuvre de solutions géothermiques. L'extension du réseau de chaleur de la Défense vers Neuilly reste une solution à étudier.

Il n'existe pas de projet éolien et peu de volonté de développer cette source d'énergie compte tenu du contexte communal vis-à-vis du gisement.

• Les incidences positives du PLU :

Le PLU incite à la prise en compte de la dimension énergétique dans l'ensemble des choix d'aménagement. Il contribue ainsi à renforcer la politique énergétique locale qui fera l'objet d'un volet « plan climat-énergie territorial » et d'un bilan carbone. Les dispositions envisagées par le PLU ont des incidences positives sur la production et la consommation énergétique. Elles visent notamment à :

✓ Inciter le développement sur les secteurs bien desservis en transport :

Le PLU axe la priorité au réinvestissement urbain dans les pôles de développement du projet d'axe majeur Etoile-Neuilly-Défense en favorisant le développement économique sur les secteurs bien desservis par les transports en commun et en favorisant notamment l'usage de la ligne 1 du métro.

Les orientations du PLU prévoient le développement de l'activité tertiaire et des bureaux essentiellement sur 2 secteurs du territoire constitués par l'axe majeur Etoile-Neuilly-Défense et la rue de Villiers. Ces secteurs de développement sont implantés à proximité des réseaux de transport adaptés.

Le renouvellement urbain autour des pôles et axes prioritaires performants vont permettre l'usage de transports collectifs efficaces et le développement des modes doux qui limiteront la part des déplacements individuels motorisés et donc les consommations énergétiques.

La réalisation attendue du projet EOLE à l'horizon 2020 (enquête publique achevée le 18 février 2012) va modifier de façon significative l'offre de transport avec la création d'une gare RER au droit de la porte Maillot ainsi qu'à La Défense et la création également d'une station du Grand Paris. L'objectif de renforcement des liens du territoire avec ces nouvelles stations est alors évident.

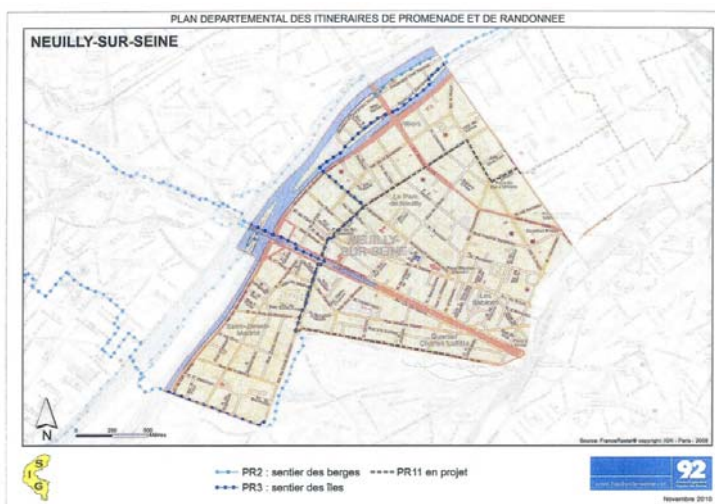
Il est prévu le réaménagement du secteur Maillot et du Pont de Neuilly en prévision de l'arrivée de « Éole ». Il s'agit alors d'améliorer la fluidité et de limiter les ruptures à l'horizon 2020 (études en cours RFF-STIF).

Ces dispositions vont conduire à générer un haut niveau de service en transport pour la commune. Cette offre de qualité incitera nécessairement les employés des différentes activités venant s'implanter à Neuilly sur Seine ainsi que les résidents à utiliser les transports réduisant ainsi la part de l'automobile, la consommation d'énergie fossile et les nuisances et pollutions associées.

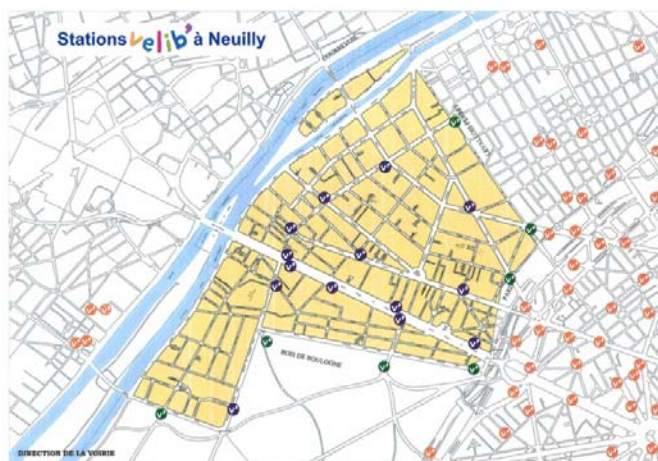
✓ **Inciter à l'usage de modes de déplacement alternatifs :**

Il prône également de réduire l'usage de la voiture en favorisant les circulations douces, en développant les réseaux de promenade et en confortant les obligations de stationnement pour les 2 roues dans les immeubles neufs. Il s'agit de poursuivre la mise en place de sites de stationnement pour les vélos dans les immeubles (équipements non quantifiés à ce jour).

Le PLU intègre également le plan départemental des itinéraires de promenades et randonnées du Conseil Général des Hauts de Seine avec deux sentiers (sentier des berges PR2 et sentier des îles PR3) mettant en relation la commune de Levallois et le Bois de Boulogne et la perspective de développement d'un troisième itinéraire en projet (PR11).



La poursuite du programme VELIB avec la présence de 375 bornettes sur 14 sites (sur Neuilly même) en 2010 et un usage estimé à 2 mouvements par bornette et par jour contribue à favoriser l'usage du vélo et à multiplier les déplacements doux sur la commune et les communes voisines qui disposent également de bornettes.



En complément des vélos, il est envisagé de diversifier l'offre et de proposer un service de voitures électriques « Autolib » avec un projet de 8 stations sur le territoire communal (5 stations en surface et 3 en parkings souterrains) en collaboration avec le Syndicat Mixte. Il est notamment prévu la mise en place de 6 places par station soit

un total d'une cinquantaine de places.

D'autre part, la mise en œuvre d'un stationnement résidentiel adapté de longue durée la semaine permettra d'inciter à ne pas utiliser la voiture.

Le PLU favorise également le développement de pistes cyclables au niveau de l'Île de la Jatte, de l'avenue Achille Peretti et de l'Avenue du Roule jusque Paris.

L'amélioration de la mobilité et de l'accessibilité seront également renforcés par la mise en œuvre d'un plan pluriannuel de mise aux normes des passages piétons d'ici à 2015.ou l'ensemble des passages piétons sera alors effectivement mis aux normes.

Les dispositions du PLU pour améliorer la diversité et la qualité des services offerts vis-à-vis des déplacements doux contribueront nécessairement à un impact positif sur les changements de comportement en permettant un usage encore plus marqué des modes de déplacement doux sur la commune et les communes voisines réduisant ainsi la consommation énergétique et induisant également un impact transversal effectif sur la qualité de l'air et le bruit.(réduction des nuisances).

✓ **Inciter à la construction économe et à l'usage d'énergies renouvelables :**

Le PLU incite au développement des énergies renouvelables contribuant ainsi :

- à valoriser et à diversifier ses ressources : le solaire, la géothermie...,
- à réduire les dépenses en matière de consommation d'énergie,

✓ **Réduire les consommations en énergie fossile :**

Cette réduction énergétique s'applique déjà et continuera de s'appliquer sur le choix des équipements communaux : usage de bennes électriques pour la collecte sélective et pour la collecte de ordures ménagères (bi-mode électrique et thermique). Usage de matériels électriques pour l'entretien des espaces verts....

Par ailleurs au travers du PLU s'engage un programme de réduction énergétique des bâtiments sur le parc existant Le PLU intègre des d'objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments en développant notamment une politique de bonus intégré au droit à construire favorisant la démolition-déconstruction, le renouvellement urbain et la mise aux normes des immeubles ainsi que la recherche de solutions énergétiques innovantes (parc bâti actuellement peu performant du point de vue énergétique). Des chantiers importants sont plus spécifiquement identifiés sur le territoire communal et concernent un immeuble de bureau au 109 de l'avenue Charles de Gaulle et 95 logements au 195 – 211 du Boulevard Bineau.

Une thermographie aérienne du bâti doit également être engagée afin de produire un diagnostic et de contribuer à l'amélioration énergétique du patrimoine bâti (privé et public), l'action sur le patrimoine bâti privé consistant à informer les propriétaires et à les aider dans les pistes d'action à mener pour réduire les consommations énergétiques.

En ce qui concerne l'éclairage public, il s'agit d'assurer un meilleur éclairage de nuit de façon à réduire les consommations tout en préservant voire améliorant la qualité de l'éclairage public.

Enfin, la réduction des consommations énergétiques fossiles passe également par une réduction de la vitesse de circulation des automobiles. Sur le territoire communal, on note la présence de 3 zones 30 rue des Huissiers, rue Longchamp et rue Michélie. Il est prévu la mise en place de zones 30 complémentaires en couplant ces aménagements à une

végétalisation et une meilleure accessibilité, l'objectif étant de mieux partager la voirie avec l'espace public et les cheminements piétons.

Par ailleurs l'extension du réseau de chaleur de la Défense vers Neuilly devra être étudiée.

✓ **Promouvoir la proximité des services :**

Le PLU privilégie dans ses orientations le commerce de proximité limitant ainsi les déplacements et l'usage de la voiture.

L'ensemble des différentes orientations exposées aura donc une incidence très positive sur la réduction de la consommation énergétique et la consommation d'énergie fossile.

• **Les incidences négatives :**

La situation constatée n'est pas encore très satisfaisante puisqu'en ce qui concerne le déplacement, c'est l'automobile qui reste le mode de déplacement utilisé alors même que la commune est relativement dense et présente une morphologie urbaine favorable au développement des transports publics.

Par ailleurs, le parc bâti reste peu performant aujourd'hui du point de vue énergétique, et les efforts à engager pour améliorer la situation restent conséquents et difficiles à mettre en œuvre (parc privé notamment).

Par ailleurs, l'absence de PDU local et de Plan de Déplacement d'Entreprise contribuent à ralentir les efforts menés en termes de déplacements, de mobilité et d'usage des transports collectifs sur le territoire communal.

La Seine est aujourd'hui gérée à un échelon supra-communal pour le transport et la mobilité. Pour ne pas encombrer les berges et assurer la navigation, cet espace est géré localement par le Plan d'Occupation du Fleuve. Toutefois, le franchissement des écluses à Suresnes constitue une réelle difficulté.

• **Les mesures correctives et d'accompagnement :**

Les dispositions envisagées consistent à transformer les ruptures existantes en liaisons positives. Les dispositions envisagées doivent permettre une desserte collective, douce et automobile de qualité de façon à éviter les congestions de trafic et l'aggravation des nuisances sur le territoire.

▶▶ II.3 – INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

▶▶ II.3.1- Incidences du PLU sur les risques naturels : risque d'inondation :

• Les orientations du PLU :

Le territoire communal est concerné par les risques naturels liés aux inondations (crues de la Seine) ainsi que par des risques technologiques liés aux activités économiques.



Les orientations du PLU prennent en compte les risques naturels et technologiques du territoire afin de limiter les effets de ces risques sur les personnes, les biens et les équipements. Les orientations visent à :

Préserver l'environnement par une gestion anticipée des risques et nuisances (risques d'inondation, transports de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau et assainissement, déchets). Ceci se traduit pour les risques naturels par une prise en compte des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

• Les incidences positives :

La commune de Neuilly sur Seine est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dont les principes et objectifs concourent à :

- Interdire les implantations humaines nouvelles dans les zones les plus dangereuses ;
- Limiter les populations et les dommages aux biens dans les autres zones inondables et éviter un accroissement des dommages dans le futur ;
- Assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- Prendre en compte l'existence de secteurs déjà urbanisés et permettre la poursuite de leur développement dans une logique de développement durable.

Les prescriptions du PLU vont dans le sens d'une maîtrise de l'urbanisation dans les zones à caractère inondable et ne contribuent pas à densifier le tissu urbain existant dans ces zones. De plus, des mesures de bon sens sont rappelées afin de réduire la

vulnérabilité des constructions dans les zones d'aléa plus faible, en l'occurrence une localisation et des techniques de construction adaptées. Ces mesures permettent ainsi de réduire les risques de dommages aux biens et équipements liés aux inondations.

Le PLU préconise des actions visant à préserver le lit majeur de la Seine. Une urbanisation anarchique dans ces espaces aggraverait les risques d'inondation sur le territoire. Les installations à risques : hôpitaux, postes électriques... tiennent compte des risques d'inondabilité.

Concernant les risques d'inondation liés à l'insuffisance possible des réseaux d'eaux unitaire dans les secteurs sensibles, le PLU prône les techniques alternatives au rejet dans le réseau. Le PLU, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du territoire, vise à ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et donc les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise des débits des eaux de ruissellement devient un principe essentiel de l'aménagement urbain.

- Définir un coefficient d'imperméabilisation maximal,
- Définir le débit en sortie de parcelle,
- Privilégier les techniques naturelles de gestion des eaux à la source et l'infiltration.

Le rejet direct des eaux de ruissellement dans le réseau public d'eaux pluviales ne doit plus être la réponse unique. On doit alors envisager l'infiltration, le stockage, le rejet à faible débit ... Par ailleurs, il est encouragé d'utiliser les espaces publics non sensibles tels que les parkings, les terrains de jeux, les espaces verts en zone de rétention des eaux pluviales dans le cas d'événements pluvieux de forte intensité.

En conclusion, le PLU prône une meilleure prise en compte de la gestion de l'eau se traduisant par la mise en œuvre de l'ensemble des mesures techniques de gestion des eaux pluviales aujourd'hui existantes, depuis la préservation des dispositifs naturels de stockage des eaux jusqu'à la limitation de la production des eaux de ruissellement dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Ainsi, le respect des prescriptions du PLU dans le domaine de la gestion des eaux de ruissellement permettra de réduire notablement les incidences des projets d'aménagement sur les risques de débordement des réseaux et d'inondation par insuffisance capacitaire.

Les incidences positives du PLU sur le réchauffement climatique et la remontée du niveau des océans sont liées à la mise en œuvre d'un réseau de transport plus performant donnant l'alternative à l'automobile et permettant de réduire les émissions de CO₂ dues aux déplacements. Ceci se traduit par une action prioritaire sur les trajets domicile-travail et une implantation de nouvelles populations au plus près des dessertes adaptées tout en développant les modes de déplacement doux (pistes cyclables). Le PLU incite par ailleurs à la prise en considération de la dimension énergétique dans l'ensemble des choix d'aménagement et contribue à renforcer la politique énergétique locale, ceci dans l'objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il est notamment question d'utiliser le potentiel existant en matière d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, éolien....

Enfin, le renforcement des mesures permettant de développer une offre de transport alternative à l'automobile (éco-mobilité) ainsi que l'intégration d'objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, contribueront à réduire les effets du réchauffement climatique.

- **Les incidences négatives :**

Le projet d'aménagement futur de l'Île du Pont s'inscrira dans le cadre du PPRI en vigueur. Toute construction s'accompagnera de mesures d'accompagnement et notamment de mesures hydrauliques visant à préserver les volumes d'expansion des crues et les écoulements.

L'aménagement de l'axe majeur Etoile-Neuilly-La Défense et plus particulièrement la couverture de la RN13, auront des conséquences sur le ruissellement et la gestion des eaux de ruissellement au niveau de la dalle de couverture. Ces conséquences seront traitées par des bassins de rétention sous voirie (les emprises sont aujourd'hui totalement urbanisées et imperméables et les projets de plantations devront améliorer l'existant).

De même, l'imperméabilisation liée à certains aménagements et équipements publics aura pour effet d'augmenter l'imperméabilisation et le ruissellement.

Enfin, la mise en œuvre de techniques lourdes d'aménagement des berges de la Seine peut conduire à une accélération des vitesses d'écoulement et un risque d'érosion et d'inondation accru en aval.

- **Mesures correctives et d'accompagnement :**

La réalisation à terme d'une opération d'aménagement dans le secteur de l'île du Pont nécessitera des études environnementales et d'impact importantes.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols, les dispositions envisagées consisteront à mettre en œuvre des dispositifs de rétention des eaux avant rejet.

Enfin, pour ce qui est de l'aménagement des berges de Seine, les dispositions viseront à utiliser des techniques douces de protection des berges et à éviter toute accélération des vitesses d'écoulement de l'eau.

▶▶ II.3.2- Incidences du PLU sur les risques technologiques :

- **Les orientations du PLU :**

Au regard de la problématique des risques industriels, le PLU fixe les objectifs suivants :

Préserver l'environnement par une gestion anticipée des risques et nuisances (risques d'inondation, transports de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau et assainissement, déchets). Ceci se traduit pour les risques naturels par une prise en compte des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

✓ **Les risques industriels :**

• **Les incidences positives :**

Les principaux sites industriels à risque recensés dans les Hauts de Seine sont des établissements classés en SEVESO II. Il s'agit notamment des dépôts pétroliers de Gennevilliers, des dépôts chimiques de Villeneuve la Garenne, des entrepôts de Gennevilliers et du centre d'études nucléaires de Fontenay au Roses.

La ville de Neuilly sur Seine ne possède pas sur son territoire d'entreprises représentant des risques technologiques majeurs. Le PLU ne prévoit pas l'accueil sur son territoire de ce type d'activité à risque.

Le PLU dans ses orientations, assure une maîtrise du développement économique de son territoire sans compromettre la sécurité de la population vis à vis des risques industriels. L'aménagement des installations classées reste possible à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

• **Les incidences négatives :**

Les orientations du PLU n'ont pas d'incidences négatives vis-à-vis des risques industriels. La commune n'accueille pas d'activités présentant un risque technologique majeur.

✓ **Les risques liés au transport de matières dangereuses :**

La commune de Neuilly sur Seine est traversée par des axes importants du département qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur la commune et sur les communes voisines. Les principaux axes routiers à risque, selon l'importance du trafic journalier, sont la RN13, la RD1 et la RD908, le Boulevard Richard Wallace et le Boulevard Charcot. Ces principaux axes seront maintenus en axes pour le transport de matières dangereuses. Par ailleurs les canalisations de gaz « haute pression » exploitées par Gaz de France traversent la commune.

▶▶ II.4 – INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS :

De manière générale, le règlement du PLU prévoit que dans les zones urbaines UA et UB, (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de préserver le cadre de vie. Les affouillements et les exhaussements importants sources de gêne pour le voisinage et de dégradation du paysage doivent notamment être évités.

▶▶ II.4.1 - Les incidences du PLU sur le bruit :

- **Les orientations du PLU :**

Au travers des objectifs suivants, le PLU contribue à une amélioration de la qualité de son environnement en réduisant les nuisances acoustiques :

- **Préserver l'environnement** par une gestion anticipée des risques et nuisances (risques d'inondation, transports de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau et assainissement, déchets).
- **Associer qualité des logements et exigence environnementale en favorisant les travaux de mise aux normes** (économie d'énergie, amélioration du confort thermique, acoustique et de l'accessibilité).

- **Les incidences positives du PLU sur le bruit :**

Le territoire de la commune de Neuilly sur Seine est concerné par les nuisances sonores, que ce soit des nuisances de comportement (bruits domestiques), des nuisances liées aux activités économiques (ICPE ou activités non classées), ou aux activités de loisirs et culturelles (manifestations, compétitions sportives, musique...), aux chantiers, ou encore aux voies de circulation.

Le PLU, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du règlement, aura des incidences positives sur les nuisances sonores en prévoyant plusieurs dispositions qui conduisent à réduire ces incidences. Il s'agit notamment :

- ✓ **De la réduction des incidences acoustiques des voies de circulation :**

- **Couverture de la RN13 :**

L'un des premiers effets très significatifs du PLU sur le bruit concerne le projet de couverture sur 1400 m environ de la RN13 (aménagement de l'axe Etoile-Neuilly-La Défense). Le territoire de la commune est traversé par plusieurs voies de circulation qui ont des conséquences non négligeables sur les niveaux sonores émis, la source de bruit la plus significative étant toutefois générée par la RN13 qui sur le territoire de Neuilly,

s'incère dans le tissu urbain très dense générant un trafic automobile important qui est source de fortes nuisances acoustiques avec des niveaux sonores importants en façade de la quasi-totalité des bâtiments et supérieurs à 70 dB(A) de jour d'après les mesures acoustiques réalisées en avril 2004 par le Laboratoire Régional de l'Est Parisien, classant l'axe comme un point noir de bruit.

La RN13 connaît à Neuilly-sur-Seine une situation très particulière. Cet axe routier est l'une des principales voies d'accès au périphérique parisien. Il supporte un trafic quotidien de 160 000 véhicules, dans un milieu urbain très dense. Si un tronçon de la RN13 a déjà été couvert entre 1988 et 1992,, la plus grande partie de la circulation reste en surface. Elle est comparable à celle des autoroutes et est trois fois supérieure à celle des autres routes nationales qui débouchent à Paris. Cette situation exceptionnelle, avec les nuisances qu'elle entraîne, gêne considérablement les échanges entre la capitale et La Défense sur ce maillon de l'axe historique est-ouest. La coupure urbaine ainsi créée rend difficile et dangereux la traversée de l'avenue pour les piétons et les déplacements à vélo.

L'enfouissement projeté de la RN13 dans le cadre du PLU aura un Impact très positif sur le bruit et permettra de réduire les niveaux sonores moyens en façade.

- Etablissement d'un Plan de Déplacement Urbain Local :

La mise en place d'un PDU Local aura pour objet de diversifier les modes de circulation au sein de la ville et de favoriser notamment les déplacements doux réduisant ainsi les nuisances sonores. La mise en œuvre de ce plan aura donc un effet positif sur les niveaux sonores émis, plus spécifiquement sur les secteurs situés à l'écart de l'axe principal de circulation constitué par la RN13.

- Implantation de zones 30 dans les quartiers :

Le PLU prévoit également la mise en œuvre de zones à vitesse réduite pour diminuer le bruit lié à la vitesse des véhicule. Cette disposition aura un effet bénéfique sur les niveaux sonores émis dans les secteurs concernés. Il pourra être également associé au choix d'enrobés les moins sonores possibles.

✓ De la réduction des nuisances acoustiques des activités :

Le PLU présentera des incidences positives en matière de gestion des niveaux sonores des activités sur le territoire en orientant la collecte du verre à des heures adaptées (8 heures) et en préconisant l'usage de véhicules électriques pour la collecte des ordures ménagères, ce qui aura également une incidence positive sur la qualité de l'air.

La commune régleme déjà les horaires et conditions de livraison des activités afin de limiter la gêne acoustique ainsi que le bruit lié aux établissements diffusant de la musique amplifiée (arrêté). Il s'agira notamment d'informer les établissements de la réglementation en vigueur et s'assurer qu'ils la respectent.

Enfin, les exigences suivantes seront attendues : installations en terrasse sur silent block ainsi que l'achat de matériels et équipements silencieux.

✓ De l'amélioration de la qualité des logements :

Les orientations visent à améliorer la qualité des logements vis-à-vis des exigences environnementales en favorisant notamment les travaux de mise aux normes et d'isolation phonique des bâtiments.

Par ailleurs, il est prévu la mise en œuvre d'un Plan de Prévention du Bruit en cohérence avec les services et données du département des Hauts de Seine.

- **Les incidences négatives du PLU sur le bruit :**

Le PLU est susceptible de générer une incidence négative sur le bruit en autorisant et renforçant la mixité des activités et logements et de développement en RDC d'activités générant une possibilité de bruit supplémentaire dans les immeubles résidentiels.

- **Les mesures correctives et d'accompagnement :**

L'incidence négative en matière de bruit liée à la mixité des activités et logements constitue une incidence positive en matière de service de proximité, de limitation des déplacements et de la qualité de l'air.

▶▶ II.4.2- Les incidences du PLU sur la qualité de l'air :

- **Les orientations du PLU :**

Au travers des objectifs suivants, le PLU contribue à une amélioration de la qualité de son environnement en améliorant la qualité de l'air.

- **Préserver l'environnement** par une gestion anticipée des risques et nuisances (risques d'inondation, transports de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau)

- **Les incidences positives du PLU sur la qualité de l'air :**

Le transport routier est à l'origine des principales émissions de polluants sur le territoire communal : monoxyde de carbone, oxydes d'azote, dioxyde de carbone. Le trafic généré par la RN13 constitue l'une des sources principales de pollution impactant la qualité de l'air.

Les dispositions du PLU devraient avoir pour incidences :

- une amélioration de la qualité des transports collectifs (confort, capacité, fréquence et cadencement, rapidité, accessibilité depuis les modes doux et pour les personnes à mobilité réduite...),

- la promotion d'un urbanisme de proximité et de mixité, en cohérence avec les aménagements et les infrastructures de transports collectifs.



- une augmentation de l'usage des transports collectifs au détriment de la voiture individuelle, mode de transport le plus polluant et le plus consommateur d'énergie. Par ailleurs, la prise en compte des pôles de développement, du projet d'axe majeur et du projet de gare EOLE en favorisant le développement économique sur les secteurs bien desservis par les transports en commun permettra de réduire l'usage de la voiture et de réduire l'impact sur la qualité de l'air ;

D'autre part, les normes de stationnement sont fixées à 60% de la SHON pour les commerces (contre 60% pour les petits commerces et 100% pour les grands auparavant)

- une augmentation de l'usage du vélo et de la marche à pied. Le développement d'une urbanisation mieux connectée aux transports collectifs et favorisant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, contribuera à limiter l'émission de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air.

Le PLU prévoit de limiter la place de la voiture dans la ville et de réduire les stationnements sur certains secteurs. Il aura une incidence positive sur la qualité de l'air au travers des dispositions visant à réduire les consommations énergétiques et à utiliser les énergies renouvelables.

Dans un contexte de renouvellement urbain et de croissance maîtrisée, le développement de l'urbanisation autour des pôles et axes prioritaires performants pour les transports vont permettre la mise en place de transports collectifs efficaces et le développement des modes doux qui limiteront la part des déplacements individuels motorisés et donc les consommations énergétiques.

Le PLU favorise sur son territoire l'utilisation du potentiel et le développement des énergies renouvelables contribuant ainsi :

- à valoriser et à diversifier ses ressources : le solaire, le vent, la biomasse,
- à réduire les dépenses en matière de consommation d'énergie

Par ailleurs, le développement des espaces verts, la préservation des arbres, la possibilité de développement des toitures terrasses végétales, la couverture de la RN13 et les possibilités d'aménagement végétal en surface, la mise en place de la trame verte et l'aménagement des berges de Seine..... vont contribuer à augmenter les surfaces végétales et à permettre la filtration et l'amélioration de la qualité de l'air.

Enfin, les dispositions visant à contrôler et réglementer les établissements à risques, à faire respecter les normes de qualité de l'air et à réglementer l'implantation de nouveaux établissements vont contribuer à réduire l'incidence des rejets sur la qualité actuellement observée.

- **Les incidences négatives du PLU sur la qualité de l'air :**

La croissance démographique, même si elle reste maîtrisée, risque cependant d'engendrer des impacts négatifs qui se traduiront par une poursuite de l'accroissement de la circulation automobile malgré la mise en œuvre de moyens de transports collectifs si l'usage de ceux-ci n'est pas suffisamment incité générant un trafic automobile plus conséquent avec ses conséquences sur la qualité de l'air.

- **Mesures correctives ou d'accompagnement :**

Pour limiter les incidences négatives liées au trafic supplémentaire lié à l'accroissement de population et inciter la population à utiliser de moins en moins l'automobile en fréquentant les transports en commun, les dispositions concerneront :

- L'aménagement de circulations douces et partagées
- La poursuite des réglementations de stationnement.
- La mise en œuvre d'Autolib permettant le partage des véhicules.
- Le traitement de l'air vicié en ce qui concerne la couverture de l'avenue Charles de Gaulle.



▶▶ II.4.3- Les incidences du PLU sur les déchets :

- **Les orientations du PLU :**

Face à ces enjeux de gestion durable des déchets, le PLU fixe comme objectifs de poursuivre la mise en œuvre des actions visant à :

- Réduire la production des déchets à la source,
- Poursuivre le développement de la collecte et du tri des déchets,
- Poursuivre et favoriser la valorisation des déchets,

- **Les incidences positives :**

Les prescriptions du PLU contribueront à préserver les ressources en favorisant la valorisation des déchets et en luttant contre les nuisances visuelles et les risques sanitaires.

La collecte sélective est aujourd'hui freinée du fait de conteneurs inaccessibles dans certains immeubles, de bacs pleins et du manque de place pour accueillir des bacs supplémentaires ainsi que par la difficulté rencontrée d'assurer la rotation des bacs.

Au travers de son règlement, le PLU prévoit au sein des constructions nouvelles mais aussi des immeubles anciens, des locaux offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères. Ces dispositions auront des effets positifs sur l'amélioration de la qualité de la collecte et la gestion du déchet. Les problèmes sont actuellement rencontrés dans les locaux anciens où les différents bacs liés à la collecte sélective ne peuvent être mis en place sans aménagements.

Par ailleurs, il est envisagé en parallèle la réorganisation de la collecte des Ordures Ménagères pour diminuer le nombre de bennes et renforcer les moyens pour la collecte sélective. Cette disposition aura notamment pour effet positif de réduire les trafics, l'incidence sur la qualité de l'air et le bruit.

En ce qui concerne l'impact visuel et le cadre de vie, les dispositions viseront à réduire l'incidence visuelle des points de collecte et notamment de collecte du verre par enterrement des colonnes à verre (action progressive du fait du coût élevé des dispositifs enterrés et du maillage nécessaire).

Afin de réduire l'incidence des déchets dangereux (piles batteries...), un ramassage volontaire est effectué deux fois par mois, les déchets étant éliminés vers un centre de classe 1.

Enfin, il s'agit de contribuer à une meilleure gestion des flux horaires de circulation des bennes, ce qui aura pour conséquence de réduire l'impact sur le trafic, la qualité de l'air et le bruit.

- **Les incidences négatives :**

L'augmentation attendue de la population va conduire à une augmentation de la quantité de déchets générés sur la commune et accroître les problématiques de collecte et d'élimination si rien n'est fait à la source concernant la réduction des quantités de déchets générés.

En ce qui concerne la gestion des déchets verts, l'augmentation des espaces verts va contribuer à générer des déchets verts plus conséquents traités en intercommunalité et nécessitant un trafic de véhicule liés au transport vers les sites appropriés.

- **Mesures correctives et d'accompagnement :**

La réduction des capacités de traitement (sous dimensionnées de 10%) couplée à une information vis-à-vis de la réduction des déchets produits doit conduire à réduire les tonnages produits.

►► II.5 – INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 :

Les zones qui présentent une importance particulière pour l'Environnement sont définies par le code de l'urbanisme de la manière suivante :

- Les sites protégés au titre des articles R214-18 à R214-22 du Code de l'Environnement ;
- Les sites visés par l'article 2 du décret n°2001-1031 du 8 Novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites NATURA 2000.

Ces dispositions visent les Zones de Protection Spéciale et les Zones Spéciales de Conservation constituant le réseau des sites « NATURA 2000 ». Les zones de protection Spéciales (ZPS) sont des sites classés dans le cadre de la Directive Oiseaux. Leur objectif est de protéger et de gérer des espaces importants pour la reproduction, l'alimentation, l'hivernage ou la migration des espèces d'oiseaux rares ou vulnérables. Les Zones Spéciales de Conservation sont classées par la Directive Habitat. Ces espaces permettent de protéger et de gérer de manière adaptée des milieux naturels, des plantes ou des espèces animales, actuellement rares ou vulnérables.

Les sites NATURA 2000 recensés sont localisés dans la figure ci-dessous. On peut constater que la commune de Neuilly sur Seine est éloignée de ces différents sites.



Localisation des sites NATURA 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par ces espaces naturels protégés comme on peut le constater sur la carte ci-dessus. Le PLU n'aura donc **aucune incidence directe** sur ces milieux.

En ce qui concerne **les incidences indirectes** celles-ci pourraient être de plusieurs ordres :

- Par l'intermédiaire notamment de ruissellements entraînant une possible dégradation de la qualité des eaux et donc des milieux récepteurs, Les sites NATURA 2000 sont éloignés du territoire communal et n'appartiennent pas au même bassin versant hydrologique. Il n'y a donc pas de ruissellements possibles vers ces sites. Le PLU n'aura donc pas d'incidence indirecte sur ces sites par dégradation possible de la qualité des eaux superficielles.
- Par un impact sur les corridors écologiques existants entre les différents sites NATURA 2000. Le territoire communal est situé en petite couronne parisienne. Il n'existe pas de couloirs de biodiversité reconnus au droit du site d'étude mettant en relation différents sites NATURA 2000.
- Par un impact sur la qualité de l'air susceptible d'affecter les sites NATURA 2000 (poussières, incidences sur les espèces...). Le PLU n'aura pas d'impact sur la qualité de l'air susceptible d'affecter les sites NATURA 2000. Le territoire communal est relativement éloigné des différents sites NATURA 2000.

►► II.6 – INCIDENCES LIEES AUX PROJETS COMMUNAUX :

Le secteur qui représente la pointe de l'île de Neuilly est actuellement réservé à un usage de loisirs. Ce secteur est soumis à servitude dans l'attente de la définition d'un projet s'intégrant dans le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle en direction du quartier d'affaires de la Défense.

La zone UL du PLU interdit actuellement les constructions et occupations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat ou de bureau ainsi que les occupations du sol autres que les aires de jeux et de sport.

Dans ces conditions, les incidences sur l'environnement sont actuellement limitées (gestion de l'eau, intégration des équipements..). Les incidences liées à un projet s'intégrant dans le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle en direction du quartier d'affaires de la Défense ne pourront être étudiées que lorsque ledit projet sera défini.

►► II.7 – INCIDENCES LIEES AUX PROJETS EXTRA-COMMUNAUX :

Le développement du musée d'Art Contemporain au niveau du Bois de Boulogne va avoir pour conséquence d'aggraver la situation vis-à-vis des déplacements et de la fréquentation avec 1 million de visiteur attendu par an au niveau du jardin d'acclimatation. Cette fréquentation conséquente risque d'avoir des conséquences importantes sur le trafic et les déplacements si des dispositions adaptées ne sont pas mises en œuvre pour gérer la fréquentation attendue.

Les mesures d'accompagnement vont concerner la problématique liée à la desserte du musée d'Art Contemporain ou l'enjeu de desserte, de stationnement et de fréquentation est très important. Les dispositions envisagées doivent permettre une desserte collective, douce et automobile de qualité de façon à éviter les conséquences d'une forte fréquentation attendue de ce site.

►► II.8 – RAPPEL DES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES :

Gestion des eaux :

Le service propreté de la ville assure actuellement le nettoyage des caniveaux des différentes voiries. Les dispositions initiales prévoyaient l'ouverture des bouches à clefs du réseau d'eau potable contribuant ainsi à augmenter les débits rejetés dans les réseaux et participant ainsi au débordement en Seine. Ce mode de fonctionnement qui impacte la qualité des eaux du milieu récepteur (débordement en Seine) et ne contribue pas à préserver la ressource en eau a fait l'objet d'une modification. Actuellement le nettoyage de la voirie est assuré par balayage et lavage de la chaussée sans recourir à l'usage de l'eau potable (préservation de la ressource).

Énergie :

Des majorations de volume constructible sont possibles de 20% pour les logements libres et 30% pour les logements sociaux.

CHAPITRE III

Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du P.L.U.

▶▶ III – INDICATEURS D'ÉVALUATIONS DES RESULTATS D'APPLICATION DU PLU :

Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats du PLU sont :

▶▶ III.1 - INDICATEURS QUANTITATIFS :

- Rythme de construction de logements libres et sociaux
- Construction ou rénovation d'immeubles de bureaux et hôtels
- Maintien ou création de commerces de proximité et d'artisanat
- Evolution démographique

▶▶ III.2- INDICATEURS QUALITATIFS :

- Engagement d'opérations de renouvellement urbain (démolition / reconstruction ou rénovation)
- Aménagement des espaces publics et des espaces verts
- Utilisation des transports communs et des liaisons douces, réalisation de pistes cyclables.

Ces indicateurs seront pris en compte lors du bilan des résultats du PLU qui sera effectué trois ans après son approbation.