

Élaboration du
PLU
de Neuilly-Plaisance

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

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

Table des matières

Rappel du Code de l'Urbanisme	4
OAP 1 : Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées ..	5
Contexte	6
Objectifs et enjeux.....	8
Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
Séquence 1 : Une entrée de ville structurante.....	9
<i>Développement urbain</i>	<i>9</i>
<i>Déplacements et stationnements</i>	<i>9</i>
<i>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue.....</i>	<i>10</i>
Séquence 2 : Un centre-ville élargi, garant d'une intensité urbaine de qualité.....	12
<i>Développement urbain</i>	<i>12</i>
<i>Déplacements et stationnements</i>	<i>12</i>
<i>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue.....</i>	<i>13</i>
Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin	16
<i>Développement urbain</i>	<i>16</i>
<i>Déplacements et stationnements</i>	<i>17</i>
<i>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue.....</i>	<i>17</i>
OAP 2 : Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux.....	19
Contexte	20
Objectifs et enjeux.....	21
Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
<i>Développement urbain</i>	<i>22</i>
<i>Déplacements et stationnements</i>	<i>24</i>
<i>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue.....</i>	<i>26</i>
OAP thématique : Trame Verte et Bleue	29
Contexte	30
Objectifs et enjeux.....	30
Orientations d'Aménagement et de Programmation	31
<i>Préserver l'armature verte et bleue structurante du territoire nocéen</i>	<i>31</i>

Profiter des espaces de projets pour développer l'identité végétale nocéenne 33

Tirer profit des services environnementaux rendus par la trame verte et bleue 34

Rappel du Code de l'urbanisme (L 151-6 et L 151-7)

Parties du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

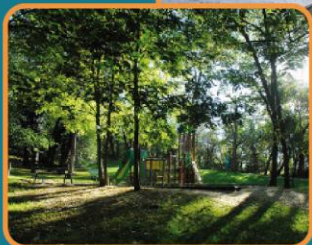
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.151-35. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

1. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées





Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Contexte :

La question de la structuration et de l'intensification de l'avenue du Maréchal Foch tient une place importante dans l'organisation future de la commune de Neuilly-Plaisance. Cet axe principal, qui dessert le territoire d'est en ouest est le support d'un développement urbain mixte où prend place trois ambiances différenciées et complémentaires :

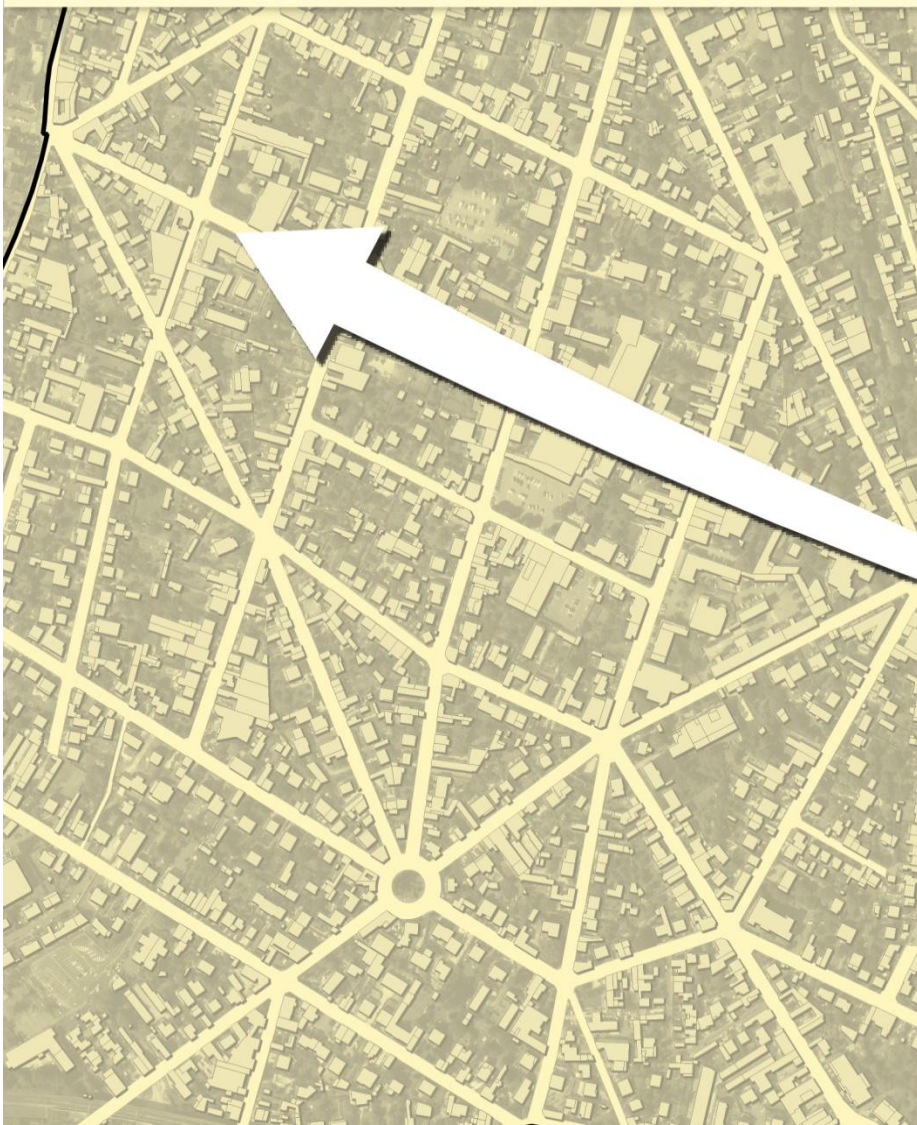
- La première séquence en entrée de ville Est du territoire, se caractérise par un profil urbain à dominante résidentielle où se juxtaposent ensembles pavillonnaires et collectifs. Ce tissu est à l'origine d'une implantation hétérogène qui n'accompagne pas la structuration de l'entrée de ville depuis Neuilly-sur-Marne. Toutefois, ce secteur présente des emprises foncières stratégiques faisant ou pouvant faire l'objet d'une mobilisation dans le cadre d'un projet urbain.
- La deuxième séquence présente, quant à elle, une ambiance plus urbaine avec un tissu mixte où s'entremêlent fonctions résidentielles, commerciales et équipements. Davantage rythmée par des constructions de type collectif à l'alignement, du moins à proximité de la place Jean Mermoz, cette séquence témoigne de l'entrée sur le centre-ville. L'épannelage des hauteurs progressif et les décrochages qui animent la voie constituent un réel potentiel pour l'intensification urbaine.
- La troisième séquence représente le centre-ville historique et animé de Neuilly-Plaisance. Principalement composé de bâtiments collectifs (pouvant aller jusqu'à R+4+C) et présentant des rez-de-chaussée commerciaux et de services le tout ponctué d'un patrimoine bâti remarquable, ce secteur témoigne d'une ambiance singulière et apaisée qui contribue à son attractivité.

Dès lors, concernées notamment par des projets de requalification et/ou de renouvellement et disposant d'un potentiel d'intensification notable, ces différentes séquences sont vouées à évoluer sur le long terme de manière différenciée afin de tenir compte de leurs propres caractéristiques.

Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016

Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit de village et de la ville jardin



Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité



Séquence 1 : Une entrée de ville structurante



Objectifs et enjeux :

Dans le prolongement et le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Neuilly-Plaisance, l'ambition de cette première Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle vise à positionner l'avenue du Maréchal Foch comme un axe structurant et support de développement pour le territoire nocéen. En ce sens, elle poursuit les objectifs suivants :

Séquence 1 :

- Valoriser et renforcer l'entrée de ville en s'appuyant notamment sur les projets urbains en réflexion et sur la trame végétale présente sur le secteur ;
- Offrir un nouveau souffle et davantage de visibilité à ce secteur en préservant les ambiances différenciées qui préexistent ;
- Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces ;
- Profiter du renouvellement du secteur pour développer les espaces végétalisés permettant de confirmer l'identité végétale de Neuilly-Plaisance.

La concrétisation de ces objectifs devra venir marquer l'entrée sur le territoire communal et témoigner de l'identité singulière de la commune : une ville de la proximité au cœur d'un écrin végétal.

Séquence 2 :

- Permettre l'émergence d'un front bâti intensifié et de qualité ;
- Encourager l'animation de la voie dans une optique de centre-ville élargi ;
- Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces ;
- Garantir un traitement qualitatif et continu du secteur qui témoigne de l'identité végétale de la commune.

La mise en œuvre de ces différents objectifs devra offrir les conditions d'une densification qualitative pour accompagner la structuration de cet axe principal, tout en tenant compte des caractéristiques intrinsèques du secteur (gabarit, formes urbaines, trame végétale, etc.).

Séquence 3 :

- Conforter et épaissir le centre-ville ;
- Végétaliser le secteur pour renforcer l'esprit de « ville jardin » ;
- Marquer davantage l'entrée dans le secteur et en faire un espace apaisé à l'ambiance « villageoise ».

Aussi, compte-tenu de la qualité urbaine de ce secteur, de la présence d'un patrimoine bâti remarquable et de l'ambiance qui s'y dégage, les intentions d'aménagement développées ci-dessous viseront à permettre un réaménagement du centre-ville sans pour autant faire défaut à sa dimension de proximité. Par ailleurs, il conviendra également d'anticiper les différents projets pour penser le réaménagement du secteur dans son ensemble et tendre vers un projet cohérent.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Une entrée de ville structurante

1.1 Développement urbain :

La valorisation de cette entrée de ville doit permettre d'insuffler une nouvelle image au quartier en anticipant, accompagnant le renouvellement et l'intensification de certains îlots. Pour porter ce développement, deux secteurs principaux ont été identifiés : l'un mobilisable à court terme et l'autre potentiellement mutable à plus ou moins long terme.

Ainsi, dans une logique de renforcement de la mixité sociale, le premier secteur devra permettre la construction de logements de type collectif. Située en entrée de ville, cette résidence à caractère social devra, par l'architecture et les gabarits qu'elle proposera, accompagner l'entrée de ville de manière qualitative. Son inscription dans son environnement devra être garantie par des accès de qualités et sécurisés.

Afin de composer avec le bâti environnant, la hauteur maximale ne pourra excéder R+4 et une attention particulière devra être portée au traitement des espaces « libres » via un aménagement paysager de qualité favorisant l'usage des essences locales et mêlant plusieurs strates (herbacées, arbustives et/ou arborées). Par ailleurs, un travail particulier sur l'interface espace public/ privé pourra être envisagé sous la forme d'un parvis minéral devant l'entrée principale du bâtiment afin de le faire dialoguer avec le reste du secteur.

Pour faire écho à ce projet de renouvellement et pour encadrer l'entrée sur le territoire communal, la libération du foncier actuellement occupé par le garage Citroën doit être anticipée. Ce secteur représente une réelle opportunité pour développer une opération de logements de type petits collectifs et/ou intermédiaires. De manière générale, la programmation future devra accorder une place généreuse aux espaces végétalisés afin de témoigner de l'ambiance et de l'identité communale.

Enfin, dans une logique d'affirmation de la Départementale 30 comme axe support de développement, une intensification de la trame bâtie devra être engagée de part et d'autre de la voie en permettant un épannelage progressif des hauteurs depuis la voie jusqu'en cœurs d'îlots.

1.2 Déplacements et stationnements :

Cette pénétrante transversale constitue un axe stratégique de la commune puisqu'elle permet de desservir le centre-ville commerçant de Neuilly-Plaisance. D'une largeur de 6 mètres sur cette section d'entrée de ville, elle est aujourd'hui le support de nombreux flux (tous modes confondus).

Dans une logique de diminution de l'usage de la voiture et de renforcement de la part des modes doux dans les déplacements quotidiens, la réalisation d'aménagements en faveur des déplacements en vélo est envisagée sur le secteur. Compte tenu du profil de voirie étroit, le principe de

mutualisation de l'espace de circulation sur chaussée est retenu. Il devra s'accompagner d'une modulation des vitesses de circulation et de dispositifs de signalisation adaptés indiquant la présence de cyclistes sur la chaussée.

Enfin, les principes d'aménagements mis en œuvre sur le secteur devront veiller à maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux.

1.3 Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue :

La composition de l'ensemble doit permettre d'amplifier la perspective paysagère et végétalisée de l'entrée de ville dont l'axe, rectiligne, canalise les vues en direction de la place Jean Mermoz.

Ainsi, l'alignement d'arbres existant qui encadre la perspective visuelle doit être préservé. Si lors d'aménagement de voirie, les arbres doivent être supprimés, de nouveaux sujets devront être replantés afin d'assurer la continuité de l'alignement. Les pieds d'arbres actuellement minéralisés pourront, dans le cadre d'une requalification, être re-végétalisés en favorisant l'implantation d'une strate herbacée par exemple.

Les espaces végétalisés privés et publics accompagnent de manière paysagère l'entrée de ville et contribuent à la valorisation du parc bâti collectif existant. Ils permettent également de créer des liens écologiques mais aussi fonctionnels (liaisons douces) vers certains équipements. Ainsi, ces espaces devront être maintenus.

Enfin, lors du renouvellement de certaines parcelles et îlots, les espaces libres de l'îlot situés entre le bâti et la limite de voirie devront dialoguer avec les aménagements paysagers existants environnants. Il sera ainsi prévu à minima l'aménagement d'une bande végétalisée mêlant différentes strates végétalisées.

Séquence 1 : Vers une entrée de ville structurante

PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016

Développement urbain :

- Anticiper la libération du foncier pour accompagner le renouvellement et l'intensification de certains îlots

Mettre en oeuvre le projet de résidence

- Permettre la construction de logements collectifs de type R+2+A+C au maximum
- Garantir un traitement paysager de qualité
- Favoriser son inscription dans son environnement en garantissant des accès de qualité et sécurisés
- Permettre une évolution du tissu bâti :
 - R+2 au maximum
 - R+3 au maximum
- Valoriser l'entrée de ville par des aménagements adaptés (principe de localisation)

Déplacements :

- Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée
- Maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux

Composition paysagère et inscription au sein de la TVB :

- Amplifier la perspective paysagère végétalisée de l'entrée de ville
- Conforter l'alignement d'arbres et favoriser la végétalisation des pieds d'arbres (principe de localisation)
- Maintenir les ensembles végétalisés qui ponctuent l'axe et participent à son ambiance paysagère
- Développer une épaisseur végétalisée qui dialogue avec les espaces existants (principe de localisation)



Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Un centre-ville élargi, garant d'une intensité urbaine de qualité

1.1 Développement urbain :

Les aménagements à venir devront contribuer à conforter et/ou structurer un front bâti cohérent et dynamique à proximité de la place Jean Mermoz, en généralisant un alignement sur les voies et emprises publiques et en travaillant les gabarits de construction pour atténuer les effets de décrochage. A ce titre, les nouvelles constructions et/ou surélévations pourront s'élever dans le respect d'une enveloppe constructible maximum de R+3.

L'idée est de conforter et de diffuser l'intensité urbaine d'ores-et-déjà présente sur le secteur en facilitant la réalisation d'un front bâti « dense » qui annonce l'entrée dans le centre-ville (Cf. séquence 3).

Outre la constitution d'un front urbain harmonieux et qualitatif, il s'agira également de permettre une évolution mesurée du tissu environnant en offrant, aux constructions, la possibilité de réaliser une extension et/ou une surélévation. Ces dernières devront être conçues dans le respect des formes architecturales et des matériaux environnants pour garantir un maintien des caractéristiques de la trame bâtie préexistante.

Enfin, la programmation urbaine du secteur veillera à confirmer la composition d'un quartier mixte, en confortant notamment :

- les dynamiques commerciales et de services de proximité présentes sur le secteur ;
- l'équipement scolaire en assurant son extension sur le foncier limitrophe ;
- les espaces de convivialité et de rencontre.

1.2 Déplacements et stationnements :

Dans le prolongement des réflexions et intentions d'aménagement évoquées pour la séquence précédente, la réalisation d'aménagements en faveur des déplacements en vélo devra également être étudiée pour assurer une continuité depuis l'entrée de ville et vers la polarité commerciale du centre-ville.

Par ailleurs, le maintien de la qualité des espaces de déambulation devra être poursuivi et un élargissement de trottoirs à proximité du carrefour Jean Mermoz envisagé afin de sécuriser les déplacements piétons et de conforter le traitement urbain des espaces publics depuis l'entrée de ville.

Pour tenir compte du rétrécissement de voirie aux abords de la place Jean Mermoz, des dispositifs matérialisant l'interdiction de stationnement sur voirie pourront être mis en place afin de lutter contre le stationnement illicite. Par ailleurs, pour accompagner ces mesures, la nouvelle programmation sur le secteur devra permettre de réaliser de manière prioritaire les places de stationnement sur l'assiette foncière des différents projets.

Enfin, le parking ouvert au public situé dans le prolongement de la Voie Lamarque constitue une poche de stationnement stratégique en entrée de centre-ville. Toutefois, les aménagements qui y ont été récemment réalisés (revêtement imperméable) créent une véritable rupture au sein de cet ensemble piétonnier.

Face à ces constats, il s'agira de maintenir cet espace de stationnement tout en permettant sa végétalisation afin de garantir son intégration paysagère et de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales tout en annonçant l'entrée sur la Voie Lamarque. Pour ce faire, un principe de dalles engazonnées ou bien de bandes végétalisées ou encore de plantations pourra être réalisé.



Exemples de parkings végétalisés

Source : O2d environnement

Cette deuxième séquence prend fin sur la place Jean Mermoz qui assure aujourd'hui à la fois le lien entre les deux sections de la Voie Lamarque et l'organisation, la diffusion des flux automobiles sur le territoire. Dans l'optique du développement des modes doux, un partage modal de la voirie devra être réalisé afin de faciliter et de sécuriser son franchissement par les différents modes de déplacement.

1.3 Composition paysagère et inscription au sein de la Trame verte et Bleue :

Sur cette séquence, l'alignement d'arbres qui s'inscrit en continuité de la séquence 1 doit être préservé. Si des requalifications de voirie ou d'aménagement nécessitent l'abattage de certains sujets, alors ceux-ci devront être replantés afin de maintenir le principe d'alignement qui participe à la qualité paysagère de l'axe.

De même, les arbres à grand développement de la place Jean Mermoz devront être compensés à hauteur de 1 pour 1 si un abattage est rendu nécessaire par un aménagement, et ce, de manière à préserver le caractère boisé de la place qui assure par ailleurs le lien entre les deux entités de la Voie Lamarque.






Cette dernière devra être préservée comme support écologique mais aussi en tant que facilitateur de liaison douce. Les façades et espaces libres des propriétés en limite avec la Voie Lamarque devront être paysagés et végétalisés afin de créer une certaine continuité. Les clôtures devront être végétalisées et être perméables afin de faciliter le passage de la petite faune.

Sur l'axe du Chemin de Meaux, les espaces libres en pieds d'immeubles collectifs et les espaces publics devront être maintenus pour participer à la qualité paysagère de l'axe, en continuité avec la place Jean Mermoz.




Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016





Développement urbain :

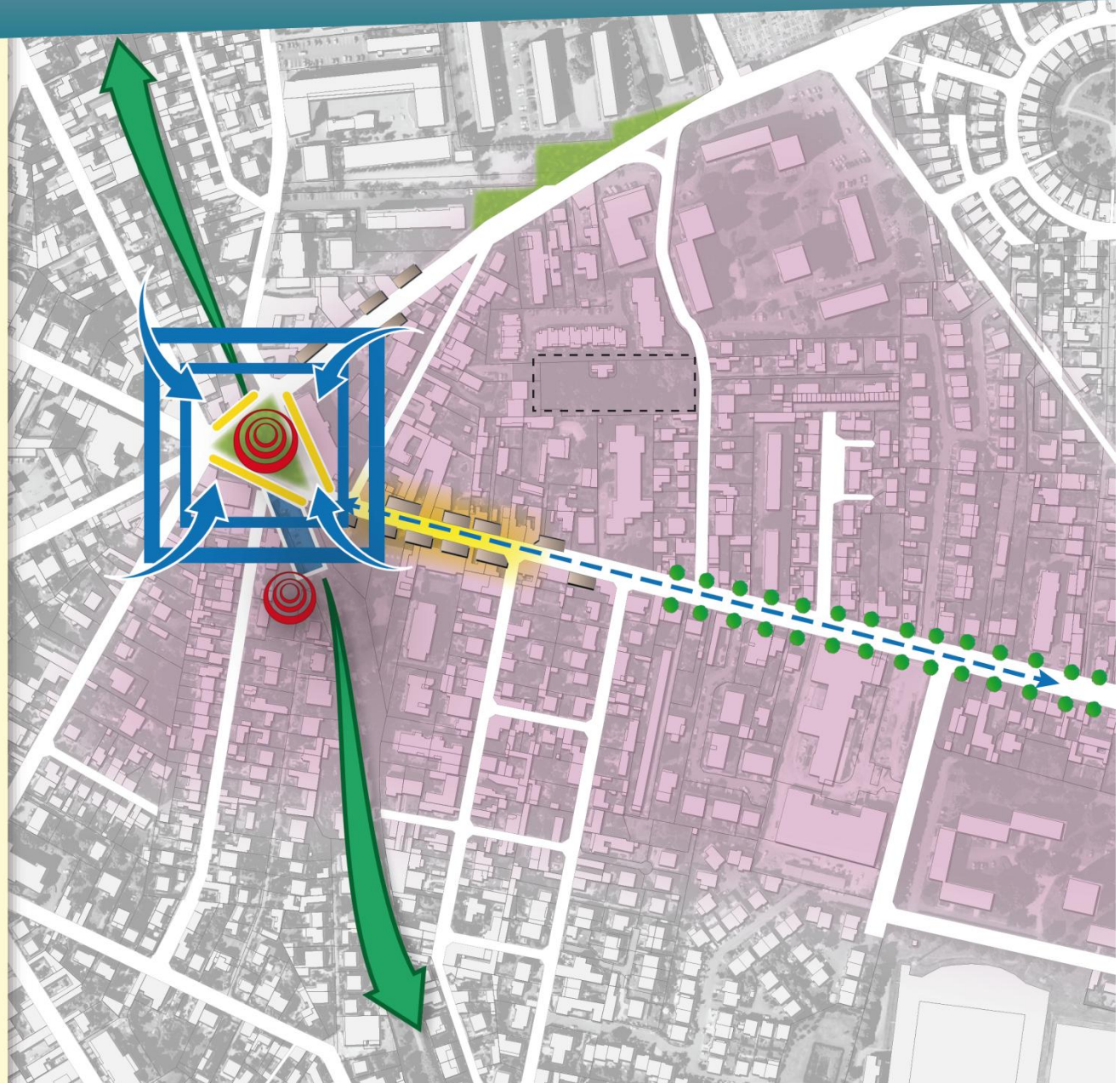
-  Encourager l'émergence d'un front bâti dense et harmonieux en travaillant les gabarits de construction
-  Conforter les ensembles bâtis cohérents en leur offrant la possibilité d'une évolution mesurée
-  Envisager la libération du foncier pour accueillir l'extension de l'école Foch
-  Maintenir les dynamiques commerciales et de services présentes sur le secteur
-  Mettre en valeur les espaces de convivialité et de rencontre

Déplacements et stationnements :

-  Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée
-  Relier les espaces de convivialité en réaménageant et en végétalisant l'espace de stationnement
-  Pacifier le carrefour Jean Mermoz et faciliter son franchissement en garantissant un partage modal de la voirie sécurisée

Composition paysagère et inscription au sein de la TVB :

-  Préserver la Voie Lamarque comme support de corridor écologique et facilitateur de liaisons douces
-  Traiter de manière qualitative les façades donnant sur la voie Lamarque
-  Maintenir les alignements d'arbres sur l'axe D30 pour garantir son urbanité
-  Conforter les aménagements végétalisés pour assurer une continuité paysagère



Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Séquence 3

Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit de « village » et de la ville jardin

1.1 Développement urbain :

De par l'architecture, l'agencement des constructions, les commerces et services qu'il propose ou encore le traitement des espaces publics, le centre-ville historique de Neuilly-Plaisance témoigne d'une ambiance singulière reflétant l'esprit de « village ». Le développement futur du secteur devra être réalisé dans le respect de cette identité afin de préserver et d'étendre ces atouts sur l'entièreté du périmètre.

Il s'agira notamment de poursuivre la rénovation des espaces publics le long de l'avenue du Maréchal Foch et des sections sud de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue du Général de Gaulle en harmonisant les revêtements au sol et le mobilier urbain. Les logiques de trottoirs traversant et de bordures arasées devront être prioritairement recherchées afin d'atténuer les démarcations entre la chaussée et les espaces de déambulation.

Dans une perspective d'animation de l'axe principal et de renforcement de l'attractivité, les linéaires commerciaux devront être durablement valorisés en garantissant un traitement qualitatif des devantures et en assurant leur maintien sur le secteur. Afin de compléter l'offre en commerces et services existante, de nouvelles cellules commerciales ou de services pourront être réalisés en rez-de-chaussée d'un bâtiment existant ou d'une construction nouvelle.

Enfin, dans une logique d'épaississement du centre-ville trois secteurs clés ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un réaménagement urbain :

- L'îlot Mairie ;
- Le parking de la place du marché ;
- Le parking Clémenceau.

Sur le premier secteur, une « réorganisation » de la trame bâtie devra être engagée afin de réintroduire et/ou révéler une trame végétale en cœur d'îlot.

Cette « réorganisation » devra conserver les variations de hauteurs présentes sur le secteur pour créer un rythme bâti et éviter l'uniformisation des constructions. Toutefois les façades donnant sur l'avenue du Maréchal Foch, présentant des étages courants en retrait et créant un rapport difficile à la rue et des ruptures dans le front urbain, devront être retravaillées.

A l'occasion de ce projet, le parvis de l'hôtel de ville pourra être repensé afin de renforcer la continuité avec l'espace public et ainsi lui offrir une plus grande lisibilité.

S'agissant des deux parkings, leur réinvestissement et mutation devront permettre d'insuffler une nouvelle dimension au quartier en permettant des opérations de logements ; sur le parking du

Marché, l'opération projetée pourront accueillir des commerces et activités de service en rez-de-chaussée. Celles-ci devront de par leur gabarit participer à « l'épaississement » du centre-ville tout en respectant les caractéristiques du bâti alentour. Dès lors, l'habitat collectif sera privilégié.

La mutation de ces deux parkings à plus ou moins long terme devra s'accompagner de la relocalisation d'espace(s) de stationnement sur le secteur ; compte tenu du peu de disponibilité foncière, il pourra être envisagé la réalisation d'un parking souterrain sous réserve de faisabilité technique et financière.

1.2 Déplacements et stationnements :

L'organisation de la trame viaire et le traitement des espaces publics (voie à sens unique, zone 30, largeur de trottoirs généreuse, etc.) attestent de la volonté de pacifier les flux de circulation sur le secteur.

Aussi, pour accompagner la requalification des espaces publics détaillée plus haut et renforcer l'esprit de « village », la mise en œuvre d'une zone de circulation apaisée sera privilégiée en hyper-centre.

L'objectif est de tendre vers une meilleure cohabitation entre piétons et véhicules motorisés de faible vitesse en responsabilisant chacun des usagers et en instaurant un principe de prudence du plus fort (le véhicule) envers le plus faible (le piéton).

Pour ce faire, il s'agira de mettre en œuvre plusieurs dispositifs sur le tronçon central de l'avenue du Maréchal Foch en :

- Maintenant et étendant la modération de la vitesse de circulation à 30 km/h ;
- Matérialisant l'entrée et la sortie de la zone de circulation apaisée par une signalétique adaptée (panneaux, marquages au sol, etc.).

Ce dispositif pourra à terme être déployé sur une plus large partie du secteur.

Enfin, en lien avec la mutation des deux espaces de stationnement précités, la relocalisation de places de stationnement sera privilégiée sur les parcelles comprises entre le 52 et le 62 avenue du Maréchal Foch. D'une capacité future estimée autour d'une centaine de place, la réalisation de ce parc de stationnement devra s'effectuer en sous-sol.

1.3 Composition paysagère et inscriptions au sein de la Trame Verte et Bleue :

Les éléments de patrimoine bâti, témoins de l'histoire de Neuilly-Plaisance, devront être maintenus afin d'assurer la mémoire et l'attachement culturel au tissu bâti du centre-ville, et plus largement, du territoire communal.

Les alignements d'arbres qui ponctuent certaines des voies perpendiculaires à l'avenue Foch devront être préservés. Les linéaires devront être végétalisés à la suite d'opérations de requalifications qui auraient conduit à l'abattage de sujets plantés.

Sur ce secteur mixte et dense mêlant habitat, animation commerciale et équipements, une ambiance végétale devra être réintroduite en travaillant notamment à la recréation de promenades vertes.

Celles-ci devront être végétalisées en diversifiant les strates végétales et en réalisant dans la mesure du possible des cheminements non imperméabilisés. Les cœurs d'îlots devront également être valorisés en maintenant de larges emprises de pleine terre et en assurant leur végétalisation notamment par des arbres à grand développement dans la limite des contraintes du milieu bâti.




Séquence 3 : Un centre-ville épaissi témoin de l'esprit de village et de la ville jardin

PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016



Développement urbain :

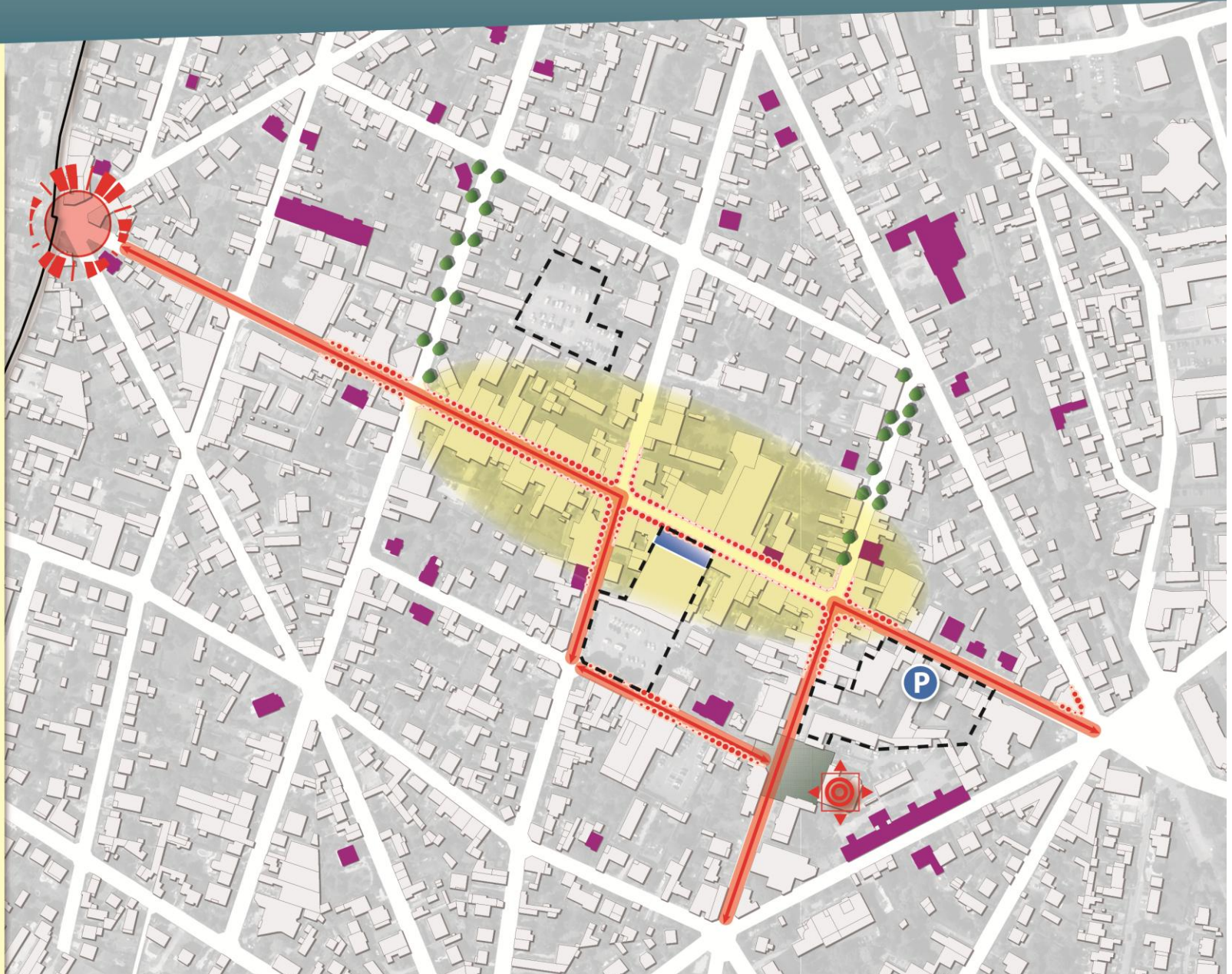
-  Accompagner la réalisation de projets sur la place du Marché, sur le parking Clémenceau et sur l'îlot Foch / de Gaulle
-  Envisager de poursuivre la rénovation des espaces publics du centre-ville en harmonisant les revêtements
-  Ouvrir la mairie sur le centre ville
-  Repenser le parvis à l'hôtel de ville qui allie minéralité et végétalisation
-  Valoriser l'entrée de ville par des aménagements adaptés
-  Conforter la dynamique commerciale

Déplacements et stationnements :

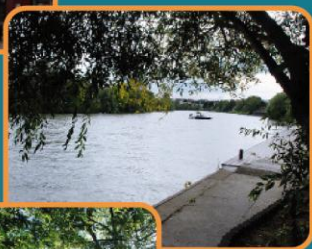
-  Apaiser les flux sur l'axe commerçant en privilégiant la mise en oeuvre d'une zone de circulation apaisée pour renforcer l'esprit «village»
-  Favoriser des espaces de stationnement courte durée (principe de localisation)
-  Relocaliser les espaces de stationnement pour assurer l'accessibilité aux commerces et services du centre-ville

Composition paysagère et inscription au sein de la TVB :

-  Mettre en valeur le patrimoine bâti
-  Préserver les alignements d'arbres
- Envisager de réintroduire une ambiance végétale en centre ville



2. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux





Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Contexte :

Prenant place de part et d'autre du boulevard Gallieni, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au contact des franges du Perreux-sur-Marne et de Neuilly-sur-Marne et à proximité immédiate des bords de Marne. Il accueille également la gare du RER A de Neuilly-Plaisance qui concentre de nombreux flux voyageurs.

Entrée de ville structurante de la commune, le secteur constitue un site singulier du paysage nocéen de par les gabarits et fonctions qu'il présente et les potentialités qu'il offre en termes de renouvellement urbain.

Ce tissu urbain mixte où s'entremêlent fonctions résidentielles, commerciales et d'activités se compose principalement de bâtiments collectifs (R à R+6+A) présentant des rez-de-chaussée ponctués de commerces et services aux devantures peu attractives.

Par ailleurs, si l'implantation du bâti à l'alignement confère au secteur une certaine harmonie, la succession des projets urbains depuis les années 60 induit, quant à elle, un épannelage des hauteurs et des styles architecturaux diversifiés qui mettent à mal l'unicité du lieu et complexifient la lecture de l'axe.

En outre, si de prime abord ce secteur concentre bon nombre des atouts nécessaires à la constitution d'une véritable centralité (accessibilité plurimodale, mixité fonctionnelle, densité, etc.) la qualité, l'organisation des espaces publics ou encore le manque d'aménagements adaptés nuisent à l'attractivité et à la fonctionnalité des lieux.

Dès lors, concerné notamment par le projet de requalification de l'Ex-RN34 ainsi que par l'opération de restructuration de la gare du RER A et disposant de larges emprises foncières potentiellement mutables (terrains de la RATP), ce secteur est voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique ; en témoignent les orientations du SDRIF qui prônent notamment une intensification des secteurs de gare et une valorisation des entrées de ville.

Ces éléments de contexte, où se conjuguent, aussi bien des logiques métropolitaines que locales confirment la nécessité d'appréhender ce secteur selon une approche multi-scalaire afin d'orienter le devenir du secteur.

Objectifs et enjeux :

Dans le prolongement et le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Neuilly-Plaisance, l'ambition de cette seconde Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle consiste à encadrer le renouvellement du secteur, afin notamment de :

- Remodeler le paysage de l'ex-RN 34 en atténuant son caractère routier et en affirmant ses dimensions urbaines pour qu'elle ne soit plus perçue comme une coupure mais comme un espace convivial et attirant ;
- Faire évoluer certains îlots pour garantir l'émergence d'un front urbain dense et harmonieux ;
- Conforter la mixité sociale et fonctionnelle présente sur le secteur ;
- S'appuyer sur la restructuration du pôle gare pour impulser de nouvelles logiques de mobilité sur le secteur et anticiper l'arrivée probable d'un TCSP ;
- Profiter de la requalification du secteur pour recréer les continuités vertes support de liaisons douces notamment en direction des grandes entités telles que la Voie Lamarque ou les Bords de Marne.

Aussi, compte-tenu des contraintes environnementales présentes sur le secteur, les intentions d'aménagement développées ci-dessous viseront à concilier projet de renouvellement et d'intensification urbaine avec le risque « inondation » et la valorisation des espaces de nature.

Par ailleurs, le secteur de projet s'inscrivant dans une échelle de réflexion plus large (études de requalification de l'ex-RN 34 réalisée par l'APUR), une attention particulière devra être portée à la cohérence des aménagements envisagés dans cette OAP avec ceux existants ou projetés sur les communes limitrophes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1.1 Développement urbain :

Le réaménagement de ce secteur doit permettre d'insuffler une nouvelle image et dimension à ce quartier en engageant une opération de renouvellement urbain d'envergure au travers d'interventions sur le bâti et sur les espaces publics.

Il s'agira notamment d'y développer un quartier vivant, multifonctionnel qui participe, de par la programmation envisagée, très largement à la réalisation des objectifs de nouvelles constructions affectées à la commune et ce, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dès lors, l'amélioration du cadre de vie et l'intensification urbaine devront être recherchées au travers des objectifs suivants :

- **Créer davantage d'interactions entre les tissus urbains limitrophes et le boulevard Gallieni :**

Si des travaux de réaménagement de voiries sont nécessaires dans le cadre de la requalification du boulevard Gallieni en boulevard urbain (cf. 1.2), un travail sur le tissu urbain qui le jouxte l'est également afin de permettre l'expression d'une vie locale riveraine.

Dans la poursuite des opérations de renouvellement urbain d'ores-et-déjà réalisées sur le secteur, il s'agira d'engager la requalification de trois îlots « dégradés » en permettant la réalisation d'opérations mixtes (habitat et commerces en pied d'immeuble) d'une hauteur maximum de R+7.

Par ailleurs, au moins 30 % des logements réalisés sur ces trois îlots devront contribuer au renforcement du parc social de la commune (soit en accession aidée, soit en locatif social).

Outre ces trois secteurs de renouvellement, il s'agira également de favoriser la constitution d'un front urbain cohérent le long du boulevard en permettant notamment un épandage des hauteurs harmonieux tout en assurant des percées visuelles en direction des cœurs d'îlots et/ou des bords de Marne. Pour ce faire, un linéaire de hauteur cohérent devra être recherché (R+7 maximum) afin de limiter les décrochages trop importants sur le front de rue.

Enfin, dans une logique d'animation et d'attractivité, les rez-de-chaussée commerciaux devront être mis en valeur en engageant un travail de requalification des devantures commerciales afin de leur offrir une plus grande visibilité et de garantir leur accessibilité à tous.

- **Garantir un front urbain cohérent en saisissant les opportunités présentes sur le secteur :**

L'OAP prévoit d'organiser la mutation du foncier actuellement occupé par la RATP aux abords immédiats du boulevard Gallieni en permettant des opérations de constructions et/ou de renouvellement sur ces terrains potentiellement mutables.

Ce site stratégique d'une superficie de plus de 2 hectares, localisé en entrée de ville à proximité immédiate de la gare RER A et des bords de Marne, représente un potentiel d'urbanisation notable pour accompagner l'évolution de la physionomie du secteur.

Dès lors, dans le respect de la morphologie urbaine de cet axe d'entrée de ville, les constructions devront s'implanter à l'alignement et s'inscrire dans un volume de type R+7 au maximum. Il s'agira également de porter un soin à l'architecture des façades et à la transition avec les espaces publics afin d'animer le front de rue.

Par ailleurs, dans un souci d'ouverture de la ville sur les bords de Marne, des porosités visuelles et physiques devront être réalisées afin d'intégrer ces nouvelles constructions dans leur environnement proche et de garantir par la même occasion une meilleure visibilité et accessibilité des bâtis d'activités. Aussi, un jeu de hauteur et/ou un maillage de liaisons mixtes pourront être recherchés afin d'offrir des vues sur le cœur d'îlot et/ou les bords de Marne.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, ce secteur devra conforter la vocation mixte du quartier en permettant prioritairement l'implantation de constructions à usage d'habitation ponctuées de commerces et services. La programmation devra participer aux objectifs de mixité sociale en comprenant au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Enfin, l'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace tout en veillant à réintroduire une trame végétale qualitative qui annonce celle des bords de Marne.

- **Permettre la valorisation et l'affirmation du foncier d'activités :**

La reconfiguration de ce quartier doit s'accompagner d'une valorisation et d'une affirmation du foncier d'activité pour permettre d'une part, de contribuer à la création de nouveaux emplois sur le territoire et d'autre part de répondre aux besoins des entrepreneurs et salariés.

En ce sens, le parti d'aménagement retenu vise à « repenser » la place des bâtiments d'activité sur le secteur qui aujourd'hui dialoguent trop peu avec le reste du secteur.

En effet, tantôt masqués par les emprises de la RATP ou de la voie ferrée, ces derniers semblent davantage tournés vers la Marne et ne témoignent pas de la présence d'un tissu économique sur la commune. Aussi, dans le cadre de la mutation probable des emprises de la RATP, le projet d'aménagement futur devra veiller à intégrer davantage les bâtiments d'activité dans le fonctionnement du quartier.

Enfin, pour parfaire cette volonté de renforcement de la visibilité de la zone d'activité, il pourra être envisagé l'émergence d'un « tiers lieux » pour répondre aux besoins des entrepreneurs, jeunes actifs et étudiants et initier des nouvelles dynamiques au sein du tissu économique nocéen.

- **Concevoir l'aménagement du secteur selon les principes du développement durable :**

Dans le but de s'inscrire dans la transition énergétique, les futures constructions devront appliquer les principes du bioclimatisme (gestion des apports solaires en été et en hiver, favoriser l'éclairage naturel, pièces de vie exposées au sud...), tout en tenant compte des contraintes urbaines et naturelles du secteur notamment en termes d'implantation.

Les nouvelles constructions et les différents aménagements seront fonctionnalisés pour participer au fonctionnement environnemental du secteur : temporisation et/ou récupération des eaux pluviales en toitures terrasses ou sur les espaces libres, implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toitures...

1.2 Déplacements et stationnements :

Le réaménagement urbain de ce secteur doit s'accompagner d'une requalification du boulevard Gallieni afin de concilier vie locale et circulation sur un même espace.

Il s'agira notamment d'y développer, en collaboration avec les autorités compétentes, un profil de voirie adapté permettant une pacification des flux de transit et un partage modal équilibré et sécurisé invitant notamment les piétons à réinvestir les lieux.

En ce sens, le parti d'aménagement consiste à favoriser l'émergence d'un boulevard urbain sur le tronçon au travers notamment des intentions suivantes :

- **Requalifier le boulevard Gallieni pour en faire un espace plus urbain et témoin de l'identité nocéenne :**

La reconfiguration de la voirie devra permettre une réorganisation des différents flux de déplacements sur l'ensemble du boulevard en proposant des aménagements sécurisés pour tous et accompagner la requalification de l'entrée de ville depuis le Perreux-sur-Marne et Neuilly-sur-Marne. Dès lors, la recherche d'une desserte optimale sur le secteur (liaisons douces, transports collectifs et véhicules particuliers) permettra de concilier aménagements urbains qualitatifs, mobilités locales et déplacements intercommunaux tout en modulant, *de facto*, les vitesses de circulation.

Par ailleurs, en réponse aux orientations du SDRIF, le nouveau profil de voirie devra être pensé en lien avec l'arrivée probable d'un TCSP sur le secteur. Les aménagements devront également intégrer les modes de déplacement doux sur l'ensemble du boulevard pour améliorer les conditions de circulations des piétons et des cyclistes. A ce titre, une place généreuse devra être accordée aux espaces publics et/ou aux voies douces en assurant leur continuité et accessibilité.

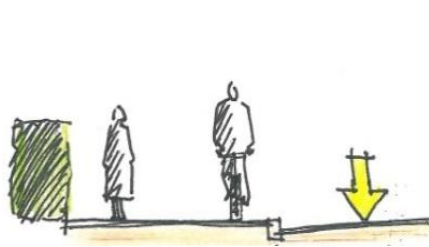
De plus, un travail sur le paysagement, le mobilier ou encore l'éclairage urbain de ces espaces publics devra être engagé afin de leur conférer une ambiance propice à l'épanouissement des fonctions urbaines riveraines.

Pour accompagner la vitalité de cet axe et faciliter sa pratique au quotidien, le lancement d'actions ponctuelles visant l'amélioration de la traversée piétonne tout au long de l'axe sous tendront les objectifs de pacification et de cohabitation entre modes de transport.

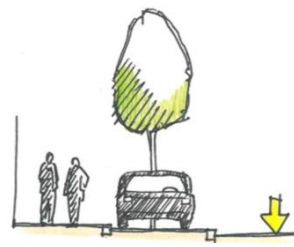
Enfin, la question du stationnement sera prise en compte en amont des aménagements à venir :

Concernant le stationnement résidentiel, il devra être réalisé en priorité sur l'assiette foncière des projets en adaptant les normes en fonction de la desserte du secteur par les transports en commun structurants et/ou en initiant des logiques de mutualisation.

Le stationnement public sur voirie devra, quant à lui, garantir une bonne accessibilité aux commerces et favoriser la rotation des véhicules. Pour ce faire, des dispositifs de stationnement « minutes » ou « courtes durées » pourront être envisagés aux abords immédiats des linéaires commerciaux. Les parcs de stationnements présents sur le secteur devront également gagner en visibilité afin d'optimiser leurs usages au quotidien.



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé au stationnement, terre-plein central végétalisé, etc.)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

- **Profiter du projet de requalification de la gare RER pour renforcer les logiques intermodales :**

En lien avec le projet de requalification de la station RER de Neuilly-Plaisance, il s'agira de retravailler et d'optimiser les aménagements existants aux abords immédiats de la gare afin de limiter les ruptures de charge lors des déplacements intermodaux.

Cette requalification sera notamment l'occasion d'une part, d'anticiper l'arrivée d'un TCSP en réalisant une station, sécurisée et qualitative, permettant de desservir la gare RER et d'autre part, d'atténuer l'ambiance minérale et la monumentalité des infrastructures en végétalisant ponctuellement ce secteur. Par ailleurs, il s'agira également d'affirmer ce pôle multimodal en valorisant les aménagements existants tels que le parc de stationnements vélos, les bornes de véhicules électriques ou encore les cheminements doux.

L'idée est d'offrir à la gare RER de Neuilly-Plaisance un parvis fonctionnel qui allie minéralité et végétalisation où les différents modes de déplacements cohabitent et ce, de manière sécurisée et lisible.



Exemples du pôle multimodal de Bourg-en-Bresse.

Source : Philippe Martyniak illustrateur et Gautier, Conquet Architectes

1.3 Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue :

L'un des objectifs sur ce secteur est de retrouver l'ambiance végétale caractéristique de la commune. Pour cela, les espaces boisés des berges accompagnant les bords de Marne doivent être maintenus.

Afin d'atténuer l'ambiance minérale et la monumentalité des infrastructures liées à la gare, l'espace public devra être végétalisé à l'occasion de requalifications au moyen d'aménagements adaptés tout en permettant les circulations des nombreux usagers du secteur. Les éléments végétalisés mis en œuvre pourront également s'inscrire sur le bâti (mur végétalisé, plantes grimpantes...).

L'axe de l'ex-RN 34 devra également participer à l'effort de végétalisation pour atténuer les ruptures, et participer à requalifier de manière paysagère le secteur notamment en cadrant les vues au moyen d'alignements d'arbres à grand développement. La végétalisation de l'espace public devra également mêler la diversification des espèces et des strates végétales plantées : bandes herbacées accompagnant les alignements d'arbres, implantations de haies...

D'autre part, afin d'assurer une liaison paysagère qualitative entre la Voie Lamarque et les Bords de Marne, il s'agit d'aménager une traversée qualitative qui lie les deux tronçons de la Voie Lamarque au moyen d'un revêtement qualitatif et continu qui permette de lire dans l'espace la continuité douce.

Depuis l'ex-RN 34, il s'agira d'inviter à la découverte des berges en maintenant des perméabilités visuelles sur les voies perpendiculaires qui y mènent. Des aménagements paysagers, des revêtements différenciés ou des éléments de mobilier urbain pourront y contribuer.

Enfin, il s'agit de renforcer le rôle récréatif et écologique des bords de Marne en confortant les aménagements existants : espace public de rencontre, espace récréatif, liaison douce...

La qualité écologique du secteur devra également être mise en valeur en portant une attention particulière 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.

OAP 2 : Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016

Développement urbain :

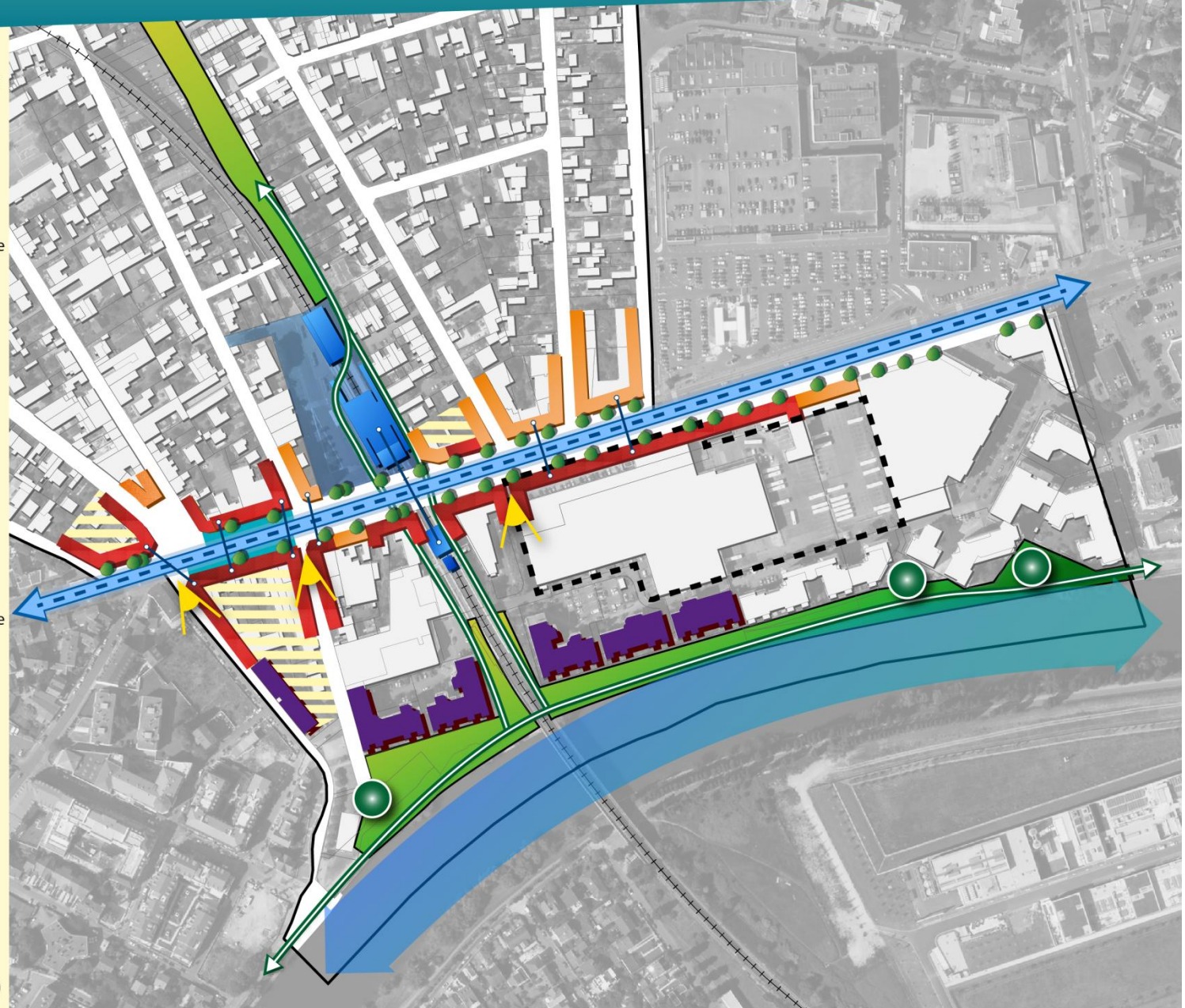
- Permettre l'émergence d'un front urbain mixte et dense (R+7 max)
- Maintenir les fronts bâtis existants en engageant si besoin des logiques de réhabilitation des cellules commerciales en pied d'immeuble
- Engager une requalification des îlots
- Anticiper la libération des terrains RATP pour permettre d'accueillir un projet urbain qui qualifie l'entrée de ville
- Conforter le bâti d'activité et lui garantir une meilleure visibilité

Déplacements et stationnements :

- Requalifier le boulevard Gallieni pour accompagner sa reconversion en boulevard urbain
- Anticiper l'arrivée probable d'un TCSP sur l'axe
- Accompagner le projet de restructuration de la gare RER
- Favoriser l'émergence d'un pôle multimodal de qualité qui allie minéralité et végétalisation
- Faciliter et sécuriser les franchissements
- Envisager la réalisation de stationnements minute

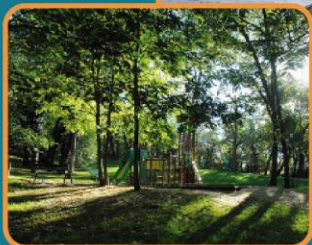
Composition paysagère et inscription au sein de la TVB :

- Valoriser la Marne comme un espace de loisirs support de biodiversité
- Conforter les aménagements récréatifs et de loisirs existants
- Maintenir les espaces boisés structurants
- Valoriser les cheminements doux existants
- Favoriser les perméabilités visuelles et les aménagements qui incitent à la découverte des berges
- Accompagner la requalification de la voirie par une végétalisation de l'espace public mêlant plusieurs strates (arbusives, herbacées, arborées)



3. L'OAP

Trame verte et Bleue





L'OAP thématique Trame verte et bleue

Contexte :

Le territoire de Neuilly-Plaisance se caractérise par la présence d'un réservoir de biodiversité remarquable en tissu urbanisé à travers le Parc des Coteaux d'Avron, qui constitue l'une des entités du site Natura 2000 « Site de Seine Saint Denis ». Plus au sud, la Marne et ses berges constituent un corridor remarquable de la trame bleue francilienne.

Au-delà de ces entités naturelles d'envergure, le tissu nocéen est constitué de nombreux éléments végétalisés qui maillent le territoire et constituent des corridors, linéaires ou en pas japonais, assurant des continuités écologiques de qualité : la Voie Lamarque, les alignements d'arbres, les espaces verts privés...

Les éléments de la trame verte et bleue participent aussi à la qualité du cadre de vie en constituant des éléments paysagers remarquables (Parc des Coteaux d'Avron...), mais aussi pour leur fonction de loisirs (berges cyclables de la Marne, jeux pour enfants...), ou de production potagère (jardins familiaux, potager à partager), et à visée pédagogique (sensibilisation à l'environnement...).

Objectifs et enjeux :

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'OAP thématique Trame Verte et Bleue consiste à décliner sur l'ensemble du territoire communal des orientations traduisant les objectifs suivants :

- Préserver les grands espaces de biodiversité, supports écologiques mais aussi paysagers confortant l'image végétalisée de la commune ;
- Prévenir l'évolution du tissu urbanisé et accompagner la réalisation des projets sur la commune ;
- Valoriser le potentiel multifonctionnel de la trame verte et bleue.

Le projet devra donc permettre la cohérence du réseau écologique présent sur la commune et garantir sa pérennité. Il devra également s'appuyer sur une structure d'espaces publics et d'espaces privés végétalisés qui permette d'appréhender les qualités paysagères et écologiques du tissu nocéen.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

1.1 Préserver l'armature verte et bleue structurante du territoire nocéen

- **Maintenir et préserver les grands réservoirs de biodiversité : Parc des Coteaux d'Avron, Berges de la Marne**

Le réservoir majeur du Parc des Coteaux d'Avron, boisé, doit être protégé et son emprise maintenue. Toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 au minimum, à l'aide d'essences similaires.

Les lisières de ce boisement remarquable sont inconstructibles et constituent des zones tampons jouant un rôle de protection. Toutefois, celles-ci étant déjà fortement urbanisées, les constructions existantes dans cette bande pourront faire l'objet de travaux de requalification afin de maintenir et valoriser le patrimoine. Ces modifications devront s'intégrer parfaitement dans le site et prendre en compte son caractère patrimonial végétal. Ces espaces de transition devront être traités de manière qualitative en jouant sur les strates végétales et leur progressivité, et ce, tant dans un but paysager qu'écologique. Les clôtures devront être perméables au passage de la petite faune afin de maintenir des échanges écologiques de qualité.

D'autre part, les espaces constitutifs des Bords de Marne doivent conserver leur profil naturel à dominante végétale : la ripisylve doit être protégée et restaurée lorsque cela est nécessaire. Les éléments arborés existants doivent être maintenus, remplacés ou compensés par des éléments de même valeur écologique ou paysagère. Tout aménagement constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et des sédiments (seuil, barrage...) est proscrit.

- **Conserver le maillage de la trame urbaine végétale constitutive de continuités écologiques**

Les espaces verts publics constituent des éléments des corridors en pas japonais dans la ville et doivent être maintenus. Seuls les aménagements à vocation de valorisation écologique, de loisirs ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions très limitées. Il s'agit aussi de favoriser leur réaménagement en espaces perméables de pleine terre et végétalisés le cas échéant. Lorsque l'espace fait l'objet d'un renouvellement, il doit se traduire par l'implantation d'une diversité de milieux (strates herbacées, arbustives et arborées).

En relais de la préservation des espaces verts publics, celle des jardins privés, cœurs d'îlots de l'habitat pavillonnaire ou collectif est demandée afin de maintenir un maillage végétal suffisamment dense pour jouer un rôle de corridor en pas japonais, et de garantir la qualité du cadre de vie à Neuilly-Plaisance. Au sein de ces espaces, un principe d'évolution du bâti existant avec maintien d'un cœur d'îlot vert permettra de ménager des espaces sensibles tout en valorisant le bâti résidentiel. Ainsi, le développement des constructions et l'imperméabilisation des fonds de parcelle seront limités.

Les espaces en friches et notamment leur couverture végétale (des talus de voie ferrée ou de certains espaces des délaissés de l'ancienne A103) seront préservés. Une gestion différenciée, favorable à la biodiversité sera appliquée en cohérence avec les usages adjacents.

Les alignements d'arbres existants, localisés sur l'emprise publique, doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter le fractionnement des alignements. Dans le cas où une suppression est rendue obligatoire pour la bonne réalisation d'un projet, le remplacement de ces éléments au sein de l'emprise du projet est prévu en créant de nouveaux alignements. En cas d'impossibilité, cette suppression est compensée au sein d'un autre alignement d'arbres dans la ville.

■ **Favoriser la biodiversité sur le territoire communal**

Dans le but d'assurer une continuité écologique et paysagère entre le parc boisé des Coteaux d'Avron et l'espace public, une palette végétale urbaine tenant compte des essences forestières pourra être développée lors du réaménagement de certaines voies. L'implantation des espèces végétales devra s'effectuer en prenant en compte le milieu urbain : taille des espèces, fosses de terre végétale assurant le bon développement de l'arbre...

Les espaces ciblés par les arrêtés de biotope doivent être maintenus afin de favoriser la biodiversité. Dans ce sens, sur les autres espaces accessibles au public du parc, il s'agira d'encadrer la fréquentation pour ne pas gêner les espèces présentes et conforter le potentiel d'accueil existant. De la même manière, lors du projet d'extension du parc, il s'agira de mesurer la compatibilité des fonctionnalités écologiques recherchées avec les usages envisagés de la population humaine.

Enfin, de manière générale, il sera recherché dans les aménagements des espaces verts, la mise en place d'une gestion différenciée et la diversification des strates végétales (arborée, arbustive, herbacée), ainsi que la poursuite de la sensibilisation du public à ces enjeux notamment à travers les manifestations pédagogiques (potager à partager, panneaux d'informations...).



*Exemple de cheminement balisé en bordure de corridor
(Image de référence)
Source : AEV IDF*



*Exemple de cohabitation de strates végétales en ville
(Image de référence)
Source : AEV IDF*

1.2 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

Tout projet de construction devra prendre en compte la topographie et limiter les mouvements de terrain, tout en assurant le maintien des éléments naturels pré-existants (arbres, bandes enherbées...). L'aménagement des espaces non bâtis devra être réalisé à l'aide d'au moins deux strates, arborée, arbustive ou herbacée.

Dans le cas des projets d'ensemble, ceux-ci devront contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature dans le tissu urbain : part de végétal significative dans le projet sur les espaces libres, aménagements végétalisés de pleine terre, choix des essences végétales en lien avec l'environnement naturel immédiat, aménagement végétalisé en toitures ou en façades...

Dans le cadre de l'opération prévue au sein de la future coulée verte, l'aménagement du site devra préserver une large continuité verte traversant de part en part le périmètre de projet, et ce d'une largeur minimale de 10 mètres afin d'assurer une continuité écologique et paysagère de qualité.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la qualité des transitions avec les espaces du futur corridor en proximité pour une intégration du projet de qualité dans cet environnement sensible : clôtures perméables à la petite faune, large part d'emprises de pleine terre dans les espaces libres, intervention sur le bâti (toitures végétalisées...). Les aménagements des espaces collectifs devront s'articuler avec les espaces de la coulée verte à proximité. La conception écologique des espaces devra aussi contribuer au fonctionnement environnemental de l'ensemble : gestion des apports solaires, gestion des eaux pluviales...

Enfin, l'aménagement du secteur devra prendre en compte et mettre en valeur le site de la « Fontaine des Enfers », élément patrimonial remarquable, qui devra être intégré dans les aménagements de la coulée verte traversant le secteur.

▪ Etendre la trame verte et bleue sur les espaces en déficit de végétal à l'occasion de requalifications

A l'occasion de projets de requalification, les zones d'activités économiques, les équipements (cimetière...) et le secteur de la gare feront l'objet d'un traitement paysager soigné. La re-végétalisation de ces espaces devra être adaptée aux contraintes de ces différents sites (adaptation des strates végétales, localisation des plantations...) tout en participant aux continuités écologiques sur le territoire.

▪ Profiter des requalifications d'espaces publics pour développer une plus grande intensité végétale

De manière générale, les requalifications de voiries devront permettre d'agrémenter l'espace public dès que possible par des alignements d'arbres ou des aménagements paysagers végétalisés. Ceux-ci devront utiliser des espèces végétales locales et être adaptés au milieu urbain contraint (peu d'entretien et d'arrosage). Dans la mesure du possible, les aménagements devront également permettre de développer des micro-écosystèmes aux pieds des arbres. Il s'agit ainsi de favoriser la

non imperméabilisation des pieds d'arbres, le développement de plantes herbacées ou arbustives sur un principe de bandes végétalisées...

1.3 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 nocéenne**

Les liaisons douces existantes telles que la Voie Lamarque ou les berges de la Marne seront valorisées et leur rôle dans la desserte de la commune, amplifié, notamment en prévoyant la re-végétalisation du secteur de la gare afin de créer une véritable continuité verte entre ces deux entités.

Dans le but de développer les liaisons douces intercommunales, et de favoriser les accès aux espaces de nature du grand territoire, des cheminements piétons et cyclables seront développés notamment en lien avec les communes voisines de Rosny-sous-Bois et de Neuilly-sur-Marne comme par exemple le Chemin de l'Empereur reliant Neuilly-sur-Marne à Neuilly-Plaisance. Les projets de coulée verte et d'extension du parc devront également offrir de nouvelles liaisons fonctionnelles et d'agrément pour les déplacements des nocéens, en s'inscrivant notamment dans le projet départemental de Chemin des Parcs. De nombreux autres cheminements existants notamment sur le plateau d'Avron méritent également d'être valorisés, notamment en lien avec le projet de coulée verte et la création de cheminements entre cette aménité et le parc des Coteaux d'Avron. Dans la mesure du possible, ces cheminements seront réalisés dans des revêtements non imperméables, et leurs abords seront végétalisés.

- **Amplifier la fonction de production de la trame des espaces potagers**

Les jardins partagés et jardins potagers biologiques, qui croisent fonction écologique, productive et sociale, doivent être maintenus et rester systématiquement des espaces de pleine terre. Toutefois, la construction d'abris de jardins de petite taille est autorisée.

Lors du réaménagement des espaces libres de pied d'immeubles dans les secteurs d'habitat collectif, la création de jardins partagés pourra être envisagée. Une dynamique de compostage collectif pourra également être mise en place et participera à la gestion des déchets verts et fermentescibles.



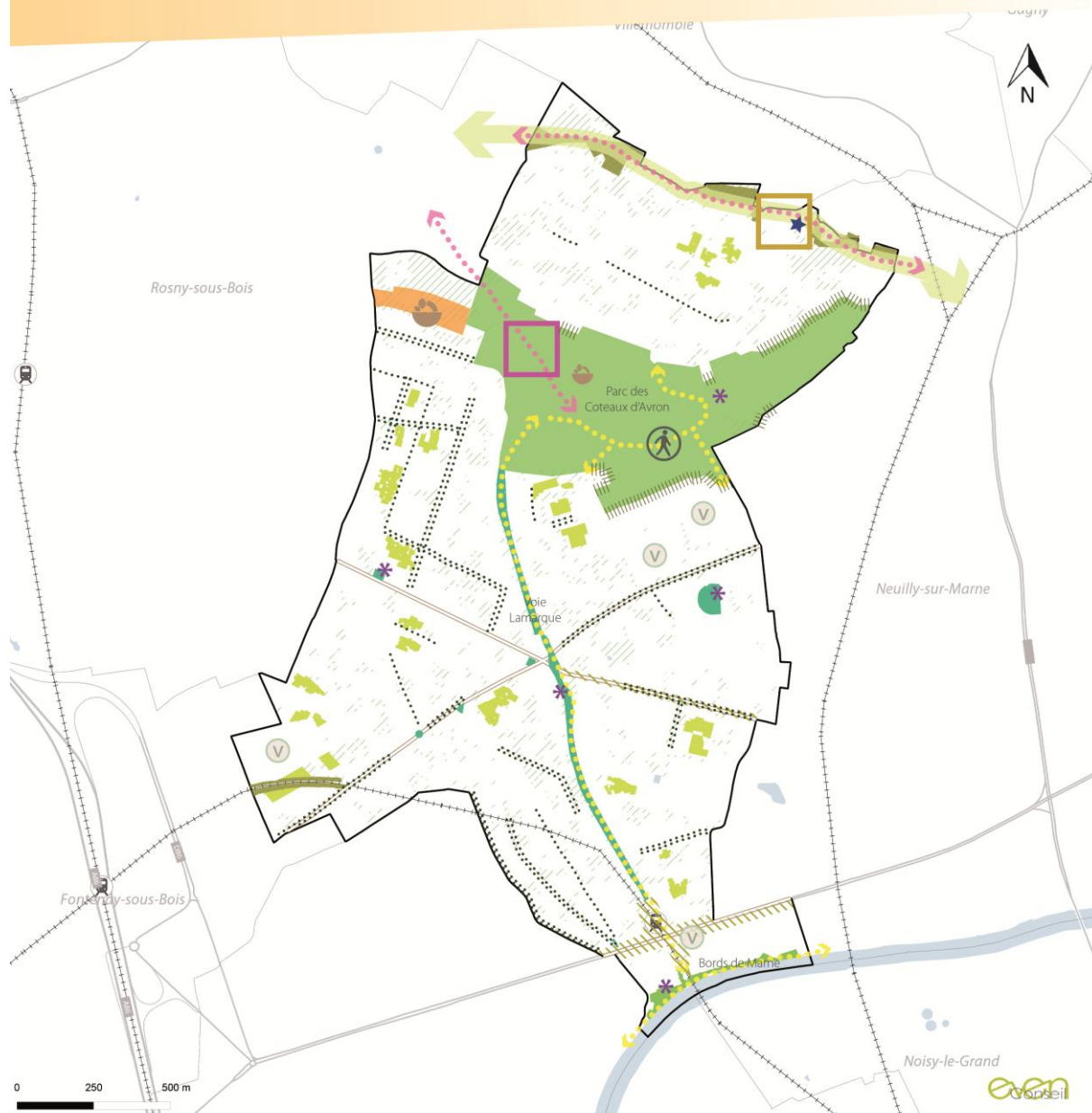
Les « jardins populaires » en cœur d'îlot à Grande-Synthe
(Image de référence)
Source : Even Conseil



Jardin et composteur en cœur d'îlot
(Image de référence)
Source : Maison de l'Agriculture Urbaine









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
-  Renforcer le corridor vert des emprises de l'ex A103
-  Préserver et mettre en valeur la Fontaine des Enfers
-  Étendre 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
-  Liaisos à créer
-  Amplifier la fonction de production de la trame des espaces potagers et cultivés