

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE



NEULLY-SUR-SEINE

Ville de Neully-sur-Seine

Plan local d'urbanisme

U
L
P



Pièce n°2 : PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU approuvé

Sommaire du P.A.D.D.

Introduction.....

I. Maîtriser la croissance démographique, rééquilibrer la pyramide des âges et favoriser l'équilibre social de la population

II. Affirmer l'attractivité économique et l'armature commerciale de la ville

III. Inscrire la ville dans son jardin et dans son patrimoine.....

IV. 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

Introduction

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Neuilly-sur-Seine, a été prescrite le 29 janvier 2004. Ce document est destiné à remplacer le dernier Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 mars 1998 et modifié à 5 reprises.

Le P.L.U., document prospectif autant que programmatique, est l'outil principal de la politique de développement de la ville, tout en prenant en compte l'évolution des documents réglementaire (SDRIF, PDU, PLH,...) et des projets supra-communaux.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit désormais comporter un document intitulé le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), présenté dans l'ancien article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a modifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi que celui des Projets d'Aménagement et de Développement Durable : ainsi le P.A.D.D. définit, comme l'indique l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration du diagnostic a mis en lumière différentes orientations débattues en conseil municipal le 30 mars 2011 et présentées aux habitants dans le cadre de la concertation.

Les orientations retenues dans le P.A.D.D sont :

- Maîtriser la croissance démographique, rééquilibrer la pyramide des âges et favoriser l'équilibre social de la population.
- Affirmer l'attractivité économique et l'armature commerciale de la ville
- Inscire la ville dans son jardin et dans son patrimoine
- 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

Avec ces orientations, notre PLU portera l'avenir de Neuilly dans ses ambitions sociales et sociétales, dans son attachement au développement durable et dans sa singularité de ville « village », fière de composer son projet dans le Grand Paris.

I. Maîtriser la croissance démographique, rééquilibrer la pyramide des âges et favoriser l'équilibre social de la population :

1. Objectifs en matière de démographie :

La ville durable doit être avant tout une ville qui place l'homme au cœur du projet.

C'est sur ce postulat essentiel que la commune développe un urbanisme qui renforce les liens et stimule la confiance. Le plus grand risque du 21^{ème} siècle est celui de l'isolement. Au même titre que la tendance à « l'isolat globalisé » et qui concerne le développement économique, il convient de se prémunir d'un urbanisme qui risquerait d'encourager le repli sur soi, les sentiments de défiance ou d'insécurité. Cela touche toutes les catégories de la population ; depuis les jeunes générations, fortement influencées par la facilité des liens créés à partir des seules technologies de l'information, jusqu'aux personnes âgées pour lesquelles l'évolution de l'espérance de vie génère de nouveaux besoins en terme de solidarité.

De ce point de vue, 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 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.

L'orientation retenue par la commune est donc de stabiliser la population autour de 65 000 habitants, et de créer les conditions d'un équilibre entre les différentes catégories de logement, afin de répondre à la demande, notamment sociale.

2. Développer une offre diversifiée de logements pour stabiliser la population à 65 000 habitants et rendre Neuilly plus attractif aux familles :

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 modérée. Egalement, cette augmentation de population attendue prend en compte l'amélioration du taux de personnes par ménage en raison de la structure du parc de logement et d'une politique attractive en direction des familles.

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

Il faut noter par ailleurs que le territoire de Neuilly étant entièrement urbanisé, les objectifs de modération dans la consommation d'espace et de préservation des terres agricoles n'ont pas d'objet dans les orientations du P.A.D.D. Toutefois l'orientation du P.A.D.D. est de préserver les espaces verts et boisés ainsi que les continuités écologiques (cf. partie III).

3. Poursuivre l'exigence de qualité et de confort des logements :

Les actions en faveur du logement doivent, bien entendu, tenir compte de la qualité de vie propre à Neuilly, tout en permettant l'amélioration continue du parc existant en matière d'économie d'énergie, dans le respect des engagements nationaux de réduction de gaz à effet de serre. Pour cela les orientations retenues sont les suivantes :

- 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.

4. Lutter contre les isolements et favoriser l'équilibre social de la population :

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 et 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.

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 nous inciter à développer un urbanisme ouvert aux besoins et attentes de ces classes d'âges. 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 devra également s'assurer de la disponibilité de structures d'accueil médicalisées.

On sera particulièrement attentif à l'accélération des processus de numérisation et de dématérialisation des relations administratives, économiques et commerciales. Cette évolution devra s'accompagner des moyens et des dispositions, y compris en matière d'urbanisme, propres à éviter les risques de fracture numérique.

Ces objectifs sont développés par les orientations suivantes :

- Développer l'offre en logements adaptés et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite.
- Permettre des parcours résidentiels répondant à la demande (majorations du potentiel constructible et permettre l'évolution des logements anciens.)

- Développer l'offre d'équipements et de services en programmant les équipements publics répondant à l'évolution des besoins.
- Étoffer l'offre d'activité pour les jeunes dans les domaines du sport et de la culture, les infrastructures d'accueil pour la petite enfance en soutenant les équipements scolaires et périscolaires pour aller vers une recherche d'excellence dans l'accueil des enfants, ainsi que les infrastructures pour personnes âgées.
- Faciliter la construction d'équipements publics ou de services d'intérêt collectif sur tout le territoire par l'adaptation des règles d'urbanisme.
- Développer l'offre de loisirs
 - L'esprit « village » caractérisant Neuilly sera renforcé par la mise à disposition aux résidents et aux actifs de Neuilly de lieux d'échange, de rencontre et de convivialité.
 - L'ensemble du territoire sera ouvert à la création et accueillera des animations.
 - Des initiatives de mutualisation d'espaces et de moyens avec des collectivités, des fondations ou des entreprises afin de dynamiser l'offre en matière de sports, de culture ou de loisirs.
 - Des partenariats avec les collectivités locales riveraines seront créés afin de mieux tirer parti de leurs espaces naturels constitués par la Seine et le Bois de Boulogne.

5. Favoriser la production de logements neufs et notamment de logements sociaux :

La croissance prend en compte l'effet de levier que formera l'avenue Charles-de-Gaulle une fois la circulation enfouie. La production de logements pourrait progresser.

Cette production nouvelle 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 S.R.U., la ville amplifie sa politique d'acquisitions d'immeubles entiers et développe les outils nécessaires.
- Adapter les règles du P.L.U. 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.

II. Affirmer l'attractivité économique et l'armature commerciale de la ville :

1. Favoriser le renouvellement de l'immobilier d'activité :

Avec près de 50 000 actifs travaillant à Neuilly, la commune considère l'attractivité économique de la ville comme un objectif essentiel du PLU. Dans une économie qui s'oriente résolument vers la connaissance et la créativité, tout le monde s'accorde sur le fait que la qualité de l'image et du cadre de vie sont des facteurs clés de la compétitivité des entreprises de la ville et par conséquent de son territoire. C'est la raison pour laquelle toutes les études sur l'investissement soulignent que la plupart des arbitrages qui sont faits en faveur de la France placent la qualité de vie et le cadre de travail comme 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 entend continuer à 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.

L'orientation retenue par la commune est donc de valoriser l'environnement des pôles d'activités pour en renforcer l'attractivité, ainsi que de lier les différentes potentialités de la ville : renforcement des moyens de transport, traitement des espaces publics, introduction dans le règlement du P.L.U. de dispositions visant à favoriser le renouvellement et le développement des immeubles d'activités.

Un certain nombre de dispositions accompagnent cette orientation :

- Développer des 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.
- Adapter les règles d'urbanisme pour maintenir la diversité des fonctions urbaines (habitat, bureaux, commerces, équipements, et services) et la mixité sociale.
- Encourager la requalification des immeubles et adapter le parc immobilier tertiaire aux nouveaux besoins (av. Charles de Gaulle et de Villiers.)

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.

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.

2. Privilégier le commerce de proximité :

Le soutien au commerce de proximité est une priorité. Deux orientations permettront d'y arriver : l'amélioration de l'attractivité des périmètres d'activité commerçante 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.

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 de zones 30, en favorisant la mise en valeur du petit commerce (rue de Longchamp, rue des Huissiers et rue Madeleine Michelis).

Certains pôles commerciaux n'ont cependant pas suffisamment évolué. Le boulevard Bineau, par exemple, convient d'être 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 réfléchir à la pérennité de l'activité commerciale s'y trouvant.

La concurrence des pôles commerciaux extérieurs à Neuilly-sur-Seine est de plus en plus vive: le centre commercial de la ZAC Eiffel 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.

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 publics en sous-sol.

Les objectifs en matière de commerces sont par conséquent les suivantes :

- Redynamisation des pôles commerciaux (Avenue Charles de Gaulle, du Roule, rue de Longchamp, boulevard Bineau, rue de Chézy.)

- Stimuler l'attractivité commerciale, en favorisant la mise en valeur du petit commerce par l'aménagement des zones trentenaires et par une politique volontariste de stationnement public dans les différents secteurs commerciaux.
- Maintenir, avec la diversité commerciale, l'équilibre entre les commerces de proximité (boulangeries, épiceries,...) 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.

III. Inscrire la ville dans son jardin et dans son patrimoine :

1. Mettre en réseau le patrimoine naturel et bâti de la ville :

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.

Les objectifs sont par conséquent les suivantes :

- Préserver les espaces naturels et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysagé par le 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 et protéger le patrimoine architectural et culturel.
- Favoriser un continuum écologique en pensant la ville dans un jardin.

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 :

Les liaisons naturelles sont celles à 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 notre 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 constituera 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 de notre 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.

Préserver l'environnement par une gestion anticipée des risques et des nuisances (risques d'inondation, transport de matières dangereuses, nuisances sonores, pollution atmosphérique, eau et assainissement, déchets)

3. Maîtriser l'usage de la voiture en favorisant les circulations douces :

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).

En instaurant des durées longues de stationnement (hebdomadaires) sur l'ensemble du territoire, la ville entend réduire ainsi l'usage quotidien de la voiture. La généralisation du stationnement payant s'accompagne d'aménagements facilitant l'accès aux transports en commun des personnes à mobilité réduite.

Le P.L.U. décrit les itinéraires cyclables et piétonniers 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 inter-quartiers à l'intérieur de la ville et vers les communes limitrophes (bus R.A.T.P.). Il apporte une réponse aux phénomènes de coupures urbaines et accompagne les mutations du tissu urbain.

La Ville développe, quartier par quartier, en complément des parcours buissonniers, l'aménagement des « zones 30 » pour favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes.

Des cheminements délimités au 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.

Les orientations générales en matière de déplacement sont par conséquent les suivantes :

- Prendre 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.
- Conforter les obligations de stationnement pour les deux roues non motorisés dans les immeubles neufs et anciens
- Développer un réseau de promenades

IV. 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 :

Il convient de répondre à la triple exigence du Grand Paris : créer à la fois une métropole la plus homogène possible, préserver les tissus urbains, leurs spécificités architecturales et leurs cultures et inscrire cette nouvelle échelle, forte de sa diversité et des ses atouts, dans un réseau de villes monde. Dans cette approche, chaque composante de la métropole, chaque ville, doit, parallèlement à la réalisation de son propre projet urbain, reconsidérer les espaces publics pour développer des liaisons positives avec son environnement proche. Dans le cas de Neuilly, ces liaisons sont potentiellement porteuses de valeurs et doivent devenir des éléments forts de l'identité et du projet de développement de la ville.

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, 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.

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.

Une réécriture de l'ensemble des fronts bâtis sera recherchée, pour donner à l'avenue rythme et la 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.

Le projet d'Axe Majeur, 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.

Valoriser la perspective historique Etoile-Neuilly-Défense avec pour ambition d'en faire la plus belle avenue du monde.

L'enfouissement des flux de transit sur l'avenue Charles de Gaulle, la réalisation d'un espace de circulation douce sur l'avenue et la collaboration avec Paris pour transformer la Porte Maillot en lieu de vie sont autant d'objectifs qui relèvent de cette ambition.

L'Axe Majeur est un élément dynamique du patrimoine culturel, économique et social de la Ville, il est au cœur d'un extraordinaire enjeu mondial.

La réalisation du projet d'Axe Majeur doit à terme :

- Réconcilier vie locale et rayonnement mondial.
- Valoriser cet Axe Majeur de la métropole parisienne en en faisant un témoin moderne et rayonnant du XXI^e 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'Étoile, 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.

Par la réalisation de ce projet, la ville de Neuilly entend mettre en œuvre les orientations suivantes :

- Requalifier l'image de l'axe majeur de la ville.
- Mettre en valeur 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 « 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.

2. 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) :

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 cela, deux orientations sont retenues par la commune: la première consiste à 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. La seconde 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 ville à développer un urbanisme moderne qui concilie vie locale et rayonnement mondial.

Le projet d'Axe Majeur 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 vie locale, 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, intègrent le principe des aménagements à dominante paysagère et piétonnière qui accueillerait également des équipements commerciaux, sportifs et des pistes cyclables.

3. Reconsidérer l'espace public et les principales places de Neuilly comme espaces de vie :

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 sont plus accueillantes, proposent des fauteuils et des bancs, s'ouvrent à la création, valorisent les terrasses et accueillent 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 permettent à Neuilly de revendiquer et de renforcer l'esprit « village » qui la caractérise. Le développement des parcs est 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.