

Modification n°1

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



PLU

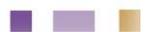
Plan Local d'Urbanisme
Ville de Rosny-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

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°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme. Ainsi, dans chaque pièce concernée par la modification du PLU, les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge et en gras, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés. Les pièces le composant sont vouées à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées.

Après l'approbation de la modification n°1 du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier de PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de modification est soumis à enquête publique. Seules les dispositions modifiées, exposées dans la présente note, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU., éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées et des observations du public, est approuvé par le Conseil territorial de Grand Paris Grand Est.

SOMMAIRE

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 Inscription en zone UAr1 de l'îlot Louise Michel.....	8
2.2 Création de l'emplacement réservé n°C13	12
2.3 Justifications et présentations des modifications apportées au règlement écrit.....	14
2.4 Justifications et présentations des modifications apportées au Tome 2 du rapport de présentation: justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire	51
2.5 Justifications et présentation des modifications à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	55
2.6 Justifications et présentation des modifications apportées aux plans de zonage.....	56
2.7 Justifications et présentation des modifications apportées aux annexes du P.L.U	58
3. L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	60

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.).

Trois orientations générales ont été déclinées pour répondre aux enjeux d'aménagement et d'urbanisme pour la ville de Rosny-sous-Bois :

- poursuivre un développement équilibré et durable ;
- valoriser le cadre de vie ;
- faciliter les déplacements.

Depuis le 1^{er} 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 communes¹.

Par courrier daté du 25 janvier 2016, Monsieur le Préfet a relevé avec satisfaction que le nouveau P.L.U. de Rosny-sous-Bois avait bien pris en compte ses observations suite à l'enquête publique. Il a relevé, en outre, que ce document pourrait être amélioré sur certains points :

- l'information sur les risque naturels et risques liés au transport de matières dangereuses ;
- les obligations en matière de raccordement au réseau de chaleur ;

Par ailleurs, depuis sa mise en application, il est apparu que certaines 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 de la commune de Rosny-sous-Bois. Il s'avère ainsi nécessaire d'apporter des adaptations mineures au règlement écrit et graphique, afin de 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 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification a été retenu.

En effet, l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme 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 (PADD) ;
- 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.).

¹ 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.

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 ;
- 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 :

- répondre aux observations de l'Etat suite à l'adoption nouveau document d'urbanisme,
- mettre à jour le P.L.U.,
- clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme,
- rectifier des erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques du P.L.U.
- modifier le règlement sur des points précis de composition urbaine et d'implantation des constructions, ou d'aménagement des espaces libres,
- prendre les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent et global du secteur Louise Michel,
- 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 est dévolue au Président du Conseil territorial. 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 du Conseil territorial 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 du Conseil territorial saisit le Président du tribunal administratif, lequel désigne dans les 15 jours un commissaire enquêteur et un supplément. Le projet de modification est soumis à enquête publique par arrêté du Président du Conseil territorial 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 du Code de l'environnement 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.

En effet, 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'arrêt 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.

Le commissaire-enquêteur rencontrera ensuite le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

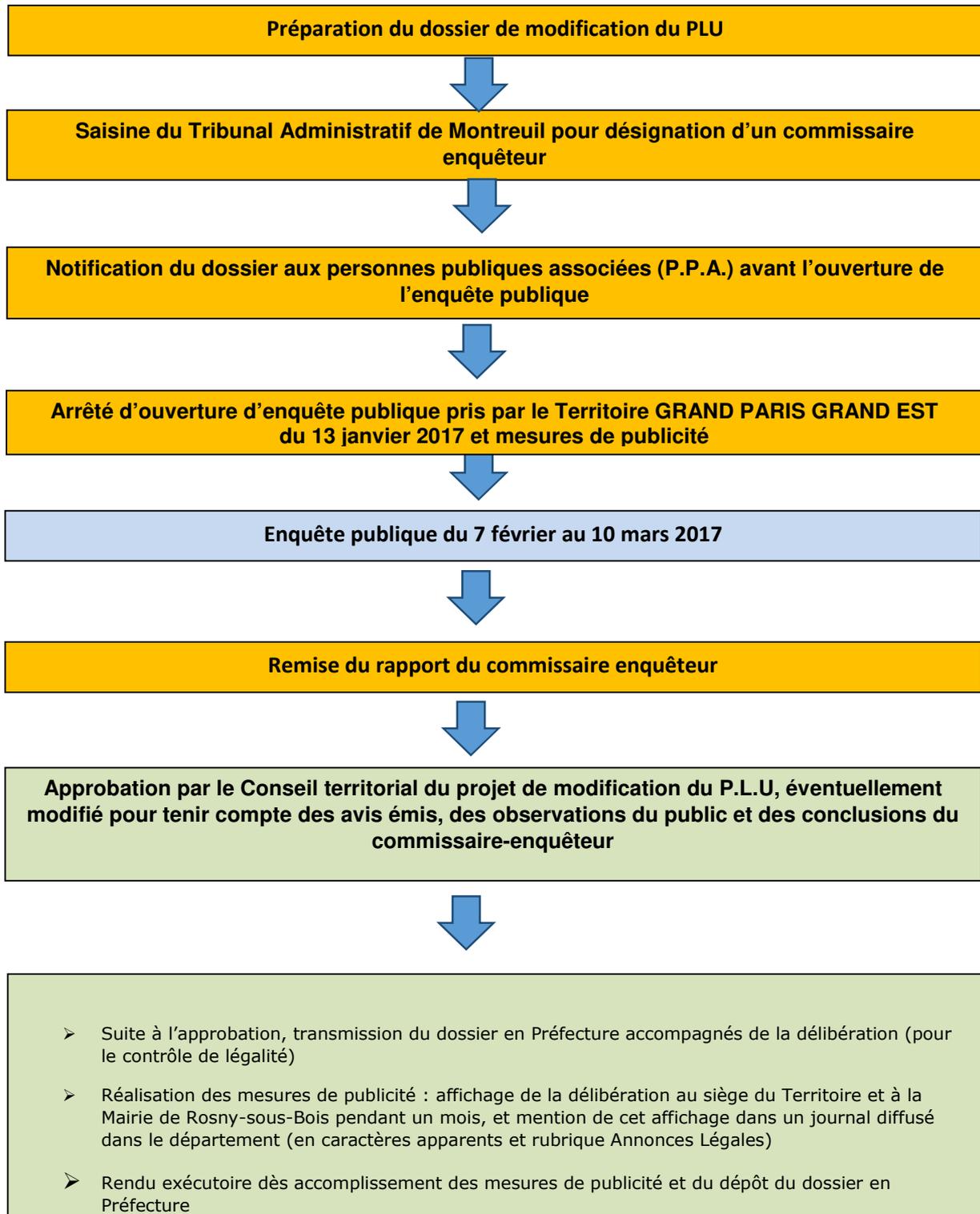
Le commissaire-enquêteur établira enfin un rapport et consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

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

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.

Schéma de synthèse de la procédure de modification du PLU



2. LES DISPOSITIONS ET MODIFICATIONS PROPOSEES

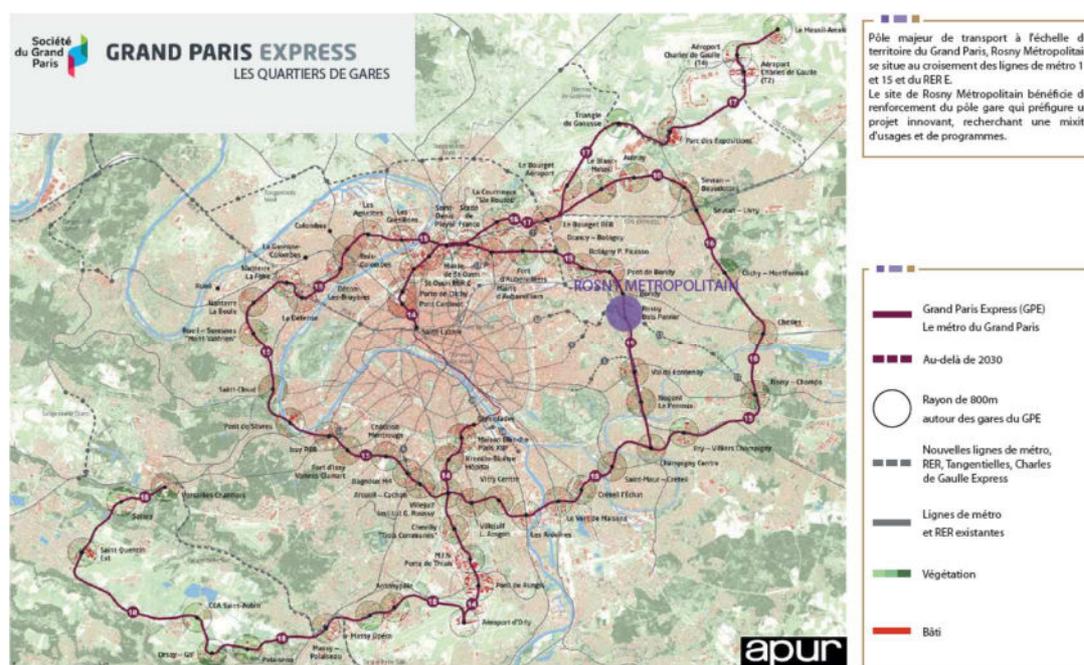
La présente note expose, pour chacune des modifications apportées au dossier de PLU, la présentation et la justification des modifications, puis celles-ci sont présentées dans des tableaux comparatifs « PLU en vigueur/ nouvelle rédaction proposée » :

- le 1^{er} tableau (de couleur orange) présente des extraits du règlement, issus du PLU approuvé le 19 novembre 2015 ;
- Le 2^{ème} tableau (de couleur violet) 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 Inscription en zone UAr1 de l'îlot Louise Michel

La ville de Rosny-sous-Bois va bénéficier, avec l'arrivée de la ligne 11 prolongée et de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, d'une desserte exceptionnelle en transports en commun venant renforcer notamment le rôle de la gare de Rosny Bois Perrier. La Ville souhaite faire des futures gares de véritables leviers de développement. C'est pourquoi, la Ville a engagé une démarche de développement autour des gares tout en préservant le cadre de vie des habitants.



En cours de lancement, le futur écoquartier Coteaux Beauclair, classé en secteur UAr1 au titre du PLU, illustre la volonté de la Ville de créer des quartiers nouveaux à proximité des hubs de transports, intégrés et connectés au tissu urbain tout en respectant des principes forts (développement durable, intensité urbaine et mixité, innovation et performance environnementale).

En parallèle, l'îlot dit **Louise Michel** est concerné par le projet « Rosny Métropolitain » qui représente également pour Rosny-sous-Bois une opportunité de redynamiser un secteur bénéficiant d'un positionnement stratégique d'ampleur métropolitaine répondant aux enjeux fixés dans le PLU.



En effet, l’îlot Louise Michel bénéficie d’un positionnement stratégique à proximité du pôle gare de Rosny Bois Perrier, au croisement des futures lignes de métro 11 et 15 et du RER E. Il est également directement desservi par des infrastructures routières importantes : A86, A3, A103 et RN 186.

A l’échelle de la ville, ce secteur constitue une opportunité de recréer une centralité à la couture entre le centre-ville et le pôle commercial régional de Rosny 2.

Le site Louise Michel doit être considéré comme une première phase d’un projet plus global de « reconstruction de la ville sur la ville ». En effet, la volonté de la Municipalité est de faire muter le secteur majoritairement pavillonnaire situé au nord de l’avenue Gabriel Péri et à proximité immédiate du futur pôle gare de Rosny Bois Perrier vers une Ville plus intense, mixte, durable et résiliente.

Cette première phase aura donc un rôle moteur, qui viendra donner une image et une dynamique au futur quartier.



Par ailleurs, la localisation de ce site, entre le centre historique et le centre commercial Rosny 2 puis l'autoroute en font aujourd'hui un lieu de passage, de transit en bordure d'un axe très emprunté. L'avenue Gabriel Péri, dans sa configuration (double voie, îlot central, peu de passages piétons,..) constitue une véritable frontière entre le bourg et le secteur du centre commercial. L'objectif est de recréer du lien, dans la forme et dans les usages entre ces espaces.



Ce projet fait l'objet d'un appel à projet métropolitain qui impliquera des équipes pluridisciplinaires (architectes, urbanistes, etc).

Dans ce contexte, il est proposé de **faire évoluer le zonage de l'îlot « Louise Michel », actuellement classé en zone UA, en secteur UAr1**, au même titre que le futur écoquartier Coteaux Beauclair.

Le secteur UAr1 prévoit un dispositif réglementaire qui articule des règles plus souples de gabarit et de densité que la zone UA permettant la réalisation d'un projet urbain mixte et dense. Ce nouveau zonage répondra mieux aux objectifs d'urbanisme énoncés ci-avant.

En effet, le règlement de la zone UAr1 ne fixe pas de règles de hauteur et d'emprise au sol. Il donne la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement ou en retrait de 2m minimum de l'alignement, sur les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum des limites et avec une distance les unes par rapport aux autres sur un même terrain, au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute en cas de vue (avec un minimum de 3,5m) et 3,5m dans tous les autres cas, permettant la réalisation de formes urbaines très variées.

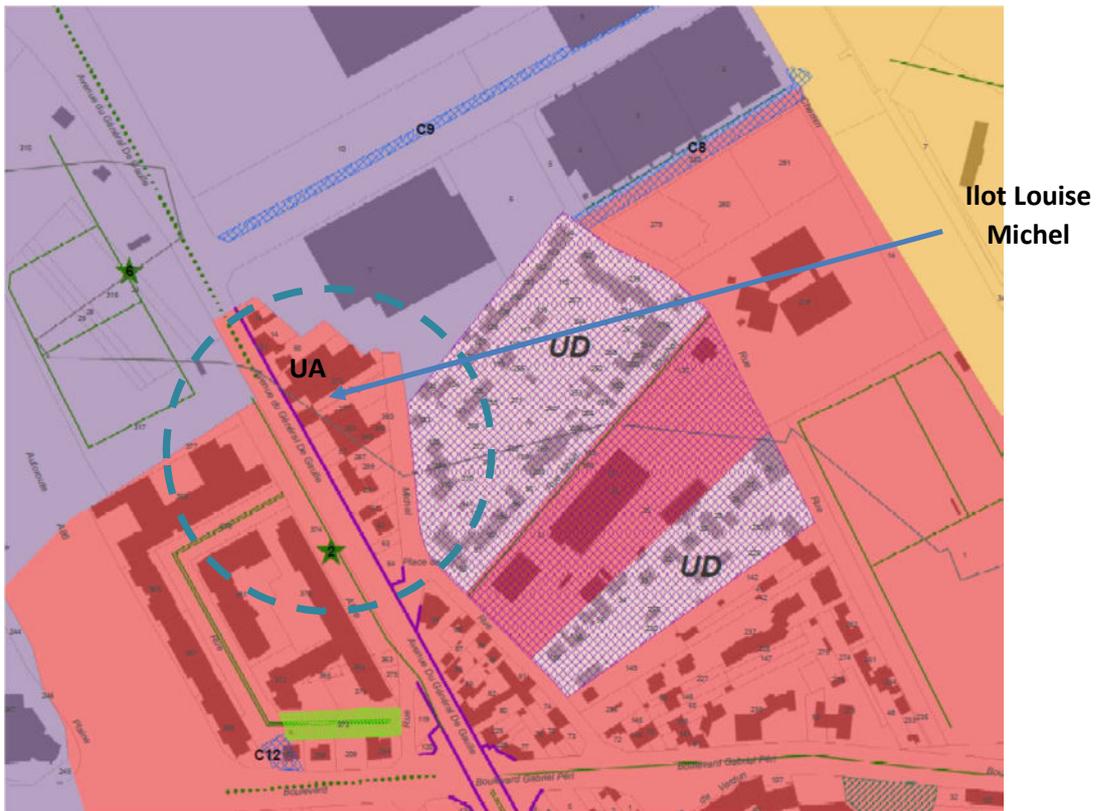
La modification du PLU vise à prendre les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent et global du secteur qui répondent aux objectifs d'urbanisme énoncés ci-avant.

La modification consiste à inscrire en sous-secteur UAr1 le périmètre de l'îlot Louise Michel.

Les pièces du PLU impactées par l'inscription de l'îlot Louise Michel en secteur UAr1 sont :

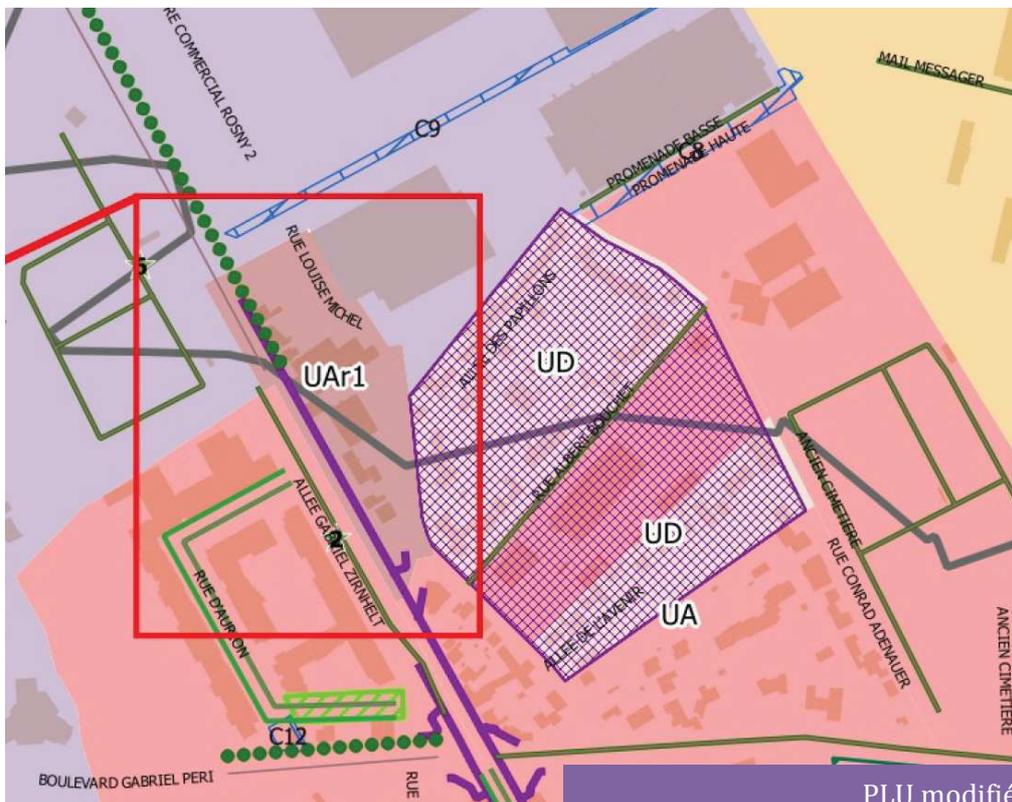
- le rapport de présentation Tome 2 : justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire ;
- le rapport de présentation Tome 3 : évaluation environnementale ;
- le rapport de présentation Tome 4 : résumé non technique ;
- le règlement général ;
- le plan général de zonage (1/5000^e) ;
- le plan de zonage nord (échelle 1/2000^e) ;
- le plan de zonage volet patrimonial (échelle 1/2000^e).

La modification du plan de zonage



PLU en vigueur

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE NORD – PLAN 5.2



PLU modifié

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE NORD – PLAN 5.2

2.2 Création de l'emplacement réservé n°C13

Le PLU de Rosny-sous-Bois comporte 16 emplacements réservés dont douze au profit de la commune, trois au profit du département et un au profit de la RATP.

Création de l'emplacement réservé « C13 » pour l'aménagement de la rue des Berthauds

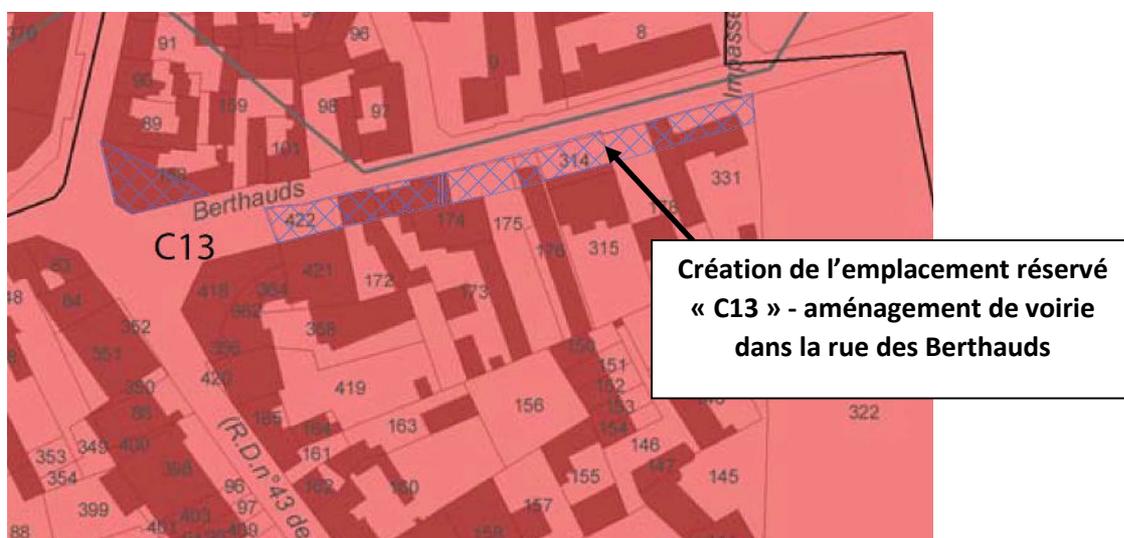
Le précédent PLU datant de 2009 avait fixé un emplacement réservé dénommé « C1 » pour l'élargissement de la rue des Berthauds depuis le n°2 jusqu'au n°16 (rive sud), ainsi que sur le terrain du n°1 à 3 (rive nord). Toutefois, cet emplacement n'a pas été repris dans le PLU approuvé le 19 novembre 2015. Or, plusieurs constructions ont été édifiées en recul de la voie, en tenant compte de cet élargissement. En outre, des emprises ont été déjà acquises par la Ville de Rosny-sous-Bois (2 à 4 rue des Berthauds).

Afin d'assurer une continuité et une cohérence des fronts bâtis, il est proposé de rétablir un emplacement réservé au profit de la commune en vue d'élargir la rue des Berthauds sur sa rive sud, depuis le n°6 jusqu'au pont SNCF. Cet élargissement permettra par ailleurs une fluidification du trafic automobile et/ou des aménagements qualitatifs pour les piétons et les cycles sur les nouvelles emprises.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur - Extrait du plan de zonage



Modification du PLU - Extrait du plan de zonage



Les pièces du PLU impactées par la création de l'emplacement réservé « C13 » sont :

- Le rapport de présentation Tome 2 : justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire
- Le rapport de présentation Tome 3 : évaluation environnementale
- Le plan général de zonage (1/5000^e)
- Le plan de zonage nord (échelle 1/2000^e)
- Le plan de zonage sud (échelle 1/2000^e)
- Le plan de zonage volet patrimonial (échelle 1/2000^e)

Les plans cités ci-dessus sont modifiés conformément aux extraits de plans exposés dans le présent chapitre.

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

N°	objet	Superficie
	Au bénéfice de la commune	
C1	Aménagement d'un cheminement doux entre le quartier de la Mare Huguet et l'éco-école maternelle	433 m ²
C2	Extension du parc Decesari	1 942 m ²
C3	Aménagement d'un cheminement doux	566 m ²
C4	Renforcement des espaces verts d'accompagnement de voirie	605 m ²
C5	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue François Couperin	586 m ²
C6	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue Maurice Ravel	568 m ²
C7	Aménagement d'un cheminement doux, dans le prolongement de la rue Jacques Offenbach, vers la gare	384 m ²
C8	Aménagement d'un cheminement doux des voies de chemin de fer jusqu'à la rue Conrad Adenauer	1 618 m ²
C9	Aménagement d'un cheminement doux vers l'avenue du Général de Gaulle	1374 m ²
C10	Aménagement d'un cheminement doux, dans le prolongement de la promenade des Marronniers	2992 m ²
C11	Aménagement d'un cheminement	125 m ²
C12	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue d'Aurion	292 m ²
C13	Aménagement de voirie dans la rue des Berthauds	923 m²

2.3 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 :

❖ **Modification de la largeur des balcons**

Le Plan Local d'Urbanisme de Rosny-sous-Bois règlemente la largeur des débords de balcons autorisés dans les marges de retrait des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), aux limites séparatives de propriété (article 7) et par rapport à plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain (article 8).

Cette largeur a été fixée à 0,80m maximum. Dans le cadre de l'instruction de plusieurs demandes de permis de construire d'immeubles collectifs, il s'est avéré que cette largeur n'était pas suffisante pour circuler agréablement.

La présente modification du PLU propose de porter cette largeur à 1,50m maximum afin de permettre davantage de possibilités d'aménagement et de créer ainsi des espaces de vie plus confortables.

Les pièces du PLU impactées par la modification de la largeur des balcons sont les préambules des articles 6, 7 et 8 du règlement général et du règlement – volet patrimonial.

❖ **Correction d'erreurs de numérotation d'articles**

Il a été constaté des erreurs de numérotation ou de renvois dans certains articles du règlement. La présente modification apporte les corrections nécessaires. Les articles concernés sont notamment :

- les articles 12.1.3 des zones UA, UB et UC : « caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos ».

❖ **Le préambule du règlement de chaque zone**

Le préambule du règlement de chaque zone rappelle l'existence des risques naturels à Rosny-sous-Bois. A la demande des services de l'Etat (courrier du Préfet du 25 janvier 2016) et afin d'améliorer l'information du public, il est proposé de préciser qu'une carte est insérée dans les documents réglementaires graphiques du PLU.

Par ailleurs, la liste des risques marquant la territoire de Rosny-sous-Bois est complétée par la présence des lignes électriques haute tension gérée par RTE (Réseau Transport Electricité). Ces lignes font déjà l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur

Préambule du règlement général (zones UA, UB, UC, UD, UF et N) et du règlement patrimonial (UA.S1, UA S.2, UAS*, UB et UD)

Une partie du territoire communal est concernée par :

- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral, annexé au PLU.
- Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.
- (...)
- Des risques liés au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU).

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Préambule du règlement général (zones UA, UB, UC, UD, UF et N) et du règlement patrimonial (UA.S1, UA S.2, UAS*, UB et UD)

Une partie du territoire communal est concernée par :

- Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral, **une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.**
- Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. **La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.**
- (...)
- Des risques liés **aux lignes électriques haute tension**, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU).

❖ Article 6 du règlement - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par un jugement, du 10 mai 2016, rendu sur le fondement de l'ancien P.L.U de Rosny-sous-Bois, le tribunal administratif de Montreuil a jugé que :

« Considérant qu'il résulte des dispositions précitées de l'article UA 6.3, éclairées par la justification des dispositions du plan local d'urbanisme et le schéma accompagnant cet article, que les rédacteurs du document d'urbanisme ont entendu harmoniser la hauteur et l'alignement des constructions par rapport à la voie publique, même si, dès lors que le lexique mentionne que l'alignement doit être entendu par rapport aux voies et aux emprises publiques, ils n'ont pas exclu l'application de cet article lorsque la construction est implantée en bordure d'une emprise publique ; que lorsqu'une construction est implantée en bordure d'une voie publique, l'alignement opposé à prendre en compte est celui de ladite voie publique, alors même que serait implantée dans son prolongement une emprise publique telle qu'un square ».

Le tribunal administratif a retenu une conception de l'alignement opposé, qui va à l'encontre du parti d'urbanisme retenu par la Ville.

En effet, la Ville a toujours souhaité définir l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en retenant le cumul des espaces (voies et emprises publiques).

L'alignement opposé est déterminé ainsi par le cumul de la largeur de la voie et celle de l'emprise publique située dans le prolongement de cette voie, lorsqu'il existe une emprise publique de l'autre côté de la voie.

Lorsqu'une construction est implantée en bordure d'une voie, prolongée par une emprise publique, l'alignement opposé à prendre en compte est celui de l'emprise publique. Et, réciproquement, la règle s'applique de la même façon dans le cas d'une construction implantée en bordure d'une emprise publique, prolongée par une voie, l'alignement opposé à prendre en compte est celui de cette voie.

Le nouveau P.L.U approuvé le 19 novembre 2015 reprend en grande partie l'écriture de l'article 6 du précédent document d'urbanisme. Ainsi, les articles 6 du règlement de zones du nouveau P.L.U sont susceptibles de comporter les mêmes difficultés d'interprétation.

Il est donc nécessaire de préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour éviter les difficultés d'interprétation et garantir la prise en compte du parti d'urbanisme de la Ville de Rosny-sous-Bois.

Par ailleurs, un assouplissement de la règle a été apporté concernant l'interdiction des saillies sur le domaine public. Ainsi, les saillies ne dépassant pas 15cm maximum depuis le parement extérieur des murs (éléments de modénature, débords de toiture, etc.) peuvent être autorisées, toute autre saillie sur le domaine public est interdite.

Dans le secteur de la ZAC Mare Huguet, des saillies (débords de balcons des étages de 0,80cm maximum, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, etc.) sont autorisées en surplomb des voies et/ou des emprises publiques ou de la marge de retrait.

**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, du règlement général (zones UA, UB, UC, UD, UF et N) et du règlement patrimonial (UA.S1, UA S.2, UAS*, UB et UD)

6.1 définitions et précisions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite actuelle ou projetée (pour des créations de voirie) du domaine public (voie publique, voie privée ouverte au public, place, square, placette, parvis, etc.) au droit des propriétés riveraines.
- et la limite interne d'un emplacement réservé.

Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs :

- les débords de balcons des étages de 0,80 m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau etc.), perrons ou autres semblable saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
- toute saillie sur le domaine public est interdite.

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès

**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA et zone UA.S* (zone UA – secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers)

6.1 définitions et précisions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- **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.**
- et la limite interne d'un emplacement réservé.

Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs :

les débords de balcons des étages de ~~0,80~~ **1,5m** maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau etc.), perrons ou autres semblable saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.

~~toute saillie sur le domaine public est interdite.~~

Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, de loggias et de terrasses.

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

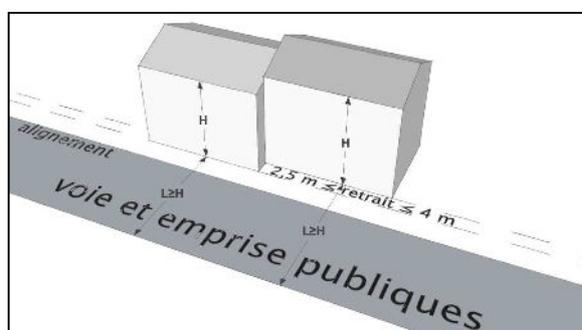
Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA et zone UA.S* (zone UA – secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers)

6.2 Dispositions générales

6.2.1 Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2

6.2.1 Dans la zone UA, secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers)

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, compris entre 2,5 et 4m maximum de l'alignement.
- 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 :
 - et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA et zone UA.S* (zone UA – secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers)

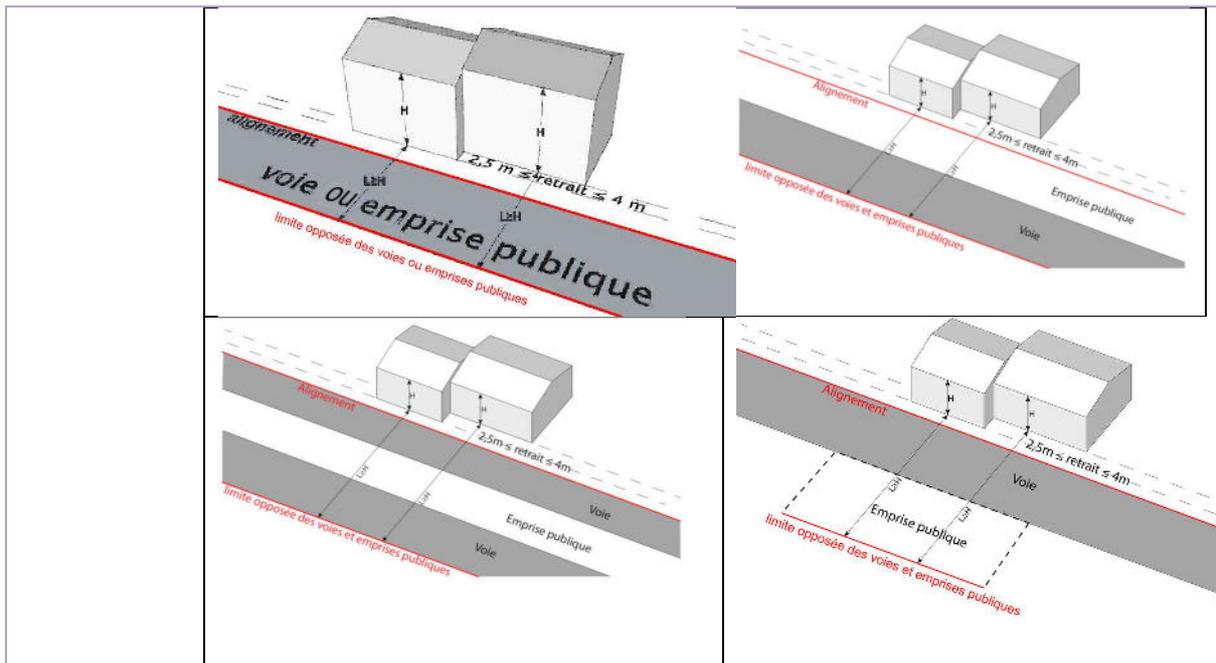
6.2 Dispositions générales

6.2.1 Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2

6.2.1 Dans la zone UA, secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers)

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, compris entre 2,5 et 4m maximum de l'alignement.
- 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.
- **Et, dans tous les cas, les constructions** doivent respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

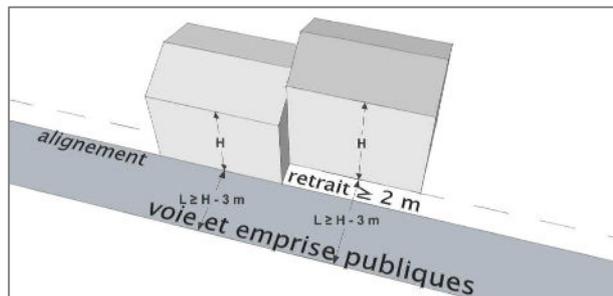


PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA

6.2.2 Dans les secteurs UAa, UAb et UAc

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées à l'alignement, ou en retrait de 2m minimum de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins trois mètres ($L \geq H - 3m$).



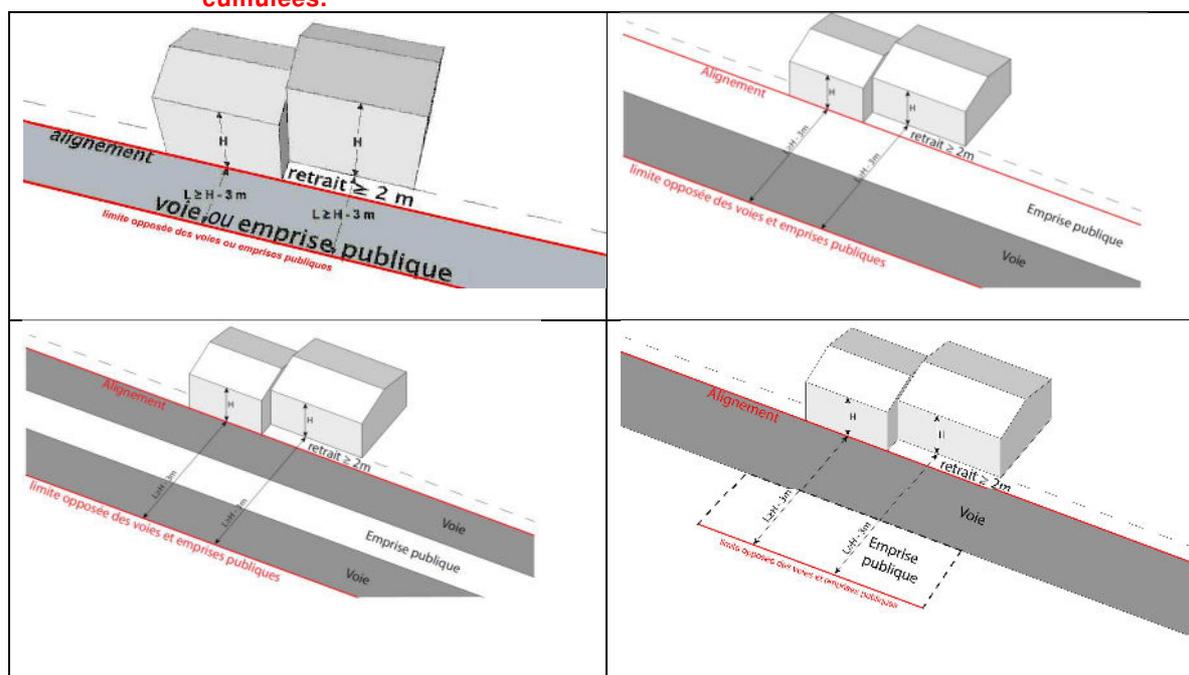
Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA

6.2.2 Dans les secteurs UAa, UAb et UAc

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées à l'alignement, ou en retrait de 2m minimum de l'alignement,
 - **Et** respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins trois mètres ($L \geq H - 3m$).

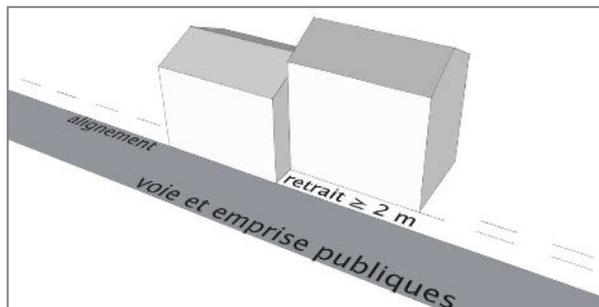
Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA

6.2.4 Dans le seul secteur UAr1

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m de l'alignement.

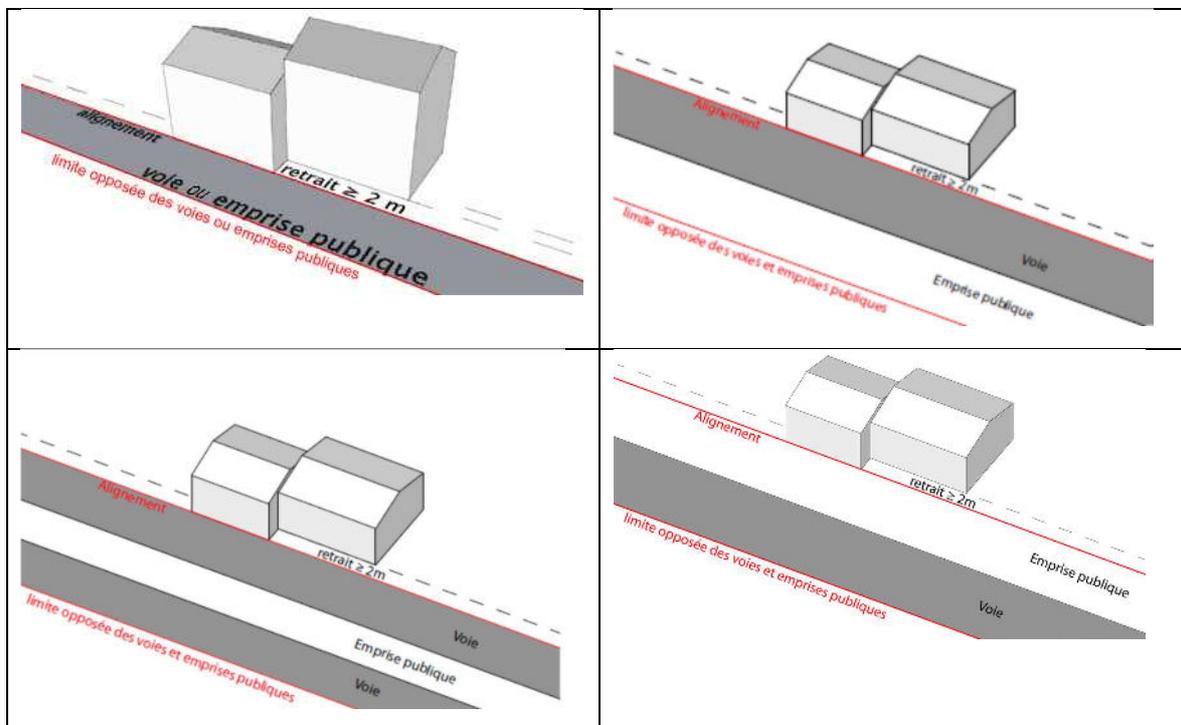


**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA

6.2.4 Dans le seul secteur UAr1

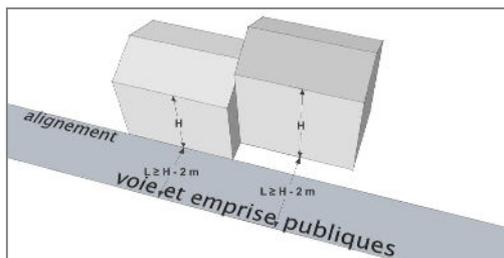
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m de l'alignement.



Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA

6.2.5 Dans le seul secteur UAr2

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2m ($L \geq H - 2m$).



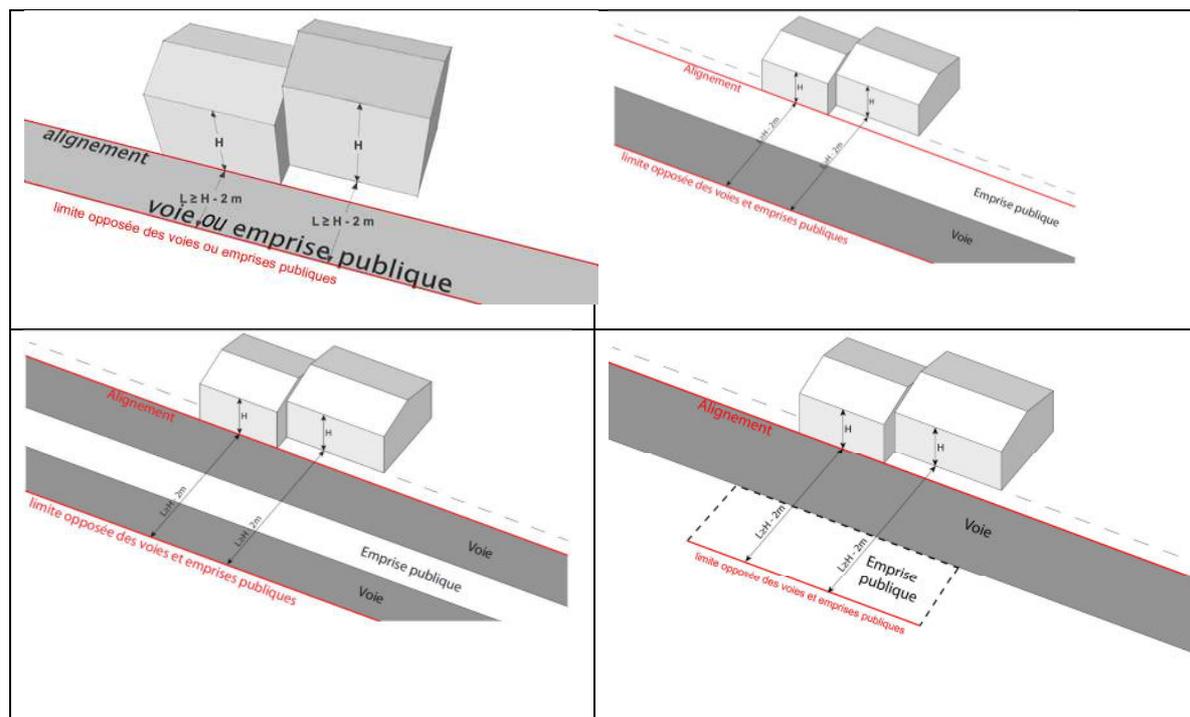
**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA

6.2.5 Dans le seul secteur UAr2

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement,
 - **Et** respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2m ($L \geq H - 2m$).
- Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.**

Par exception aux dispositions de l'article 6.1, des saillies (débords de balcons des étages de 1,5 m maximum, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, etc.) peuvent être édifiées en surplomb des voies et/ou des emprises publiques.



PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zone UA.S1 (zone UA – secteur architectural n°1 et bâtiments remarquables)

6.2 Dispositions générales

6.2.1 implantation des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou en retrait de l'alignement, dès lors qu'un mur bahut avec serrurerie matérialise l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.2.2 implantation des constructions dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UA (secteur architectural n°1)

6.2 Dispositions générales

6.2.1 implantation des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial

- Les constructions doivent être implantées :
- à l'alignement,
- ou en retrait de l'alignement, dès lors qu'un mur bahut avec serrurerie matérialise l'alignement,
- **et** respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.2.2 implantation des constructions dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- **et** respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zone UA.S2 (zone UA – secteur architectural n°2)

6.2 Dispositions générales

6.2.2 implantation des constructions situées du 12 rue des Berthauds jusqu'à la voie ferrée

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en retrait compris entre 2,5 et 4 mètres maximum de l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.2.3 implantation des constructions dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zone UA.S2 (zone UA – secteur architectural n°2)

6.2 Dispositions générales

6.2.1 implantation des constructions situées du 12 rue des Berthauds jusqu'à la voie ferrée

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en retrait de l'alignement compris entre 2,5 et 4 mètres maximum de l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.2.3 implantation des constructions dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

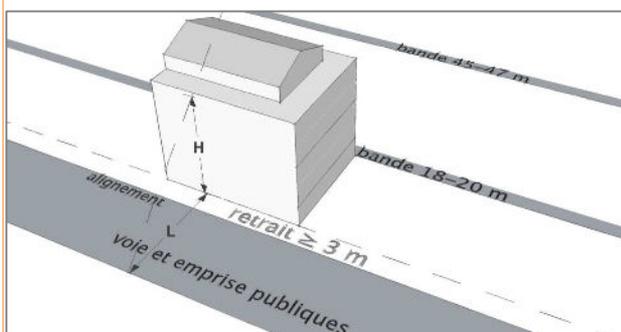
Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UB du règlement général et patrimonial

6.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, de 3m minimum.

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.

- Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

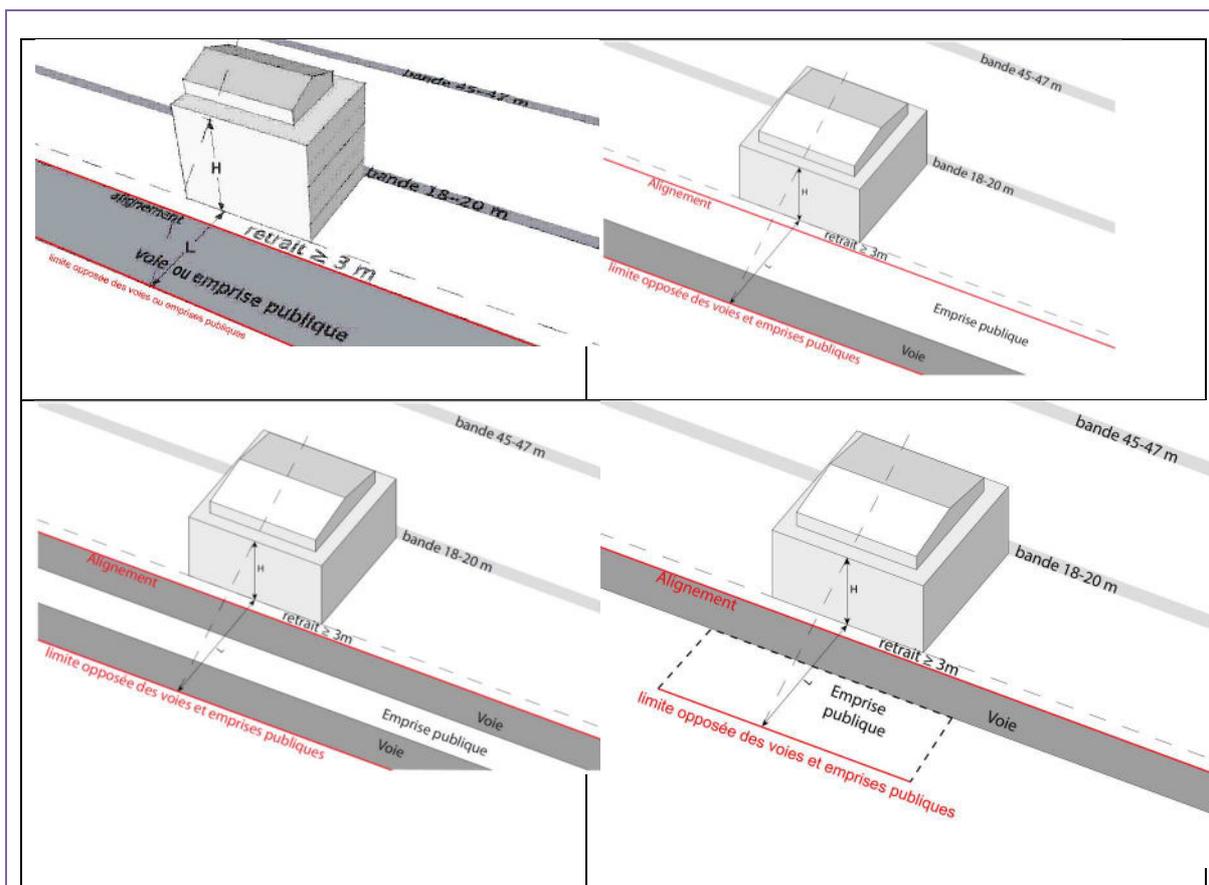


**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UB du règlement général et patrimonial

6.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, de 3m minimum.
 - 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.
 - **Et** respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

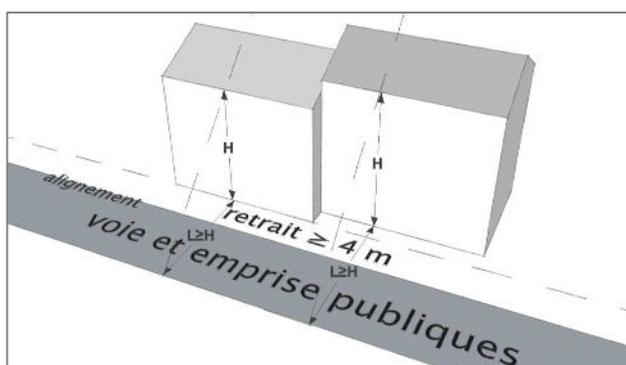


**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UC

6.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

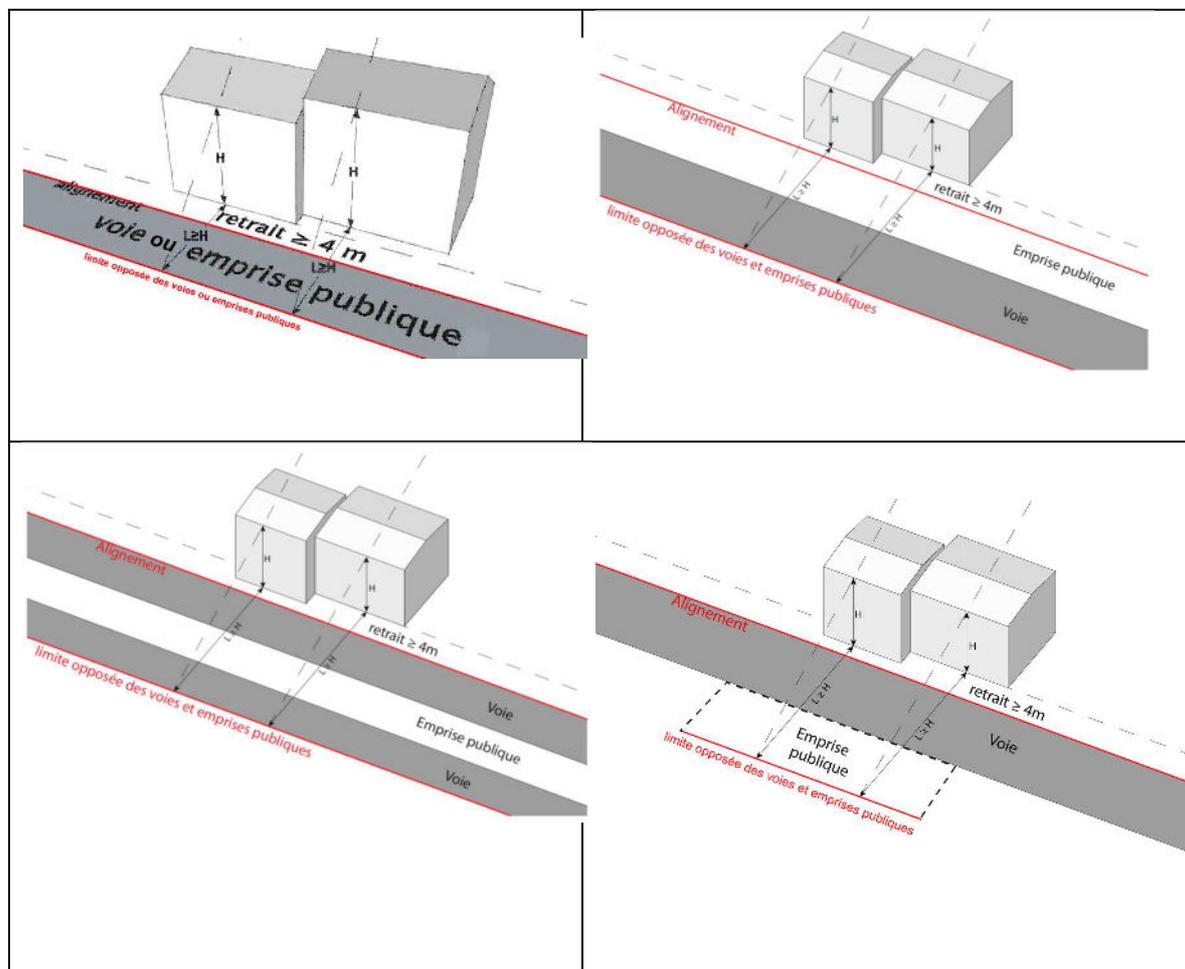


Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UC

6.2 Dispositions générales

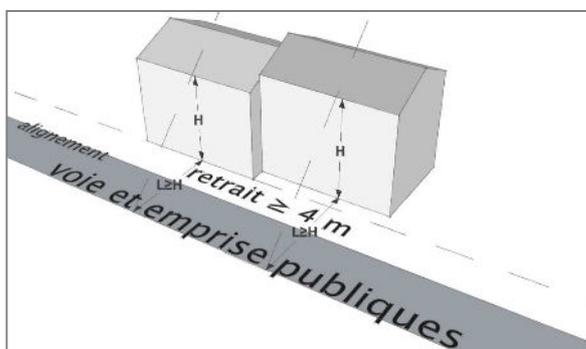
- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum,
 - **Et** respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).
- Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.**



Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UD du règlement général et patrimonial

6.2 Dispositions générales

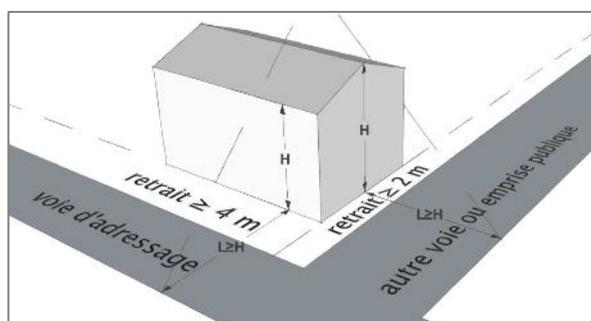
- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction doit :
 - Respecter les dispositions de l'article 6.2 par rapport à la voie d'adressage,
 - et respecter par rapport à la ou les autre(s) voie(s) un retrait de 2m minimum de l'alignement à la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



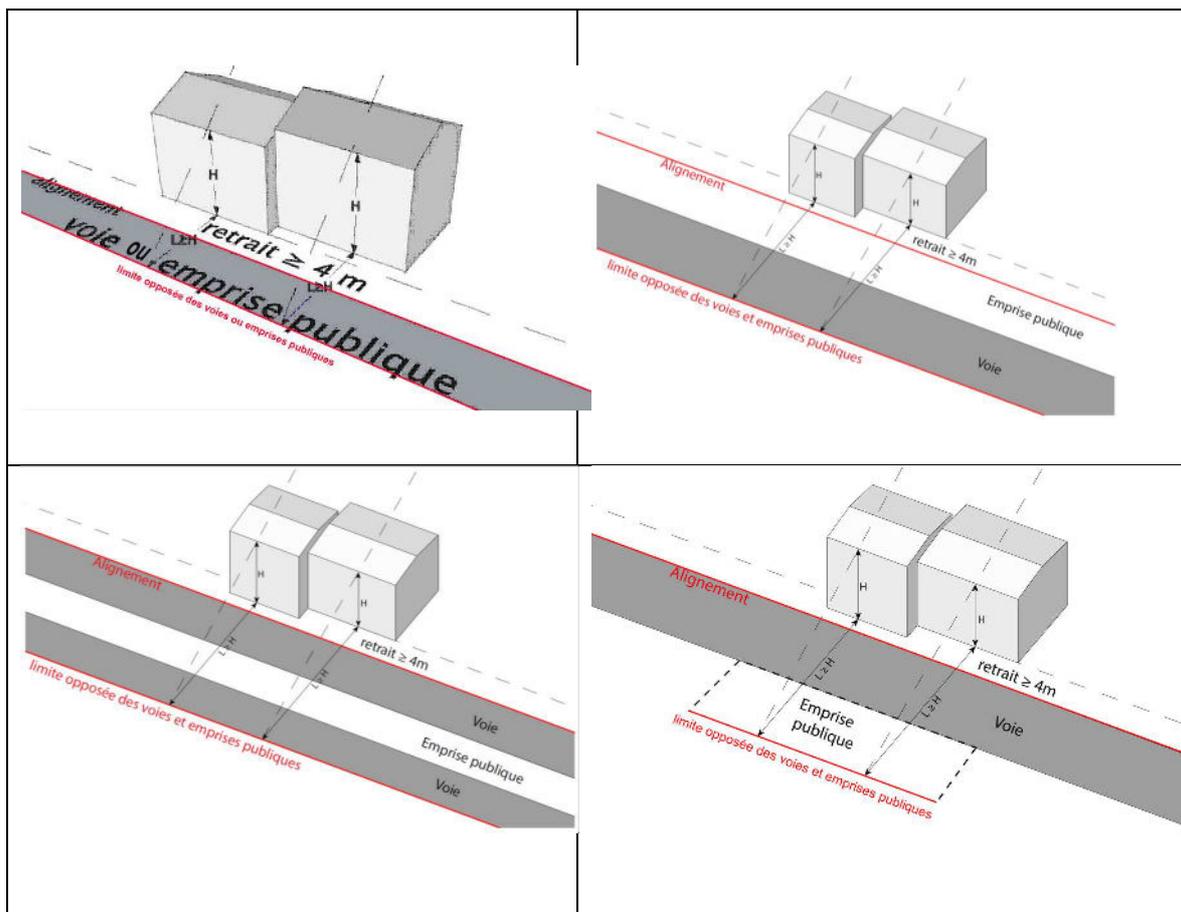
Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UD du règlement général et patrimonial

6.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
 - **Et** respecter également la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



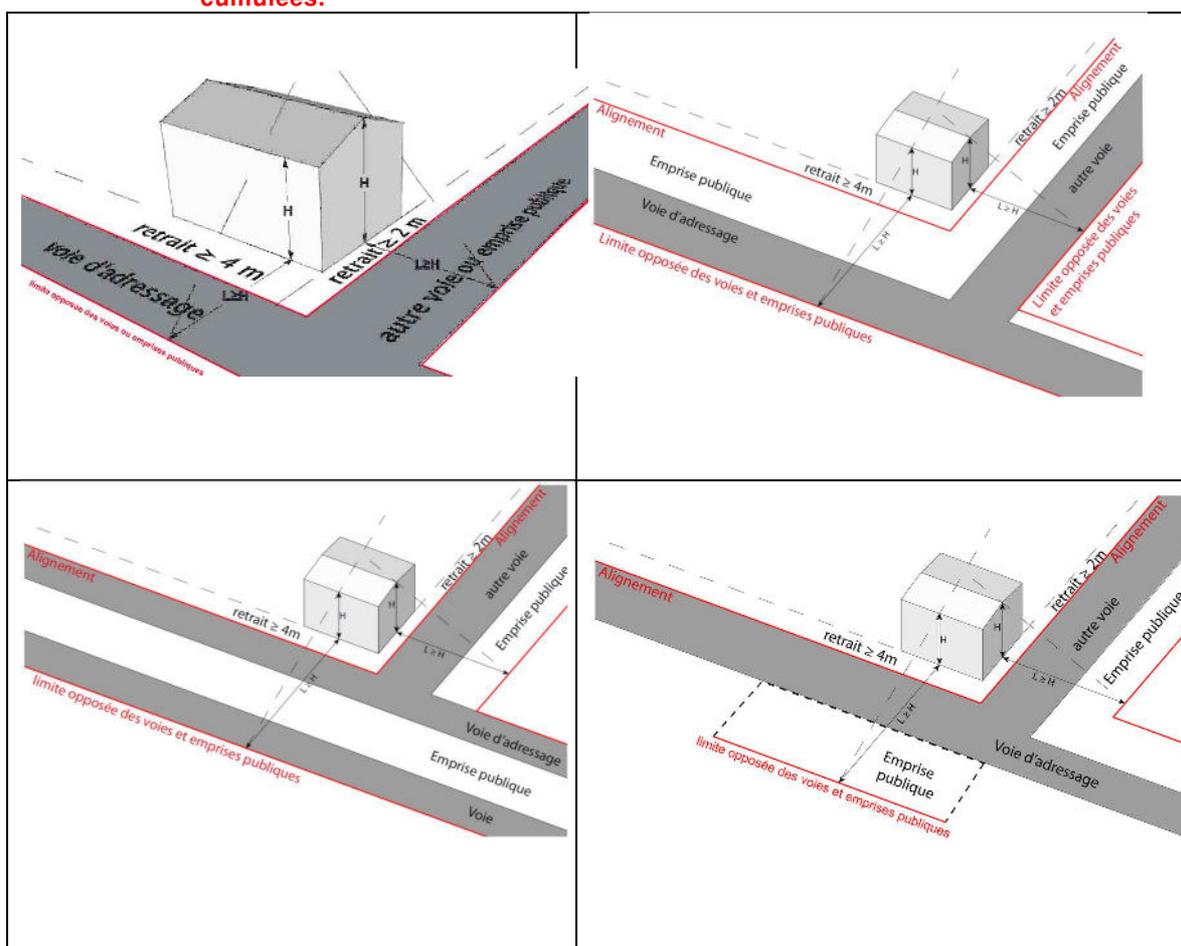
6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies **et/ou d'emprises publiques**, la construction doit :

- Respecter les dispositions de l'article 6.2 par rapport à la voie d'adressage,
- **et** respecter par rapport à la ou les autre(s) voie(s) un retrait de 2m minimum de l'alignement à la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de **la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

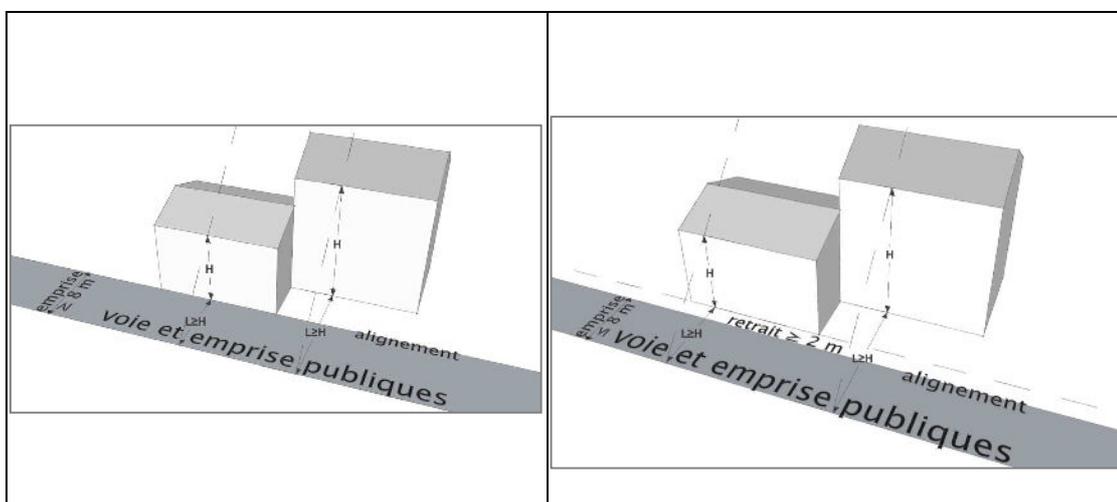
Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UF

6.2.1 Dans la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées :
 - à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 8m,
 - et avec un retrait de 2m minimum de l'alignement des voies dont l'emprise est inférieure à 8m,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée

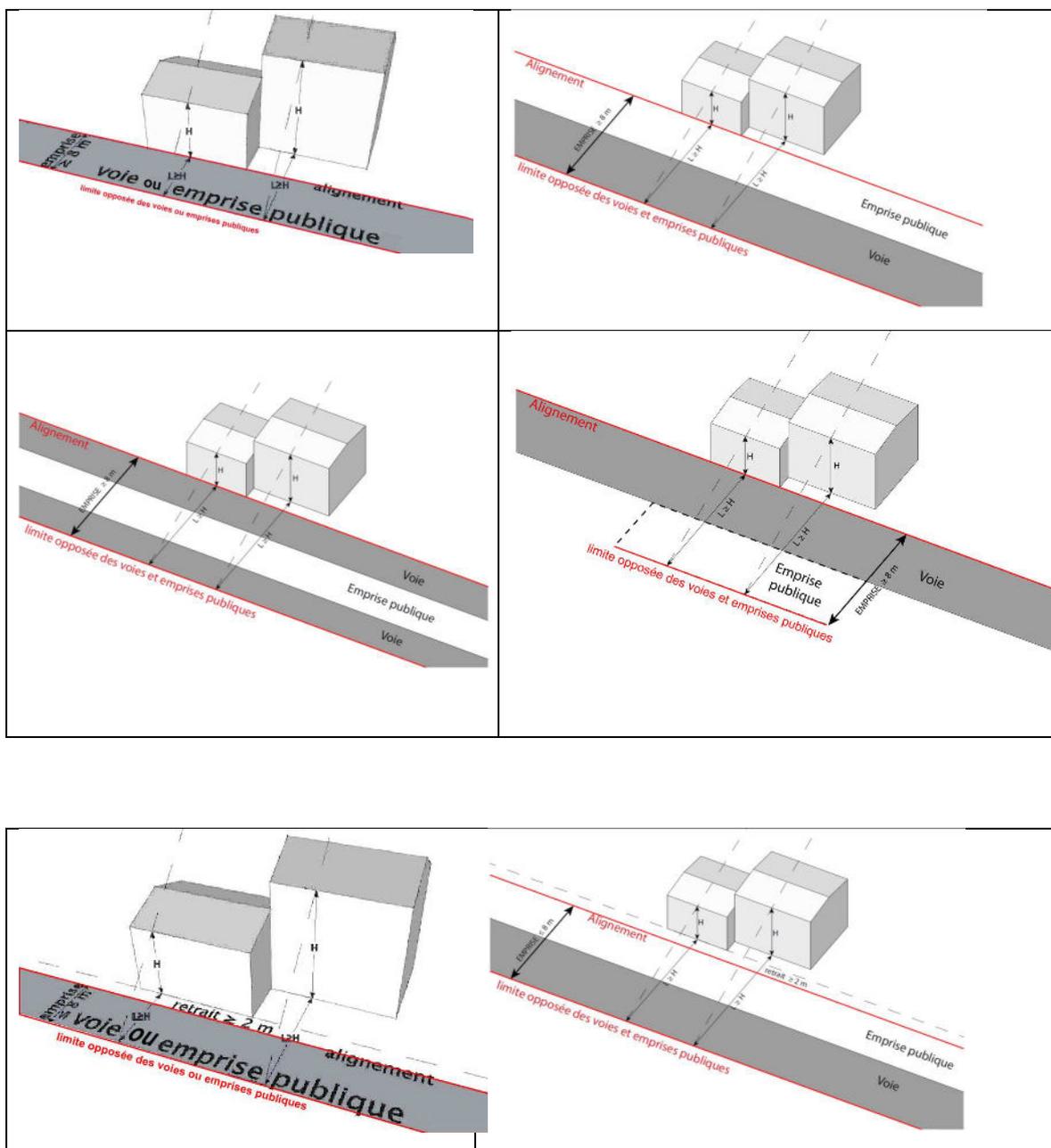
Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UF

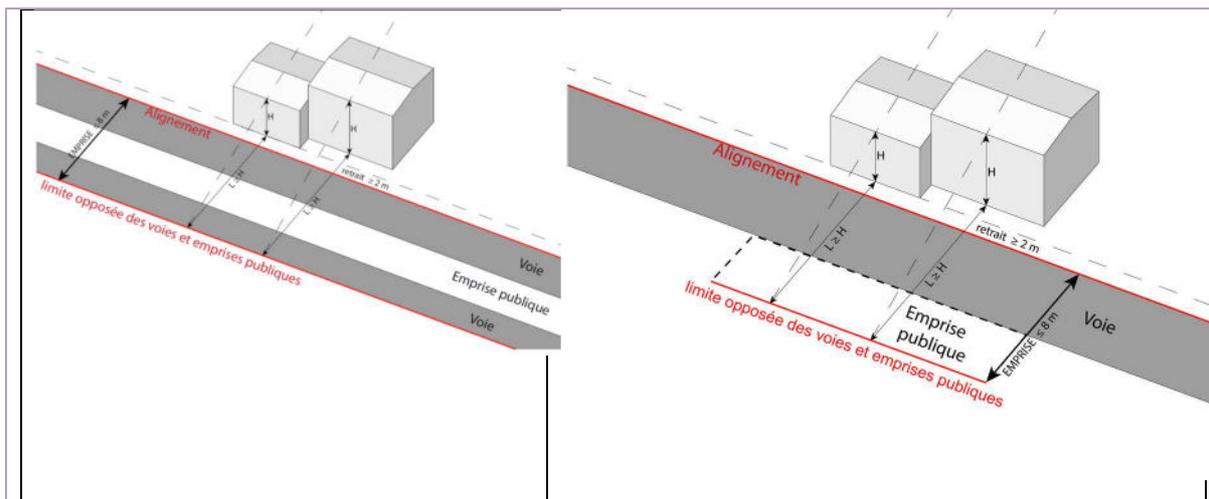
6.2.1 Dans la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa

- Les constructions doivent :

- Etre implantées :
 - à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 8m,
 - et avec un retrait de 2m minimum de l'alignement des voies dont l'emprise est inférieure à 8m,
- **Et** respecter également la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche **de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



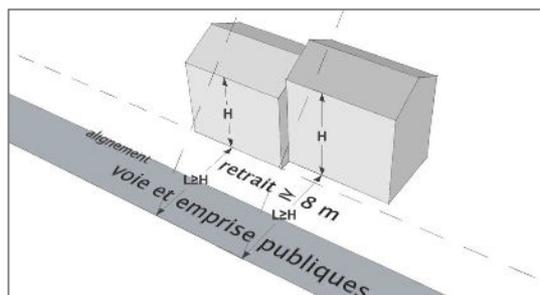


**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UF

6.2.2 Dans le secteur UFa

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 8m minimum de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



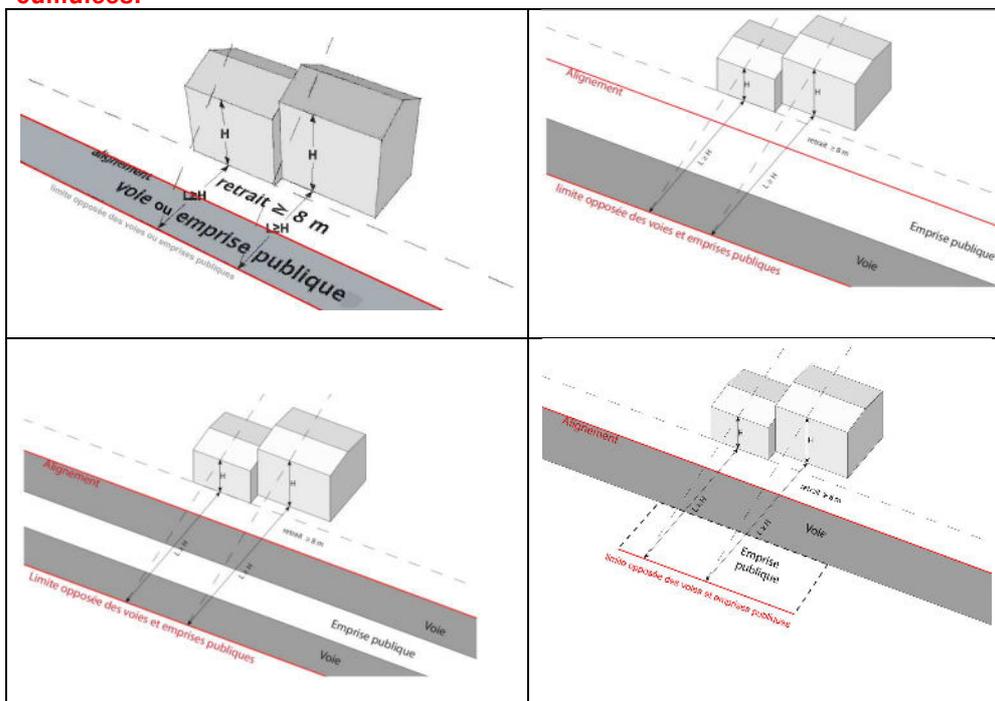
Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UF

6.2.2 Dans le secteur UFa

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 8m minimum de l'alignement,
 - **Et** respecter également la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche **de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

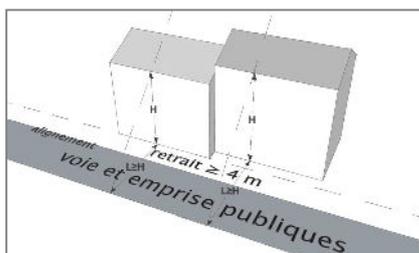
Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UF

6.2.3 Dans le seul secteur UFr

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

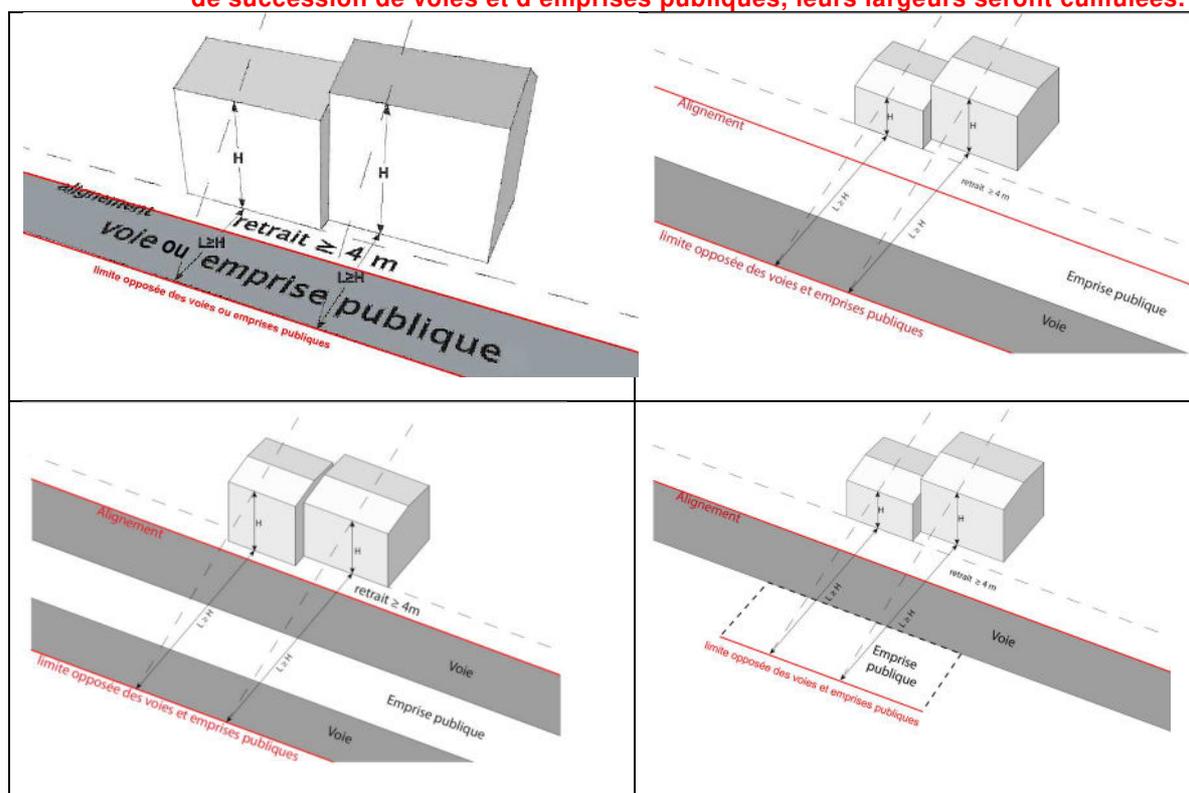
Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zones UF

6.2.3 Dans le seul secteur UFr

- Les constructions doivent :

- Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
- **Et** respecter également la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche **de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$)

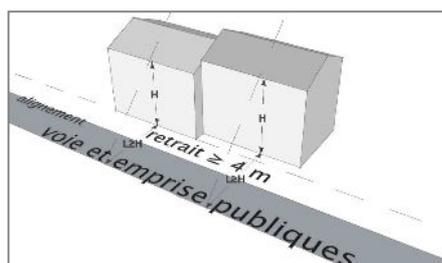
Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zone N

6.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



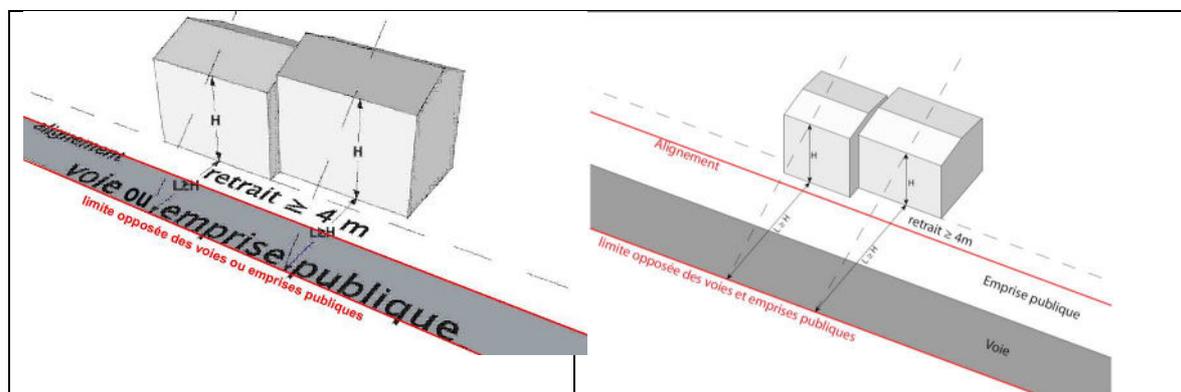
**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

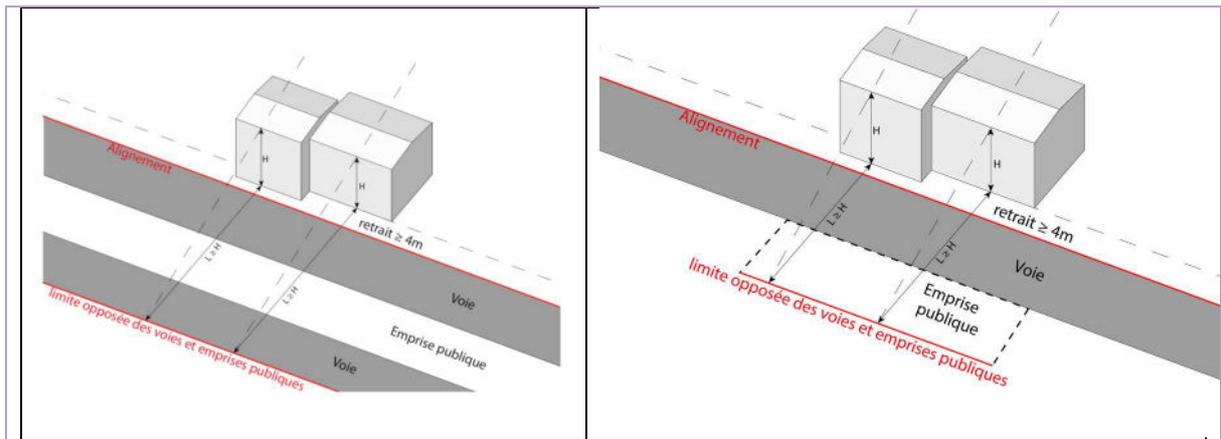
Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, zone N

6.2 Dispositions générales

- **Les constructions doivent :**
 - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
 - **Et** respecter également la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche **de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées** comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.





❖ Article UA 7 du règlement - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :

L'article 7 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : limites latérales et limites de fond de terrain.

Il a une finalité mixte, à la fois urbanistique dans la mesure où il contribue à modeler la forme urbaine, mais aussi à poursuivre des objectifs relevant en principe du Code civil, notamment les articles relatifs aux ouvertures dans les murs (jours et fenêtres), ainsi qu'aux vues. En effet, il s'agit de concilier la possibilité de chacun de recevoir de la lumière et du soleil et le droit du voisin à l'intimité. Et, par conséquent, il s'agit de limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

Le règlement du P.L.U de Rosny-sous-Bois édicte des règles de prospect, liant la hauteur des constructions à la distance qui les séparent de la limite séparative latérale ou de la limite de fond de terrain, en faisant varier la règle selon que la construction présente ou non des vues.

Dans le cas des limites de fond de terrain, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.

Dans les zones UA et UB, le retrait imposé en limite de fond de terrain ne paraît pas suffisant pour répondre aux objectifs cités ci-dessus.

En effet, en zone UA, le retrait doit être :

- « au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/3$), avec un minimum de 2,5m de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher ».

Tandis qu'en zone UB, le retrait doit être :

- « au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 6m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/3$), avec un minimum de 2,5m de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher ».

L'objectif est de fixer une règle d'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain pour les zones UA et UB, qui prévoit des retraits plus importants, afin de garantir un tissu urbain plus aéré, un apport de lumière plus important aux constructions, la présence d'espaces végétalisés de qualité, et une meilleure intimité par rapport aux constructions voisines :

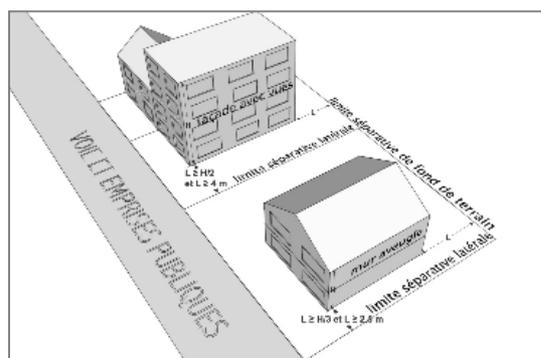
- « le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 m (6m en zone UB), lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4m de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher ».

Article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement général et du règlement patrimonial

Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAr1, UAr2

En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

- « à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/3$), avec un minimum de 2,5m de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher ».



**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement général et du règlement patrimonial

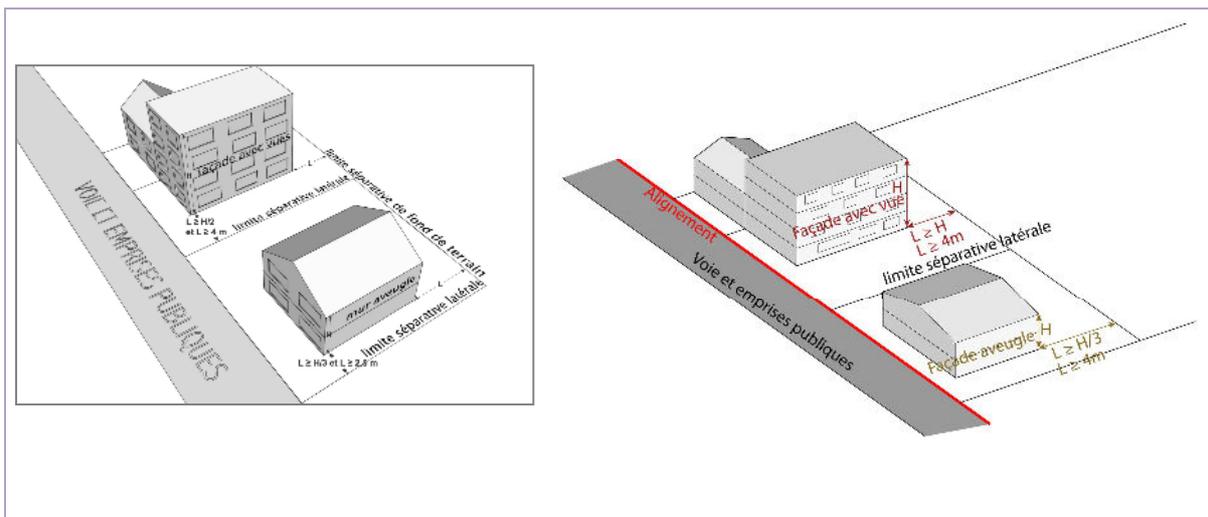
Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAr1, UAr2

En cas de retrait **par rapport à la limite séparative latérale**, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/3$), avec un minimum de 2,5m de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative de fond de terrain, le retrait doit au moins être égale :

- **à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,**
- **à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.**



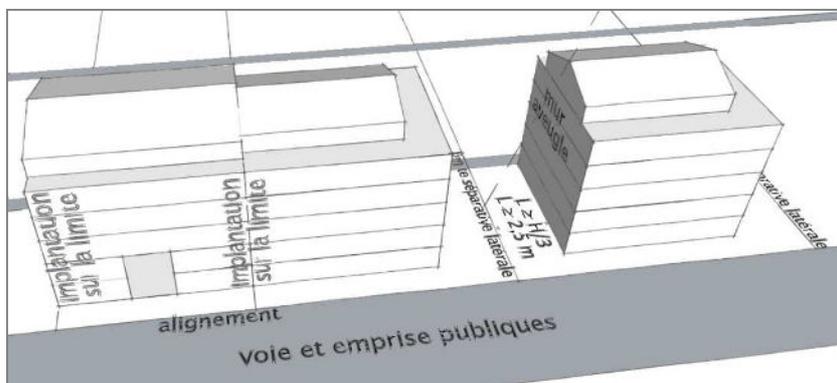
**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Article UB 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement général et du règlement patrimonial

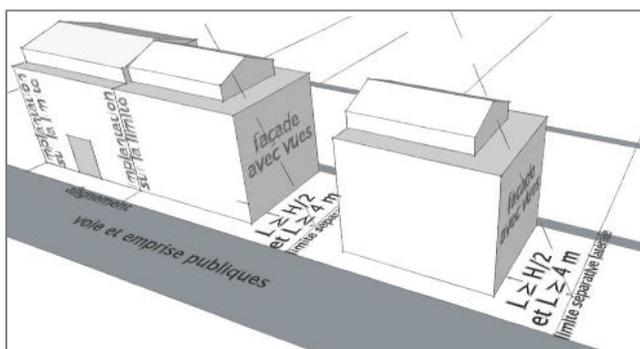
7.2.2 Modalités de calcul de retrait

En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres :

- avec un minimum de 4 m, des limites séparatives latérales
- avec un minimum de 6m des limites séparatives de fond de terrain



(...)



**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Article UB 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement général et du règlement patrimonial

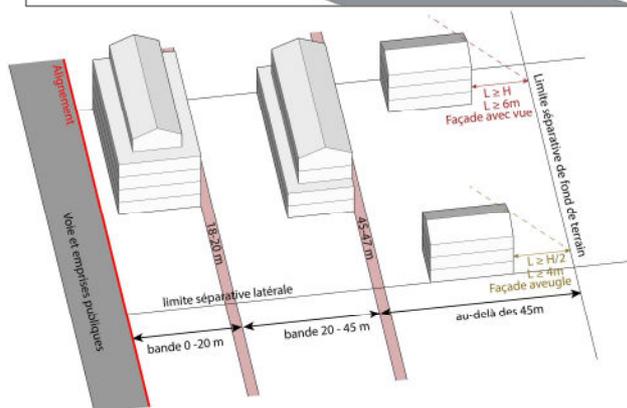
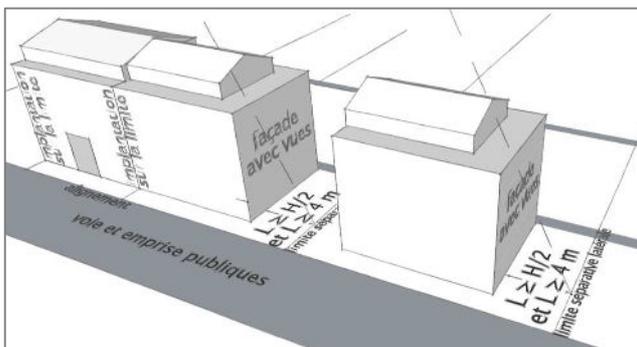
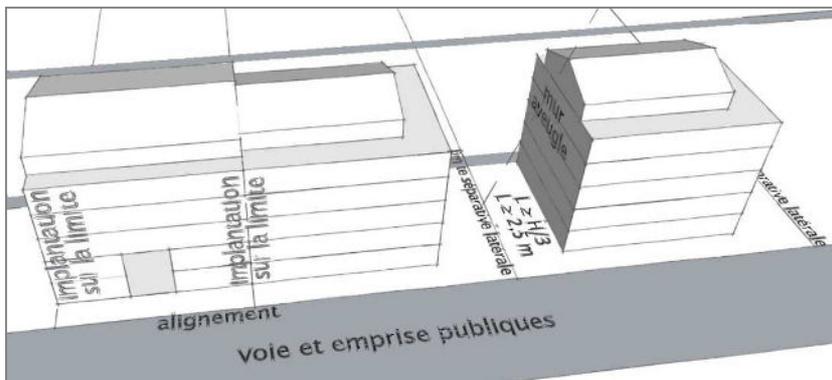
7.2.2 Modalités de calcul de retrait

En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à : la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres :

avec un minimum de 4 m, des limites séparatives latérales
~~avec un minimum de 6m des limites séparatives de fond de terrain~~

En cas de retrait par rapport à la limite séparative de fond de terrain, le retrait doit au moins être égale :

- à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 6 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,
- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



❖ Article UA 7.2.2 d) du règlement - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété :

Le secteur UAr2 concerne l'opération de la ZAC Mare Huguet. Il dispose de règles spécifiques pour la réalisation de ce projet mixte qui accueille des logements et des activités, permettant la réalisation de formes urbaines variées, adaptées aux contraintes du site.

Ainsi, des règles de retrait plus souples ont été édictées dans le cas de constructions qui ne sont pas implantées parallèlement à la limite séparative de propriété.

Sans en modifier l'esprit, l'article UA 7.2.2 d) doit être remanié afin que sa rédaction ne prête pas à des difficultés interprétations et ne donne pas lieu à des applications autres que celles décidées par la ville lors de l'approbation du nouveau P.L.U.

Cet article doit donc être rédigé de façon plus claire et plus précise pour qu'aucun doute ne subsiste lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur

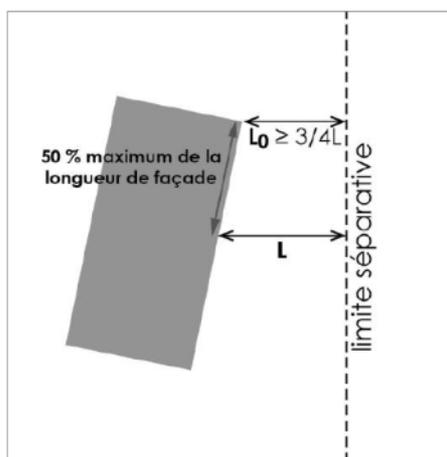
Article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2.2

d. dans le seul secteur UAr2

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (...)

En outre, pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative, 50% au maximum de la longueur de façade peut être implanté avec une distance « L_0 » de tout point des éléments de façades au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale au $\frac{3}{4}$ de la distance « L » ($L_0 \geq \frac{3}{4} L$) avec un retrait minimum de 2,5m.



Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée

Article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

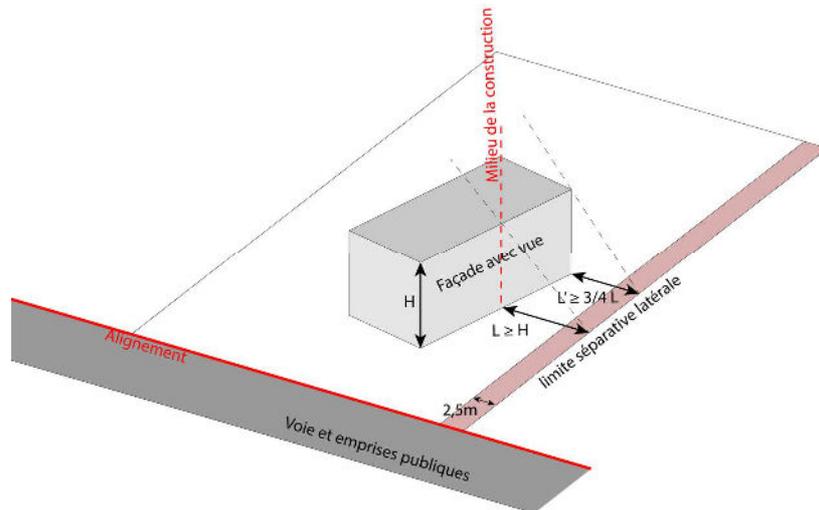
7.2.2

d.dans le seul secteur UAr2

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (...)

- Pour les constructions non parallèles à la limite séparative, le retrait L, tel qu'il est prévu à l'alinéa précédent, est calculé au milieu de la longueur de la construction, sachant que la distance minimale de la construction à la limite séparative L' doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la distance L ($L' \geq \frac{3}{4} L$) avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

Pour rappel : conformément à l'article 7.1, les débords des balcons des étages de 1,5m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition que l'implantation de la construction respecte la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.



❖ Article 12 – stationnement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 a modifié l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme relatif aux règles de stationnement, désormais codifié aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du même code.

Ces nouvelles dispositions imposent des normes en matière de stationnement pour les constructions à destination d'habitation différenciées selon qu'il s'agit de logements libres, de logements locatifs sociaux, de résidences universitaires ou d'établissements d'hébergement des personnes âgées.

Sont qualifiées de résidences universitaires celles mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation, c'est à dire des établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective qui accueillent des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation et, à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs.

Les établissements d'hébergement des personnes âgées sont ceux mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, c'est à dire les établissements qui accueillent des personnes âgées et leur apportent une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.

L'article R.123-9-1 du code de l'urbanisme, issu du décret du 23 juillet 2015 précise les modalités d'application. Il prévoit que : « *trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement* ».

Les normes fixées aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme sont différentes selon la situation des constructions à moins ou plus "de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet".

Désormais, selon ces articles, il ne peut plus être exigé, nonobstant les dispositions du PLU, plus de :

- dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare
 - 1 place de stationnement par logement
 - 0,5 place de stationnement par logement locatif social
 - 0,5 place de stationnement par logement (3 unités de vie) pour les résidences universitaires
 - 0,5 place de stationnement par logement (3 unités de vie) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées
- au-delà de ce rayon :
 - 1 place de stationnement par logement locatif social
 - 1 place de stationnement par logement (3 unités de vie) pour les résidences universitaires
 - 1 place de stationnement par logement (3 unités de vie) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées
 - aucune norme particulière n'est imposée pour les logements libres

En application des articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme, il convient de modifier l'article 12 du règlement du P.L.U relatif aux normes de stationnement en ce sens.

PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur

Article 12 – stationnement

Zones UA, UB, UC, UD, UF du règlement général et du règlement patrimonial

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit créée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
 - Toutefois, au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, Il est exigé que soit créée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
- Pour les seules résidences destinées aux personnes âgées, il est exigé que soit créée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher ou une place pour 3 unités de vie. La règle la plus favorable au constructeur s'applique.

Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée

Article 12 – stationnement

Zones UA, UB, UC, UD, UF du règlement général et du règlement patrimonial

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

- **Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :**
 - **1 place de stationnement par logement**
 - **0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)**
- **Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :**
 - **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.**
 - **1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie).**

Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

❖ Article 13 – espaces libres et plantations en zone UAr1 (secteur Coteaux Beauclair)

Le secteur UAr1 correspond au périmètre de la ZAC Coteaux Beauclair, un des principaux secteurs de développement de la commune. Il est destiné à accueillir un nouveau quartier de ville, associant habitat, commerces, activités et équipements. Sa réalisation s'inscrit dans une forte démarche environnementale, associant notamment une forte présence des espaces verts, une gestion des eaux pluviales intégrée aux aménagements urbains et des constructions performants sur plan énergétique.

Dans le cadre du projet de la ZAC Coteaux Beauclair, l'implantation d'une moyenne surface commerciale, faisant office de « locomotive commerciale », est une nécessité pour attirer d'autres commerces et ainsi créer une véritable mixité et attractivité au sein du futur quartier.

Ces moyennes surfaces, consommatrices d'espaces de stationnement pour un fonctionnement optimal, nécessitent de revoir la règle des espaces végétalisés de pleine terre.

Il est ainsi proposé que pour les terrains accueillant des projets mixtes (habitat, commerce, équipement, etc.) ne soient pas soumis à l'obligation de traiter 15% de la surface du terrain en espaces végétalisés de pleine terre, sous réserve de traiter en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain.

Les espaces végétalisés complémentaires peuvent être réalisés sous différentes formes (espaces verts de pleine terre, espaces verts sur dalle, toitures végétalisées, murs végétalisés).

Ainsi, malgré la suppression de l'obligation de réaliser des espaces végétalisés de pleine terre, ces projets mixtes conserveront une bonne capacité à gérer les eaux pluviales et accueillir une végétation de qualité.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur

Article 13.3 – Espaces libres et plantations Zone UA

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- Pour les terrains comportant des constructions destinées à l'habitation :
 - 15% de la surface du terrain, dans la zone UA et dans les secteurs UAd, UAr1, UAr2 et UAr2a à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc,
 - 30% de la surface du terrain dans les secteurs UAa, UAb, UAc,
- Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UAr1, 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Dans la zone UA, l'exception de l'ensemble de ses secteurs, doit être traitée en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)
- et/ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)

- de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire).

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Article 13.3 – Espaces libres et plantations Zone UA

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- Pour les terrains comportant des constructions destinées à l'habitation :
 - 15% de la surface du terrain, dans la zone UA et dans les secteurs UAd, ~~UAr1~~, UAr2 et UAr2a à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc,
 - **15% de la surface du terrain dans le secteur UAr1, à l'exception des constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500 m².**
 - 30% de la surface du terrain dans les secteurs UAa, UAb, UAc,
- Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UAr1, 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Dans la zone UA, l'exception de l'ensemble de ses secteurs (**sauf le secteur UAr1**), doit être traitée en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous le forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)
- et/ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)
- de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire).

- dans le secteur UAr1, les constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500 m² doivent comprendre en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain, comptabilisés selon le mode de calcul définit au paragraphe a.1 ci-dessus.

❖ Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

L'article 15.1 du règlement de chaque zone impose le raccordement au réseau de chaleur pour toute nouvelle construction, lorsqu'il existe. Cependant, le raccordement ne peut être imposé que dans le cas où le réseau de chaleur a fait l'objet d'une procédure de classement par la commune, et que la décision de classement a défini des périmètres de développement prioritaires à l'intérieur desquels le raccordement au réseau est obligatoire. La Ville de Rosny-sous-Bois s'est engagée dans un projet de création d'un réseau de chaleur alimenté par la géothermie. Un projet de classement du réseau est à l'étude avec le SIPPÉREC.

Il est donc proposé de supprimer cette disposition dans l'attente d'une procédure de classement du réseau de chaleur par la Ville de Rosny-sous-Bois.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur	
Article 15 – Performances énergétiques et environnementales Zones UA, UB, UC, UD, UF, N du règlement général et du règlement patrimonial	
15.1 Réseau de chaleur urbain	
Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction.	

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée	
Article 15 – Performances énergétiques et environnementales Zones UA, UB, UC, UD, UF, N du règlement général et du règlement patrimonial	
A supprimer	
15.1 Réseau de chaleur urbain	
Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction.	

❖ Zone UF – article UF1 - Occupations et utilisations du sol interdites

La zone UF est dédiée aux zones d'activités économiques dont le centre commercial ROSNY 2. Elle comprend deux secteurs :

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

Elle a vocation à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat, commerce, entrepôt, bureaux). L'interdiction de la destination « habitation » n'apparaît que de façon implicite au travers de l'article UF2, qui autorise les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, surveillance, etc.) est nécessaire au fonctionnement de la zone.

Il est donc nécessaire de préciser de manière explicite dans l'article UF1 que la destination habitation est interdite en zone UF et ses secteurs.

Par ailleurs, il est proposé de préciser que l'interdiction des constructions et installations destinées à l'industrie concerne la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur

Zone UF – article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UF

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Zone UF – article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UF

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, **à l'exclusion du secteur UFa.**
- **Les constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF 2**
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Justifications et présentations des modifications apportées au Tome 2 du rapport de présentation: justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire

La modification des articles 6, 7, 12 et 15 du PLU du règlement écrits nécessitent, en parallèle, une modification correspondante des justifications du dispositif réglementaire, afin d'éviter toute contrariété.

Afin de faciliter la compréhension des modifications :

- le 1^{er} tableau (de couleur orange) présente des extraits du rapport des justifications tel qu'ils apparaissent dans le PLU approuvé le 19 novembre 2015 ;
- le 2^{ème} tableau (de couleur violet) 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 en rayés.

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur
Page 25 – les normes de stationnement
Les évolutions des normes : Habitations <ul style="list-style-type: none">- 1 place/60m² de surface de plancher (SP), dans la limite de 1 place par logement avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 place par logement.- Introduction dans le PLU2 d'une minoration dans les secteurs proches des transports en commun : 1 place/80m² de SP, à moins de 500m des stations RER et métro et à moins de 200m des stations de tramway avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.- Reprise des dispositions spécifiques pour les logements sociaux, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.- Définition d'une norme spécifique pour les seules résidences pour personnes âgées, qui répondent à des enjeux spécifiques en matière de stationnement.

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée
Page 25 – les normes de stationnement
Les évolutions des normes : Habitations <ul style="list-style-type: none">- 1 place/60m² de surface de plancher (SP), dans la limite de 1 place par logement avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 place par logement.— Introduction dans le PLU2 d'une minoration dans les secteurs proches des transports en commun : 1 place/80m² de SP, à moins de 500m des stations RER et métro et à moins de 200m des stations de tramway avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.— Reprise des dispositions spécifiques pour les logements sociaux, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.— Définition d'une norme spécifique pour les seules résidences pour personnes âgées, qui répondent à des enjeux spécifiques en matière de stationnement. <p>Introduction dans le PLU2 d'une minoration dans les secteurs proches des transports en commun, à moins de 500m des stations RER et métro et à moins de 200m des stations de tramway :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 place/logement- 0,5 place par logement locatif social- 0,5 place par logement (3 unités de vie) pour les résidences universitaires- 0,5 place par logement (3 unités de vie) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées.

Reprise des dispositions spécifiques de l'article L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme relatifs aux règles de stationnement pour les constructions différenciées selon qu'il s'agit de logements libres, de locatifs sociaux, de résidences universitaires ou d'établissements d'hébergement des personnes âgées.

**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Page 28 – les performances énergétiques et environnementales

Le règlement du PLU peut définir, à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 15 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

En complément de l'objectif du PADD visant à « développer la géothermie sur le nord de la Ville et dans la ZAC Mare Huguet », l'article 15 des règlements de zone impose le raccordement au réseau de chaleur urbain pour toute nouvelle construction principale, quand il existe.

**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Page 28 – les performances énergétiques et environnementales

Le règlement du PLU peut définir, à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 15 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

~~En complément de l'objectif du PADD visant à « développer la géothermie sur le nord de la Ville et dans la ZAC Mare Huguet », l'article 15 des règlements de zone impose le raccordement au réseau de chaleur urbain pour toute nouvelle construction principale, quand il existe.~~

**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Page 33 – principales évolutions réglementaires de la zone UA

La recherche d'un développement de l'offre de logements dans le centre-ville, tout en assurant un recul du front urbain par rapport à la voie et un tissu plus aéré et moins imperméabilisé et une préservation du patrimoine conduit, dans le cadre de la révision du PLU, à :

- Imposer une implantation des constructions avec un retrait compris entre 2,5 et 4m de la voie (à l'exception des bâtiments présentant un rez-de-chaussée commercial sur les linéaires commerciaux repérés). Cette disposition, associée à l'obligation de végétalisation des marges de retrait par rapport à la voie, vise une dilatation de l'espace urbain et une continuité paysagère en front de rue.
- (...)

Le quartier Coteaux Beauclair : secteur UAr1

Le secteur UAr1, dédié au futur quartier mixte Gabriel péri/Coteaux Beauclair, site de développement de la commune, à proximité de la future station de la ligne 11 du métro, destiné à accueillir environ 950 logements, des commerces d'activité, des activités et des équipements publics. (..)

Le PLU définit sur le secteur Gabriel Péri-Coteaux Beauclair (...), un dispositif réglementaire qui articule :

- Des règles souples de gabarit, de densité, etc. permettant la réalisation d'un projet urbain mixte et dense :
 - L'absence de règles de hauteur et d'emprise au sol (...)
 - L'obligation de maintenir au moins 15% de la superficie du terrain en espace de pleine terre assure du maintien d'espaces verts, de gestion des eaux, etc. sur chaque parcelle,

**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Page 33 – principales évolutions réglementaires de la zone UA

La recherche d'un développement de l'offre de logements dans le centre-ville, tout en assurant un recul du front urbain par rapport à la voie **et/ou aux emprises publiques** et un tissu plus aéré et moins imperméabilisé et une préservation du patrimoine conduit, dans le cadre de la révision du PLU, à :

- Imposer une implantation des constructions avec un retrait compris entre 2,5 et 4m de la voie **et/ou aux emprises publiques** (à l'exception des bâtiments présentant un rez-de-chaussée commercial sur les linéaires commerciaux repérés). Cette disposition, associée à l'obligation de végétalisation des marges de retrait par rapport à la voie **et/ou aux emprises publiques**, vise une dilatation de l'espace urbain et une continuité paysagère en front de rue **et/ou des emprises publiques**.

(...)

Le quartier Coteaux Beauclair : secteur UAr1

Le secteur UAr1, dédié au futur quartier mixte Gabriel péri/Coteaux Beauclair, site de développement de la commune, à proximité de la future station de la ligne 11 du métro, destiné à accueillir environ 950 logements, des commerces d'activité, des activités et des équipements publics. (..)

Le PLU définit sur le secteur Gabriel Péri-Coteaux Beauclair (...), un dispositif réglementaire qui articule :

- Des règles souples de gabarit, de densité, etc. permettant la réalisation d'un projet urbain mixte et dense :
 - L'absence de règles de hauteur et d'emprise au sol (...)
 - L'obligation de maintenir au moins 15% de la superficie du terrain en espace de pleine terre assure du maintien d'espaces verts, de gestion des eaux, etc. sur chaque parcelle,
 - Les projets mixtes comportant **une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500 m² ne sont pas soumis à cette obligation, mais doivent comprendre en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain**

PLU approuvé le 19/11/2015 en vigueur

Page 45 – principales évolutions réglementaires de la zone UB

Le dispositif réglementaire du PLU2 par rapport au règlement des secteurs UAa et UAb du PLU1, vise, comme le prévoit le PADD à marquer une « densification préférentielle des abords des grands axes en reconstituant des fronts urbains continus et contemporains mais aussi à gérer les transitions entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs de développement, en :

- Définissant une hauteur dégressive, par la délimitation de bandes successives, depuis le front de rue (hauteur de six niveaux dont le dernier en attique), jusqu'à la limite de la zone pavillonnaire : la dégressivité de la hauteur et le système de « bandes » vise à donner caractère plus urbain aux constructions réalisées le long des grands axes, en assurant une compatibilité à l'arrière des terrains, au contact avec zones pavillonnaires,
 - o le principe de dégressivité de la hauteur est applicable en zone UB et dans le secteur UBa :
 - la hauteur en front de rue est inférieure d'un niveau à celle admise dans le reste de la zone UB (hauteur de cinq niveaux dont le dernier en attique)
 - La hauteur varie ensuite sur toute la profondeur des terrains (hauteur de quatre niveaux dont les deux derniers niveaux en attique, et au-delà, hauteur de trois niveaux sans attique).
- En édictant des règles d'implantation assurant un retrait des constructions par rapport à la voie (3m minimum et $L \geq H$ en zone UB pour permettre la réalisation d'une bande paysagère en front de rue,
- (...)

Modification du PLU nouvelle rédaction proposée

Page 45 – principales évolutions réglementaires de la zone UB

Le dispositif réglementaire du PLU2 par rapport au règlement des secteurs UAa et UAb du PLU1, vise, comme le prévoit le PADD à marquer une « densification préférentielle des abords des grands axes en reconstituant des fronts urbains continus et contemporains mais aussi à gérer les transitions entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs de développement, en :

- Définissant une hauteur dégressive, par la délimitation de bandes successives, depuis le front de rue **et/ou des emprises publiques** (hauteur de six niveaux dont le dernier en attique), jusqu'à la limite de la zone pavillonnaire : la dégressivité de la hauteur et le système de « bandes » vise à donner caractère plus urbain aux constructions réalisées le long des grands axes, en assurant une compatibilité à l'arrière des terrains, au contact avec zones pavillonnaires,
 - o le principe de dégressivité de la hauteur est applicable en zone UB et dans le secteur UBa :

- la hauteur en front de rue **et/ou des emprises publiques** est inférieure d'un niveau à celle admise dans le reste de la zone UB (hauteur de cinq niveaux dont le dernier en attique)
- La hauteur varie ensuite sur toute la profondeur des terrains (hauteur de quatre niveaux dont les deux derniers niveaux en attique, et au-delà, hauteur de trois niveaux sans attique).
- En édictant des règles d'implantation assurant un retrait des constructions par rapport à la voie **et/ou des emprises publiques** (3m minimum et $L \geq H$ en zone UB pour permettre la réalisation d'une bande paysagère en front de rue,

(...)

**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Page 47 – principales évolutions réglementaires de la zone UC

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés aux secteurs d'habitat collectif couverts par la zone UC, en permettant la réalisation d'opérations denses tout en assurant une certaine aération du tissu bâti, sont repris dans le PLU2 :

- Retrait obligatoire des constructions par rapport à la voie (4m minimum et $L \geq H$), pour permettre la réalisation d'une bande paysagère en front de rue,

(...)

**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Page 47 – principales évolutions réglementaires de la zone UC

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés aux secteurs d'habitat collectif couverts par la zone UC, en permettant la réalisation d'opérations denses tout en assurant une certaine aération du tissu bâti, sont repris dans le PLU2 :

- Retrait obligatoire des constructions par rapport à la voie **et/ou des emprises publiques** (4m minimum et $L \geq H$), pour permettre la réalisation d'une bande paysagère en front de rue **et/ou des emprises publiques** ,

(...)

**PLU approuvé le 19/11/2015
en vigueur**

Page 49 – principales évolutions réglementaires de la zone UD

Le dispositif réglementaire applicable en zone UD concourt à répondre à l'objectif du PADD visant à « conserver et préserver les secteurs pavillonnaires et les cœurs d'îlots, qui participent pleinement à la trame verte du territoire », qu'il s'agisse :

- Des règles maintenues du PLU1 au PLU2 :
 - o Une implantation des constructions obligatoirement en retrait des voies pour assurer le maintien d'une bande paysagère, et permettant l'organisation d'une partie du stationnement,

(...)

**Modification du PLU
nouvelle rédaction proposée**

Page 49 – principales évolutions réglementaires de la zone UD

Le dispositif réglementaire applicable en zone UD concourt à répondre à l'objectif du PADD visant à « conserver et préserver les secteurs pavillonnaires et les cœurs d'îlots, qui participent pleinement à la trame verte du territoire », qu'il s'agisse :

- Des règles maintenues du PLU1 au PLU2 :
 - o Une implantation des constructions obligatoirement en retrait des **voies et/ou des emprises publiques** pour assurer le maintien d'une bande paysagère, et permettant l'organisation d'une partie du stationnement,

2.5 Justifications et présentation des modifications à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une correction d'erreur matérielle est apportée sur la carte de la trame verte (page 9). L'Espace Boisé Classé (EBC) du bois des Charcalets ne figurait pas sur la carte. Par contre, cet EBC figure bien sur les documents graphiques réglementaires (plans de zonage).

Schéma de contexte :

PLU en vigueur

EXTRAIT DE L'OAP

Légende informative :

-  Corridors écologiques majeurs
 -  Corridors écologiques secondaires
 -  Station de RER existante
 -  Station de métro projetée
 -  Station de tramway projetée
- Rappel des prescriptions réglementaires :
-  Zone N
 -  Secteur Ne
 -  Secteur Nea
 -  Site Natura 2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Squares identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Coeurs d'îlots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

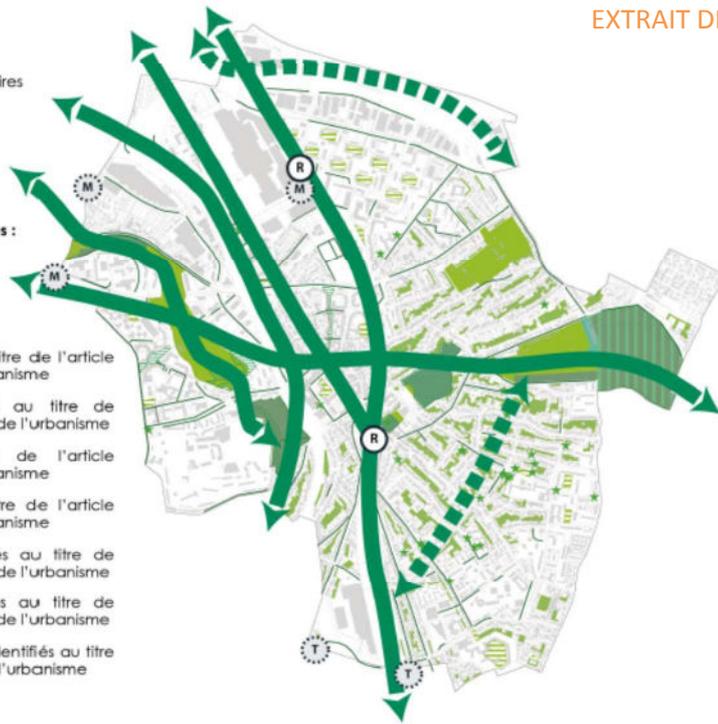


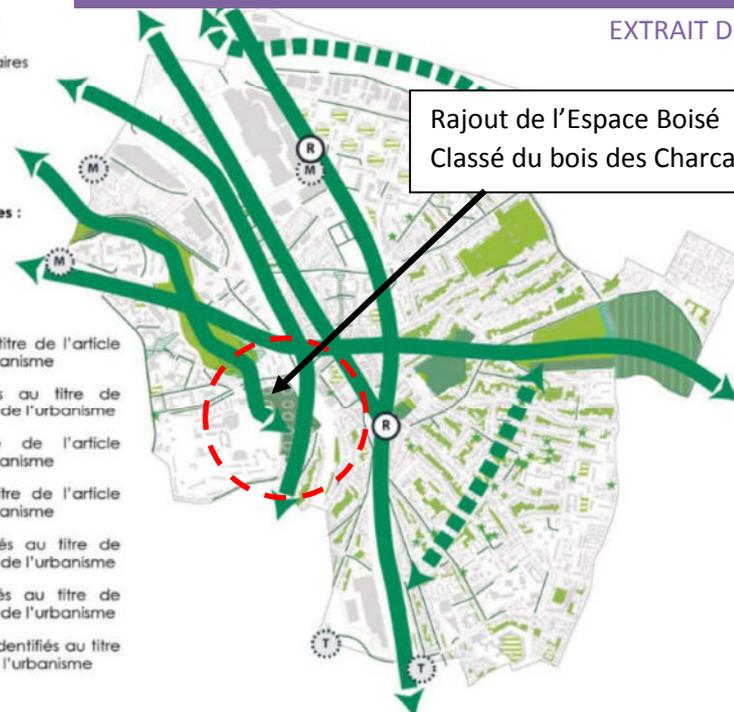
Schéma de contexte :

PLU modifié

EXTRAIT DE L'OAP

Légende informative :

-  Corridors écologiques majeurs
 -  Corridors écologiques secondaires
 -  Station de RER existante
 -  Station de métro projetée
 -  Station de tramway projetée
- Rappel des prescriptions réglementaires :
-  Zone N
 -  Secteur Ne
 -  Secteur Nea
 -  Site Natura 2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Squares identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Coeurs d'îlots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
 -  Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

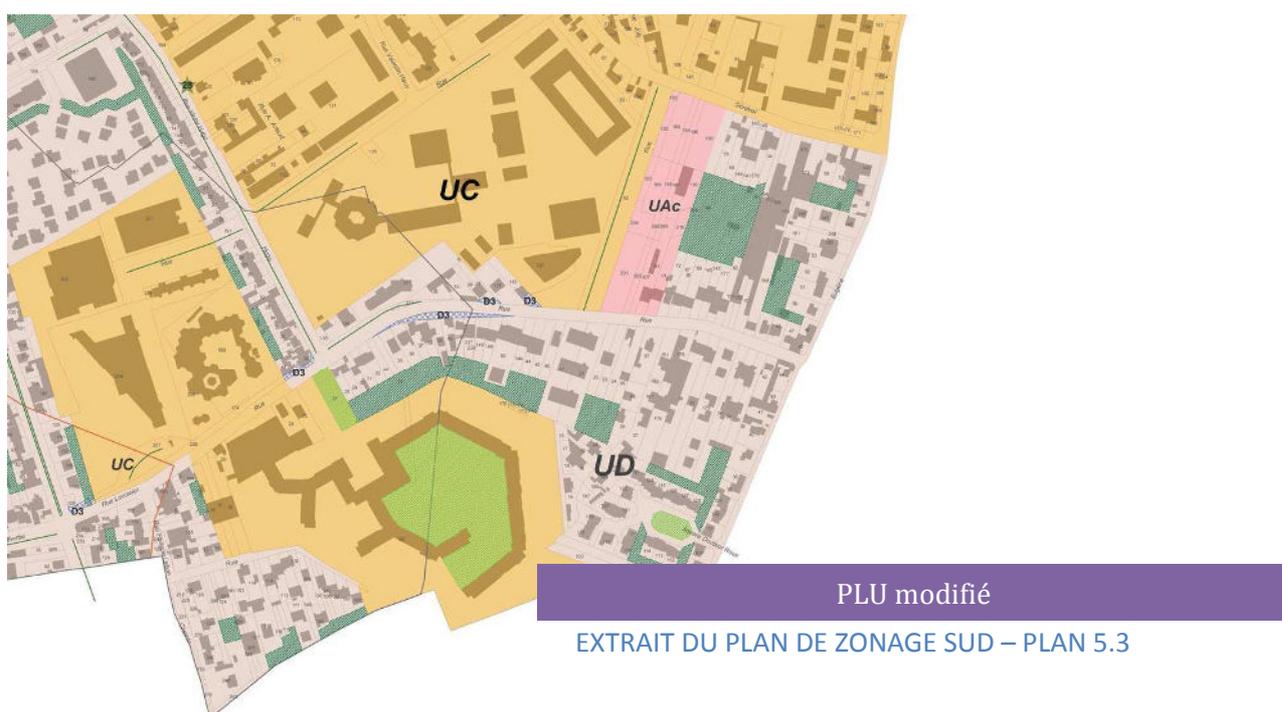
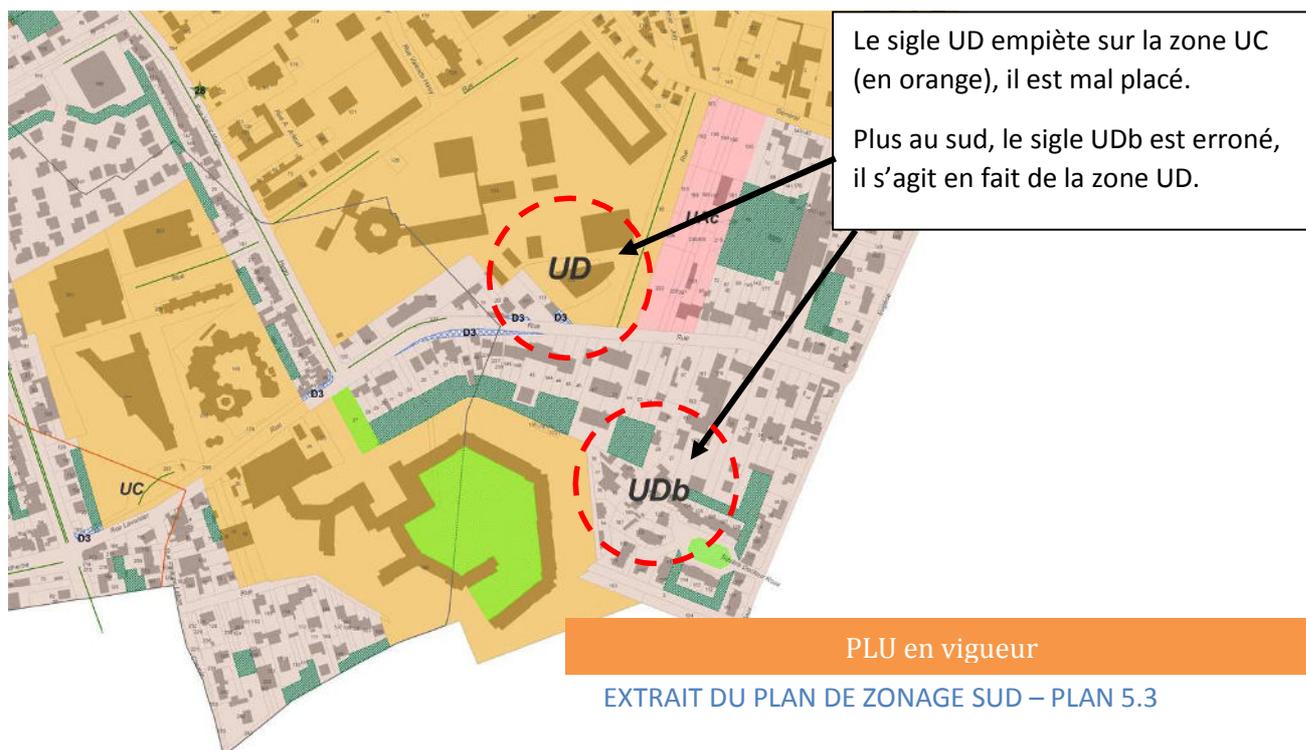


Rajout de l'Espace Boisé Classé du bois des Charcalets

2.6 Justifications et présentation des modifications apportées aux plans de zonage

Outre l'inscription de l'îlot Louise Michel en secteur UAr1 et la création de l'emplacement réservé C13 pour l'aménagement de voirie de la rue des Berthauds, les plans de zonage font l'objet de quelques corrections de forme.

- a) **Plan de zonage sud (plan 5.3) :** certains logos étaient mal positionnés sur la carte. Il est proposé de corriger ces erreurs.

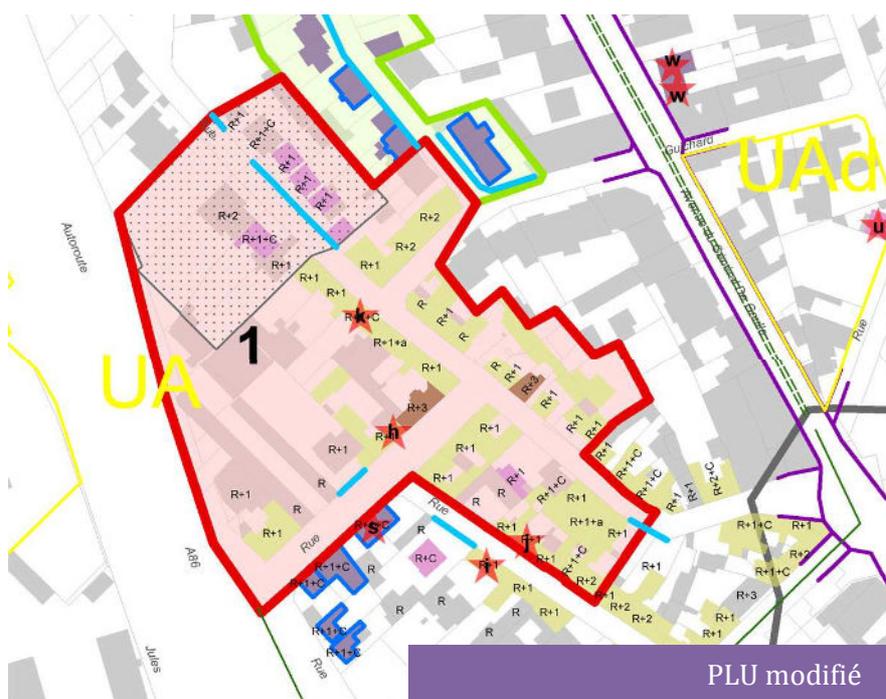


b) **Plan de zonage – volet patrimoine (plan 5.4)** : La hauteur des constructions existantes dans les secteurs architecturaux n°1 et n°2 identifiés au titre du code de l'urbanisme n'est pas toujours très lisible (voir extrait du plan à gauche). Il est proposé de faire apparaître de façon plus visible la hauteur des constructions existantes dans les secteurs architecturaux n°1 et n°2.

Par ailleurs, le secteur patrimonial n°1 comprend une zone en pointillés gris qui correspond aux parcelles situées du 25bis rue au 32ter rue Saint-Denis jusqu'à la limite nord du secteur patrimonial pour lesquelles des règles spécifiques en matière de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ont été mises en place. Toutefois, cette zone n'était pas mentionnée dans la légende du plan. Il est donc proposé de compléter la légende.

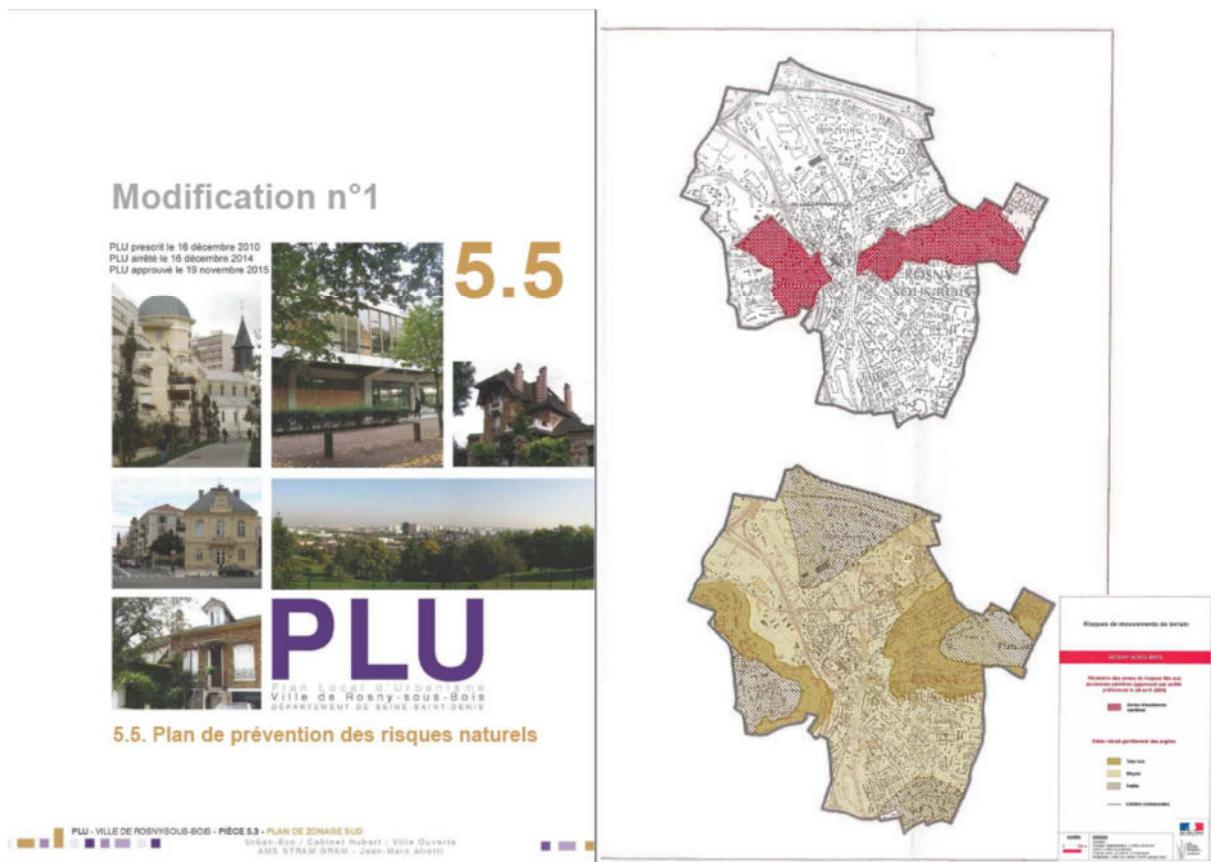


EXTRAIT DU PLAN PATRIMOINE – PLAN 5.4



EXTRAIT DU PLAN PATRIMOINE – PLAN 5.4

- c) **Insertion d'un plan 5.5 « plan risques naturels »** : à la demande des services de l'Etat (courrier du Préfet du 25 janvier 2016), les plans de zonage du P.L.U. de Rosny-sous-Bois sont complétés par l'ajout d'un nouveau plan spécifique faisant figurer le périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières et au retrait-gonflement des argiles (nouveau plan 5.5).



2.7 Justifications et présentation des modifications apportées aux annexes du P.L.U

Le projet de modification du P.L.U. de Rosny-sous-Bois prévoit la mise à jour du contenu des annexes diverses recensées aux articles R.123-13 (secteurs sauvegardés, ZAC, zone de préemption, etc.) et R.123-14 du Code de l'urbanisme (schémas de réseaux d'eau, d'assainissement, etc.).

Taxe d'Aménagement

Mise à jour des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement : délibération du Conseil municipal du 16 novembre 2016.

Droit de préemption urbain

Mise à jour avec insertion de la dernière délibération du Conseil municipal du 18 février 2016 relatif au droit de préemption urbain.

Mise à jour de la carte des Z.A.C

La carte des Z.A.C. est modifiée pour tenir compte de la suppression des Z.A.C Gabriel Péri et Saussaie Beauclair et de la création de la Z.A.C. Coteaux Beauclair par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015.

Carte des servitudes d'utilité publique (SUP)

La Préfecture de Seine-Saint-Denis a transmis à la Ville de Rosny-sous-Bois une mise à jour de la carte des servitudes d'utilité publique.

Risques naturels

Conformément à l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et suite à la demande de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis (courrier du 25 janvier 2016), il est proposé que les secteurs de risques figurent sur les documents graphiques du règlement, pour la parfaite information du public.

Ainsi, les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières et au retrait-gonflement des argiles qui figurent actuellement dans les annexes du P.L.U. Pour une bonne lisibilité des documents, ces périmètres de risques sont reportés sur un plan spécifique (**nouveau plan 5.5 : risques de mouvements de terrain**).

Risques liés au transport de matières dangereuses

Par courrier du 29 décembre 2015, la Préfecture de la Seine-Saint-Denis a transmis à la Ville l'arrêté préfectoral n°2015-3232 du 26 novembre 2015 instituant sur la commune de Rosny-sous-Bois des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Cette servitude encadre strictement la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur. Elle ne présente pas de contraintes d'urbanisme pour les autres catégories de construction.

GRTGaz est propriétaire de canalisations de transport de gaz naturel enterrée traversant le territoire de Rosny-sous-Bois. De manière à maîtriser l'urbanisation autour de ses ouvrages et tout particulièrement à l'intérieur des zones de danger, GRTGaz doit être consulté pour tout projet d'urbanisme, en particulier les projets d'ERP de plus de 100 personnes ou d'IGH envisagés à l'intérieur des zones d'effets létaux, conformément aux articles L. 555-16 et R. 555-30 du Code de l'environnement.

Nuisances sonores

Une carte des secteurs de nuisances acoustiques plus précise à l'échelle communale est insérée dans les annexes du P.L.U.

3. L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU de Rosny-sous-Bois comprend plusieurs adaptations du règlement écrit et des documents graphiques qui auront peu d'incidences sur l'environnement.

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

- de changer les orientations définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 :

- répondent aux observations de l'Etat suite à l'adoption nouveau document d'urbanisme ;
- mettent à jour le PLU ;
- clarifient et améliorent la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme ;
- rectifient des erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques du PLU ;
- modifient le règlement sur des points précis de composition urbaine et d'implantation des constructions.
modifient le zonage de l'îlot Louise Michel en secteur UAr1.

En ce qui concerne le règlement écrit, les modifications sur l'article 6 et 7 sont soit neutre ou ont un impact positif attendu sur l'environnement puisqu'elles concernent :

- l'implantation des constructions :
 - o l'article 6 modifié apporte des clarifications sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - o l'article 7 modifié en zones UA et UB imposant un retrait plus important des constructions par rapport à la limite séparative de fond de terrain a un impact positif sur l'environnement. Cette modification permettra de mieux gérer les transitions entre les secteurs de développement urbain et les secteurs pavillonnaires. Elle va dans le sens d'un renforcement de la qualité des paysages dans la mesure où elle permet davantage de possibilités pour réaliser des espaces verts pérennes en fond de parcelle ;

Concernant le secteur UAr1 (ZAC Coteaux Beauclair), la suppression de l'obligation de réaliser des espaces végétalisés de pleine terre ne concernera uniquement que les projets immobiliers mixtes comprenant une moyenne surface commerciale supérieure à 2500m². Son impact sera très limité. De plus, cette modification de la règle est compensée par l'obligation de réaliser 30% d'espaces verts complémentaires. Ainsi, cette nouvelle disposition permettra de conserver une bonne capacité à gérer les eaux pluviales et à accueillir une végétation de qualité.

Les précisions apportées à l'article UF1 ont pour but de préciser la vocation souhaitée pour les zones d'activités économiques de la ville.

L'allègement des obligations en matière de stationnement des véhicules pour les constructions à usage d'habitation dans les secteurs situés à moins de 500m d'une gare (article 12) s'inscrit dans une volonté de favoriser les déplacements via les transports en communs, afin de participer à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

L'inscription de l'îlot Louise Michel en secteur UAr 1, dans le cadre du projet Rosny Métropolitain, vise à mieux à prendre en compte les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent et global qui répondent aux objectifs d'urbanisme suivants : développement durable, intensité urbaine et mixité, innovation et performance environnementale.

Cette inscription vise à mieux identifier l'îlot Louise Michel en tant que secteur à fort potentiel de développement de la commune. De par sa proximité avec les réseaux de transport et le réseau autoroutier, sa capacité à transformer durablement une entrée de ville aujourd'hui peu qualitative et son potentiel en termes d'attractivité, le site Louise Michel répond parfaitement aux trois orientations majeures du projet urbain de la Ville et notamment de son PADD :

- La poursuite d'un développement équilibré et durable / une ville responsable et dynamique ;
- La valorisation du cadre de vie / une ville attractive
- La facilitation des déplacements / une ville connectée.

Enfin, les adaptations apportées dans la présente modification du PLU sont situées en dehors du site Natura 2000 du Plateau d'Avron et ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts néfastes sur les habitats et les espèces de ce site.

Par conséquent, le tome 3 du rapport de présentation qui porte sur l'incidence du PLU sur l'environnement (évaluation environnementale) reste donc cohérent et ses conclusions ne sont pas affectées par la présente modification. De ce fait, l'avis de l'autorité environnementale n'est pas sollicitée et le projet de modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.