

# Modification n°2

PLU prescrit le 16 décembre 2010  
PLU arrêté le 16 décembre 2014  
PLU approuvé le 19 novembre 2015

PLU modifié le 20 juin 2017



# PLU

Plan Local d'Urbanisme  
Ville de Rosny-sous-Bois  
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

## Note de présentation



PLU - VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS -

Etablissement Public Territorial (E.P.T) Grand Paris Grand Est

Hôtel de Ville de Noisy-le-Grand

Place de la Libération

93160 Noisy-le-Grand



Responsable du projet de modification du PLU

M. Michel TEULET, Président de l'E.P.T. Grand Paris Grand Est

## AVANT-PROPOS

Cette note a pour objet de présenter la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la Ville de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015 et modifié le 20 juin 2017.

Elle a été conçue de manière à présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Ainsi, sont reportés en rouge et soulignés les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement. Des extraits des plans de zonage sont également intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

En complément de cette note, les éléments ajoutés et modifiés apparaissent également en rouge et soulignés au sein même des documents, à savoir :

### **4. Règlement**

4.1. Règlement général

4.2 Règlement patrimonial

### **5. Plans de zonage**

5.1 Plan de zonage général

5.2 plan de zonage

Ces pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification par le Conseil de territoire Grand Paris Grand Est.

## **COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE**

La procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Rosny-sous-Bois est menée par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est sous l'autorité de :

**Monsieur Michel TEULET - Président**

Place de la Libération  
93160 NOISY LE GRAND

En lien avec la commune de Rosny-sous-Bois sous l'autorité de :

**Monsieur Claude CAPILLON – Maire et 1er Vice-Président de Grand Paris Grand Est**

20 rue Claude Pernès  
93110 ROSNY SOUS BOIS

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
1. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE	4
1.1 Le choix de la procédure de modification du PLU.....	4
1.2 Le déroulement de la procédure de modification du PLU .....	6
2. LES DISPOSITIONS ET MODIFICATIONS PROPOSEES .....	8
2.1 Justifications et présentations des modifications apportées au règlement écrit.....	8
2.2 modification de la liste des emplacements réservés .....	19
2.3 Justifications et présentation des modifications apportées aux plans de zonage.....	20
3. L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	21

# 1. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

## 1.1 Le choix de la procédure de modification du PLU

Par délibération n°6 en date du 19 novembre 2015, le Conseil municipal de Rosny-sous-Bois a approuvé son nouveau plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'élaboration et l'adoption du P.L.U sont transférées aux établissements publics territoriaux (E.P.T), en application de l'article 59 de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi Notre). L'E.P.T Grand Paris Grand Est, dont fait partie la ville de Rosny-sous-Bois, est désormais seul compétent pour mener ou poursuivre les procédures de modification ou de révision des documents d'urbanisme sur l'ensemble des 14 communes<sup>1</sup>.

Par délibération du 20 juin 2017, Conseil de territoire de l'E.P.T. Grand Paris Grand Est a approuvé une première modification du P.L.U. de Rosny-sous-Bois.

Le P.L.U de Rosny-sous-Bois a également fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration d'utilité publique de la ligne 15 Est du Grand Paris Express (portion de ligne comprise entre Saint-Denis Pleyel et Champigny Centre) par arrêté préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017.

Suite à cette première modification, il a été constaté que d'autres dispositions du P.L.U. de Rosny-sous-Bois devaient être précisées ou modifiées soit pour en faciliter l'interprétation, soit pour mieux correspondre au projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D) de la commune de Rosny-sous-Bois. Il s'avère ainsi nécessaire d'apporter des corrections ou ajustements mineurs au règlement écrit et graphique, afin de permettre la concrétisation de certains projets d'aménagement et clarifier l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre. C'est en particulier au regard des dispositions des articles L. 153-31 et L. 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

En effet, l'article L. 153-31, dudit code, précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

**L' E.P.T Grand Paris Grand Est, désormais seul compétent pour la gestion des documents d'urbanisme, a donc décidé d'engager une procédure de modification du P.L.U. de Rosny-sous-Bois.**

La présente modification du P.L.U. est adaptée car :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme ;

---

<sup>1</sup> L'établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est est composé de 14 communes : Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons sous Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy le Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours et Villemomble.

- elle n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D);
- elle ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- elle ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Celle-ci est guidée par la volonté de :

- prendre les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre du projet de la station de métro Coteaux Beauclair,
- apporter des évolutions règlementaires dans la zone d'activités Montgolfier,
- répondre aux observations de l'Etat lors de l'adoption de la révision du PLU de 2015,
- modifier le règlement sur des points précis sur l'aspect architectural des constructions dans les zones pavillonnaires (zone UD) et de transition (UB),
- clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme,
- modifier la liste des emplacements réservés.

La modification d'un P.L.U. ne nécessite ni la réalisation d'une évaluation environnementale, ni l'organisation d'une concertation préalable.

**Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au dossier de P.L.U.**

## 1.2 Le déroulement de la procédure de modification du PLU

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, l'initiative de l'engagement de la procédure de modification du P.L.U est dévolue au Président de l'E.P.T. Une délibération de l'organe délibérant n'est pas requise sauf, depuis la loi A.L.U.R, si la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

Le Président de l'E.P.T Grand Paris Grand Est établit le projet de modification et le notifie avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (ainsi qu'aux communes couvertes ou concernées par le projet de modification).

Le Président de l'E.P.T saisit le Président du tribunal administratif, lequel désigne dans les 15 jours un commissaire enquêteur et un suppléant. Le projet de modification du P.L.U est soumis à enquête publique par arrêté du Président de l'E.P.T et après association du commissaire enquêteur à la détermination des modalités d'enquête. Les avis émis par les P.P.A doivent être joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le rôle de l'enquête publique est de porter l'opération envisagée à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations.

Ainsi, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête, qui est tenu à sa disposition. Le public peut également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Le public peut également faire part de ses observations orales au commissaire-enquêteur lors des permanences prévues à cet effet.

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête (et les documents annexés) seront mis à disposition puis clos par le commissaire-enquêteur. Celui-ci rencontrera ensuite le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de l'E.P.T. du projet disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

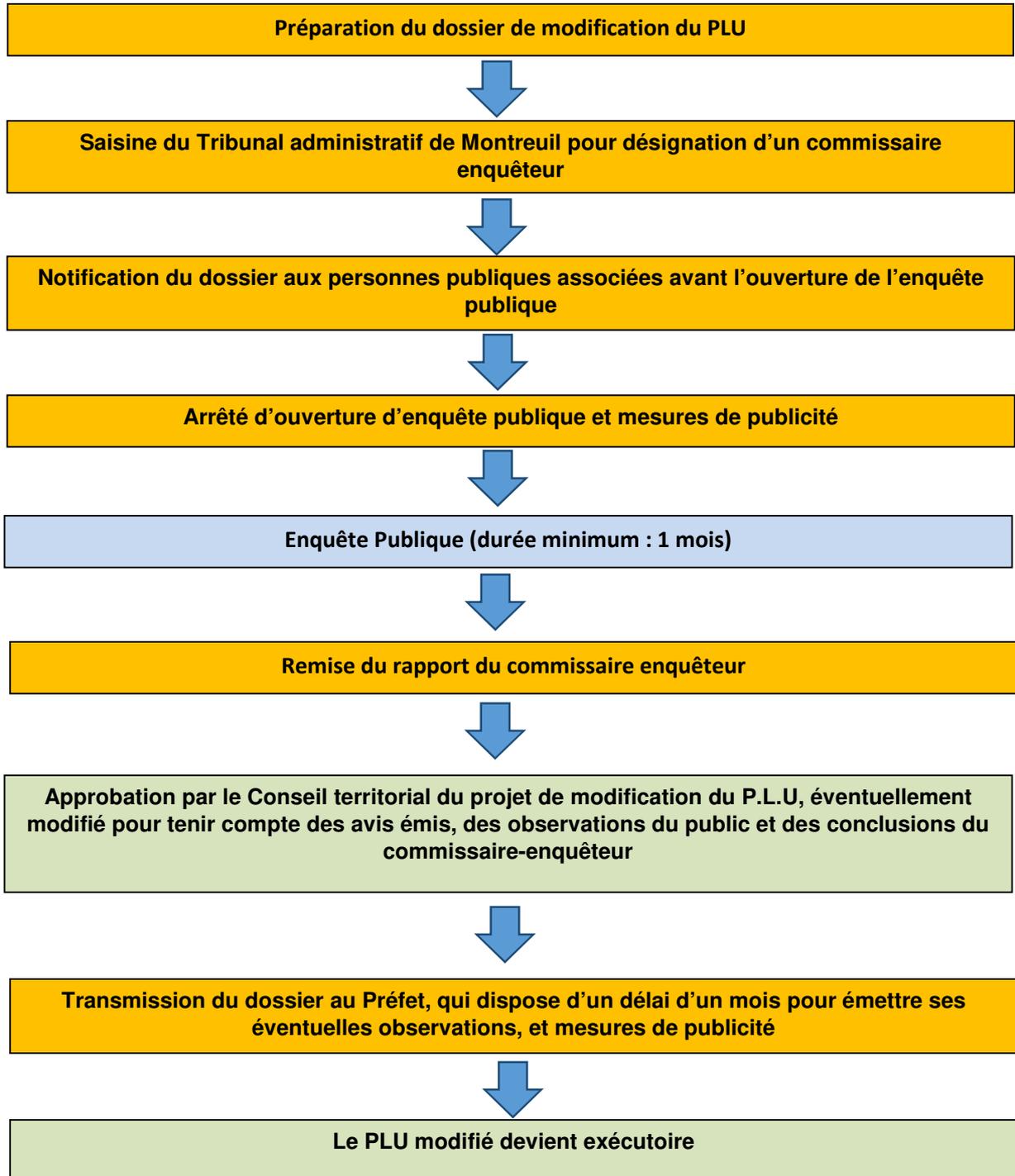
Le commissaire-enquêteur établira enfin un rapport et consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le projet éventuellement modifié doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil territorial.

L'ensemble de ces étapes est encadré par les articles R. 123-13 à R. 123-27 du Code de l'environnement.

## Schéma de synthèse de la procédure de modification du PLU



## 2. LES DISPOSITIONS ET MODIFICATIONS PROPOSEES

La présente note expose, pour chacune des modifications apportées au dossier de P.L.U, la présentation et la justification des modifications, puis celles-ci sont présentées dans des tableaux comparatifs « PLU en vigueur/ nouvelle rédaction proposée » :

- le 1<sup>er</sup> tableau (de couleur verte) présente des extraits du règlement, issus du P.L.U approuvé le 19 novembre 2015 et modifié le 20 juin 2017 ;
- Le 2<sup>ème</sup> tableau (de couleur jaune) expose les modifications apportées et soumises à enquête publique. Les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge et en gras, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés.

Pour les modifications des pièces graphiques, la pièce n'est pas présentée dans son intégralité. Dans la présente note, seuls des zooms de la partie modifiée « avant » et « après » sont présentés.

### 2.1 Justifications et présentations des modifications apportées au règlement écrit

Les règles du P.L.U sur lesquelles il est proposé d'intervenir sont les suivantes :

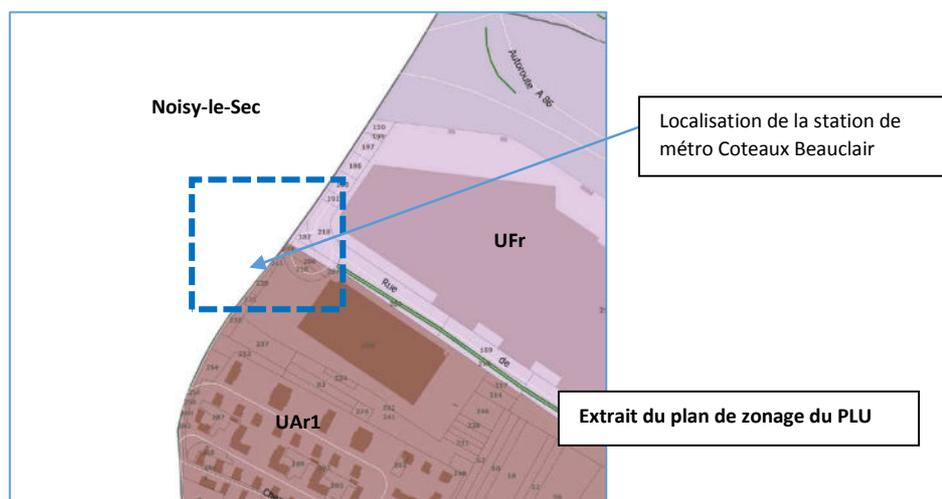
#### ❖ 2.1.1. implantation de la station de métro Coteaux Beauclair et modification de l'article UF13

La ville de Rosny-sous-Bois va bénéficier, avec l'arrivée de la ligne 11 du métro prolongée et de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, d'une desserte exceptionnelle en transports en commun.

Le projet de prolongement à l'est de la ligne 11 du métro parisien de « Mairie des Lilas » à « Rosny-Bois-Perrier » et l'aménagement des stations existantes a été déclaré d'utilité publique le 28 mai 2014 par arrêté interpréfectoral n°2014-1331. Cet arrêté emportait mise en compatibilité des P.L.U des communes des Lilas, Romainville et Rosny-sous-Bois.

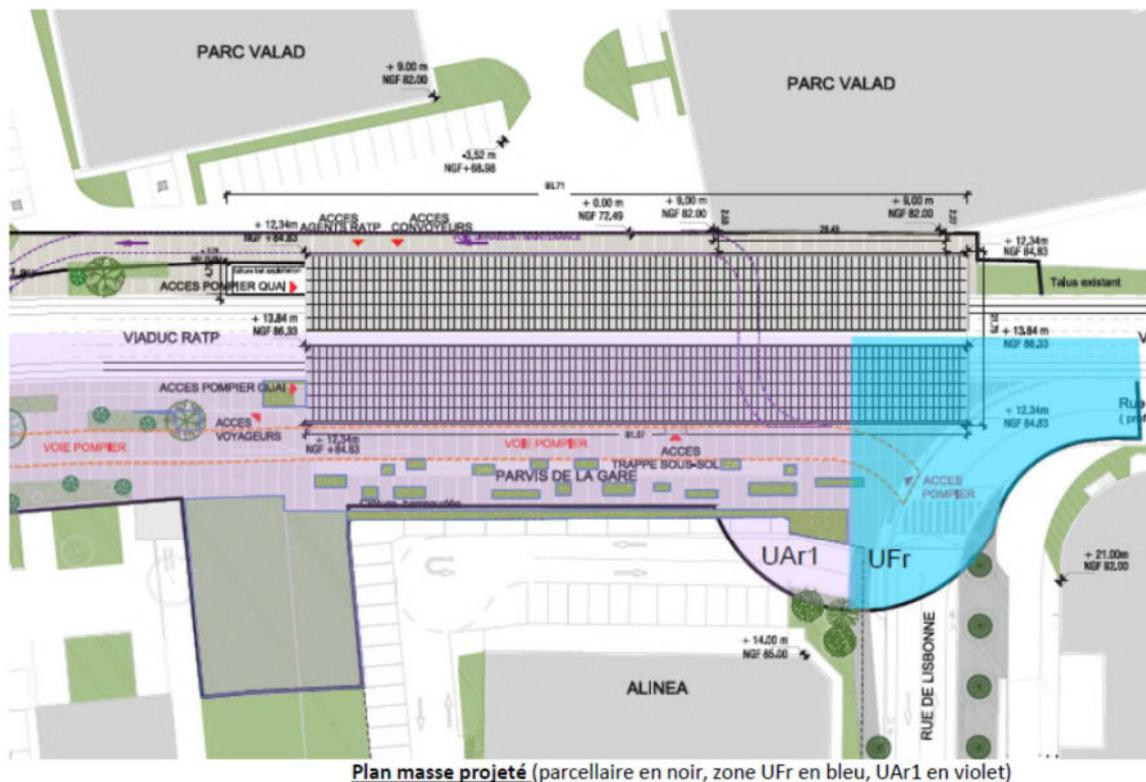
Depuis 2014, sans remettre en cause le projet, des précisions y ont été apportées, notamment en ce qui concerne les nouvelles stations du prolongement de la ligne 11. Or, les précisions se heurtent aujourd'hui à l'article UF13 du P.L.U sur les espaces verts.

L'emprise foncière de la future station Coteaux Beauclair est située sur deux communes : Rosny sous-Bois et Noisy Le Sec.



Du côté de Rosny-sous-Bois, la station est implantée à cheval sur deux zones du P.L.U: la zone UA (secteur UAr1), et la zone UF, (secteur UFr) (pour les parcelles Q202, Q204, Q187 et Q218 représentant 850m<sup>2</sup> sur 4070m<sup>2</sup> au total). La station est également comprise dans le champ de l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P) secteur nord-secteur Coteaux Beauclair.

Le positionnement de la station est contraint par les voies du viaduc (rayons de courbures et pentes contrôlée) et de la station (quais droits). Les plans et schémas en pages suivantes permettent d'illustrer cette implantation



Pour l'emprise foncière de la station Coteaux Beauclair, située en zone UAr1, l'article 13 du PLU n'impose pas de traitement en espaces végétalisés de pleine terre, ni en espaces végétalisés complémentaires pour les équipements d'intérêt collectif. Le projet est donc conforme au P.L.U sur ce point.

En revanche, pour l'emprise foncière de la station Coteaux Beauclair, située en zone UFr, c'est-à-dire les parcelles Q202, Q204, Q187 et Q218, l'article 13 du P.L.U implique :

- le traitement en espaces végétalisés de pleine terre de 15% de la superficie du terrain soit 127,5m<sup>2</sup> ;
- la plantation d'au moins 8 unités de végétation selon le principe du tableau de l'article 13.1 ;
- les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

Le projet de la station Coteaux Beauclair prévoit la création d'un parvis piéton public aménagé avec de nombreux espaces verts lorsque la configuration du sol et des fonctionnalités du parvis le permet.

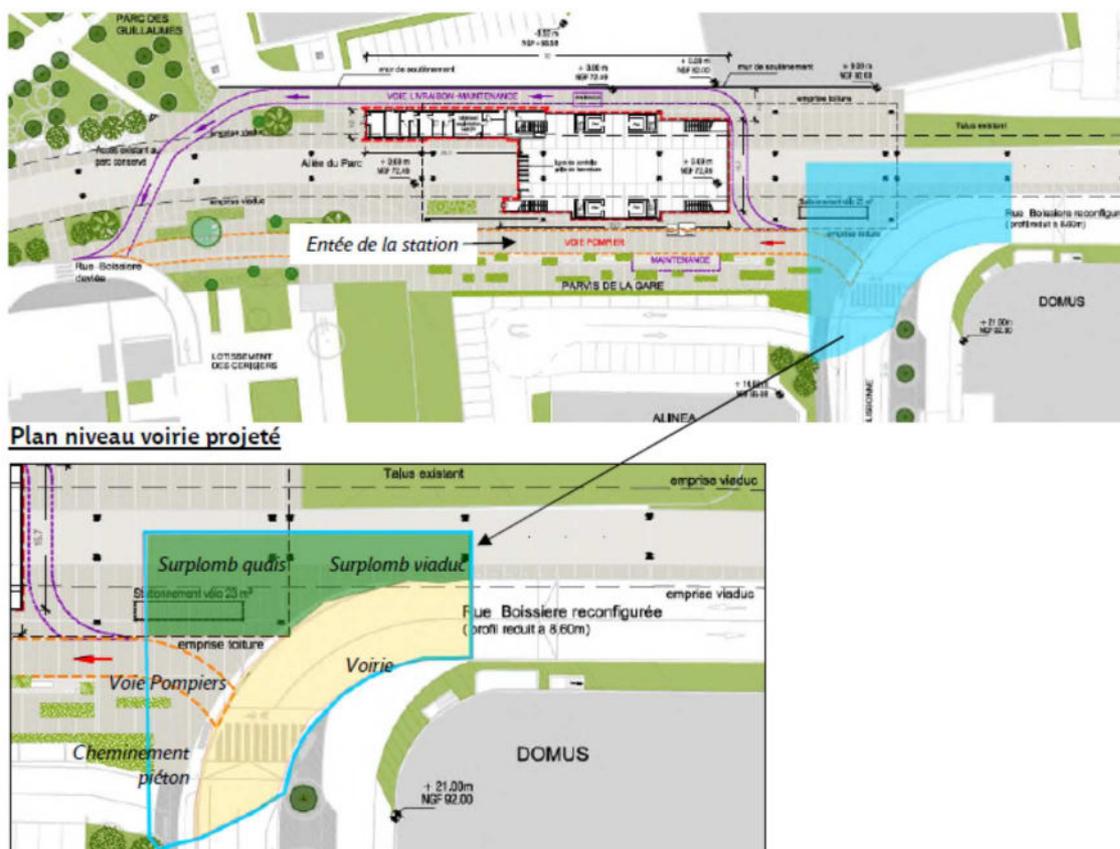
Ce parvis contribue notamment à la mise en place de « mode doux » sur le secteur Coteaux Beauclair comme le préconise l'O.A.P secteur nord.

Le parvis sera rétrocedé à la Ville de Rosny à l'issue des travaux. Son aménagement est donc élaboré en étroite collaboration avec les services de la Ville.

Au niveau de la zone UFr (encadrée en bleu dans le schéma précédent), quasiment aucune surface ne peut être traitée en espaces végétalisés de pleine terre en raison de la présence :

- d'espaces en surplomb (quais et viaduc) – coloré en vert sur le plan zoomé précédent ;
- de voirie, il s'agit de la rue Boissière existante avec suppression du rondpoint - coloré en jaune sur le plan zoomé précédent ;
- d'un bassin de rétention de la Ville pour les eaux de pluie de la voirie situé sous le rondpoint actuel ;
- d'un cheminement piéton en débouché de passage piéton permettant de rejoindre le parvis de la station depuis la voirie ;
- d'une voie pompiers permettant l'accès aux engins des sapeurs pompiers au plus près de l'entrée de la station.

Par ailleurs, la plantation d'au moins 8 unités de végétation paraît également très complexe à mettre en œuvre pour les mêmes raisons.



La RATP, maître d'ouvrage du projet, a donc sollicité auprès de l'E.P.T Grand Paris Grand Est une adaptation du P.L.U de Rosny-sous-Bois pour permettre la réalisation de la station.

Afin de ne pas compromettre le projet de la station Coteaux Beauclair, il est proposé, à l'article UF 13, de dispenser de traitement en espaces végétalisés et de plantations les « constructions et installations nécessaires aux services de transports publics ».

Cette nouvelle rédaction de l'article UF13 n'aura qu'un très faible impact sur l'O.A.P secteur Nord – Coteaux Beauclair dont l'objectif est de tendre vers une proportion d'espaces de pleine terre équivalente à 25% minimum de la superficie des terrains, appréciés à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'O.A.P.

La nouvelle rédaction proposée pour les points sus évoqués de l'article UF 13 serait ainsi la suivante (les modifications sont indiquées en rouge):

**Zone UF – article 13.3 – espaces libres et plantations**

*Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.*

**13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés**

**a. Dispositions générales**

Dans le secteur UFa

*Doivent être traités en espace végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. 20% de la superficie du terrain.*

Dans le seul secteur UFr

*Doivent être traités en espace végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. 15% de la superficie du terrain*

**b. Modalités de calcul**

*Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.*

*Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.*

*Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :*

*n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre, est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.*

*Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).*

**13.3.2 Obligation de planter**

**a. Dans la zone UF et ses secteurs**

*Les marges de retrait doivent avoir un aspect paysager et être traitées avec soin.*

*Un écran végétal constitué de haies vives, et d'arbres de basses et hautes tiges doit masquer les dépôts depuis l'espace public.*

*La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).*

*Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement.*

*Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.*

*Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.*

**b. En sus des dispositions de l'article 13.3.2.a, dans les secteurs UFa et UFr**

*Les surfaces libres de constructions doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics.*

c. En sus des dispositions de l'article 13.3.2.b, dans le seul secteur UFr,

Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

13.4. l'ensemble des dispositions définies à l'article UF13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

## Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

### Zone UF – article 13.3 – espaces libres et plantations

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

#### 13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

##### a. Dispositions générales

Dans le secteur UFa

Doivent être traités en espace végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. 20% de la superficie du terrain.

Dans le seul secteur UFr

Doivent être traités en espace végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. 15% de la superficie du terrain. **Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics**

##### b. Modalités de calcul

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :

n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,  
est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

#### 13.3.2 Obligation de planter

##### a. Dans la zone UF et ses secteurs

Les marges de retrait doivent avoir un aspect paysager et être traitées avec soin.

Un écran végétal constitué de haies vives, et d'arbres de basses et hautes tiges doit masquer les dépôts depuis l'espace public.

La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement.

Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

**b. En sus des dispositions de l'article 13.3.2.a, dans les secteurs UFa et UFr**

Les surfaces libres de constructions doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. **Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics.**

**c. En sus des dispositions de l'article 13.3.2.b, dans le seul secteur UFr,**

Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur. **Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics**

13.4. l'ensemble des dispositions définies à l'article UF13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

❖ **2.1.2. Zone UAd – implantation à l'alignement des rez-de-chaussée commerciaux**

Afin de maintenir l'attractivité commerciale du centre-ville de Rosny-sous-Bois, le P.L.U a instauré, au titre de l'article L. 123-1-5.II.4° du Code de l'urbanisme, un linéaire commercial le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue du Général Gallieni, en zone UA et dans son sous-secteur UAd. Le long de ce linéaire, les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement si elles comportent du commerce en rez-de-chaussée.

Si le plan de zonage fait bien figurer ce linéaire en zone UA et dans son sous-secteur UAd. Le règlement d'urbanisme a omis de mentionner dans le sous-secteur UAd que les règles relatives à ce linéaire s'y appliquaient.

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger. L'écriture de la règle doit être mise en cohérence avec le plan de zonage. Par conséquent, l'article UA 6.2.3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera complété.

PLU approuvé le 19/11/2015  
en vigueur

**Zone UA – article 6 - Occupations et utilisations du sol interdites**

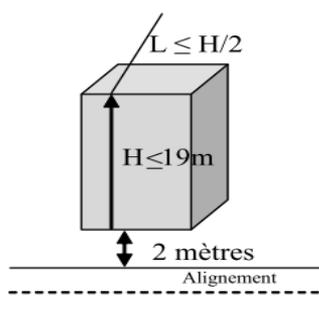
**6.2.3 dans le seul secteur UAd**

Le nu des façades de toute construction doit être implanté :

à la limite qui s'y substitue (filet bleu).

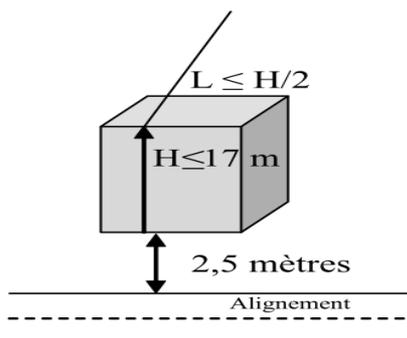
Le nu des façades des constructions implantées au droit des voies bordées par un filet jaune, doit être implanté avec un retrait d'au moins 2m compté à partir de l'alignement et de manière parallèle à celui-ci.

Pour les voies bordées par un filet jaune :  
H 19 mètres au droit du retrait



Le nu des façades des constructions implantées au droit des voies bordées par un filet vert clair, doit être implanté avec un retrait d'au moins 2,50m compté à partir de l'alignement et de manière parallèle à celui-ci.

Pour les voies bordées par un filet vert clair : H 17 mètres au droit du retrait puis  $L \leq H/2$  au delà de 17 mètres de hauteur



## Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

### Zone UA – article 6 - Occupations et utilisations du sol interdites

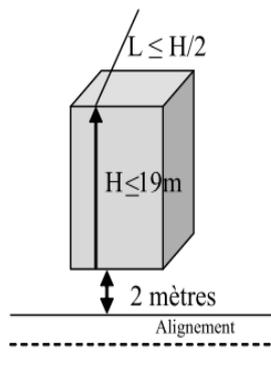
#### 6.2.3 dans le seul secteur UAd

Le nu des façades de toute construction doit être implanté :

à la limite qui s'y substitue (filet bleu).

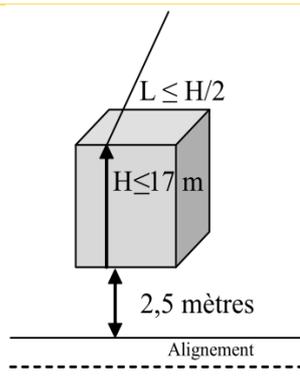
Le nu des façades des constructions implantées au droit des voies bordées par un filet jaune, doit être implanté avec un retrait d'au moins 2m compté à partir de l'alignement et de manière parallèle à celui-ci.

Pour les voies bordées par un filet jaune : H 19 mètres au droit du retrait puis  $L \leq H/2$  au delà de 19 mètres de hauteur



Le nu des façades des constructions implantées au droit des voies bordées par un filet vert clair, doit être implanté avec un retrait d'au moins 2,50m compté à partir de l'alignement et de manière parallèle à celui-ci.

Pour les voies bordées par un  
filet vert clair : H ≤ 17 mètres au



**Une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.**

### ❖ 2.1.3. imposition d'un degré minimal pour les toitures à pente en zones UD et UB

Les toitures constituent la cinquième « façade » d'une construction. A ce titre, elles doivent assurer un bon couronnement de la construction et s'intégrer dans le respect du paysage pavillonnaire, être en harmonie avec les constructions pavillonnaires voisines de par leur formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

En zone pavillonnaire, il est proposé, pour les nouvelles constructions ou les surélévations de constructions existantes à destination d'habitat, d'imposer que les toitures à pan aient une pente minimale de 20° pour les constructions à destination d'habitat.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les abris de jardin, les garages et autres annexes à l'habitat ;
- les extensions des maisons d'habitation, pergolas et vérandas.

## Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

### Zone UB et UD 11 – aspect extérieur

#### 11.3 les ouvertures

(...)

#### 11.4 Toitures

**En cas de surélévation ou de nouvelle construction principale à destination d'habitation comportant une toiture à pan, les pentes de toiture devront avoir un angle minimum de 20°.**

**Cette règle ne s'applique pas :**

- **aux abris de jardins, garages et autres annexes à l'habitation;**
- **aux extensions, pergolas, vérandas, travaux de réfection de toiture sans modification de la pente de toit.**

#### ❖ 2.1.4. La zone N – Occupations et utilisations du sol interdites

Le règlement de la zone N prévoit à l'article N1.3 une disposition interdisant les apports extérieurs de remblais à l'exception des apports de terre végétale nécessaires aux aménagements au sein du secteur Natura 2000.

Dans son courrier du 25 janvier 2016, lors de la révision du P.L.U de Rosny-sous-Bois, Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis indiquait que « *si le règlement peut définir l'affectation des sols et la nature des activités, conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L. 123-1 n'autorisent pas les auteurs des plans locaux d'urbanisme à formuler des prescriptions sur la nature des matériaux devant être employés pour la réalisation des constructions (TA Versailles, 17/12/09, n°0804393). Or, la disposition que vous proposez conditionne l'autorisation de remblais à un type de matériaux. Par conséquent, cette disposition n'a pas vocation à figurer dans le règlement du PLU en l'état* ».

Suite à cette demande de l'Etat, il est donc proposé de supprimer cette disposition du règlement de la zone N.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur
<b>Zone N - Occupations et utilisations du sol interdites</b>
<i>1.3 En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein du site Natura 2000 identifié au titre de l'article L. 123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme</i>
<i>Les apports extérieurs de remblais à l'exception des apports de terre végétale nécessaires aux aménagements paysagers</i>

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée
<b>Zone N - Occupations et utilisations du sol interdites</b>
<i>1.3 En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein du site Natura 2000 identifié au titre de l'article L. 123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme</i>
<del><b>Les apports extérieurs de remblais à l'exception des apports de terre végétale nécessaires aux aménagements paysagers</b></del>

#### ❖ 2.1.5. Possibilités d'extension des constructions existantes à destination de commerce en secteur UFa

Le règlement du P.L.U approuvé en novembre 2015 a fortement contraint les possibilités d'implanter de nouvelles constructions à destination commerciale dans les zones d'activités Montgolfier et de la Garenne, classées en zone UFa. Toute nouvelle demande de création de commerces n'y est désormais plus autorisée afin de préserver la vocation industrielle, artisanale ou tertiaire de ces deux zones.

Il a été cependant constaté que ce nouveau règlement ne prévoyait aucune disposition pour les bâtiments commerciaux déjà existants, notamment dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension.

Il est donc proposé de rajouter une disposition dans l'article UF2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions pour permettre, de façon très limitée, aux commerces déjà présents d'effectuer des travaux de réhabilitation ou d'extension dans le secteur UFa.

**Zone UF - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UF*

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence des constructions admises sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone,
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

**Modification du PLU  
nouvelle rédaction proposée**

**Zone UF - Occupations et utilisations du sol interdites**

*2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UF*

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence des constructions admises sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone,
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

**En secteur UFa, les travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation de constructions à destination de commerce dans la limite de 10% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante.**

### ❖ 2.1.6. Précision sur le terme « alignement »

Une clarification est apportée sur la définition du terme « alignement » dans le préambule de l'article 6 et dans le lexique du règlement. La notion de « voies privées ouvertes au public » est remplacée par la notion de « voies privées ouverte à la circulation générale ».

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur
<b>Article 6 toutes zones et lexique</b>
<i>6.1 définitions et précisions</i>
<i>Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, place, square, placette, parvis, parc...) ainsi que des voies privées ouvertes au public, au droit des propriétés riveraines.</i></li><li>- <i>et la limite interne d'un emplacement réservé.</i></li></ul>

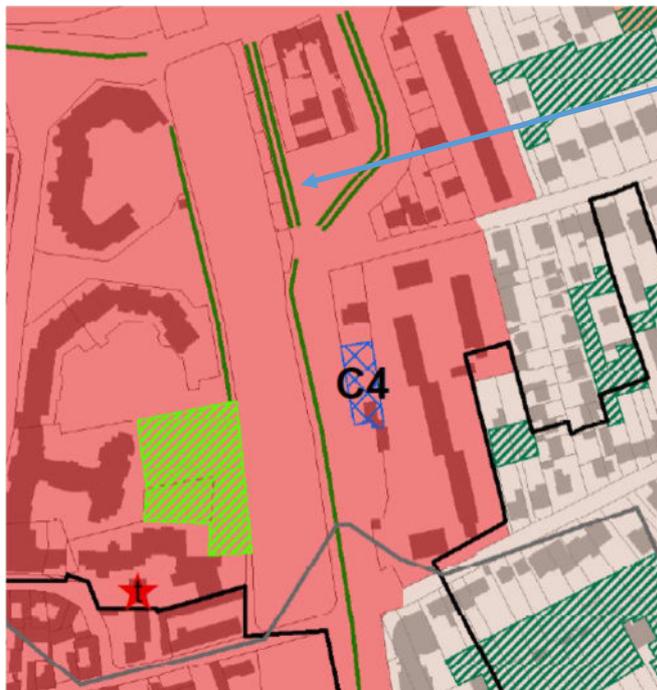
Modification du PLU nouvelle rédaction proposée
<b>Article 6 toutes zones et lexique</b>
<i>6.1 définitions et précisions</i>
<i>Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, place, square, placette, parvis, parc...) ainsi que des voies privées ouvertes <del>au public</del> à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.</i></li><li>- <i>et la limite interne d'un emplacement réservé.</i></li></ul>

## 2.2 modification de la liste des emplacements réservés

### 2.2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°C4 pour l'avenue Lech Walesa

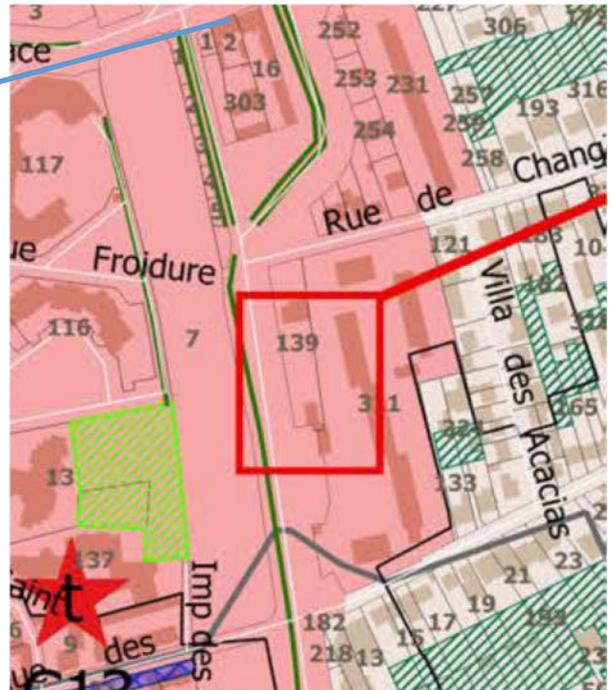
L'emplacement réservé n°C4 a été instauré au profit de la Ville de Rosny-sous-Bois afin de renforcer la présence des espaces verts d'accompagnement de voirie, le long de l'avenue Lech Walesa. Le projet envisagé est abandonné. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être maintenu au P.L.U.

Il est donc proposé de lever cet emplacement réservé dans son intégralité.



PLU en vigueur

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE GENERAL



PLU modifié

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE GENERAL

La liste des emplacements réservés du PLU est modifiée comme suit :

N°	objet	Superficie
	<b>Au bénéfice de la commune</b>	
C1	Aménagement d'un cheminement doux entre le quartier de la Mare Huguet et l'éco-école maternelle	433 m <sup>2</sup>
C2	Extension du parc Decesari	1 942 m <sup>2</sup>
C3	Aménagement d'un cheminement doux	566 m <sup>2</sup>
<del>C4</del>	<del>Renforcement des espaces verts d'accompagnement de voirie</del>	<del>605 m<sup>2</sup></del>
C5	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue François Couperin	586 m <sup>2</sup>
C6	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue Maurice Ravel	568 m <sup>2</sup>
C7	Aménagement d'un cheminement doux, dans le prolongement de la rue Jacques Offenbach, vers la gare	384 m <sup>2</sup>
C8	Aménagement d'un cheminement doux des voies de chemin de fer jusqu'à la rue Conrad Adenauer	1 618 m <sup>2</sup>
C9	Aménagement d'un cheminement doux vers l'avenue du Général de Gaulle	1374 m <sup>2</sup>
C10	Aménagement d'un cheminement doux, dans le prolongement de la promenade des Marronniers	2992 m <sup>2</sup>
C11	Aménagement d'un cheminement	125 m <sup>2</sup>
C12	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue d'Aurion	292 m <sup>2</sup>
C13	Aménagement de voirie dans la rue des Berthauds	923 m <sup>2</sup>

## 2.3 Justifications et présentation des modifications apportées aux plans de zonage

### ❖ extension du sous-secteur UFa1

La zone **UF** est dédiée aux zones d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs :

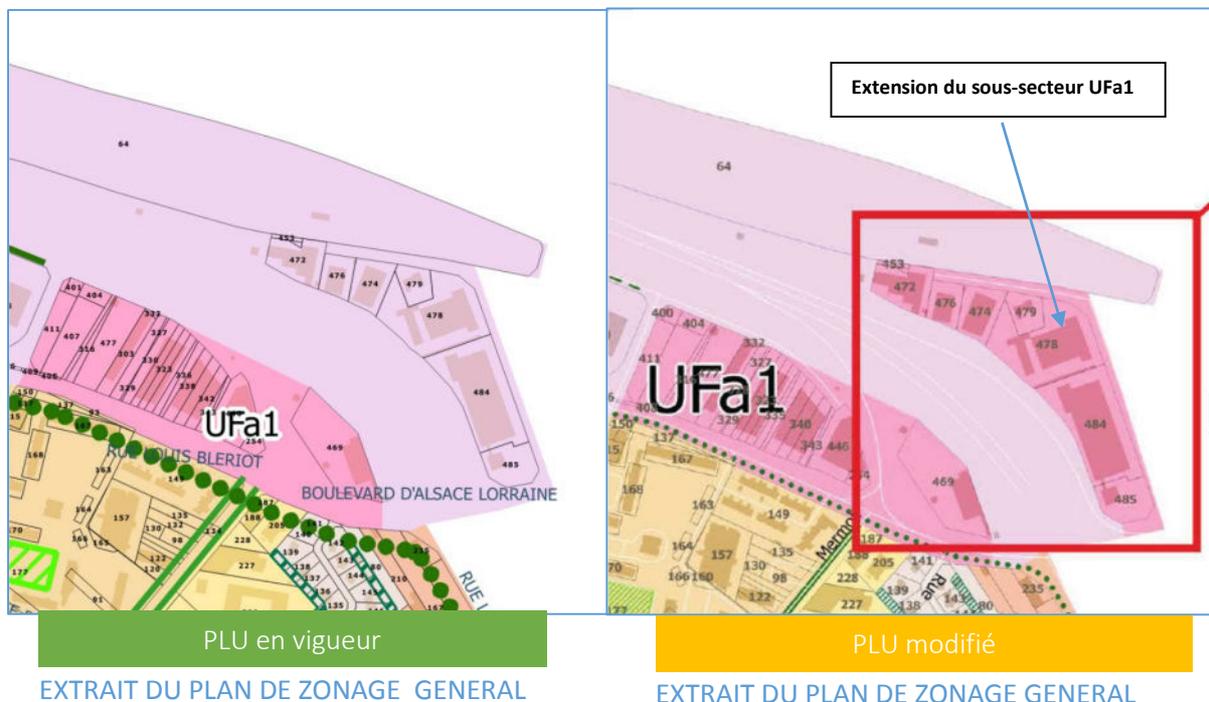
- le secteur UFa qui couvre les zones d'activités du Parc Montgolfier, située le long de l'autoroute A 103, et de la Garenne, située au sud de la commune ;
- le secteur UFr dédié à la partie à dominante commerciale de la nouvelle Z.A.C. Coteaux Beauclair.

Le secteur UFa comprend un sous-secteur UFa1 dédié à la partie commerciale du parc Montgolfier dans lequel les constructions à destination de commerces sont autorisées.

Il est proposé d'étendre le sous-secteur UFa1 à une autre partie du parc Montgolfier vers les parcelles situées entre l'autoroute A103, la voie ferrée et la rue de l'Espérance, en limite avec la commune de Villemomble.

Ces terrains sont situés à proximité de nombreux équipements commerciaux localisés sur la commune de Villemomble. Sur le plan du fonctionnement urbain, ces parcelles sont davantage tournées vers ces commerces qu'avec le reste de la zone Montgolfier, dont elles sont séparées par les emprises de l'autoroute A103. La possibilité de créer des commerces serait pertinente pour assurer une transition urbaine « plus douce » avec les rues pavillonnaires voisines et pour assurer une cohérence avec les différents commerces situés sur la commune de Villemomble.

La modification du plan de zonage envisagée :



### 3. L'INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Il est rappelé que les documents d'urbanisme font l'objet de dispositions spécifiques en matière d'évaluation environnementale régies par le Code de l'urbanisme.

Le P.L.U de Rosny-sous-Bois avait fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de son approbation le 19 novembre 2015 au titre de l'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme.

La modification n°2 du P.L.U de Rosny-sous-Bois comprend plusieurs adaptations du règlement écrit et des documents graphiques qui n'auront pas d'incidences significatives sur l'environnement.

En effet, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies pour le P.A.D.D ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elles ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur l'environnement car les ajustements envisagés :

- mettent à jour le P.L.U ;
- clarifient et améliorent la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme ;
- rectifient des erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques du P.L.U ;
- modifient le règlement sur des points précis sur l'aspect architectural des constructions dans les zones pavillonnaires (zone UD) et de transition (UB),
- modifient la liste des emplacements réservés.

#### **Modification de l'article UF13 relatif aux espaces libres et aux plantations**

Le projet de la station de métro « Coteaux Beauclair » est implantée à cheval sur deux zones du P.L.U : la zone UA (secteur UAr1), et la zone UF, (secteur UFr). Elle est également comprise dans le champ de l'O.A.P secteur nord-secteur Coteaux Beauclair.

En zone UAr1, l'article 13 du PLU n'impose pas de traitement en espaces végétalisés de pleine terre, ni en espaces végétalisés complémentaires. Au niveau de la zone UFr, quasiment aucune surface ne peut être traitée en espaces végétalisés de pleine terre en raison de contraintes techniques.

Afin de ne pas compromettre le projet de la station Coteaux Beauclair, il est proposé une nouvelle rédaction de l'article UF 13, qui dispense les « constructions et installations nécessaires aux services de transports publics » de traitement en espaces végétalisés et de plantations.

Cette nouvelle rédaction de l'article UF13 n'aura qu'un faible impact sur l'O.A.P secteur Nord – Coteaux Beauclair dont l'objectif est de tendre vers une proportion d'espaces de pleine terre équivalente à 25% minimum de la superficie des terrains, appréciés à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'O.A.P.

Sur un secteur géographiquement très limité, la modification de la règle concernant les exigences en matière d'espace vert et de plantations ne concerne que les projets d'infrastructure de transport déclaré d'utilité publique.

### **Suppression d'une disposition en zone N non conforme au Code de l'urbanisme**

Le règlement de la zone N prévoit, dans son article N 1.3 une disposition interdisant les apports extérieurs de remblais à l'exception des apports de terre végétale nécessaires aux aménagements au sein du secteur Natura 2000.

Or, elle n'a pas vocation à figurer dans le règlement du PLU car elle n'est pas conforme pas aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme qui stipule que le PLU ne peut formuler des prescriptions sur *nature des matériaux devant être employés pour la réalisation des constructions*. Suite à la demande de l'Etat (courrier du Préfet de Seine-Saint-Denis du 25 janvier 2016), cette disposition est supprimée du règlement de la zone N.

### **La suppression de l'emplacement réservé C4 – avenue Lech Walesa**

Cette suppression est sans incidence sur l'environnement. L'emplacement réservé n°C4 a été instauré au profit de la Ville de Rosny-sous-Bois afin de renforcer la présence des espaces verts d'accompagnement de voirie, le long de l'avenue Lech Walesa. Le projet envisagé a été abandonné par la ville de Rosny-sous-Bois. Cet emplacement réservé n'a donc pas lieu d'être maintenu au P.L.U.

### **L'extension du sous-secteur UFa1**

La modification du zonage (extension du sous-secteur UFa1) sur le triangle de parcelles longeant l'allée de l'Espérance n'a pas pour conséquence de modifier de façon substantielle les droits à construire les terrains concernés, qui sont déjà classés en zone UFa (zone à vocation d'activités). Il s'agit simplement d'élargir le champ des destinations possibles en permettant l'accueil de commerces.

### **Possibilités d'extension des constructions existantes à destination de commerce**

Cette suppression n'aura qu'un très faible impact sur l'environnement. Les possibilités d'extension de commerces existants sont limités à 10% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existantes.

### **Correction d'erreurs matérielles**

La modification n°2 prévoit quelques corrections sur des articles (précision dans l'article UA 6 pour le sous-secteur UAd, correction d'un terme dans la définition de l'alignement). Les rectifications d'erreurs matérielles n'ont pas d'impact sur l'environnement.

**En conclusion, le tome 3 du rapport de présentation qui porte sur l'incidence du P.L.U sur l'environnement (évaluation environnementale) reste donc cohérent et ses conclusions ne sont pas affectées par la présente modification.**