

Le Président

CCD/CD/18-0020

Grand Paris Grand Est
Monsieur Michel TEULET
Président
201 allée de Gagny
93390 Clichy-sous-Bois

Bobigny, le 9 mars 2018

Pôle Territoire Economie Aménagement Mobilité
Affaire suivie par : Céline CRON-DARRACQ
☎ 01 48 95 11 61 - ✉ ccrondarracq@cci-paris-idf.fr

Objet : Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Rosny-sous-Bois

Monsieur le Président,

Par lettre reçue le 27 février 2018, vous avez bien voulu adresser, pour avis, à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Rosny-sous-Bois et je vous en remercie.

Les principales modifications sont les suivantes :

- **prendre les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre du projet de la station de métro Coteaux Beauclair sur le prolongement de la ligne 11.** Pour rappel, le projet de prolongement de la ligne 11 du métro parisien de « Mairie des Lilas » à « Rosny-Bois-Perrier » a été déclaré d'utilité publique le 28 mai 2014. Cet arrêté impliquait la mise en compatibilité du PLU. Aujourd'hui, l'article 13, relatif aux espaces verts, de la zone UF du règlement du PLU ne permet pas la réalisation du parvis de la gare tel que défini dans le projet. De fait, la RATP, maître d'ouvrage, a sollicité l'EPT Grand Paris Grand Est afin de dispenser de traitement en espaces végétalisés et de plantations les « constructions et installations nécessaires aux services de transports publics ».
Sur ce point, la CCI Seine-Saint-Denis est favorable aux modifications réglementaires demandées qui restent très marginales et directement liées à un équipement majeur, facteur d'attractivité pour le territoire ;
- changer le règlement sur des points précis liés à l'aspect architectural des constructions dans les zones pavillonnaires (zone UD) et de transition (UB). Il s'agit là d'imposer un degré minimum de 20 % à la pente des toitures. **La CCI n'a pas de remarque sur ce point.**
- **apporter des évolutions réglementaires dans la zone d'activités Montgolfier.** En effet, le règlement du PLU de 2015 a fortement contraint les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à destination commerciale dans les zones d'activités Montgolfier et de la Garenne, classées en zone UFa. Toutes les nouvelles demandes de création de commerces n'y sont désormais plus autorisées afin de préserver la vocation industrielle, artisanale ou tertiaire de ces espaces. Pourtant, la municipalité a constaté, à posteriori, qu'elle ne prévoyait pas de disposition

pour les bâtiments commerciaux existants, notamment dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension. De fait, il est proposé de rajouter une disposition dans l'article UF2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumise à condition, pour permettre aux commerces déjà présents d'effectuer des travaux de réhabilitation ou d'extension du secteur UFa, dans la limite de 10 % de la surface plancher.


En 2015, la CCI Seine-Saint-Denis avait incité la municipalité de Rosny-sous-Bois à instituer cette restriction du commerce sur les zones d'activités afin de préserver les activités industrielles et artisanales. Néanmoins, la question du devenir des commerces déjà existants est une question majeure et la réponse réglementaire qui y est apportée nous semble satisfaisante.

- étendre le secteur UFa1 de La zone d'activités Montgolfier dans laquelle les constructions à usage de commerces sont autorisées. Dans un souci d'harmonisation des activités avec la commune de Villemomble, il est proposé d'étendre l'autorisation de création de commerces sur les parcelles situées entre l'autoroute A103, la voie ferrée et la rue de l'Espérance, en limite avec Villemomble. **La CCI Seine-Saint-Denis comprend cette demande du point de vue du fonctionnement urbain et ne s'y oppose pas.**
- répondre aux observations de l'Etat lors de l'approbation de la révision du PLU de 2015. Le préfet a fait un rappel à la loi en indiquant à la municipalité que « si le règlement peut définir l'affectation des sols et la nature des activités,..., il n'autorise pas les auteurs des plans locaux d'urbanisme à formuler des prescriptions sur la nature des matériaux devant être employés pour la réalisation des constructions ». **Suite à cette remarque de l'Etat, cette disposition réglementaire a été supprimée.**
- clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme. Concernant l'alignement des rez-de-chaussée commerciaux autorisé en zone UA, le règlement a omis de préciser que cette mesure était également valable pour le sous-secteur UAd. **La CCI Seine-Saint-Denis appuie cette demande qui consiste simplement à faire correspondre la règle d'implantation des constructions avec les linéaires commerciaux préalablement identifiés.**
- modifier la liste des emplacements réservés. L'emplacement C4 instauré au profit de la Ville pour la réalisation d'un espace vert est abandonné. Il est proposé de lever cet emplacement réservé dans sa totalité. **La CCI remarque que cette modification est tout à fait conforme à la règle d'utilisation des emplacements réservés.**

Au final, notre compagnie constate que les changements ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni l'équilibre général du plan local d'urbanisme.

Compte tenu des éléments précédemment cités, la CCI Seine-Saint-Denis émet un avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Rosny-sous-Bois.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Tres cordialement

Danielle DUBRAC