



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]1

Notice de
présentation



NEUILLY
SUR-SEINE

SOMMAIRE

Préambule	5
Renseignements généraux	7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
Exposé des motifs & contenu de la modification	11
1. Précision du champ d'application des linéaires commerciaux protégés	13
2. Clarification des règles applicables aux constructions existantes non conformes au PLU	14
3. Suppression de la distinction entre types de CINASPIC à l'article 13	17
4. Ajout d'un tableau de correspondance des destinations	18
5. Toilettage du lexique	19
Compatibilité avec les documents supra-communaux	38
Incidences sur l'environnement	40
Pièces de la procédure	43
Décision du Président de l'EPT	45
Avis conforme de la MRAe	46
Délibération du Conseil de Territoire sur l'avis de la MRAe	48
Délibération du Conseil de Territoire fixant les modalités de mise à disposition du public	50
Délibération sur le bilan de la mise à disposition	52
Délibération d'approbation	54

+ 1. Préambule

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense

Monsieur le Président - Eric BERDOATI

Immeuble Le Luminis 91 rue Jean Jaurès - CS 30050 - 92806 PUTEAUX Cedex

Ville de NEUILLY-SUR-SEINE

Monsieur le Maire - Jean-Christophe FROMANTIN

96 avenue Achille Peretti

92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-sur-Seine a été approuvé le 21 novembre 2013.

Il a fait l'objet :

- D'une modification simplifiée n°1, approuvée le 24 septembre 2015,
- D'une modification simplifiée n°2, approuvée le 20 décembre 2017,
- D'une modification simplifiée n°3, approuvée le 25 juin 2019,
- D'une modification simplifiée n°4, approuvée le 8 février 2021,
- D'une modification simplifiée n°5, approuvée le 29 juin 2021.

La présente modification simplifiée est donc la 6^{ème} procédure engagée.

Objets de la modification

La présente modification a pour objet l'adaptation du règlement afin d'apporter des corrections réglementaires et autres précisions rédactionnelles.



JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

« [...] 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...] »

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 21/11/2013,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Dans les autres cas, la procédure de modification dite "*simplifiée*" peut être mise en place, conformément aux dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

En l'occurrence, les objets de la présente procédure n'entrant pas dans l'un des quatre cas cités ci-dessus, le choix s'est donc porté sur la réalisation d'une modification simplifiée.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense en date du 19 septembre 2025.

L'article R104-12 prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

L'avis de la MRAe a été sollicité afin qu'elle confirme à la collectivité l'absence de nécessité de mener une évaluation environnementale.

Dans son avis n°MRAe 007548/KKAC du 17/12/2025, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale (voir avis en annexe de la présente notice).

La position prise par la collectivité suite à cet avis, soit en l'occurrence l'EPT POLD, a été confirmé par une délibération du conseil territorial, en date du 20/01/2026.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

Par la suite, et conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet a été mis à disposition du public du 02/02/2026 au 04/03/2026, conformément aux modalités qui avaient été prévues par le conseil de territoire dans sa délibération du 20/01/2026.

À l'issue de ces consultations, aucune modification du projet n'a été jugée nécessaire. Un document de synthèse présentant les avis reçus et les réponses de la collectivité est annexé au dossier de la présente modification.

La modification a été, *in fine*, approuvée par délibération du Conseil de Territoire le 30/06/2026.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Neuilly-sur-Seine étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

+ 2. Exposé des motifs & contenu de la modification

1. PRÉCISION DU CHAMP D'APPLICATION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS

Objet & justifications

La modification vise à compléter les dispositions relatives aux linéaires commerciaux protégés figurant à l'article 9 des dispositions générales, afin d'en préciser le périmètre d'application.

Elle introduit une mesure de profondeur du linéaire commercial, fixée à 5 mètres, correspondant à la zone de contact visuel et fonctionnel avec l'espace public. Cette valeur permet d'encadrer la règle tout en maintenant une profondeur suffisante pour des espaces commerciaux ou artisanaux pleinement fonctionnels. Une profondeur moindre aurait conduit à restreindre de manière excessive la surface utile des locaux, au détriment de leur attractivité et de leur exploitation.

La modification permet par ailleurs d'admettre ponctuellement la présence de locaux ou d'équipements annexes (accès, rampes, issues de secours, locaux vélos, livraisons, etc.) le long du linéaire, à condition qu'ils restent accessoires et ne constituent pas un linéaire en eux-mêmes.

L'objectif est de préserver la continuité commerciale et l'animation des rues, tout en assurant une application pragmatique de la règle, adaptée aux configurations bâties existantes et aux besoins techniques des immeubles.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification simplifiée n°6

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 9 - Protection du commerce de proximité et de l'artisanat

Sur les secteurs repérés au plan de zonage 5.2 en tant que linéaires commerciaux, lorsque des locaux d'artisanat* ou de commerce sont implantés au rez-de-chaussée et/ou au premier étage, le changement de destination de ces commerces ou artisanat en bureaux*, est interdit.

Cette disposition s'applique uniquement aux locaux bénéficiant d'une ouverture (devanture, porte d'accès, vitrine...) sur le linéaire repéré au document graphique, dans une bande de 5 mètres de profondeur comptés depuis la façade, sur l'ensemble du local concerné.

Le changement de destination peut toutefois être autorisé pour les surfaces/locaux accessoires aux activités de bureau (notamment accès - y compris rampes d'accès aux parkings souterrains, issues de secours, locaux techniques, ou encore locaux vélos, aires de livraisons...), qu'ils soient disposés en continu ou non, et dans la limite de 50% de la longueur de la façade projetée, comprise dans l'autorisation d'urbanisme, et concernée par le linéaire repéré au document graphique.



2. CLARIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PLU

En ce qui concerne les travaux

Objet & justifications

La modification introduit un nouvel article 10 dans les dispositions générales, précisant les conditions d'autorisation de travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles de la zone.

Cette évolution vise à clarifier la portée de la jurisprudence dite « *Sekler* » (Conseil d'Etat, Section, 27 mai 1988, *Sekler*, n°79530, au recueil *Lebon*) qui encadre depuis plusieurs années les travaux susceptibles d'être autorisés sur des bâtiments existants ne respectant pas l'intégralité des prescriptions du PLU.

La règle ainsi inscrite permet de rappeler que les travaux sans effet sur la non-conformité, ou n'aggravant pas celle-ci, demeurent autorisables. Elle précise également que peuvent être admis certains travaux d'amélioration visant à renforcer la performance énergétique ou acoustique du bâtiment, ou à améliorer sa qualité architecturale et son expression. Ces interventions doivent apporter une valeur ajoutée esthétique et/ou technique au bâti existant, contribuant à une meilleure insertion dans son environnement, même lorsqu'elles impliquent une adaptation limitée aux règles du PLU.

L'objectif est de garantir une interprétation homogène et transparente du PLU entre pétitionnaires, instructeurs et services consultés, tout en facilitant la réhabilitation du bâti existant dans un esprit de cohérence architecturale et de transition énergétique.

Cette disposition ne crée pas de nouveaux droits à construire : elle vient simplement expliquer un principe jurisprudentiel déjà applicable, afin d'en assurer une application claire et sécurisée.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification simplifiée n°6

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 10 - Travaux sur constructions existantes non conformes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui

n'aggravent pas la non-conformité de la construction à ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dispositions particulières du règlement de la zone.

Toutefois, peuvent être autorisés des travaux visant à améliorer la performance énergétique des constructions, l'isolation phonique, acoustique ou thermique, ainsi que les modénatures, saillies ou empiètements par rapport au nu de la façade visant à harmoniser l'insertion du bâtiment dans son environnement ou l'expression d'une composition architecturale, qu'elles soient ou non conformes aux dispositions du règlement.

En ce qui concerne les rampes d'accès

Objet & justifications

Dans la continuité du point précédent, la modification complète l'article 12.1.2 relatif à la largeur et à la configuration des rampes d'accès, afin de préciser les conditions d'application de ces dispositions aux bâtiments existants.

L'objectif de cette règle est de rappeler que les dispositions du PLU ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des constructions existantes. Ainsi, lorsqu'une rampe d'accès existe déjà au sein d'un bâtiment, il n'est pas exigé qu'elle soit remise aux normes fixées pour les constructions neuves, y compris en cas de réaménagement des espaces de stationnement.

Cette précision permet de faciliter les opérations de réhabilitation ou d'adaptation du bâti existant. La contrainte relative à l'absence de modification du niveau du trottoir demeure toutefois applicable, afin de garantir la continuité du domaine public et la sécurité des circulations piétonnes.

Il s'agit d'une mesure de clarification du règlement, visant à assurer une application homogène et pragmatique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Toutes les zones comportant cet article sont concernées (UA, UB, UC et UD).

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification simplifiée n°6

ZONES UA / UB / UC / UD

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement



12.1 - Dispositions générales

[...]

12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :

- sens unique : 3,50 mètres.
- double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 mètres
 - Cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore,
 - Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans le cas où il est égal à 5 mètres, la largeur de la rampe doit être portée à 4 mètres dans la courbe.
- double sens desservant plus de 50 voitures : 5 mètres
- les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %.

Ces dispositions, à l'exception de celle relative à l'absence de modification dans le niveau du trottoir, ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des bâtiments existants.

3. SUPPRESSION DE LA DISTINCTION ENTRE TYPES DE CINASPIC À L'ARTICLE 13

Objet & justifications

La modification vise à mettre à jour l'article 13 du règlement, en supprimant la référence spécifique aux seuls CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) d'enseignement dans la règle spécifique applicable à ce type de constructions.

La modification n°5 avait déjà amorcé cette évolution en supprimant la différenciation entre types de CINASPIC à l'article 12, notamment en matière de stationnement. Dans un souci de cohérence réglementaire et d'équité de traitement, il est proposé d'étendre cette logique à l'article 13.

Les dérogations ou règles spécifiques prévues pour les CINASPIC visent à faciliter la réalisation de projets d'intérêt collectif sur le territoire communal. Dès lors, il n'existe pas de raison de la limiter aux seuls établissements d'enseignement : son application doit bénéficier à l'ensemble des équipements publics et d'intérêt général, qui participent tous à la qualité du cadre de vie et aux besoins de la population.

Cette actualisation assure ainsi une lecture unifiée et cohérente du règlement, tout en renforçant la capacité de la commune à accueillir les projets d'intérêt général dans des conditions équilibrées et transparentes.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification simplifiée n°6

ZONES UA / UB / UC / UD

Article 13 - Espaces libres et plantations

[...]

CINASPIC

Les règles définies à l'article UD 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). d'enseignement.

Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement.



4. AJOUT D'UN TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES DESTINATIONS

Objet & justifications

Un article 11 est créé au sein des dispositions générales afin d'intégrer un tableau comparatif entre les anciennes destinations figurant dans le règlement actuel et les nouvelles destinations et sous-destinations désormais en vigueur dans les formulaires CERFA, conformément à la nomenclature issue du Code de l'urbanisme.

Ce tableau, à vocation pédagogique et pratique, vise à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ainsi que la compréhension du règlement par les pétitionnaires.

Il ne modifie pas le contenu réglementaire des zones mais en clarifie la lecture et la traduction dans le cadre des démarches administratives.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification simplifiée n°6

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 11 - Tableau de correspondance des destinations et sous-destinations (ancienne et nouvelle nomenclature)

Liste des anciennes destinations	Liste des nouvelles destinations et sous-destinations	
Destinations (art. R. 123-9)	Destinations (art. R. 151-27)	Sous-destinations (art. R. 151-28)
Habitation	Habitation	Logement, Hébergement
Hébergement hôtelier	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration
Artisanat		Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques
Commerce		
Industrie	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.
Bureaux		
Entrepôt		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Exploitation forestière et agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière

5. TOILETTAGE DU LEXIQUE

Objet & justifications

La modification procède à un toilettage du lexique du règlement du PLU, afin d'en améliorer la lisibilité, la cohérence et la sécurité juridique.

Ce travail vise à clarifier certaines définitions, à supprimer les doublons ou imprécisions, et à introduire des termes nouveaux nécessaires à la compréhension des dispositions actualisées du règlement.

Il s'agit également d'intégrer les définitions issues du lexique national de l'urbanisme, afin d'assurer une cohérence avec les pratiques et applications nationales et de faciliter la lecture du document par l'ensemble des usagers.

Afin d'assurer la clarté de la modification, l'intégralité du lexique est reprise dans la présente notice, accompagnée des justifications des évolutions apportées pour chaque item concerné. Toutefois, afin de ne pas surcharger le document, les éléments supprimés dans le corps du règlement – notamment ceux relatifs aux notions de *Hauteur* ou de *Locaux techniques* – ne sont pas reproduits ici. Pour constater l'ensemble des ajustements opérés (ajouts, suppressions ou reformulations), il convient de se reporter au règlement complet joint à la notice, dans lequel les ajouts figurent en rouge et les éléments supprimés apparaissent barrés.

Cette mise à jour ne modifie pas la portée des règles d'urbanisme : elle constitue avant tout une opération de cohérence rédactionnelle et de transparence, visant à faciliter la compréhension du PLU par l'ensemble des usagers – pétitionnaires, instructeurs et concepteurs – et à en garantir une application homogène et sécurisée sur l'ensemble du territoire communal.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification simplifiée n°6

ACROTÈRE

Muret situé en bordure de toiture-terrasse destiné à recevoir un relevé d'étanchéité.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public. Dans le présent PLU, il recouvre l'alignement existant ou futur.



ANNEXE (A UN BÂTIMENT RÉFÉRENCE ou CONSTRUCTION SECONDAIRE)

Bâtiment indépendant d'un bâtiment référence.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte.

ARBRE REMARQUABLE

Arbre repéré au plan de zonage, et dont figurant sur la liste figure en annexée du au règlement et protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur son intérêt.

ARTISANAT

Activités professionnelles et indépendantes de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret n°98- 247 du 2 avril 1998.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Sont considérées comme relevant de la définition du bâtiment uniquement les constructions qui présentent l'ensemble des caractéristiques suivantes :

- des façades closes,
- une toiture,
- une porte permettant d'empêcher le passage ou la circulation (hors dispositifs destinés uniquement à donner artificiellement l'apparence d'une pièce close, comme dans le cas d'une galerie).

Justifications

La définition du terme annexe est mise à jour afin d'assurer sa cohérence avec la terminologie nationale et avec les usages courants du droit de l'urbanisme.

La version précédente associait la terminologie « Annexe » aux seules annexes des bâtiments de référence, formulation ambiguë et non conforme à la nomenclature réglementaire. Les annexes des autres bâtiments étaient définies quant à elles comme « Construction secondaire ». Aussi, la modification vise à remettre de l'ordre dans le lexique en harmonisant la terminologie interne du PLU : le terme annexe redevient synonyme de construction secondaire, conformément aux pratiques d'instruction et à la rédaction du lexique national.

Il s'agit d'une modification de clarification rédactionnelle, sans effet sur les droits à construire, destinée à garantir une interprétation homogène du règlement.

Justifications

La définition est réécrite afin d'en améliorer la lisibilité et la compréhension, en simplifiant la formulation et en clarifiant le sens de la règle pour en faciliter l'interprétation par l'ensemble des usagers du PLU.

Justifications

Une définition du terme bâtiment a été ajoutée, afin de compléter le lexique et d'assurer la cohérence du document.

Cette définition reprend celle du lexique national, pour garantir une interprétation homogène et conforme au droit commun de l'urbanisme.

BATIMENT « REFERENCES »

Édifice ayant une architecture de qualité réalisée par des architectes ayant acquis une grande renommée, édifice dont les caractères sont représentatifs d'un style ou d'un courant architectural, édifice qui marque une ponctuation dans le tissu urbain.

Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage et leur liste figure en annexe du règlement ; ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

BAIE

Ouverture pratiquée dans une paroi **verticale (mur, façade...) ou une toiture** qui permet à une personne de voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. **destinée à permettre le passage de la lumière, de l'air ou des personnes. Il peut s'agir d'une fenêtre, d'une porte, d'une porte-fenêtre ou d'une baie vitrée.** Les portes et fenêtres sont des baies.

BAIES PRINCIPALES

Baies éclairant une pièce principale d'habitation (pièce destinée au séjour, ~~ou au sommeil~~) ou ~~de~~ **au** travail.

Lorsqu'une **même** pièce principale dispose de baies sur plusieurs façades, la surface de la ou des baies principales doit être supérieure à celle de la ou des baies secondaires. **sont considérées comme baies principales les baies situées sur la façade comportant la surface vitrée la plus importante. Les autres baies sont alors qualifiées de « baies secondaires ».**

BAIES SECONDAIRES

Baies éclairant une pièce secondaire (pièce destinée à la cuisine, hall, escaliers, toilettes, salle de bain,...).

Est également qualifiée de baie secondaire, toute baie éclairant une pièce principale **destinée au séjour, au sommeil ou au travail**, dès lors que cette pièce dispose, par ailleurs et sur une autre façade, d'une ou plusieurs baies qualifiées de baies principales.

BANDE DE 15 METRES

Bande de 15 mètres de profondeur qui figure au plan de zonage et se calcule à partir de l'alignement ou des reculements imposés lorsqu'ils existent. Cette définition trouve son application dans les articles 7, 9 et 10 des règlements de chaque zone.

Justifications

La définition du terme baie a été réécrite pour en préciser le sens et élargir son champ d'application. La nouvelle rédaction prend en compte la diversité des ouvertures susceptibles de composer une façade ou une toiture – fenêtres, portes, portes-fenêtres, baies vitrées – afin d'offrir une lecture plus claire et opérationnelle du terme dans l'application des règles relatives aux percements et à la composition architecturale des bâtiments.

Justifications

Les définitions des termes baies principales et baies secondaires sont révisées conjointement afin d'en assurer la cohérence et la clarté d'interprétation.

La nouvelle rédaction précise les critères permettant d'identifier la baie principale au sein d'une même pièce, en la rattachant à la façade comportant la surface vitrée la plus importante. Elle actualise également la définition de la baie secondaire pour l'aligner sur cette logique et harmoniser les références aux types de pièces concernées (séjour, sommeil, travail,...).

Ces ajustements visent à simplifier et clarifier la lecture des règles relatives à l'éclairage naturel et à la composition des façades, tout en garantissant une application cohérente entre les différents articles du règlement.



BUREAU

Locaux où sont exercées des activités administratives, de direction, de services, de conseil, d'études, d'ingénierie, d'informatique, de recherche, de conception.

CARAVANES

Conformément à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

COMBLE

Partie d'un bâtiment située sous la toiture, comprise entre le dernier plancher haut et le versant du toit.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable dans les combles.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite.

Une ruine, c'est-à-dire lorsque la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ne remplissent plus leurs fonctions, ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Justifications

Trois définitions nouvelles sont ajoutées au lexique : comble, construction et construction existante.

Les définitions de *construction* et de *construction existante* reprennent celles du lexique national, afin d'assurer la conformité du règlement avec les références utilisées dans l'ensemble des documents d'urbanisme et de faciliter l'instruction des autorisations.

La définition de *comble* est introduite pour préciser les conditions d'aménagement de cette partie du bâtiment et encadrer le nombre de niveaux habitables pouvant y être créés. Il s'agit par là de limiter le percement des toitures, afin d'éviter la multiplication d'ouvertures susceptibles de déséquilibrer les gabarits et le langage architectural des constructions.

Ces ajouts contribuent à renforcer la lisibilité du lexique, à préserver la cohérence architecturale du bâti et à sécuriser l'application des règles relatives à la morphologie et aux volumes autorisés.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Les CINASPIC désignent l'ensemble des constructions et installations destinées à assurer la fourniture de services publics ou d'intérêt collectif.

Sont considérés comme CINASPIC :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux, nationaux, intercommunaux.
- Les équipements de petite enfance
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, et secondaire **et universitaire**
- ~~- Les établissements d'enseignement universitaire.~~
- Les établissements de soins **tels que les hôpitaux, les cliniques et les maisons de santé**
- ~~- Les établissements destinés aux personnes âgées~~
- Les établissements culturels
- Les édifices cultuels
- Les organismes d'utilité publique (pour l'exercice de leurs activités)
- Les établissements sportifs à caractère non commercial
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, aérations,...)
- ~~- Les structures d'hébergement privées ou publiques destinées à des jeunes PME, disposant pour une durée déterminée et moyennant un coût étudié d'un ensemble de services de nature à les aider sur leur projet de développement (pépinières d'entreprises).~~

Justifications

La définition des CINASPIC a été réécrite afin d'en clarifier le périmètre. La nouvelle rédaction ajoute une phrase générale qui regroupe les différentes catégories d'équipements autour de leur finalité commune de service public ou d'intérêt collectif, plutôt que par une liste hétérogène d'exemples. Elle conserve les principales catégories existantes (enseignement, santé, culture, culte, sport, sécurité, réseaux techniques) tout en actualisant leur formulation ou regroupant les thématiques.

La référence aux pépinières d'entreprises a été supprimée, ces structures relevant plutôt d'une logique économique privée. Leur maintien dans cette catégorie créait une ambiguïté sur la nature réelle des activités visées par le terme CINASPIC.

Cette réécriture permet de clarifier le champ des équipements concernés.

CLOTURE - MODELE DES BOULEVARDS DES SABLONS, MAILLOT, MAURICE BARRÉS ET GÉNÉRAL KOENIG (article UD 11.3.6) —

Modèle spécifique de clôture des Boulevards des Sablons, Maillot, Maurice Barrès et Général Koenig.

CONSTRUCTION SECONDAIRE

Construction autre que la construction principale et de dimensions inférieures au bâtiment principal.

Voir « Annexe »

CONTIGUS

Des bâtiments sont contigus lorsqu'ils sont attenants l'un à l'autre de manière substantielle. Par exemple, les bâtiments reliés par un élément artificiel tel un portique ne sont pas contigus.

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

COURONNEMENT

Le couronnement est la partie supérieure de la composition d'un édifice.

COUR ANGLAISE

Cour **située en contrebas du terrain**, en façade d'un bâtiment et ~~donnant sur voie, dénivelée par rapport au niveau de celle-ci~~, sur laquelle donnent les portes et / ou les fenêtres d'un sous-sol: **ou d'un rez-de-jardin. Elle est généralement ceinturée par des murs de soutènement et peut être protégée par des garde-corps.**

En application du présent règlement, les cours anglaises sur rue sont interdites.

Justifications

La définition relative au modèle de clôture est supprimée, celle-ci étant déjà reprise dans le corps du règlement, aux articles et zones concernés.

Sa présence dans le lexique ne présentait aucune valeur ajoutée et pouvait générer des redondances ou des incohérences. La suppression permet de simplifier le document sans modifier la portée des règles applicables.

Justifications

La définition du terme construction secondaire est remplacée par un renvoi à celle d'annexe, afin d'assurer la cohérence interne du lexique et d'éviter toute redondance entre deux notions désormais unifiées.

Justifications

La définition du terme contigus est réécrite afin de clarifier la règle et d'en sécuriser la lecture. Certains termes qui pouvaient être sujet à interprétation ont été remplacés au profit d'une formulation plus objective et directement vérifiable.

Justifications

La définition du terme cour anglaise a été revue pour en améliorer la compréhension et pour recentrer le texte sur les caractéristiques principales de ce type d'aménagement.

La modification introduit en outre une interdiction des cours anglaises sur rue, afin de préserver la qualité architecturale et la continuité des façades sur l'espace public. Cette précision vise à éviter la création d'espaces en contrebas visibles depuis la voie, souvent peu valorisants et susceptibles d'altérer la lecture du socle bâti.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors oeuvre de la construction et la surface de la parcelle **est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.**

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

Le volume bâti comprend tous les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, terrasses surélevées etc... Les saillies diverses tels que balcons, auvents, etc... ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti, à l'exception des oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade) et des encorbellements (voir définition d'encorbellement).

Attention : cette définition ne correspond pas à celle servant de base au calcul des seuils en matière d'autorisation d'urbanisme.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

La superficie des marges de reculement bordées par une bande constructible de 15 mètres, figurée au plan de zonage n'est jamais prise en compte dans le calcul de l'emprise.

La surface frappée d'un emplacement réservé, doit être déduite de l'assiette foncière servant de base de calcul de l'emprise au sol.

La surface de l'unité foncière prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol exclut :

- Les surfaces situées en avant de l'alignement futur, lorsqu'un projet d'alignement est prévu, pour les terrains riverains d'une voie ;
- Les marges de reculement bordées par une bande constructible de 15 mètres figurée au plan de zonage ;
- Les surfaces grevées par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé.

Justifications

L'article relatif à l'emprise au sol a été entièrement remanié afin d'en améliorer la lisibilité et la conformité avec les définitions nationales.

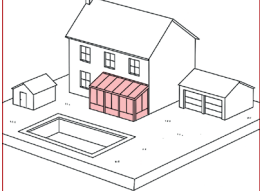
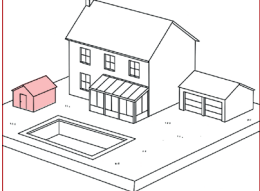
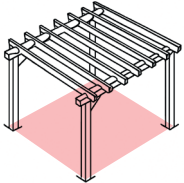
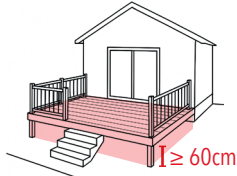
La nouvelle rédaction reprend la définition issue du lexique national de l'urbanisme et du code de l'urbanisme, garantissant ainsi une interprétation homogène avec les pratiques réglementaires en vigueur.

Une présentation sous forme de tableau illustré (voir page suivante) vient désormais expliciter, de manière visuelle et synthétique, ce qui constitue ou non une emprise au sol. Les éléments déjà présents ont été repris et complétés pour refléter plus fidèlement les situations rencontrées dans la pratique de l'instruction, en précisant les cas où une surface est ou non comptabilisée.

Enfin, les trois points relatifs à la surface de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol, auparavant dispersés, sont regroupés sous la forme d'une liste unique, afin de renforcer la clarté de l'article.

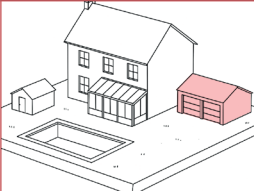
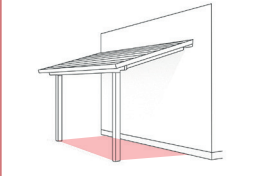
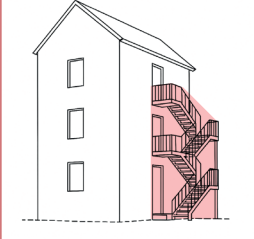
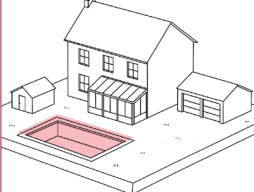
Éléments constitutifs d'emprise au sol

L'emprise au sol comprend toutes les constructions quelles qu'elles soient, y compris :

Véranda		Construction légère, majoritairement vitrée, fermée pouvant servir de serre, de jardin d'hiver, etc.
Abri de jardin		Edicule couvert destiné à se protéger des intempéries, ou à protéger des équipements (vélos, etc).
Pergolas		Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc...
Terrasses (si elles sont surélevées de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Plateforme obtenue par la surélévation du terrain et la construction d'un ouvrage de maçonnerie ou soutènement, sur un ou plusieurs côtés.
Oriel		Logette en avant-corps garni de baies ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal formant une saillie sur le nu d'une façade (aussi appelé bow-window).
Encorbellement		Construction en saillie du plan vertical de la façade, pouvant être soutenu par des consoles ou un segment de voûte.

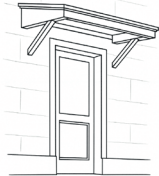
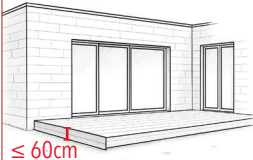
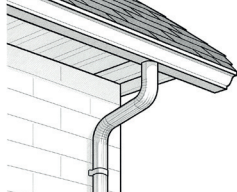
Éléments constitutifs d'emprise au sol

L'emprise au sol comprend toutes les constructions quelles qu'elles soient, y compris :

Surfaces closes et couvertes pour le stationnement		Espaces affectés au stationnement de véhicules, situés à l'intérieur d'un volume bâti disposant d'une toiture et de parois latérales fermées.
Constructions non totalement closes		Ouvrages soutenus par des poteaux ou par des supports intégrés à la façade (corbeaux, consoles, etc.).
Installations techniques parties intégrantes des constructions et participant de leur volume général		Éléments tels que les ascenseurs, escaliers extérieurs ou dispositifs similaires, dès lors qu'ils sont incorporés à la construction et contribuent à la composition de son volume bâti.
Piscines		Bassins creusés ou semi-enterrés, destinés à la baignade, au repos ou à des usages assimilés, qu'ils soient découverts ou couverts.

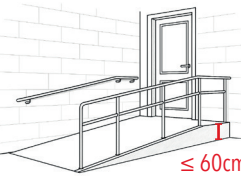
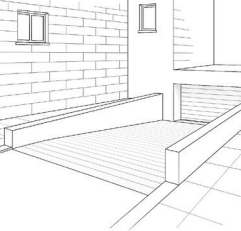
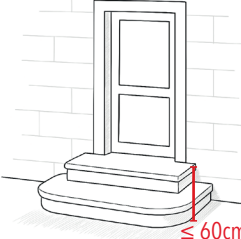
Éléments **NON** constitutifs d'emprise au sol

Les éléments suivants n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol :

Balcon		Plateforme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et entourée par une balustrade ou un garde-corps.
Auvents		Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.
Marquise		Petit auvent vitré ou couvert, généralement en saillie au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre, destiné à protéger l'entrée des intempéries.
Terrasses (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Plateforme obtenue par la surélévation du terrain et la construction d'un ouvrage de maçonnerie ou soutènement, sur un ou plusieurs côtés.
Ornements / Éléments de modénature		Désigne les proportions, la disposition et le traitement des éléments architecturaux en relief ou en creux (moultures, encadrements, bandeaux, corniches, pilastres, chaînages, appuis, frontons, etc.) qui composent, rythment et parfois couronnent la façade.
Débords de toiture		Partie de la toiture dépassant le nu des façades, à condition qu'elle ne soit pas soutenue par des poteaux ni par des encorbellements.

Éléments **NON** constitutifs d'emprise au sol

Les éléments suivants n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol :

Rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Aménagements destinés à franchir les différences de niveau et à assurer l'accessibilité des bâtiments.
Rampes d'accès aux parkings souterrains (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Aménagements destinés à permettre l'accès des véhicules à des stationnements situés en sous-sol.
Murs et murets de soutènement (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Ouvrages destinés à retenir les terres pour rattraper une différence de niveau.
Perrons non clos et escaliers d'accès, y compris surplombés d'une toiture (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Aménagements extérieurs permettant l'accès au bâtiment.

EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les lieux publics ouverts au public, ne pouvant être qualifiés de « voies » publiques.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Il s'agit **notamment** pour exemple des :

- Jardins publics, parcs, squares, mails, espaces verts.
- Cours d'eaux domaniaux.
- Voies ferrées, lignes de métro et tramways.

ENCORBELLEMENT

Construction en saillie du plan vertical de la façade, pouvant être soutenu par des consoles ou un segment de voûte.

Voir la définition illustrée dans « Emprise au sol »

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises.

Pour l'application des articles 7 et 8, **Les « façades » s'entendent du nu de chaque façade. Un décroché de façade de 1 mètre crée une partie de façade indépendante. Les règles de recul s'appliquent alors indépendamment pour chaque partie de façades.**

FAÎTAGE

Partie supérieure de la ligne de jonction de deux pans de toiture inclinée ou point le plus haut d'une toiture à un pan.

Justifications

La définition est réécrite pour reprendre celle du lexique national.

Justifications

Le renvoi permet d'éviter la répétition qui surcharge le document et d'avoir l'illustration associée.

Justifications

Le terme a été ajouté au lexique afin d'assurer la cohérence du règlement avec les définitions issues du lexique national.

Cet ajout contribue ainsi à sécuriser l'interprétation du règlement et à harmoniser les pratiques d'instruction sur le territoire communal.

Justifications

La définition existante, qui précisait uniquement les modalités d'application au sein du présent règlement, est également complétée par celle, plus générale, du lexique national.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Pour l'application des majorations du volume constructible, notamment issues des articles L.151-28,1° et L.151-28,2° du code de l'urbanisme, le gabarit correspond aux règles de distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8) ainsi que par rapport aux limites séparatives (articles 7) et aux voies et emprises publiques (articles 6). Dans cette dernière hypothèse, la majoration peut, également, déroger aux règles de hauteur imposées compte-tenu des voies.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Modalités de calcul de la hauteur

Ces modalités s'appliquent à la mise en œuvre des dispositions des articles 7, 8 et 10 du présent règlement. La hauteur maximum de la construction est mesurée :

- Pour le point le plus bas :
 - à partir de la cote de casier lorsque le niveau d'une partie de l'unité foncière est inférieur à la cote mentionnée dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine,
 - à partir de la cote médiane (**moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut**) de nivellement du niveau du trottoir au droit de l'alignement ou de la limite de la voie selon qu'il s'agit d'une voie publique ou privée,
 - à partir de la cote médiane de nivellement du pourtour de l'unité foncière en cas d'unité foncière ne bordant aucune voie.
- Pour le point le plus haut : la cote à l'acrotère des immeubles en cas de toitures-terrasses **ou terrasses en attique**, ou la cote au faîtage des immeubles en cas de toitures à pentes.
- Pour le calcul du nombre de niveaux des unités foncières en pente et des unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus de la cote médiane ou de la cote casier n'excède pas 1,50 mètre. Pour toute unité foncière concernée par **les deux cas (unités foncières en pentes et celles situées en PPRI)** ces deux dispositions, il sera fait application de la plus favorable d'entre elles.

Justifications

Comme pour la *façade*, la définition existante du *gabarit*, précisait uniquement les modalités d'application au sein du règlement. Elle est donc également, complétée par celle, plus générale, du lexique national.

Justifications

La notion de hauteur n'était jusqu'à présent pas définie dans le règlement.

La présente modification introduit la définition issue du lexique national et rassemble, dans un article unique, les modalités de calcul auparavant précisées dans les articles 7, 8 et 10 de chaque zone afin d'assurer une application uniforme de la notion de hauteur au titre de ces différents articles.

Les modalités retenues reprennent celles de l'article 10 (en noir dans l'encadré). **Les dispositions redondantes ont été supprimées dans les articles 7, 8 et 10, au profit d'un renvoi à la présente définition.**

La référence, pour le point haut, à la pente de toiture (plus ou moins 45°), précédemment utilisée dans les articles 7 et 8, a été supprimée au profit d'une règle unique prenant pour repère le faîtage.

La rédaction a par ailleurs été précisée, notamment concernant la notion de cote médiane, afin d'en faciliter la compréhension et l'application, de même que le mot « nivellement », difficilement compréhensible a été remplacé par « niveau ».

Cette évolution permet d'alléger le corps du règlement et d'assurer une application homogène et cohérente de la règle sur l'ensemble du territoire communal.

HAUTEUR SOUS PLAFOND

Hauteur libre mesurée entre le plancher et le plafond.

IMPLANTATION EN ORDRE CONTINU

Type d'implantation indiqué au document graphique qui implique des constructions implantées d'une limite séparative joignant l'alignement à l'autre.

IMPLANTATION EN ORDRE DISCONTINU

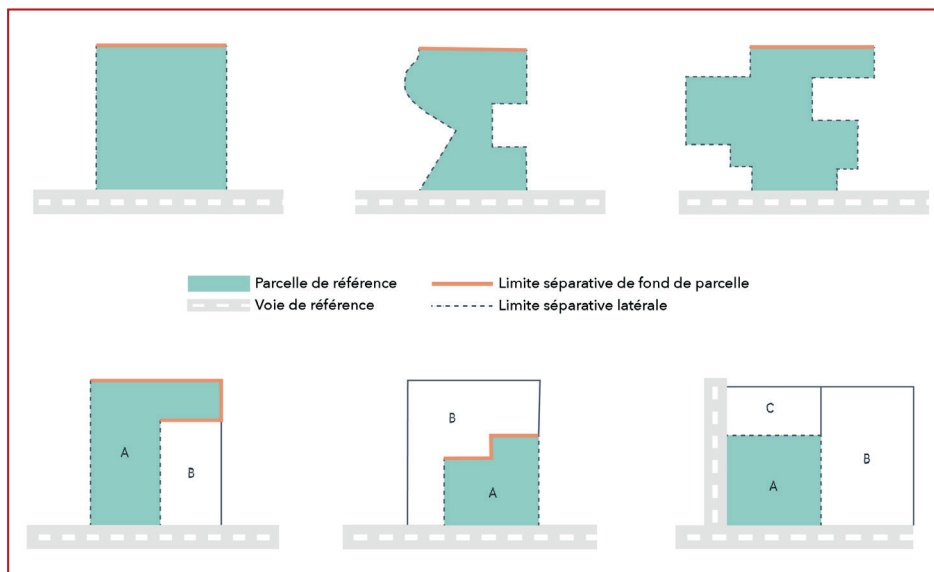
Type d'implantation indiqué au document graphique qui implique des constructions implantées en retrait par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement.

LIMITE SÉPARATIVE

Limite séparant deux unités foncières privées. On distingue les limites séparatives latérales des limites séparatives de fond de parcelle.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites séparatives aboutissant aux voies, aussi appelées limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies au sens du présent lexique et emprises publiques.

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.



Justifications

La définition du terme *limite séparative* a été remplacée elle-même aussi par celle du lexique national, afin d'assurer la cohérence du règlement avec les références utilisées dans les autres documents d'urbanisme et les pratiques nationales d'instruction.

Elle a été renforcée par la définition de la *limite de fond de parcelle*, permettant une meilleure compréhension des implantations autorisées et des distances à respecter.

Un schéma explicatif illustre désormais ces notions et présente différents cas de figure, afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement.

LIVRAISON (places de livraison)

Les places de livraison sont les places nécessaires à la réception des marchandises mais également celles nécessaires à la vente à emporter des commerces et restaurants.

Elles comprennent, selon la nature de l'activité, des places pour les poids-lourds, les véhicules légers, les fourgons et camionnettes mais aussi les deux-roues, motorisés ou non.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOCAUX TECHNIQUES (surface)

Sont notamment considérés comme locaux techniques : les locaux abritant chaufferies, climatisations, machineries d'ascenseur des immeubles, groupes électrogènes, équipements liés au fonctionnement des antennes et équipements liés aux énergies renouvelables.

La surface des locaux techniques est constituée par leur emprise.

Justifications

Cette définition de *livraison* a été ajoutée afin de clarifier la nature et la diversité des emplacements concernés et d'accompagner la réglementation de l'article 12 relative au stationnement. Elle élargit la notion de livraison à l'ensemble des besoins liés à la réception des marchandises mais aussi à la vente à emporter pour les commerces et restaurants, en tenant compte des différents types de véhicules concernés (poids lourds, véhicules légers, fourgons, camionnettes, deux-roues motorisés ou non).

Cette évolution vise à mieux encadrer la prise en compte des besoins en stationnement liés à l'activité commerciale, et à garantir que ces besoins ne s'exercent pas au détriment de la qualité de l'espace public, en particulier des espaces dédiés à la circulation et au confort des piétons.

Justifications

Le terme local accessoire a été ajouté au lexique afin d'aligner le règlement sur la terminologie du lexique national de l'urbanisme. Il remplace la notion de « *local annexe* » auparavant présente dans le règlement.

Elle permet ainsi une meilleure compréhension des règles applicables aux annexes, dépendances et aménagements secondaires, et contribue à sécuriser l'interprétation du règlement.

Justifications

La définition a été complétée pour préciser la nature des locaux concernés, reprenant les éléments auparavant mentionnés à l'article 10.5.1 relatif aux constructions sur toiture-terrasse.

Ces dispositions, sans lien direct avec le reste de l'article, ont été supprimées du corps du règlement des zones UA, UB, UC et UD et intégrées au lexique afin de regrouper en un même endroit cette définition commune.

Cette réorganisation vise à améliorer la clarté, la cohérence et la lisibilité du règlement.

MARGE DE RECULEMENT

Retrait **minimum** imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie **au sens du présent lexique** ou d'une emprise publique ~~publique ou privée~~ et repéré au plan de zonage.

MARGES D'ISOLEMENT

Retrait **minimum** imposé aux constructions à édifier par rapport aux limites séparatives.

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant ni baies principales ni baies secondaires, mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVELLEMENT GENERAL DE LA FRANCE (NGF)

Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence NGF69 Certaines cotes figurant au P.L.U sont rattachées au Nivellement General de la France (cotes NGF).

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

~~Moyenne des deux altitudes du terrain naturel, la plus basse et la plus haute, mesurées sur la limite séparative avec le fonds voisin au droit de la construction.~~

Pour l'application du présent règlement, le niveau du terrain est calculé comme suit :

- à partir de la cote de casier lorsque le niveau d'une partie de l'unité foncière est inférieur à la cote mentionnée dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine,
- à partir de la cote médiane (moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut) du niveau du trottoir au droit de l'alignement ou de la limite de la voie selon qu'il s'agit d'une voie publique ou privée,
- à partir de la cote médiane de nivellement du pourtour de l'unité foncière en cas d'unité foncière ne bordant aucune voie.

Justifications

La définition, ainsi que celle relative à la *marge d'isolement*, a été précisée afin de clarifier qu'il s'agit d'un retrait minimal et non d'un retrait fixe, l'écriture précédente pouvant prêter à confusion.

Elle intègre également une référence à la nouvelle définition de la *voie*, introduite par la présente modification, afin d'assurer la cohérence des notions employées dans l'ensemble du règlement.

Justifications

La définition est reformulée et clarifiée afin d'être mise en cohérence avec les modalités de calcul de la hauteur, dans un souci d'harmonisation du document et des pratiques appliquées par la Ville.

La mention de « terrain naturel » est supprimée, car le niveau de référence retenu correspond au terrain existant à la date de la demande d'autorisation, utilisé par la Ville pour l'instruction des dossiers.

Cette évolution vise à unifier la définition du terrain de référence dans l'ensemble du règlement, notamment dans les articles 6, 7 et 8 relatifs aux saillies et encorbellements.

PIÈCE DE LOISIRS

Locaux **d'habitation** permettant l'accès aux toitures-terrasses et pouvant être occupés. La surface de la pièce de loisirs est constituée par sa surface de plancher.

POINT DE DESSERTE PAR DES LIGNES DE TRANSPORTS COLLECTIFS STRUCTURANTES

En vertu du Plan des **Déplacements Urbains mobilités** d'Île-de-France (**PDMIF**), stations de métro, stations de tramway et stations de T Zen, gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue.

PLANCHER FONCTIONNEL (PPRI)

Plancher où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, commerce,...) à l'exception de l'habitation.

PLANCHER HABITABLE (PPRI)

Plancher où se situe le logement

R

Abréviation de rez-de-chaussée

RÉFLÉCHISSANT

Le matériau dit réfléchissant s'entend dans un sens strict, c'est-à-dire lorsque le matériau a un effet miroir total. Cela veut dire que le matériau qui renvoie faiblement les images est autorisé.

SAILLIE

Avancée d'un élément de la construction, soit d'un mur (balcon, encorbellement,...), soit d'un toit (lucarne,...) par rapport au nu de la façade.

Justifications

La définition a été complétée afin de préciser qu'il s'agit de locaux à usage d'habitation, cette mention figurant auparavant uniquement dans le corps du règlement, à l'article 10 relatif aux constructions sur toiture-terrasse.

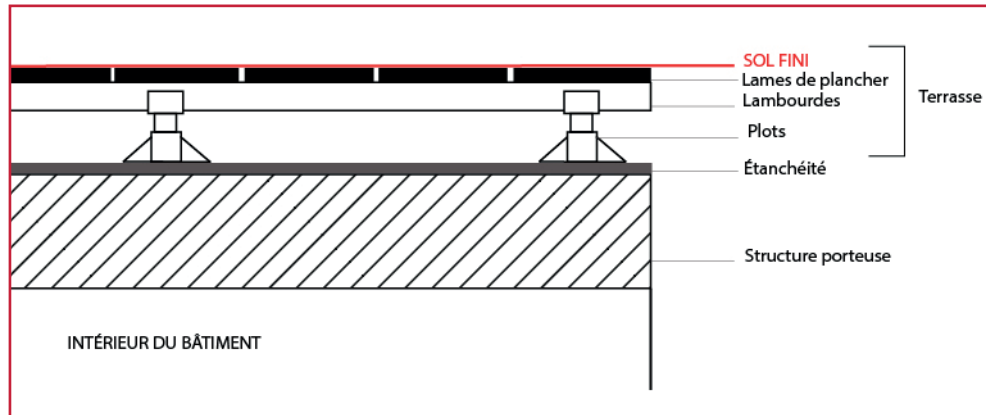
La modification vise à assurer la cohérence du règlement et à rappeler que ces constructions ne peuvent être autorisées qu'en lien avec un logement existant.

Justifications

La référence au PDUIF a été actualisée afin de prendre en compte sa nouvelle dénomination : Plan de Mobilité d'Île-de-France (PDMIF), conformément à l'évolution du cadre régional de planification des mobilités.

SOL FINI

Sol comprenant les matériaux de recouvrement (dalles,...)



Justifications

La définition a été complétée par l'ajout d'un schéma explicatif destiné à en faciliter la compréhension et l'application. Cette évolution vise à rendre la notion plus lisible pour les pétitionnaires notamment.

SOUBASSEMENT

Le soubassement est la partie inférieure de la composition d'un édifice.

SOUS-SOL

Partie d'un bâtiment située entièrement ou partiellement en dessous du niveau du terrain existant. Un niveau est considéré comme un sous-sol soit dès lors que le niveau en question est entièrement situé en dessous du niveau du terrain existant, soit lorsque, sur plus de la moitié de sa hauteur totale (mesurée du plancher bas jusqu'au plafond), ce niveau est situé en dessous du niveau du terrain existant.

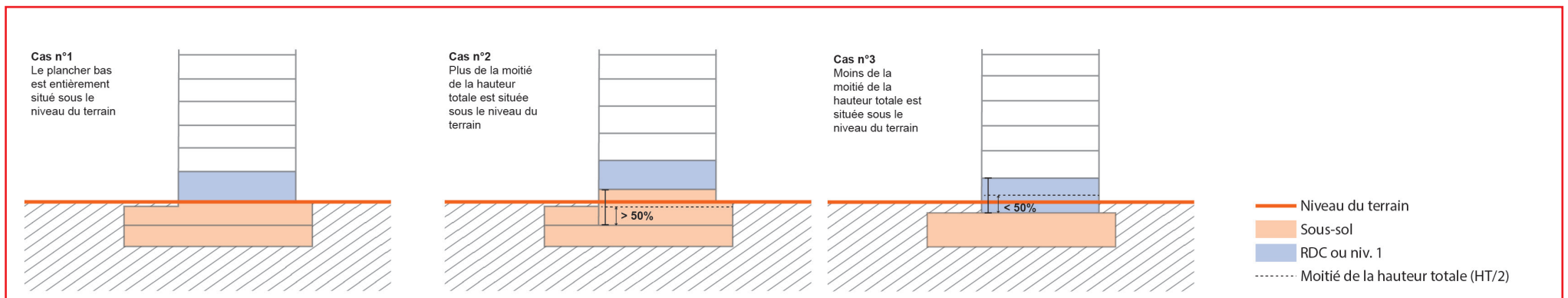
Justifications

Une nouvelle définition est introduite afin de préciser ce que le règlement entend par "sous-sol", notion jusqu'alors non définie.

Elle indique comment déterminer si un niveau est considéré comme un sous-sol, selon sa hauteur et son rapport au terrain naturel existant.

Des schémas explicatifs ont été ajoutés pour en faciliter la compréhension.

Cette définition, notamment utile à l'application des règles de stationnement, vient compléter celles de la construction, du bâtiment et de la cour anglaise.



TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le sol de la parcelle existant avant toute construction.

~~Le terrain naturel à partir duquel s'effectuent les calculs des distances mentionnées dans le règlement doit être mesuré au niveau du terrain du fonds voisin sur la limite séparative ou à partir de la cote de casier définie au PPRI du fonds voisin.~~

UNITE FONCIERE

Propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

UNITE FONCIERE RIVERAINE

Est considéré comme une unité foncière riveraine de l'avenue Charles de Gaulle ou de la Place du Marché au sens de l'article UA.7.2.1, l'unité foncière dont au moins une des limites parcellaires est directement en contact avec l'avenue et/ou place.

VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES):-

~~Cette notion concerne les emprises de terrain qui, d'une part desservent plusieurs propriétés, et d'autre part, comportent les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Ne constitue pas une voie, mais un accès, une servitude de passage qui ne remplirait pas les conditions ci-dessus.~~

Est considérée comme une voie, au sens du présent règlement, tout passage aménagé pour assurer la circulation des véhicules et desservant au moins deux propriétés, lots ou unités foncières divisées en propriété ou en jouissance. La voie peut être de statut public ou privé.

Elle comprend l'ensemble de l'espace affecté à la circulation : chaussée destinée aux véhicules motorisés, cheminements piétons et cyclables, ainsi que les fossés, talus et accotements qui la bordent.

Ne constituent pas des voies :

- les accès individuels ou servitudes de passage ne répondant pas aux critères ci-dessus,
- les espaces de circulation internes à une unité foncière ne desservant qu'une seule construction.

Justifications

La définition a été simplifiée pour ne garder que la qualification de ce qu'est un terrain naturel : le sol de la parcelle existant avant toute construction.

Les modalités de calcul auparavant précisées ne sont plus nécessaires à ce stade, celles-ci étant désormais clairement explicitées dans la définition de « *niveau du terrain* ».

Cette simplification renforce la cohérence et la lisibilité du règlement.

Justifications

Une nouvelle définition est introduite afin de préciser la notion d'unité foncière riveraine de l'avenue Charles de Gaulle ou de la place du Marché, telle qu'employée à l'article UA.7.2.1.

Cette précision vise à lever les difficultés d'interprétation rencontrées lors de l'application de cet article.

Justifications

La définition de la voie a été entièrement revue afin d'apporter une meilleure lisibilité et de lever les ambiguïtés rencontrées dans l'application des règles, notamment celles relatives aux implantations.

Elle s'inspire de la définition du lexique national, tout en étant adaptée au contexte communal, ce qui justifie la mention « *au sens du présent règlement* ».

La nouvelle rédaction précise les critères de reconnaissance d'une voie, qu'elle soit publique ou privée, et décrit de manière exhaustive les éléments qui la composent (chaussée, cheminements, fossés, talus, accotements).

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire de Neuilly-sur-Seine sont les suivants :

- + Le SDRIF-e, Adopté par la délibération du conseil régional n°cr 2024-036 du 11 septembre 2024 et approuvé par le décret n°2025-517 du 10 juin 2025 ;
- + Le SCOT de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023 ;
- + Le Plan des mobilités en Ile-de-France adopté le 24 septembre 2025 ;
- + Le PCAET POLD, approuvé le 25 juin 2019.

Compatibilité avec le SDRIF-e

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E), approuvé en 2025, définit le cadre régional d'aménagement et de développement durable à horizon 2040. Il fixe notamment des objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et d'amélioration du cadre de vie.

La présente modification simplifiée, qui procède à la clarification de plusieurs définitions du règlement (hauteur, emprise au sol, terrain de référence, etc.), n'affecte ni les équilibres territoriaux, ni la consommation d'espace, ni la structure urbaine communale.

En renforçant la lisibilité du PLU et la cohérence de ses modalités d'application, elle contribue à la bonne mise en œuvre des objectifs régionaux de sobriété, de qualité urbaine et de transparence réglementaire.

Le projet de modification est ainsi pleinement compatible avec les orientations du SDRIF-E.

Compatibilité avec le SCOT de la Métropole du Grand Paris

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023, fixe le cadre stratégique d'aménagement durable à l'échelle métropolitaine, fondé sur la sobriété foncière, la mixité fonctionnelle et la qualité du cadre de vie.

La présente modification simplifiée, qui procède à des ajustements rédactionnels et à la clarification de définitions au sein du règlement, n'affecte ni les orientations du projet métropolitain ni l'organisation du tissu urbain communal.

En contribuant à renforcer la lisibilité du PLU et la cohérence de ses dispositions avec la terminologie nationale, elle participe à une meilleure mise en œuvre des principes de sobriété et de cohérence réglementaire promus par le SCoT.

Le projet de modification est ainsi pleinement compatible avec les orientations du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

Compatibilité avec le Plan des mobilités d'Île-de-France

Le Plan des Mobilités d'Île-de-France définit les grandes orientations régionales en matière de déplacements durables, de réduction de l'usage de la voiture individuelle et de développement des mobilités actives.

La présente modification simplifiée n'affecte ni les règles de stationnement ni les politiques de déplacement.

Elle introduit uniquement des précisions relatives à la configuration des rampes d'accès et aux locaux vélos, visant à clarifier les conditions d'application du règlement sans modifier les équilibres existants en matière de mobilité.

Le projet est ainsi pleinement compatible avec les orientations du Plan des Mobilités d'Île-de-France.

Compatibilité avec le PCAET de POLD

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'EPT Paris Ouest La Défense vise à promouvoir la transition énergétique, la sobriété et l'amélioration du confort environnemental du bâti existant.

La présente modification simplifiée vient préciser les conditions d'autorisation de travaux sur les constructions existantes non conformes, s'inscrit pleinement dans ces objectifs. En effet, la règle introduite dans les dispositions générales (voir point n°2) permet d'autoriser des interventions d'amélioration de la performance énergétique, acoustique ou architecturale des bâtiments, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité existante ou sont sans effet sur celle-ci.

Cette évolution favorise la rénovation du parc bâti et l'adaptation du patrimoine aux exigences environnementales actuelles, tout en encourageant une meilleure insertion des constructions dans leur environnement urbain. Le projet de modification est ainsi pleinement compatible avec les orientations du PCAET de POLD.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n°6 du PLU de Neuilly-sur-Seine ne comporte aucune évolution susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Elle n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation, ni modification du zonage, ni évolution des droits à construire. Elle a pour objet principal de clarifier et harmoniser les définitions du règlement écrit et du lexique, afin d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble du document et de faciliter son application.

Les évolutions portent précisément sur :

- **Linéaires commerciaux protégés (art. 9 – dispositions générales) :** Précision du périmètre d'application avec l'introduction d'une profondeur de 5 mètres depuis la façade, et possibilité limitée d'intégrer des locaux annexes (accès, rampes, issues, locaux vélos, livraisons) à condition qu'ils demeurent ponctuels. L'objectif est de préserver la continuité commerciale et l'animation urbaine tout en permettant une application pragmatique de la règle, adaptée aux configurations bâties existantes et aux besoins techniques des immeubles. Cette évolution n'a pas d'incidence environnementale, la règle existant déjà ; elle est simplement clarifiée et mieux encadrée.
- **Travaux sur constructions existantes non conformes (nouvel art. 10 – dispositions générales) et précision sur les rampes d'accès (art. 12.1.2) :** La règle rappelle que sont autorisés les travaux sans effet ou n'aggravant pas la non-conformité, et que peuvent être admises des interventions d'amélioration énergétique, acoustique ou architecturale du bâti ; parallèlement, il est précisé que les normes de rampes d'accès inscrites dans le PLU ne s'appliquent pas rétroactivement. L'objectif est d'assurer une interprétation homogène et transparente du règlement entre pétitionnaires, services instructeurs et autorités consultées, tout en facilitant la réhabilitation du bâti existant dans une logique de cohérence architecturale et de transition énergétique. Cette disposition ne crée aucun droit à construire nouveau mais vient formaliser un principe jurisprudentiel déjà en vigueur afin d'en sécuriser l'application. Elle n'a pas d'incidence environnementale, puisqu'elle n'induit ni artificialisation supplémentaire, ni atteinte aux milieux, et contribue au contraire à la sobriété énergétique du parc bâti.
- **Mise à jour de l'article 13 (CINASPIC) :** La modification supprime la distinction antérieure entre les différentes catégories de CINASPIC afin d'étendre à l'ensemble des équipements d'intérêt collectif la possibilité de bénéficier des dérogations prévues par le règlement. Cette évolution vise à assurer une application homogène des règles du PLU à l'ensemble des équipements publics ou d'intérêt général, en cohérence avec leur rôle dans la qualité du cadre de vie et la satisfaction des besoins collectifs. Elle permet notamment de faciliter la réalisation de projets d'intérêt général (équipements scolaires, sportifs, culturels, sociaux, sanitaires, etc.), y compris lorsque ceux-ci justifient, du fait de leur nature ou de leurs contraintes techniques, une adaptation ponctuelle à certaines prescriptions du règlement, notamment en matière d'espaces verts ou de plantations. Cette possibilité de dérogation, déjà ouverte pour certaines catégories de CINASPIC, est désormais généralisée à l'ensemble de ces équipements. Elle constitue donc une évolution ponctuelle du régime applicable, permettant une plus grande souplesse d'aménagement au

service de l'intérêt général. Les incidences environnementales potentielles sont toutefois limitées, dans la mesure où : les projets concernés demeurent rares et précisément encadrés ; la dérogation ne supprime pas les exigences de traitement paysager en rappelant que ces opérations doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts ; les autres règles, notamment de densité et de gabarit restent inchangées. Cette mise à jour renforce la cohérence d'ensemble du règlement tout en apportant une souplesse proportionnée aux besoins d'intérêt public, sans remettre en cause les équilibres environnementaux globaux du PLU.

- Création d'un article 11 dans les dispositions générales – tableau de correspondance des destinations/sous-destinations : Cette évolution introduit un outil pédagogique d'alignement du règlement avec la nomenclature nationale issue du Code de l'urbanisme (CERFA), laquelle a évolué depuis l'approbation du PLU. Il s'agit d'une mise à jour formelle ne modifiant ni la portée des droits à construire, ni la réglementation applicable aux différentes destinations et sous-destinations. Cette mesure a pour seul objectif de faciliter la lecture et l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle n'a aucune incidence sur l'environnement.
- Toilettage et refonte du lexique : La modification procède à une clarification et une harmonisation de plusieurs définitions du lexique, avec l'ajout de tableaux et de schémas illustrés pour une lecture unifiée et didactique du règlement. Les définitions issues du lexique national de l'urbanisme sont intégrées afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la nomenclature réglementaire utilisée pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. La notion d'emprise au sol notamment est désormais mieux explicitée, avec une liste détaillée des éléments constitutifs ou non constitutifs et l'ajout de schémas d'interprétation. De même, la définition de la hauteur est revue pour garantir une cohérence complète entre le lexique et le corps du règlement, en supprimant les redondances qui alourdissaient la lecture. Ou encore, la définition du niveau de référence (terrain) est clarifiée : la précédente rédaction, jugée floue et source d'incompréhensions, est remplacée par une formule précise, correspondant à la pratique déjà appliquée par les services instructeurs. Ces ajustements ne créent aucun droit nouveau, mais visent à sécuriser et simplifier l'application du règlement, en améliorant la compréhension du document tant pour les pétitionnaires que pour les services. Ils n'ont pas d'incidence sur l'environnement, les principes de calcul et d'appréciation restant inchangés par rapport à la pratique en vigueur.

Ces ajustements sont strictement rédactionnels et n'ont aucun effet sur l'organisation du territoire, la consommation d'espace ou la structure urbaine. Ils ne modifient pas les équilibres fondamentaux du PLU ni les principes de protection de l'environnement, du paysage ou du patrimoine.

Aucune des dispositions introduites n'est de nature à générer de nouvelles pressions sur les milieux naturels, les ressources ou les continuités écologiques. Au contraire, certaines évolutions concourent à une meilleure mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière, de qualité architecturale et de transition environnementale, en cohérence avec les documents supra-communaux applicables, notamment le SDRIF-E (2025) et le PCAET de l'EPT Paris Ouest La Défense.

En conséquence, la modification simplifiée n°6 du PLU de Neuilly-sur-Seine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



+ 2. Pièces de la procédure

DÉCISION DU PRÉSIDENT DE L'EPT



Affiché le 19/09/2025

Arrêté
portant engagement de la procédure de
modification simplifiée n°7 du plan local
d'urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Seine

N° 35/2025

LE PRÉSIDENT,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-8 et L.153-45 à L.153-48,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Neuilly-sur-Seine approuvé le 21 novembre 2013, ses modifications et ses mises à jour,

Considérant la nécessité de procéder à une évolution du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Seine,

Considérant que la modification envisagée n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant que les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée mentionnée aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 – Une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Seine suivant les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est engagée.

Article 2 – Le projet de modification simplifiée a comme objet l'adaptation du règlement afin d'apporter des corrections réglementaires et autres précisions rédactionnelles.

Article 3 – Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées. Il sera également notifié au maire de la commune de Neuilly-sur-Seine ainsi qu'au préfet des Hauts-de-Seine.

Il sera ensuite mis à disposition selon les modalités qui seront fixées par délibération du conseil de territoire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 - Le présent arrêté sera publié sur le site internet de l'établissement public territorial et affiché à la mairie de Neuilly-sur-Seine pendant un mois. Il sera transmis au préfet des Hauts-de-Seine ainsi qu'au Maire de Neuilly-sur-Seine.

Fait à Puteaux, le **19 SEP. 2025**



Le Président,

 Eric BERDOATI
 Maire de Saint-Cloud

Délais et voies de recours : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 Bd de l'Hautil, 95000 Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa transmission en préfecture. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AVIS CONFORME DE LA MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la modification simplifiée n°7
du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine (92)
après examen au cas par cas**

N° MRAe
007548/KK AC PLU
du 17/12/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 17 décembre 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 24 juillet 2025, 8 et 16 septembre 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Neuilly-sur-Seine approuvé le 21 novembre 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 23 octobre 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, coordonnatrice,

Considérant la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine (92), qui consiste à :

1. préciser le champ d'application des linéaires commerciaux protégés : la procédure introduit une disposition établissant une profondeur du linéaire commercial fixée à 5 mètres correspondant à la zone de contact visuel et fonctionnel avec l'espace public afin de préserver la continuité commerciale le long de certaines rues ;
2. clarifier les règles applicables aux constructions existantes non conformes au PLU : la procédure introduit notamment un nouvel article 10 au sein des dispositions générales du règlement rappelant que les travaux sans effet sur la non-conformité ou n'aggravant pas celle-ci demeurent autorisables ; peuvent également être autorisés des travaux visant à améliorer la performance énergétique des constructions, l'isolation phonique acoustique ou thermique (...);
3. supprimer la distinction entre les différents types de constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) en supprimant la référence spécifique aux seuls EICSP d'enseignement dans la règle applicable à ce type de constructions ;
4. ajouter un tableau de correspondances des destinations : la procédure introduit dans les dispositions générales un tableau comparant les anciennes destinations figurant dans le règlement actuel avec les nouvelles destinations en conformité avec la nomenclature du code de l'urbanisme ;

5. mettre à jour le lexique : la liste complète des changements apportés peut être consultée aux pages 19 à 38 de la notice de présentation ;

Considérant que ces évolutions sont d'ampleur et de portée limitée ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 23 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 17/12/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Clara HERER, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président par intérim



Guillaume Choisy



AZZOZ Imed, BOUDJEMAI Zahra, BUONO Giovanni, CHAMPENOIS Lucie, COHEN-SOLAL Sandrine,
 COLLET Frédérique, COULTER Perrine, DJEBBARI Charazed, DUMONTEAU Fabrice, EL MAHAUD
 Alexandre, HAUTOBOURG Christophe, HMANI Hassan, IACOVELLI Xavier, JANNI Mounir, JUVIN

Philippe, KASHEMA Rachel Feza, KASMI Samia, LAÏDI Amirouche, LE FLOCH Marie-Claude, MAURIN FOURNIER Florence, POIZAT Vincent, RIBAUT Christophe

En application des dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le lancement de la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de Neuilly-sur-Seine a été prescrit par arrêté n°35/2025 en date du 19 septembre 2025.

Un décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié la procédure de saisine de l'autorité environnementale pour les modifications des plans locaux d'urbanisme. La demande d'examen au cas par cas est systématisée et la personne publique responsable doit, suivant cet avis, décider ou non de la réalisation d'une évaluation environnementale.

En conséquence, en application des articles R. 104-12 et R. 104-33 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de déterminer dans quelle mesure la modification simplifiée envisagée du PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine, eu égard à son contenu, implique la réalisation préalable d'une évaluation environnementale.

L'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense a donc constitué un dossier de demande d'examen au cas par cas et a procédé, le 23 octobre 2025, à la saisine de la mission d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile-de-France portant sur la prise en compte de l'environnement par le projet de modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine et la demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Pour rappel, le projet de modification simplifiée n°7 a pour objectif de faire évoluer le PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine afin d'adapter le règlement en apportant les corrections réglementaires et autres précisions rédactionnelles.

Au regard du projet de modification simplifiée n°7 présenté, il ressort de l'auto-évaluation réalisée par l'EPT Paris Ouest La Défense que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'autorité environnementale a donc rendu le 17 décembre 2025 une décision concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Ainsi, il est proposé de suivre l'avis de la mission d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile-de-France en approuvant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5219-5,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles R.104-33 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21 novembre 2013, mis à jour les 9 décembre 2015 ; 3 octobre 2016 ; 14 février 2020 ; 18 octobre 2022 ; 28 juillet 2023 ; 3 décembre 2024 ; 17 janvier 2025 et modifié les 24 septembre 2015 ; 20 décembre 2017 ; 25 juin 2019 ; 8 février 2021 ; 29 juin 2021 ;

Vu l'arrêté du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense n°35/2025 du 19 septembre 2025 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile-de-France en date du 23 octobre 2025,

Vu le courriel de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Ile-de-France, en date du 30 octobre 2025, accusant réception de la demande d'examen au cas par cas,

Vu l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile-de-France n°007548/KK AC PLU en date du 17 décembre 2025,

Vu le projet de modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine,

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

PREND ACTE de l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Ile-de-France concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine.

DÉCIDE en conséquence de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine.

Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20260202-DEL08_2026-DE
Date de télétransmission : 02/02/2026
Date de réception préfecture : 02/02/2026

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Affiché le 02/02/2026

Délibération adoptée par
Vote(s) pour : 68
Vote(s) contre : 00
Abstention(s) : 00
N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,

Eric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud

Le secrétaire de séance,

Isabelle COVILLE
Conseillère de territoire
Ville de Levallois-Perret

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE FIXANT LES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC



Affiché le 02/02/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

SÉANCE DU 20 JANVIER 2026

Délibération n°9 - 9/2026

Objet : Neuilly-sur-Seine- Modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme

Présents :

ADAM Raphaël, AMSELLEM Anne-Marie, BEAUVAL Sébastien, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BERTRAND Mireille, BOURDET-MATHIS Laurence, BOUTEILLE Monique, CECCALDI-RAYNAUD Joëlle, CHAOUI-EL OUASDI Fatima, CHEYMOL Rémi, COVILLE Isabelle, D'ALIGNY Sybille, DE LARMINAT Ségolène, DESCHIENS Sophie, D'ESTAINOT Philippe, DU SARTEL Capucine, FLAVIEN Cédric, FRANCHI Vincent, FROMANTIN Jean-Christophe, GAHNASSIA Bernard, GARRETA Vincent, GELLÉ Ariane, GEORGET Michel, GIMONET Patrick, GOMEZ Pierre, GUERRA Bruno, HAMZA Henda, HUMRUZIAN Pascal, JACQUELINE Véronique, JARRY Patrick, JATHIÈRES Jean-Luc, KARKULOWSKI Jérôme, KELLER DE SCHLEITHEIM Franck, KOSSOWSKI Jacques, LAUNAY Philippe, LE CLECH François, THIERRY Carole, LIMOGE Marie-Pierre, MADRID Raymonde, MARTIN Alexis, MESSATFA Liès, METIVIER Vincent, NGIMBOUS BATJOM Thérèse, POTTIER-DUMAS Agnès, SGARD Frédéric, SOARES Stéphanie, STUDNIA Sidney, TAYEB Rachid

Pouvoirs :

BECART Jeanne a donné pouvoir à BERDOATI Eric
BODIN Béatrice a donné pouvoir à GUERRA Bruno
BOUDY Guillaume a donné pouvoir à FROMANTIN Jean-Christophe
BULTEAU Fabrice a donné pouvoir à AMSELLEM Anne-Marie
CORDON Valérie a donné pouvoir à SGARD Frédéric
D'ORSAY Emmanuelle a donné pouvoir à GELLÉ Ariane
DRANSART Jean-François a donné pouvoir à KOSSOWSKI Jacques
FLORENNES Isabelle a donné pouvoir à METIVIER Vincent
GABRIEL Denis a donné pouvoir à HAMZA Henda
GAILLABAUD Geneviève a donné pouvoir à SOARES Stéphanie
OLLIER Patrick a donné pouvoir à BOUTEILLE Monique
PINAULT Brigitte a donné pouvoir à DU SARTEL Capucine
RAIMBAULT Monique a donné pouvoir à CECCALDI-RAYNAUD Joëlle
REBER Elodie a donné pouvoir à MADRID Raymonde
RICHARD Muriel a donné pouvoir à BERTRAND Mireille
SAIDJ Samia a donné pouvoir à MARTIN Alexis
TAQUILLAIN Aurélie a donné pouvoir à STUDNIA Sidney
VOLE Frederic a donné pouvoir à GOMEZ Pierre
WEISS David-Xavier a donné pouvoir à DESCHIENS Sophie

Absent(s) excusé(s) :

AZZOUZ Imed, BOUDJEMAÏ Zahra, BUONO Giovanni, CHAMPENOIS Lucie, COHEN-SOLAL Sandrine, COLLET Frédérique, COULTER Perrine, DJEBBARI Charazed, DUMONT Jean-Philippe, GUILLEMAUD Alexandre, HAUTBOURG Christophe, HMANI Hassan, IACOVELLI Xavier, JACQUINNE Patrick, JUVIN Philippe, KASHEMA Rachel Feza, KASMI Samia, LAÏDI Amirouche, LE FLOCH-HENRIE David, MAURIN Fournier Florence, POIZAT Vincent, RIBAULT Christophe

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuilly-sur-Seine a été approuvé le 21 novembre 2013. Il a ensuite fait l'objet de mises à jour les 9 décembre 2015 ; 3 octobre 2016 ; 14 février 2020 ; 18 octobre 2022 ; 28 juillet 2023 ; 3 décembre 2024 ; 17 janvier 2025. Il a également fait l'objet de modifications simplifiées les 24 septembre 2015 ; 20 décembre 2017 ; 25 juin 2019 ; 8 février 2021 et 29 juin 2021.

L'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La défense souhaite faire évoluer le PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine afin d'adapter le règlement pour apporter des corrections réglementaires et autres précisions rédactionnelles.

Au regard des modifications envisagées, une procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du président de l'EPT Paris Ouest La Défense n°35/2025 du 19 septembre 2025.

La MRAe a été consultée sur la nécessité d'engager une procédure d'évaluation environnementale et, aux termes d'un avis en date du 17 décembre 2025, a indiqué que cela n'était pas nécessaire. En conséquence, le conseil de territoire a renoncé, aux termes d'une délibération en date du 20 janvier 2026, à la réalisation d'une telle évaluation.

Il lui revient désormais, conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, de préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées, l'avis de la MRAe ainsi qu'un registre d'observations à feuilles non mobiles seront mis à disposition du public à l'hôtel de ville de Neuilly-sur-Seine, situé 96 avenue Achille Peretti, à Neuilly-sur-Seine (92200) pendant 31 jours consécutifs tous les jours de la semaine à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés du lundi 2 février 2026 au mercredi 4 mars 2026 inclus selon les horaires suivants :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 17h30

Un poste informatique sera laissé à la disposition du public en mairie.

Durant cette même période, l'ensemble du dossier sera également consultable sur le site internet de l'EPT Paris Ouest La Défense à l'adresse suivante :

- <https://www.parisouestladefense.fr>

Les administrés auront également la possibilité d'émettre leurs observations, pendant la durée de la mise à disposition, via les modalités suivantes :

- sur un registre papier disponible à l'hôtel de ville de Neuilly-sur-Seine,
- par mail à l'adresse électronique suivante : urbanisme@ville-neuillysurseine.fr,
- par courrier à l'attention de Monsieur le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense - Modification du PLU de Neuilly-sur-Seine - 96 avenue Achille Peretti, 92200, Neuilly-sur-Seine.

Les modalités définies ci-dessus seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition par le biais des mesures de publicité suivantes :

- Insertion dans un journal diffusé à l'échelle du département,
- Insertion sur le site internet de l'EPT Paris Ouest la Défense,
- Affichage à l'hôtel de ville de Neuilly-sur-Seine, 96 avenue Achille Peretti, 92200 Neuilly-sur-Seine.

À l'issue de cette mise à disposition, le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en présentera le bilan devant le conseil de territoire qui en délibérera et adoptera, le cas échéant, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, notamment l'article 59 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5219-5,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants ;

Vu le décret n° 2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Puteaux ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21 novembre 2013, mis à jour les 9 décembre 2015 ; 3 octobre 2016 ; 14 février 2020 ; 18 octobre 2022 ; 28 juillet 2023 ; 3 décembre 2024 ; 17 janvier 2025 et modifié les 24 septembre 2015 ; 20 décembre 2017 ; 25 juin 2019 ; 8 février 2021 ; 29 juin 2021 ;

Vu l'arrêté du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense n°35/2025 du 19 septembre 2025 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine ;

Vu l'exposé des motifs de la modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine ;

Vu le dossier notifié aux personnes publiques associées,

Vu la saisine de la MRAe effectuée par l'établissement public territorial le 23 octobre 2025 pour demander l'examen au cas par cas du dossier de modification simplifiée ;

Vu la décision de la MRAe en date du 17 décembre 2025 qui indique que la procédure de modification simplifiée n'entraîne pas le besoin de procéder à une évaluation environnementale ;

Vu la délibération du conseil territorial en date du 20 janvier 2026, suivant l'avis de la MRAe, de ne pas soumettre le dossier de modification simplifiée du PLU à une évaluation environnementale ;

Vu les pièces du dossier qui sera mis à la disposition du public,

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

APPROUVE les modalités de mise à disposition du public susvisées du projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine telles qu'elles ont été présentées.

RAPPELLE qu'à l'issue de la mise à disposition, le président de l'EPT Paris Ouest La Défense en présentera le bilan au conseil de territoire qui en délibérera et se prononcera sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage sur le site internet de l'EPT Paris Ouest La Défense et à l'hôtel de ville de Neuilly-sur-Seine.

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Délibération adoptée par
Vote(s) pour : 68
Vote(s) contre : 00
Abstention(s) : 00
N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,

Eric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud

Le secrétaire de séance,

Isabelle COVILLE
Conseillère de territoire
Ville de Levallois-Perret



Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20260202-DEL09_2026-DE
Date de télétransmission : 02/02/2026
Date de réception préfecture : 02/02/2026

DÉLIBÉRATION SUR LE BILAN DE LA MISE À DISPOSITION



Affiché le 09/07/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

SÉANCE DU 30 JUIN 2026

Délibération n°23 - 65/2026

Objet : Neuilly-sur-Seine - Bilan de la mise à disposition du public et des avis des personnes publiques associées dans le cadre de la modification simplifiée n°7 du PLU (renommée modification simplifiée n°6 à l'issue de la procédure)

Présents :

ADAM Raphaël, ALI Nadine, AMSELLEM Anne-Marie, BALLET Jean-Marie, BECART Jeanne, BELBOUAB Samia, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BIGDADE Habiba, BODIN Béatrice, BOUDY Guillaume, BOURDET-MATHIS Laurence, BULTEAU Fabrice, CAZENEUVE Pierre, CECCALDI-RAYNAUD Joëlle, CHEYMOL Rémi, CHOUDER Fethi, COLLET Frédérique, CORDON Valérie, COVILLE Isabelle, D'ALIGNY Sybille, DE LARMINAT Ségolène, DE ROQUETTE-BUISSON Jean, DENEGRE Julien, DESCHIENS Sophie, DRANSART Jean-François, FROMANTIN Jean-Christophe, GABAÏ Isaac, GARO Eddie, GAUCHE-CAZALIS Gilles, GELLÉ Ariane, GEROUDET Marie, GIMONET Patrick, GOMEZ Pierre, GRAINDEPICE Jason, HUMRUZIAN Pascal, HUYGHE Nicolas, JACQUELINE Véronique, KACHOUR Assia, KARKULOWSKI Jérôme, KOSSOWSKI Jacques, KRUGER François, LATOURRETTE Hugues, LE CLECH François, LE VACON Elena, MATOUK Hélène, MAUFRAIS Madeleine, METIVIER Vincent, MICHOUDET Diane, PENEY Sandrine, POTTIER-DUMAS Agnès, RIDJALI Saadia, ROUBINET Françoise, REBER Elodie, RICHARD Muriel, SADDIER Jérôme, SAIDJ Samia, SANOGH Léopold-Claude, SMADJA Alexandre, SOARES Stéphanie, THOMAS Alban, VALLETTA Vincenza, VALIADIS Charles

Pouvoirs :

AZZOUZ Imed a donné pouvoir à ALI Nadine
BEN AMAR Zacharia a donné pouvoir à SAIDJ Samia
CHAMPENOIS Lucie a donné pouvoir à ADAM Raphaël
CHANCERELLE Blandine a donné pouvoir à CAZENEUVE Pierre
CHEMLA-ROGIER Valérie a donné pouvoir à CORDON Valérie
DE CRECY Isabelle a donné pouvoir à REBER Elodie
D'ORSAY Emmanuelle a donné pouvoir à GELLÉ Ariane
EL OUASDI Fatima a donné pouvoir à VALLETTA Vincenza
ELIZAGOYEN Xabi a donné pouvoir à GOMEZ Pierre
FLAISLER Stéphanie a donné pouvoir à DE ROQUETTE-BUISSON Jean
FLORENNES Isabelle a donné pouvoir à BOUDY Guillaume
GABRIEL Denis a donné pouvoir à ROUBINET Françoise
GAILLABAUD Geneviève a donné pouvoir à DRANSART Jean-François
JACON Bruno a donné pouvoir à BULTEAU Fabrice
LIMOGÉ Marie-Pierre a donné pouvoir à GEROUDET Marie
OLLIER Patrick a donné pouvoir à LE CLECH François
POTIER Delphine a donné pouvoir à BERDOATI Eric
PUGET Jean-François a donné pouvoir à CHEYMOL Rémi
RAIMBAULT Monique a donné pouvoir à POTTIER-DUMAS Agnès
SEBAIHI Sabrina a donné pouvoir à RIDJALI Saadia
TAQUILLAIN Aurélie a donné pouvoir à SMADJA Alexandre
WEISS David-Xavier a donné pouvoir à DESCHIENS Sophie

Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20260709-DEL65_2026-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Absent(s) excusé(s) :

FRANCHI Vincent, IACOVELLI Xavier, JUVIN Philippe, MESSATFA Liès, RUFFAT Hugues

Affiché le 09/07/2026

1. Etapes passées de la procédure

Le 19 septembre 2025, le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense a prescrit la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-sur-Seine.

Ainsi que le rappelle cet arrêté, ce projet de modification simplifiée porte sur l'adaptation du règlement afin d'apporter des corrections réglementaires et autres précisions rédactionnelles (concernant notamment le lexique, la règle de recul applicable sur les linéaires commerciaux identifiés et les contraintes spécifiques aux travaux sur constructions existantes).

Le 23 octobre 2025, la ville a transmis à la MRAe Île-de-France un dossier de demande d'examen au cas par cas, présentant la modification simplifiée n°7 et ses incidences sur l'environnement.

En date du 17 décembre 2025, la MRAe a transmis un avis conforme n°MRAe 007548/KK AC PLU concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine.

Par deux délibérations du 20 janvier 2026, le conseil de territoire a :

- Approuvé cette absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine ;
- Fixé les modalités de mise à la disposition du public du dossier complet de modification n°7 du dit PLU.

Le dossier de modification simplifiée n°7 du PLU a ensuite fait l'objet d'une consultation auprès des Personnes Publiques Associées conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

2. Le dossier mis à disposition du public

Le dossier de mise à disposition était composé des pièces suivantes :

- La note de présentation du projet ;
- Les pièces du PLU communal,
- L'ensemble des pièces de la procédure dont, en particulier, la décision de la MRAe et les avis des PPA.

En synthèse, les apports de cette modification simplifiée tels qu'ils résultent de la note de présentation du projet sont les suivants :

- Précision relative au champ d'application des linéaires commerciaux protégés figurant à l'article 9 des dispositions générales, afin d'en préciser le périmètre d'application,
- Clarification des règles applicables aux constructions existantes non conformes au PLU (introduction d'un nouvel article 10 dans les dispositions générales),
- Suppression de la distinction entre types de CINASPIC figurant à l'article 13 (suppression de la référence spécifique aux seuls CINASPIC d'enseignement dans la règle spécifique applicable à ce type de constructions,
- Ajout d'un tableau de correspondance des destinations entre la liste des anciennes destinations visées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU et les articles R.151-27 et R.151-28 actuellement en vigueur,
- Toilettage du lexique afin d'en améliorer la lisibilité, la cohérence et la sécurité juridique.

3. La mise à disposition du dossier, son bilan et la suite de la procédure

La mise à disposition du public s'est tenue conformément à la délibération susvisée entre le lundi 2 février 2026 et le samedi 4 mars 2026. La mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU a été précédée d'un avis affiché sur tous les panneaux administratifs de la Ville de Neuilly-sur-Seine du vendredi 23 janvier au mercredi 4 mars 2026 inclus (date à laquelle la mise à disposition a pris fin). Une annonce a été publiée dans l'édition des Hauts-de-Seine du journal quotidien Le Parisien en date du vendredi 23 janvier 2026.

092-200057982-20260709-DEL65_2026-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

L'ensemble des pièces composant le dossier était consultable :

- En version papier, à l'accueil de la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public,
- En version numérique, sur le site internet de l'EPT Paris Ouest La Défense (<https://www.parisouestladefense.fr>)

Affiché le 09/07/2026

Le public a ainsi pu formuler ses observations relatives au dossier via :

- Un registre papier disponible à l'Hôtel de ville de Neuilly-sur-Seine,
- Par mail à une adresse électronique spécifique,
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Président de l'EPT Paris Ouest La Défense - Modification du PLU de Neuilly-sur-Seine - 96 avenue Achille Peretti, 92200, Neuilly-sur-Seine.

Au total, une unique observation a été portée sur le registre papier.

Le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme. Cinq d'entre elles ont répondu à cette notification.

Les modalités de disposition ayant été respectées, aucun avis des personnes publiques associées ni aucune observation de la part du public ne nécessitant de modifier ou d'adapter le dossier de modification simplifiée, il peut donc être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public.

Il faut également noter que la modification simplifiée ici en cause, était dénommée modification simplifiée n°7 au moment où la procédure a été engagée puisqu'une modification ordinaire, dénommée modification n°6, avait été précédemment engagée et était en cours.

Cette procédure de modification n°6 ne sera pas, à l'heure de l'approbation de la modification n°7, achevée.

Aussi, afin de respecter la chronologie dans les dates d'approbation, il sera proposé au conseil de territoire de dire que la modification simplifiée n°7 deviendra la modification simplifiée n°6 de telle manière que la modification n°6, actuellement en cours, devra être dénommée modification n°7. Cette numérotation sera effective au moment de l'achèvement de la procédure de modification simplifiée.

En conclusion, il est proposé au conseil de territoire de prendre acte du bilan de la mise à disposition tel qu'annexé à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5219-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,

Vu le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Nanterre,

Vu le plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine en date du 21 novembre 2013 modifié et mis à jour,

Vu l'arrêté du président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense n°35-2025 du 19 septembre 2025 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine,

Vu la saisine de la MRAe effectuée par l'établissement public territorial le 23 octobre 2025 pour demander l'examen au cas par cas du dossier de modification simplifiée,

Vu la décision n°MRAe 007548/KK AC PLU de la MRAe Île-de-France en date du 17 décembre 2025 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine,

Vu la délibération n°8 8/2026 en date du 20 janvier 2026 décidant, suivant l'avis de la MRAe, de ne pas soumettre le dossier de modification simplifiée du PLU à une évaluation environnementale,

Vu la délibération n°9 9/2026 du conseil de territoire du 20 janvier 2026 fixant les modalités de mise à disposition du PLU de Neuilly-sur-Seine dans le cadre de sa modification simplifiée n°7,

Vu le dossier tel que transmis aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public,

Vu la synthèse suite à la mise à disposition du public et aux avis des personnes publiques associées annexée à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20260709-DEL65_2026-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

DÉCIDE de tirer le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Neuilly-sur-Seine : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, le conseil de territoire considère ce bilan comme favorable et décide de poursuivre la procédure. Le bilan de la mise à disposition, tel qu'il a été présenté aux conseillers, est annexé à la présente délibération.
Affiché le 09/07/2026

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois sur le site internet de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense, ainsi qu'en mairie de Neuilly-sur-Seine.

DIT qu'elle sera publiée de manière dématérialisée et qu'elle sera transmise au préfet.

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Délibération adoptée par
Vote(s) pour : 85
Vote(s) contre : 00
Abstention(s) : 00
N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,

Eric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud

Le secrétaire de séance,

Isaac GABAÏ
Conseiller de territoire
Ville de Neuilly-sur-Seine



DÉLIBÉRATION D'APPROBATION



Affiché le 09/07/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

SÉANCE DU 30 JUIN 2026

Délibération n°24 - 66/2026

Objet : Neuilly-sur-Seine- Approbation de la modification simplifiée n°7 (renommée modification simplifiée n°6 à l'issue de la procédure) du plan local d'urbanisme

Présents :

ADAM Raphaël, ALI Nadine, AMSELLEM Anne-Marie, BALLEST Jean-Marie, BECART Jeanne, BELBOUAB Samia, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BIGDADE Habiba, BODIN Béatrice, BOUDY Guillaume, BOURDET-MATHIS Laurence, BULTEAU Fabrice, CAZENEUVE Pierre, CECCALDI-RAYNAUD Joëlle, CHEYMOL Rémi, CHOUDER Fethi, COLLET Frédérique, CORDON Valérie, COVILLE Isabelle, D'ALIGNY Sybille, DE LARMINAT Ségolène, DE ROQUETTE-BUISSON Jean, DENEGRE Julien, DESCHIENS Sophie, DRANSART Jean-François, FROMANTIN Jean-Christophe, GABAÏ Isaac, GARO Eddie, GAUCHE-CAZALIS Gilles, GELLÉ Ariane, GEROUDET Marie, GIMONET Patrick, GOMEZ Pierre, GRAINDEPICE Jason, HUMRUZIAN Pascal, HUYGHE Nicolas, JACQUELINE Véronique, KACHOUR Assia, KARKULOWSKI Jérôme, KOSSOWSKI Jacques, KRUGER François, LATOURRETTE Hugues, LE CLEC'H François, LE VACON Elena, MATOUK Hélène, MAUFRAIS Madeleine, METIVIER Vincent, MICHOUDET Diane, PENEY Sandrine, POTTIER-DUMAS Agnès, RIDJALI Saadia, ROUBINET Françoise, REBER Elodie, RICHARD Muriel, SADDIER Jérôme, SAIDJ Samia, SANOGH Léopold-Claude, SMADJA Alexandre, SOARES Stéphanie, THOMAS Alban, VALLETTA Vincenza, VALIADIS Charles

Pouvoirs :

AZZOUZ Imed a donné pouvoir à ALI Nadine
BEN AMAR Zacharia a donné pouvoir à SAIDJ Samia
CHAMPENOIS Lucie a donné pouvoir à ADAM Raphaël
CHANCERELLE Blandine a donné pouvoir à CAZENEUVE Pierre
CHEMLA-ROGIER Valérie a donné pouvoir à CORDON Valérie
DE CRECY Isabelle a donné pouvoir à REBER Elodie
D'ORSAY Emmanuelle a donné pouvoir à GELLÉ Ariane
EL OUASDI Fatima a donné pouvoir à VALLETTA Vincenza
ELIZAGOYEN Xabi a donné pouvoir à GOMEZ Pierre
FLAISLER Stéphanie a donné pouvoir à DE ROQUETTE-BUISSON Jean
FLORENNES Isabelle a donné pouvoir à BOUDY Guillaume
GABRIEL Denis a donné pouvoir à ROUBINET Françoise
GAILLABAUD Geneviève a donné pouvoir à DRANSART Jean-François
JACON Bruno a donné pouvoir à BULTEAU Fabrice
LIMOGES Marie-Pierre a donné pouvoir à GEROUDET Marie
OLLIER Patrick a donné pouvoir à LE CLEC'H François
POTIER Delphine a donné pouvoir à BERDOATI Eric
PUGET Jean-François a donné pouvoir à CHEYMOL Rémi
RAIMBAULT Monique a donné pouvoir à POTTIER-DUMAS Agnès
SEBAIHI Sabrina a donné pouvoir à RIDJALI Saadia
TAQUILLAIN Aurélie a donné pouvoir à SMADJA Alexandre
WEISS David-Xavier a donné pouvoir à DESCHIENS Sophie

Accusé de réception en préfecture
092-200057982-20260709-DEL66-2026-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Absent(s) excusé(s) :

FRANCHI Vincent, IACOVELLI Xavier, JUVIN Philippe, MESSATFA Liès, RUFFAT Hugues

Affiché le 09/07/2026

La présente procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Neuilly-sur-Seine, est soumise ce jour au conseil de territoire pour approbation. Il s'agit de la sixième modification simplifiée – bien qu'elle ait été initialement numérotée 7, la modification n°6 engagée antérieurement étant encore en cours de procédure - depuis l'adoption du plan local d'urbanisme, le 21 novembre 2013.

Lancée par l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense, elle a pour objet d'adapter le règlement du PLU pour apporter des corrections réglementaires et diverses précisions rédactionnelles.

Le bilan de la mise à disposition n'a pas fait état d'éléments nécessitant la modification du projet de modification simplifiée n°7 du PLU.

Il est donc proposé au conseil de territoire d'approuver le projet de modification du PLU de Neuilly-sur-Seine tel qu'il lui a été soumis.

A l'issue de cette approbation, la modification simplifiée n°7 deviendra la modification simplifiée n°6 puisque la modification n°6 actuellement en cours n'a pas encore abouti.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5219-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,

Vu le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Nanterre,

Vu le plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Seine en date du 21 novembre 2013 modifié et mis à jour,

Vu l'arrêté du président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense n°35-2025 du 19 septembre 2025 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune de Neuilly-sur-Seine,

Vu la saisine de la MRAe effectuée par l'établissement public territorial le 23 octobre 2025 pour demander l'examen au cas par cas du dossier de modification simplifiée,

Vu la décision n°MRAe 007548/KK AC PLU de la MRAe Île-de-France en date du 17 décembre 2025 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°7 du PLU de Neuilly-sur-Seine,

Vu la délibération n°8-8/2026 en date du 20 janvier 2026 décidant, suivant l'avis de la MRAe, de ne pas soumettre le dossier de modification simplifiée du PLU à une évaluation environnementale,

Vu la délibération n°9-9/2026 du conseil de territoire du 20 janvier 2026 fixant les modalités de mise à disposition du PLU de Neuilly-sur-Seine dans le cadre de sa modification simplifiée n°7,

Vu le dossier tel que transmis aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public,

Vu la délibération du conseil de territoire du 30 juin 2026 tirant le bilan de la mise à disposition au public et prenant en compte les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu le projet de modification simplifiée du PLU de la ville de Neuilly-sur-Seine annexé à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

APPROUVE le dossier de modification simplifiée du PLU de la ville de Neuilly-sur-Seine tel qu'annexé à la présente délibération,

DIT que pour tenir compte de sa date d'approbation, cette modification simplifiée est dénommée modification simplifiée n°6 de sorte que la modification n°6 actuellement en cours devient, *ipso facto*, la modification n°7,

DIT que la présente délibération sera publiée sur le site internet de l'EPT Paris Ouest La Défense (www.parisouestladedefense.fr) ainsi que sur le Géoportail de l'Urbanisme,

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois sur le site internet du territoire, ainsi qu'en mairie de Neuilly-sur-Seine et que la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents

dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme.

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Délibération adoptée par

Vote(s) pour : 85

Vote(s) contre : 00

Abstention(s) : 00

N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,

Eric BERDOATI
Maire de Saint-Cloud

Le secrétaire de séance,

Isaac GABAÏ
Conseiller de territoire
Ville de Neuilly-sur-Seine

Accusé de réception en préfecture
092-200057945-20260709-DCL66 2026-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Accusé de réception en préfecture
092-200057945-20260709-DCL66 2026-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

