



# Modification simplifiée n°3

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

PLU modifié le 20 juin 2017 PLU modifié le 3 juillet 2018















# Exposé des motifs

Annexe à la délibération du 16 avril 2019.

PLU - VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS - Etablissement Public Territorial (E.P.T) Grand Paris Grand Est

11, boulevard du Mont d'Est CS60027 93192 Noisy-le-Grand

Responsable du projet de modification du PLU M. Michel TEULET, Président de l'E.P.T. Grand Paris Grand Est

# **SOMMAIRE**

1.	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	. 3
	LES MODIFICATIONS PROPOSEES.	
	2.1. Modification du plan de zonage et du plan patrimonial	. 7
	2.2. Modification du règlement - Article 13 - Espaces libres et plantations - Espace boisés	3
	classés	11

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU.

La ville de Rosny-sous-Bois prévoit de construire une nouvelle école, qui sera située boulevard Gabriel Péri et rue Hussenet. Il s'agit de répondre aux besoins anticipés d'ouvertures de classes dans un futur proche.

L'analyse de la structure démographique et sociale de la population communale révèle un renforcement de la croissance démographique depuis 1990 et une part importante de familles dans sa composition.

Le rythme soutenu de la construction alimente cette croissance démographique de la commune et l'augmentation continue des effectifs scolaires. 754 élèves supplémentaires ont été accueillis depuis 2012. Pour répondre à ces enjeux, la ville de Rosny-sous-Bois a ouvert en 2014 et 2017 le groupe scolaire Les Boutours, dont les 21 classes ont permis de répondre à l'arrivée des nouveaux habitants dans le sud de la ville.

Toutefois, les groupes scolaires du Centre et des Boutours sont proches de la saturation, du fait de la dynamique immobilière et de l'évolution de la population. Ces deux établissements, insérés dans un tissus urbain dense, ne peuvent faire l'objet d'extension. Il est donc impératif d'ouvrir de nouvelles salles de classes à proximités de ces écoles, afin de proposer une offre éducative qui correspond aux enjeux de bien-être, de confort et de sécurité pour les enfants et les équipes éducatives

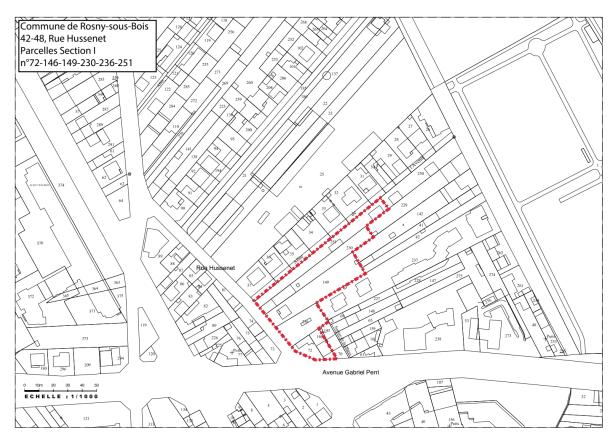
Le choix de la ville de Rosny-sous-Bois s'est porté sur la création d'un nouveau groupe scolaire au nord du centre-ville, sur un terrain situé à l'angle du boulevard Gabriel Péri et de la rue Hussenet. Une première tranche de 4 classes maternelles et de 6 classes élémentaires ouvrira à la rentrée 2020. La capacité du groupe scolaire sera portée ultérieurement à 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires.

La construction de ce nouveau groupe scolaire nécessite de modifier le plan local d'urbanisme en vue :

- de réduire l'emprise de la servitude délimitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global « secteur Grand Pré », pour en exclure les deux parcelles section I, n° 230 et n° 251,
- de réduire l'emprise de la servitude de mixité au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (ancien L. 123-1-5.II.4°), pour en exclure les deux parcelles section I, n° 230 et n° 251,
- d'inscrire en zone UA les deux parcelles section I, n° 230 et n° 251, aujourd'hui situées en zone UD.
- d'adapter l'article UA 13 Espaces libres et plantations Espaces boisés classés du règlement, de manière à prendre en compte les caractéristiques particulières à certains équipements, dont les cours d'écoles.

# 2. LES MODIFICATIONS PROPOSEES.

Le terrain dévolu au projet d'école est situé 42 - 48 rue Hussenet et boulevard Gabriel Péri. Il est constitué des parcelles cadastrales section I, n° 72, 146, 149, 230, 236 et 251.



Plan de délimitation du terrain - Ville de Rosny-sous-Bois.

Les parcelles section I, n° 72, 146, 236 et 149 sont situées dans la zone UA du PLU.

Les parcelles section I, n° 230 et 251 sont situées :

- dans l'emprise de la servitude délimitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global « secteur Grand Pré », dans laquelle le règlement (article UD 1, paragraphe 1.3.) interdit les constructions de plus de 10 m² de surface de plancher. Ce périmètre est représenté par un quadrillé noir sur le plan de zonage et sur le plan patrimonial.
- dans l'emprise de la servitude de mixité délimitée au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (ancien L. 123-1-5.II.4°), dans laquelle le règlement (article UD 2, paragraphe 2.2) prévoit que les constructions destinées à l'habitation doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Cette servitude est représentée par un quadrillé violet sur le plan de zonage et sur le plan patrimonial.
- dans la zone UD du PLU.

Les règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont identiques dans les deux zones, à l'exception des articles 9 - Emprise au sol -, 10 - Hauteur maximale des constructions - et 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

Extraits du règlement - Zone UA	Extraits du règlement - Zone UD
Article UA 9 - Emprise au sol	Article UD 9 - Emprise au sol
Non réglementé	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à : - 50 % de la superficie du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions	Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions
10.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	10.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.	- la hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15m
Article UA 13 - Espaces libres et plantations	Article UD 13 - Espaces libres et plantations
13.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés	13.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés
a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires	a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires
a.1. Dispositions générales	Dispositions générales
- Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :	- 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 :	- 40% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation,
- 15% de la surface du terrain, dans la zone UA et dans les secteurs UAd, UAr2 et UAr2a, à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc,	Triabitation,
- 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 2500m².	
- 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	- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

- Dans la zone UA, à 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 la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, 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 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

#### a.2 Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisé complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 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 0,60 m, 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 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

#### Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisé complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'un terrain est situé sur deux zones du plan local d'urbanisme, le projet doit respecter, sur chaque partie du terrain, les règles de la zone dans laquelle elle est située. Pour faciliter la conception architecturale du projet d'école, il est préférable que le terrain soit inscrit en totalité dans la zone UA du PLU.

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

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

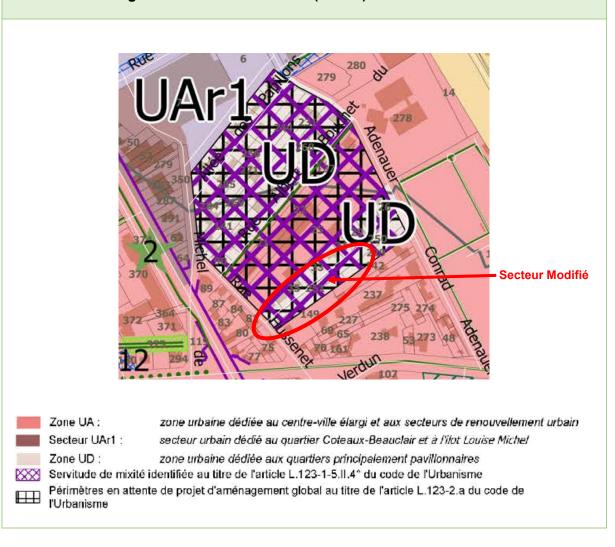
- Inscrire en zone UA les deux parcelles section I, n° 230 et 251, de telle manière que la totalité du terrain d'assiette du projet soit en zone UA,
- Exclure ces deux parcelles de l'emprise de la servitude délimitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global « secteur Grand Pré » et de l'emprise 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

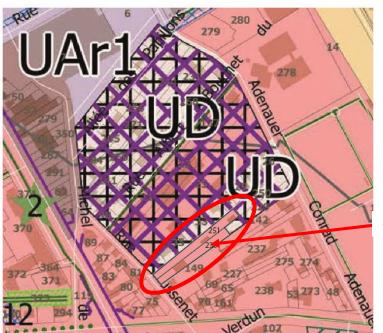
#### PLU en vigueur

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



## 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)



Secteur modifié

Zone UA: Secteur UAr1: zone urbaine dédiée au centre-ville élargi et aux secteurs de renouvellement urbain

secteur urbain dédié au quartier Coteaux-Beauclair et à l'îlot Louise Michel

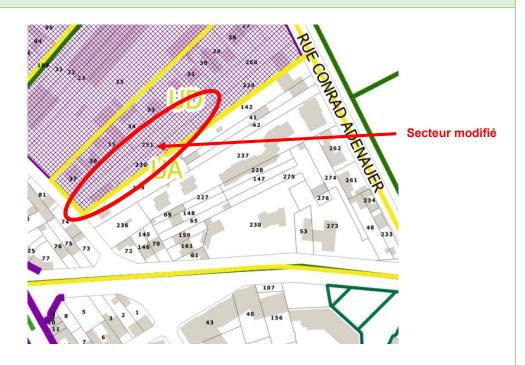
Zone UD:

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

# PLU en vigueur

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



UA

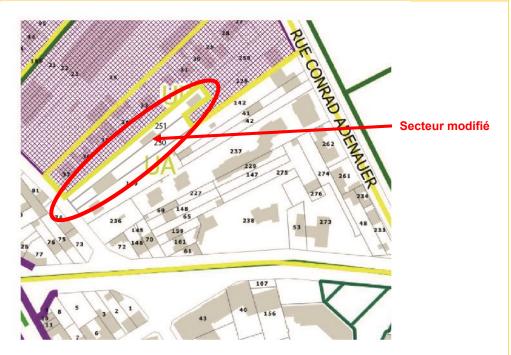
Limites de zones et secteurs



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.

# Proposition de modification du PLU

# 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.

# 2.2. Modification du règlement - Article 13 - Espaces libres et plantations - Espace boisés classés.

L'article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés est modifié pour prendre en compte les caractéristiques particulières de certains équipements, tels que les équipements sportifs ou les écoles, qui nécessitent de vastes espaces extérieurs qui ne peuvent être végétalisés.

Pour ces équipements, la superficie des espaces végétalisés de pleine terre peut être inférieure à la superficie minimale imposée par le règlement, à condition d'être compensée, pour au moins la moitié de la surface manquante, par des espaces végétalisés complémentaires (toitures et/ou murs végétalisés.)

#### PLU en vigueur

### Zone UA - Article UA 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

- 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, 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 2500m².
    - 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.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.
- Dans la zone UA, à 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 la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre

- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, 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 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- a.2 Dispositions particulières
- Les dispositions relatives aux espaces végétalisé complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Proposition de modification du PLU

#### Zone UA - Article UA 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

- 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, 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 2500m².
    - 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.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.
- Dans la zone UA, à 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 la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, 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 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

#### a.2 Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisé complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque l'usage du terrain (terrain de sport, cours d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, la superficie des espaces végétalisés de pleine terre peut être inférieure à 20 % de la superficie du terrain, à condition que la moitié de la superficie des espaces végétalisés manquants soit compensée par la création d'espace végétalisés complémentaires d'une superficie équivalente.