

Élaboration du  
**PLU**  
de Neuilly-Plaisance

**1 – Rapport de présentation**

**1c – Evaluation environnementale**

**Approbation**

Vu pour être annexé à la  
délibération CT2017/09/26-08  
du 26 septembre 2017

## Table des matières

Présentation de l'expertise environnementale.....	3
<b>1 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>5</b>
Scénario fil de l'eau et évolution comparée des scénarios envisagés .....	6
Analyse thématique des incidences du PLU .....	16
<b>2 Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU.....</b>	<b>31</b>
Les emprises en friches de l'ex A103.....	32
Le secteur du centre-ville élargi .....	34
Le secteur de la centralité sud .....	36
Les espaces verts des coteaux d'Avron .....	38
<b>3 Evaluation des incidences dans les sites revêtant une importance pour l'environnement du fait de la présence du réseau Natura 2000.....</b>	<b>39</b>
ZPS (Directive Oiseaux) FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » .....	40
<b>4 Résumé non technique.....</b>	<b>51</b>

## Présentation de l'expertise environnementale

Pour rappel le territoire est concerné par un site Natura 2000 :

- « Sites de Seine-Saint-Denis » n° FR 1112013 (Directive Oiseaux ZPS) ;

A ce titre, le PLU de la commune est donc soumis à l'Évaluation Environnementale.

### Méthodologie de l'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés. Cette évaluation combine une approche thématique de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ainsi qu'une approche spatiale visant à connaître les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan.

L'analyse thématique porte sur les enjeux suivants :

- La Trame verte et bleue
- Paysage et patrimoine
- Transition Energétique : énergie, déplacements et qualité de l'air
- Performance environnementale : gestion de l'eau et des déchets
- Atténuation des risques et nuisances

L'évaluation consiste ensuite en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les secteurs identifiés précédemment. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables doivent également être présentées. L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée. L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement.

L'évaluation environnementale a été menée par le cabinet EVEN conseil depuis le début de la mission d'élaboration du PLU et jusqu'à son arrêt.

Dans un premier temps, l'état initial de l'environnement a été formalisé sur la base de l'ensemble des données disponibles auprès des services de la commune et des acteurs partenaire du territoire (Etat, Département, Région...). Les associations environnementales ont également été sollicitées et ont rendu des notes proposant des enjeux à intégrer dans le cadre de l'élaboration du PLU. Des entretiens avec les élus se sont également tenus afin de mesurer l'ambition en matière d'intégration de performances environnementales au sein du PLU. C'est ainsi que chacune des thématiques ont été travaillées et formalisées au sein du rapport d'état initial de l'environnement présenté au rapport de présentation. De ces travaux, plusieurs enjeux ont été mis en exergue et ont fait l'objet d'une hiérarchisation, présentée en réunion, qui a permis de déterminer les forces des différents enjeux sur

lesquelles s'appuyer pour réaliser l'évaluation environnementale du PADD et du dispositif réglementaire.

Dans un second temps, sur la base des scénarios de développement projetés pour élaborer le PADD, l'évaluation environnementale, après analyse de ces différents scénarios, a proposé une série d'orientations adaptées à décliner pour assurer l'évitement ou la réduction des impacts attendus. De ce fait, ont été déclinés au sein du PADD, plusieurs orientations traitant des problématiques environnementales soulevées en veillant à la possibilité d'une traduction réglementaire. Le PADD a par la suite fait l'objet d'une évaluation environnementale, proposée dans ce rapport.

Afin d'assurer la traduction de ces orientations dans le dispositif réglementaire, une réunion spécifique s'est tenue pour présenter l'ensemble des outils disponibles et formaliser de premières propositions. Une OAP Trame verte et bleue a ainsi été déclinée au regard de l'importance des enjeux sur la commune. Un large dispositif de protections des espaces verts a également été mis en place. D'autres outils n'ont pas été retenus comme un secteur de performance énergétique renforcés. Un véritable travail itératif a ainsi été mis en place.

De même, sur les secteurs de projets, l'analyse des sites en phase d'état initial de l'environnement a permis aux travaux de l'évaluation environnementale d'être force de proposition dans la déclinaison des OAP pour déterminer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation le cas échéant.

Tout au long du dispositif, les acteurs du territoire ont été associés dans le cadre des réunions de personnes publiques associées et ont pu suivre la démarche d'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale.

Le rapport de l'évaluation environnementale a ensuite été formalisé en intégrant l'analyse finale des incidences du projet.

Ainsi, au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, et conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

**1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;**

**2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;**

**3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;**

**4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;**

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

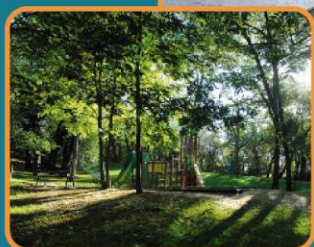
6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

1<sup>5</sup>

Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU



## 1.1 Le scénario fil de l'eau et l'évolution comparée des scénarios envisagés

La partie suivante a pour objectif d'analyser les incidences du projet du PLU touchant l'ensemble du territoire de la commune. Il s'agit notamment d'analyser comment les orientations du PADD et les caractéristiques environnementales ont été traduites et prises en compte dans le zonage et le règlement.

### Le scénario au fil de l'eau

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des dernières années, c'est-à-dire, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont confrontées.

Dynamiques territoriales	Conséquences au « fil de l'eau »
<p>➔ <b>Paysage et patrimoine</b></p>	
<p>Des paysages qualitatifs en bords de Marne, des vues remarquables depuis le plateau d'Avron et des perspectives paysagères depuis le tissu urbain qui marquent l'identité de la commune.</p> <p>Des espaces plus « durs » notamment sur le secteur de la gare et du carrefour de l'ex-RN34, fortement minéral et très routier.</p> <p>Des entrées de ville parfois peu qualitatives.</p> <p>Des projets de requalification en cours de réflexion notamment sur l'ex-RN34.</p> <p>Un patrimoine historique reconnu qui est assez restreint mais un petit patrimoine présent et des typologies de bâti remarquable qui marquent l'histoire de la construction de Neuilly-Plaisance.</p> <p>Un recensement effectué des différents éléments bâtis remarquables consignés au sein d'un ouvrage illustré.</p>	<p>Des vues remarquables qui ne sont pas menacées par d'éventuels projets qui pourraient venir altérer la qualité paysagère du site.</p> <p>Une qualité patrimoniale du tissu urbain pavillonnaire qui peut potentiellement être impactée en lien avec des projets de renouvellement par exemple, altérant potentiellement les ambiances paysagères et patrimoniales qui fondent l'identité de la commune.</p> <p>Des perspectives paysagères qui peuvent aussi être altérées à la suite de projets de requalification d'espaces publics ou de construction.</p> <p>Des projets de requalification, notamment de l'ex-RN34 qui peuvent permettre d'améliorer les ambiances paysagères sur ce secteur particulièrement sensible.</p> <p>Un document d'urbanisme en vigueur (POS) qui ne permet pas d'assurer la protection des éléments de patrimoine bâti et qui ne permet pas de disposer d'orientations spécifiques sur les secteurs porteurs d'enjeux comme pourraient le faire des OAP sur le secteur de la gare par exemple.</p>
<p>➔ <b>Trame verte et bleue</b></p>	

<p>Des espaces naturels de grande qualité écologique et reconnu : site Natura 2000, arrêtés de protection de biotopes, ZNIEFF, Espaces Naturel Sensible...</p> <p>Des réservoirs et des corridors identifiés à la trame verte et bleue du SRCE d'Ile-de-France et également au SDRIF</p> <p>Une trame verte urbaine fonctionnelle à travers des espaces de qualité : voie Lamarque, friches des emprises de l'ex A103, cœurs d'ilots et autres espaces verts publics, alignements d'arbres, jardins familiaux...</p> <p>Une offre en espaces de nature importante en raison de l'ouverture au public du parc des Coteaux d'Avron</p> <p>Un projet de parc intercommunal avec les espaces verts de Rosny-sous-Bois</p> <p>Certains de ces espaces (cœurs d'ilots, friches...) inscrits en zone urbanisées donc potentiellement support de projets bâtis</p>	<p>Des espaces écologiques remarquables identifiés et protégés en tant que tels</p> <p>Un projet de parc intercommunal qui devrait permettre de développer une offre d'espaces de nature encore plus importante aux nocéens et usagers du territoire</p> <p>Des corridors en pas japonais au sein du tissu urbanisé qui auront tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine</p> <p>Des requalifications d'espaces publics qui peuvent impliquer la suppression d'alignements d'arbres</p> <p>Une multifonctionnalité de ces différents espaces (fonction productive, sociale, paysagère...) qui pourraient être perdue sans préservation des différents éléments composant la trame verte et bleue communale</p> <p>En lien avec le dynamique de mise en valeur des espaces naturels notamment dans leur vocation d'espaces de loisirs et de rencontre, une certaine pression pourra s'exercer sur les milieux naturels sensibles et caractéristiques du territoire, les perturber et les fragiliser (nuisances sonores, piétinement...)</p> <p>Un SAGE élaboré en cours d'approbation qui dispose d'orientations permettant d'engager des opérations de restauration des berges notamment, réservoir-corridor écologique important du territoire.</p> <p>Un document d'urbanisme en vigueur (POS) qui, du fait de son ancienneté, n'exploite pas l'entièreté des dispositions réglementaires permettant de protéger l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue : cœurs d'ilots privés, mares, alignements d'arbres...</p>
<p><b>➔ Transition énergétique et qualité de l'air</b></p>	
<p>Un secteur bâti énergivore en raison d'un parc bâti ancien et d'une forte consommation d'énergie fossile</p> <p>Un phénomène de précarité énergétique présent mais qui reste moins marqué que sur les communes de département</p> <p>Des potentiels en énergie renouvelable à étudier pour favoriser leur développement</p> <p>Une qualité de l'air globalement bonne mais des</p>	<p>Une croissance démographique certes limitée mais qui engendrera une consommation d'énergie supplémentaire sur le territoire ainsi que des émissions de gaz à effets de serre venant renforcer la participation du territoire au phénomène de réchauffement climatique.</p> <p>Toutefois, des progrès en termes de rénovation et de construction mais aussi de mobilités alternatives moins énergivores devraient participer à maîtriser la demande en énergie du</p>



<p>dépassements locaux liés au trafic routier (axes principaux comme l'ex-RN34, ou encore les carrefours du centre-ville)</p>	<p>territoire.</p> <p>Des réhabilitations thermiques ponctuelles du bâti individuel permettant d'effectuer les économies d'énergie et de réduire les émissions de gaz à effets de serre et polluants</p> <p>Des constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique et en lien avec les réglementations thermiques en vigueur</p> <p>Ponctuellement, le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti privé bien que leurs apports dans le mix énergétique communal restent marginaux.</p> <p>En lien avec ces constats, une qualité de l'air qui devrait se stabiliser en raison des projets de développement de nouveaux axes de transports en commun performants aux portes du territoire et l'émergence de mobilité alternative à l'automobile.</p> <p>Un document d'urbanisme en vigueur (POS) qui, du fait de son ancienneté, ne prend pas en compte les évolutions législatives en matière de performances énergétiques et environnementales liées aux PLU.</p>
<p><b>➔ Performance environnementale</b></p>	
<p>Une consommation d'eau potable par habitants moins importante que la moyenne départementale</p> <p>Une capacité de production et de stockage des équipements suffisante pour faire face au développement</p> <p>Une forte imperméabilisation des sols et une situation de la commune en exutoire d'un vaste bassin versant qui implique des dysfonctionnements en termes de gestion des eaux pluviales notamment des ruissellements urbains</p> <p>Une station d'épuration située à proximité du territoire communal qui dispose de capacité suffisante pour faire face au développement du territoire</p> <p>Un réseau majoritairement séparatif malgré un secteur résiduel du centre-ville en réseau unitaire</p>	<p>Une consommation d'eau potable avec une tendance à la baisse permettant d'envisager une économie de la ressource en eau</p> <p>Des capacités de production et de traitement des eaux suffisantes qui assure ainsi une ressource qualitative et en quantité pour faire face aux besoins du territoire</p> <p>La poursuite d'une imperméabilisation des sols sur certains secteurs qui entraînent des risques accrus de ruissellement urbain à prendre en compte</p> <p>Un réseau d'assainissement collectif complété et fonctionnel sur l'ensemble du territoire</p> <p>Une hausse du tonnage de déchets en lien avec l'augmentation de la population, mais qui restera limitée.</p> <p>Une poursuite des efforts de réduction des déchets et des actions de sensibilisation au</p>

Des dynamiques engagées de baisse des tonnages de déchets produits sur le territoire et de valorisation notamment par le recyclage	recyclage...  Un document d'urbanisme en vigueur (POS) qui ne dispose pas d'orientations traitant de la gestion de l'eau et des déchets
<b>➔ Risques et nuisances</b>	
<p>Une commune exposée au risque inondation en raison de la présence de la Marne sur le secteur sud, secteur qui fait l'objet d'un PPRi</p> <p>De forts risques d'inondation par ruissellement urbain, en raison de la position en exutoire d'un vaste bassin versant fortement imperméabilisé</p> <p>Des risques naturels également marqués par le retrait gonflement des argiles sur les franges u plateau d'Avron tout particulièrement</p> <p>La présence d'anciennes carrières de gypse sur le secteur des coteaux d'Avron dont une partie n'a pas encore fait l'objet de travaux de consolidation</p> <p>Un territoire également soumis à des risques technologiques en termes d'axes de transports de matières dangereuses, par la route et les voies ferrées</p> <p>Quelques sites potentiellement pollués identifiés sur le territoire</p> <p>Des nuisances sonores liées principalement au trafic routier et ferroviaire, notamment dans la partie sud du territoire</p>	<p>Un risque d'inondation par débordement bien pris en compte à travers le PPRi de la Marne</p> <p>Une pression urbaine qui peut contribuer à renforcer l'imperméabilisation des sols et renforcer les phénomènes de ruissellement urbain déjà particulièrement impactant sur le territoire</p> <p>Un SAGE élaboré en cours d'approbation qui décline des orientations permettant d'agir sur la limitation des phénomènes d'inondation</p> <p>Des risques géologiques et géotechniques identifiés permettant de limiter la vulnérabilité</p> <p>Un projet d'extension du parc des Coteaux d'Avron qui permettra de sécuriser le secteur de cavités encore non traités et de réduire ainsi le risque</p> <p>Des sites pollués identifiés qui ont fait ou feront l'objet de mesures de dépollution et d'ouvertures des sites à d'autres usages</p> <p>Un document d'urbanisme en vigueur qui ne prend que partiellement en compte les enjeux liés aux risques et nuisances et ne dispose pas des outils tels que les OAP pour les prévenir dans les secteurs de projets</p>

## L'évolution comparée des scénarios

D'après le Code de l'Urbanisme (Article R151-3 du Code de l'Urbanisme), lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des

solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont parfois à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation à prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres sont donc les suivants :

	2013		2025	
	Etat actuel	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Population	20 755	20 755	24 521	24 964
Nombre de ménages	8 612	9 915	10 528	10 728
Nombre de logements	9 098	9 143	10 802	10 997

- **L'état actuel** décrit la situation identifiée en 2013 ;

- **Le scénario 1** – le maintien de la population à son niveau actuel

Dans ce scénario, la population nocéenne n'augmente pas par rapport à son niveau de 2013. Toutefois, en raison du desserrement des ménages notamment, leur nombre augmente. En conséquence, en 2025, le parc de logements atteindra 9 143 unités soit 45 logements en plus.

- **Le scénario 2** – un projet ambitieux répondant aux objectifs du SDRIF et aux dynamiques de projets de la commune

Dans ce scénario, la population augmente de 3 766 habitants et 110 logements par an sont produits en moyenne. La population atteint ainsi 24 521 habitants à l'horizon 2025.

- **Le scénario 3** – Une dynamique de construction soutenue pour une attractivité renforcée

Dans ce scénario, la population nocéenne augmente de 4 209 habitants ce qui représente à termes en 2025, 24 964 habitants sur le territoire communal. Le parc de logements s'établira quant à lui à 10 997 logements soit 1 899 unités supplémentaires.

## Transports et déplacements

Les hypothèses prises en compte pour cette thématique sont les suivantes :

- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune prévue par les différents scénarios ;
- Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2025 : 51,4% disposent d'une voiture et 24,2% disposent d'au moins deux véhicules (données INSEE 2012).

Suites aux calculs, les résultats suivants sont observés :

		2013	Scénario 1 en 2025	Scénario 2 en 2025	Scénario 3 en 2025
Equipement	% de ménages équipés	Nombre de voitures			
1 voiture	51,4%	4 427	+273	+ 1 126	+ 1 226
2 voitures	24,2%	4 168	+257	+ 1 060	+ 1 154
<b>TOTAL</b>	<b>75,6%</b>	<b>8 595</b>	<b>9 125</b> + 530	<b>10 781</b> + 2 186	<b>10 976</b> + 2 381

Ainsi, alors qu'en 2013, on recensait 8 595 véhicules environ, les scénarios induisent une évolution certaine du parc automobile éventuel détenu par les nocéens à l'horizon 2025 :

- Le scénario 1, dans le sens où il ne prévoit pas l'accueil de population supplémentaire est celui présentant le moins d'impacts. L'augmentation du parc automobile est ainsi limitée à +530 véhicules.

*Toutefois, malgré cette évolution limitée, il faut également prendre en compte l'équipement automobile futur des jeunes nocéens. Malgré tout, ce paramètre, difficilement quantifiable, est aussi applicable aux autres scénarios. De ce fait, il n'est pas comptabilisé ici dans l'analyse.*

- Le scénario 2 prévoit une augmentation au-delà de 2 186 véhicules ;
- Le scénario 3 prévoit une augmentation au-delà de 2 381 véhicules.

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules sur le territoire, entraîne un impact relatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effets de serre mais aussi sur les nuisances sonores. Des points noirs du territoire en termes de bruit pourraient ainsi être plus fortement impactés.

## Emissions de CO2 dans l'atmosphère

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement et ce, à partir des hypothèses suivantes :

- L'estimation du nombre total de véhicules du parc automobile calculé précédemment ;
- Une voiture émet en moyenne environ 223g de CO2/km ;
- La distance moyenne par an par véhicule est de 12 000 km ;
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone

Ainsi :

	2013	Scénario 1 en 2025	Scénario 2 en 2025	Scénario 3 en 2025
Emissions de kg CO2	22 999 709	+ 1 418 484	+ 5 849 172	+ 6 370 360
Emissions en tonnes équivalent carbone	<b>6 272</b>	<b>6 658,8</b> + 386,8	<b>7 867,1</b> + 1 595,1	<b>8 009,2</b> + 1 737,2

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2025, et ne prennent pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore la fluctuation du coût des carburants qui pourrait entraîner une modification du comportement des usagers.

Cette augmentation du nombre de véhicules générera davantage de pollution atmosphérique mais sera également source de nuisances sonores. Celles-ci pourront ainsi être accrues sur les axes les plus sollicités notamment l'ex-RN34 et le secteur du centre-ville.

Cependant, les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacements peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports en alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux...).

## Gestion de l'eau

### *Alimentation en eau potable*

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- La consommation moyenne par habitants est de 120 l/hab/j en 2013
- Les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.

D'après les calculs, les résultats suivants sont obtenus :

	2013	Scénario 1 en 2025	Scénario 2 en 2025	Scénario 3 en 2025
Consommation d'eau par jour en m3	2 491	2 491	2 942,5	2 995,7
Consommation d'eau par an en m3	<b>909 069</b>	<b>909 069</b> +0	<b>1 074 020</b> + 164 951	<b>1 083 423</b> + 184 354

A une échelle annuelle, les scénarios de développement induisent des évolutions importantes en termes de consommation d'eau potable et donc de pression sur la ressource :

- Le scénario 1 est le plus vertueux puisqu'en raison de la stabilisation de la population, le bilan montre une stabilité de la consommation d'eau potable sur le territoire.
- Le scénario 2 induit quant à lui une augmentation des consommations de 164 951 m<sup>3</sup> d'eau potable ;
- C'est le scénario 3 implique une pression plus importante sur la ressource avec une hausse de la demande en eau potable de 184 354 m<sup>3</sup> par an.

La tendance à la forte augmentation des scénarios 2 et 3 peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes.

### Assainissement des eaux usées

La hausse des volumes d'eaux usées à traiter correspond globalement à la hausse des consommations d'eau potable.

Les eaux usées de la ville sont traitées par l'usine Marne Aval qui traite les effluents d'un bassin de plus de 300 000 habitants répartis sur 16 communes. L'usine a une capacité de traitement de 75 000 m<sup>3</sup>/j en temps sec et 100 000 m<sup>3</sup>/j par temps de pluie. L'usine a été totalement rénovée en 2009 afin de permettre un meilleur traitement des eaux usées.

L'augmentation des besoins induits par le développement du territoire devra être pris en compte, bien que la marge capacitaire de la station actuelle soit suffisante.

### Evaluation des besoins en énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la ville de Neuilly-Plaisance à l'horizon 2025, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- Une surface moyenne par logements de 50 m<sup>2</sup>
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions à partir de 2013 : 50 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012)
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions à partir de 2020 : énergie positive (Grenelle + future RT2020)
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi

Ainsi,

	2013	Scénario 1 en 2025	Scénario 2 en 2025	Scénario 3 en 2025
Consommation d'énergie (MWH/an)	-	+ 1 512	+ 2 640	+ 2 940

Il doit être précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Les actions de rénovation énergétiques menées sur le parc bâti existant permettront également de réduire la demande en énergie totale. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

Par ailleurs, l'augmentation du parc automobile entraîne également une augmentation de la demande en énergie fossile à travers les carburants, sauf prise en compte des évolutions technologiques qui ne peuvent pas être anticipées.

## Déchets

Afin d'évaluer la hausse de la production de déchets en lien avec le développement démographique projeté dans les différents scénarios, plusieurs critères ont été utilisés :

- La production moyenne de déchets par an et par habitants sur le territoire communal ;
- La part de la valorisation des déchets par le recyclage ;
- Le nombre de nouveaux habitants par scénarios projetés.

Ainsi :

	2013	Scénario 1 en 2025	Scénario 2 en 2025	Scénario 3 en 2025
Production de déchets en kg	<b>9 339,8</b>	<b>9 339,8</b> +0	<b>11 034,5</b> + 1 694,7	<b>11 233,8</b> + 1 894,1
Part de la valorisation (recyclage)	1 863,8	1 863,8	2 202	2 241,8

N'impliquant pas d'augmentation de la population, le scénario 1 est relativement neutre en matière de production de déchets par rapport à la situation actuelle. On peut également projeter que les efforts de sensibilisation permettront de poursuivre la diminution des tonnages produits.

Les scénarios 2 et 3 sont plus impactant en lien avec les hausses démographiques qu'ils envisagent. Ces évolutions à la hausse impliqueront ainsi une adaptation de la collecte et possiblement des filières de traitement adaptées. Toutefois, là aussi il est possible d'envisager des pratiques plus vertueuses des habitants vis-à-vis de la production des déchets.

## Synthèse de l'évaluation environnementale des scénarios

La ville de Neuilly-Plaisance s'est positionnée en faveur du scénario 2 soit celui qui permet de répondre aux objectifs des documents cadre et de prendre en compte les grands projets du territoire.

Il entraînera des incidences sur l'environnement non négligeables sur l'environnement tant en termes de pressions sur les ressources naturelles, de besoins en équipements (réseaux...) qu'en termes d'impacts sur la qualité du cadre de vie (nuisances, pollutions...). Toutefois, elles restent globalement maîtrisables étant donné le caractère urbain du territoire et son appartenance à la

petite couronne francilienne (dynamique de transports en commun, densité des projets...) mais aussi sa proximité avec de vastes espaces naturels écologiques et de loisirs.

	Etat initial en 2013	Scénario 1 à horizon 2025	Scénario 2 à horizon 2025	Scénario 3 à horizon 2025
<b>Démographie Nb d'habitants</b>	<b>20 755</b>	<b>20 755 +0</b>	<b>24 521</b>	<b>24 964</b>
<b>Besoins en logement (nb de logements)</b>	<b>9 098</b>	<b>9 143</b>	<b>10 802</b>	<b>10 997</b>
<b>Transport et déplacements en nombre de véhicules</b>	<b>8 595</b>	<b>9 125 +530</b>	<b>10 781 +2 186</b>	<b>10 976 +2 381</b>
<b>Emissions de CO2 en teq carbone</b>	<b>6 272</b>	<b>6 658,8 +386,8</b>	<b>7 867,1 +1 595,1</b>	<b>8 009,2 +1 737,2</b>
<b>Gestion de l'eau : AEP en m3</b>	<b>909 069</b>	<b>909 069 +0</b>	<b>1 074 020 +164 951</b>	<b>1 083 423 +184 354</b>
<b>Evaluation des besoins en énergie</b>	X	<b>+ 1512 MWH</b> d'énergie primaire supplémentaire consommée par les nouveaux logements	<b>+ 2 640 MWH</b> d'énergie primaire supplémentaire consommée par les nouveaux logements	<b>+2 940MWH</b> d'énergie primaire supplémentaire consommée par les nouveaux logements

Face à ces impacts et incidences attendues des mesures à décliner au sein du PADD ont été proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de les éviter et/ou des réduire, comme par exemple :

- Limiter les besoins en énergie en développant une ambition forte en matière de performances énergétiques du bâti mais aussi liées aux transports ;
- Limiter les besoins supplémentaires en eau potable pour favorisant et encourageant la récupération et utilisation des eaux de pluie ;
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux émissions de polluants en étudiant la localisation des projets mais aussi leurs formes urbaines
- Développer et encourager des alternatives aux déplacements automobiles individuels : cheminements doux...



## 1.2 Analyse thématique des incidences du PLU

Chaque thématique environnementale est ici traitée sous l'angle des incidences négatives et positives induites par le PADD. Les incidences des pièces réglementaires et notamment les mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser des incidences négatives du projet sont présentées.

### Trame verte et bleue

#### Les incidences du PADD

##### *Les incidences négatives potentielles*

Le PADD formule plusieurs objectifs de développement de la commune qui pourraient impacter la trame verte et bleue communale et ses connexions avec les espaces de nature extra-communaux. Celui-ci prévoit en effet de nouvelles constructions induisant **une artificialisation** :

- Augmentation de l'offre de logements en réponse aux objectifs des documents cadres (SDRIF, CDT, PLH, TOL), à travers la réalisation de 110 logements par an d'ici à 2025. Une opération de logements est notamment prévue sur des espaces semi-naturels (friches et emprise de l'ex-A103) ;
- Accueil de nouveaux commerces et services de proximités pour conforter les pôles existants et dynamiser l'offre commerciale ;
- Réalisation de nouveaux services et équipements sur la commune, de manière à anticiper les futurs besoins liés aux évolutions démographiques souhaitées ;
- Développement d'accès aux services et équipements publics : parkings, dessertes induisant de nouveaux espaces artificialisés ;
- Relance de l'attractivité économique du territoire, à travers la création de nouveaux emplois et donc le développement des zones d'activités.

Ainsi, le développement de l'urbanisation sur le territoire, notamment à travers la densification du tissu à certains endroits peuvent induire de **nouvelles fragmentations pour la trame verte et bleue et notamment les continuités écologiques du territoire.**

##### *Les incidences positives probables du plan*

Le PADD de Neuilly-Plaisance intègre de manière prioritaire les enjeux liés à la Trame Verte et Bleue, qui constitue l'axe 1 du document : « Réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie nocéen ». Ainsi, la préservation des espaces de nature et de la trame végétale au sein de la commune est positionné comme **objectif prioritaire du projet communal**, soutenu par de nombreux sous-objectifs.

Tout d'abord, la seule consommation d'espaces naturels/agricoles prévue est de 2ha, situés sur des espaces ouverts artificialisés. Celle-ci est donc très limitée, et permet de **réduire au maximum l'artificialisation** de nouveaux espaces en extension, en **privilegiant le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces bâtis.**

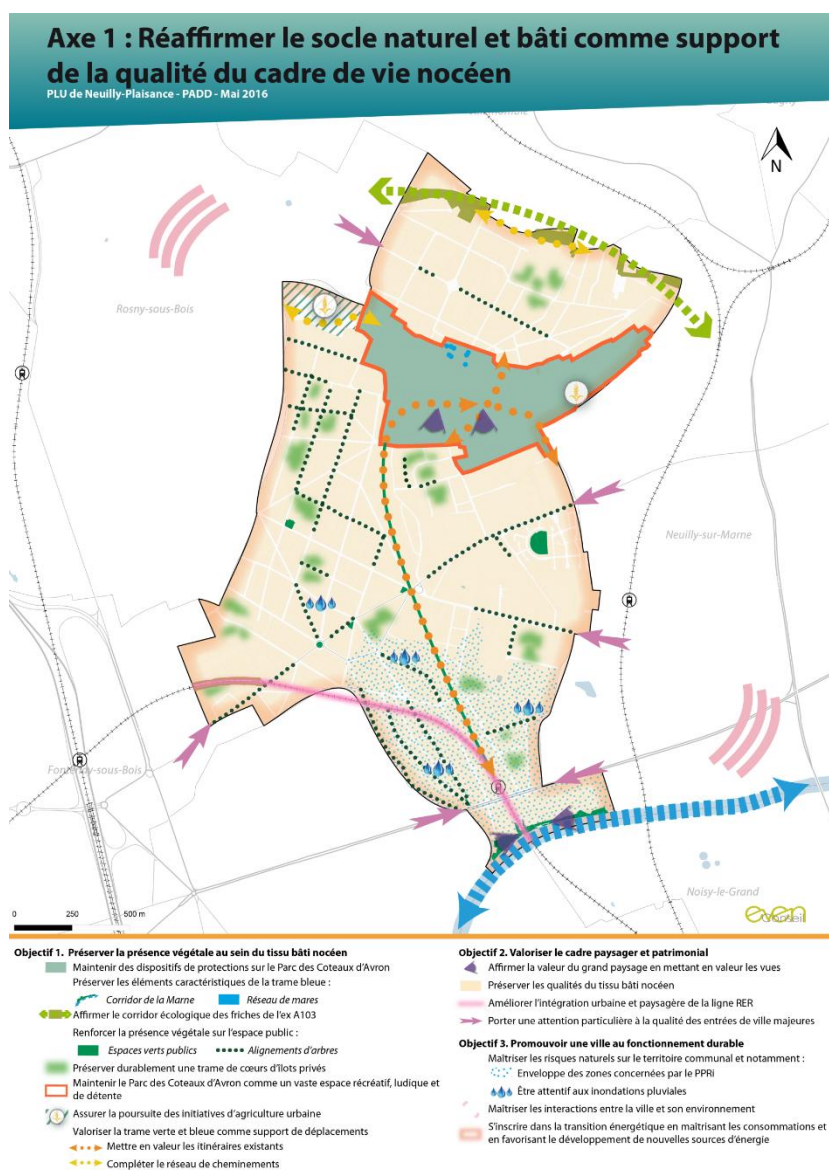
En plus de la **protection et de la valorisation des grandes entités naturelles** et réservoirs de biodiversité de la commune identifiés dans le SRCE (Parc des Coteaux d'Avron, site Natura 2000) en

accord avec leurs enjeux écologiques, le PADD place comme objectif central la **conservation et valorisation du végétal au sein du tissu urbain** et leur rôle en tant que corridors écologiques. Ainsi, la protection des espaces verts publics, la valorisation des friches de l'ex-A103, la conservation des cœurs d'îlots de l'habitat privé et des espaces naturels secondaires (talus ferroviaire) est mise en avant parmi les objectifs du projet de développement du territoire. Cet objectif vise au renforcement de la trame verte urbaine à travers les corridors linéaires et en pas japonais, en confortant la nature en ville sous toutes ses formes de manière à garantir une perméabilité du tissu urbanisé et de réduire les effets fragmentant des zones urbaines.

Le soutien de la trame verte et bleue passe également à travers le soutien aux projets de restauration écologique des Bords de Marne, le développement de l'agriculture urbaine et la valorisation des connexions écologiques existantes (voie Lamarque, cheminements doux et sentiers, aménagements paysagers, ...).

De même, l'atténuation des ruptures urbaines liées aux infrastructures structurantes (RER, grands boulevards) par une intégration paysagère et végétalisée participe au **renforcement d'axes et de corridors écologiques**.

Le principe de multifonctionnalité de la trame verte et bleue est aussi pris en compte de manière transversale tout au long du document, garantissant ses fonctions économiques et sociales en plus de ses fonctions écologiques : gestion alternative des eaux pluviales, développement des modes doux, préservation de la fonction productive de la trame verte et bleue avec les espaces maraîchers et potagers, fonction récréative avec des espaces de pédagogie et de loisirs...



## Mesures d'évitement et de réduction intégrées

### Les OAP

Deux OAP sectorisées font l'objet d'une attention particulière concernant la bonne intégration de la Trame Verte et Bleue et comportent des orientations spécifiques garantissant cette bonne prise en compte au sein de la zone de projet.

La première OAP visant à affirmer l'axe stratégique de l'avenue Foch intègre ainsi des éléments permettant de conserver la trame existante tout le long de l'axe, sur l'ensemble des 3 séquences. Elle prévoit la conservation de plusieurs continuités d'alignements d'arbres structurants (voie Lamarque, axes perpendiculaires) et du caractère boisé de la place Jean Mermoz, et prévoit une compensation d'arbres en cas de suppression dans le cadre des travaux de requalification. **La protection de l'ensemble des espaces végétalisés privés et publics existants** est prévu sur plusieurs secteurs :

- en entrée de ville, avec le maintien des liens écologiques et fonctionnels (liaisons douces) vers les équipements adjacents ;
- sur le chemin de Meaux, avec le maintien des espaces libres de l'habitat collectif et de l'espace public, en continuité avec la place Jean Mermoz ;
- dans le centre-ville, avec le maintien des cœurs d'îlots et espaces de pleine terre de grandes surfaces.

L'OAP inclut également des éléments pour **le développement et le renforcement de la trame, avec la création de nouvelles composantes**, notamment herbacées :

- en entrée de ville, à travers la re-végétalisation des pieds d'arbres et l'implantation d'une strate herbacée ainsi que le renforcement des connexions entre les espaces libres et végétalisés des parcelles et les aménagements paysagers existants, avec obligation d'aménager une bande végétalisée mêlant différentes strates ;
- sur l'axe de la voie Lamarque avec une volonté particulière de renforcer la trame par la végétalisation des façades et espaces libres adjacents, ainsi que la végétalisation et perméabilisation des clôtures pour le passage de la petite faune ;
- en centre-ville par la réintroduction d'ambiances végétales et promenades vertes, la végétalisation avec des strates diversifiées, la création de cheminements non imperméabilisés et la végétalisation des cœurs d'îlots avec des arbres de grande stature.

Ces orientations permettent ainsi **la conservation des trames existantes, le développement de leur utilité écologique et paysagère, et le renforcement des connexions** tout au long de l'axe de l'entrée de ville vers le centre-ville, et de manière diffuse vers le reste du tissu urbain.

De la même manière, la deuxième OAP intègre des objectifs de **maintien des espaces boisés des bords de Marne et de revégétalisation de l'espace public** avec des espèces et strates diversifiées. Le lien entre les **éléments de la trame verte et bleue et sa multifonctionnalité** est particulièrement mis en avant, en lien avec les cheminements doux et le renforcement du rôle récréatif des bords de Marne. Les enjeux écologiques sont bien pris en compte, avec une attention particulière quant au choix des matériaux et à l'agencement des espaces dans le cadre de projets, mais aussi à la gestion durable des espaces verts et des berges.

Enfin, **une OAP thématique sur la trame verte et bleue** a également été définie, témoignant de la prise en compte poussée de cet enjeu dans le PLU de Neuilly-Plaisance. Celle-ci vise d'une part à préserver les grands espaces de biodiversité, mais aussi à prévenir l'évolution du tissu urbanisé en lien avec les projets de développement, et enfin de valoriser l'aspect multifonctionnel de la trame verte et bleue.

- **Protection des réservoirs de biodiversité :**

De nombreuses orientations sont définies en faveur de la protection des réservoirs et de leur enjeu écologique : protection de l'emprise du parc des coteaux, protection des zones d'arrêtés de biotope, compensation des arbres abattus et choix des essences similaires, mise en place d'une bande tampon inconstructible au niveau des lisières, mise en place de strates végétales progressives et recommandation pour la perméabilité des clôtures. L'ensemble de ces mesures permet ainsi de valoriser ce réservoir écologique et de minimiser les impacts des éléments urbains adjacents.

Les Bords de Marne font également l'objet d'une attention particulière, en lien avec la trame bleue et le rôle de corridor multifonctionnel de la Marne et des espaces alluviaux qui l'accompagne : maintien du profil naturel des berges, des éléments arborés et de la ripisylve, compensation en cas de destruction, ou encore interdiction des constructions d'obstacles à l'écoulement de l'eau et des sédiments.

- **Prévention de l'évolution du tissu urbanisé :**

L'OAP spécifique TVB permet d'intégrer les enjeux de maintien et la trame urbaine végétale, qui constitue les corridors linéaires et en pas japonais. Elle développe ainsi un ensemble de mesures permettant le maintien et le développement de ces corridors au sein du tissu urbain et leur durabilité. Cela passe notamment par : la préservation des espaces verts urbains (limitation des aménagements, le maintien des espaces perméables de pleine terre, la mise en place de diversité de milieux et strates) mais aussi la préservation des jardins privés et cœurs d'îlots (limitation des constructions et de l'imperméabilisation des fonds de parcelle), des espaces en friches (gestion différenciée) et des alignements d'arbres existants (compensation des arbres abattus).

De plus, afin d'intégrer les enjeux de la trame verte et bleue sur le long terme et au sein des projets, un ensemble de mesures assure l'intégration d'éléments végétalisés à tous les nouveaux projets et constructions : maintien des éléments naturels pré-existants, amélioration de la place de la nature dans le tissu urbain par la végétalisation, conservation des espaces de pleine terre, choix des essences végétales, aménagement végétalisé en toitures ou en façades, non imperméabilisation des pieds d'arbres ... notamment dans les secteurs de projets près de la future coulée verte, près de la gare et dans les secteurs de requalification.

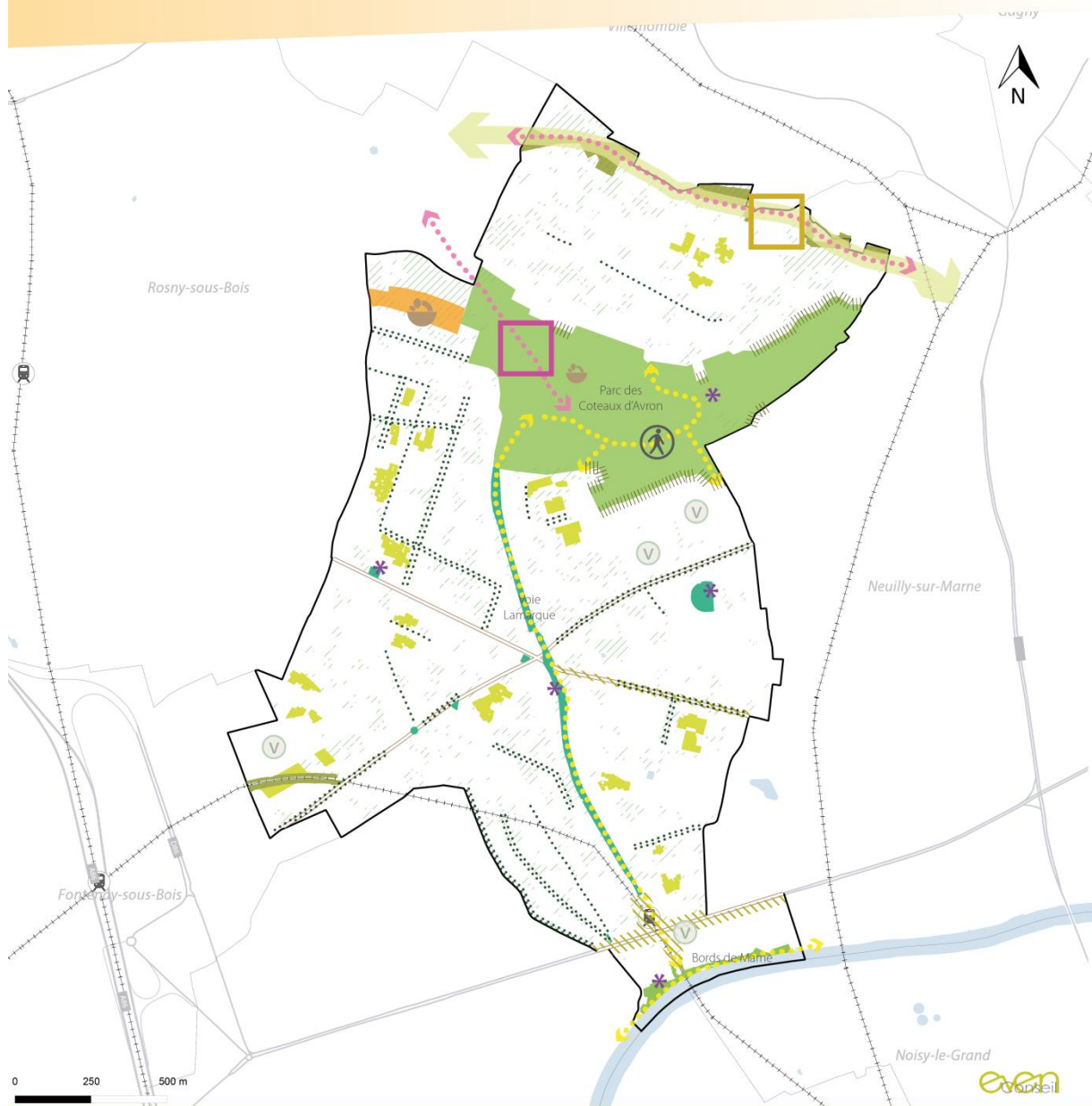
- **Valorisation de la trame verte et bleue en lien avec la multifonctionnalité :**

L'OAP met en avant l'importance d'une articulation et valorisation de la trame verte et bleue comme support de multifonctionnalité, notamment en lien avec les mobilités douces : renforcement de la trame végétale de la voie Lamarque, des berges de la Marne et création d'une véritable continuité écologique entre ces deux espaces par la re-végétalisation du secteur de la gare. De même, le développement de liaisons douces intercommunales, et des accès aux espaces de nature du grand territoire, des projets de coulée verte et d'extension du parc participent au développement de cette

trame et de sa valorisation auprès des habitants. Enfin, l'OAP prévoit la mise en valeur de la fonction productive de la trame verte et bleue : protection et maintien des jardins partagés et jardins potagers biologiques, compostage collectif ...

## OAP thématique Trame verte et bleue

PLU de Neuilly-Plaisance - OAP - Octobre 2016



### Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue

#### Préserver l'armature verte et bleue structurante du territoire

- Protéger le réservoir majeur du Parc des Coteaux d'Avron
- Protéger les franges du Parc
- Protéger les espaces constitutifs des Bords de Marne
- Maintenir les espaces verts publics
- Préserver les coeurs d'îlots
- Protéger les alignements d'arbres
- Assurer la diversification des espèces végétales
- Mesurer la compatibilité des fonctionnalités écologiques avec les différents usages, notamment à l'occasion des projets

#### Profiter des espaces de projets pour développer l'identité végétale nocéenne

- Développer la trame verte et bleue à l'occasion de tout projet de construction
  - sur le territoire communal
  - en lien avec les emprises de l'ex A103
- Renforcer le corridor vert des emprises de l'ex A103
- Etendre la TVB sur les espaces en déficit de végétal
- Développer une plus grande intensité végétale sur l'espace public

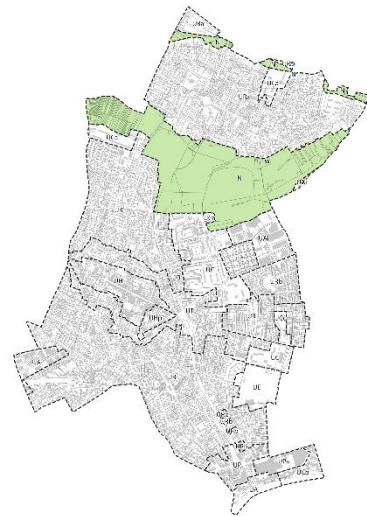
#### Tirer profit des services environnementaux rendus par la trame verte et bleue

- Développer les usages de mobilité douce à travers les éléments de la trame verte
  - Cheminements existants à valoriser
  - Liaisons à créer
- Amplifier la fonction de production de la trame des espaces potagers et cultivés

## Le zonage

Le zonage du PLU comporte un certain nombre d'outils visant la **préservation et la valorisation de la trame verte et bleue communale**. Ainsi, l'ensemble du Parc des Coteaux d'Avron et son prolongement vers Rosny-sous-Bois a été classé **en zone naturelle au PLU**. Ces espaces sont ainsi préservés de nouvelles constructions éventuelles qui pourraient impacter et dégrader les milieux associés.

Les emprises de l'ex A103, véritables espaces de biodiversité urbaine, sont également classées en zone naturelle, permettant **d'éviter l'artificialisation de ces espaces préalablement potentiellement urbanisables**. La surface des zones classées naturelles au PLU est donc augmentée par rapport au POS.



De plus, de nombreuses prescriptions ont été définies afin de préserver les éléments de la trame verte et bleue inscrits au cœur du tissu urbanisé. Ont ainsi été déclinés des espaces verts paysagers, des espaces verts paysagers à créer, des cœurs d'îlots inconstructibles et d'autres à préserver, un secteur de jardins cultivés, une lisière d'espaces boisés inconstructibles. De manière plus ponctuelle ou linéaire, des alignements d'arbres, des arbres remarquables, des mares et une lisière boisée inconstructible font également l'objet de prescriptions graphiques. La déclinaison de ce large panel d'outils réglementaires permet ainsi **d'assurer le maillage du tissu urbain et le maintien de corridors linéaires ou en pas japonais de la trame verte et bleue**, et **d'assurer le maintien de la nature en ville**. Les **effets fragmentant de l'urbanisation sont alors fortement restreints** puisque dans ces secteurs, les possibilités de nouvelles constructions sont fortement limitées et la protection des éléments végétalisés assurée.

## Le règlement

L'article 5 sur le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » encadre par ses dispositions l'attention portée à la qualité paysagère des espaces libres des constructions, voies de desserte et stationnement. Il décline notamment des règles visant le maintien des plantations existantes, la plantation des espaces (par exemple, 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre), la plantation des aires de stationnement. Il privilégie aussi des revêtements perméables pour les espaces de circulation. Cela participe ainsi au **traitement paysager global**, au **maintien d'espaces et d'éléments participant aux corridors écologiques** ainsi qu'**à la préservation d'espaces de pleine terre**.

La faible emprise au sol autorisée dans la zone Naturelle permet également la préservation adéquate de ces sites naturels remarquables et reconnus tout en permettant leur valorisation à titre de loisirs et de sensibilisation de la population aux enjeux de nature en ville.

Le traitement paysager est aussi adapté à chacune des zones en fonction du contexte, de la forme urbaine et du parcellaire. Ainsi, des coefficients d'espaces verts ont été déclinés dans les différentes zones de manière à favoriser le maintien d'espaces supports potentiels de biodiversité. Ceux-ci se déclinent en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires en appliquant ainsi le principe du coefficient de biotope. En complément des règles d'implantation et d'emprise au sol, les règles édictées visent alors à **préserver au maximum les espaces de pleine terre favorables au maintien de la biodiversité en ville** et assure par là-même l'infiltration des eaux à la parcelle. L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols sont alors réduites.

## Patrimoine et paysage

### Les incidences du PADD

#### *Incidences négatives potentielles*

Le développement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, etc, sont **susceptibles de dénaturer le paysage du territoire**. Les nouveaux logements, équipements, infrastructures d'activité ou encore la dynamisation des axes commerciaux peuvent induire des **fermetures de perspectives, déstructuration et dévalorisation du paysage urbain et naturel** alentour malgré les objectifs d'intégration paysagère des constructions.

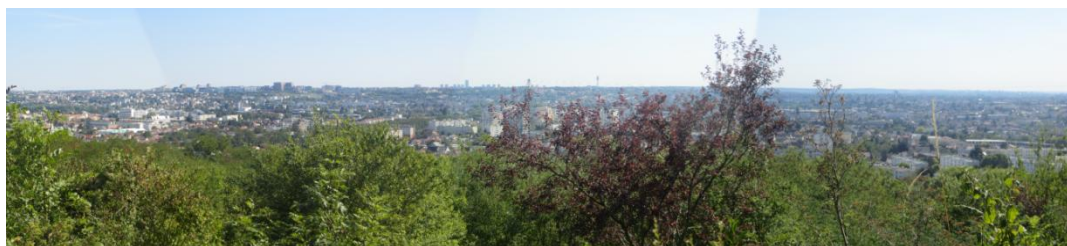
Ce développement urbain dynamique peut ainsi aboutir à une **banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain et bâti** qui fonde l'identité du territoire, soulevant des enjeux d'insertion paysagère notamment en termes d'implantation, de volumétrie des bâtiments, de matériaux utilisés et d'architecture afin de garder l'harmonie et l'identité de la commune.

Enfin, le développement du territoire peut aussi impacter négativement le patrimoine et particulièrement les éléments dits de « petit patrimoine » ou « patrimoine ordinaire » qui ne bénéficient pas d'une protection spécifique. Sans cette dernière, ceux-ci peuvent alors disparaître ou bien être impactés par des opérations de réhabilitation.

#### *Incidences positives probables du plan*

Le PADD place la préservation et la valorisation du paysage communal dans **l'axe prioritaire du projet**, en lien avec la Trame Verte et Bleue. « **Valoriser le cadre paysager et patrimonial** » constitue ainsi le deuxième objectif formulé dans le document. Ainsi, la préservation et la requalification du paysage de Neuilly-Plaisance sur certains secteurs en lien avec ses projets de développement constitue un véritable enjeu du projet de territoire.

La mise en valeur des atouts paysagers de la commune qui ont forgé son identité et participent au cadre de vie est au cœur des préoccupations. Elle passe notamment par la valorisation du site de la butte-témoin depuis les coteaux et le plateau d'Avron, et par la préservation des vues depuis les berges de la Marne, à faire découvrir aux usagers de l'espace public à travers leur aménagement et requalification.



*Vue depuis le Parc des Coeteaux d'Avron vers la vallée de la Marne*

*Source : Even Conseil*

Afin d'encadrer et de limiter les modifications néfastes du paysage urbain lié au bâti et la destruction des éléments de petit patrimoine, le PADD formule la nécessité de **maintenir les qualités architecturales du tissu pavillonnaire et de protéger le patrimoine classé** (Eglise Notre Dame de l'Assomption) **mais aussi le patrimoine plus ordinaire**, à travers la valorisation des éléments historiques d'architecture remarquable (pavillons et demeures bourgeoises, maisons et équipements scolaires en meulières... )

De même, plusieurs projets de requalification et de développement urbain constituent dans le PADD un véritable support de valorisation et d'amélioration de la qualité paysagère de ces secteurs. Le document intègre ainsi des enjeux et objectifs permettant de **limiter les impacts sur les atouts existants et d'intégrer les enjeux paysagers sur ces secteurs stratégiques** voués à une mutation future. Ainsi, l'impact potentiel du développement du secteur de la gare sur le paysage existant est minimisé par la requalification du boulevard Gallieni et la formulation de mesures d'encadrement, avec un objectif marqué de requalification paysagère, en lien avec les berges de la Marne toutes proches et leur reconquête en tant qu'espace de nature paysager. Le développement du centre-ville est également l'occasion de mettre en valeur le paysage existant tout en intensifiant la trame bâtie : création d'ouvertures vers les cœurs d'îlots, développement des aménagements végétalisés et qualitatif en lien avec la trame verte et bleue, promenade végétale, rénovation des espaces publics ...

Les projets de restructuration de l'avenue Foch et l'opération de logements sur l'emprise de l'Ex A103 intègrent également des objectifs paysagers : valorisation des entrées de ville, insertion dans la trame paysagère en préservant le potentiel écologique et les vues ... etc.

Certains objectifs du PADD concourent également à l'amélioration du paysage existant, notamment **en atténuant les ruptures urbaines** liées aux infrastructures structurantes (RER, grands boulevards), mais aussi en **retravaillant les entrées de ville**, premières images du territoire en lien avec les projets de requalification (boulevard Gallieni), la mise en valeur des atouts et marqueurs identitaires de la commune (Parc des Coteaux d'Avron, ancienne emprise de l'A103, le tissu pavillonnaire végétalisé).

De manière globale, le PADD affirme la volonté de la commune de **maintenir et développer un paysage urbain avec un important taux de végétalisation et la conservation de son aspect boisé**, à travers les requalifications paysagères et en lien avec la trame verte et bleue. Le projet a également pour ambition une forte valorisation du grand paysage et de l'identité de la commune, à travers le renforcement développement des liaisons douces intra et inter-communales qui permettent aux habitants de le découvrir et de le pratiquer (parc intercommunal, coulée verte, voie Lamarque, berges de la Marne ...).



## Mesures d'évitement et de réduction intégrées

### Les OAP

Les deux secteurs de projet visés par des OAP développent des principes d'aménagement visant à mettre en valeur le patrimoine et la qualité paysagère des sites. Sur ces deux secteurs mais également à travers l'OAP thématique de la trame verte et bleue, l'objectif de préservation et d'implantation d'éléments de la trame verte et bleue participeront à l'ambiance végétale et paysagère des secteurs : préservation des alignements d'arbres, traitement paysager des espaces libres, bandes herbacées, ouvertures sur les cœurs d'îlots...

Dans ces secteurs de projets, les OAP définissent plusieurs mesures qui participe à la préservation et **l'amélioration de la qualité paysagère du cadre bâti** : encadrement de la hauteur des constructions, mise en place d'un traitement paysager des espaces libres favorisant la végétalisation, préservation et valorisation des perspectives paysagères, mesures encadrant les morphologies urbaines, formes architecturales et les matériaux environnants en harmonie avec le reste des secteurs, intégration de porosités visuelles et physiques vers les bords de Marne, traversées et cheminements ...

Les OAP intègrent également **la protection des éléments de patrimoine bâti**, témoins de l'histoire nocéenne, en les repérant notamment au sein du tissu bâti du centre-ville.

### Le zonage

Le document graphique décline plusieurs prescriptions graphiques spécifiques participant à la préservation d'éléments paysagers : espaces boisés classés, espaces verts à créer, espaces verts paysagers, cœurs d'îlots inconstructibles et cœurs d'îlots à préserver. Un recensement des arbres remarquables, des mares et des alignements d'arbres à protéger a également été mis en place. Ces prescriptions permettent ainsi d'assurer la **préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager, les ambiances végétales du territoire et de mettre en valeur les compositions paysagères.**

D'autre part, un recensement des éléments de patrimoine bâti a permis de repérer au plan de zonage les **différents bâtiments porteurs de caractéristiques patrimoniales singulières et qu'il s'agit de préserver** au sein de la commune. Ainsi, tous travaux effectués sur ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable. Le règlement associé à cette prescription graphique prévoit également que tous les travaux devront respecter la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices (volumétrie, façades et ouvertures, détails architecturaux, matériaux nobles et/ou traditionnels).

### Le règlement

La définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale..., assurera **une harmonie des formes urbaines** sur des secteurs présentant des formes urbaines homogènes. Ces règles sont spécifiques aux différentes zones, en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales du secteur. Ces règles participent ainsi à **la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la commune.**

D'autre part, l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » décline des prescriptions communes pour les façades, les toitures, les clôtures... Ces différentes mesures permettent ainsi **d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.**

L'article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » définit également pour chaque zone des règles permettant **un bon traitement paysager des espaces libres**, avec des objectifs de végétalisation et nombres d'arbres/m<sup>2</sup>, coefficient de biotopes et compensation des arbres abattus. Il exige également un traitement paysager limitant l'impact de certaines constructions peu qualitatives comme les aires de stationnement.

La mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable est également encadrée, notamment en termes de hauteur, de façon à **garantir l'intégrité paysagère du bâti.**

## Performance environnementale : gestion de l'eau et des déchets

### Les incidences du PADD

#### *Incidences négatives potentielles*

Le PADD a pour ambition de soutenir la croissance de la commune, avec l'accueil de nouveaux habitants et des équipements nécessaires face à l'augmentation de la population, mais aussi de redynamiser le développement économique avec l'implantation de nouvelles entreprises. Ces nouveaux habitants et emplois entraîneront nécessairement un accroissement des besoins en eau potable et une production de déchets accrue. Le développement du territoire pourra ainsi impliquer une demande supplémentaire en termes de capacité des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

En plus de cette augmentation des pressions sur la ressource en eau potable, des volumes plus élevés d'eaux usées seront également à traiter. Il est ainsi nécessaire de prendre en compte ces volumes en termes de collecte sur le territoire et de traitement afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement et d'éventuelles pollutions diffuses. L'augmentation des volumes d'eaux usées traitées entraînera également une hausse des boues issues de la station d'épuration dont la valorisation devra être assurée.

Enfin, le développement urbain souhaité et prévu à travers le PADD implique une imperméabilisation supplémentaire des sols favorisant ainsi le ruissellement urbain. Ces ruissellements peuvent être à l'origine de pollutions diffuses sur les milieux naturels et notamment humides et aquatiques en raison de la présence d'exutoire vers la Marne.

#### *Incidences positives probables du plan*

Les enjeux liés à une gestion durable de l'eau et des déchets sont bien pris en compte dans le projet de la commune, notamment à travers l'objectif 3. La gestion de l'eau et des déchets étant actuellement performante sur la commune et les consommations d'eau raisonnables, les enjeux se situent principalement dans la **pérennisation de cette dynamique et l'augmentation des efforts**

**d'économie** vers une gestion encore plus durable. Une gestion précautionneuse de la ressource en eau est ainsi visée, en **favorisant les économies d'eau potable** mais aussi en **encourageant le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales** pour leur réutilisation future. Le PADD souhaite également assurer une gestion durable des déchets en poursuivant le **soutien aux actions de compostage** et en **encourageant les dynamiques de recyclerie**.

Des objectifs spécifiques à la limitation du ruissellement sont également formulés, à travers la gestion des eaux pluviales (temporisation, stockage) et une attention particulière dans les secteurs les plus impactés.

En plus de ces objectifs spécifiques, la volonté globale de maintenir une importante trame naturelle et végétalisée au sein de la commune, avec des espaces de pleine terre participe pleinement à un **meilleur cycle de l'eau**, absorbée au sein des espaces de pleine terre et végétalisés. De même, la limitation forte de la consommation d'espaces à 2ha limite les espaces nouvellement artificialisés.

## Mesures d'évitement et de réduction intégrées

### Les OAP

Dans le cadre des OAP sectorisées, des éléments permettant une **meilleure gestion des eaux pluviales** sont intégrés, notamment dans le centre-ville. Ainsi, il est préconisé à l'occasion d'une éventuelle requalification, que le parking public situé dans le prolongement de la Voie Lamarque dont les revêtements sont aujourd'hui imperméables, soit végétalisé à l'aide de dalles engazonnées ou de bandes végétalisées et plantations.

L'OAP traitant de la requalification du boulevard Gallieni présente également des **objectifs d'amélioration des performances environnementales**. Les nouvelles constructions et les différents aménagements doivent ainsi inclure des éléments de temporisation et/ou récupération des eaux pluviales en toitures terrasses ou sur les espaces libres par exemple.

En parallèle, le maintien des éléments de la ripisylve, boisements alluviaux et la reconquête des berges de la Marne participe pleinement à l'amélioration du fonctionnement des écosystèmes humides et des abords de la Marne, et à **une meilleure qualité écologique et chimique du cours d'eau**.

De manière globale au sein des deux OAP, le maintien et développement des arbres, éléments de végétation, bandes enherbées et cœurs d'îlots, fortement présents dans l'OAP, participent à une meilleure rétention des eaux pluviales et à **une plus grande fonctionnalité du cycle de l'eau**.

De la même manière, l'OAP Trame Verte et Bleue par sa dynamique de préservation et de développement de la trame végétale permet **un cycle de l'eau plus naturel** et **limite les ruissellements et pollutions**. Elle inclut également un objectif de développement du compostage collectif, participant ainsi à la gestion des déchets verts et fermentescibles.

### Le zonage

Le zonage ne dispose pas d'éléments graphiques relatifs à la problématique de la gestion de l'eau. Seule la prescription graphique liée à la préservation des mares situées dans le Parc des Coteaux d'Avron participe localement à cette thématique en termes de gestion des eaux pluviales.

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement sont quant à eux annexés au dossier du PLU.

### *Le règlement*

Le règlement décline plusieurs obligations concernant la gestion des eaux usées. Ainsi, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Il encadre également la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs dans le respect de la réglementation en vigueur et permettant un raccordement futur au réseau collectif. Il contraint également à la mise en place d'un prétraitement réglementaire des eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) et la mise en place d'une autorisation de rejet au sein du réseau public d'assainissement. Enfin, il interdit tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales afin de **limiter toute pollution des milieux naturels, et notamment aquatique.**

Le règlement inclut également plusieurs dispositions en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales, permettant **d'éviter le ruissellement** mais aussi **la réutilisation de l'eau et la limitation de l'utilisation d'eau potable** pour des usages ne la nécessitant pas.

Ainsi les constructions neuves à toits terrasse ont pour obligation de fonctionnaliser ce toit parmi un choix d'usage à vocation environnementale, dont la végétalisation ou la récupération/rétention des eaux pluviales. De plus, pour l'ensemble des constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau et la mise en place de dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires est recommandée.

La limitation du ruissellement et des pollutions sont aussi abordées dans l'Article 8, qui oblige au traitement des eaux pluviales ayant ruisselées sur des surfaces potentiellement polluées et rappelle que des solutions de gestion alternatives et durables des eaux pluviales doivent être privilégiées (rétention, temporisation, récupération, infiltration). Enfin, le règlement inclut pour chaque zone des coefficients de biotope qui garantissent le maintien de surfaces de pleine terre, **permettant l'absorption de l'eau et réduisant le ruissellement.** De manière générale, les diverses règles visant la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire concourent à préserver la ressource en eau et à assurer sa bonne gestion sur le territoire.

Ces mesures et recommandations participent ainsi à **améliorer la gestion de l'eau et la pérennité de la ressource.**

## **Air climat énergie**

### **Les incidences du PADD**

#### *Incidences négatives potentielles*

Le développement urbain et économique prévu dans le cadre du PADD implique de nouvelles constructions qui, bien que soumises à la RT2012, ont nécessairement pour effet **une consommation d'énergie supplémentaire** d'un point de vue global. De même l'accueil de nouvelles activités économiques suppose une **augmentation de la demande énergétique du territoire mais aussi des émissions de gaz à effets de serre.**

De manière plus indirecte, la croissance du nombre d'habitants et d'usagers du territoire (employés, visiteurs...) induit **une augmentation des flux de déplacements et de transports**, notamment des déplacements quotidiens qui s'effectuent majoritairement en voiture individuelle. Cette intensification du trafic a pour conséquence une hausse des émissions polluantes dans l'atmosphère et une réduction de la qualité de l'air.

### *Incidences positives probables du plan*

Le PADD s'inscrit dans une volonté de promouvoir une ville au fonctionnement durable, en phase avec les enjeux de la transition énergétique. Il inscrit comme objectif **la maîtrise des consommations d'énergies**, notamment dans les secteurs du bâti et des transports mais également à travers le **développement de nouvelles sources d'énergie plus propres**.

Le projet a ainsi pour ambition de favoriser la réhabilitation thermique et énergétique du bâti existant en permettant son adaptation, de manière complémentaire à la recherche d'exemplarité énergétique lors de nouvelles constructions. Ces orientations permettent ainsi de limiter la demande en énergie supplémentaire issue du développement envisagé du territoire.

Le PADD est également porteur d'une dynamique en faveur du développement d'une mobilité durable, par le développement de projets de transports en commun et de liaisons douces. Celle-ci participe ainsi à minimiser les déplacements en voitures individuelles et donc les consommations énergétiques et pollutions qui y sont liées.

Enfin, la nécessité de développer des énergies renouvelables locales est mise en avant dans le projet de territoire, à travers la valorisation des potentiels solaires ou géothermiques. Le développement d'un mix énergétique au sein de la commune et dans le cadre des nouvelles constructions permettra ainsi de limiter la dépendance énergétique de la commune et de développer des circuits énergétiques courts et plus durables.

## Mesures d'évitement et de réduction intégrées

### *Les OAP*

Les OAP sectorielles incluent plusieurs mesures visant à **améliorer la performance énergétique du bâti**. Ainsi, dans la zone de projet du secteur sud, l'OAP indique que les futures constructions doivent appliquer les principes du bioclimatisme par la gestion des apports solaires en été et en hiver, ou encore l'exposition des pièces de vie favorisant l'éclairage naturel, dans les limites des contraintes urbaines et naturelles du secteur. Il oblige également les nouvelles constructions et aménagements à participer au fonctionnement environnemental de la zone, notamment via l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toitures.

Les deux OAP sectorielles contiennent de nombreuses mesures visant à **faciliter les déplacements en modes doux et l'accessibilité pour leurs usagers**, notamment en lien avec la trame verte et bleue. Cette facilitation des déplacements durables participe pleinement à la **réduction des consommations énergétiques et émissions dues à l'utilisation de voitures**. Y sont ainsi prévus la réalisation d'aménagements dédiés aux cyclistes, la compatibilité des principes d'aménagements et de qualité des espaces publics avec les déplacements doux (élargissements des trottoirs ...), des modérations des vitesses dans certaines zones ou encore la création de promenades et liaisons douces vers les

équipements, liaisons douces en lien avec la gare et le futur TCSP. De même, le secteur de la gare y est identifié comme un lieu stratégique pour le développement d'une mobilité durable : valorisation des aménagements existants tels que le parc de stationnements à vélos ou les bornes de véhicules électriques.

### **Le zonage**

Le zonage n'inclut pas de prescriptions graphiques spécifiques liées à cette problématique.

### **Le règlement**

Dans le contexte de la réglementation en vigueur ambitieuse et ayant vocation à évoluer régulièrement, concernant les performances énergétiques des nouvelles constructions, les exigences concernant celles-ci n'ont pas été renforcées au sein des zones du règlement du PLU.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement oblige toute nouvelle construction disposant de toit terrasse à les fonctionnaliser à vocation de développement durable dont la production d'énergie renouvelable. L'utilisation privilégiée de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, dans une optique de circuits-courts y est par ailleurs préconisée. Cela contribue à **limiter les consommations d'énergie pour la production** et la mise en œuvre de ces derniers lors des projets de construction.

Le règlement inclut également plusieurs dispositions spécifiques destinées à améliorer la performance énergétique du bâti existant. L'article 4 autorise la mise en place d'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) sur le bâti existant ce qui doit **permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments**, et une souplesse de dépassement des règles d'alignement a été introduite en cas de travaux d'isolation thermique.

Enfin, des dispositions en termes de déplacements et notamment des stationnements pour les vélos par l'établissement de normes y sont également formulées. Ces dispositions visent ainsi, conformément aux objectifs du PADD, à **limiter la place de la voiture et à favoriser l'utilisation des modes doux**.

La commune s'inscrit donc bien dans une démarche de transition énergétique et de réduction des émissions de gaz à effets de serre.

## **Risques et nuisances**

### **Les incidences du PADD**

#### **Incidences négatives potentielles**

Les objectifs de développement de la commune annoncés dans le PADD peuvent induire une **augmentation du nombre de personnes et de constructions exposés aux risques et aux nuisances**.

De même, l'augmentation du nombre d'usagers du territoire (emplois notamment) peut entraîner une hausse des déplacements motorisés type voiture individuelle, et de ce fait intensifier les nuisances sonores déjà existantes à proximité des grands axes. En parallèle, la volonté d'accueillir de

nouvelles activités sur le territoire pour redynamiser l'économie induit une potentielle augmentation des nuisances.

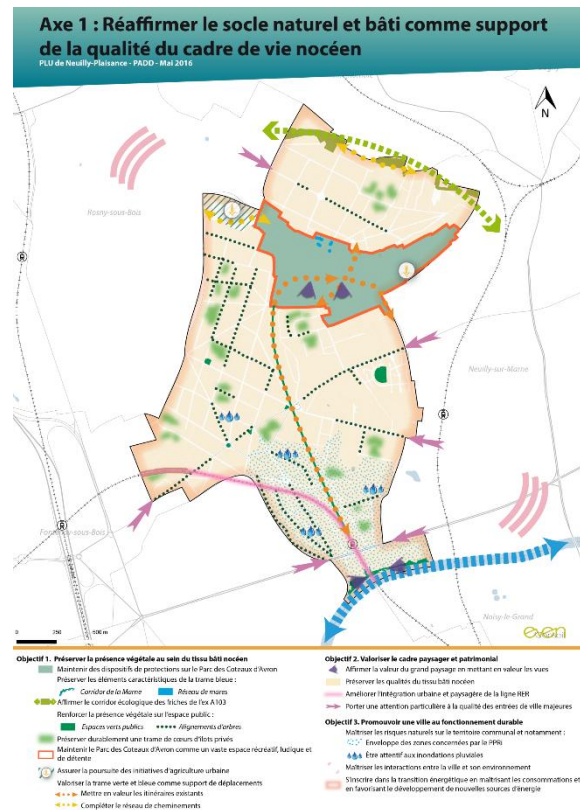
Enfin, le territoire étant soumis à un fort risque d'inondation au sud, en lien avec la Marne et cet aléa touchant des zones urbanisées, le développement et l'accueil de population et d'activités augmentera potentiellement la vulnérabilité des biens et des personnes. De la même manière, la sensibilité du territoire aux ruissellements pluviaux en lien avec la forte présence de surfaces imperméabilisées et de la topographie du bassin versant pourraient s'accroître dans le cadre d'un développement urbain. L'aléa et les enjeux en termes de population, usagers et constructions pourraient ainsi s'accroître, augmentant le risque. Enfin, le développement et la construction de nouveaux logements au nord de la commune, dans une zone d'aléa fort à moyen de retrait-gonflement d'argiles pourraient également augmenter le nombre de personnes et biens soumis à l'aléa.

### ***Incidences positives probables du plan***

Le PADD s'engage à **limiter les risques dans les projets de développement**, notamment par une maîtrise du risque d'inondation dans la construction de la ville. Ainsi, il incite à intégrer cette contrainte pour développer des espaces urbains de qualité et innovants, notamment dans les zones du PPRi des bords de Marne et les zones sensibles au ruissellement, identifiés dans les cartographies d'enjeux. L'objectif de développement des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales participe également à **limiter le risque d'inondation par ruissellement**.

Il marque également une volonté de prise en compte du risque de retrait gonflement des argiles en informant sur les procédés constructifs adaptés afin de **limiter la vulnérabilité**.

Enfin, la **réduction des nuisances et des pollutions** est prévue notamment au travers du développement des outils de mobilité durable déclinés tout au long du document (liaisons douces et cheminements, intégration des modes de déplacements propres : pistes cyclables, bornes autolib' et stationnements vélo ...). Il vise surtout à favoriser des aménagements urbains qui limitent l'exposition au bruit par le travail des formes urbaines, de l'orientation des bâtiments, ou de leur isolation.



## Mesures d'évitement et de réduction intégrées

### *Les OAP*

Les différentes OAP disposent de prescriptions visant à **limiter les effets d'éventuels risques ou nuisances**.

Par exemple, les efforts inscrits visant la végétalisation des espaces participent à assurer le maintien d'espaces verts de pleine terre permettant d'assurer une perméabilité des sols et un cycle de l'eau fonctionnel.

Les orientations qui visent quant à elles à développer l'usage des mobilités douces notamment participent aux efforts de réduction des nuisances sonores et d'amélioration de la qualité de l'air. Il en est de même pour les dispositions inscrites sur le secteur de la centralité sud visant à apaiser le trafic routier relativement dense.

### *Le zonage*

Le zonage ne comporte pas de représentation spécifique relative au traitement de la problématique des risques et nuisances. Des cartographies sont toutefois annexées au dossier du PLU (PPRi, classements des voies sonores...), périmètres des cavités...

### *Le règlement*

Le règlement rappelle la présence du PPRi de la Marne, qui est annexé au PLU et qui vient réglementer l'occupation des sols dans les secteurs contraints par l'aléa inondation par débordement.

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, il est également prévu une part minimale d'espaces verts pour chaque zone, qui comprend une part minimale d'espaces verts en pleine terre. Ces mesures permettent de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie qui **limitent le risque d'inondation par ruissellement**. Elles permettent également de limiter les descentes de charges sur les sols argileux, et ainsi de **réduire la sensibilité au risque de retrait/gonflement** comme sur les secteurs de coteaux notamment.

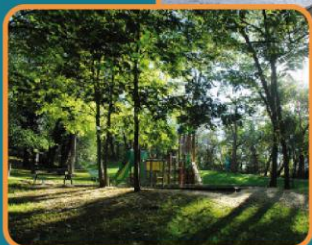
Enfin la préservation d'espaces verts naturels au zonage, ainsi que des espaces verts en milieu urbain par le biais des inscriptions graphiques permettra par ailleurs de **maintenir des zones non urbanisées qui participeront à la gestion des eaux pluviales**.

Concernant les risques technologiques, l'implantation des installations classées est autorisée sur certaines portions du territoire mais toutefois encadrée par la déclinaison d'autres règles, conditionnant notamment leur caractère non nuisant... Les différentes dispositions édictées visent ainsi à **réduire fortement l'exposition des habitants et usagers** de la commune à un risque industriel. Cela vise également à **préserver l'environnement d'éventuelles pollutions** dommageables pour la qualité des milieux.





# 2. Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU



## 2.1 Les emprises en friches de l'ex-A103

### Localisation et état initial du site

Le secteur se situe sur les franges nord du territoire. Il est constitué de friches liées à l'abandon des emprises foncières nécessaires à la création d'une nouvelle liaison autoroutière « A103 ». Ces espaces permettent ainsi de relier la commune de Neuilly-sur-Marne à Rosny-sous-Bois en passant par le versant nord du plateau d'Avron sur les communes de Neuilly-Plaisance et de Villemonble. Ces espaces constituent aujourd'hui des réserves de biodiversité sauvages, rares en milieu urbanisé. Elles présentent aussi un potentiel de continuités écologiques et fonctionnelles important. Un projet de coulée à l'échelle intercommunale est ainsi en cours de réflexions. D'ores et déjà, chacun des documents d'urbanisme des communes voisines prennent en compte et traduisent cette ambition par des zonages en zones naturelles, des OAP matérialisant des principes de coulée verte...

Sur le territoire de Neuilly-Plaisance, une partie de ce site est toutefois fléchée pour faire l'objet d'un projet de construction de logements. Ce secteur est reporté au PLH qui prévoit une enveloppe de 50 à 70 logements. Ce projet ne fait pas pour l'heure, l'objet d'études plus approfondies.



Source : Géoportail

Thématique	Questionnements	Etat des lieux
<b>Occupation du sol</b>	<i>Milieu/Occupation des sols</i>	Espaces de friches urbaines végétalisées enserrées dans le tissu urbain
<b>Patrimoine naturel</b>	<i>Proximité Natura 2000, ZNIEFF Fonctionnalité</i>	Espaces se situant à environ 500 mètres des espaces boisés des coteaux d'Avron classés en Natura 2000 et

	<i>écologiques des sites ; réservoirs, corridors...</i>	faisant aussi l'objet de périmètres d'inventaires ZNIEFF Présence d'une végétation et une faune typique des friches urbaines et dont la linéarité constitue un bon potentiel de corridor écologique
<b>Paysage</b>	<i>Visibilité / franges / éléments d'intérêt paysager ou patrimonial</i>	Des vues depuis le coteau vers le nord du grand territoire : vers Villemonble et au-delà
<b>Gestion de l'eau (réseaux)</b>	<i>Présence de réseaux ? Gestion des eaux pluviales</i>	Secteur desservi par les réseaux en raison de la proximité des espaces urbanisés
<b>Risques</b>	<i>Risque naturel / Risque technologique / Sites et sols pollués</i>	Secteur en aléa fort à moyen face au risque de retrait-gonflement des argiles
<b>Nuisances</b>	<i>Sources de bruit à proximité / Zone présentant une sensibilité à la qualité de l'air</i>	Secteur éloigné des grandes infrastructures de transport potentiellement nuisantes bien qu'en proximité (plus ou moins 200 mètres) de la ligne de fret ferroviaire de la grande ceinture

## Description du projet

Il est prévu de réaliser sur une partie des emprises disponibles un projet paysager et de logements s'intégrant de manière respectueuse et qualitative dans le site. Par ailleurs, il est aussi prévu de réaliser sur l'ensemble du linéaire des emprises, une coulée verte ouverte aux déplacements doux, permettant ainsi de créer une continuité fonctionnelle entre les différentes communes du territoire.

## Incidences du projet sur l'environnement

Analyse des incidences		
Incidences positives	Incidences négatives	
	➔ Directes	➔ Indirectes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de liaisons douces connectant les territoires voisins à l'aide de cheminements inscrits au sein de la coulée verte</li> <li>- Augmentation de l'offre d'espaces verts en faveur des habitants et des usagers</li> <li>- Comblement de dents creuses à vocation résidentielle et à densité maîtrisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imperméabilisation des sols (bâti et voies de desserte)</li> <li>- Destruction d'écosystèmes de friches urbaines et d'habitats en place</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution de la faune et de la flore</li> <li>- Augmentation à terme de la fréquentation du site par le public et des risques de perturbation de la faune</li> <li>- Modification des paysages et possiblement des vues</li> <li>- Nouveaux besoins en matière d'assainissement notamment en termes de gestion des eaux pluviales)</li> </ul>
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
Eviter	Réduire	Compenser

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des espaces de friches et espaces boisés des emprises par un zonage Naturel au document graphique</li> <li>- Préservation des abords des emprises classées en zone N à l'aide de prescriptions graphiques de type cœur d'ilot</li> <li>- Principe de maintien d'une continuité écologique au cœur du futur secteur de projet inscrite à l'OAP TVB et déterminant une largeur minimale de 10 mètres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'espaces libres et plantés</li> <li>- Création de cheminements paysagers</li> <li>- Encadrement de l'ouverture des espaces au public afin de maintenir des zones naturelles fonctionnelles et de qualité pour la biodiversité</li> <li>- Recherche de compacité du projet bâti</li> <li>- Qualité des transitions entre les futurs aménagements et les espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cumulé : ouverture à la population de secteur d'aménités naturelles, paysagères et de promenade en lien avec les projets des territoires voisins</li> <li>- Pérennisation des espaces naturels de la coulée verte par le classement en zone N</li> </ul>
---	---	--

## 2.2 Le secteur du centre-ville élargi

### Description et état initial du site

Le secteur concerné s'étend de l'entrée de ville depuis Neuilly-sur-Marne jusqu'au centre-ville commerçant. Plusieurs ambiances et fonctions se dégagent de ce secteur linéaire, depuis l'entrée de ville, particulièrement résidentiel et dont les abords sont en voie de mutation en lien avec des projets de renouvellement urbain, vers la Place Jean Mermoz, véritable articulation du cœur nocéen, jusqu'à la vie commerçante et dynamique de l'avenue du Maréchal Foch.

Thématique	Questionnements	Etat des lieux
<b>Occupation du sol</b>	<i>Milieu/Occupation des sols</i>	Secteur de centre-ville mixte : habitat, commerces, et d'entrée de ville Secteur fortement imperméabilisé
<b>Patrimoine naturel</b>	<i>Proximité Natura 2000, ZNIEFF Fonctionnalité écologiques des sites ; réservoirs, corridors...</i>	Secteur à environ 550 mètres des espaces naturels classés Natura 2000, situés au nord sur les coteaux boisés Présence de cœurs d'ilots relativement végétalisés sur les abords du secteur
<b>Paysage</b>	<i>Visibilité / franges / éléments d'intérêt paysager ou patrimonial</i>	Présence de quelques éléments bâtis patrimoniaux remarquables Perspectives paysagères depuis les artères principales, notamment depuis l'entrée de ville depuis Neuilly-sur-Marne vers la Place Jean Mermoz
<b>Gestion de l'eau (réseaux)</b>	<i>Présence de réseaux ? Gestion des eaux pluviales</i>	Présence de réseaux d'assainissement en unitaires sur une portion du secteur « séquence 3 », voire d'absence de réseaux pour les eaux usées ; des travaux sont prévus afin d'assurer la séparativité des eaux
<b>Risques</b>	<i>Risque naturel / Risque technologique / Sites et sols pollués</i>	Secteur d'aléa faible de retrait gonflement des argiles Présence de sites potentiellement pollués

<b>Nuisances</b>	<i>Sources de bruit à proximité / Zone présentant une sensibilité à la qualité de l'air</i>	Secteur pouvant supporter un trafic routier encadré toutefois source de nuisances sonores et potentiellement de concentrations de polluants surtout au niveau de la Place Jean Mermoz
------------------	---	---

## Description du projet

Les objectifs de ce projet sont multiples : il s'agit à la fois de requalifier l'entrée de ville, mais aussi de créer un centre-ville élargi et d'épaissir le centre-ville commerçant existant. Dans ce sens, il est prévu d'accompagner le renouvellement de certaines parcelles, de maintenir des dynamiques commerciales en place, de mettre en valeur les espaces publics, mais aussi d'agir sur les déplacements notamment en favorisant un meilleur partage des voies entre les différents modes... La qualité paysagère est aussi déclinée de manière à assurer la préservation des ambiances qui fondent l'identité de la ville. Les différents éléments végétalisés projetés sur les différents sites ont aussi pour objectif de participer aux continuités écologiques.

## Incidences du projet sur l'environnement et mesures

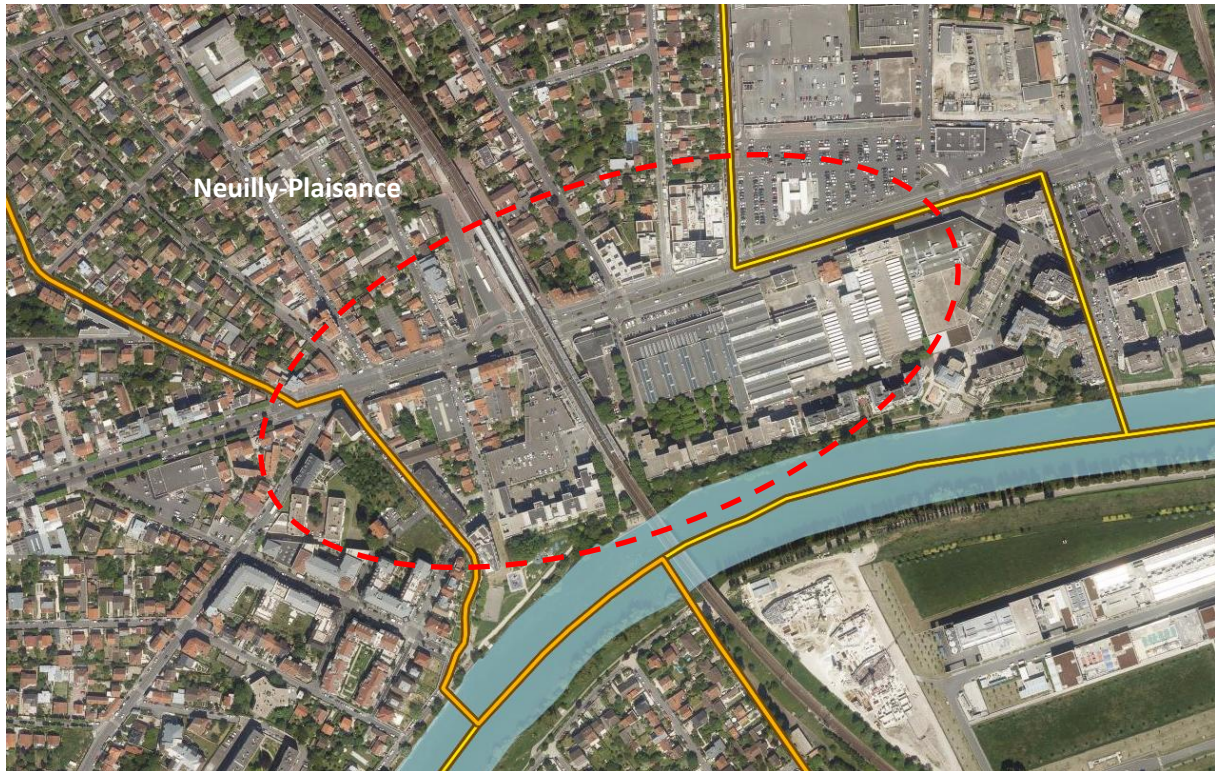
Analyse des incidences		
Incidences positives	Incidences négatives	
	→ Directes	→ Indirectes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution mesurée du tissu bâti par intensification</li> <li>- Maintien d'espaces de respiration en cœur d'îlots ou de bandes végétalisés... assurant le maintien de biodiversité urbaine</li> <li>- Traitement paysager qualitatif de l'entrée de ville</li> <li>- Organisation des déplacements en faveur des modes doux : partage de la voirie pour assurer les voies cyclables, apaisement des carrefours pour sécuriser les cheminements piétonniers</li> <li>- Identification d'éléments bâti préservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imperméabilisation d'espaces supplémentaires en lien avec l'intensification des tissus</li> <li>- Suppression d'espaces libres de pleine terre, supports ponctuels de biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse du phénomène de ruissellement en lien avec l'artificialisation</li> <li>- Nouveaux besoins en matière d'assainissement notamment en termes de gestion des eaux pluviales</li> </ul>
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
Eviter	Réduire	Compenser
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des alignements d'arbres, de la voie Lamarque, d'aménagements paysagers existants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'un coefficient d'espaces verts pour les espaces libres</li> <li>- Requalification paysagère et écologique de certains espaces aujourd'hui minéralisés : espaces de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouverture d'un îlot vert avec la valorisation du cœur d'îlot et la réalisation d'une promenade</li> </ul>

stationnement par exemple

## 2.3 Le secteur de la centralité sud

Le site étudié se situe au sud du territoire communal à l'articulation entre la gare du RER A et le Boulevard Gallieni, axe majeur de communication sur le grand territoire. Ces espaces, fortement minéralisés, supportent également un trafic routier intense. Plus au sud, les berges de la Marne constituent un secteur beaucoup plus apaisé qui reste confidentiel.

### Description et état initial du site



Source : Géoportail

Thématique	Questionnements	Etat des lieux
<b>Occupation du sol</b>	<i>Milieu/Occupation des sols</i>	Secteur urbanisé des abords de gare, mixte : commerces, activités et résidentiel Vaste emprise du dépôt de bus RATP Axe de desserte ex RN34 et emprises du RER A en superstructure
<b>Patrimoine naturel</b>	<i>Proximité Natura 2000, ZNIEFF Fonctionnalité écologiques des sites ; réservoirs, corridors...</i>	Secteur concernant directement le réservoir-corridor écologique de la Marne au sud Présence de la Voie Lamarque au nord du site
<b>Paysage</b>	<i>Visibilité / franges / éléments d'intérêt paysager ou patrimonial</i>	Qualité paysagère dégradée de l'axe de l'exRN34 qui constitue une entrée de ville, également depuis le RER A Vue remarquable depuis les berges de la Marne

<b>Gestion de l'eau (réseaux)</b>	<i>Présence de réseaux ? Gestion des eaux pluviales</i>	Secteur urbain desservi par les réseaux Présence d'exutoire des réseaux d'eau pluviale vers la Marne
<b>Risques</b>	<i>Risque naturel / Risque technologique / Sites et sols pollués</i>	Risque d'inondation par débordement Présence de sites et sols pollués
<b>Nuisances</b>	<i>Sources de bruit à proximité / Zone présentant une sensibilité à la qualité de l'air</i>	Présence d'infrastructures source de nuisances sonores : ligne et gare RER A, ex RN34

## Description du projet

Ce secteur est concerné par un projet de renouvellement ambitieux. Celui-ci vise à permettre l'émergence d'un front urbain mixte et dense sur le Boulevard Gallieni (ex RN34), de requalifier le bâti existant et de conforter les activités existantes. Il doit aussi permettre de requalifier les espaces publics particulièrement minéraux et aux fortes ambiances routières afin d'assurer un certain apaisement, une sécurisation des cheminements, le développement des transports en commun... Enfin, de manière à valoriser la proximité des berges de la Marne mais aussi de la Voie Lamarque, les vues, la végétalisation de l'espace public, le maintien des aménagements récréatifs sont assurés.

## Incidences du projet sur l'environnement

Analyse des incidences		
Incidences positives	Incidences négatives	
	→ Directes	→ Indirectes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification des ambiances paysagères du secteur : front bâti, espaces publics...</li> <li>- Création de nouveaux franchissements sécurisés sur les axes routiers principaux, apaisement global des circulations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de l'exposition de populations aux nuisances sonores et au risque d'inondation</li> <li>- Augmentation de la densité bâtie en front urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspectives visuelles potentiellement impactées par l'émergence du front bâti</li> </ul>
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
Eviter	Réduire	Compenser
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des espaces récréatifs et végétalisés des abords des berges</li> <li>- Cœurs d'îlots qui doivent permettre de réintroduire une trame végétale qualitative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de perméabilités visuelles depuis le boulevard Gallieni vers les berges de la Marne</li> <li>- Réorganisation des flux de déplacements et place généreuse accordée aux modes doux permettant de diminuer les nuisances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions assurant la participation du bâti aux performances environnementales notamment la gestion des eaux pluviales...</li> </ul>



## 2.4 Les espaces naturels des coteaux d'Avron

### Description et état initial du site

De vastes espaces boisés s'étendent sur les coteaux du plateau d'Avron créant ainsi une rupture végétale en plus du relief entre le sud de la commune et le secteur pavillonnaire dit du "Plateau d'Avron". Secteur d'une grande richesse écologique, les boisements font l'objet des protections écologiques comme le classement en Natura 2000 par exemple et comportent également des arrêtés de biotope, interdits à la fréquentation par le public afin de préserver les cycles de vie des espèces faunistiques et floristiques. Toutefois, d'autres espaces sont ouverts à l'accueil des habitants et des usagers pour la pratique d'activités de loisirs et pédagogique : cheminements, détente, jardins pédagogiques... Outre ces espaces de prairies et de jeux, la partie ouest reste fermée à ces usages en raison de la présence d'anciennes carrières. Enfin, le secteur en proximité de Rosny-sous-Bois est composé quant à lui de jardins familiaux et de friches.



Source : Géoportail

Thématique	Questionnements	Etat des lieux
<b>Occupation du sol</b>	<i>Milieu/Occupation des sols</i>	Espaces naturels boisés et prairies Présence de mares
<b>Patrimoine naturel</b>	<i>Proximité Natura 2000, ZNIEFF</i>  <i>Fonctionnalité écologiques des sites ; réservoirs, corridors...</i>	Secteur classé Natura 2000, Espace Naturel Sensible, présence de deux arrêtés de biotope, de périmètres ZNIEFF  Secteur identifié en réservoir de biodiversité au SRCE d'Ile-de-France

<b>Paysage</b>	<i>Visibilité / franges / éléments d'intérêt paysager ou patrimonial</i>	Vues remarquables depuis les prairies du parc sur le grand territoire : vallée de la Marne...
<b>Gestion de l'eau (réseaux)</b>	<i>Présence de réseaux ? Gestion des eaux pluviales</i>	Présence des réseaux en proximité du site liée aux abords urbanisés du parc
<b>Risques</b>	<i>Risque naturel / Risque technologique / Sites et sols pollués</i>	Secteur à risque fort et moyen de retrait-gonflement des argiles Secteur d'anciennes cavités de gypse dont une partie encore non comblée
<b>Nuisances</b>	<i>Sources de bruit à proximité / Zone présentant une sensibilité à la qualité de l'air</i>	Secteur de calme car éloigné des nuisances sonores en lien avec son importante superficie

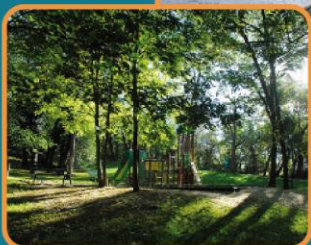
## Description du projet

L'OAP Trame verte et bleue vise à maintenir ces espaces naturels remarquables afin de préserver la biodiversité exceptionnelle qui y est présente. Elle vise aussi à encadrer le développement des activités de loisirs sur ces espaces, et notamment dans la perspective du projet de parc intercommunal avec Rosny-sous-Bois.

## Incidences du projet sur l'environnement

Analyse des incidences		
Incidences positives	Incidences négatives	
	→ Directes	→ Indirectes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouverture de nouveaux espaces verts à la population</li> <li>- Accessibilité améliorée aux espaces verts</li> <li>- Augmentation de l'offre d'espaces de loisirs et de détente</li> <li>- Limitation des risques naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la fréquentation des espaces naturels en lien avec les espaces de loisirs, de détente et de promenade mais aussi les activités d'agriculture urbaine...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perturbation de la faune et risques de piétinement d'espaces naturels, de destruction d'espaces naturels</li> <li>-</li> </ul>
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
Éviter	Réduire	Compenser
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'espaces boisés non accessibles au public notamment les secteurs d'arrêtés de biotope</li> <li>- Part importante d'espaces verts de pleine terre à maintenir dans les futurs espaces verts aménagés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrement de la fréquentation des espaces naturels par balisage...</li> <li>- Préservation des lisières des espaces boisés remarquables</li> <li>- Mesure de la compatibilité des fonctionnalités écologiques avec les usages envisagés lors de l'ouverture du parc intercommunal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition d'une palette végétale affiliée aux espèces forestières dans les projets de requalification des espaces publics attenants aux espaces boisés</li> </ul>

# 3. Evaluation des incidences dans les sites revêtant une importance pour l'environnement du fait de la présence du réseau Natura 2000



## Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)

### FR 112013 « Sites de Seine-Saint-Denis »

#### Description du site :

Le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance est concerné par la zone de protection spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis », inventoriée au sein du réseau Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux. Ce site Natura 2000 se compose de 14 entités naturelles, réparties sur le département de Seine-Saint-Denis et accueillant une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain. Le Parc des coteaux d'Avron, occupant 34 ha sur la commune est inclus dans le Parc intercommunal du Plateau d'Avron qui s'étend sur deux communes : Neuilly-Plaisance et Rosny-sous-Bois, et constitue l'une de ces entités.

#### ***La ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis »***

L'enjeu de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » est de réunir des îlots de nature accueillant une avifaune remarquable d'intérêt communautaire au sein d'un des départements les plus urbanisés de la petite couronne parisienne, dans une logique d'expérimentation et de mise en réseau d'entités naturelles remarquables. Les zones fortement urbanisées sont rarement favorables à la biodiversité, mais les entités concernées par le périmètre de la ZPS sont parmi les dernières zones naturelles d'importance en milieu urbain, et sont ainsi fréquentées par des espèces d'oiseaux migratrices patrimoniales. Outre la préservation de ces entités, l'enjeu de ces sites réside donc dans la mise en œuvre de corridors assurant des liens fonctionnels entre elles, malgré un milieu fortement urbanisé.

Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : Blongios nain, Martin-pêcheur d'Europe, Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs très à assez rares en Ile-de-France). La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage.

#### ***L'entité du Parc intercommunal du Plateau d'Avron***

Le parc des Coteaux d'Avron situé à Neuilly-Plaisance est issu d'une ancienne zone d'extraction de gypse exploitée dans la seconde moitié du XXème siècle, partiellement remblayée après exploitation et est composé à la fois de milieux plutôt naturels dont certains font l'objet d'un arrêté de biotope et d'autres plus anthropisés. Cette particularité est à l'origine de paysages et d'habitats écologiques diversifiés, rassemblant boisements matures, milieux ouverts milieux humides. Le parc a ouvert ses portes au public en 1999. Désormais, c'est un projet de parc intercommunal (Parc intercommunal du

Plateau d'Avron) avec la commune de Rosny-sous-Bois qui est au cœur des enjeux locaux mais aussi départementaux.

Le parc fait également partie d'autres zonages et zones de protection :

- Intégré en tant qu'Espace Naturel Sensible du Plateau d'Avron depuis 2001 ;
- Deux zones particulièrement sensibles sont classées en Arrêté de Protection de Biotope : les Alisiers du Plateau d'Avron (3,8 ha) à l'est du parc et les Mares du Plateau d'Avron (2,2 ha) ;
- Incluant la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I, « Coteaux et plateau d'Avron » (69 ha) depuis 2010.

Classé au titre du site Natura 2000 des sites de Seine-Saint-Denis depuis 2006, le parc des Coteaux d'Avron possède ainsi un patrimoine naturel remarquable malgré son caractère très urbain. Y sont notamment observés la Bondrée apivore et la Pie-grièche écorcheur, espèces d'intérêt communautaire, et celui-ci pourrait héberger à terme le Pic noir et Pic mar dans le cadre des continuités du parc intercommunal.

HIERARCHISATION DES ENJEUX PAR ESPECE						
Espèce inscrite à l'annexe I de la directive Oiseaux	Rappel de l'habitat d'espèce	Valeur patrimoniale actuelle		Potentiel d'évolution future		Enjeu de conservation
		Détail	Niveau	Détail	Niveau	
<b>Blongios nain</b>	Milieu humide à roselières et eau libre stagnante	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Bondrée apivore</b>	Boisement de feuillus matures associé à des milieux ouverts	Migrateur occasionnel (bois ouest en 2006, bois est en 2005), habitat assez bien représenté sur l'entité et l'ensemble du site	Moyenne	Migrateur occasionnel	Moyen	<b>Moyen</b>
<b>Busard cendré</b>	Fourré arbustif, prairie sèche	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Busard Saint-Martin</b>	Fourré arbustif, prairie sèche, prairie humide	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Butor étoilé</b>	Milieu humide à roselières et eau libre stagnante	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Gorgebleue à miroir</b>	Milieu humide à roselières et eau libre stagnante	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Hibou des marais</b>	Fourré arbustif, prairie sèche, prairie humide	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Martin-pêcheur d'Europe</b>	Rives naturelles ou artificielles de cours d'eau et de plans d'eau	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>
<b>Pic noir</b>	Boisement de feuillus matures	Espèce non observée	Faible	Nicheur régulier	Moyen	<b>Moyen</b>
<b>Pie-grièche écorcheur</b>	Fourré arbustif, prairie sèche	Migrateur occasionnel (milieux ouverts du parc en 2006), habitat assez bien représenté sur l'entité et l'ensemble du site	Moyenne	Nicheur occasionnel	Moyen	<b>Moyen</b>
<b>Pic mar</b>	Boisement de feuillus matures	Espèce non observée	Faible	Nicheur régulier	Moyen	<b>Moyen</b>
<b>Sterne pierregarin</b>	Ilot sableux et gravillonneux à proximité de plans d'eau et de cours d'eau	Espèce non observée	Faible		Faible	<b>Faible</b>

*Hiérarchisation des enjeux par espèces sur le futur Parc intercommunal du Plateau d'Avron.*

*Source : DOCOB Sites de Seine-Saint-Denis*

Les forêts représentent plus de la moitié des habitats composant le site Natura 2000, qu'elles soient caducifoliées ou monospécifique. Les autres types d'habitats recensés correspondent à des prairies, zones de vergers, eaux douces ou encore prairies semi-naturelles humides...

## Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	35%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	21%
Prairies améliorées	12%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	10%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1%
Pelouses sèches, Steppes	1%

Source : Classes d'habitat du site Natura 2000 Plateau d'Avron - INPN

La vulnérabilité du site est principalement marquée par la fréquentation importante, qui ne peut toutefois pas être remise en cause en raison des nombreux enjeux sociaux qu'elle implique. Cependant, en lien avec les forts enjeux liés à l'avifaune, les éventuels projets d'aménagement et la gestion des espaces naturels devront prendre en compte les enjeux liés à l'avifaune, de même que les espaces ouverts à la fréquentation pourront s'orienter vers des activités liées à la sensibilisation à l'environnement.

NATURA 2000 EN SEINE-SAINT-DENIS



Cartographie des enjeux écologiques potentiels sur le futur parc intercommunal du Plateau d'Avron

Source : DOCOB Sites de Seine-Saint-Denis

## Choix de protection du site dans le PLU

Les zones incluses dans la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » ont été inscrites en **Zone Naturelle**.

Ainsi, **toutes les occupations et utilisations du sol, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation y sont interdites exceptées :**

- les constructions et installations légères nécessaires aux équipements de loisirs et de sports, et à la mise en valeur des espaces naturels, dès lors qu'elles **ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**
- les constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension.

Les seules constructions autorisées le sont donc dans un but pédagogique, en lien avec les usages actuels du site, et de sensibilisation aux problématiques environnementales et ce, dans le respect de ses enjeux écologiques. Les constructions liées aux lignes à haute tension sont également autorisées afin de favoriser leur bonne gestion et entretien.

De même, les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs ou au renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension sont strictement interdits. Cela permet ainsi de limiter les impacts écologiques sur les sols et la biodiversité mais aussi les impacts paysagers qui en découleraient.

Afin de **maintenir le taux de boisement** de la zone et son **intérêt écologique pour l'avifaune**, le règlement définit des dispositions spécifiques à mettre en place dans le cadre d'un aménagement autorisé telles que :

- la **compensation des surfaces boisées supprimées** (si indispensables) à hauteur de deux arbres d'importance au moins équivalente par arbre abattu
- le **boisement des terrains laissés libres** de construction, parking et desserte dans le cadre d'un aménagement (1 arbre de haute tige / 100 m<sup>2</sup> minimum)

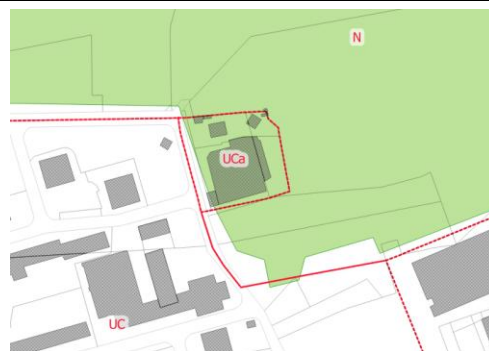
Enfin, il préconise de privilégier un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement (sablage, dallage, pavage ...).



*Périmètre de zone Natura 2000 et zonage projeté au PLU*

Seuls quelques espaces à la marge, classés Natura 2000, font l'objet d'un classement en zone urbaine. Il s'agit des espaces suivants :

Le secteur UCa : il s'agit d'un espace préalablement urbanisé composé d'anciens bâtiments aujourd'hui reconvertis en habitation ; les règles définies au PLU ainsi que les prescriptions graphiques et notamment la lisière non constructible limitent fortement sa constructibilité limitant ainsi d'éventuelles incidences négatives liées au dérangement des espèces sur le site ou à la dégradation d'habitats.



La limite de la zone Natura 2000 s'inscrit directement sur les franges urbanisées des secteurs pavillonnaires notamment sur les franges nord du site.

Ainsi, le périmètre des zones Natura 2000 est parfois externe à la zone naturelle et des faibles portions sont classées en zone urbaine. D'autres secteurs non Natura 2000 et pourtant boisés sont classés en zone naturelle au PLU.

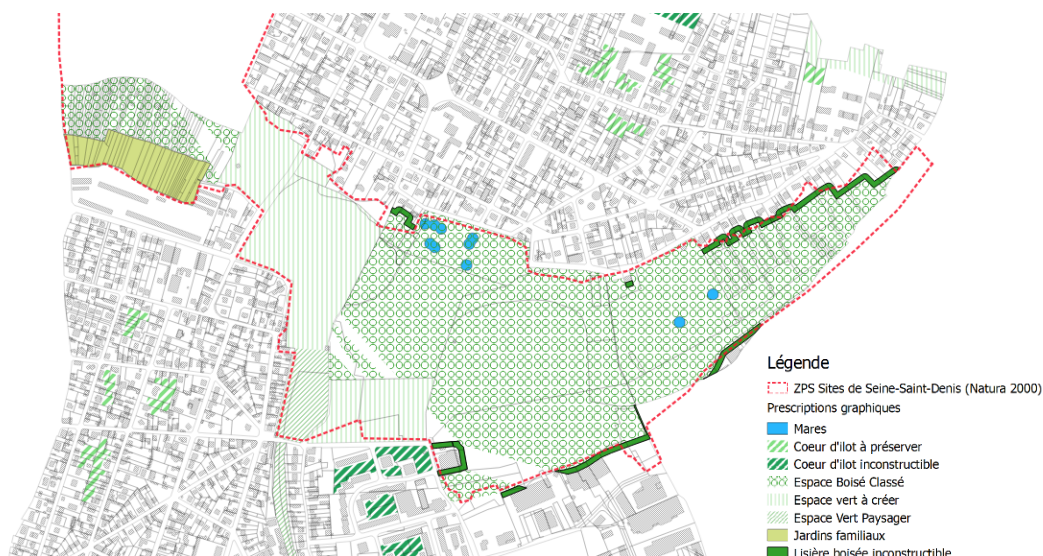
D'autre part, il faut noter que les règles instituées dans la zone urbaine URa complétée des prescriptions graphiques assure de fait la préservation globale du site Natura 2000.





A ce classement en Zone Naturelle se superpose plusieurs prescriptions graphiques selon les secteurs, en fonction des enjeux qui y sont liés. Ainsi :

- La majorité du site est définie comme **Espace Boisé Classé** permettant une protection stricte des boisements principaux du Parc des Coteaux d'Avron. Seule la frange concernée par l'implantation des lignes à haute tension ne fait pas l'objet de cette prescription de manière à assurer l'entretien courant de la taille de la végétation sur ces emprises ;
- La zone de jonction avec le Parc de Rosny-sous-Bois est définie comme **Espace Vert à créer**, correspondant à la zone de projet d'extension du parc prévu et inscrit au sein du document d'objectifs de la ZPS. Cette prescription autorisera ainsi :
  - Un aménagement **paysager à dominante végétale et préservant les caractéristiques écologiques** des sites de manière à assurer la préservation du potentiel d'accueil de biodiversité du site ;
  - **80%** minimum de la superficie maintenue en pleine terre, libre ou planté afin de préserver là aussi le caractère écologique du site, en limitant son imperméabilisation ;
  - Seules quelques installations sont toutefois autorisées : installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...), dans le respect de l'environnement et paysage alentour. Il s'agit bien sûr de favoriser le développement d'un espace de loisirs à but pédagogique et de sensibilisation à l'environnement, dans le respect du site.
- La zone de jonction avec la coulée verte de la voie Lamarque est définie en **Espace Vert paysager**, ayant été récemment aménagée et ouverte au public. Pour cet espace, la prescription graphique prévoit :
  - Une obligation de conserver l'**aspect naturel et végétal** ;
  - Seules quelques installations sont autorisées : installations **légères** liées à la **valorisation** de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...), dans le respect de l'environnement et paysage alentour ;
  - **Un abattage** d'arbre à justifier (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et qui le cas échéant devra être **compensé** (plantation d'un arbre de même qualité), de manière à assurer la couverture végétale importante du secteur.
- Par ailleurs, les **mares** concernées également par l'arrêté de biotope sont protégées à l'aide d'une inscription graphique permettant ainsi d'assurer la pérennité de leurs fonctionnalités écologiques remarquables.



*Prescriptions graphiques au PLU au regard du périmètre Natura 2000  
ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis »*

En bordure du site, on retrouve des zones urbaines (URa au nord, UC et UAi au sud-est, UCa et UR au sud-ouest), qui présentent un tissu urbain à vocation résidentielle ou d'activités déjà constitué, et qui ne subira pas d'évolutions majeures hors interventions ponctuelles sur le bâti existant (extension limitée par le règlement, réhabilitation...).

Toutefois, dans le but de limiter les impacts éventuels de ces espaces urbanisés et de manière à assurer la **préservation d'une lisière boisée qualitative** à cet espace Natura 2000, une lisière boisée inconstructible a été déclinée en prescription graphique en lien avec les Espaces Boisés Classés du Parc des Coteaux d'Avron. Cette lisière inclut notamment des fonds de parcelle d'habitat situés en proximité immédiate de la zone Natura 2000. Celle-ci interdit strictement toute nouvelle construction ou installation dans la bande de 10 mètres d'épaisseur, et oblige la justification de tout abattage d'arbre (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et leur compensation par un nouvel arbre de même qualité.

Enfin, l'**Orientaion d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la Trame verte et bleue** décline également plusieurs prescriptions visant à préserver ce grand réservoir de biodiversité et à favoriser le développement de la biodiversité, notamment :

- Le **maintien des boisements** et le développement de compensation en cas d'abattage nécessaire, de manière à assurer le maintien de la couverture végétale ;
- La **protection des lisières** boisées ;
- Le principe d'une **palette végétale** tenant compte des essences forestières lors du réaménagement d'espaces publics en proximité du parc, afin de maintenir et d'amplifier des ambiances forestières ;
- L'**encadrement de la fréquentation** des espaces ouverts au public, afin de ne pas gêner les espèces en présence.

## Démonstration de l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000

Evaluation des incidences potentielles du PLU dans le site	Evaluation des incidences potentielles du PLU à proximité du site
<p><b>→ Le PLU envisage-t-il une augmentation des zones ouvertes à l'urbanisation ?</b></p>	
<p>Le PLU n'envisage aucune création de zone à urbaniser sur le site Natura 2000. En ce sens, le fonctionnement des écosystèmes du site écologique ne sera pas perturbé.</p>	<p>Le PLU n'envisage pas l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser autour du site, ce qui permet d'éviter la fragmentation ou la destruction d'écosystèmes en lien avec ceux protégés du site Natura 2000.</p> <p>Les espaces de la future coulée verte, situé au nord du site Natura 2000 font même l'objet de prescriptions graphiques assurant leur maintien en espaces verts écologiques.</p> <p>Plusieurs secteurs urbanisés jouxtent le site et disposent de capacités d'évolution qui pourraient venir impacter le site.</p> <p>Toutefois, ces secteurs étant déjà urbanisés, ils n'évolueront qu'à la marge. De plus, le règlement du PLU a bien pris en compte cet enjeu, en intégrant une frange en lisière boisée qui sert de zone tampon limitant les impacts d'aménagements potentiels autour du site.</p>
<p><b>→ Le zonage du PLU prévoit-il des aménagements dans ou à proximité du site Natura 2000 ?</b></p>	
<p>Le zonage du PLU ne permet pas d'aménagements en zone N, qui correspondent au site Natura 2000, exceptés quelques exceptions dans un but de valorisation et de pédagogie, en lien avec les usages actuels du site, et dans le respect de ses enjeux écologiques, ou dans le cadre des lignes à haute tension déjà présentes.</p> <p>Celles-ci sont clairement identifiées (installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) et soumises à des conditions de non atteinte au milieu écologique et de compensation.</p>	<p>L'urbanisation aux abords du site Natura 2000 est très encadrée et permet de limiter les impacts négatifs que pourraient engendrer certaines évolutions du tissu existant et permises par le règlement du PLU. Ces mesures permettent alors de limiter la perturbation du fonctionnement écologique des milieux associés au site Natura 2000.</p> <p>Ainsi, les secteurs d'habitat bordant la majeure partie du site ont un classement spécifique en URa et UCa. L'emprise au sol des constructions y est fortement limitée (30%) et un pourcentage minimum des terrains doit être traité en espaces verts (50 % en URa, 60% en UCa), dont un ratio minimum de pleine terre (40% pour les URa et 50% pour les UCa). Il en est de même pour les zones UR, UC et UAi adjacentes, avec une emprise au sol limitée respectivement à 40%, 40% et 70% et un pourcentage minimum d'espaces verts de 40%, 50% et 20%. Des valeurs minimum de pleine terre sont également appliqués (40% et 50% en URa et UCa, 15% en UAi et 30 à 35% en UC et UR).</p>

	<p>En complément, des règles concernant la conservation des boisements sur les zones urbaines permet de limiter les impacts négatifs d'aménagements potentiels sur l'avifaune. En effet, dans l'intégralité des zones un minimum de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> doit être présent sur les espaces libres. De même, les arbres supprimés doivent être compensés à hauteur de deux arbres pour un détruit, et celui-ci doit être de même qualité et d'essence locale.</p> <p>Par ailleurs, ces différents secteurs sont concernés par des inscriptions graphiques identifiant des mares, cœurs d'îlots, arbres remarquables et alignements d'arbres. Cela permet ainsi d'assurer la préservation d'éléments végétalisés, et la connectivité du Site Natura 2000 avec les autres espaces de nature du territoire et des communes adjacentes.</p> <p>Ces dispositions permettent ainsi d'éviter une fragmentation ou destruction des milieux naturels, des connexions avec la ZPS et assure un bon fonctionnement écologique de la zone.</p> <p>Enfin, la définition d'une lisière boisée inconstructible de 10m autour du cœur du site Natura 2000 permet de le protéger des aménagements situés à proximité immédiate.</p>
<p><b>➔ Des espèces protégées ou inventoriées seront-elles perturbées par ces aménagements ?</b></p>	
<p>Comme vu précédemment, la définition des aménagements autorisés sur le site (légers, à vocation de valorisation dans le respect des qualités écologiques du site) et des prescriptions présentées dans les paragraphes précédents (coefficient de maintien d'espaces verts, préservation des boisements...) permettent d'éviter la fragmentation des milieux et la perte de fonctionnalité écologique du site.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP thématique sur la trame verte et bleue inscrit l'encadrement de la fréquentation des espaces ouverts au public afin de ne pas gêner les espèces en présence.</p> <p>Ainsi, les espèces protégées recensées sur le site ne seront pas perturbées par les aménagements potentiels, ceux-ci ayant par ailleurs été prévus et encadrés dans le document d'objectifs de la ZPS (liaison entre le parc de Rosny et Neuilly-Plaisance).</p>	<p>La qualité des milieux est préservée autant que possible dans un milieu déjà urbanisé. Les habitats ne devraient pas connaître de dégradation ni de destruction qui seraient préjudiciables à la faune protégée du périmètre Natura 2000.</p> <p>Les zones à proximité immédiate ont fait l'objet d'une attention spécifique (UCa et URa) en termes de maintien d'élément boisé, végétalisation ...</p> <p>De plus, il faut ajouter qu'à l'article 5 des zones urbaines et naturelles, des prescriptions sont énoncées concernant la qualité des espaces verts : utilisation d'essences locales, espaces d'un seul tenant favorisés, ...</p> <p>Enfin, des inscriptions graphiques identifient et préservent des cœurs d'îlots, arbres remarquables et alignements d'arbres sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Ces dispositions sont de nature à favoriser les déplacements de la faune locale.</p>

➔ **Y a-t-il des risques de pollutions des milieux naturels du site Natura 2000 en lien avec les aménagements prévus ?**

Le zonage N appliqué sur le site interdit tous modes d'occupation des sols qui pourraient engendrer des pollutions des sols, de l'eau ou de l'air comme des pollutions en provenance d'activités potentiellement polluantes, de dépôts de déchets... Les milieux écologiques sont ainsi préservés de tout risque de pollution qui viendrait altérer leur qualité et perturber les cycles écologiques des espèces s'y développant.

Si les secteurs urbanisés permettent la réalisation d'aménagements pour faire évoluer les tissus constitués, à l'article 1 des différentes zones à proximité du site Natura 2000, les ICPE ou dépôts de déchets, de ferrailles (etc), sont autorisés. Cela pourra potentiellement impacter les milieux attenants du site Natura 2000 en cas de pollution potentielle, bien que la réglementation en vigueur encadre très strictement les rejets...

## Conclusion

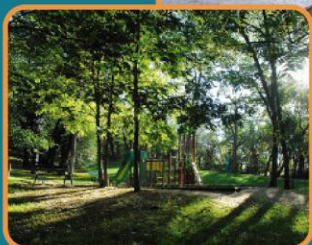
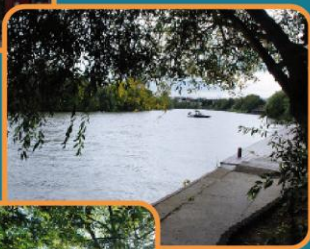
Les choix de la commune de Neuilly-Plaisance pour protéger le site Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » et son entité du « Plateau d'Avron » contraignent fortement l'urbanisation. Le classement en zone naturelle permet de préserver strictement le site de même que les prescriptions graphiques qui assurent la préservation des qualités écologiques du secteur tout en permettant son ouverture au public dans le respect des dispositions du DOCOB. Ainsi, aucun impact direct sur le site n'est à prévoir.

En bordure du site, on retrouve des zones urbaines à vocation résidentielle, pavillonnaire ou collective, mais aussi des zones d'activités. Ces zones sont déjà fortement urbanisées, ainsi l'application du PLU n'implique pas de nouveaux impacts négatifs. Au contraire, les ambitions de développement durable et de maintien de la trame verte existante à travers la définition d'un coefficient de biotope et les prescriptions graphiques, **tendent à viser une amélioration** de la situation actuelle.

Au-delà de la préservation du site en lui-même, la démarche de protection de l'ensemble des composantes naturelles du territoire engagée dans le PLU contribue à conserver des espaces utilisés par les espèces d'intérêt communautaires comme des zones de passage, de chasse, de refuge... ne se situant pas au sein du périmètre Natura 2000 : espaces verts publics, espaces verts en friche de la future coulée verte...

Ainsi, les objectifs de conservation du site Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » et notamment de son entité du Plateau d'Avron, sont bien atteints dans le cadre du PLU de Neuilly-Plaisance.

# 4. Résumé non technique



## Etat initial de l'environnement

L'objet de ce chapitre est de présenter synthétiquement les atouts mais aussi les contraintes qui ont conduit à l'identification de différents enjeux, selon chacune des thématiques environnementales traitées.

### Trame verte et bleue

Atouts-potentialités	Contraintes-faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des éléments structurants de la trame verte et bleue : le parc des coteaux d'Avron et les Bords de Marne</li> <li>- Un territoire favorable à la biodiversité et présentant une grande richesse floristique et liée à l'avifaune</li> <li>- Des secteurs de friches abritant potentiellement une biodiversité remarquable en milieu urbain</li> <li>- Une multifonctionnalité de la trame verte et bleue (liaisons douces, loisirs, détente, production potagère, sensibilisation à l'environnement...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des éléments plus fragmentés mais participant aux continuités sur le territoire : la Voie Lamarque, les espaces verts publics et privés, les espaces de friches</li> <li>- Une trame verte urbaine fragilisée par l'urbanisation mais qui assure des continuités en pas japonais</li> <li>- Une trame bleue limitée sur le territoire (berges de Marne relativement artificialisée et présence de mares protégées non accessibles)</li> </ul>

#### Principaux enjeux :

- Pérenniser et améliorer la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique : Parc des coteaux d'Avron, voie Lamarque, Bords de Marne...
- Préserver et amplifier la trame verte urbaine en étudiant les opportunités de renforcer sa présence dans la ville afin d'assurer les liens entre les réservoirs de biodiversité
- Protéger une trame de jardins et espaces verts privés suffisamment fournie pour son intérêt écologique (corridors en pas japonais) et la qualité du cadre de vie
- Développer l'offre d'espaces verts dans les projets (site de l'ex A103, îlots urbains...) en cohérence le réseau écologique global
- Poursuivre le développement de la multifonctionnalité de la trame verte et bleue en faveur de la ville « durable » : gestion alternative des eaux pluviales, support de liaisons douces, sensibilisation de la population...

## Paysage et patrimoine

Atouts-potentialités	Contraintes-faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ville organisée selon sa pente, procurant des vues ouvertes remarquables sur le paysage et perspectives à travers le tissu urbain</li> <li>- Un patrimoine bâti et paysager source d'un cadre de vie de qualité</li> <li>- Un patrimoine bâti hétérogène, bien identifié, et retraçant l'histoire récente de Neuilly-Plaisance</li> <li>- Un tissu majoritairement pavillonnaire relativement dense</li> <li>- Des entrées de ville de qualités diverses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur de la gare et de l'ex-RN34, fortement impacté par les emprises routières et les superstructures des voies ferrées : un espace fortement minéralisé constituant une entrée de ville majeure</li> <li>- Des ruptures liées aux grandes infrastructures mais aussi aux ensembles naturels</li> </ul>

### Principaux enjeux :

- S'appuyer sur la particularité du relief pour construire la ville et préserver les vues exceptionnelles associées
- Penser la ville en continuité avec les communes voisines afin d'avoir une cohérence dans le paysage urbain
- Apaiser la vallée de la Marne, notamment autour de l'ex-RN 34 et de la gare RER. Préserver les bords de Marne et améliorer leur accès
- Conforter la trame végétale dans la ville et notamment dans les espaces en déficit de végétation afin que perdure l'ambiance végétale propre à Neuilly-Plaisance
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable qui fait la richesse et le charme de Neuilly-Plaisance
- Dépasser les ruptures visuelles et physiques que sont la voie ferrée et la RN 34
- Atténuer les effets de barrières présents sur le territoire ☐ Valoriser et/ou requalifier les entrées de ville peu lisibles
- Maintenir les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires qui participent à la qualité du cadre de vie
- Maîtriser l'évolution du tissu pavillonnaire en termes de gabarits notamment afin de préserver l'identité de la commune



## Performances environnementales : eau et déchets

Atouts-potentialités	Contraintes-faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une gestion des déchets bien organisée et des performances de tri satisfaisante</li> <li>- Une bonne gestion de l'eau potable sur le territoire notamment marquée par des consommations d'eau par habitants peu élevées</li> <li>- Un réseau d'assainissement en cours de perfectionnement afin d'améliorer la séparativité des eaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte problématique de ruissellement des eaux pluviales identifiée</li> </ul>

### Principaux enjeux :

- Prévoir des locaux de stockage des déchets adaptés aux besoins dans les futures constructions
- Mener des actions en faveur de la réduction des déchets à la source et poursuivre les efforts visant le tri sélectif
- Engager une dynamique de réduction des consommations d'eau potable
- Observer strictement les règles encadrant la gestion de l'assainissement sur le territoire (règlement d'assainissement)
- Développer des aménagements permettant la temporisation ou la rétention des eaux pluviales en lien avec les espaces de Trame Verte et Bleue notamment

## Air Climat Energie

Atouts-potentialités	Contraintes-faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des énergies renouvelables locales à exploiter : géothermie, solaire...</li> <li>- Une offre en transports en commun permettant de limiter liées aux déplacements</li> <li>- Un développement des modes alternatifs à la voiture individuelle : autolib...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des consommations énergétiques importantes liées au secteur résidentiel (logements anciens peu performants), et au secteur des transports (importance des déplacements motorisés)</li> </ul>

### Principaux enjeux :

- Améliorer les performances énergétiques du bâti existant
- Assurer de bonnes performances énergétiques pour les nouvelles constructions
- Articuler la densité humaine avec la desserte en transports en commun
- Renforcer la part modale des modes actifs

- Protéger les ménages les plus fragiles du risque de précarité énergétique
- Etudier les opportunités de développement d'énergies renouvelables sur le territoire en fonction des potentiels existants

## Risques et nuisances

Atouts-potentialités	Contraintes-faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des risques technologiques mesurés</li> <li>- Des nuisances sonores localisées dans un territoire relativement calme</li> <li>- Une qualité de l'air globalement bonne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des risques naturels très présents sur le territoire à travers le risque inondation pluviale et débordement et le risque mouvement de terrain</li> </ul>

### Principaux enjeux :

- Adapter les modalités de construction dans les zones d'aléa inondation de la Marne et de remontée de nappes
- Assurer la sécurité des personnes et des biens en intégrant les préconisations du PPRI
- Adapter les modalités de construction dans les zones soumises au risque d'effondrement et à l'aléa retrait-gonflement des argiles
- Tenir compte des contraintes imposées à proximité immédiate des canalisations de gaz
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en adaptant les possibilités de construction le long des axes de transport principaux
- Prévoir des mesures de dépollution dans les sites identifiés comme pollués ou potentiellement pollués

## Scénario fil de l'eau

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, face aux menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Pour ce faire, il s'agit de s'appuyer sur :

- L'observation du prolongement des tendances passées ou dynamiques d'évolution du territoire ;
- L'observation des politiques, programmes ou actions mises en œuvre localement pouvant infléchir les tendances ;
- La comparaison avec les échéances déterminées par les plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible.

### Trame verte et bleue

Des espaces écologiques remarquables identifiés et protégés en tant que tels

Un projet de parc intercommunal qui devrait permettre de développer une offre d'espaces de nature encore plus importante aux nocéens et usagers du territoire

Des corridors en pas japonais au sein du tissu urbanisé qui auront tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine

Des requalifications d'espaces publics qui peuvent impliquer la suppression d'alignements d'arbres

Une multifonctionnalité de ces différents espaces (fonction productive, sociale, paysagère...) qui pourraient être perdue sans préservation des différents éléments composant la trame verte et bleue communale

En lien avec le dynamique de mise en valeur des espaces naturels notamment dans leur vocation d'espaces de loisirs et de rencontre, une certaine pression pourra s'exercer sur les milieux naturels sensibles et caractéristiques du territoire, les perturber et les fragiliser (nuisances sonores, piétinement...)

Un SAGE élaboré en cours d'approbation qui dispose d'orientations permettant d'engager des opérations de restauration des berges notamment, réservoir-corridor écologique important du territoire.

### Paysage et patrimoine

Des vues remarquables qui ne sont pas menacées par d'éventuels projets qui pourraient venir altérer la qualité paysagère du site.

Une qualité patrimoniale du tissu urbain pavillonnaire qui peut potentiellement être impactée en lien avec des projets de renouvellement par exemple, altérant potentiellement les ambiances paysagères et patrimoniales qui fondent l'identité de la commune.

Des perspectives paysagères qui peuvent aussi être altérées à la suite de projets de requalification d'espaces publics ou de construction.

Des projets de requalification, notamment de l'ex-RN34 qui peuvent permettre d'améliorer les ambiances paysagères sur ce secteur particulièrement sensible.

### Performances environnementales : gestion de l'eau et gestion des déchets

Une consommation d'eau potable avec une tendance à la baisse permettant d'envisager une économie de la ressource en eau

Des capacités de production et de traitement des eaux suffisantes qui assure ainsi une ressource qualitative et en quantité pour faire face aux besoins du territoire

La poursuite d'une imperméabilisation des sols sur certains secteurs qui entraînent des risques accrus de ruissellement urbain à prendre en compte

Un réseau d'assainissement collectif complété et fonctionnel sur l'ensemble du territoire

Une hausse du tonnage de déchets en lien avec l'augmentation de la population, mais qui restera limitée.

Une poursuite des efforts de réduction des déchets et des actions de sensibilisation au recyclage...

### Transition énergétique et qualité de l'air

Une croissance démographique certes limitée mais qui engendrera une consommation d'énergie supplémentaire sur le territoire ainsi que des émissions de gaz à effets de serre venant renforcer la participation du territoire au phénomène de réchauffement climatique.

Toutefois, des progrès en termes de rénovation et de construction mais aussi de mobilités alternatives moins énergivores devraient participer à maîtriser la demande en énergie du territoire.

Des réhabilitations thermiques ponctuelles du bâti individuel permettant d'effectuer les économies d'énergie et de réduire les émissions de gaz à effets de serre et polluants

Des constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique et en lien avec les réglementations thermiques en vigueur

Ponctuellement, le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti privé bien que leurs apports dans le mix énergétique communal restent marginaux.

En lien avec ces constats, une qualité de l'air qui devrait se stabiliser en raison des projets de développement de nouveaux axes de transports en commun performants aux portes du territoire et l'émergence de mobilité alternative à l'automobile.

### Risques et nuisances

Un risque d'inondation par débordement bien pris en compte à travers le PPRi de la Marne

Une pression urbaine qui peut contribuer à renforcer l'imperméabilisation des sols et renforcer les phénomènes de ruissellement urbain déjà particulièrement impactant sur le territoire

Un SAGE élaboré en cours d'approbation qui décline des orientations permettant d'agir sur la limitation des phénomènes d'inondation

Des risques géologiques et géotechniques identifiés permettant de limiter la vulnérabilité

Un projet d'extension du parc des Coteaux d'Avron qui permettra de sécuriser le secteur de cavités encore non traités et de réduire ainsi le risque

Des sites pollués identifiés qui ont fait ou feront l'objet de mesures de dépollution et d'ouvertures des sites à d'autres usages

## PADD

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter

les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. La commune de Neuilly-Plaisance s'y est donc engagée au travers une série d'orientations.

Pour ce faire, l'axe 1 du PADD est dédié à « **réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie nocéen** ». Les problématiques environnementales, que ce soit les questions de biodiversité, de nature en ville, de paysage, de préservation des ressources naturelles ou encore de fonctionnement durable du territoire sont ainsi traitées prioritairement au sein du projet de développement de la commune de Neuilly-Plaisance. L'axe 1 décline ainsi plusieurs orientations :

- **Préserver la présence végétale au sein du tissu bâti nocéen** (*grandes entités naturelles et de biodiversité, nature en ville et multifonctionnalité de ces espaces*)
- **Valoriser le cadre paysager et patrimonial** (*paysage et patrimoine bâti*)
- **Promouvoir une ville au fonctionnement durable** (*gestion de la ressource en eau, gestion des déchets, transition énergétique, risques et nuisances*)

Outre cet axe fort pour la prise en compte des sensibilités environnementales du territoire et le cadre de vie nocéen, d'autres orientations déclinées dans les autres axes du PADD participent également à ces ambitions :

- Au sein de l'axe 2 sur la prise en compte des besoins de chacun, l'objectif 4 inscrit la poursuite des logiques initiées en faveur **d'une mobilité vertueuse** sur le territoire, ce qui s'inscrit en cohérence avec l'inscription du territoire dans la transition énergétique notamment ;
- Dans l'axe 3 du renforcement des dynamiques de projets communaux, l'objectif 1 sur l'accompagnement de la requalification des secteurs stratégiques de la commune développe plusieurs orientations visant notamment **l'intégration paysagère des projets** et particulièrement l'accompagnement de « l'émergence d'un projet paysager et la réalisation d'une opération de logements sur l'emprise de l'ex A103 » ;
- Enfin, toujours au sein de l'axe 3, l'objectif 3 vise à « **poursuivre le développement des espaces de nature** », à travers le soutien au projet de parc intercommunal et la déclinaison d'itinéraires verts fonctionnels avec les communes voisines.

Au-delà de ces orientations à visée environnementale, le PADD comporte deux autres axes :

- **Prendre en compte les besoins de chacun, pour une ville à portée de main**, traitant de l'offre en logements, du dynamisme commercial, du niveau d'équipements, de la mobilité...
- **Renforcer les dynamiques de projets communaux dans un contexte supra-territorial affirmé**, traitant de la requalification des secteurs stratégiques, de l'attractivité économique de la commune, du développement des espaces de nature...

## Evaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement s'appuie sur un décryptage des orientations du projet et des outils de traduction réglementaire utilisés notamment pour éviter ou réduire d'éventuelles impacts négatifs du projet sur l'environnement.

### Trame verte et bleue

Principaux enjeux	Incidences et mesures
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser et améliorer la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique : Parc des coteaux d'Avron, voie Lamarque, Bords de Marne...</li> <li>- Préserver et amplifier la trame verte urbaine en étudiant les opportunités de renforcer sa présence dans la ville afin d'assurer les liens entre les réservoirs de biodiversité</li> <li>- Protéger une trame de jardins et espaces verts privés suffisamment fournie pour son intérêt écologique (corridors en pas japonais) et la qualité du cadre de vie</li> <li>- Développer l'offre d'espaces verts dans les projets (site de l'ex A103, îlots urbains...) en cohérence le réseau écologique global</li> <li>- Poursuivre le développement de la multifonctionnalité de la trame verte et bleue en faveur de la ville « durable » : gestion alternative des eaux pluviales, support de liaisons douces, sensibilisation de la population...</li> </ul>	<p>Le développement du territoire envisagé par le PLU entraînera des besoins fonciers dont la part en extension est fortement limitée mais dont les besoins en renouvellement urbain pourront potentiellement induire de nouvelles fragmentations pour la trame verte et bleue du territoire.</p> <p>Toutefois, le projet intègre de manière prioritaire les enjeux liés à la trame verte et bleue à travers l'axe « Réaffirmer le socle naturel et bâti comme support de la qualité du cadre de vie nocéen ». Les grandes entités naturelles sont ainsi préservées de même que les éléments de nature en ville qui composent des micro-réservoirs et constituent des corridors écologiques en pas japonais dans la trame urbanisée. D'autre part, le PADD valorise ces différents espaces de nature en mettant en valeur leur multifonctionnalité.</p> <p>Ainsi, les espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité et corridors fonctionnels sont protégés au zonage du PLU par un classement en zone naturelle. Les espaces de friches des emprises de l'ex A103 bénéficient également d'un classement en zone naturelle, préservant leur potentiel de biodiversité urbaine.</p> <p>D'autre part, de nombreux espaces de nature ont été inscrits dans le tissu urbain et qui sont protégés par des inscriptions graphiques au plan de zonage : espaces verts paysagers, cœurs d'îlot inconstructibles ou à préserver, alignements d'arbres et arbres remarquables...</p>

# UNE TRAME VERTE ET BLEUE À CONSOLIDER

PLU de Neuilly-Plaisance - Diagnostic - Décembre 2015



## Des réservoirs et corridors supports d'une Trame Verte et Bleue pour la biodiversité

- Pérenniser les réservoirs de biodiversité**
- Boisements majeurs de la trame verte
  - Corridor de la Marne - trame bleue
  - Pérenniser la protection des espaces
  - Développer l'offre en cohérence avec le maintien des qualités écologiques et en collaboration avec les territoires voisins

Parc Montreau Affirmer le rôle du parc en lien avec les autres réservoirs de biodiversité

Poursuivre les initiatives en faveur de la biodiversité

- a Ruche
- b Verger conservatoire
- c Vignes

### Préserver et amplifier la trame verte urbaine

- Renforcer la trame des espaces publics
- Préserver les alignements d'arbres

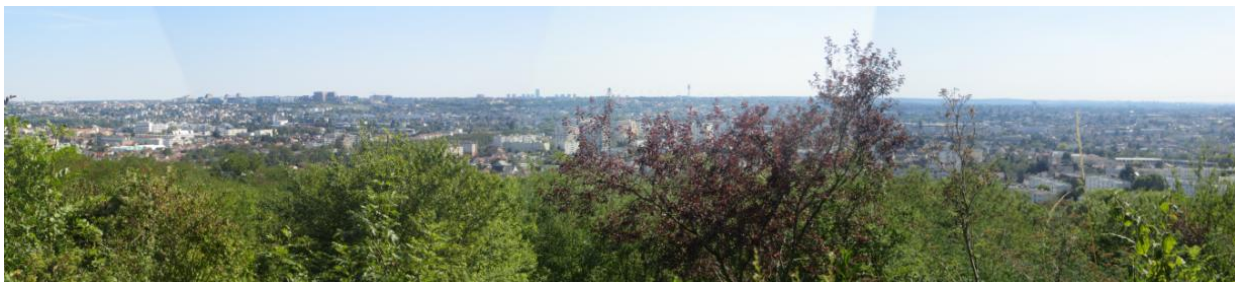
- Valoriser les espaces verts privés : jardins et coeur d'îlots
- Poursuivre le développement des jardins familiaux
- Identifier les espaces secondaires comme réservoirs naturels locaux riches en biodiversité
- Etudier la possibilité de renforcer la TVB lors des projets d'aménagement

### Autres espaces associés à la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue

- A Promouvoir l'agriculture urbaine
- S Poursuivre les initiatives de sensibilisation
- Renforcer le maillage des liaisons douces en lien avec la TVB

## Paysage et patrimoine

Principaux enjeux	Incidences et mesures
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'appuyer sur la particularité du relief pour construire la ville et préserver les vues exceptionnelles associées</li> <li>- Penser la ville en continuité avec les communes voisines afin d'avoir une cohérence dans le paysage urbain</li> <li>- Apaiser la vallée de la Marne, notamment autour de l'ex-RN 34 et de la gare RER. Préserver les bords de Marne et améliorer leur accès</li> <li>- Conforter la trame végétale dans la ville et notamment dans les espaces en déficit de végétation afin que perdure l'ambiance végétale propre à Neuilly-Plaisance</li> <li>- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable qui fait la richesse et le charme de Neuilly-Plaisance</li> <li>- Dépasser les ruptures visuelles et physiques que sont la voie ferrée et la RN 34</li> <li>- Atténuer les effets de barrières présents sur le territoire ☒ Valoriser et/ou requalifier les entrées de ville peu lisibles</li> <li>- Maintenir les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires qui participent à la qualité du cadre de vie</li> <li>- Maîtriser l'évolution du tissu pavillonnaire en termes de gabarits notamment afin de préserver l'identité de la commune</li> </ul>	<p>Le développement urbain va induire de nouvelles dynamiques susceptibles d'impacter négativement la qualité paysagère du territoire : nouvelles constructions, banalisation des formes architecturales bâties, disparition d'éléments de patrimoine...</p> <p>Face à ces impacts potentiels, le PADD développe une orientation forte de valorisation du cadre paysager et patrimonial afin de préserver les ambiances et caractéristiques paysagères qui fondent l'identité nocéenne : préservation des vues, qualité des espaces publics, protection des éléments patrimoniaux...</p> <p>Dans la continuité de cette orientation, le zonage assure la protection de plusieurs éléments paysagers remarquables comme les espaces boisés classés, les espaces verts paysagers, les alignements d'arbres et les arbres remarquables... D'autre part, plusieurs éléments bâtis patrimoniaux, reflétant l'histoire de Neuilly-Plaisance et son identité, sont repérés et protégés.</p> <p>Le règlement fixe quant à lui des règles qui permettent d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions en termes de hauteur, d'emprise au sol, d'implantations sur les parcelles ou encore de prescriptions pour les clôtures, les façades, les toitures...</p>



*Vue depuis le Parc des Coteaux d'Avron*

*Source : Even Conseil*



## Performances environnementales : gestion de l'eau et gestion des déchets

Principaux enjeux	Incidences et mesures
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir des locaux de stockage des déchets adaptés aux besoins dans les futures constructions</li> <li>- Mener des actions en faveur de la réduction des déchets à la source et poursuivre les efforts visant le tri sélectif</li> <li>- Engager une dynamique de réduction des consommations d'eau potable</li> <li>- Observer strictement les règles encadrant la gestion de l'assainissement sur le territoire (règlement d'assainissement)</li> <li>- Développer des aménagements permettant la temporisation ou la rétention des eaux pluviales en lien avec les espaces de Trame Verte et Bleue notamment</li> </ul>	<p>Les objectifs de développement du territoire vont entraîner un accroissement des besoins en eau potable par exemple mais aussi en assainissement ou en termes de quantités de gestion de déchets à gérer. Toutefois, le PADD prend en compte ses problématiques en inscrivant un objectif de maîtrise des impacts sur l'environnement du fonctionnement du territoire. La gestion de l'eau et des déchets étant actuellement performantes sur le territoire, il inscrit principalement la pérennisation des dynamiques vertueuses en cours et l'augmentation des efforts notamment en termes d'économie d'eau.</p> <p>Au sein des OAP, plusieurs prescriptions sont développées et visent une meilleure gestion des eaux pluviales, participant au bon fonctionnement du cycle de l'eau sur le territoire.</p> <p>Au règlement, les obligations de raccordements aux réseaux assurent la préservation de la qualité des eaux et limite les pollutions diffuses sur les milieux. Enfin, une règle visant la récupération des eaux pluviales permet de traduire les objectifs de préservation quantitative de la ressource.</p> <p>Concernant les déchets, la règle inscrite au règlement permet d'assurer dans de bonnes conditions la collecte et de favoriser une bonne gestion des déchets.</p>



Dispositif d'approvisionnement et de stockage sur le plateau  
Source: Google Street View



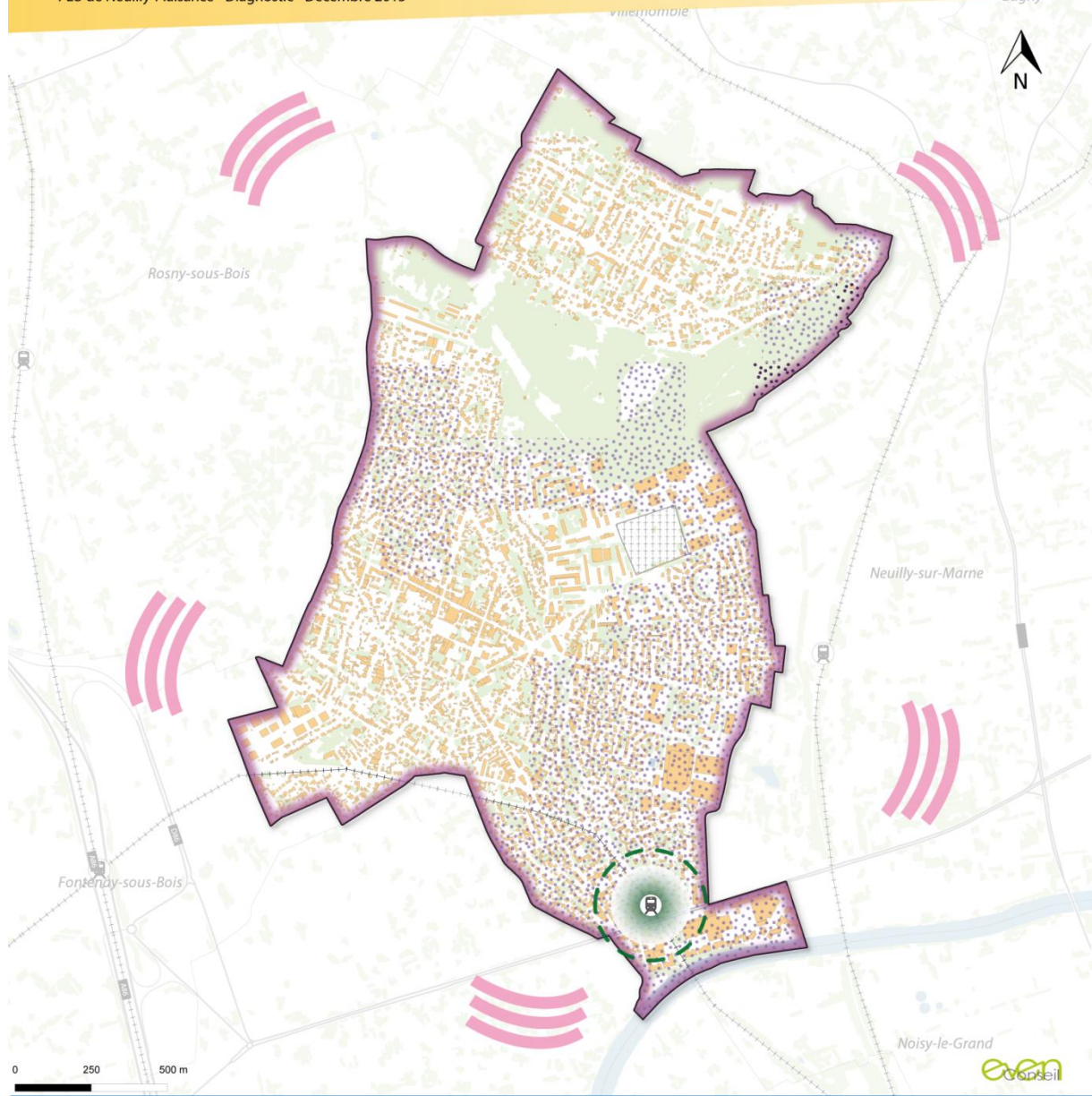
Usine d'eau potable de Neuilly-sur-Marne  
Noisy-le-Grand  
Source : SEDIF

## Transition énergétique et qualité de l'air

Principaux enjeux	Incidences et mesures
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les performances énergétiques du bâti existant</li> <li>- Assurer de bonnes performances énergétiques pour les nouvelles constructions</li> <li>- Articuler la densité humaine avec la desserte en transports en commun</li> <li>- Renforcer la part modale des modes actifs</li> <li>- Protéger les ménages les plus fragiles du risque de précarité énergétique</li> <li>- Etudier les opportunités de développement d'énergies renouvelables sur le territoire en fonction des potentiels existants</li> </ul>	<p>Le dynamisme territorial induit par les objectifs de développement inscrits au PADD, impliquera des demandes supplémentaires en énergie et de fait une augmentation des émissions polluantes dans l'atmosphère et une réduction de la qualité de l'air. Cependant, le PADD inscrit la commune de Neuilly-Plaisance dans la transition énergétique et développant des orientations visant à maîtriser les consommations énergétiques, et à favoriser le développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le règlement facilite ainsi l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables, et promeut leur développement par exemple avec la fonctionnalisation des toitures terrasses et les autorisations de dépassement de hauteur.</p> <p>Le règlement prend également des dispositions pour limiter les déplacements en automobiles et limite ainsi le nombre de places de stationnement à proximité des gares.</p>

## UNE ORGANISATION TERRITORIALE ET DES POTENTIELS À OPTIMISER POUR AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

PLU de Neuilly-Plaisance - Diagnostic - Décembre 2015



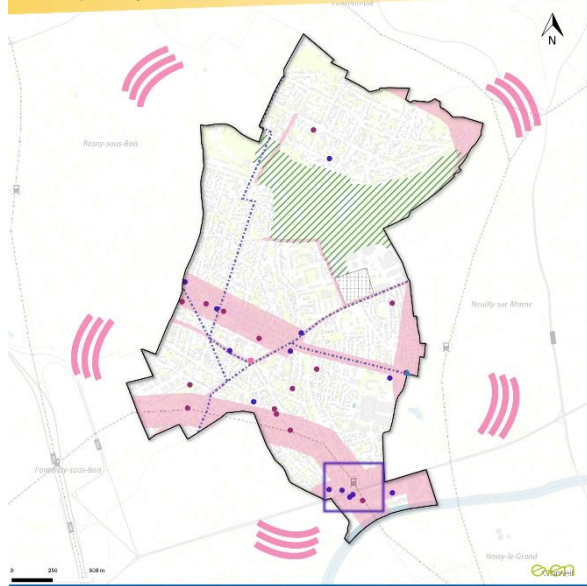
- Améliorer les performances énergétiques du bâti existant
- Assurer de bonnes performances énergétiques pour les nouvelles constructions
- Protéger les Nocéens du risque de précarité énergétique
- Étudier les opportunités de développement des énergies renouvelables sur le territoire
- Étudier plus particulièrement les possibilités de valorisation du potentiel géothermique superficiel fort sur une partie de la commune
  - Potentiel fort
  - Potentiel très fort
- Articuler la densité humaine avec la desserte des transports en commun

## Risques et nuisances

Principaux enjeux	Incidences et mesures
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les modalités de construction dans les zones d'aléa inondation de la Marne et de remontée de nappes</li> <li>- Assurer la sécurité des personnes et des biens en intégrant les préconisations du PPRi</li> <li>- Adapter les modalités de construction dans les zones soumises au risque d'effondrement et à l'aléa retrait-gonflement des argiles</li> <li>- Tenir compte des contraintes imposées à proximité immédiate des canalisations de gaz</li> <li>- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en adaptant les possibilités de construction le long des axes de transport principaux</li> <li>- Prévoir des mesures de dépollution dans les sites identifiés comme pollués ou potentiellement pollués</li> </ul>	<p>En lien avec les objectifs de développement du territoire, une augmentation de nombre de biens et de personnes soumis aux risques et aux nuisances pourrait être observée.</p> <p>Le PADD s'engage toutefois à limiter les risques dans les secteurs de projets, en intégrant cette contrainte pour développer des espaces urbains de qualité et innovants. Plus globalement il prend en compte la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels. Le PADD prévoit également la réduction des nuisances et des pollutions.</p> <p>Les dispositions réglementaires des OAP et du règlement déclinent ces orientations.</p> <p>Les OAP traduisent ainsi des prescriptions visant la végétalisation des espaces de pleine terre par rapport au ruissellement, ou encore le développement des mobilités douces pour la réduction des nuisances sonores.</p> <p>Le règlement rappelle par ailleurs la présence du PPRi qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique, de même que la présence du périmètre de cavités.</p> <p>Enfin, en lien avec les nuisances, le règlement fixe des règles permettant de proscrire le développement d'activités économiques nuisantes sur les espaces résidentiels.</p>

## DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES À PRENDRE EN COMPTE POUR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE - RISQUES TECHNOLOGIQUES

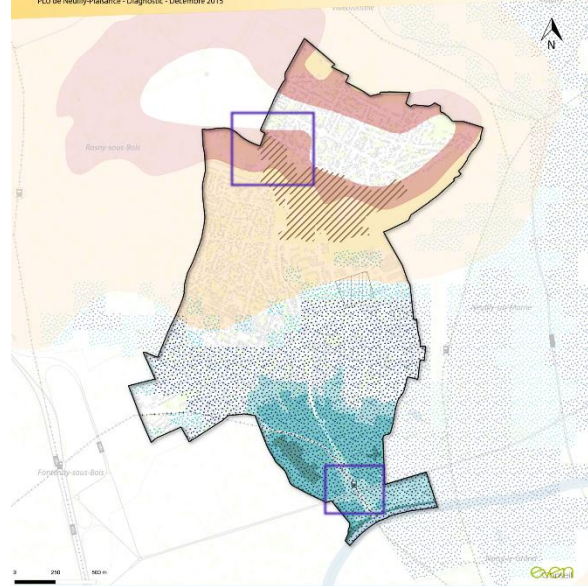
PLU de Neuilly-Plaisance - Diagnostic - Décembre 2015



- \*\*\* Tenir compte des contraintes imposées à proximité immédiate des canalisations de gaz
- Limitier l'exposition des personnes aux nuisances sonores en adaptant les possibilités de construction le long des axes de transports principaux
- Préserver une zone de calme
- Renforcer l'attractivité des modes de transports alternatifs à la voiture pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air
- Prévoir des mesures de désodorisation dans les sites identifiés comme pollués ou potentiellement pollués (BASOUL/BASAS)
- Situ BODS (sites avec construction d'usage)
  - En service
  - Potentiellement
- Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances sur les secteurs de projets
- Assurer la cohabitation entre FICP existants et les secteurs résidentiels

## DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES À PRENDRE EN COMPTE POUR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE - RISQUES NATURELS

PLU de Neuilly-Plaisance - Diagnostic - Décembre 2015



- Adopter les modalités de construction dans les zones d'alta inondation de la Marne et de remède de nappe
  - Risque d'inondation par débordement
  - Alta inond
  - Alta nappe
  - Alta inond
  - Alta nappe
  - Alta inond
  - Alta nappe
- Adopter les modalités de construction dans les zones soumise :
  - Risque d'affaissement
  - Risque de construction en zone de gaz
  - Alta renforcement des projets
  - Alta inond
  - Alta nappe
  - Alta inond
  - Alta nappe
- Prendre en compte les risques naturels lors de la conception des projets

## Evaluation des incidences dans les sites revêtant une importance pour l'environnement du fait de la présence du réseau Natura 2000

Neuilly-Plaisance présente un site Natura 2000 majeur identifié en première couronne parisienne. Il s'agit de l'entité du Parc des Coteaux d'Avron appartenant au site « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) et composé des espaces boisés installés sur les coteaux sud de la butte-témoin du plateau d'Avron.

Sur ce périmètre sont également inscrits deux arrêtés de protection de biotope mais également un classement aux Espaces Naturels Sensibles du département et des périmètres d'inventaires écologiques de type ZNIEFF.

Le site Natura 2000 présente à la fois des secteurs non ouverts au public et des secteurs plus anthropisés, particularité qui est à l'origine d'une diversité de paysages et d'habitats écologiques entre boisements, prairies ouvertes, milieux humides, espaces cultivés et jardinés... Malgré son caractère très urbain, le parc accueille des espèces, notamment d'oiseaux, remarquables, et pourrait à termes en héberger de nouvelles, en lien avec la création du parc intercommunal. La vulnérabilité du site est marquée par la fréquentation importante des espaces par le public, fréquentation qui ne peut toutefois être remise en cause en raison des nombreux enjeux sociaux liés à cet espace remarquable en première couronne d'agglomération parisienne.

L'ensemble des emprises Natura 2000 sont classées en zone Naturelle au plan de zonage du PLU permettant ainsi de limiter la constructibilité de ces espaces et d'assurer leur préservation. Seules les constructions nécessaires à leur valorisation sont ainsi autorisées en accord avec la forte vocation sociale de ces espaces remarquables. Les aménagements techniques nécessaires au fonctionnement des lignes de desserte en électricité ainsi que les travaux nécessaires au comblement des cavités pour permettre l'ouverture au public de nouveaux espaces sont également autorisés.

Entourés de zones urbanisées déjà constituées qui ne subiront pas de transformations majeures, les emprises Natura 2000 ne devraient ainsi pas subir d'incidences supplémentaires. Des inscriptions graphiques comme la lisière inconstructible permettent également d'assurer la préservation d'une frange naturelle entre espaces boisés et constructions.

Globalement, les choix de préservation du PLU sur le site Natura 2000 le préserve strictement. Aucun impact direct n'est donc à prévoir.



*Prescriptions graphiques au PLU au regard du périmètre Natura 2000  
ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis »*

## Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes supérieurs

D'après le code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU, lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale, « expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ». Le PLU de Neuilly-Plaisance s'inscrit bien dans le cadre des orientations dictées par les documents suivants, et présenté au sein du « tome 1b. Justifications » du rapport de présentation :

- Le Schéma Directeur Régional de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- Le Schéma de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France (SRCE)
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Marne Confluence en cours d'approbation ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Ile-de-France (SRCAE) et le Plan Climat de la Seine-Saint-Denis ;
- Le Contrat de Développement Territorial ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF).