



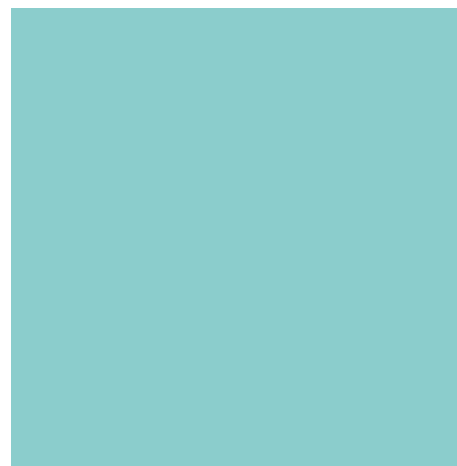
Ville de
NEUILLY-SUR-SEINE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°6

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil de
Territoire du 30.06.2026
approuvant la modification
simplifiée n°6 du PLU

Le Président,
Éric BERDOATI



[MS6]2

Synthèse des
évolutions suite
aux avis PPA et à la
mise à disposition
du public



NEUILLY
SUR-SEINE

SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	5
Avis DRIEAT	8
Bilan de la mise à disposition	11

+ 1. Avis des Personnes Publiques Associées

INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- DRIEAT (Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports) | Avis favorable avec réserve
- Paris La Défense | Pas d'observations
- Département des Hauts-de-Seine | Pas d'observations
- SEDIF (Syndicat des eaux d'Île-de-France) | Pas d'observations
- SNCF | Pas d'observations

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne « Remarques » sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

AVIS DRIEAT

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	La modification simplifiée a pour objet l'adaptation du règlement écrit du PLU par des corrections réglementaires et des précisions rédactionnelles. Le champ d'application des linéaires commerciaux protégés est ainsi précisé, les règles applicables aux constructions existantes non conformes au PLU sont clarifiées, l'article 13 et le tableau de correspondance des destinations sont adaptés, et le lexique est enrichi. Ces éléments n'appellent pas de remarque de ma part. Toutefois, je regrette le champ restreint de cette modification simplifiée, qui ne répond pas aux enjeux majeurs auxquels fait face la commune de Neuilly-sur-Seine. En effet, le taux SRU de la commune est de 5,92% au 1er janvier 2024 et peu de leviers sont mobilisés dans le PLU en faveur du logement social, en dehors de la délimitation des secteurs, dans les zones urbaines, permettant une majoration de 30% du volume constructible. La compatibilité du document d'urbanisme avec la prescription 77 du schéma de cohérence territorial de la métropole du Grand Paris n'est donc pas assurée. Le projet de modification simplifiée ne présente aucun élément concernant la production de logements sociaux. Or, des mesures favorisant une production équilibrée de logement peuvent être inscrites dans le PLU à l'occasion de cette procédure, sans augmenter ou réduire les possibilités de construction mais incitant à la production de logements sociaux et favorisant une majoration des droits à construire en faveur de l'habitation. Ainsi, le PLU de Neuilly-sur-Seine ne comporte pas de secteurs de mixité sociale qui pourraient pourtant être délimités, comme le prévoit l'article L151-15 du code de l'urbanisme. De plus, l'identification d'emplacements réservés en faveur du logement social constitue un levier foncier supplémentaire non mobilisé, d'autant plus pertinent dans une commune affichant un taux de vacance de logements élevé à 8,5%. Sans imposer de réalisation immédiate, le ciblage de sites stratégiques permet d'anticiper des opérations futures tout en sécurisant une trajectoire de production de logements sociaux. L'opération prévue au 149 avenue Charles de Gaulle pourrait être couverte par un emplacement réservé pour du logement social afin de faciliter l'acquisition du foncier restant pour la réalisation du projet.	La commune prend note des observations formulées par la DRIEAT et partage les enjeux de production de logements sociaux sur le territoire communal. La présente modification simplifiée a toutefois un objet strictement limité à des ajustements rédactionnels du règlement du PLU, rendus nécessaires pour en améliorer la lisibilité et la mise en œuvre opérationnelle, et qui devaient être apportés dans des délais resserrés. Les mesures évoquées par la DRIEAT, telles que la délimitation de secteurs de mixité sociale en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ou l'instauration d'emplacements réservés en faveur du logement social, impliquent l'introduction de servitudes susceptibles d'affecter les droits attachés aux propriétés concernées. Compte tenu de leur portée, ces évolutions relèvent plutôt d'une procédure de modification de droit commun. À cet égard, la commune a engagé parallèlement une procédure de modification de droit commun du PLU intégrant notamment les enjeux liés à la production de logements et à la mixité sociale.	Néant

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1 (s)	<i>Les secteurs délimités dans l'article 8.1 du PLU bénéficiant du bonus de constructibilité en faveur du logement social pourraient être étendus à d'autres zone de la commune et la majoration autorisée doit être portée à 50%, conformément à l'article L. 151-28 d u code de l'urbanisme.</i> <i>Par ailleurs, les dispositions de la loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logement du 16 juin 2025 offre des marges de manœuvre pour les communes denses, en permettant d'agir sur le bâti existant. Des secteurs peuvent ainsi être délimités pour accorder des permis multi-destinations et multi-état afin de faciliter la réversibilité des usages des bâtiments. De même, une dérogation aux règles du PLU peut être accordée pour faciliter la transformation de bâtiments tertiaires (bureaux ou cliniques, par exemple) en logement.</i> <i>Pour parvenir à ses objectifs réglementaires, la commune peut s'appuyer sur des études foncières, de mutation spatiale et de densification afin d'identifier les secteurs adaptés à la mise en œuvre des leviers évoqués.</i> <i>L'instauration d'une convention établissant un périmètre de veille foncière à l'échelle de la commune, en lien avec l'EPFIF, renforcerait les capacités d'intervention de la commune sur les opportunités de mutations foncières et immobilières.</i>		

+ 2. Bilan de la mise à disposition

INTRODUCTION

Dans le tableau des pages suivantes, les différentes observations peuvent n'être que partiellement retranscrites ou avoir été résumées.

Pour plus de détails, le registre de la mise à disposition est tenu à disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la Commune	Évolutions des pièces du PLU
1	- (1) <i>Conteste le choix de la procédure de modification simplifiée soulignant que la modification visant à appliquer le terme façade à l'ensemble du règlement et non plus seulement aux seuls article 7 et 8, n'est pas une correction mineure.</i> - (2) <i>Souligne que l'insertion de l'article 10 au sein des dispositions générales vient limiter les possibilités de construire concernant les extensions/modifications. Le PLU ne disait rien sur ces constructions non conformes au PLU actuel lesquelles avaient été pourtant autorisées et jugées conformes à un règlement antérieur. En l'absence de disposition au PLU jusqu'alors, il était possible de faire réaliser des travaux sur ces constructions non conformes. Le nouvel article 10 empêche ces travaux en précisant que les dérogations doivent avoir pour objet les performances énergétiques notamment. Cette évolution réduit les possibilités de construire et ne peut être réalisée par le biais de la modification simplifiée.</i>	- (1) La modification apportée n'a pas pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables ni les droits à construire. Elle vise uniquement à préciser la manière d'apprécier la notion de façade. En pratique, pour l'ensemble des règles du règlement, l'appréciation des façades s'effectue déjà au nu extérieur de la construction, conformément aux usages d'instruction des autorisations d'urbanisme. La seule évolution consiste à supprimer la référence explicite aux articles 7 et 8 qui figurait dans la définition précédente. Cette mention visait en réalité la règle du décroché de façade d'un mètre permettant de considérer deux parties de façade distinctes pour l'application des règles de recul. La fin de la définition précise d'ailleurs que « <i>Les règles de recul s'appliquent alors indépendamment pour chaque partie de façade</i> », rappelant ainsi que cette disposition concerne uniquement les règles de recul, lesquelles correspondent aux articles 7 et 8 du règlement. La suppression de cette référence est donc sans incidence sur l'application des autres règles du règlement, notamment lorsque la notion de façade est utilisée dans le cadre des règles relatives à la hauteur ou à l'emprise au sol. La modification n'altère donc ni la portée ni les modalités d'application des règles d'urbanisme existantes. Cette évolution constitue ainsi une clarification rédactionnelle sans incidence sur les règles d'urbanisme applicables. Elle relève donc d'une correction mineure. Le recours à la procédure de modification simplifiée apparaît dès lors adapté. - (2) L'article introduit dans les dispositions générales vise à préciser le régime applicable aux constructions existantes devenues non conformes aux règles du PLU. Il reprend le principe dégagé par la jurisprudence administrative dite <i>Sekler</i> (CE, 27 mai 1988), selon lequel des travaux peuvent être autorisés sur une construction non conforme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité existante ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues.	Néant

N°	Observations	Réponse de la Commune	Évolutions des pièces du PLU
1 (s)		Ce principe est d'ores et déjà applicable et appliqué par les instructeurs lors de l'examen des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions existantes. La rédaction retenue n'introduit donc pas une disposition nouvelle, et encore moins une restriction par rapport au droit applicable, mais vise au contraire à en assurer la traduction explicite dans le règlement du PLU afin d'assurer la parfaite information des administrés et ainsi de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le règlement précise par ailleurs que certains travaux peuvent être autorisés, notamment lorsqu'ils visent à améliorer la performance énergétique des constructions, l'isolation ou l'insertion architecturale du bâtiment, y compris lorsqu'ils ne respectent pas strictement certaines dispositions du règlement. Cette évolution constitue ainsi une clarification du régime applicable aux constructions existantes et n'a pas pour effet de réduire les possibilités de travaux sur ces constructions. Le recours à la modification simplifiée est, là encore, parfaitement approprié.	