VILLE DE NEUILLY-SUR- MARNE

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approuvé par délibération du 18 septembre 2014.

Mis en compatibilité le 15 mai 2019.

Mis en compatibilité le 28 novembre 2022.

Sommaire

SOMMAIRE **2**

CONTENU ET PORTÉE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES. **3**

INTRODUCTION **5**

LES TRANSPORTS COLLECTIFS, UNE EXIGENCE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SOLIDAIRE DES TERRITOIRES **5**

1. NEUILLY-SUR-MARNE : UNE VILLE DYNAMIQUE ET ACTIVE **8**

Faire de la mutation des hôpitaux un atout au service de l'emploi : 8

Préserver et requalifier les zones d'activités des Chanoux et des Fauvettes Nord : 8

Conforter et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité : 9

Offrir aux Nocéens de meilleures conditions d'accès à la formation : 9

2. NEUILLY-SUR-MARNE : UNE VILLE SOLIDAIRE. **11**

Garantir l'accès au logement et la mobilité résidentielle : 11

Proposer une offre adaptée à toute la population : 11

Prévoir les équipements publics nécessaires aux Nocéens d'aujourd'hui et de demain : 12

Renforcer les centralités en lien avec le réseau de transport du Nouveau Grand Paris : 12

3. NEUILLY-SUR-MARNE : UN CADRE DE VIE À TAILLE HUMAINE. **14**

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ **14**

Respecter les spécificités des quartiers, utiliser les atouts des territoires : 14

Renforcer les liens entre les quartiers : 14

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural : 15

Renforcer le réseau des espaces de loisirs : 15

UN ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES PROTÉGÉS **17**

Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les écosystèmes : 17

Retrouver la place de l'eau dans la ville : 17

Favoriser la marche à pied et l'usage du vélo dans les déplacements : 17

Implanter et développer la géothermie : 18

Permettre l'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes : 18

Améliorer le tri et la valorisation des déchets : 18

Prendre en compte les risques naturels prévisibles : 18

4. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN **19**

Contenu et portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est l'expression dans le plan local d'urbanisme (PLU) des objectifs d'aménagement et d'urbanisme définis et retenus par la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- 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.

- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation du PLU respectent les orientations définies par le PADD.

Le règlement du PLU et ses documents graphiques sont cohérents avec le PADD.

Introduction

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Neuilly-sur-Marne est fondé sur trois orientations majeures, basées sur la nécessité de renforcer le réseau de desserte en transport en commun :

- **Neuilly-sur-Marne : Une Ville Dynamique et Active.**
  Soutenir et développer le tissu économique en faveur de l'emploi des Nocéens.
- **Neuilly-sur-Marne : Une Ville Solidaire.**
  Construire les logements et réaliser les équipements publics nécessaires aux besoins des Nocéens.
- **Neuilly-sur-Marne : Un Cadre de Vie à Taille Humaine.**
  Maîtriser le développement urbain en respectant l'identité des quartiers,
  Offrir un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement.

Les transports collectifs, une exigence du développement durable et solidaire des territoires

1. La réalisation effective des projets de transports collectifs prévus par le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Nouveau Grand Paris, le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF),et le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) sont des conditions essentielles :
   - pour assurer le développement équilibré et durable de la commune,
   - pour répondre aux besoins de mobilité des Nocéens et permettre à tous un accès à l'emploi, à la formation, aux équipements culturels et de loisirs de l'ensemble de la métropole parisienne,
   - pour rendre le territoire nocéen plus attractif aux entreprises et développer l'emploi.
2. La ligne Orange du réseau complémentaire structurant du réseau de transport public du Nouveau Grand Paris, entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel, doit desservir Neuilly-sur-Marne par les deux stations Neuilly-Hôpitaux et Neuilly-Fauvettes.

Tracé de la ligne Orange - Dossier de concertation - Stif - Février 2013

3. La ligne Orange est composée de deux projets complémentaires :

- La création du tronçon Est de la future ligne 15 entre Saint-Denis Pleyel et Champigny Centre.
- Le prolongement du Métro ligne 11 entre Rosny-Bois-Perrier et Noisy-Champs, desservant Neuilly-sur-Marne.

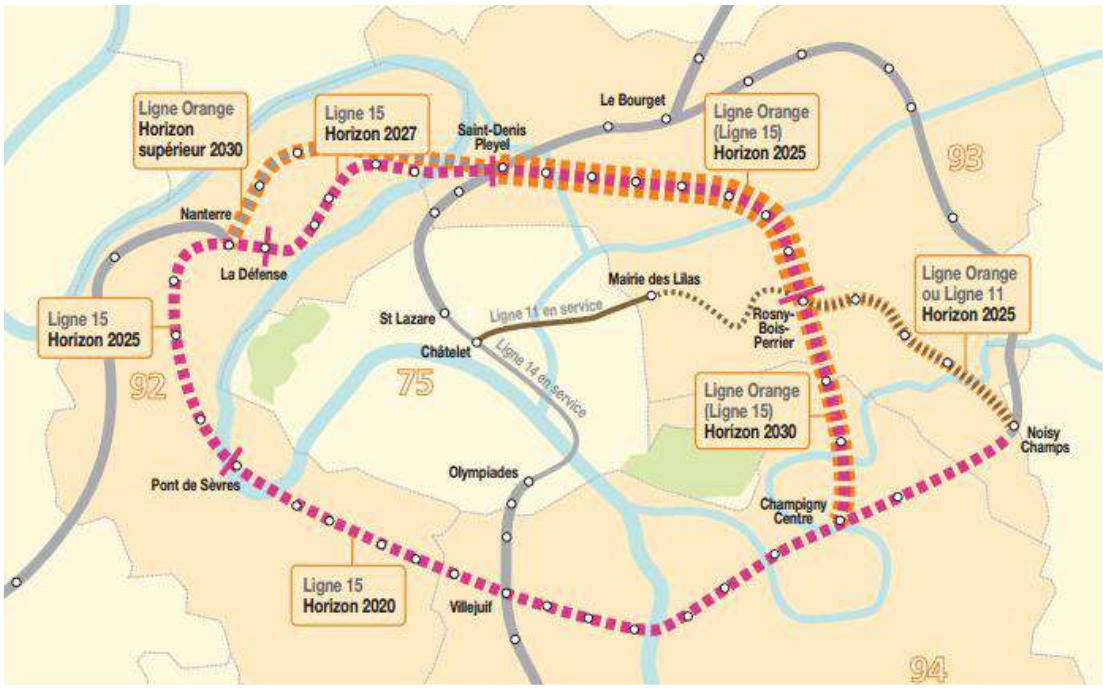


Schéma de la ligne Orange - Stif- Décembre 2013.

4. Ces deux lignes répondent aux problématiques :

   - d'amélioration des conditions de déplacement en rocade au nord et à l'est de Paris,

   - d'amélioration de la performance globale du réseau de transport régional en évitant aux voyageurs de passer par Paris grâce aux nouvelles correspondances avec les lignes existantes et en projet,

   et permettent d'accompagner le développement économique et la mutation des territoires.

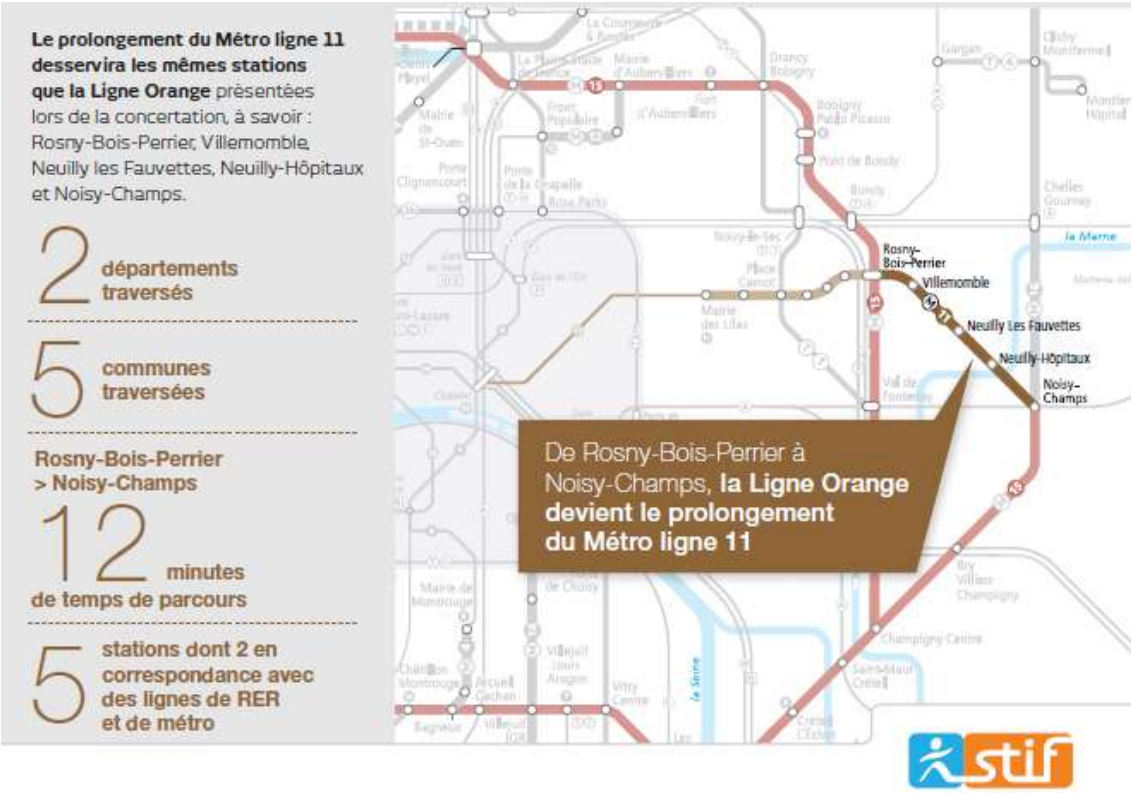
5. Elles sont essentielles au projet de développement de Neuilly-sur-Marne en matière de logements, d'accueil d'activités créatrices d'emploi et d'équipements.

6. Le tracé de la ligne Orange/Prolongement du Métro ligne 11 est en cours d'étude. La gare Neuilly-Fauvettes pourra se situer avenue du Dauphiné, au nord du centre commercial des Fauvettes. La gare Neuilly-Hôpitaux pourra se situer avenue Jean Jaurès, à hauteur de l'entrée du site de Maison Blanche, ou à hauteur de l'avenue Jean Stéphan.

7. Un transport en commun en site propre sur la liaison Nogent-sur-Marne–Neuilly-sur Marne–Chelles complètera l'amélioration des conditions de déplacement, notamment vers la capitale, et sera un facteur déterminant pour la requalification de l'ex-RN 34 et de ses abords.

8. Ces réseaux de transport sont indispensables à la mise en synergie des pôles du Cluster de la Ville Durable et à la réalisation du projet urbain porté par les collectivités territoriales engagées dans le contrat de développement territorial « Paris Est entre Marne et Bois ».

Carte de la ligne Orange et de ses variantes - Stif - Avril 2014.



Prolongement du Métro Ligne 11 - Stif - Avril 2014

1. Neuilly-sur-Marne : Une ville dynamique et active

Faire de la mutation des hôpitaux un atout au service de l'emploi :

1. Les hôpitaux psychiatriques de Ville-Evrard et de Maison-Blanche ont été longtemps les principaux employeurs de la commune. Les nouveaux modes d'hospitalisation et de traitement en des lieux situés au plus près des familles ont entrainé la délocalisation partielle des structures hospitalières et une diminution du nombre d'emplois sur Neuilly-sur-Marne. Une dynamique de création d'emplois sur le territoire sera impulsée pour atteindre l'objectif de 4 000 à 5 000 emplois diversifiés supplémentaires d'ici à 2030.

Le potentiel foncier, architectural et paysager des hôpitaux ainsi libéré, est un atout pour envisager le développement d'activités nouvelles et constituer ainsi l'un des sites satellites du Cluster de la Ville Durable.

2. Sur le site de Maison-Blanche, un éco-quartier accueillera le pôle d'éco-activités en lien avec le Cluster de la Ville Durable, mais aussi logements et équipements.

   En termes d'activités et d'emplois, il s'agit de réunir sur le site :
   - des artisans et des PMI/PME du secteur de l'éco-construction, entreprises spécialisées dans la haute performance environnementale (domaines de la construction touchant à l'environnement, au confort et la santé des occupants, à la préservation des ressources énergétiques, des matières premières, de la ressource en eau, à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des déchets et de la pollution, à la qualité de l'air intérieur, au confort acoustique et visuel des occupants, à la qualité environnementale et sanitaire des produits de construction.),
   - des entreprises ancrées dans ces mêmes domaines et aussi dans le secteur médical, environnemental, …
   - des équipements tels que des espaces de formation et de démonstration, en synergie avec le pôle de recherche et de développement de la Cité Descartes, le centre régional de formation sanitaire et social, … pourvoyeurs d'emplois également.

3. Le site de l'hôpital de Ville-Evrard doit conserver sa vocation orientée vers la santé et l'action sociale. L'hôpital de Ville-Evrard doit pouvoir se moderniser pour mieux répondre aux besoins des patients et de leurs familles. Il dispose d'un patrimoine bâti de grande qualité architecturale, inscrit dans un cadre paysager remarquable.

4. Ces nouvelles entreprises doivent pouvoir bénéficier de services de proximité, tels qu'hébergement hôtelier, restauration, commerces, activités récréatives, culturelles ou sportives.

Préserver et requalifier les zones d'activités des Chanoux et des Fauvettes Nord :

1. Ces deux zones d'activités doivent être soutenues, en permettant une densification du bâti et la diversité des activités, tout en préservant leur vocation industrielle et artisanale. Il s'agit, d'une part, d'éviter une transformation en zone commerciale ou d'entrepôts, et, d'autre part, de maintenir la qualité des voiries et des espaces publics, et enfin d'améliorer la signalétique et l'accès.

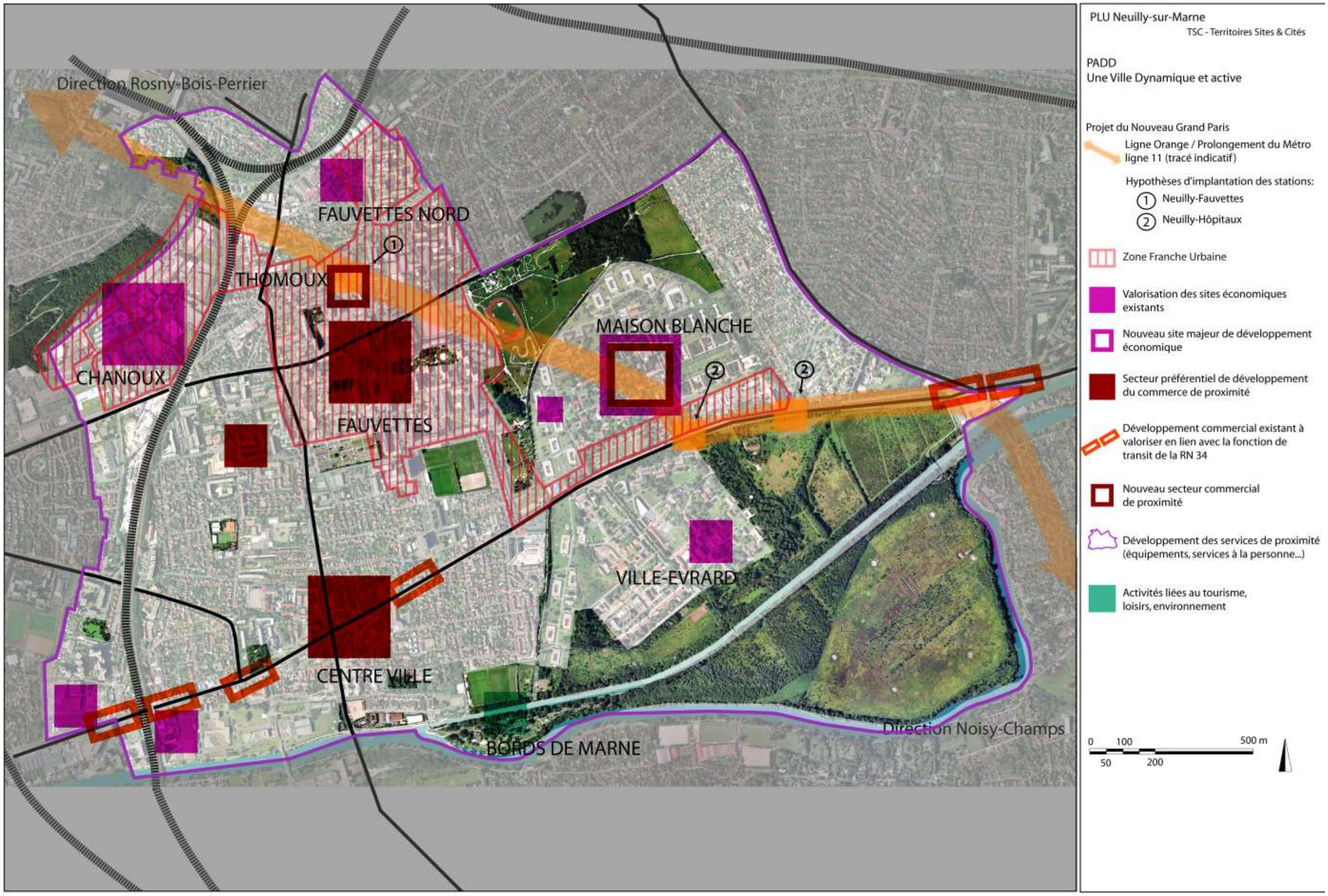
2. La réalisation de la ligne Orange du réseau de transport public du Nouveau Grand Paris / Prolongement du Métro ligne 11 et de la gare Neuilly-Fauvettes constituerait un atout important pour la pérennité de la zone d'activités des Chanoux et permettrait d'envisager un développement ambitieux de la zone des Fauvettes Nord, en lien avec un projet urbain sur les emprises de l'ex-A 103.

Conforter et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité :

1. L'activité commerciale est un facteur essentiel d'animation urbaine et de cohésion sociale, et un secteur créateur d'emploi. La diversification de l'offre commerciale doit contribuer au renforcement du dynamisme et de l'attractivité de la commune en répondant aux besoins des habitants et des salariés des entreprises.
2. Le renforcement ou la consolidation des pôles commerciaux existants doivent garantir le maintien des équilibres entre les quartiers :
   - Centre commercial des Fauvettes,
   - Centre commercial Baobab et commerces de la Maltournée,
   - Commerces du centre ancien,
   - L'espace commercial et d'activités d'entrée de ville est,
   - L'espace commercial Buffalo-Halles aux vêtements/chaussures,
   - Commerces de la rue du Onze Novembre.
3. L'éco-quartier de Maison Blanche verra la création d'un nouveau pôle d'animation commerciale de proximité, en rapport avec les 4 000 logements prévus.
4. La requalification des abords de l'ex-RN 34 s'accompagnera d'un développement de l'offre commerciale sur l'avenue du Maréchal Leclerc, à proximité du centre ancien, pouvant bénéficier de l'effet vitrine de cet axe très fréquenté, d'une meilleure accessibilité avec la réalisation de la ligne T'Zen et d'un espace public plus accueillant pour la clientèle.
5. Les gares Neuilly-Fauvettes et Neuilly-Hôpitaux permettront le développement de nouvelles activités, liées à la facilité d'accès des sites nocéens et à leur intégration à la métropole.

Offrir aux Nocéens de meilleures conditions d'accès à la formation :

1. La ville de Neuilly-sur-Marne est aujourd'hui un lieu important pour la formation professionnelle, qui regroupe plus de 2000 étudiants chaque année :
   - Site de l'Association pour la Formation Professionnelle des Adultes dans la zone industrielle des Chanoux,
   - Institut de Formation Inter-hospitalier Théodore Simon, sur le site de Maison-Blanche,
   - Institut de Formation aux Soins Infirmiers et Institut de Formation des Cadres de Santé de l'hôpital de Ville-Evrard,
   - Institut Régional du Travail Social, avenue Paul Vaillant-Couturier, pointe de Gournay,
   - Lycée polyvalent Nicolas-Joseph Cugnot, boulevard Louis Armand.
2. La création d'un nouveau lycée d'enseignement général à Neuilly-sur-Marne est indispensable pour diversifier l'offre de formation proposée aux jeunes nocéens et répondre aux besoins de formation engendrés par le développement de l'éco-quartier de Maison-Blanche.
3. La modernisation de l'hôpital de Ville-Evrard pourrait s'accompagner de la création d'un centre de formation dédié aux domaines de la santé et de l'action sociale, pouvant réutiliser pour partie certains locaux rendus libres.
4. La réalisation de la ligne Orange / Prolongement du Métro ligne 11 du réseau de transport public du Nouveau Grand Paris et des deux gares Neuilly-Fauvettes et Neuilly-Hôpitaux sera un facteur essentiel de l'égalité des territoires et des conditions d'accès à l'enseignement et à la formation, en rendant plus facilement accessibles aux Nocéens les grands sites universitaires franciliens et notamment la Cité Descartes. Inversement, l'accès aux formations dispensées à Neuilly-sur-Marne sera également plus facile.


PLU Neuilly-sur-Marne
TSC - Territoires Sites & Cités
PADD
Une Ville Dynamique et active
Projet du Nouveau Grand Paris
Ligne Orange / Prolongement du Métro ligne 11 (tracé indicatif)
Hypothèses d'implantation des stations:
1 Neuilly-Fauvettes
2 Neuilly-Hôpitaux
Zone Franche Urbaine
Valorisation des sites économiques existants
Nouveau site majeur de développement économique
Secteur préférentiel de développement du commerce de proximité
Développement commercial existant à valoriser en lien avec la fonction de transit de la RN 34
Nouveau secteur commercial de proximité
Développement des services de proximité (équipements, services à la personne...)
Activités liées au tourisme, loisirs, environnement
0 100 500 m
50 200
Direction Rosny-Bois-Perrier
FAUVETTES NORD
THOMOUX
CHANOUX
FAUVETTES
MAISON BLANCHE
VILLE-EVRARD
CENTRE VILLE
BORDS DE MARNE
Direction Noisy-Champs

2. Neuilly-sur-Marne : une ville solidaire.

1. Pour répondre aux besoins des Nocéens et participer à l'effort de construction nécessaire à l'échelle régionale, la ville de Neuilly-sur-Marne ambitionne de construire entre 5 000 et 6 000 logements d'ici 2030 et ainsi atteindre 45 000 habitants sur cette même période.

2. Cette offre nouvelle doit respecter l'équilibre social de la commune, favoriser la mobilité résidentielle et l'accession à la propriété, répondre aux besoins de toutes les générations, dans la diversité des types d'habitat, un environnement urbain de qualité et le respect de l'équilibre entre les quartiers.

Garantir l'accès au logement et la mobilité résidentielle :

1. Pour conserver la diversité sociale de la commune et de ses quartiers et répondre aux besoins des Nocéens, il est nécessaire de poursuivre un programme soutenu de construction de logements locatifs sociaux, dont la part doit être maintenue aux alentours de 30% de la production neuve, dont 5 % pour les logements très sociaux et 5 % pour les logements intermédiaires.

2. Les Nocéens aux revenus moyens et modestes doivent pouvoir accéder à la propriété. Des programmes de logements en accession sociale à la propriété ou en accession à prix maîtrisé seront encouragés pour représenter 10 % de la production de logements neufs.

3. La diversité sociale de l'habitat doit s'inscrire dans une diversité des formes d'habitat :
   - Habitat individuel dans les quartiers pavillonnaires à préserver,
   - Habitat collectif dans les grands ensembles existants, en centre ville, le long des principaux axes et à proximité des transports collectifs,
   - Habitat intermédiaire et collectif dans les nouveaux quartiers.

4. La diversification de l'offre de logements dans le quartier des Fauvettes doit être poursuivie.

5. L'éco-quartier de Maison Blanche et ses 4 000 logements sera le support principal du développement d'une offre résidentielle diversifiée, contribuant de manière significative à l'effort nécessaire de construction de logements en Ile-de-France.

Proposer une offre adaptée à toute la population :

1. Développer l'offre de logements et de structures d'hébergement adaptés aux personnes âgées est nécessaire pour répondre au viellissement général de la population.

2. Il convient également de proposer un habitat et des structures diversifiées répondant aux multiples situations de handicap.

3. L'offre locative sociale doit être développée en direction des étudiants et des jeunes actifs.

4. Ces habitats spécifiques seront être pris en compte dans la programmation des opérations d'aménagement, mais pourront être également créés en secteur diffus.

5. L'accueil des gens du voyage doit être prévu conformément aux obligations de la commune fixées par la Loi et par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Un terrain est réservé à cet effet.

Prévoir les équipements publics nécessaires aux Nocéens d'aujourd'hui et de demain :

1. La ville de Neuilly-sur-Marne est bien équipée en équipements publics de proximité, répartis de manière équilibrée entre les quartiers. Elle conduit une politique de création de nouveaux équipements et de modernisation des équipements existants, notamment dans les secteurs suivants :

. Quartier des Fauvettes :
- Réalisation d'une Médiathèque, avenue du 8 Mai 1945,
- Création d'une Maison de la Petite Enfance, avenue Léon Blum,
- Création d'une Cyberbase, rue du 19 Mars 1962,
- Réalisation d'un Terrain synthétique à proximité du stade d'athlétisme,
- Réhabilitation du Gymnase Cerdan,

. Quartier du Onze Novembre :
- Construction du Gymnase Jules Ferry, rue du Onze Novembre.

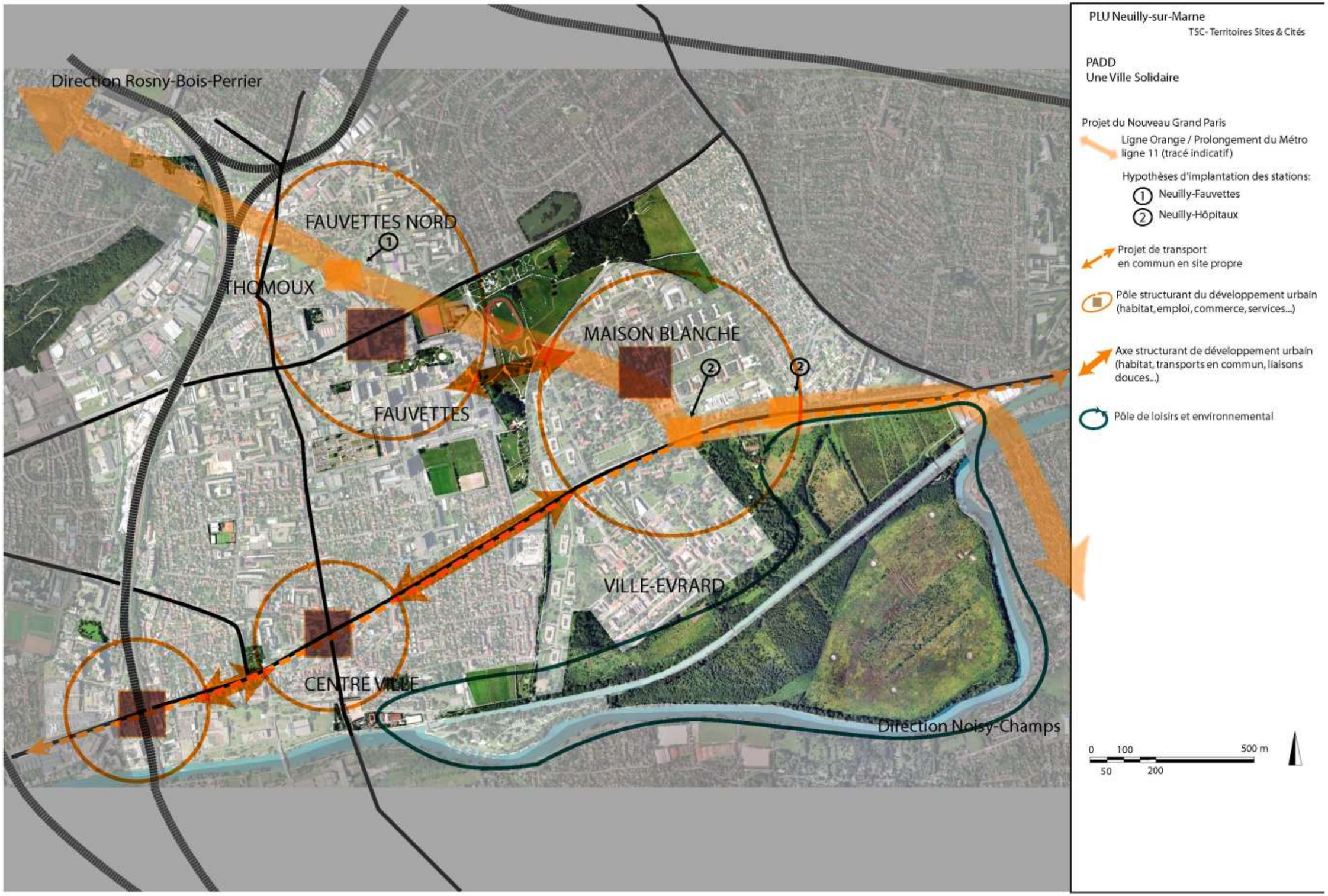
2. Cette politique sera poursuivie, notamment dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Fauvettes. Le niveau d'équipement sera maintenu, en rapport avec les besoins des populations, ainsi que dans les nouvelles opérations d'aménagements :

. Eco-quartier de Maison Blanche : Crèche, groupe scolaire, équipement culturel et équipement d'hébergement pour personnes âgées,

. Centre ancien : Equipements culturel, associatif, …

Renforcer les centralités en lien avec le réseau de transport du Nouveau Grand Paris :

1. L'implantation des gares de la ligne Orange du Nouveau Grand Paris / Prolongement du Métro ligne 11 devrait permettre de renforcer l'intensité urbaine et de densifier autour de ces futurs pôles multimodaux.
2. Ainsi, la création de la gare Neuilly-Fauvettes permettra l'émergence d'un nouveau quartier résidentiel et d'activités, unifiant le quartier des Fauvettes aux quartiers nord de la Ville autour d'une centralité alliant la future gare, la polarité commerciale et de services des Fauvettes et son pôle culturel et sportif.
3. De même le secteur des hôpitaux constituera une nouvelle centralité autour de la gare Neuilly-Hôpitaux.
4. Ces pôles devront être développés prioritairement, dès l'apparition des nouveaux transports en commun. Les emprises mutables de l'ex-A 103 devront ainsi être utilisées pour répondre à ces objectifs et contribueront à l'augmentation de l'offre de logements.


PLU Neuilly-sur-Marne
TSC- Territoires Sites & Cités
PADD
Une Ville Solidaire
Projet du Nouveau Grand Paris
Ligne Orange / Prolongement du Métro ligne 11 (tracé indicatif)
Hypothèses d'implantation des stations:
1 Neuilly-Fauvettes
2 Neuilly-Hôpitaux
Projet de transport en commun en site propre
Pôle structurant du développement urbain (habitat, emploi, commerce, services...)
Axe structurant de développement urbain (habitat, transports en commun, liaisons douces...)
Pôle de loisirs et environnemental
Direction Rosny-Bois-Perrier
FAUVETTES NORD
THOMOUX
MAISON BLANCHE
FAUVETTES
VILLE-EVRARD
CENTRE VILLE
Direction Noisy-Champs
0
100
500 m
50
200

3. Neuilly-sur-Marne : un cadre de vie à taille humaine.

Un développement urbain maitrisé

Respecter les spécificités des quartiers, utiliser les atouts des territoires :

1. L'histoire du développement urbain de la commune a entraîné l'émergence de plusieurs pôles de vie : Le centre ancien, le quartier des Fauvettes et le quartier des Primevères / Maltournée concentrent aujourd'hui la majorité des fonctions urbaines d'animation, les autres quartiers, notamment les secteurs pavillonnaires, ayant une fonction essentiellement résidentielle.
2. Ces pôles de quartiers doivent rester les supports d'un développement urbain de la commune cohérent, respectueux des équilibres et de la diversité des formes urbaines.
3. L'attractivité du centre ancien doit être confortée, par une diversification de l'offre de commerces, de services et d'équipements publics. Cette intensité doit s'accompagner d'une offre résidentielle en adéquation avec la morphologie du quartier et d'espaces publics de qualité. La requalification urbaine engagée avec la ZAC du Centre Ville sera poursuivie sur les ilots anciens du secteur Pasteur Cossonneau. Un équipement culturel (cinéma,…) sera créé à proximité de l'Hôtel de Ville.
4. La requalification du quartier des Fauvettes engagée avec le programme de rénovation urbaine doit être poursuivie, dans ses objectifs d'amélioration du cadre de vie des habitants, de désenclavement du quartier, de renforcement des équipements publics et de développement de l'activité économique.
5. La proximité de la gare RER A et l'effet de façade sur l'ex-RN 34 constituent deux atouts essentiels en faveur d'un développement du secteur des Primevères et de la Maltournée et une requalification de cette entrée de ville. La rénovation du centre commercial Baobab pourra s'accompagner d'un développement résidentiel, d'activités et de services assurant la mixité des fonctions urbaines. Le secteur de l'avenue Perche et les abords de l'ex-RN 34, de part et d'autre du pont SNCF, pourront accueillir logements, commerces et activités, avec une densité adaptée à la proximité des transports collectifs.
6. Le site de l'ancien hôpital de Maison Blanche forme jusqu'à présent une enclave urbaine, isolée du reste de la commune. Ses qualités paysagères et patrimoniales remarquables et sa localisation à proximité des deux poumons verts de la commune en font un site idéal pour l'émergence d'un nouveau quartier associant toutes les fonctions urbaines dans un cadre privilégié.

Renforcer les liens entre les quartiers :

1. Les liens entre les quartiers facilitent l'accessibilité de tous aux équipements et aux services. Ils assurent la cohésion de la commune en renforçant le sentiment d'appartenance au territoire. La commune entend poursuivre les actions de réduction des coupures urbaines engagées avec le prolongement de l'avenue du Dauphiné et la création de la rue Louis-Antoine de Bougainville à l'Est du quartier des Fauvettes.
2. L'éco-quartier de Maison Blanche permettra de nouvelles liaisons entre le quartier de l'Avenir et le quartier des Fauvettes, avec le souci de limiter l'impact sur la qualité paysagère et la continuité du parc des 33 Hectares.

3. La requalification de l'ex-RN 34 et de ses abords doit permettre de transformer cette coupure urbaine en un lieu de vie formant lien entre les quartiers grâce à un meilleur partage de l'espace public, à des traversées apaisées et sécurisées, à une intensification des fonctions résidentielles, économiques et commerciales de ses abords, dont le rôle unificateur sera accentué avec la réalisation de la ligne de transport en commun T'Zen.
4. La création de liaisons douces, cheminements piétons, pistes et itinéraires cyclables et la mise en œuvre du plan d'accessibilité de la voirie contribueront à améliorer la qualité de l'espace public et à faciliter les déplacements dans et entre les quartiers.
5. Un maillage de transport en commun complémentaire à la ligne Orange du Nouveau Grand Paris / Prolongement du Métro ligne 11 pourra être développé.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural :

1. Outre l'Eglise Saint-Baudile et les bâtiments de l'hôpital de Ville-Evrard, inscrits ou classés Monuments Historiques, la commune est riche d'un patrimoine vert et architectural, reflet de son histoire : arbres, maisons bourgeoises et villas, bâtiments des hôpitaux psychiatriques, cité-jardin, variété de l'habitat pavillonnaire. Ce patrimoine architectural doit être protégé et mis en valeur, sans faire obstacle à son évolution.
2. La protection du patrimoine architectural et paysager des hôpitaux sera assurée par les nouveaux usages qui seront donnés aux bâtiments et aux espaces extérieurs intégrés dans l'éco-quartier de Maison Blanche ou dans la modernisation de l'hôpital de Ville-Evrard, sans exclure les démolitions, réhabilitations, extensions et constructions neuves utiles à la restructuration de l'EPS Ville-Evrard.
3. L'ambiance des quartiers pavillonnaires doit être préservée, la protection des constructions remarquables doit laisser ouvertes les possibilités de changements d'usage et d'extension des bâtiments dans le respect de leur qualité architecturale.

Renforcer le réseau des espaces de loisirs :

1. Le Parc départemental de la Haute-Ile, le parc des 33 Hectares et les bords de Marne sont des espaces de loisirs naturels dont le rayonnement dépasse largement le cadre communal et qui contribuent fortement à la qualité du cadre de vie et du paysage Nocéen. Ils constituent, avec les parcs et squares de quartier, certains équipements sportifs, les plantations d'alignement des voiries et la coulée verte, à l'armature d'une trame verte et paysagée.
2. Ces espaces sont aussi les lieux d'évènements et d'animations qui témoignent du dynamisme de la commune : Neuilly-Plage, Grand Visuel, Fête Nautique, Festival de l'Oh !, …
3. Les espaces verts ouverts au public doivent être préservés dans leur vocation d'espaces de loisirs, de promenades et d'activités sportives. La trame verte sera renforcée par la création de nouveaux espaces verts publics et d'un réseau de liaisons paysagées et de circulations douces, différenciées et adaptées aux paysages et à la structure urbaine des quartiers.
4. L'attrait touristique des bords de Marne doit être mis en valeur avec la modernisation du camping et du port de plaisance, le développement des navettes fluviales et des restaurants et guinguettes.
5. Les berges du canal seront aménagées en promenades facilitant notamment l'accès au parc départemental de la Haute-Ile.
6. L'accès principal au parc départemental de la Haute-Ile devra être amélioré avec la création d'un parc de stationnement, dont l'aménagement devra respecter la qualité du site et la biodiversité.

PLU Neuilly-sur-Marne TSC-Territoires Sites &Cités

PADD

Un cadre de vie à taille humaine

Projet du Nouveau Grand Paris

Ligne Orange / Prolongement du Métro ligne 11 (tracé indicatif)

Hypothèses d'implantation des stations:

1 Neuilly-Fauvettes

2 Neuilly-Hôpitaux

Carrefours / portes à réaménager

Carrefour à aménager pour faciliter les traversées et les liens entre la ville, les espaces verts et la Marne

Carrefour majeur de la ville à traiter de manière plus urbaine et liaisons douces à intégrer

Requalifier les entrées de ville

Séquences paysagères Ex RN34:

Renouveler/réhabiliter le tissu en place

Créer une nouvelle façade urbaine inscrite dans le patrimoine en place

Maintenir le caractère paysager

Préserver et prolonger les alignements d'arbres

Espaces à valoriser / restructurer

Centre ancien à recomposer

Site des hôpitaux :
- Une trame verte à préserver
- Un patrimoine et une composition urbaine à respecter

Espaces verts / biodiversité à préserver

Liaisons douce à aménager / principes de liaisons

Mise en valeur de la Trame bleue : Usages, Biodiversité, Qualité de l'eau

Un environnement et des ressources protégés

Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les écosystèmes :

1. La Ville de Neuilly-sur-Marne est riche d'un patrimoine naturel exceptionnel, avec le parc départemental de la Haute-Ile et le coteau du Plateau d'Avron, qui font partie du site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis, protégés en raison de la présence de nombreuses espèces d'oiseaux, le parc des 33 Hectares et les terrains naturels situés en bord de canal, au sud de l'hôpital de Ville-Evrard.
2. Ces entités sont aujourd'hui reliées par les parcs des hôpitaux de Maison Blanche et de Ville Evrard et par les friches des emprises de l'ex-autoroute A 103, pour former un espace quasi continu.
3. Les continuités écologiques entre ces espaces naturels seront maintenues, préservées ou recrées :
   - Dans l'éco-quartier de Maison Blanche, en mettant en valeur les potentialités du site avec la protection des espaces verts remarquables, la création de coulées vertes, de noues paysagères et d'une trame de liaisons de circulations douces paysagées.
   - Sur les emprises de l'ex-A 103, dont l'aménagement devra prévoir le maintien d'une continuité d'espaces verts ou naturels.
   - Par la protection des espaces verts remarquables du site de Ville Evrard, sans faire obstacle à la restructuration de l'EPS de Ville-Evrard dans sa partie Est, autour de la Maison de Santé, et la protection de la coulée verte existante.

Retrouver la place de l'eau dans la ville :

1. Pour limiter les apports de polluants vers la Marne et les problèmes liés à la saturation des réseaux d'assainissement, les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées, dans les opérations de construction et les opérations d'aménagement : Réutilisation des eaux pluviales pour un usage domestique, infiltration à la parcelle, noues paysagées, chaussées réservoir, espaces temporairement inondables en cas de pluies.
2. La création de ces noues urbaines paysagées participera à la constitution des continuités écologiques, notamment dans l'éco-quartier de Maison Blanche.

Favoriser la marche à pied et l'usage du vélo dans les déplacements :

1. La diminution de la part de l'automobile dans les déplacements de courte distance contribue à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des nuisances sonore et des gaz à effet de serre.
2. L'usage de la marche à pied et du vélo seront facilités par la création du réseau de coulées vertes et circulations douces, par l'amélioration de la qualité des cheminements sur l'espace public sur les voiries existantes et la mise en œuvre du plan d'accessibilité de la voirie pour les personnes à mobilité réduite, par la création de zones de circulation apaisée.
3. Des locaux destinés au stationnement des vélos, accessibles et correctement dimensionnés, sont imposés pour la construction des immeubles d'habitation. Le stationnement des vélos doit être prévu aux abords des locaux d'activités, des commerces et des équipements.

Implanter et développer la géothermie :

1. L'éco-quartier de Maison Blanche sera desservi par un réseau de chaleur alimenté par la géothermie. Le forage géothermique, situé au nord-ouest de l'éco-quartier, sera mis en service fin 2014.
2. La géothermie alimentera également le réseau de chaleur existant desservant le quartier des Fauvettes et le centre ville, qui sera modernisé pour fonctionner en basse température. La chaufferie des Fauvettes ne sera plus utilisée qu'en appoint ou secours.

Permettre l'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes :

1. La diminution des consommations énergétiques des bâtiments existants est un objectif essentiel pour la lutte contre les pollutions et la préservation des ressources en énergie, mais également pour l'amélioration du confort de vie et la diminution de la facture énergétique.
2. Le règlement du PLU doit prévoir des dispositions particulières pour ne pas faire obstacle aux opérations d'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes.

Améliorer le tri et la valorisation des déchets :

1. Le développement de la collecte sélective doit être poursuivi dans l'ensemble des quartiers, en prévoyant dans toutes les constructions nouvelles des locaux de stockages adaptés pour le tri et des espaces pour le dépôt des bacs en attente de collecte.
2. Le recyclage individuel des déchets verts (compostage) doit être favorisé, notamment dans les quartiers pavillonnaires.
3. Une déchèterie sera créée sur le site de l'ancienne gare de marchandises. Une éco-recyclerie des déchets d'équipements électriques et électroniques pourra lui être associée.

Prendre en compte les risques naturels prévisibles :

1. Le territoire de Neuilly-sur-Marne est soumis au risque d'inondation par débordement direct de la Marne. Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis a été approuvé le 15 décembre 2010.

   Le projet urbain défini par le PADD s'inscrit dans les principes de la prévention du risque d'inondation, notamment en préservant les zones naturelles d'expansion des crues.
2. La ville de Neuilly-sur-Marne s'est engagée dans une réflexion sur la conception de quartiers urbains en zone inondable associant durabilité et résilience au risque d'inondation. Le site de la pointe de Gournay a fait l'objet de propositions d'architectes dans le cadre du concours européen EUROPAN 11.

   Les études doivent être poursuivies pour vérifier la faisabilité et la durabilité d'un tel projet, au regard des objectifs de prévention des risques d'inondations, de protection des espaces naturels et de préservation de la biodiversité. Fin 2013, Neuilly-sur-Marne a été retenu, avec Chelles, comme site pilote de l'Atelier National « Territoires en mutation exposés aux risques » sur le thème des conditions de densification et de renouvellement urbain autour d'une gare du Grand Paris Express en situation de risque d'inondation, de reconquête de la rivière et de développement des usages

4. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le plan local d'urbanisme doit préserver l'intégralité des espaces naturels existants. Des secteurs de taille et de constructibilité limitées peuvent accueillir les constructions, installations et ouvrages liés à des usages compatibles avec les caractéristiques de ces espaces naturels.

Les caractéristiques du tissu urbain permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD en matière de développement du tissu économique, de constructions de logements et d'équipements publics à l'intérieur de l'espace urbanisé existant, par des actions de renouvellement urbain et de reconversion de sites urbanisés sans ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

A l'intérieur du tissu urbain, des secteurs interstitiels non bâtis, correspondant aux emprises de l'ancien projet autoroutier A103 au nord de l'avenue Léon Blum, seront bâtis dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

Objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	
Ouverture à l'urbanisation des espaces naturels	Constructions dans des secteurs interstitiels non bâtis à l'intérieur du tissu urbain - Emprises de l'ex-A103
0 ha	2,6 ha