Participation de l'association à l'enquête publique (7 février-10 mars 2017) sur la modification n°1 du PLU de Rosny-sous-Bois.

1. Remarques concernant le stationnement pour les constructions destinées à l'habitat

Les articles 12 du règlement fixent des normes minimales pour le stationnement des véhicules automobiles selon la destination des constructions.

Ils ajoutent une disposition particulière au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro et à moins de 200m des points d'accès au tramway.

-Modification inscrite au PADD page 25 ;

-Modification inscrite page 43 de l'étude environnementale ;

-Modification inscrite dans le règlement des zones UA, UB, UC, UD, UF ;

« 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) »

« Ils minorent les normes de stationnement à proximité des points d'accès aux transports en commun, permettant ainsi d'économiser des surfaces pour d'autres usages et favorisant le recours aux transports en commun pour les déplacements quotidiens. »

« Effet positif sur le thème : Gestion économe de l'espace / Maîtrise de l'étalement urbain »

→L'ANCA, favorable à la maîtrise de l'étalement urbain, préconise l'affectation des surfaces économisées à des espaces verts naturels de pleine terre.

Page 44 de l'Evaluation environnementale « Le paysage urbain est ainsi en partie préservé de l'emprise de la voiture. Malheureusement, cette disposition ne concerne pas les plus grands parkings, qui sont rencontrés dans la zone UF pour les commerces. »

« Cependant, l'intégration paysagère des parkings dans la zone UF est assurée par des exigences fortes de plantation (cf. infra). »

Effectivement, il est regrettable que la zone UF ne puisse bénéficier de cette disposition.

→ L'ANCA remarque que les surfaces de parking affectées au centre commercial de Rosny 2 et situées à moins de 500m de la gare de Bois Perrier font l'objet du doublement de leur surface actuelle et non pas d'une minoration, sans pour autant participer à la maîtrise de l'étalement urbain et encore moins à une exigence d'intégration paysagère par des plantations.

2. Remarques concernant la création de l'Ilot Louise Michel en zone UAr1

Modifications inscrites :

Page 7 du Rapport de présentation 1 .4

Page 47 du règlement modifié

Page 30, 38 et 45 de l'évaluation environnementale

Page 32, 36 et 37 du PADD

Le PADD page 32 et l'évaluation environnementale page 30 identifient la création de l'îlot Louise Michel en zone UAr1

Le PADD page 36 ajoute l'îlot Louise Michel au quartier Coteaux Beauclair dans la même zone UAr1 avec cette description de l'îlot :

« *Le secteur UAr1 comprend également l'îlot Louise Michel concerné par le projet « Rosny Métropolitain » qui représente pour Rosny-sous-Bois une opportunité de redynamiser un secteur bénéficiant d'un positionnement stratégique d'ampleur métropolitaine et répondant aux enjeux fixés dans le PLU.*

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

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

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

Le PADD page 37, le rapport de présentation page 7 et le Règlement page 47 ajoutent un dispositif réglementaire en zone UAr1 qui articule :

« des règles souples de gabarit, de densité, etc. permettant la réalisation d'un projet urbain mixte et dense :

- l'absence de règles de hauteur et d'emprise au sol,…

- l'obligation de maintenir au moins 15 % de la superficie du terrain en espace de pleineterre assure du maintien d'espaces verts, de gestion des eaux, etc. sur chaque parcelle,

- les projets mixtes comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500m² doivent comprendre en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain.

Ce même dispositif règlementaire s'appliquera au périmètre de l'îlot Louise Michel. »

L'évaluation environnementale page 38 mentionne « NR » dans le tableau des hauteurs maximales pour la zone UAr1.

→L'ANCA remarque qu'il n'y aucune justification ni effet positif ou mitigé décrit sur le thème dans le paragraphe en dessous du tableau. Pourtant l'incidence de l'absence de hauteur maximale pour les projets pourrait être évaluée.

L'évaluation environnementale page 39 mentionne « NR » dans le tableau des emprises au sol et des hauteurs pour la zone UAr1

L'évaluation environnementale page 45 mentionne dans le tableau pour la zone UAr1 « *15% de pleine terre »* mais avec la dérogation qui s'applique aux projets de plus de 2500m² de surface de plancher, l'obligation est ramenée à « *30% en espaces végétalisés complémentaires et aucune autre compensation sur d'autres terrains ».*

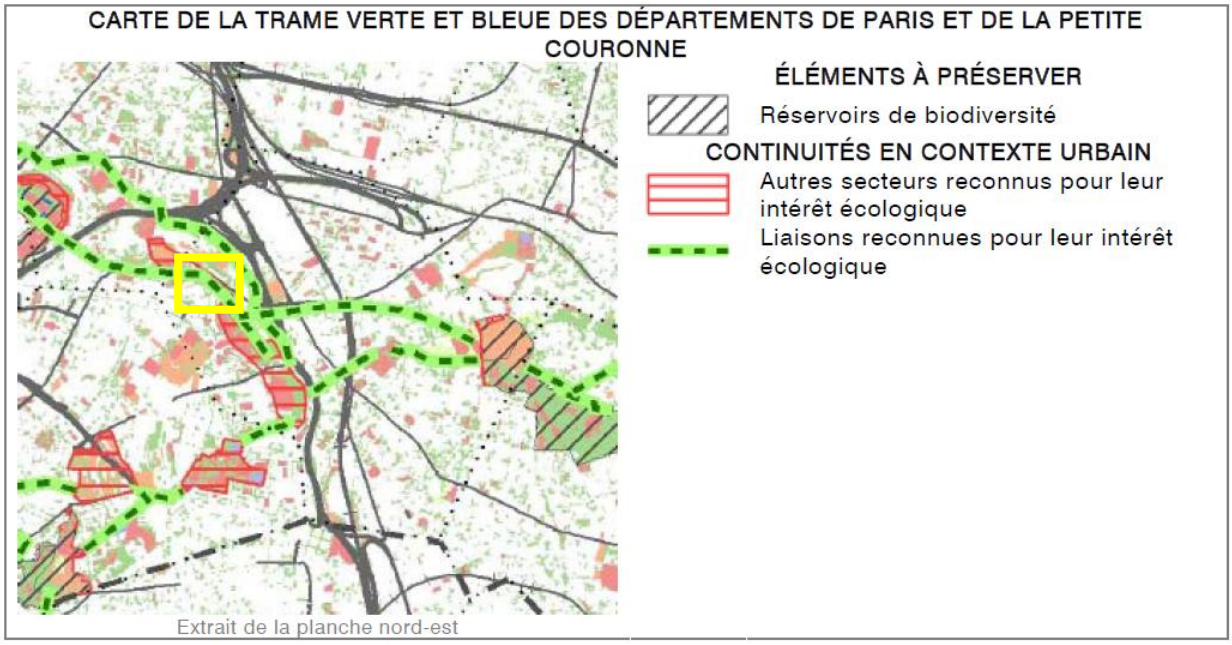
L'ANCA remarque qu'il n'y a aucune justification ni effet positif ou mitigé décrits sur le thème dans le paragraphe en dessous du tableau. Pourtant il devrait y avoir une incidence sur les espaces verts dans la mesure où il n'y a aucun coefficient (NR) et que des espaces verts complémentaires. D'autant qu'il est dit ailleurs qu'il n'y a pas d'incidence majeure environnementale.

Compte tenu de l'objectif affiché de reconstruction de la ville sur elle-même et de mutation vers une ville plus intense particulièrement dans l'Ilot Louise Michel, il est probable que la surface de plancher sera certainement supérieure à 2500m² et en conséquence aucune réglementation sur l'obligation de pleine terre ne s'imposera.

3. La ZAC des Coteaux Beauclair

Elle est aussi en zone UAr1. Dès qu'un projet dépassera les 2500m² de plancher, il dérogera également à l'obligation de pleine terre et à l'obligation d'espaces verts. Le règlement modifié de la zone UR1 permettra donc la disparition de la trame verte prévue dans ce projet.

→L'ANCA rappelle que cette ZAC se situe sur une trame verte identifiée au SRCE (carré jaune sur la carte), entre le parc des Guillaumes (Noisy-le-Sec) et les jardins de la Boissière.

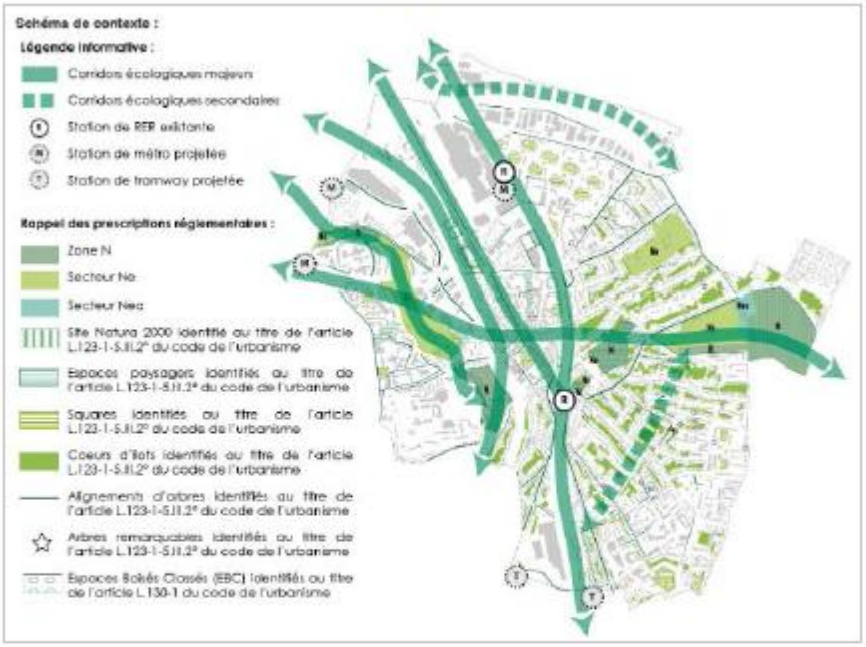


Extrait de la planche nord-est

La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact (Urbaneco, 2015) qui montre un intérêt écologique à prendre en compte et dont nous reproduisons ici des extraits.

Cartographie des enjeux écologiques

5.2.2 Continuités écologiques



Effets :
Le site de la ZAC est directement concerné par la problématique des continuités écologiques. Elle est notamment longée par un corridor sur sa face Sud. Le projet devra par conséquent veiller à ne pas briser ces continuités et les étoffer.

Les mesures d'évitement annonçaient la mise en place d'une charte de chantier vert. Où est cette charte ?

→ l'ANCA demande que la coulée verte prévue dans le nouveau quartier des Coteaux Beauclair soit protégée par le règlement du PLU.

→L'ANCA préconise*, a minima*, la création d'un sous-secteur UAr3 exclusivement pour l'ilôt Louise Michel avec les règles dérogatoires pour les surfaces de planchers supérieurs à 2500m² mais **demande de laisser inchangée la zone UAr1 qui s'applique à la ZAC des Coteaux Beauclair.**

4. Remarques concernant le développement des énergies renouvelables

Modifications inscrites :
Page 28 et 127 du PADD
Page 48, 59 et 66 de l'évaluation environnementale
Page 49, 78, 105, 133 et 162 du règlement modifié

→L'ANCA s'interroge 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. Le tableau de la page 66 est particulièrement explicite puisqu'il supprime même tous les indicateurs de suivi de nombre de logements raccordés dans les données des permis de construire et déclaration de travaux.

La ville a fait procéder pourtant à d'importants travaux d'installation des réseaux souterrains dans tout le centre-ville et dans la zone UA en particulier. Si les autorisations de construire sont dispensées de l'obligation de raccordement, sont-elles aussi dispensées, dans les secteurs pourvus à l'avenir en géothermie, de le prévoir dans les permis de construire, et donc d'installer le dispositif technique à l'intérieur des bâtiments ?
Pourquoi le réseau de chaleur n'est-il pas privilégié ?
→L'ANCA demande que les raisons de cette modification, qui va à l'encontre du plan climat-énergie, soit clairement explicitée.

L'ANCA émet un avis défavorable à cette modification n° 1 du PLU de Rosny-sous-Bois. L'îlot Louise Michel et la ZAC des Coteaux Beauclair ne doivent pas avoir le même règlement de zone.