Ville de Rosny-sous-Bois

Grand Paris Grand Est
TERRITOIRE D'AVENIR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
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 • VILLEMOMBLE

Modification n°5

PLU approuvé le 19 novembre 2015
Modifié le 20 juin 2017, le 3 juillet 2018, le 16 avril 2019, le 25 juin 2019 et le 9 juin 2020.
Mis en compatibilité le 20 juin 2018.

PLU

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

Rapport de Présentation

Exposé des motifs des changements apportés.

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU. 4
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU. 4
3. LES MODIFICATIONS. 5
3.1. Modification du règlement en zone UB - suppression du secteur UBa 5
3.2. Modification du règlement en zone UC - Secteur UCd : 31
3.3. Rectification d'une erreur matérielle : 34
3.4. Rectification d'une erreur matérielle : 38

1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU.

La modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Rosny-sous-Bois a pour objectifs :

- d'adapter le règlement de la zone UB pour mieux traduire les orientations du PADD sur cette zone de transition, en apportant notamment des modifications aux articles UB6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), UB7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), UB8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain), UB10 (Hauteur maximale des constructions) et UB 13 (Espaces libres et plantation)

- d'adapter le règlement de la zone UC, en créant un secteur UCd, rue Jean Allemane, dans lequel les dispositions de l'article UC12 sont adaptées pour les logements en résidences sociales.

- de rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage et sur le plan de zonage patrimonial.

- de rectifier une erreur matérielle dans la rédaction du règlement.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme n'ont pas pour effet :
- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions du plan local d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision du plan local d'urbanisme défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Elles relèvent de la procédure de modification du plan local d'urbanisme, qui, conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

3. LES MODIFICATIONS.

Le présent rapport expose les motifs des modifications s, qui sont ensuite présentées en tableaux :
Le 1er tableau, de couleur verte, présente les dispositions du PLU avant la modification.
Le 2nd tableau, de couleur jaune présente dispositions du PLU issues de la modification.
Les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés.

Pour les modifications des documents graphiques, seuls des extraits de la partie modifiée « avant » et « après » sont présentés.

3.1. Modification du règlement en zone UB - suppression du secteur UBa

La zone UB est une zone de transition entre le centre-ville élargi et les secteurs pavillonnaires de Rosny-sous-Bois.

Elle couvre 4 secteurs :

Avenue Kennedy, rue du 4ème Zouave, avenue Jean Jaurès et rue du Général Leclerc.

Elle répond aux objectifs du PADD visant à « gérer les transitions entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs en développement » et à « ménager des transitions notamment de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès, au sein du secteur Sud, principalement composé d'un tissu pavillonnaire. »

Le projet de modification n° 5 vise à faire évoluer les règles de la zone UB, de manière à préserver les cœurs d'ilots et aérer le tissu urbain pour mieux répondre à ces objectifs.

A - Préserver les cœurs d'ilot, en transition avec le tissu pavillonnaire :

A.1. Le règlement de la zone UB divise les terrains en trois parties, depuis la voie jusqu'au fond du terrain :

- une bande entre 0 et 20 mètres de profondeur depuis la voie,

- une bande entre 20 et 45 mètres de profondeur depuis la voie,

- une bande au-delà de 45 mètres de profondeur depuis la voie.

A.2. Pour garantir une discontinuité des constructions dans la profondeur du terrain, le règlement défini deux bandes de terrain dans lesquelles les constructions sont interdites, entre 18 et 20 mètres de profondeur par rapport à la voie et entre 45 et 47 mètres par rapport à la voie.

A.3. La hauteur maximale des constructions diminue depuis la rue vers les cœurs d'ilots, de 6 niveaux (5 niveaux dans le secteur UBa) dans la première bande proche de la voie à 3 niveaux dans la troisième bande au-delà de 45 mètres de profondeur depuis la voie.

PROPOSITION DE MODIFICATION :

- Pour protéger les cœurs d'ilot, interdire les constructions dans la partie du terrain située à plus de 45 mètres de la voie.

- Articles modifiés : UB 6 et UB.S* 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Pour protéger les cœurs d'ilot, préserver les espaces en pleine terre situés à plus de 45 mètres de la voie.

- Articles modifiés : UB 13 et UB.S* 13 - Espaces libres et plantations.

B. Aérer le tissu urbain, en augmentant la distance minimale entre les constructions et les limites séparatives.

B.1. Par rapport aux limites séparatives latérales, la distance minimale entre la limite séparative et la construction est de 4 mètres pour les façades avec fenêtres et de 2,5 mètres pour les façades aveugles.

B.2. Par rapport aux limites de fond, la distance minimale entre la limite séparative et la construction est de 6 mètres pour les façades avec fenêtres et de 4 mètres pour les façades aveugles.

PROPOSITION DE MODIFICATION :

- Par rapport aux limites séparatives latérale, porter la distance minimale entre la limite séparative et la construction à 8 mètres pour les façades avec fenêtres et à 4 mètres pour les façades aveugles.

- Par rapport aux limites de fond, porter la distance minimale entre la limite séparative et la construction à 8 mètres pour les façades avec fenêtres comme pour les façades aveugles.

- Articles modifiées : UB 7 et UB.S*7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

C. Aérer le tissu urbain, en augmentant la distance entre les constructions sur un même terrain.

C.1. La distance entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 3,5 mètres et

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, entre deux façades aveugles.
- à la hauteur de la façade la plus haute, dans les autres cas.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- Prendre en compte la hauteur de la construction la plus haute (hauteur à l'acrotère ou au faitage) au lieu de la hauteur de la façade la plus haute (hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère)

- Porter la distance minimale à 4 mètres entre deux façades aveugles et à 8 mètres dans les autres cas.

- Articles modifiées : UB 8 et UB.S*8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

D. Aérer le tissu urbain, en diminuant la hauteur maximale des constructions dans certains secteurs et en améliorant la rédaction de la règle sur les étages en attique.

D.1. La hauteur maximale des constructions implantées dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement est fixée à 19 mètres et six niveaux en zone UB (secteurs de l'avenue Kennedy et de la rue du 4ème Zouaves) et à 16 mètres et cinq niveaux dans le secteur UBa (avenue Jean Jaurès et rue du Général Leclerc), le dernier niveau devant être en attique, si la hauteur maximale est atteinte.

D. 2. La hauteur des constructions implantées dans la bande entre 20 et 45 mètres à compter de l'alignement est fixée à 13 mètres et quatre niveaux, les deux derniers niveaux devant être en attique, si la hauteur maximale est atteinte.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- Fixer à 16 mètres et cinq niveaux la hauteur maximale des constructions implantées dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement dans l'ensemble de la zone UB (avec en conséquence la suppression du secteur UBa)

- Préciser que le cinquième niveau doit être attique,

- Préciser, pour les constructions implantées dans la bande entre 20 et 45 mètres à compter de l'alignement, que les niveaux au-dessus du deuxième niveau soient en attique.

- Articles modifiés : UB 10 et UB.S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

Les pièces du PLU modifiées sont les suivantes :
4.1 Règlement -
4.2 Règlement Volet Patrimonial
5.1 Plan de zonage
5.4. Plan de zonage Volet Patrimoine.

3.1.1. Modifications du règlement et du règlement Volet patrimonial :

PLU en vigueur
4.1. Règlement
Zone UB - Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
4.2. Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

.../...

6.2 Dispositions générales

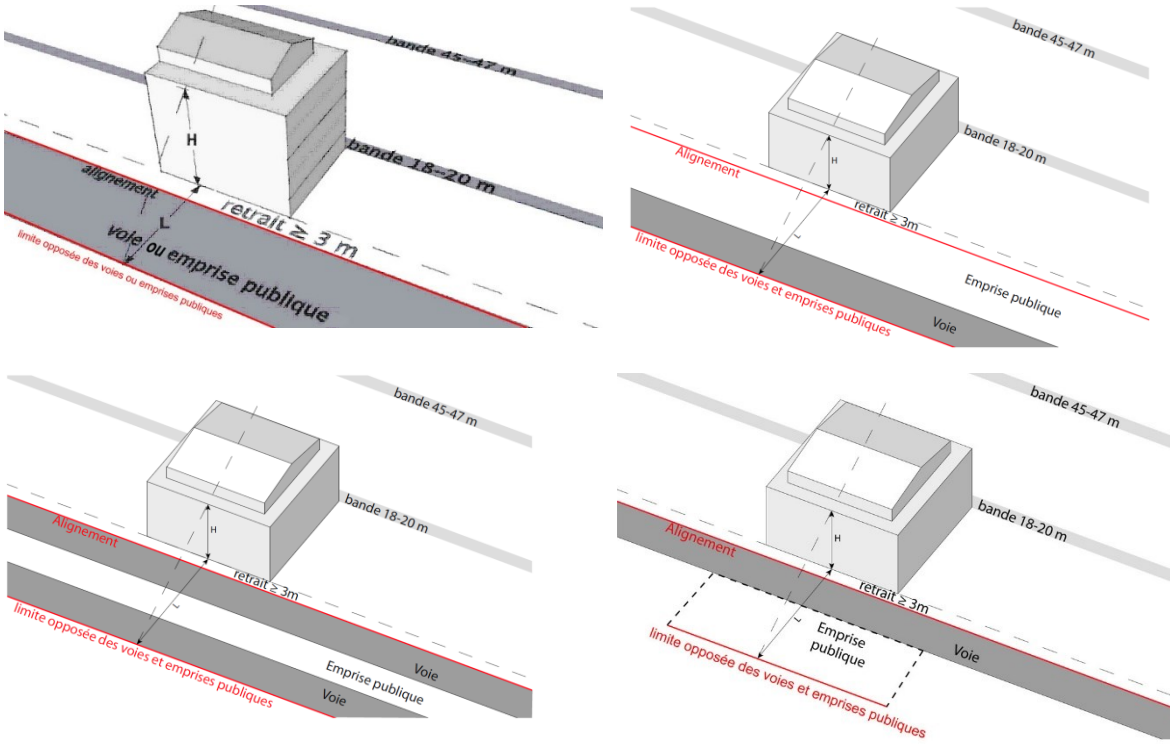
6.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB

- 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≥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.

- Aucune partie de la, ou des constructions (à l'exception des parkings en sous-sol le cas échéant), ne peut être implantée dans une bande comprise entre 18 et 20m comptés à partir de l'alignement, et ~~dans une bande comprise entre 45 et 47m comptés à partir de l'alignement.~~

-Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent être implantées dans les bandes comprises entre 18 et 20m comptés à partir de l'alignement, et ~~comprises entre 45 et 47m~~ comptés à partir de l'alignement, à condition que leur hauteur dans ces bandes n'excède pas deux niveaux.

.../...

Modification du PLU
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
4.2 Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

.../...

6.2 Dispositions générales

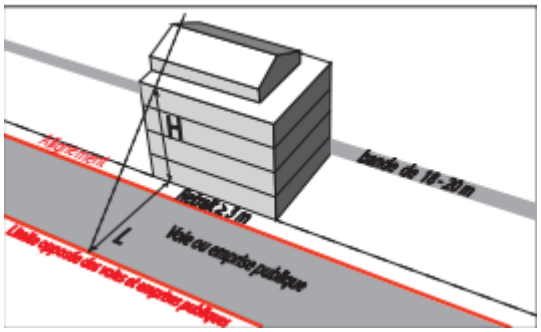
6.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB

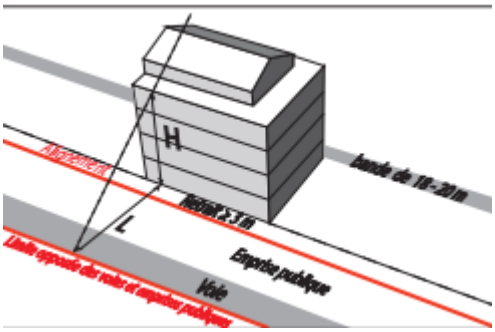
- Les constructions doivent :

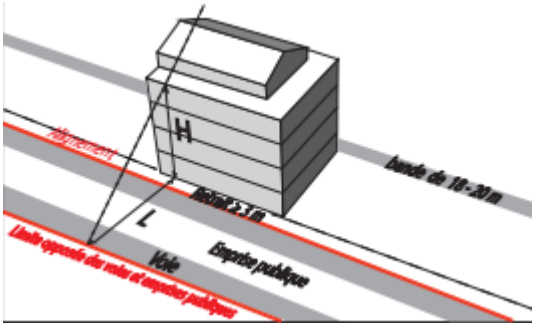
- Etre implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, de 3m minimum.

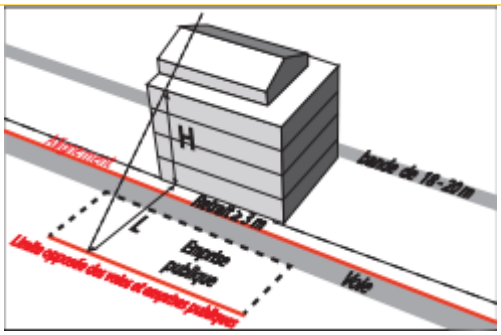
- Une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

- 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≥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.

- Aucune partie de la, ou des constructions (à l'exception des parkings en sous-sol le cas échéant), ne peut être implantée dans une bande comprise entre 18 et 20m comptés à partir de l'alignement, et au-delà d'une bande de 45 m comptés à partir de l'alignement.

-Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent être implantées dans les bandes comprises entre 18 et 20m comptés à partir de l'alignement, et **au-delà de 45 m comptés à partir de l'alignement**, à condition que leur hauteur dans ces bandes n'excède pas deux niveaux.

.../...

PLU en vigueur
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
4.2. Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

.../...

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

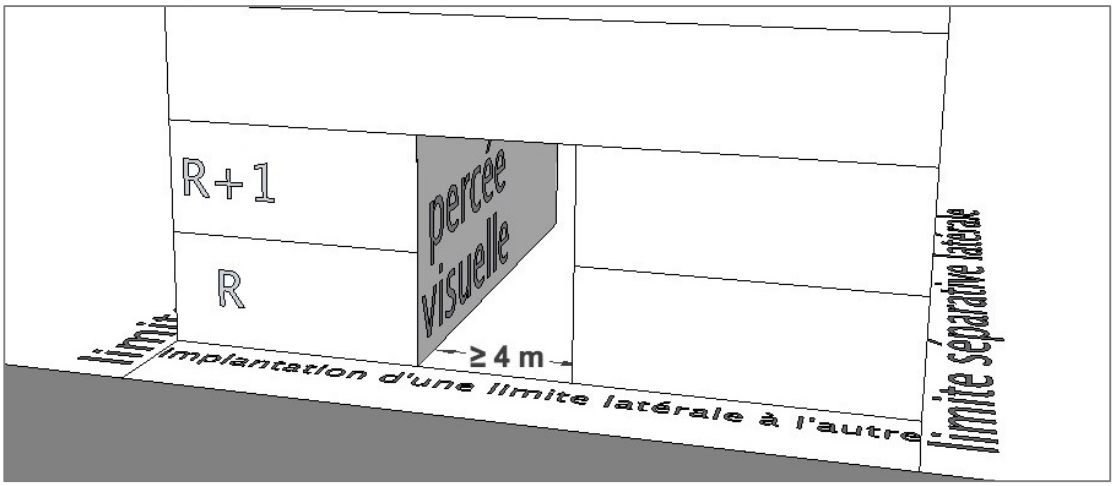
a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

a.1. <u>Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions doivent être implantées :

. Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues.

· Toutefois, l'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre n'est admise que si les façades des deux premiers niveaux sont interrompues par une percée visuelle (hall traversant, porche, etc.), de 4m minimum de longueur, sur toute leur profondeur,



. Ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

a.2. <u>Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions doivent être implantées :

. sur une seule des limites séparatives latérales, sans création de vues
. ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

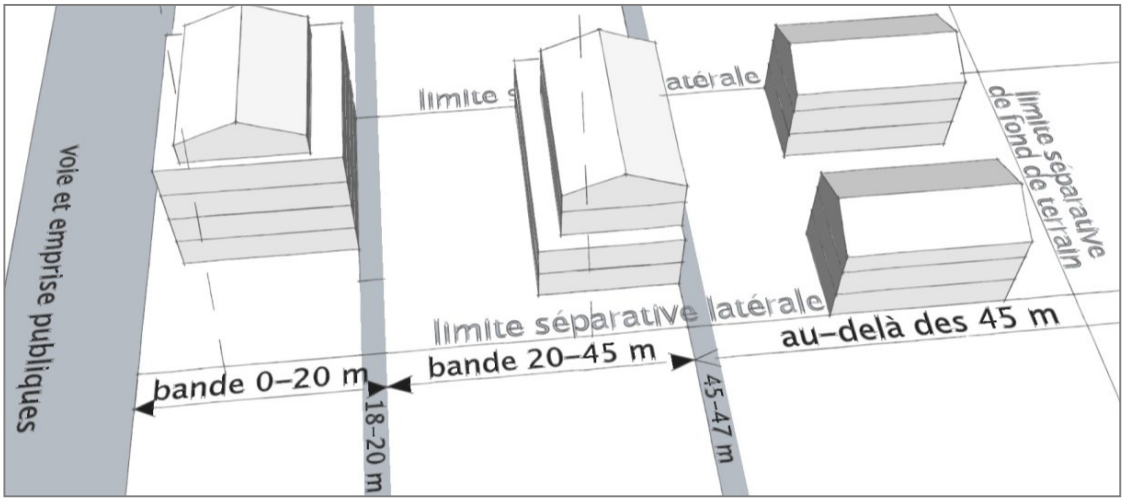
a.3. <u>Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

~~- Les constructions doivent être implantées :~~

- ~~sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales, sans création de vues, à condition de ne pas se trouver, sur toute la longueur de la construction, sur une limite séparative latérale à l'autre,~~
- ~~ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.~~

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

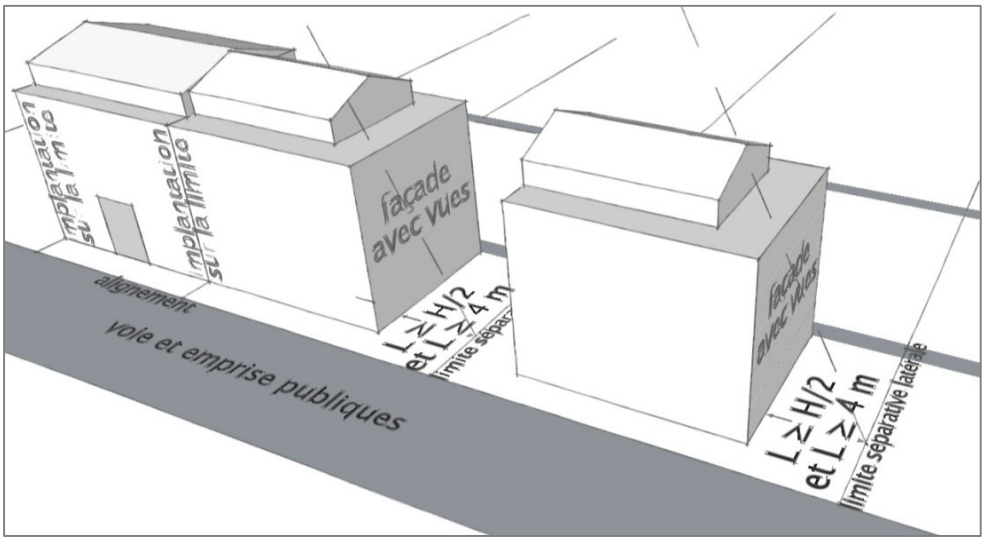
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.



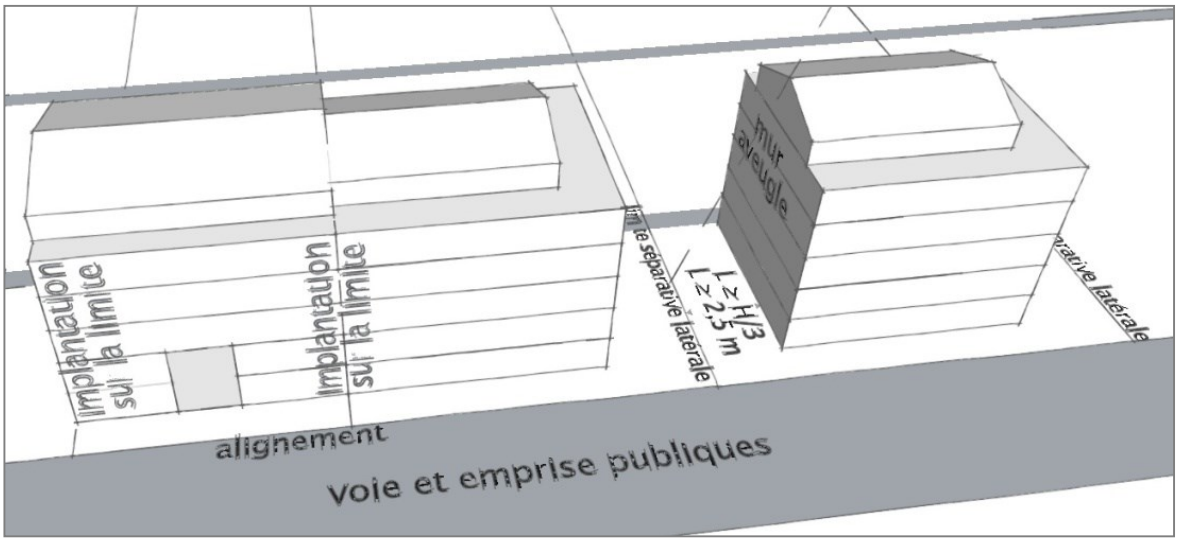
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait 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≥H/2), lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres :
  - avec un minimum de ~~4m~~ des limites séparatives latérales,



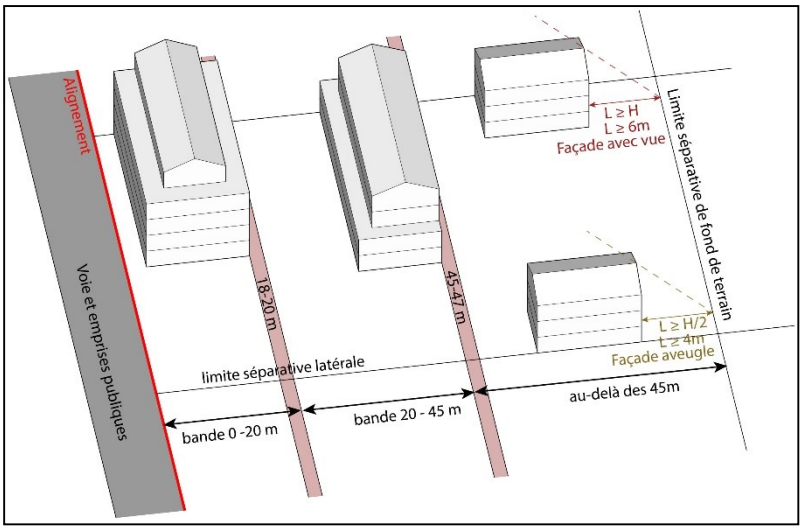
- Au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L≥H/3), avec un minimum de **2,5m** minimum de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m 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 ≥ 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 ≥ 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 ».~~



.../...

Modification du PLU
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
4.2. Règlement - Volet patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

.../...

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

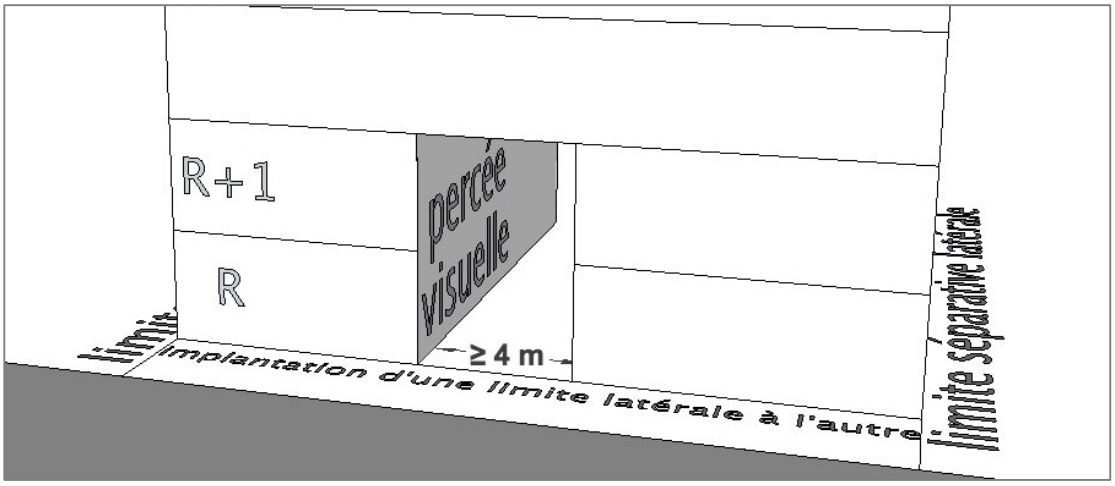
a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

a.1. <u>Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions doivent être implantées :

. Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues.

· Toutefois, l'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre n'est admise que si les façades des deux premiers niveaux sont interrompues par une percée visuelle (hall traversant, porche, etc.), de 4m minimum de longueur, sur toute leur profondeur,



. Ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

a.2. <u>Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions doivent être implantées :

. ~~sur une seule des limites séparatives latérales, sans création de vues,~~

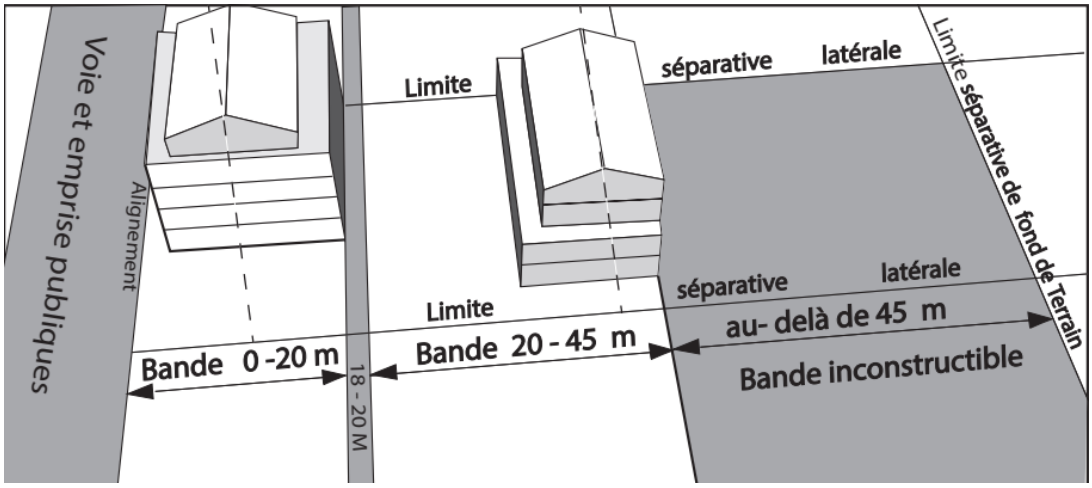
. ~~ou~~ en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

a.3. <u>Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions ne sont pas admises au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement (Cf. article UB6)

b. Implantation par rapport aux limites séparatives 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 7.2.2.

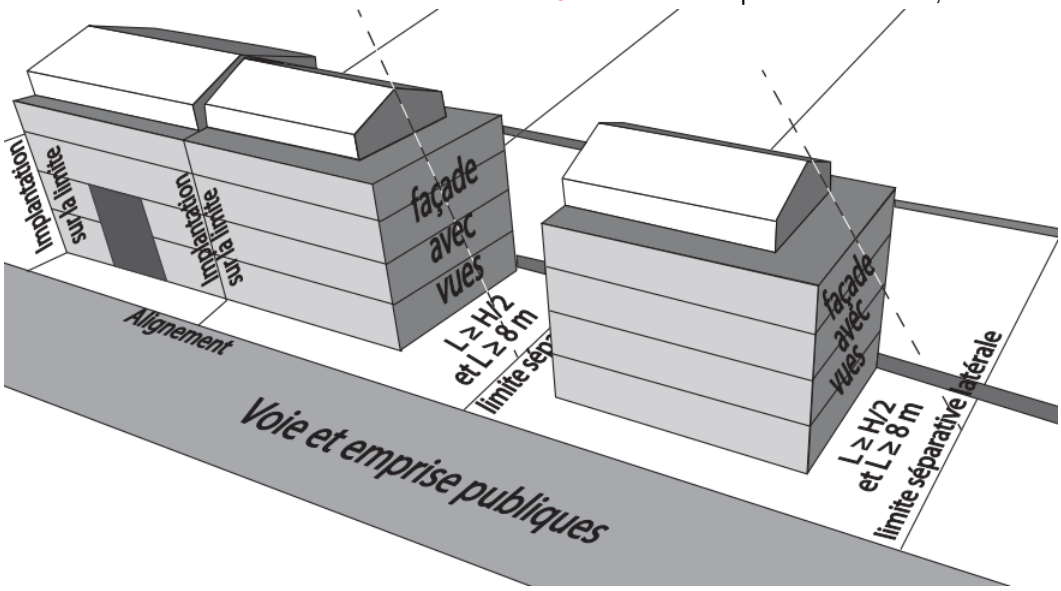


7.2.2 Modalités de calcul du retrait

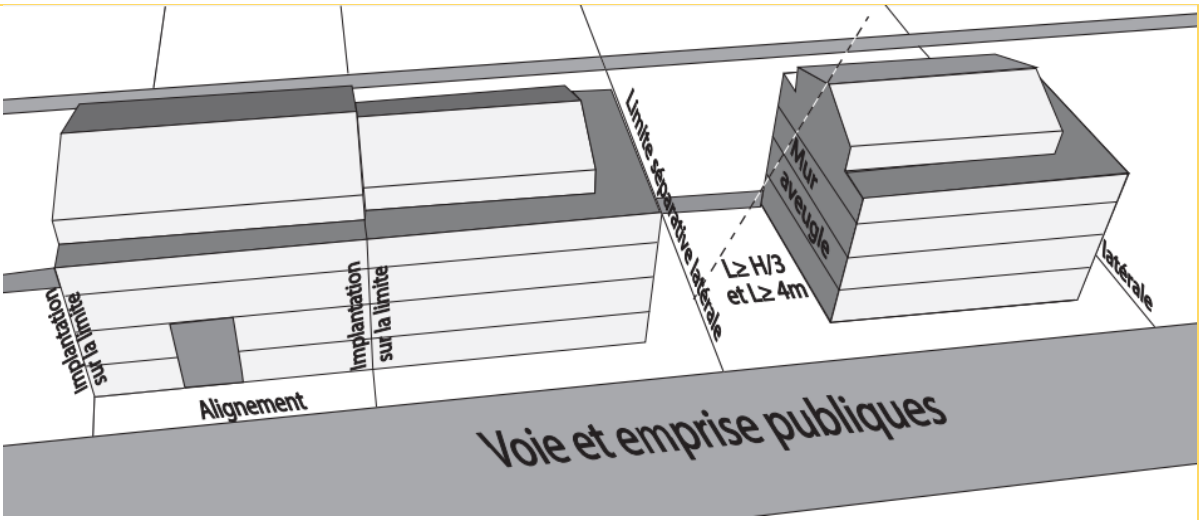
- En cas de retrait à la limite séparative latérale, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

. La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L≥H/2), lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres :

. avec un minimum de **8m** des limites séparatives latérales,

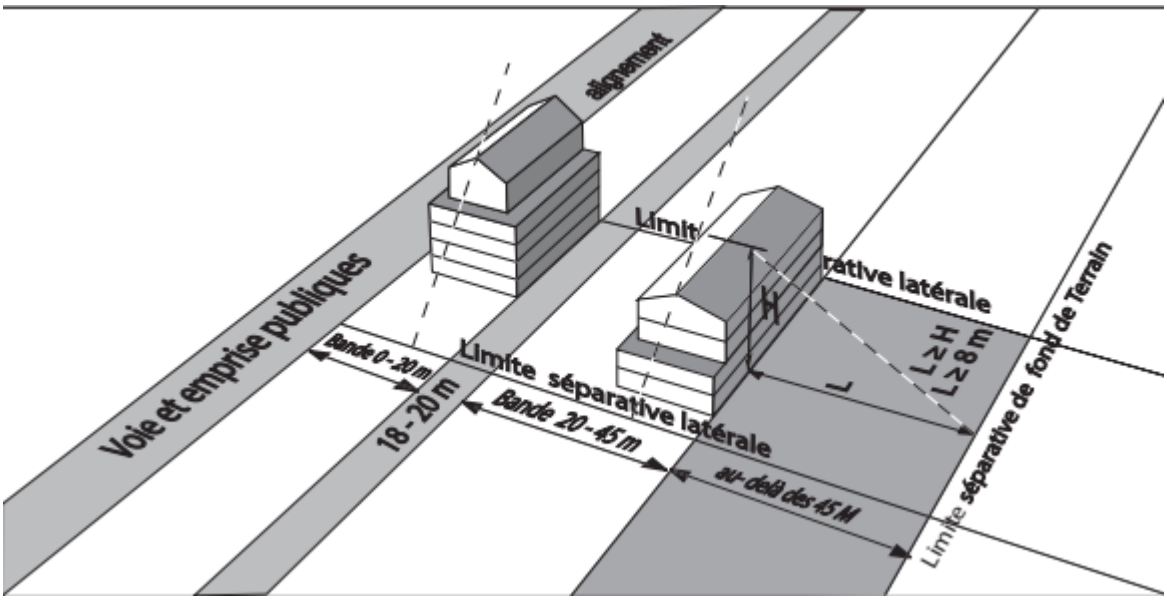


. Au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L≥H/3), avec un minimum de 4m minimum de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus 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 ≥ H), avec un minimum de 8 m.



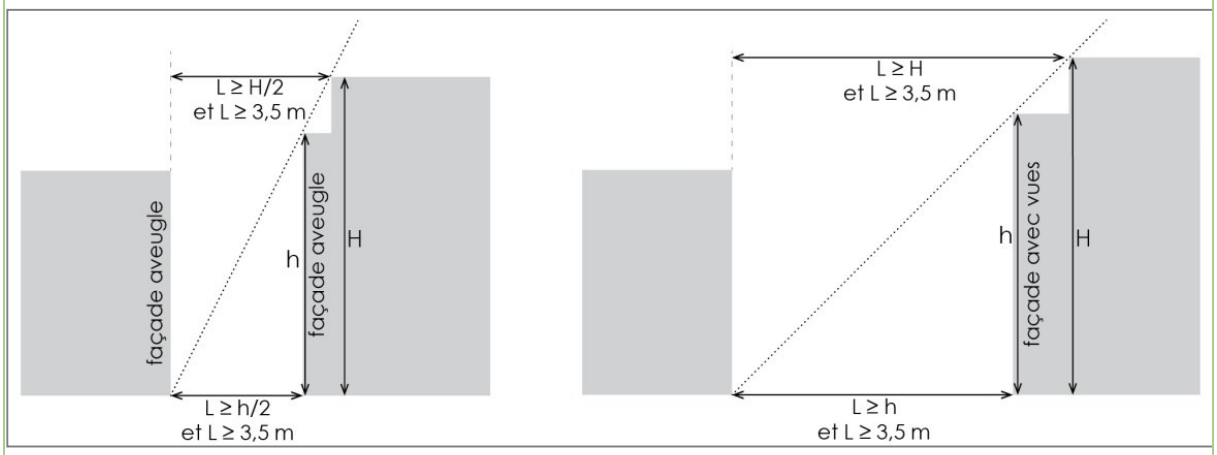
.../...

PLU en vigueur
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
4.2 Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.2 Dispositions générales

La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à ~~3,5m et~~ :

- à la moitié de la hauteur de la ~~façade ou partie de façade~~ la plus haute, entre façades ou parties de façades aveugles,
- à la hauteur de la ~~façade ou partie de façade~~ la plus haute, dans les autres cas.

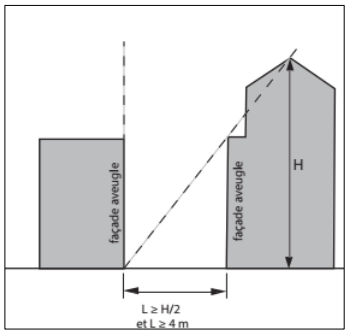


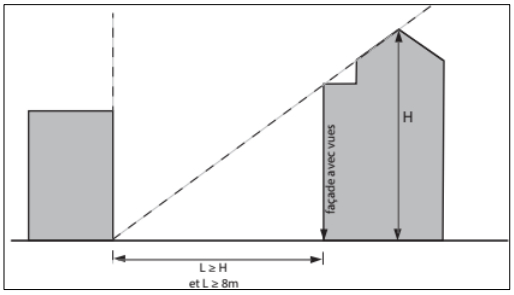
Modification du PLU
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
4.2 Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.2 Dispositions générales

La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus haute**, avec un minimum de 4 m**, entre façades ou parties de façades aveugles,
- à la hauteur de la construction la plus haute**, avec un minimum de 8 mètres**, dans les autres cas.





PLU en vigueur
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions
4.2. Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 10 - Hauteur maximale des constructions

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UB

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

~~a.1 Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa~~

~~- Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 16m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19m au faîtage avec un maximum de 6 niveaux,~~

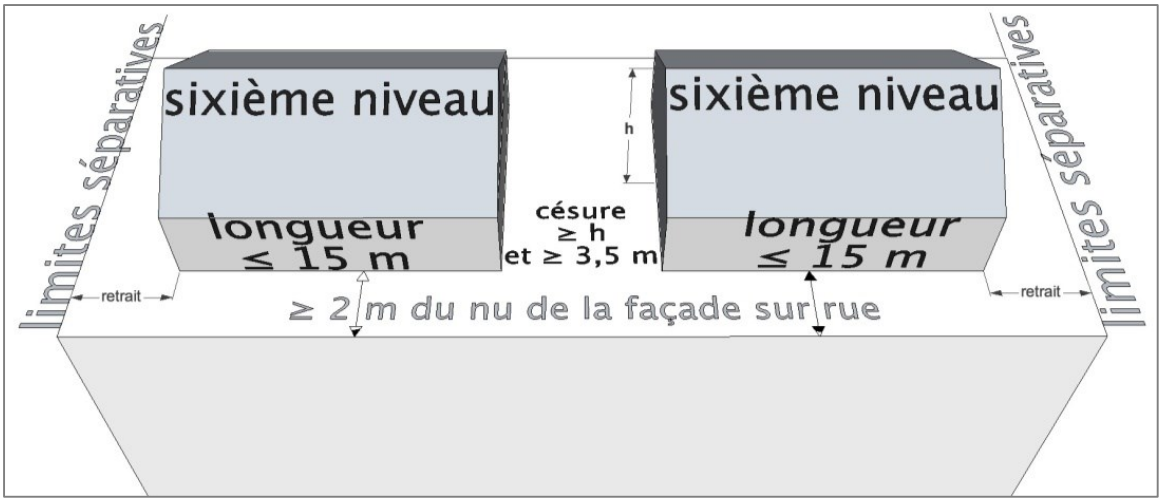
~~. Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit en attique.~~

~~. Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :~~

~~- être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,~~

~~- sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,~~

~~- sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.~~



~~a.2. Dans le seul secteur UBa~~

Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,

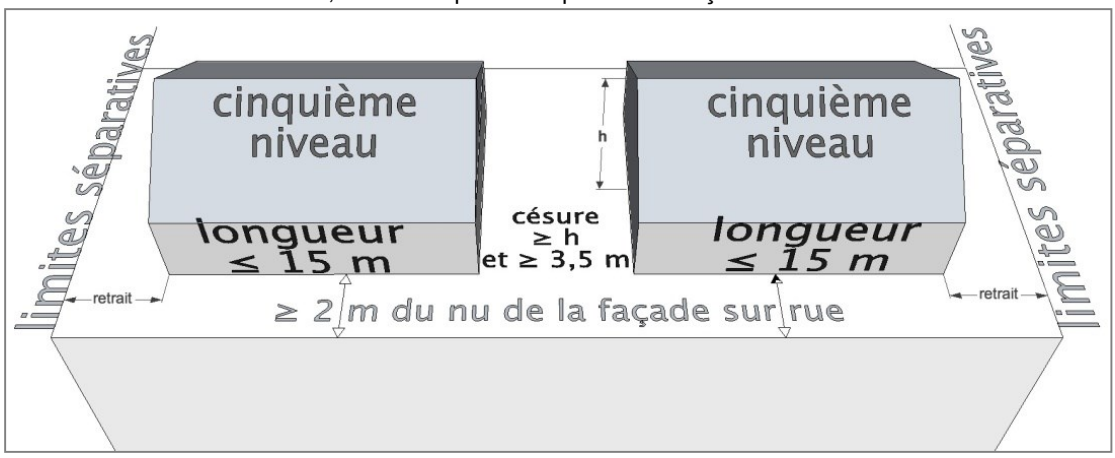
. ~~Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier~~ niveau de la construction doit être en attique (R+3+A) ;

. Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :

- il doit être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,

- sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,

- sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.



b. Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement

Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux,

~~Dans le cas où la hauteur au faitage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus~~, les ~~deux~~ derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A) ;
la surface de plancher de chaque niveau d'attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,

c. Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement

~~Au-delà de la bande de 45m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage avec un maximum de 3 niveaux.~~

Modification du PLU
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions
4.2 Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

.../...

10.2 Dispositions générales

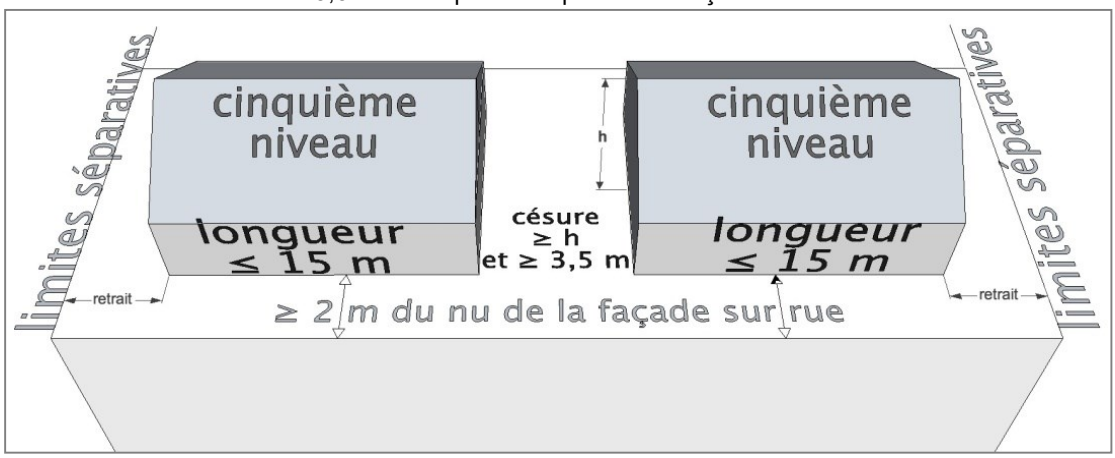
10.2.1 Dans la zone UB

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,

. **Le 5ème** niveau de la construction doit être en attique (R+3+A) ;

. Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
- il doit être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,
- sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,
- sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.



b. Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement

Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux,

Au-dessus du deuxième niveau, les derniers niveaux de la construction doivent être en attique **(R+1+A** ou R+1+A+A) ;
la surface de plancher de chaque niveau d'attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,

c. Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- Les constructions ne sont pas admises au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement (Cf. article UB6)

PLU en vigueur
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 13 - Espaces libres et plantations
4.2. Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB.S* 13 - Espaces libres et plantations

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

Dispositions générales

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

25% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

.../...

Modification du PLU
4.1 Règlement
Zone UB - Article UB 13 - Espaces libres et plantations
4.2 Règlement Volet Patrimonial
Zone UB - Article UB 13 - Espaces libres et plantations

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

Dispositions générales

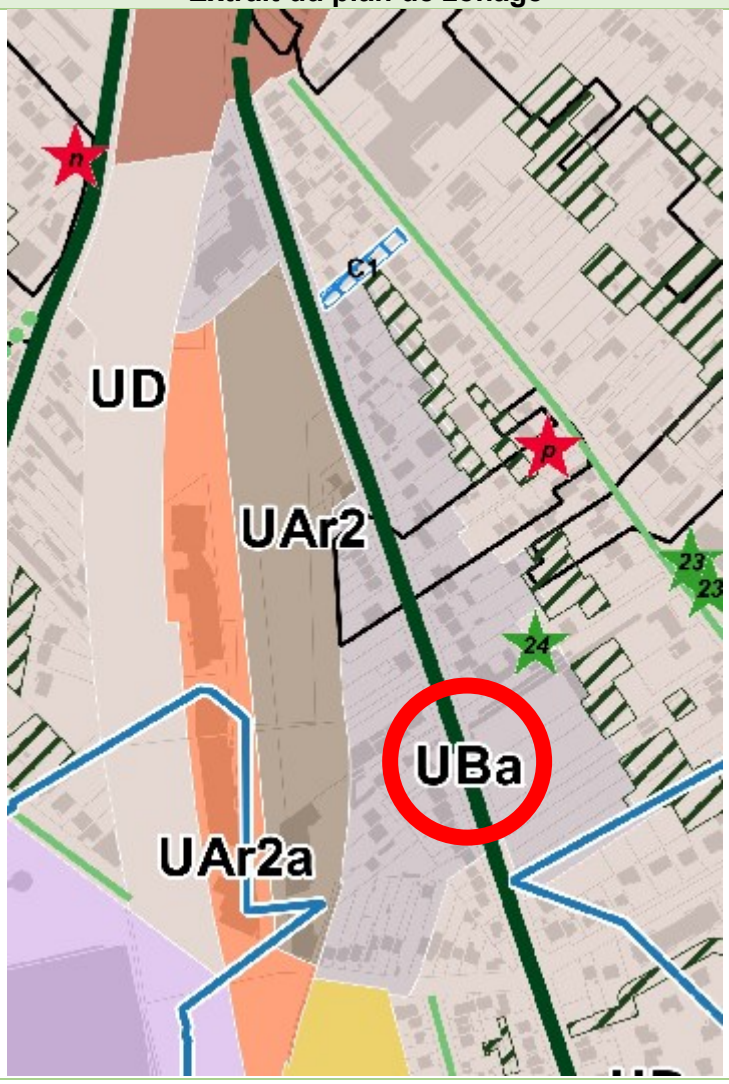
Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

25% de la surface de la partie du terrain située entre 0 et 45 mètres de l'alignement, et 90% de la surface de la partie du terrain située au-delà de 45 mètres de l'alignement, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

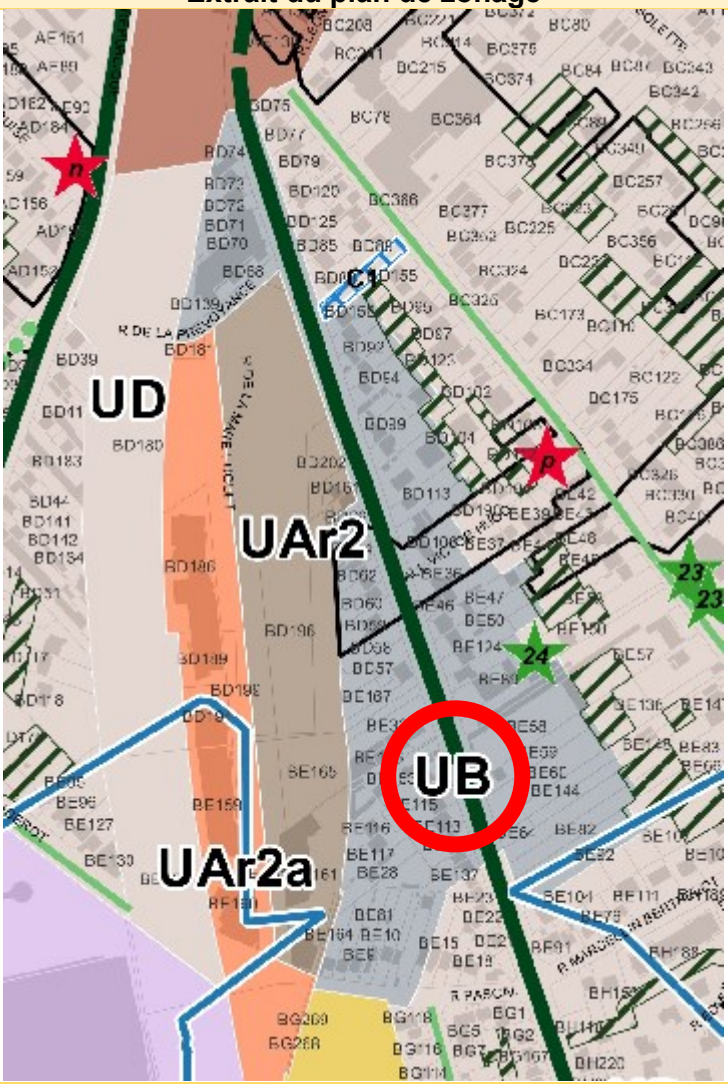
.../...

3.1.2. Modification du plan de zonage - Modification du plan de zonage volet patrimoine.

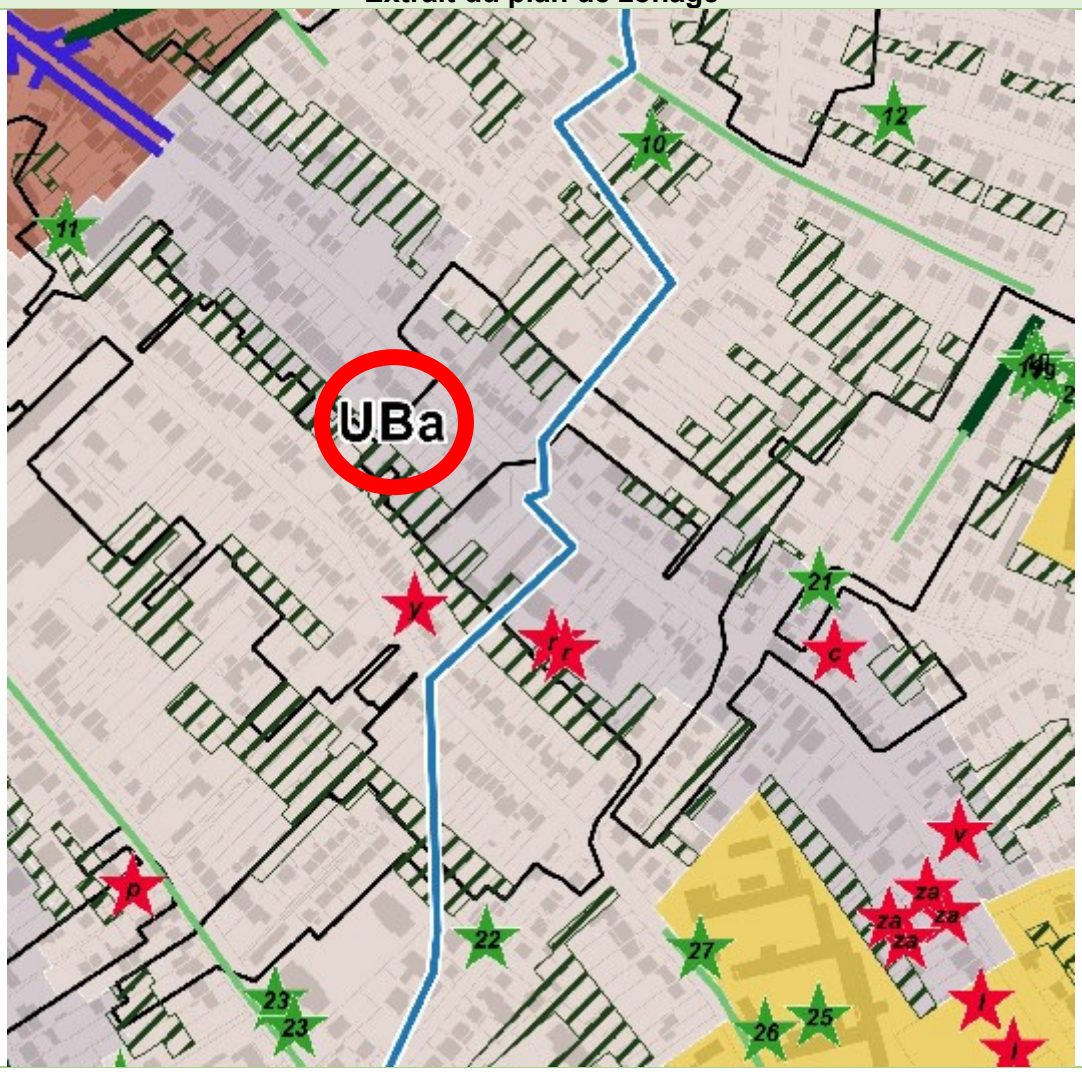
La différenciation de la règle de hauteur (article UB 10) entre la zone UB et le secteur UBa étant supprimée, il n'y a plus lieu de délimiter des secteurs dans la zone UB.

PLU en vigueur
Extrait du plan de zonage


Modification du PLU
Extrait du plan de zonage

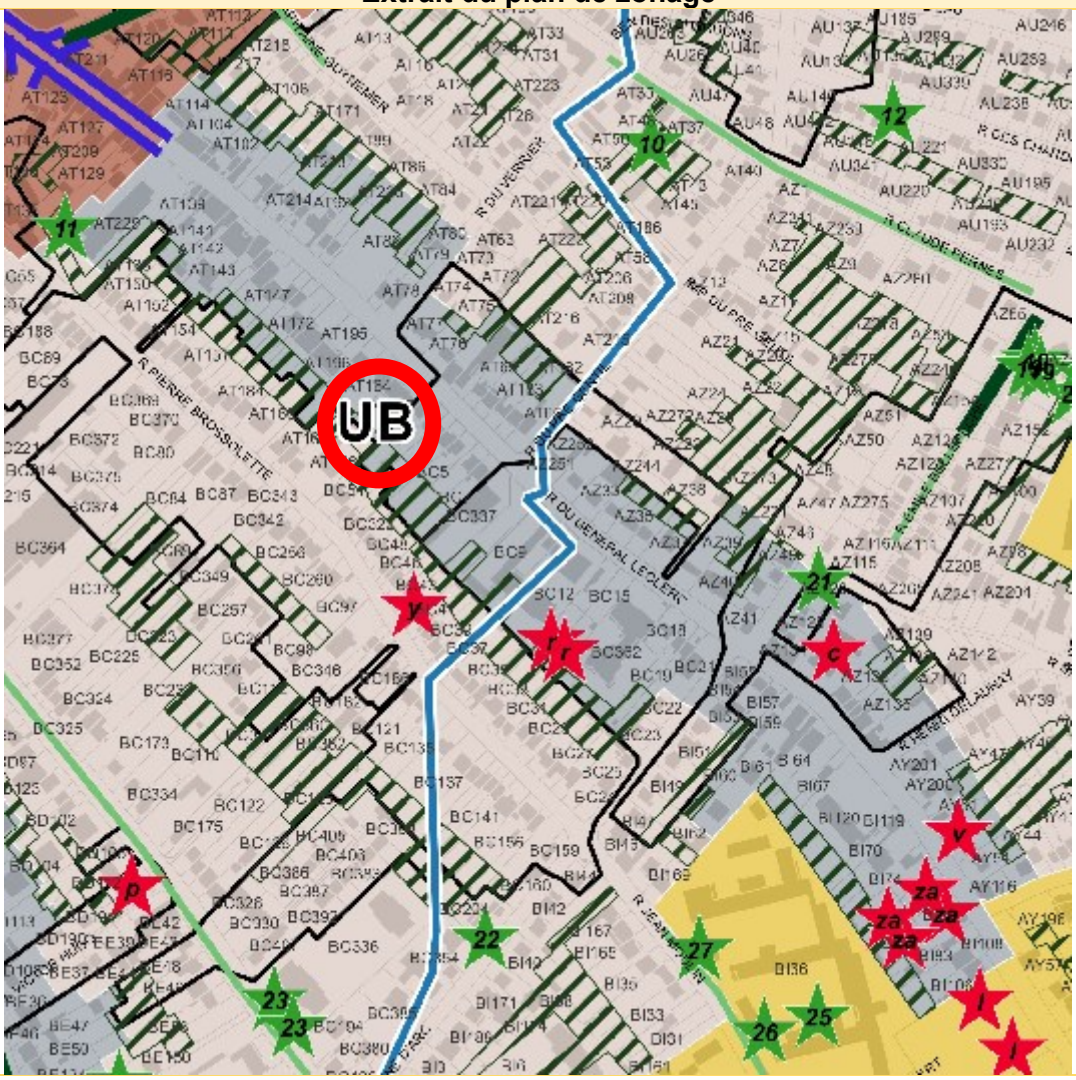


PLU en vigueur
Extrait du plan de zonage

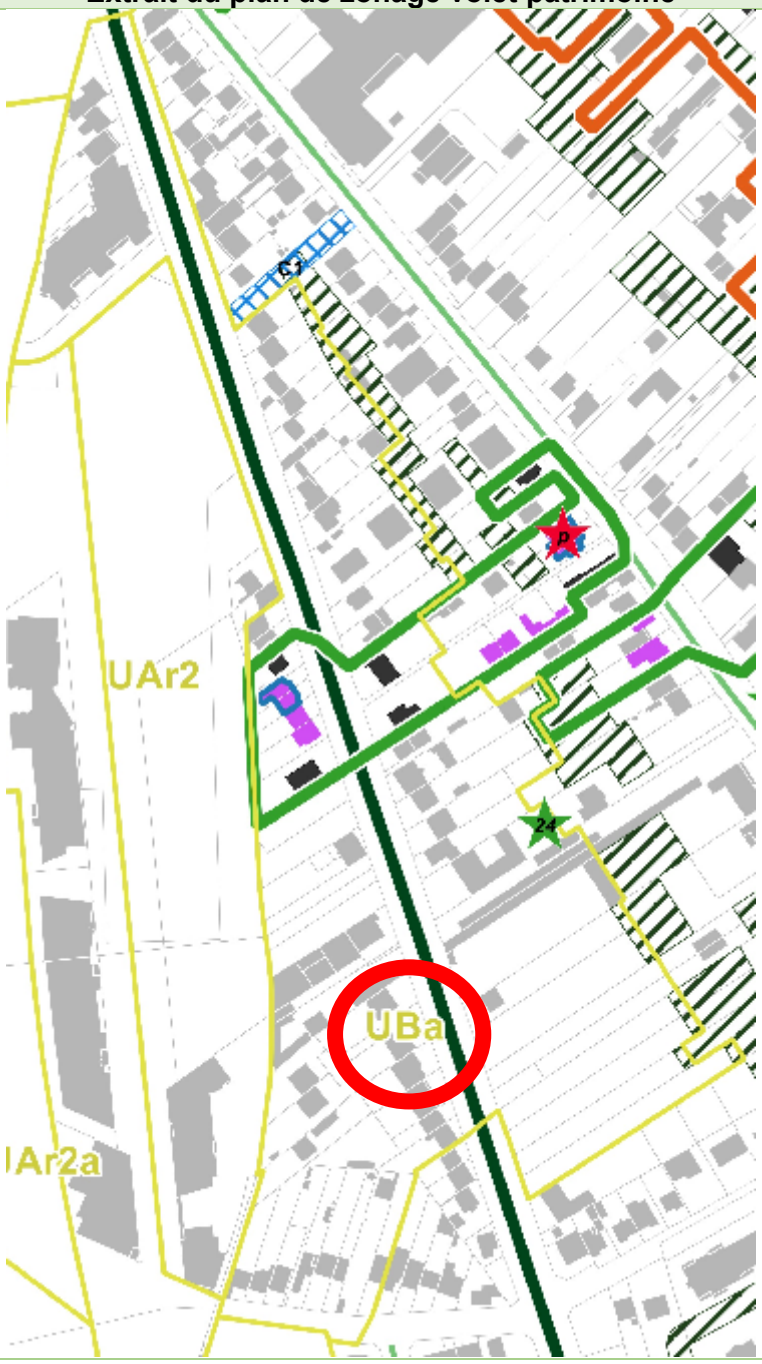


Modification du PLU

Extrait du plan de zonage

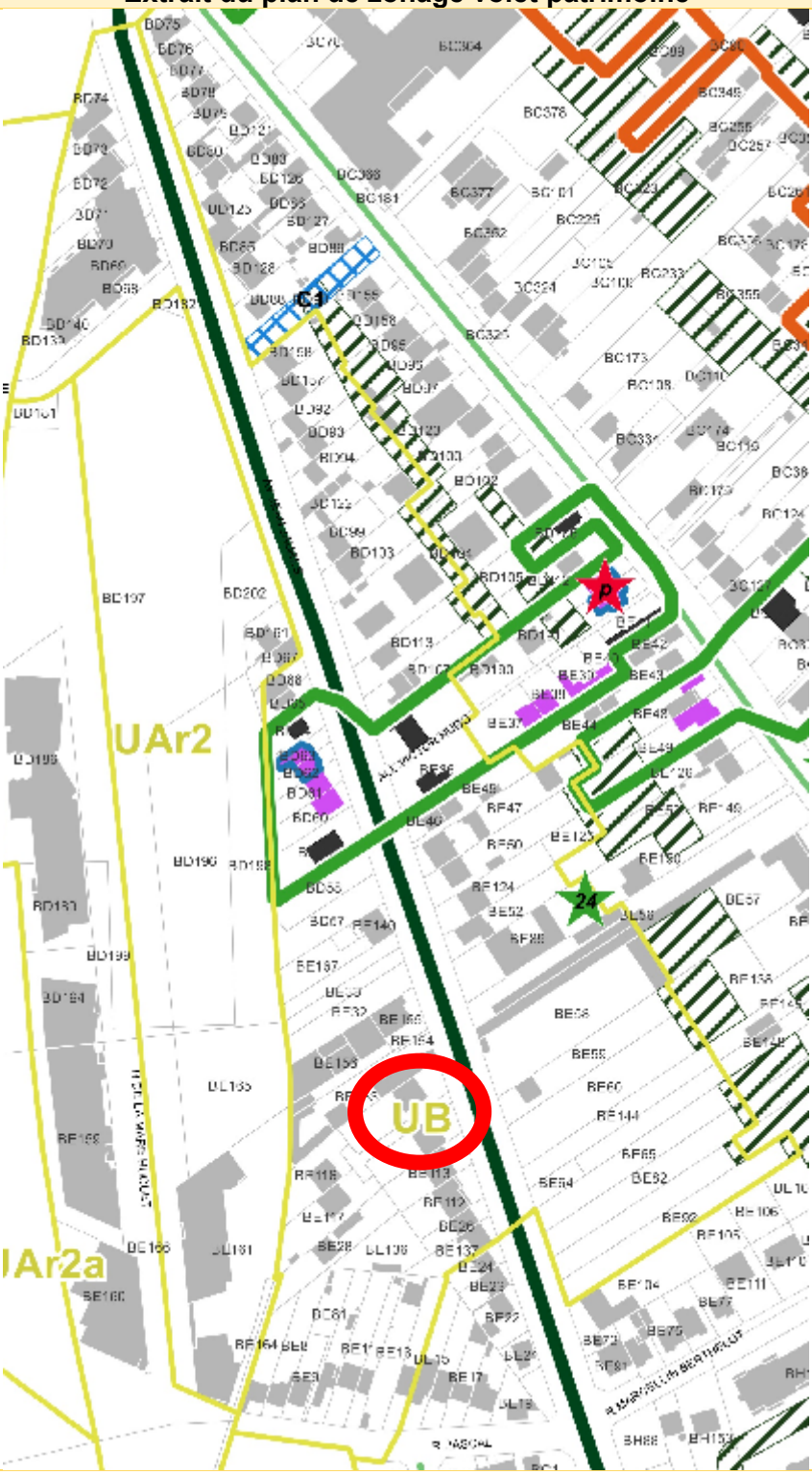


PLU en vigueur
Extrait du plan de zonage volet patrimoine



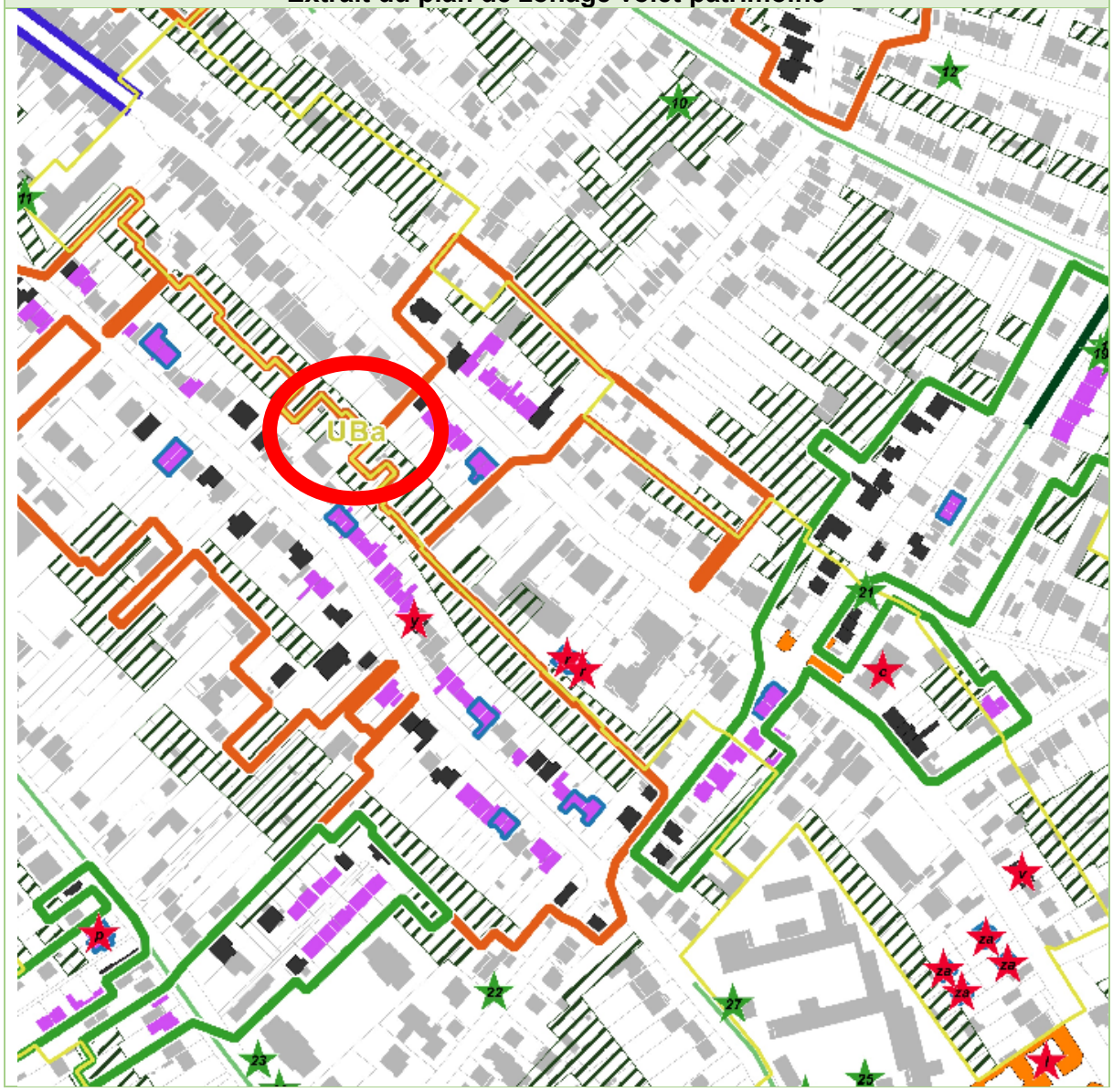
Modification du PLU

Extrait du plan de zonage volet patrimoine



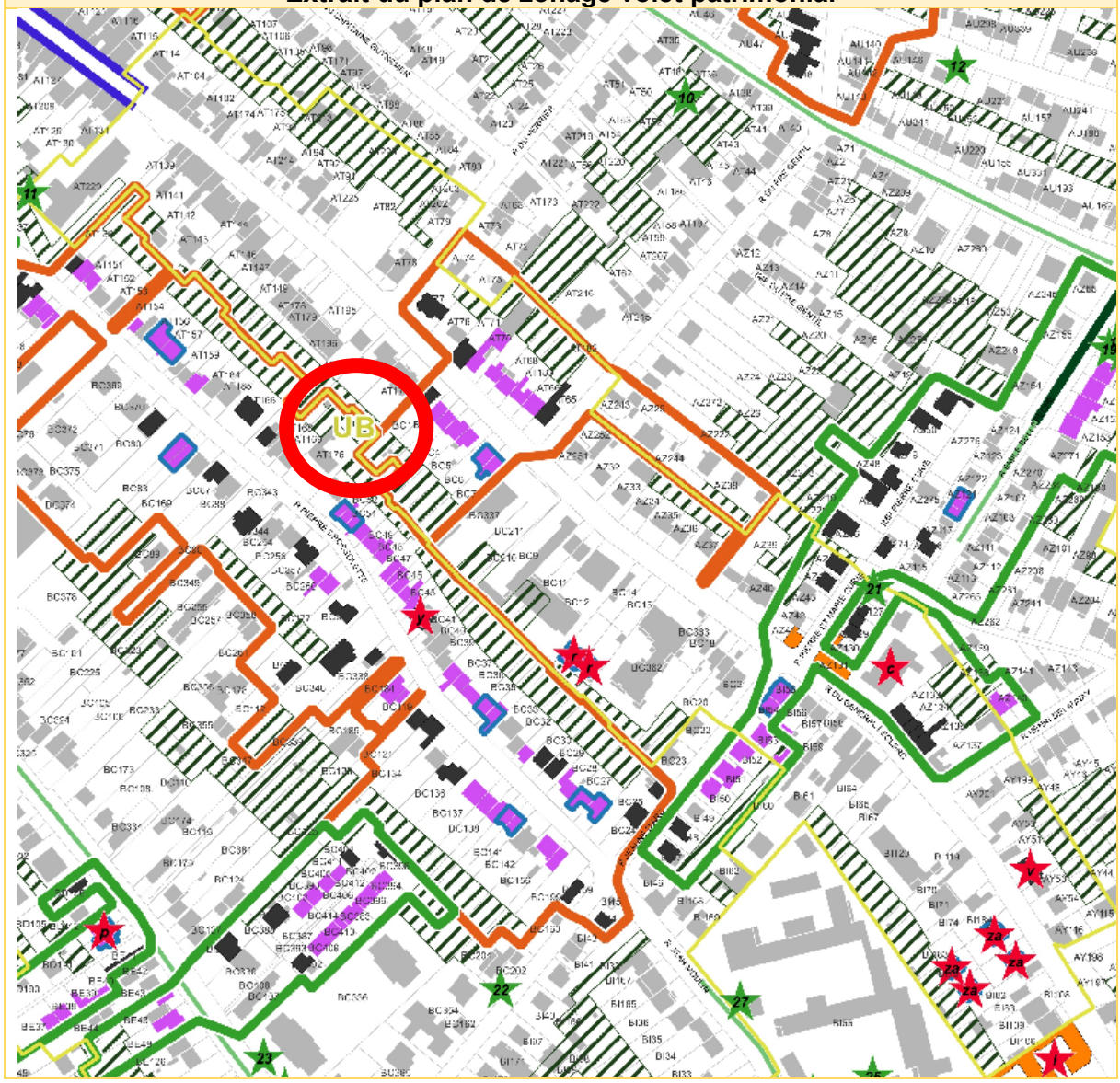
PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage volet patrimoine



Modification du PLU

Extrait du plan de zonage volet patrimonial



3.2. Modification du règlement en zone UC - Secteur UCd :

Le nombre minimum de places de stationnement demandées pour les logements en résidences sociales est fixé à 1 place pour dix logements, dans un secteur UCd délimité rue Jean Allemane.

3.2.1. Modification du règlement

PLU en vigueur
4.1 Règlement
Zone UC - Article UC 12 - Stationnement
4.2. Règlement Volet Patrimonial
Zone UC - Article UC 12 - Stationnement
../... **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) Dans le secteur UCc, il est exigé que soit créée au minimum : 1 place de stationnement par logement et au maximum de 2 places par logements. 0,8 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) Ces places de stationnement seront situées en sous-sol, à l'exception, uniquement lorsque les bâtiments ne sont pas desservis par un ascenseur, des places destinées aux personnes à mobilité réduite, qui pourront être aménagées en rez-de-chaussée ou à l'extérieur. .../...

Modification du PLU
4.1 Règlement
Zone UC - Article UC 13 - Stationnement
4.2 Règlement Volet Patrimonial
Zone UC - Article UC 13 - Stationnement

.../...

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)

Dans le secteur UCc, il est exigé que soit créée au minimum :

1 place de stationnement par logement **et au maximum de 2 places par logements.**

0,8 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)

Ces places de stationnement seront situées en sous-sol, à l'exception, uniquement lorsque les bâtiments ne sont pas desservis par un ascenseur, des places destinées aux personnes à mobilité réduite, qui pourront être aménagées en rez-de-chaussée ou à l'extérieur.

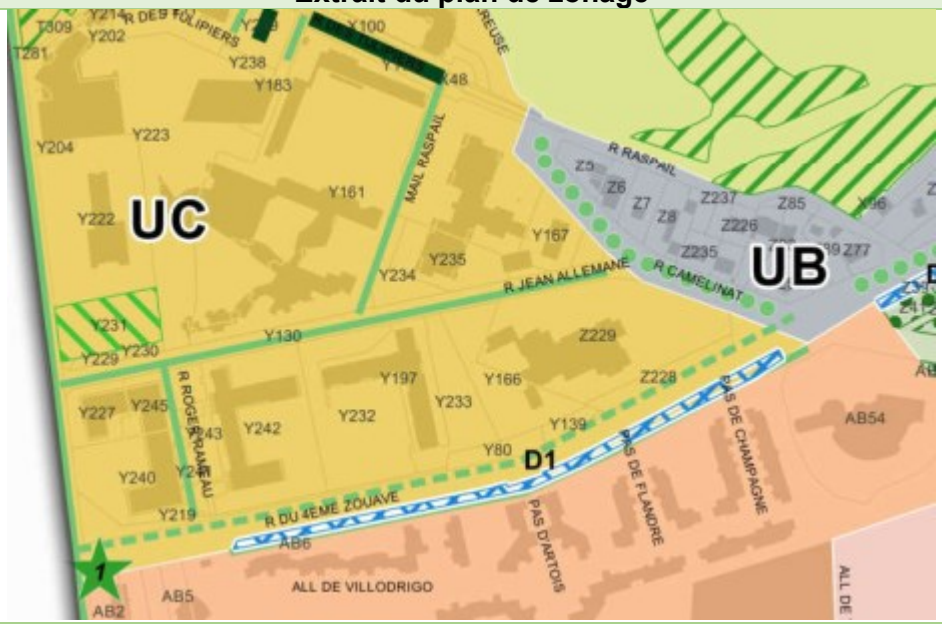
Dans le secteur UCd, il est exigé que soit créée au minimum 1 place de stationnement pour 10 logements en résidence sociale au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.

.../...

3.2.2. Modification du plan de zonage.

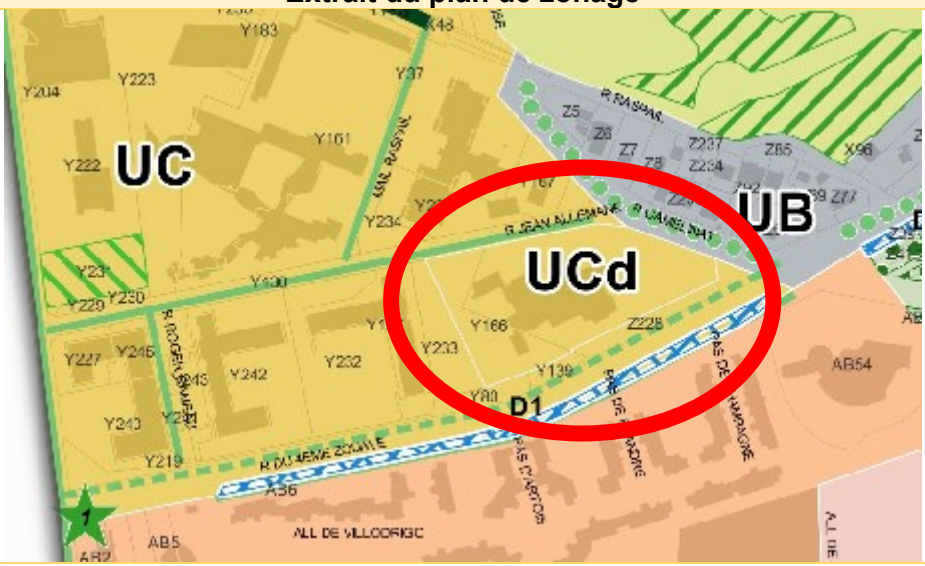
PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage



Modification du PLU

Extrait du plan de zonage



3.3. Rectification d'une erreur matérielle :

La modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de Rosny-sous-Bois a été approuvée par délibération du conseil de territoire du 16 avril 2019.

Cette modification simplifiée avait notamment pour objet de modifier le zonage pour classer en zone UA les parcelles section I, n° 230 et n° 251, rue Hussenet, initialement inscrites en zone UD, pour permettre la construction d'une groupe scolaire boulevard Gabriel Péri et rue Hussenet.

Bien que présentée dans l'exposé des motifs de la modification simplifiée n° 3, cette modification n'a pas été effectuée sur le plan de zonage et sur le plan de zonage volet patrimonial annexés à la délibération du 16 avril 2019.

Il s'agit d'une erreur matérielle, qui fait l'objet d'une rectification sur les deux documents :

4.1 Plan de Zonage

4.2 Plan de Zonage - Volet Patrimoine.

- Extrait de l'exposé des motifs de la modification simplifiée n° 3, pages 7 à 10 :

2.1. Modification du plan de zonage et du plan patrimonial.

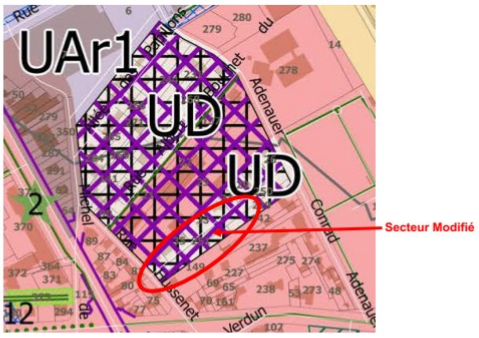
Le plan de zonage et le plan patrimonial sont modifiés pour :

- Inscrire en zone UA les deux parcelles section I, n° 230 et 251, de telle manière que la totalité du terrain d'assiette du projet soit en zone UA,

- Exclure ces deux parcelles de l'emprise de la servitude délimitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global « secteur Grand Pré » et de l'emprise de la servitude de mixité délimitée au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme.

Les pièces modifiées du PLU sont les suivantes :
5.1 Plan de zonage général - échelle 1/5000
5.2 Plan de zonage Nord - échelle 1/2000
5.4 Plan de zonage - Volet patrimoine - échelle 1/2000

PLU en vigueur
4.1. Plan de zonage général au 1/5000 (extrait) **4.2. Plan de zonage secteur Nord au 1/2000 (extrait)**

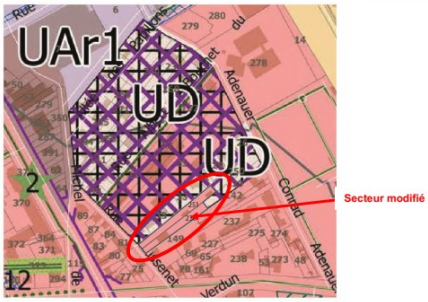


Zone UA : *zone urbaine dédiée au centre-ville élargi et aux secteurs de renouvellement urbain*
Secteur UAr1 : *secteur urbain dédié au quartier Coteaux-Beauclair et à l'îlot Louise Michel*
Zone UD : *zone urbaine dédiée aux quartiers principalement pavillonnaires*
Servitude de mixité identifiée au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'Urbanisme
Périmètres en attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2.a du code de l'Urbanisme

Modification simplifiée n°3 du PLU de Rosny-sous-Bois – Exposé des motifs - 16 avril 2019
7

Proposition de modification du PLU

4.1. Plan de zonage général au 1/5000 (extrait)
4.2. Plan de zonage secteur Nord au 1/2000 (extrait)



Zone UA :	*zone urbaine dédiée au centre-ville élargi et aux secteurs de renouvellement urbain*
Secteur UAr1 :	*secteur urbain dédié au quartier Coteaux-Beauclair et à l'îlot Louise Michel*
Zone UD :	*zone urbaine dédiée aux quartiers principalement pavillonnaires*

Servitude de mixité identifiée au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'Urbanisme
Périmètres en attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2.a du code de l'Urbanisme

Modification simplifiée n°3 du PLU de Rosny-sous-Bois – Exposé des motifs - 16 avril 2019
8

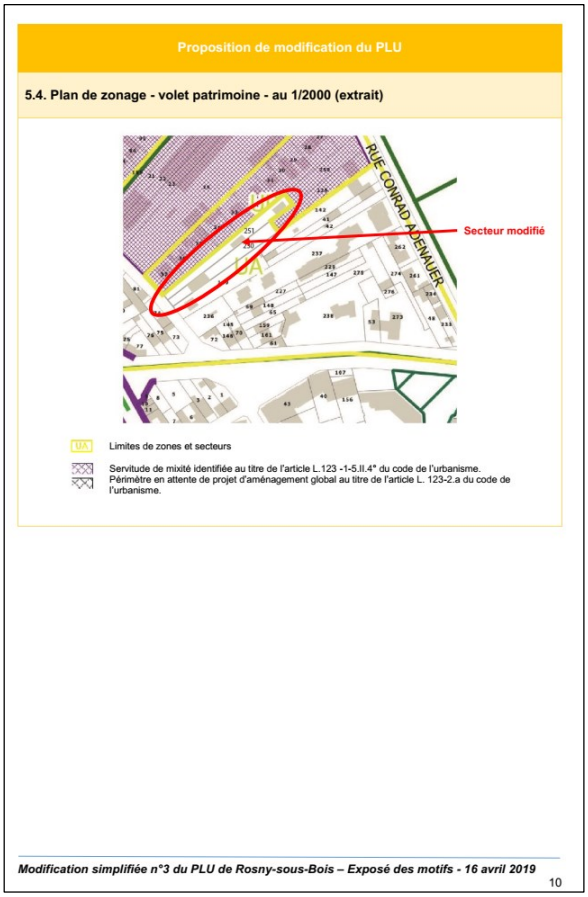
PLU en vigueur

5.4. Plan de zonage - volet patrimoine - au 1/2000 (extrait)

UA Limites de zones et secteurs

Servitude de mixité identifiée au titre de l'article L.123 -1-5.II.4° du code de l'urbanisme.
Périmètre en attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2.a du code de l'urbanisme.

Modification simplifiée n°3 du PLU de Rosny-sous-Bois – Exposé des motifs - 16 avril 2019
9



Proposition de modification du PLU

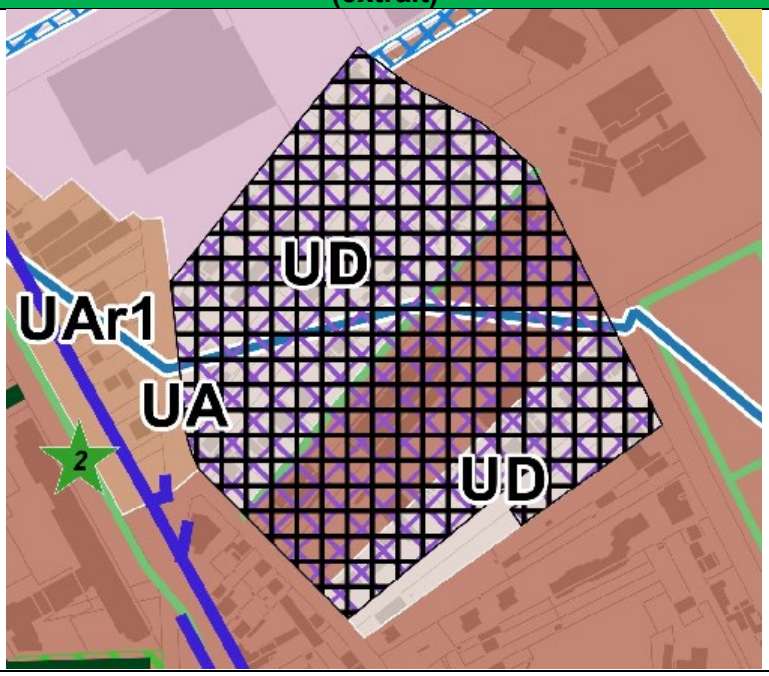
5.4. Plan de zonage - volet patrimoine - au 1/2000 (extrait)

Modification simplifiée n°3 du PLU de Rosny-sous-Bois – Exposé des motifs - 16 avril 2019

10

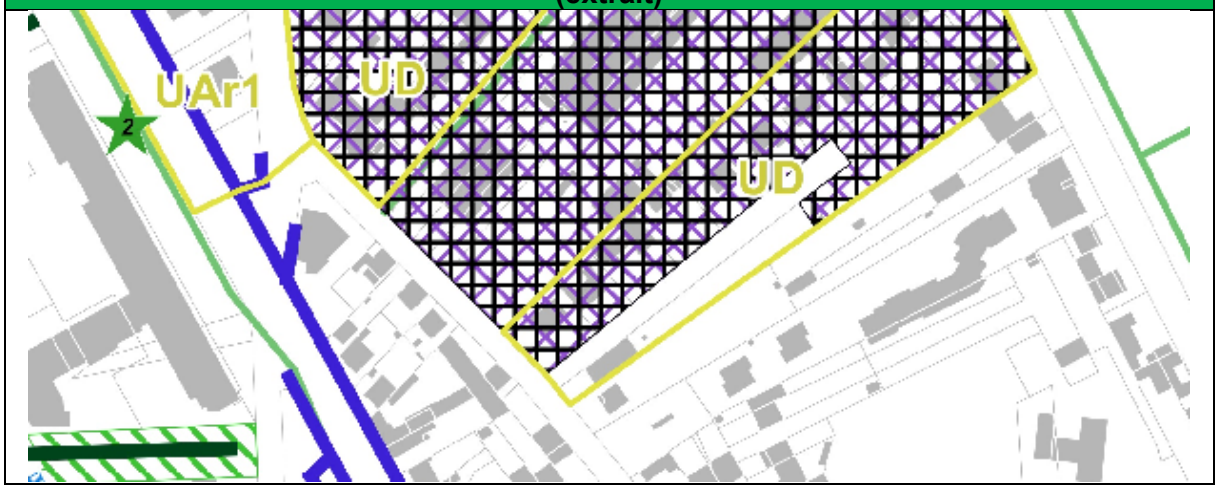
- Extrait du plan de zonage annexé à la délibération du 16 avril 2019 :

4.1. Plan de Zonage - Modification simplifie n° 3 - 16 avril 2019 (extrait)



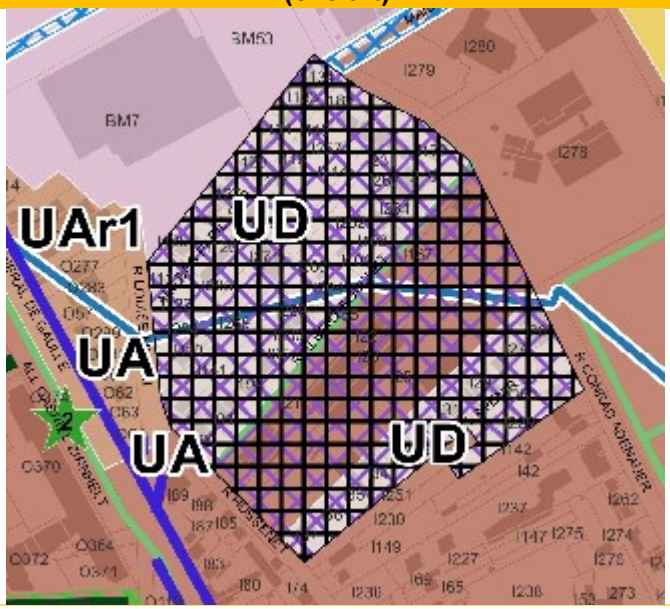
- Extrait du plan de zonage - volet patrimoine - annexé à la délibération du 16 avril 2019 :

4.2. Plan de Zonage Volet patrimoine - Modification simplifie n° 3 - 16 avril 2019 (extrait)

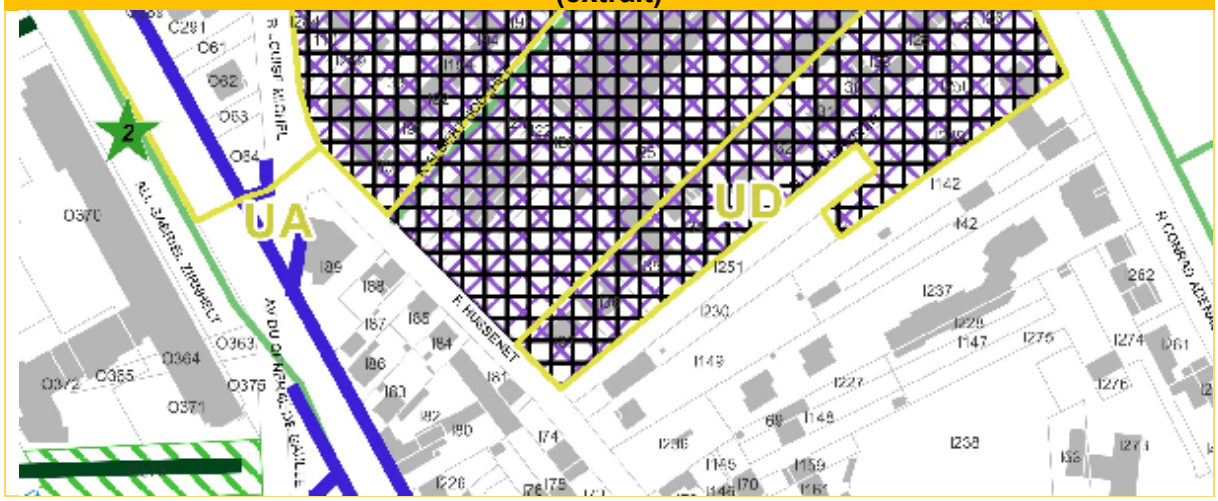


- Rectification de l'erreur matérielle

4.1. Plan de Zonage - (extrait)



4.2. Plan de Zonage Volet patrimoine - Modification simplifie n° 3 - 16 avril 2019 (extrait)



3.4. Rectification d'une erreur matérielle :

Lors de l'élaboration du PLU, le préfet de Seine-Saint-Denis avait demandé de supprimer l'obligation de raccordement au réseau de chaleur, à moins d'avoir défini des périmètres de développement prioritaires.

Cette remarque avait été prise en compte dans toutes les zones U, la zone N avait été oubliée lors de la correction.

PLU en vigueur
4.1 Règlement
Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales
~~**Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction principale.**~~

Modification du PLU
4.1 Règlement
Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales
- Sans objet