

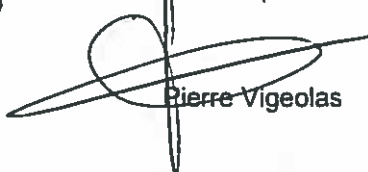


ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL COMPOSÉ DES COMMUNES DE
CLICHY-SOUS-BOIS, COGNERAY, GAGNY, GOSNAY-SUR-MARNE, LE BACRY,
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS, LIPPY-GARGAL, MONTFERMEIL, NEUILLY-PLAISANCE,
NEUILLY-SUR-MARNE, ROISSY-LE-GRAND, ROSNY-SOUS-BOIS, VILLAGES, VILLEMOMBLE



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU P.L.U DE ROSNY SOUS-BOIS.

Enquête publique du mardi 7 février 2017 au vendredi 10 mars 2017

le 10/03/2017
Le commissaire enquêteur

Pierre Vigeolas

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

1.2. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à la modification du P.L.U. de Rosny- sous- Bois

2.1.2. Documents complémentaires insérés dans le dossier mis à l'enquête

2.1.3. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

2.2. ENTRETIENS AVEC LE SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE ET MONSIEUR LE MAIRE DE ROSNY SOUS- BOIS

2.2.1. Rencontre avec le service de l'urbanisme de la commune de Rosny- sous- Bois

2.2.2. Entretien avec monsieur le Maire de Rosny- sous- Bois

2.3. VISITES DE LA VILLE

2.3.1. Visite du 2 février 2017

2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.4.1. La publicité légale

2.4.1.1. Les avis dans les journaux

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

2.4.2. Les autres formes de publicité

2.4.3. Information du public sur les lieux des permanences

2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES

2.6. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

2.6.1. Recueil du registre et courriers

2.6.2. Communication des observations et courriers et élaboration des thèmes

2.6.3. Mémoire en réponse

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE.

3.2. DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE

3.3. ELABORATION DES THEMES A PARTIR DES OBSERVATIONS ET DU COURRIER

4. APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE ROSNY SOUS BOIS

4.1 LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

4.2. THEMES RESSORTANT DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ECRITES DEPOSEES ET DU COURRIER

4.2.1. *Thème n°1 sur l'îlot Louise Michel.*

4.2.1.1. *Les observations et courrier recueillis sur ce thème au cours de l'enquête*

4.2.1.2. *Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny- sous- Bois*

4.2.1.3. *Avis du commissaire enquêteur*

4.2.2. *Thème n°2 sur l'emplacement réservé n°C13*

4.2.2.1. *Les observations et courrier recueillis sur ce thème au cours de l'enquête*

4.2.2.2. *Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny- sous- Bois*

4.2.2.3. *Avis du commissaire enquêteur*

4.2.3. *Thème n°3 sur les modifications proposées*

4.2.3.1. *Les observations et courrier recueillis sur ce thème au cours de l'enquête*

4.2.3.2. *Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny- sous- Bois*

4.2.3.3. *Avis du commissaire enquêteur*

4.3. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

5. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE ROSNY- SOUS- BOIS

5.1. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PIECES JOINTES

Pièce jointe n° 1- Ordonnance n°E16000033/93 du 05 décembre 2016 de Monsieur le Vice- Président du Tribunal Administratif de Montreuil me désignant en qualité de commissaire enquêteur et M. Francis VITEL comme commissaire enquêteur suppléant

Pièce jointe n° 2- Arrêté de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est n° 2017/002 du 13 janvier 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du P.L.U. de Rosny- sous- Bois.

Pièce jointe n° 3- Copies des publications dans les journaux.

Pièce jointe n° 4- Affiches.

Pièce jointe n° 5- Certificats d'affichages.

Pièce jointe n° 6- Registres d'enquête, les courriers annexés.

Pièce jointe n° 7- Procès-verbal de synthèse,

Pièce jointe n° 8- Mémoire en réponse de la ville

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet la première modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la ville de Rosny -sous - Bois (Seine Saint Denis), approuvé en date du 19 novembre 2015 par le Conseil municipal de Rosny-sous-Bois.

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'Etablissement Public Territorial « 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.

Suite aux observations adressées en date du 25 janvier 2016 de Monsieur le Préfet de Seine Saint Denis, invitant à une amélioration du PLU, notamment sur :

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

et

- La nécessité, constatée, d'apporter des précisions ou modifications sur certaines dispositions du P.L.U. de Rosny sous-Bois 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 a été décidé de procéder à une modification du P.L.U de Rosny-sous-Bois.

1.2. Environnement juridique et administratif

Par arrêté n° 2016-161 en date du 28 novembre 2016, l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Grand Est » a prescrit la procédure de modification n°1 du P.L.U de la commune de Rosny-sous-Bois.

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 ;

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.

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

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

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

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

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme ;
- 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 de nouveaux documents 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., à savoir :

- Inscription en zone UAr1 de l'îlot Louise Michel
- Création de l'emplacement réservé n°C13
- Justifications et présentations des modifications apportées au règlement écrit
- Justifications et présentations des modifications apportées au Tome 2 du rapport de présentation
- Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire
- Justifications et présentation des modifications à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Justifications et présentation des modifications apportées aux plans de zonage
- Justifications et présentation des modifications apportées aux annexes du P.L.U

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E16000033/93 du 05 décembre 2016, Monsieur le Vice- Président du Tribunal Administratif de Montreuil m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur et a désigné M. Francis VITEL comme commissaire enquêteur suppléant. (Pièce jointe n° 1)

Le dossier a été mis à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à l'annexe de l'hôtel de ville de Rosny-sous-Bois, à la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat 22, rue Claude Pernès.

Pour les envois postaux, l'enquête a été domiciliée à la direction de l'Urbanisme.

1.4 Modalités de l'enquête

Monsieur le Président du « Grand Paris Grand Est » a pris, le 13 janvier 2017, sous le n°2017-002 un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du P.L.U. de Rosny- sous- Bois. (Pièce jointe n°2)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables :

- L'objet du projet de modification
- Les pièces du dossier
- L'organisation de l'enquête :
- La durée de l'enquête qui se déroulera du mardi 7 février 2017 au vendredi 10 mars 2017 inclus,
Soit 32 jours consécutifs.

Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre seront déposés à la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de Rosny sous-bois seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf le mardi matin, à savoir :

- du lundi au vendredi, sauf aux jours fériés et jours ou horaires de fermeture exceptionnelle de la mairie, de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h45
- Permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Dates	Jours	Lieu	Heures
07 février	mardi	Annexe de l'hôtel de ville	09h00 à 12h00
16 février	jeudi	Annexe de l'hôtel de ville	14h00 à 17h00
25 février	samedi	Annexe de l'hôtel de ville	09h00 à 12h00
10 mars	vendredi	Annexe de l'hôtel de ville	17h00 à 20h00

- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches à la mairie ainsi que sur les emplacements administratifs réservés à cet usage sur l'ensemble du territoire communal de celle-ci

- . Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et, rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

- Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site officiel de la commune : www.rosny93.fr

- A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à l'Etablissement Public Territorial ses conclusions et son avis motivé.

2.DEROULEMENT DE **L'ENQUETE PUBLIQUE**

2.1. Examen du dossier d'enquête

2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à la modification du P.L.U. de Rosny-sous-Bois

1. Note de présentation

2. Les pièces du PLU intégrant des modifications

- Rapport de présentation 1.2 (Tome 2 : justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire)
- Rapport de présentation 1.3 (Tome 3 : évaluation environnementale)
- Rapport de présentation 1.4 (Tome 4 : résumé non technique)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement général 4.1
- Règlement 4.2 – volet patrimonial
- Plan de zonage général (plan 5.1)
- Plan de zonage Nord (plan 5.2)
- Plan de zonage Sud (plan 5.3)
- Plan de zonage volet patrimonial (plan 5.4)
- Plan des risques naturels (plan 5.5) – nouvelle pièce
- Annexes du PLU modifiées ou ajoutées :
 - ✓ Plan des ZAC, délibérations du Conseil municipal de Rosny-sous-Bois sur le taux communal de la taxe d'aménagement et sur le droit de préemption urbain,
 - ✓ Plan des servitudes d'utilité publique ;
 - ✓ L'arrêté préfectoral 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,
 - ✓ Carte des nuisances sonores à l'échelle de la commune de Rosny-sous-Bois

2.1.2. Documents complémentaires insérés dans le dossier mis à l'enquête

Afin de parfaire l'information du public appelé à consulter le dossier mis à l'enquête, la ville du avait également complété le dossier décrit dans le paragraphe ci-dessus par les documents suivants :

- L'avis des Personnes Publiques Associés devant obligatoirement figurer parmi les annexes selon l'article L123-8 qui stipule : « *Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées.* »

2.2. Entretiens avec le service de l'Urbanisme de la commune et monsieur le Maire de Rosny sous- bois.

2.2.1. Rencontres avec le service de l'urbanisme de la commune de Rosny sous- bois.

Je me suis rendu le 31 janvier 2017 au service de l'urbanisme de la ville de Rosny sous-bois où j'ai été reçu par M. LUU.

Après une présentation du projet de modification du PLU et les principaux points du dossier, nous avons échangé sur les modalités de l'enquête.

Puis, j'ai évoqué le nombre de permanences que je comptais effectuer, à savoir 4 sur les 32 jours de l'enquête.

Nous avons ensuite abordé les modalités de clôture de l'enquête.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, je l'ai informé que j'adresserai à l'issue de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations et courriers recueillis lors de l'enquête publique.

Je l'ai invité à formuler dans un délai de 15 jours un mémoire en réponse portant tout à la fois sur les observations et courriers communiqués.

2.2.2. Entretien du avec Monsieur le Maire de de Rosny sous- bois.

J'ai été reçu par Monsieur le Maire de Rosny sous -Bois, le 15 mars 2017, lors de la remise de mon procès-verbal de synthèse.

La discussion a porté tour à tour sur le déroulement de l'enquête qui s'est déroulée dans de bonnes conditions et la teneur du mémoire en réponse que je souhaitais obtenir dans les meilleurs délais.

2.3 Visite de la ville

2.3.1. Visite du 2 février 2017

Le 2 février, j'ai effectué une visite d'ordre général de la ville de Rosny sous-bois afin de mieux connaître les différentes particularités de cette cité et de découvrir le caractère urbanistique et social des différents quartiers.

2.4. Publicité de l'enquête

2.4.1. La publicité légale

2.4.1.1. Les avis dans les journaux (Pièce jointe n°3)

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie dans les journaux suivants :

1^{ère} insertion

- **Le Parisien** du mercredi 18 janvier 2017
- **Aujourd'hui en France** du mercredi 18 janvier 2017

Ces deux journaux étant parus 15 jours avant le début de l'enquête.

2^{ème} insertion

- **Le Parisien** du mercredi 8 février 2017
- **Aujourd'hui en France** du mercredi 8 février 2017

Ces deux journaux étant parus dans les 8 premiers jours de l'enquête.

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Une affiche, reprenant les principales prescriptions de l'arrêté de monsieur le Président du « Grand Paris Grand Est » (Pièce jointe n°4) a été apposée dans les points d'affichage réglementaires. (Pièce jointe n°5).

J'ai personnellement pu vérifier lors de mes déplacements, en ville, et lors de mes prises de permanence la réalité de cet affichage et son maintien tout le long de l'enquête.

2.4.2. Les autres formes de publicité

Par ailleurs, la mairie de Rosny sous-bois, dans le cadre de l'enquête publique, a mené une série d'actions informatives destinées aux Rosnéens :

- Parution sur le site internet de la ville
- Annonce de l'enquête dans le journal municipal
- Mise en ligne des documents téléchargeables du PLU
- Affichage sur les panneaux associatifs

2.4.3. Information du public sur les lieux des permanences

2.5. Déroulement des permanences

J'ai assuré les 4 permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est n°2017-002 du 13 janvier 2017.

Dates	Jours	Lieu	Heures	Incidents
07 février	mardi	Annexe de l'hôtel de ville	09h00 à 12h00	RAS
16 février	jeudi	Annexe de l'hôtel de ville	14h00 à 17h00	RAS
25 février	samedi	Hôtel de ville	09h00 à 12h00	RAS
10 mars	vendredi	Annexe de l'hôtel de ville	17h00 à 20h00	RAS

2.6. Formalités de fin d'enquête

2.6.1. Recueil des registres et courriers

L'enquête, s'est terminée le 10 mars 2017 à 17h00.

Un registre d'enquête publique contenant un total de 16 observations et 1 courrier (Pièce jointe n°6) a été pris en compte par le commissaire enquêteur.

2.6.2. Communication des observations et courriers et élaboration des thèmes

Le 15 mars 2017, je remettais à Monsieur CAPILLON, maire de Rosny sous-Bois, le procès-verbal de synthèse des observations et courrier et les 3 thèmes concernant le P.L.U. de la ville. (Pièce jointe n°7)

2.6.3. Mémoire en réponse

Le 29 mars 2017, la Ville m'adressait par courriel son mémoire en réponse et m'informait qu'elle me faisait parvenir par courrier postal un exemplaire de ce mémoire. (Pièce jointe n°8).

3-EXAMEN DES OBSERVATIONS **DU PUBLIC**

3.1. Les observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

L'enquête a duré 32 jours du mardi 7 février 2017 au vendredi 10 mars 2017.

A l'issue de celle-ci 16 observations et 1 courrier ont été recueillis dans le registre ou insérés dans la chemise prévue pour les courriers.

La transcription intégrale de ces observations et courrier figure dans la pièce jointe n°4.

Les observations recueillies dans le registre mis en place à la mairie de Rosny sous- bois sont numérotées de 1 à 16.

1 courrier a été adressé dans les délais de l'enquête au commissaire enquêteur.

3.2. Dépouillement des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

Afin de pouvoir mieux en appréhender le contenu, j'ai pris l'option de dépouiller ce courrier et observations selon les thématiques les plus souvent relevées.

Les thématiques que j'ai retenues, au nombre de 3, ont été les suivantes :

1	2	3
Îlot Louise Michel	Emplacement réservé	Modifications

Sur la totalité des 16 observations et 1 courrier, 9 d'entre elles, hors sujet, n'ont pas été retenues.

3.3. Elaboration des thèmes à partir des observations et des courriers

A partir du travail d'analyse et de dépouillement opéré compte tenu des résultats d'occurrences constatées, j'ai élaboré le contenu des 3 thèmes recouvrant la très grande majorité des questions et/ou préoccupations du public exprimées au cours de l'enquête.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan :

- Analyse et synthèse des observations et du courrier recueillis sur le thème au cours de l'enquête,
- Synthèse des documents figurant dans le dossier mis à l'enquête traitant du thème,
- Eventuellement questions complémentaires du commissaire enquêteur

Une fois rédigés, ces thèmes ont ensuite été envoyés à la Ville de Rosny sous- bois pour qu'elle me fasse part de son :

- *Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny sous-bois.*

A réception de l'avis de la ville, j'ai ensuite donné mon :

- Avis du commissaire enquêteur.

Comme indiqué précédemment, la ville de Rosny sous- bois a fait part de son avis et de ses commentaires techniques détaillés sur chacun de thèmes qui lui ont été soumis le 14 mars 2017.

Les réponses de la ville de Rosny sous -bois, ainsi que mon propre avis, sur les 3 thèmes retenus sont développés dans le chapitre suivant de ce rapport consacré à l'appréciation du projet de P.L.U. de la ville de Rosny sous- bois.

4- APPRECIATION DU **PROJET DE MODIFICATION DU** **PLU DE ROSNY SOUS BOIS**

4.1 Le projet de modification du P.L.U. élaboré

L'EPT « Grand Paris Grand Est », désormais seul compétent pour la gestion des documents d'urbanisme, a 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 développements 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 du 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.

4.2. Thèmes ressortant de l'analyse des observations écrites et des courriers au commissaire enquêteur

4.2.1. Thème n°1 sur l'Îlot Louise Michel

4.2.1.1. Les observations et courrier recueillis sur ce thème au cours de l'enquête

Sur l'ensemble des observations et des courriers recueillis au cours de cette enquête, le thème sur l'Îlot Louise Michel a été abordé à 3 reprises.

Ainsi, M. Lacour (courrier n° 1) ne voit pas « comment seront traités les problèmes de stationnement en dehors des parkings prévus dans les immeubles construits. »

L'association « Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron » (ANCA) (observation n°7) regrette « qu'il n'y a aucune justification ni effet positif ou mitigé sur le thème ... , pourtant l'incidence de l'absence de hauteur maximale pour les projets pourrait être évaluée. »

L'observation n° 14 au nom de « l'Association de sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès et des rues voisines » considère que le changement de zonage sur l'îlot Louise Michel, reprenant le zonage spécifique de la ZAC Coteaux Beauclair, apparaît disproportionné sur deux aspects :

- Absence de hauteur
- suppression de la règle de pourcentage d'espace vert et de pleine terre.

L'association estime que pour une harmonie du secteur et afin d'être en cohérence avec le quartier « Les portes de Rosny » récemment construit, cet îlot doit conserver le même zonage, à savoir UA.

4.2.1.2. Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny sous -bois.

La règle d'urbanisme ne réglemente que les conditions de stationnement des véhicules sur les parcelles privatives, en dehors du domaine public.

L'îlot Louise Michel est situé à moins de 500m de la station RER E Rosny-Bois-Perrier et des futures stations de métro de la ligne 11 et de la ligne 15 Grand Paris.

Il est rappelé que la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, a instauré un plafonnement des aires de stationnement exigibles pour tous les logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet.

Cette mesure a été prise pour faciliter la construction de logements et contribuer à une meilleure adéquation entre la demande et l'offre de logement. En effet, dans le tissu urbain dense, certains projets de construction peuvent être bloqués car la réalisation de places de stationnement est impossible sur la parcelle ou trop coûteuse pour que le projet reste économiquement viable.

À proximité des transports en commun, ce plafonnement est renforcé car la demande de logement y est plus forte et les ménages moins motorisés qu'ailleurs. Dès lors, il semble nécessaire de maximiser la surface constructible affectée au logement plutôt qu'au stationnement. C'est le sens de cette disposition qui vise à lever les freins qui peuvent ralentir ou empêcher la réalisation de logements.

Cependant, cette mesure de plafonnement n'établit que les normes minimales de stationnement fixées par les PLU, qui sont opposables au porteur de projet lors du dépôt de permis de construire. Elle n'interdit pas au porteur d'un projet de proposer un nombre supérieur de places par logement si cela lui semble nécessaire et faisable.

Elle peut également avoir un effet levier pour faciliter la mise en oeuvre d'une meilleure gestion du stationnement dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que le projet urbain de l'îlot Louise Michel en cours de définition, en organisant par exemple la mutualisation des parkings et donc en renforçant l'efficacité des places créées.

Les normes fixées aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme sont différenciées 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 ou d'une station de bus en site propre
 - 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*

Ces nouvelles dispositions, s'agissant des logements sont applicables immédiatement et s'imposent en substitution aux normes prévues par le règlement du PLU dans le cas où ces dernières engendreraient la réalisation de plus de places de stationnement que les normes fixées par le Code de l'urbanisme.

Observation n° 07 (les Amis naturalistes des Coteaux d'Avron — ANCA) :

Dans l'évaluation environnementale, l'ANCA remarque qu'il y a aucune justification, ni effet positif ou mitigé concernant l'absence de règle de hauteur pour l'îlot Louise Michel classé en secteur UAr1.

Observation n° 14 (Association de sauvegarde de pavillons de l'avenue J. Jaurès et des rues voisines) :

Le changement de zonage sur l'îlot Louise Michel apparaît disproportionné sur deux aspects :

- Absence de hauteur ;
- Suppression de la règle de pourcentage d'espace vert de pleine terre,

Le projet de l'îlot Louise Michel s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets international « Inventons la Métropole du Grand Paris » dont l'objectif est d'inventer de nouveaux espaces innovants, modèles de la ville durable et intelligente.

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est et la Ville de Rosny-sous-Bois ont souhaité adapter les règles d'urbanisme pour permettre la faisabilité d'un projet au caractère innovant et ambitieux.

Dans les grandes orientations de son PLU, la Ville de Rosny-sous-Bois a engagé une démarche de développement autour des gares tout en préservant et améliorant le cadre de vie des habitants. L'îlot Louise Michel, ainsi que la ZAC du futur éco-quartier Coteaux-Beauclair en cours de lancement, sont une illustration de la volonté municipale de créer des nouveaux quartiers 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, performance environnementale).

L'îlot Louise Michel est déjà classé en zone UA au titre du PLU dont la vocation est dédiée au développement urbain et de l'offre de logements. La présente modification propose de faire évoluer le site en secteur UAr1.

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.

Il est rappelé que 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 ;

4.2.1.3. Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de son 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, et également directement desservi par des infrastructures routières importantes : A86, A3, A103 et RN 186, le classement de l'îlot Louise Michel en zone UAr1 me semble cohérent.



4.2.2. Thème n°2 sur l'emplacement réservé n°C13

4.2.2.1. Les observations et courriers recueillis sur ce thème au cours de l'enquête.

Sur l'ensemble des observations et des courrier recueillis au cours de cette enquête, le thème « Emplacement réservé » a été abordé 1 fois.

Mme BELOSOUKINSKI Danièle (observation n°3) ne s'oppose pas à l'élargissement de la rue des Berthauds, concernée par la création de l'emplacement réservé n°C13.

4.2.2.2. Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny sous-bois.

Pas d'opposition à l'élargissement de la rue des Berthauds.

4.2.2.3. Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de cet avis.

4.2.3. Thème n°3 sur « les modifications proposées »

4.2.3.1. Les observations recueillies sur ce thème au cours de l'enquête

Les modifications apportées au règlement écrit, au Tome 2 du rapport de présentation, justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire, à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux plans de zonage et aux annexes du P.L.U. ont généré de très nombreuses remarques.

Ainsi, M. LACOUR (courrier n° 1) ne comprend pas et juge inacceptable la modification apportée à dans l'article 6.2.5 secteur UAr2 (règlement général).

Il s'interroge également sur la mention « à définir » à l'extrémité nord de la zone UAr2.

L'association « Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron » (ANCA) (observation n°7) s'interroge notamment sur la suppression de l'obligation faite dans les articles 15 visant à imposer le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de chaleur lorsqu'ils existent.

Monsieur BEGUE (observation n°10) souhaite que des précisions et une mise en cohérence entre zones soient apportées au règlement ainsi qu'une meilleure lisibilité aux plans de zonage.

L'observation n° 14 au nom de « l'Association de sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès et des rues voisines » demande des modifications et précisions en zone UAr2 sur le stationnement, retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, retrait par rapport à l'alignement, saillies et débords de balcons.

4.2.3.2. Avis et commentaires techniques de la ville de Rosny sous-bois.

Au sujet de :

- Courrier n° 1 (M. LACOUR

Cette exception se justifie par le fait que le précédent PLU datant de septembre 2009 autorisait des saillies en surplomb de la voirie ou de la marge de recul. Dans le cadre de la ZAC Mare Huguet, certaines constructions ont bénéficié de cette disposition et proposent des balcons en surplomb du domaine public. Pour des questions de cohérence architecturales et urbaines pour les derniers projets de constructions de la ZAC Mare Huguet, il a donc été proposé de rétablir cette disposition.

- Observation n°7 (les Amis naturalistes des Coteaux d'Avron — ANCA) :

Il s'agit d'une lecture erronée de la nouvelle disposition.

En effet, seuls les projets mixtes, c'est-à-dire comprenant plusieurs destinations au sein de ou des construction(s) (habitat/commerces/équipements par exemple), Acomprenant une surface de plancher commerciale supérieure à 2500m² ne sont pas soumis à l'obligation de prévoir 15% d'espaces verts de pleine terre. Ces conditions sont cumulatives. Il ne concerne que des projets qui intègrent une moyenne surface commerciale de 2500 m² SDP. En l'état de connaissance de la programmation de la ZAC Coteaux Beauclair, seul un îlot pourrait répondre à ces critères.

Par ailleurs, il est prévu de compenser par une proportion de 30⁰/0 d'espaces verts complémentaires la suppression de l'obligation de prévoir 15% d'espaces verts de pleine terre. Il faut rappeler que les espaces verts complémentaires peuvent être composés :

- Soit d'espaces verts de pleine terre ;*
- Soit des espaces verts sur dalle (avec un coefficient modérateur)*
- Soit de toitures ou de murs végétalisés.*

En aucun cas, cette nouvelle règle a pour effet de faire disparaître la trame verte.

-Observation n°10 (M. BEGUE) :

- Sur l'article UA 7.2.2, il s'agit d'une erreur de transposition qu'il convient de rectifier.

- Sur l'article UA 6.2 5, une réponse favorable sera donnée à cette demande de correction.

- Sur l'article UA 13.3.1 pour le secteur UAr1, en l'état actuel de l'avancement du projet de la ZAC Coteaux Beauclair aucun argument architectural ou urbanistique ne permet de justifier un assouplissement pour les projets mixtes comprenant des surfaces de bureaux ou d'activités.

- Sur la lisibilité du plan de zonage, les corrections seront apportées afin de disposer des plans de zonage plus clairs et plus lisibles.

- Observation n°16 (RATP)

Le projet de construction de la future station de métro aérienne à l'angle de la ruelle Boissière et de la rue de Lisbonne sera implantée sur un viaduc qui reliera l'avenue G. péri au nœud autoroutier A3/A86. Cette station est située dans la zone UAr1 et dans la zone IJFr du PLU. L'article UF 13 impose la mise en place de 15% d'espaces végétalisés de pleine terre en zone UFr. Cette disposition ne semble pas adaptée au projet de futur parvis La RA TP demande une adaptation de l'article UF13

Cette requête n'a pas de rapport avec les points modifiés présentés dans la présente modification du PLU. Elle ne pourra être étudiée en concertation avec la RATP que dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification du PLU

4.2.3.3. Avis du commissaire enquêteur

Je retiens les avis de la ville qui s'engage, notamment à procéder, aux ajustements et corrections demandés.

4.3. Consultation des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

- Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnée aux articles L.132-7 et L. 132-9 ;

Le projet de P.L.U. a été transmis après la délibération du Conseil de Territoire du 28 novembre 2016 qui l'a arrêté.

L'avis des personnes publiques associées ayant répondu a été joint au dossier et figurait donc à l'enquête.

5- AVIS ET CONCLUSIONS DU **COMMISSAIRE ENQUETEUR**

5.1. Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête ayant duré 32 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU de la commune de Rosny sous-bois,

je considère que :

- L'information sur les risques naturels et risques liés au transport de matières dangereuses a été apportée,
- Les précisions ou modifications sur certaines dispositions du P.L.U. de Rosny sous-Bois 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 ont été apportées.
- La présente modification ne remet pas en cause les éléments de base sur lesquels repose le présent PLU.
- La réponse apportée en ce qui concerne la compatibilité avec le SDRIF conforte cette analyse.

5.2. Conclusions du commissaire enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie de deux réunions dont une avec monsieur le Maire de Rosny sous-bois pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;

Après une visite de la commune pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de modification du PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, me rendre compte de la situation géographique particulière de la commune de Rosny sous-Bois et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après avoir reçu en mairie, au cours de 4 permanences, plus de 60 Rosnéens venus consulter les dossiers du projet de modification du PLU, s'entretenir avec le commissaire enquêteur et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations, dont un grand nombre d'entre elles ne concernait pas l'enquête.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à monsieur le Maire de la commune les différentes observations recueillies et le courrier envoyé lors de l'enquête et reçu en retour ses éléments de réponse,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune,
- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- Considérant que les dossiers sur le projet de modification du PLU mis à l'enquête étaient dans de bonnes conditions de consultation et que leur composition tout comme leur contenu étaient conformes aux textes en vigueur
- Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant les 16 observations portées sur le registre d'enquête relatif au PLU ainsi que le courrier,
- Considérant qu'il émane de ces courriers ou observations des demandes de précisions sur le projet de modification du PLU, des interrogations portant sur les projets envisagés ou l'évocation d'erreurs ou d'omissions constatées, mais de façon majoritaire pas de remise en cause fondamentale des autres grandes orientations de ce PLU,
- Considérant cohérent le classement de l'îlot Louise Michel en zone UAr1,
- Considérant que la présente modification répond à la recherche d'équilibre permettant de satisfaire aux objectifs de construction de logement.

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rosny sous-bois.

Les Pavillons sous-bois,

le 10/04/2017

Le commissaire enquêteur

Pierre Vigéolas

