

Modification n°1

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

1.2



PLU

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

1.2. RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 2: JUSTIFICATIONS DU PADD, DES OAP ET DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Rapport modifié

Sommaire du Tome 2

PARTIE A. OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU	7
---	---

PARTIE B. CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	8
---	---

1. Les orientations et objectifs du PADD	8
--	---

a) Poursuivre un développement équilibré et durable : une ville Responsable et dynamique.....	8
(1) Une ville d'accueil dans l'est parisien□: préserver les équilibres sociaux et démographiques de Rosny-sous-Bois	8
(a.) Une production de logements soutenue	8
(b.) Développer une offre de logements intermédiaires	9
(2) Une ville dynamique : valoriser le rayonnement commercial de Rosny-sous-Bois et diversifier l'activité économique	10
(3) Une ville facile à vivre : maintenir une offre et une qualité de service aux habitants.....	11
b) Valoriser le cadre de vie : une ville attractive	12
(1) Une ville verte.....	12
(2) Une ville patrimoniale et culturelle	13
(3) Une ville agissant vers la réduction des consommations énergétiques du bâti.....	13
c) Faciliter les déplacements : une ville connectée	13
(1) Intégrer les infrastructures de communication au paysage et améliorer le plan de circulation	13
(2) Développer les différents modes de déplacements actifs	14
(3) Organiser la mobilité autour des transports en commun	14
(4) Restructurer et requalifier les entrées de ville	15

2. Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces dans le PADD	16
--	----

PARTIE C. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	17
---	----

1. Présentation générale des évolutions dans le cadre de la révision du PLU	17
---	----

a) Les grands principes d'évolutions du zonage	17
b) Les évolutions majeures du règlement	18
(1) Présentation générale du règlement	18
(a.) L'organisation du règlement	18
(b.) Les règlements de zone et leurs évolutions	18
(2) La présentation des dispositions générales et des articles du règlement	19
c) L'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation	30

2. Le dispositif réglementaire (hors volet patrimonial)	31
a) Poursuivre un développement équilibré et durable	31
(1) Le développement urbain et de l'offre de logements	31
(a.) Le centre-ville : zone UA hors secteur	31
(b.) Les secteurs de projet	34
(b.) Le tissu de transition : la zone UB	44
(c.) Les secteurs d'habitat collectif : la zone UC	47
(d.) Le tissu à dominante pavillonnaire : la zone UD	48
(e.) La diversification de l'offre de logements	51
(f.) Synthèse de la production de logements	53
(2) La diversité des fonctions urbaines	54
(a.) Le principe de mixité des fonctions dans les zones mixtes	54
(b.) Le développement du commerce de proximité	54
(c.) La zone à vocation économique : la zone UF	56
(3) Un encouragement à l'amélioration des performances énergétiques	58
b) Valoriser et mettre en valeur le cadre de vie et faciliter les déplacements	60
(1) La mise en valeur de la trame verte	60
(a.) La zone naturelle	61
(b.) La préservation des éléments de paysage, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme	63
(c.) Les espaces boisés classés (EBC)	77
(d.) Carte de synthèse des outils de préservation de la trame verte	78
(e.) L'orientation d'aménagement et de programmation trame verte	79
(2) Une préservation du patrimoine renforcée	81
(3) Le renforcement de la trame verte et l'amélioration des déplacements : les emplacements réservés	82
3. Le volet patrimoine du dispositif réglementaire	84
a) Préambule	84
b) La délimitation des secteurs patrimoniaux et des bâtiments remarquables	85
(1) Les ambiances urbaines	85
(2) Les ensembles urbains cohérents	90
(3) L'évolution du tracé des secteurs patrimoniaux	91
(4) Les architectures isolées	93
c) La justifications des règles patrimoniales	99
(1) La justification de la règle sur le secteur historique n°1	99
(2) La justification de la règle sur le secteur de centre-ville n°2	101

(3) La justification de la règle sur les secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2).....	102
(4) La justification de la règle sur les secteurs paysagers et urbains	103
(5) La justification de la règle sur les éléments remarquables	104
4. Evolutions des superficies dans le cadre de la révision du PLU	105
PARTIE D. DOCUMENTS CADRE SOUMIS A EVALUATION	106
1. Documents-cadres avec un rapport de compatibilité	108
a) Schéma directeur de la région Île-de-France.....	108
(1) Principes	108
(2) Orientations du SDRIF	108
(3) Le SDRIF et le territoire de Rosny-sous-Bois.....	109
(4) Compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF	112
(a.) Polariser et équilibrer	112
(b.) Relier et structurer	113
(c.) Préserver et valoriser	114
b) Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France.....	116
(1) Principes	116
(2) Les dispositions du PDUIF.....	116
(3) Compatibilité du projet de PLU avec le PDUIF	117
(a.) Mise en œuvre des actions du PDUIF	117
(b.) Respect des prescriptions du PDUIF.....	117
c) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.....	119
(1) Principes	119
(2) Les orientations fondamentales du SDAGE.....	119
(3) Compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE.....	120
2. Documents-cadres avec un rapport de prise en compte	121
a) Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France	121
(1) Principes	121
(2) Les objectifs du SRCE	121
(3) Prise en compte du SRCE dans le projet de PLU	122
b) Schéma Régional Climat-Air-Énergie d'Île-de-France & PCET de la Seine-Saint-Denis	124
(1) Principes	124
(2) Les dispositions du SRCAE	125
(3) Dispositions du PCET de la Seine-Saint-Denis	125
(4) Prise en compte du SRCAE et du PCET dans le projet de PLU.....	127

PARTIE E. JUSTIFICATIONS DU PADD AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT	128
1. Enjeux environnementaux pris en considération	128
a) Contexte international et national	128
(1) Lutte contre le changement climatique, maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables.....	129
(2) Préservation des ressources naturelles peu ou pas renouvelables	129
(3) Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et restauration des continuités écologiques.....	130
(4) Promotion de la santé et du bien-être, lutte contre les pollutions, risques et nuisances...	130
b) Enjeux du territoire de Rosny-sous-Bois	131
(1) Atténuer les fortes coupures urbaines	131
(2) Lutter contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain	131
(3) Résorber les discontinuités de la trame écologique	131
2. Un projet urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie	132
a) Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces vert et continuités écologiques	132
(1) La préservation des espaces ouverts	132
(2) La prise en compte et le renforcement des continuités écologiques.....	132
(3) La valorisation de la « nature en ville »	132
b) Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES.....	133
c) La prise en compte du principe de prévention.....	133
d) Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol.....	133
3. Un projet urbain qui répond aux enjeux environnementaux locaux	134
a) Atténuation des coupures urbaines	134
b) Lutte contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain.....	134

Partie A. Objectifs de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois a été approuvé le 24 septembre 2009.

Par délibération du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU et a précisé les objectifs de cette révision :

- “ la suppression de l'espace boisé classé du parc du Plateau d'Avron. La Ville de Rosny-sous-Bois a engagé une étude de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation d'une partie du parc intercommunal du Plateau d'Avron sur une surface d'environ 10 ha. La première phase du projet (pré-verdissement) a été présentée dans le cadre de l'appel à initiatives lancé récemment par Paris-Métropole. La réalisation des deux phases (pré-verdissement et réalisation définitive) nécessite la révision du PLU pour lever l'espace boisé classé.
- l'amélioration du dispositif patrimoine pour une meilleure protection,
- l'intégration des évolutions juridiques récentes liées aux lois Grenelle 1 et Grenelle 2, la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de source renouvelable, la valorisation de la nature en ville,
- l'intégration de la démarche du PLH,
- adaptations diverses :
 - une meilleure intégration paysagère des constructions : charte Agenda 21 (cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales)
 - une réflexion sur les alignements,
 - une intégration des demandes préfectorales d'ajustement des règles existantes,

Dans les développements ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 24 septembre 2009 et est nommé PLU2 le projet de PLU révisé.

Partie B. Choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le PADD s'organise autour de trois grands axes :

- poursuivre un développement équilibré et durable : une ville responsable et dynamique
- valoriser le cadre de vie : une ville attractive
- faciliter les déplacements : une ville connectée

a) Poursuivre un développement équilibré et durable : une ville Responsable et dynamique

(1) Une ville d'accueil dans l'est parisien : préserver les équilibres sociaux et démographiques de Rosny-sous-Bois

(a.) Une production de logements soutenue

Le PADD rappelle que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) prévoit de concentrer le développement de l'agglomération parisienne en proche couronne, par une densité urbaine accrue, pour éviter l'urbanisation des terres naturelles et agricoles de grande couronne. L'Etat prévoit la production de 70 000 nouveaux logements chaque année à répartir sur la Région : 35 000 logements pour assurer le maintien de la population actuelle, 25 000 pour accueillir les nouveaux arrivants et 10 000 pour répondre aux besoins supplémentaires liés au développement économique du Grand Paris.

La ville de Rosny-sous-Bois est appelée à fortement contribuer à cet objectif. Le rythme de construction de logements neufs doit augmenter.

Conformément aux objectifs définis par le SDRIF visant à " accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire ", le PADD prévoit de maintenir un effort de construction important en doublant le nombre logements créés. Entre 2003 et 2009, le nombre moyen de logements créés par an était en moyenne de 154, soit l'équivalent du point mort de la construction (155 logements par an). Le PLU fixe l'objectif de produire 325 logements par an.

Les infrastructures de transport sont des vecteurs de valorisation des quartiers desservis et le devenir des abords des futures stations de Métro doit être anticipé.

Elles justifient des approches urbaines spécifiques pour évaluer les besoins et le potentiel de renouvellement. A l'horizon de la mise en service des projets de transports en commun, l'objectif de construction de logements neufs sera de 325 par an. Les abords de la gare Rosny-Bois-Perrier figurent parmi les secteurs à fort potentiel de densification, décrits par le SDRIF comme offrant un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis.

Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le PADD met en avant les secteurs de projets situés à proximité des futures gares permettant de répondre à cet objectif, en cohérence avec l'objectif du PDUIF visant à “ orienter l'urbanisation et intensifier la ville autour des axes de transports structurants et optimiser le fonctionnement urbain à leurs abords “ :

- ZAC de la Mare Huguet : opération mixte en cours de réalisation, avec une programmation centrée sur le logement (530 logements dont 113 logements sociaux, et 344 chambres en résidences étudiantes), qui permettra de renouveler l'offre en direction des étudiants, des jeunes et des familles,
- ZACs Saussaie Beauclair / Gabriel Péri : ces ZACs situées aux abords de la future station Londeau-Domus doivent constituer des quartiers mixtes mêlant activités, logements, équipements et commerces,
- Secteur Brément : situé en limite de Noisy-le-Sec et à proximité de la station Londeau Domus et du pôle multimodal Rosny-Bois Perrier, il bénéficie d'une bonne visibilité depuis l'échangeur A3/ A86,
- Secteur Grand Pré : situé à proximité de la station Rosny Bois Perrier (future interconnexion RER E, Métro 11 et 15), il possède un fort potentiel de développement. La programmation de ce secteur devrait être mixte, permettant de mêler logements, activités et équipements publics et de recréer un front urbain mixte le long de l'avenue De Gaulle.

Le PADD identifie également des secteurs urbains avec un potentiel de transformation et de construction :

- le centre-ville, dont la vocation de polarisation et d'échange doit être encore renforcée et étendue au-delà du périmètre des infrastructures routières et ferrées,
- la recomposition du secteur Bois Perrier et en particulier du patrimoine d'ICF la Sablière afin de faciliter les liaisons vers la gare, développer une nouvelle offre de logement et restructurer le centre commercial de proximité.
- les abords des grands axes (Jean Jaurès, Lech Walesa, Gabriel Péri/John Kennedy) feront l'objet d'une densification préférentielle. Les nouvelles opérations devront permettre de reconstituer des fronts urbains continus et contemporains, favorisant une intégration harmonieuse des projets dans leur tissu. Les transitions entre bâtis individuels et collectifs, ainsi que les transitions entre front urbain et cœur d'îlots, devront faire l'objet d'un traitement spécifique permettant leur intégration.

Le « secteur Nord » de la ville de Rosny-sous-Bois, qui intègre ces grands secteurs de projets et les futures stations de métro, est l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Construite à une échelle urbaine ambitieuse, cette OAP permet de dessiner en cohérence les grandes lignes de l'aménagement des futures ZAC et les principes de liaisons à développer entre les gares et les différents quartiers.

Si le PADD promeut un développement important dans les secteurs de projets, il entend également préserver d'autres caractéristiques de l'identité de Rosny-sous-Bois, notamment ses quartiers pavillonnaires, en encadrant leur évolution à la parcelle, et en portant une attention particulière au paysagement et aux cœurs d'îlots, particulièrement présents sur les coteaux accompagnant la trame écologique de la corniche des forts et au sein des quartiers pavillonnaires.

(b.) Développer une offre de logements intermédiaires

La ville de Rosny-sous-Bois connaît une croissance démographique portée par un solde naturel largement excédentaire (1,18% entre 1999 et 2008) et l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire. La commune entend poursuivre sa croissance démographique et préserver les équilibres sociaux en poursuivant le développement d'une offre locative sociale et intermédiaire en parallèle d'opérations d'accession libre. L'objectif de la Ville est de maintenir un taux de 25% de logement social sur le territoire.

Ces logements pourront être produits en construction neuve, mais également sous la forme d'opérations ponctuelles d'acquisition-amélioration. Sur l'ensemble du territoire communal, la mixité de l'offre nouvelle de logements intermédiaires et sociaux sera recherchée, afin de permettre l'accueil de différentes catégories de population, conformément au PLH. Au sein des secteurs d'aménagement, une mixité fonctionnelle et sociale sera également recherchée.

Dans un contexte de tension immobilière, la principale difficulté est de retenir les familles avec enfants sur le territoire. Le PADD a pour objectif de favoriser le maintien des habitants et l'accueil de nouvelles populations. La ville souhaite se donner les moyens d'orienter la production de logements vers les familles à la recherche de logements de taille intermédiaire ou grande.

Ces objectifs seront traduits réglementairement et spatialisés au sein du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, du règlement du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Développement des quartiers mixtes ». En accord avec le Programme Local de l'Habitat, des ratios en matière de typologie des logements seront à rechercher au sein des futures opérations afin de favoriser la production de grands logements.

(2) Une ville dynamique : valoriser le rayonnement commercial de Rosny-sous-Bois et diversifier l'activité économique

Rosny-sous-Bois dispose à l'échelle de la Métropole d'un rayonnement économique important, qui s'appuie sur des activités commerciales puissantes portées par les centres régionaux de Rosny II et de DOMUS. Ces deux équipements commerciaux bénéficient d'un excellent positionnement sur les axes structurants du réseau ferroviaire et routier francilien.

La ville connaît une dynamique de l'emploi assez favorable, en développement continu depuis quinze ans, et le nombre d'entreprises est toujours croissant. Selon les données de l'Observatoire de l'Emploi, entre 1999 et 2009, le nombre d'emploi offerts sur Rosny-sous-Bois, a augmenté sensiblement selon un rythme de +1,14% par an.

L'emploi tertiaire s'ancre plus difficilement sur le territoire, en partie à cause de l'image trop commerciale de Rosny. L'ouverture de l'hôtel d'entreprises dans la ZAC de Nanteuil contribue à la diversification de l'offre tertiaire dans le secteur Nord de la ville.

Certains espaces économiques souffrent de l'obsolescence de leurs infrastructures, comme la Zone d'activité Montgolfier (en cours de requalification) et, dans une moindre mesure, la Zone de la Garenne.

Les grands pôles économiques rosnéens sont insuffisamment reliés au centre-ville.

Ils fonctionnent séparément, en dépit de complémentarités manifestes. Cela s'explique notamment par une configuration urbaine marquée par de grandes ruptures physiques liées aux infrastructures routières et ferroviaires.

Dans un contexte favorable avec l'arrivée de nouvelles dessertes transports (tramway et métro) le PADD cherche à améliorer, renforcer et recycler ses espaces économiques situés au Nord et au Sud. Par ailleurs, tant sur le plan urbain que sur le plan fonctionnel, il souhaite réaffirmer les liens entre les différents espaces économiques de la ville : zones d'activités et centre-ville, afin de valoriser les complémentarités et favoriser les synergies potentielles. Il tend à renouveler l'image économique de Rosny sur la scène économique du Grand Est francilien.

Les perspectives de développement économique doivent s'appuyer sur le redéploiement des grands secteurs économiques et commerciaux et à l'intensification des liens qu'ils entretiennent avec le centre-ville. Le PADD prévoit :

- l'élargissement du Centre-ville au Nord le long de l'avenue du général de Gaulle, et la formalisation d'une continuité morphologique et urbaine avec Rosny II et DOMUS,
- la constitution d'une continuité commerciale le long de l'avenue du Général de Gaulle,
- la mise en œuvre de programmes mixtes dans les ZACs Saussaie Beauclair / Gabriel Péri,

- l'amélioration de la trame des espaces publics et des franchissements piétons, qui doit permettre le développement de synergies entre les deux centres commerciaux et une amélioration de la desserte des quartiers avoisinants,
- la requalification et l'extension de la future zone Montgolfier,
- la reconquête au Sud de la zone de la Garenne,
- un développement conjoint entre le secteur de la Garenne et celui de Péripole avec la Ville de Fontenay.

(3) Une ville facile à vivre : maintenir une offre et une qualité de service aux habitants

Les Rosnéens disposent d'une offre d'équipements complète et variée pour une ville de 41 000 habitants dans les domaines de la culture, des sports et des loisirs. L'analyse des évolutions démographiques a montré que Rosny-sous-Bois bénéficiait d'un solde naturel largement excédentaire en raison d'une natalité active sur la commune. Le taux d'équipements Petite Enfance est très satisfaisant et les capacités d'accueil ont été optimisées. Pour autant, ces équipements Petite Enfance peinent de plus en plus à satisfaire la demande en garde des jeunes actifs, d'autant que la Ville souhaite favoriser leur accueil sur le territoire. Les structures du centre-ville à proximité du RER doivent faire face à une demande sans cesse grandissante. L'offre d'équipements à destination des seniors est significative par rapport à d'autres communes du département, mais le vieillissement de la population risque de rendre insuffisante cette offre dans les prochaines années.

Les commerces de proximité sont très appréciés des habitants et participent à l'animation du territoire et des quartiers. Le secteur du centre ville est couvert par un périmètre de sauvegarde du commerce. La qualité de l'espace public participe grandement à l'attractivité d'un centre ville. Aujourd'hui des projets portés par la Ville sont à l'œuvre afin d'accroître la fonctionnalité et la lisibilité de l'espace public, et par conséquent de préserver et revitaliser les commerces.

Le développement de Rosny-sous-Bois doit être réalisé en conservant la mixité des fonctions urbaines et un équilibre entre nombre d'emplois et d'habitants, qui font aujourd'hui sa force. Rosny-sous-Bois doit demeurer une ville équilibrée et attractive, où il est possible d'habiter, de travailler, de faire ses achats, de se divertir, de se promener, et de se rencontrer. Il doit traduire l'objectif du SDRIF consistant à " renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants ".

En réponse à ces objectifs le PADD propose d'agir à plusieurs niveaux :

- renforcer le développement d'équipements destinés à l'enfance et à la petite enfance dans les prochains projets d'aménagement, notamment dans les ZACs de la Saussaie Beauclair / Gabriel Péri,
- créer des terrains de sport de proximité et restructurer les équipements sportifs du plateau d'Avron et rénover une partie des équipements sportifs communaux,
- offrir de nouveaux espaces de respiration aux rosnéens avec notamment la création du futur parc du Plateau d'Avron,
- assurer une continuité commerciale entre le centre-ville et Rosny II en encourageant l'implantation de commerces le long de l'avenue du Général De Gaulle,
- permettre le développement de quartiers mixtes mêlant activités, logements, équipements et commerces.

b) Valoriser le cadre de vie : une ville attractive

(1) Une ville verte

La topographie de Rosny offre une mise en scène du naturel en milieu urbain. La ville de Rosny-sous-Bois se caractérise par une présence du végétal aérien significative, mais pas forcément bien lisible et appropriable. En effet, les espaces verts comprennent d'une part, une proportion importante de délaissés routiers ou boisements de faible qualité écologique et esthétique, et d'autre part, des espaces non accessibles car situés en espaces privés ou en zones interdites (comme le Fort ou le Golf). Pour autant, la part du végétal participe à la qualité des ambiances urbaines et donc à la qualité du cadre de vie, élément fondamental de la valorisation de l'attractivité de la ville.

Le PADD ambitionne également de développer une offre en espaces verts fonctionnels de différentes échelles satisfaisant les besoins de l'ensemble de la population, en renforçant l'offre actuelle en espaces verts publics à travers l'aménagement de squares et jardins de proximité sur l'ensemble du territoire communal. Les objectifs du PADD relatifs à la trame verte vise à pérenniser, en cohérence avec les objectifs du SDRIF, visant à " pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ".

Le PADD prévoit de renforcer la trame verte de Rosny à plusieurs niveaux :

- les espaces verts de Rosny-sous-Bois sont inscrits à l'échelle régionale dans la trame verte, telle que définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). La réalisation des aménagements paysagers du parc du plateau d'Avron participeront à la concrétisation de la coulée verte régionale de la Corniche des Forts de l'Est, reliant selon un axe Est-Ouest les différents pôles de verdure de la ville,

La préservation des espaces verts participant à la coulée verte régionale assure de la prise en compte de l'identification par le SDRIF du golf de Nanteuil au titre des espaces verts et des espaces de loisirs, du Bois de Rosny au titre des espaces verts et de loisirs d'intérêt régional à créer et des trois continuités identifiées par le SDRIF sur le territoire de Rosny (entre le Bois de Rosny et Parc Monceau, entre le golf de Nanteuil et les espaces verts de Romainville, et à travers le Plateau d'Avron

- la préservation de la biodiversité et le verdissement de la ville devront être intégrés dans les programmes de construction de nouveaux logements à proximité des nouveaux transports en commun et des grands axes,
- les vues entre le bas et le haut des coteaux sont protégées afin de mettre en valeur à la fois le relief et les cœurs d'îlots végétalisés,
- les espaces pavillonnaires sont des réservoirs importants de biodiversité à l'échelle de Rosny-sous-Bois. Le PADD permet de renforcer la protection de ces espaces en limitant en tout ou partie la constructibilité des cœurs d'îlots, et en obligeant à la végétalisation (de préférence en pleine terre) d'une partie des espaces libres, par exemple dans un retrait paysager conséquent, ce qui permet également de lutter contre l'imperméabilisation des sols aggravant le risque d'inondation urbaine.

Afin de compléter les orientations définies dans le PADD et le dispositif réglementaire du PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte » vient en complément. Cette OAP a pour objectif d'améliorer le fonctionnement de la trame écologique de Rosny-sous-Bois par des prescriptions sur la quantité et la qualité de la végétalisation de tous les espaces publics créés ou requalifiés dans le cadre des projets urbains.

(2) Une ville patrimoniale et culturelle

La ville de Rosny-sous-Bois dispose d'une offre d'équipements culturels bien proportionnée pour une ville de 41 000 habitants à la porte de Paris. L'école Nationale du Cirque et la ferme pédagogique située sur le plateau d'Avron sont des équipements phares pour la ville. La commune dispose de plus d'un patrimoine naturel remarquable qu'il s'agit de protéger et de renforcer. Son patrimoine d'architecture mineure est également digne d'intérêt. C'est sur l'ensemble de ces points que la commune de Rosny a souhaité s'appuyer pour aller vers une valorisation de l'image de la ville. L'objectif est à la fois de préserver ces ensembles naturels et urbains de qualité et d'en favoriser la diffusion auprès du public. Le PADD cherche à valoriser l'image de Rosny en :

- préservant et renforçant certains éléments naturels et paysagers remarquables par la mise en place de mesures de protection et de gestion adaptées,
- préservant les quartiers pavillonnaires qui participent au maintien de la biodiversité sur le territoire,
- valorisant le patrimoine culturel, architectural et écologique de la ville.

(3) Une ville agissant vers la réduction des consommations énergétiques du bâti

La ville de Rosny-sous-Bois se caractérise par une répartition des émissions de GES (taux de CO2) majoritairement par les émissions du bâti pour plus de 80% et 20% pour la mobilité quotidienne ; et une part élevée pour le bâtiment résidentiel (70% des émissions totales du bâti par rapport au bâti économique). Celles-ci sont liées surtout à la part du chauffage dans la consommation d'énergie finale des bâtiments antérieurs à la réglementation thermique de 1975. Cette proportion de logements représente environ 64% des bâtiments résidentiels à Rosny.

Le PADD met en évidence les secteurs les plus énergivores, sur lesquels les actions pourront être engagées en priorité, sachant que dans l'ensemble du tissu nombre de bâtiments demande une amélioration thermique. Sur ces secteurs, une réflexion spécifique mérite d'être encouragée pour le développement de réseaux de chaleur, raccordés à des chaufferies performantes alimentées par du bois, la géothermie profonde ou d'autres sources alternatives, comme le réseau d'eaux usées ou de la chaleur provenant de Data Center... Par ailleurs, le PLU sera vigilant à l'intégration systématique dans les nouvelles opérations de solutions de dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie.

c) Faciliter les déplacements : une ville connectée

Rosny dispose d'une très bonne desserte par la route et les transports en commun. Cette offre de transports en commun sera bientôt complétée par :

- le prolongement de la ligne 11 du métro à l'horizon 2020 et la création de trois stations : Boissière, Londeau-Domus et Bois-Perrier,
- le prolongement du tramway T1 en 2017 avec deux stations : Victor Hugo et Faidherbe,
- la construction de la ligne 15 du Métro du Grand Paris, qui devrait desservir la station Bois-Perrier, à partir de 2025 pour le tronçon Saint-Denis Pleyel - Rosny-sous-Bois et 2030 de Rosny-sous-Bois à Champigny,
- le prolongement de la ligne RER E jusqu'à Mantes-la-Jolie, qui permettra d'ici 2022 de relier directement Rosny-sous-Bois à la Défense.

(1) Intégrer les infrastructures de communication au paysage et améliorer le plan de circulation

Aujourd'hui les voies nationales et départementales Rosny-sous-Bois sont bien reliées au réseau autoroutier, ce qui autorise des liaisons avec tous les pôles de développement de l'Est Parisien. Sur le territoire de Rosny, elles permettent de rejoindre les principaux pôles d'activités de la ville.

Toutefois, le développement de Rosny-Sous-Bois ne se fera pas sans une amélioration de la qualité des déplacements. L'objectif du PADD est de permettre aux habitants de mieux se déplacer dans la ville, dans tous les quartiers et aux différentes échelles de distance, de proximité ou éloignée.

Pour cela, il est nécessaire à la fois de réduire les effets néfastes de la circulation automobile, de limiter les coupures liées aux infrastructures routières et ferroviaires, de développer l'usage des transports en commun et d'agréments les parcours piétons et cyclistes. Pour cela, le PADD prévoit :

- de renforcer les liaisons inter-quartiers en définissant une maille structurante à valoriser et compléter en intégrant les principaux équipements, services, nouveaux programmes et transports en commun,
- d'améliorer les conditions de circulation en différenciant les types de trafic (desserte, transit intercommunal, accès aux grandes infrastructures) par la mise en place d'un schéma de circulation pour permettre le contournement du centre-ville et le retour du trafic de transit sur les grands axes,
- d'aménager les voies primaires nationale et départementale pour valoriser la qualité des espaces publics dans la traversée de la ville, et de favoriser les continuités de part et d'autre des voies du RER.

(2) Développer les différents modes de déplacements actifs

En l'absence d'un schéma de mobilité continu pour les cycles et les piétons, la traversée de la ville reste à améliorer. La forte présence de transports en commun lourds peut permettre de développer l'usage des modes doux sur le territoire communal et améliorer la diffusion de cette accessibilité dans les quartiers. L'objectif du PADD est de faciliter les déplacements entre les quartiers.

Le développement du territoire doit être accompagné d'une amélioration de la qualité des déplacements, en cohérence avec l'objectif du PDUIF visant à " concevoir des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) ".

Les projets de transport en commun doivent être accompagnés de mesures favorisant leur utilisation et leur accessibilité :

- en favorisant, à travers les formes urbaines des nouvelles opérations, l'accessibilité aux stations de transport en commun,
- en créant un maillage de liaisons actives (piétons et vélos) cohérent, continu et sécurisé entre les quartiers et les différents pôles d'attractivité de la commune (commerces, écoles, équipements culturels...),
- en aménageant les espaces publics à proximité des pôles de transport et en sécurisant les déplacements et les traversées piétonnes,
- en envisageant des lieux de stationnement vélos et véhicules légers à leurs abords.

(3) Organiser la mobilité autour des transports en commun

L'extension du tramway T1, le prolongement de la ligne 11 du métro et la création de la ligne 15 du métro du Grand Paris feront de Rosny-sous-Bois un lieu central de la Métropole et l'une des villes les mieux desservies d'Île-de-France. L'un des objectifs du PADD est d'améliorer les conditions de circulation dans la ville en développant l'usage des transports en commun.

La ville souhaite continuer à améliorer son offre de transport afin d'encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Afin de compléter son offre, la Ville a adhéré au syndicat mixte d'Autolib.

La ville de Rosny dispose de six stations et deux nouvelles sont en projet (secteur de la Boissière et du Pré Gentil).

Afin de favoriser l'usage des transports en commun dans les mobilités quotidiennes des rosnéens, le PADD prévoit :

- d'optimiser la fréquence et renforcer l'amplitude horaire du réseau de bus Titus,
- de renforcer l'accessibilité des pôles de déplacements régionaux (stations de RER, M11, M15 et T1) et leur intermodalité,
- de réorganiser l'offre de stationnement à proximité des gares.

(4) Restructurer et requalifier les entrées de ville

La ville de Rosny dispose de nombreuses entrées de ville routières et RER dont elle souhaite améliorer l'image. Ces entrées de ville sont pour certaines des secteurs à fort potentiel de renouvellement car elles sont situées aux abords d'importants sites de projet (Coteaux Beauclair, métro, Tram, Garenne,...).

Le PADD prévoit d'une part de poursuivre le travail de valorisation de ces entrées de ville, mais également d'anticiper sur le devenir des futures entrées de villes que constitueront les stations de métro et de tramway.

Le PADD entend améliorer la qualité des espaces publics et des parcours aux abords des entrées de ville.

2. LES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DANS LE PADD

La Ville de Rosny-sous-Bois présente un territoire très artificialisé : en 2012, comme en 2008, les données de l'IAURIF sur l'occupation du sol classent en espaces artificialisés 585 ha, représentant plus de 90 % du territoire communal.

La superficie des espaces agricoles, forestiers et naturels (5,46 ha), n'a pas évolué entre 2008 et 2012. La très faible progression des espaces urbanisés depuis 2008 (+3,03 ha) s'est uniquement faite au détriment des espaces ouverts artificialisés.

Pour permettre la production de 325 logements par an, le PADD affiche un objectif de mise en œuvre des " secteurs opérationnels à proximité des secteurs desservis par les transports en commun ".

Le PADD, conscient de la nécessité d'une gestion économe du foncier (déjà en quasi-totalité urbanisé) identifie des secteurs de renouvellement urbain et d'intensification urbaine pour assurer la satisfaction des objectifs de production de logements, en priorité dans les zones à proximité des transports en commun : constitution d'un quartier mixte sur les terrains à vocation économique de la ZAC Saussaie Beauclair et le secteur Péri, densification du secteur Grand Pré, restructuration d'ilots en centre-ville, densification des abords des grands axes, etc.

Parallèlement, le PADD affirme l'objectif de préservation des grands espaces naturels de la commune, s'inscrivant dans la coulée verte régionale de la Corniche des Forts : Plateau d'Avron, Parc Decesari, Bois des Charcalets et Golf de Nanteuil et jardins de la Boissière.

Par rapport à la carte d'occupation du sol de 2012 de l'IAURIF, les projets de construction permettant de répondre aux objectifs du PADD devraient entraîner d'ici 2030 :

- la mutation de 6,4 ha d'espaces identifiés au titre des espaces ouverts artificialisés : 1,35 dans le secteur Brément, 0,55 ha en cœur d'îlot du secteur Grand Pré, 3,44 ha dans le secteur Péri, 0,7 ha dans le secteur Manouchian et 0,6 dans le quartier Bois Perrier,
- mais aucune diminution des espaces agricoles, forestiers et naturels.

Le PLU répond ainsi aux objectifs du SDRIF qui précise que " la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés ".

Partie C. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du dispositif réglementaire

1. PRESENTATION GENERALE DES EVOLUTIONS DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

Les évolutions du dispositif réglementaire défini par le PLU résultent de :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires et des nouveaux objectifs des documents supra-communaux, intervenus depuis l'approbation du PLU1

a) Les grands principes d'évolutions du zonage

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Rosny-sous-Bois étant une commune très urbanisée, elle ne compte que deux types de zones : les zones urbaines et les zones naturelles. La commune ne compte aucune terre agricole justifiant un classement en zone agricole, ni d'espaces non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs : UAa, UBa, UCa, etc.

Se superposent aux zones et secteurs des outils complémentaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments identifiés au titre de l'article L.123-5-1.III.2° du code de l'urbanisme, etc.) permettant de traduire des objectifs spécifiques à certains secteurs ou thématiques.

Les principales évolutions du zonage dans le cadre de la révision du PLU visent à :

- inscrire la vocation des secteurs de développement et de renouvellement urbain de la commune, et prendre en compte l'état d'avancement des études sur les secteurs d'enjeux et le contexte dans lequel ils s'inscrivent,
- identifier des zones de transition entre les zones pavillonnaires et le tissu dense du centre ou des sites de développement,
- réinterroger le zonage naturel pour matérialiser la coulée verte régionale,
- accroître l'utilisation des outils de zonage complémentaire pour :
 - renforcer la préservation de la trame verte communale,
 - inscrire la valorisation du patrimoine dans le dispositif réglementaire.

b) Les évolutions majeures du règlement

(1) Présentation générale du règlement

(a.) L'organisation du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Le règlement est divisé en deux tomes :

- **le premier tome est applicable à l'ensemble des terrains de la commune**, à l'exception de ceux situés à l'intérieur d'un secteur architectural ou d'un secteur urbain et paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme et des terrains sur lesquels sont implantés des bâtiments remarquables (identifiés au même titre),
- **le second tome est applicable aux terrains situés à l'intérieur d'un secteur architectural ou d'un secteur urbain et paysager**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme et des terrains sur lesquels sont implantés des bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Une fois connu le tome du règlement applicable au terrain, et préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I " Dispositions générales ".

Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture de la ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Trois OAP complètent le dispositif réglementaire.
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

(b.) Les règlements de zone et leurs évolutions

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal, traduisant l'objectif du PADD visant à " prendre en compte les risques liés notamment aux inondations, aux risques de retrait gonflement d'argiles, d'effondrement des carrières ".

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

→ **L'introduction des articles 15 et 16**

Depuis le décret du 29 février 2012, pris en application de la loi dite Grenelle II, le règlement de zone compte seize articles : les articles 15 et 16 définissant respectivement les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

→ **L'impossibilité de fixer des superficies minimales des terrains et des coefficients d'occupation des sols**

Si les règlements de zone continuent de comporter des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols), respectant la forme du règlement énoncée par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé les dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol et à la superficie du terrain.

→ **L'intégration de la surface de plancher**

La surface de plancher est devenue au 1er mars 2012 la surface de référence en urbanisme. Cette nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB (surface hors œuvre brute) et de la SHON (surface hors œuvre nette). Cette surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

(2) La présentation des dispositions générales et des articles du règlement

→ **Les dispositions générales**

Le titre I " Dispositions générales " a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Du PLU1 au PLU2 :

Dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées. Pour tenir compte des évolutions régulières des articles du code de l'urbanisme, les références aux numéros des articles sont en grande partie supprimées.

→ **Le rappel des risques et nuisances dans le préambule des règlements de zone**

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal. Il rappelle les risques affectant une partie du territoire communale et indique que l'information relative à ces risques, et notamment celles qui concernent les servitudes d'utilité publique, figurent dans les annexes du PLU et qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il invite les constructeurs prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU et rappelle que l'information relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias).

Du PLU1 au PLU2 :

Les informations relatives aux risques sont mises à jour dans le cadre de la révision du PLU.

→ **Une vocation des zones lisible**

Le PLU précise les interdictions d'occuper et d'utiliser le sol et les autorisations soumises à des conditions particulières.

Le PLU2, comme le PLU1, est principalement fondé, dans les **articles 1 et 2**, sur les neuf destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme pour définir les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières dans chacune des zones (habitation, bureau, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles nécessaires à l'exploitation agricole).

Il régit également les occupations soumises à l'accomplissement de formalités préalables au titre du code de l'urbanisme mais aussi des utilisations non soumises à autorisation ou déclaration (installations classées pour la protection de l'environnement, affouillements et exhaussements, etc.).

Du PLU1 au PLU2 :

Ces articles connaissent peu d'évolutions par rapport au PLU1, qui a défini les destinations interdites ou soumises à condition selon la localisation et le rôle joué par chacune des zones dans la ville (centre-ville, vocation économique, vocation à dominante résidentielle, etc.). Toutefois, ils sont complétés par les dispositions propres aux outils complémentaires mis en œuvre dans le PLU2 (éléments de paysage identifiés, périmètre en attente de projet d'aménagement global, etc.), traités dans le § 3 (" le volet patrimoine du dispositif réglementaire ") de la présente partie.

→ **Une organisation de la desserte des terrains**

L'**article 3** du règlement définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Le PLU2 reprend l'essentiel des dispositions du PLU approuvé en 2009, qui se sont révélées cohérentes, et permettent de répondre à trois objectifs principaux :

- l'accessibilité et la desserte des constructions et installations de manière adaptée aux usages des zones,
- la sécurité, la défense contre l'incendie,
- l'intégration de la voirie dans son environnement urbain.

Il reprend notamment les largeurs d'accès et de voirie définies par le PLU de 2009, qui visent à assurer la sécurité des accès et une capacité suffisante des voiries pour desservir les constructions.

Du PLU1 au PLU2 :

Le contenu de l'article 3 est repris dans les règlements du PLU révisé et complété pour :

- permettre une évolution encadrée des constructions existantes qui ne remplissent pas les conditions d'accès imposées par l'article 3, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement,
- nuancer la disposition du PLU1 imposant que toute voie nouvelle se terminant en impasse soit aménagée à son extrémité pour le retournement des véhicules, en distinguant les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres, pour lesquelles l'obligation impose que les véhicules légers puissent faire demi-tour, et les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, pour lesquelles l'obligation impose que l'ensemble des véhicules puissent faire demi-tour. Il s'agit d'assurer la sécurité de circulation au sein des voiries en impasse, tout en tenant compte de la possibilité d'assurer la défense contre l'incendie à l'extrémité d'impasses de moins de 50 m sans entrée des véhicules de secours.
- imposer, aux voies nouvelles en impasse de moins de 50 mètres de longueur, réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie pour faciliter le ramassage.

→ **La desserte des terrains par les réseaux publics**

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Il répond aux objectifs du PADD visant à " mettre en place des mesures spécifiques pour la gestion des eaux pluviales " et " améliorer la gestion des eaux usées ".

Il impose :

- à toute construction ou installation nouvelle un raccordement au réseau public d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur et assurant l'absence d'introduction d'eaux polluées dans le réseau,
- de privilégier une infiltration des eaux pluviales dans le sol lorsque la nature le permet et de limiter le débit de rejet dans le réseau, en se référant au zonage d'assainissement,
- le raccordement de toute construction ou installation nouvelle au réseau collectif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour tout déversement d'eaux industrielles, des eaux issues des parkings sont soumises des prescriptions spécifiques.
- une mise en souterrain des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications créés ou étendus et, sauf contrainte particulière, des réseaux renforcés ou restructurés.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 4 évolue dans le cadre de la révision du PLU pour intégrer les recommandations de rédaction de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département de la Seine-Saint-Denis.

Les dispositions du PLU1 sur les déchets sont intégrées à l'article 15 du règlement de zone.

→ **La superficie minimale des terrains**

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Du PLU1 au PLU2 :

Cet article, non réglementé au PLU1, demeure sans objet au PLU2.

→ **L'implantation des constructions**

Les articles 6, 7 et 8 du règlement permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain.

La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain.

L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet.

Le PLU reprend certaines des dispositions du PLU1 afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers.

Du PLU1 au PLU2 :

Les articles 6, 7 et 8 évoluent afin de préciser la notion d'alignement, et les modalités de calcul des retraits, lorsqu'ils sont imposés et d'interdire toute saillie sur le domaine public.

Le PLU reprend les dispositions particulières édictées par le PLU1 pour permettre l'évolution des constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC).

Compte tenu des spécificités des évolutions pour chacune des zones et secteurs, les évolutions de la règle sont présentées dans le § 2 (" le dispositif réglementaire ") de la présente partie. Des évolutions importantes sont apportées dans les secteurs architecturaux définis au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme (cf § 3 traitant du volet patrimoine du dispositif réglementaire de la présente partie).

Toutefois, dans toutes les zones, le PLU2 fait évoluer l'expression de la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété compte-tenu des difficultés d'instruction liées à la règle du PLU1. Une règle proche de celle édictée au PLU1 est reprise au PLU2 mais en recourant à l'expression différente (sauf dans le secteur UAr1 – cf. § 2 de la présente partie).

Le règlement édicte, comme au PLU1, des règles de prospect, liant la hauteur des constructions à la distance qui les séparent de l'alignement opposé, et de la limite séparative, en faisant varier la règle, selon si la construction présente ou non des vues. Ces règles, fixant une distance variable à respecter, selon la hauteur de la construction, cherchent à permettre un apport de lumière minimum aux constructions et à régir le rapport des constructions avec les terrains voisins.

→ L'emprise au sol des constructions

L'article 9 permet de fixer l'emprise au sol maximale des constructions.

Du PLU1 au PLU2 :

Depuis le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, l'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition est utilisée pour l'application des dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme.

La définition de l'emprise au sol utilisée par le PLU1 différait de celle utilisée pour l'application des dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme. Elle est modifiée dans le PLU2 pour une meilleure lisibilité dans l'application des règles.

Les règles d'emprise au sol sont maintenues dans le cadre de la révision du PLU et des règles sont introduites dans certaines zones au sein desquelles la constructibilité était encadrée par un COS.

→ La hauteur maximale des constructions

L'article 10 permet de déterminer la hauteur maximale des constructions.

Pour faciliter l'application de la règle, le règlement détermine les modalités de calcul de la hauteur : elle se mesure à partir du sol naturel avec travaux, jusqu'au faitage pour les toitures en pente, et au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques (panneaux solaires, cheminées, etc.) ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 reprend l'essentiel des règles de hauteur du PLU1 et de son expression (évolutions détaillées dans le § 2 de la présente partie).

Il supprime la disposition majorant la hauteur maximum autorisée de 10% pour les terrains dont la pente avant travaux était supérieure ou égale à 7,5%, qui s'est révélée peu pertinente et la remplace par une disposition imposant, pour tout terrain en pente, une appréciation de la hauteur par section de bâtiments de 30 mètres maximum.

→ **L'aspect extérieur des constructions**

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction et dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 complète, dans le règlement général les dispositions de l'article 11 des règlements de zone par rapport au PLU1. Il comprend un tome 2 du règlement dédié aux bâtiments remarquables et secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, pour lequel il définit des prescriptions fortes relatives à l'aspect extérieur des constructions, et plus au moins restrictives selon les secteurs et bâtiments identifiés (cf. § 3 traitant du volet patrimoine du dispositif réglementaire de la présente partie).

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité architecturale, se traduit notamment par :

- un principe selon lequel " l'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ",
- la recherche d'une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel, notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés,
- l'obligation d'un traitement soigné de l'ensemble des façades des constructions principales et annexes, notamment des pignons aveugles et comportant peu d'ouvertures, édifiés en limite séparative ou limitrophes d'une voie ou d'un espace public,
- les dispositions sur les matériaux visant à interdire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- la recherche d'intégration des éléments techniques (branchements au réseau de télécommunication, enseignes, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs).

Le PLU cherche à maintenir une harmonie entre les constructions et au sein des constructions, tout en cherchant à privilégier une architecture durable en :

- préconisant des volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois, et l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.
- imposant une harmonie des couleurs des façades avec la trame bâtie et paysagère,
- imposant un rapport de proportion de la surface des ouvertures en toiture avec celles de l'ensemble de la toiture, sans interdire les puits de lumière,
- assurant une inscription des ouvertures dans l'ordonnancement général de la construction,
- en encadrant la hauteur des clôtures et la composition de celles situées sur rue.

→ Les normes de stationnement

L'article 12 définit les normes de stationnement exigées par type de constructions. Il ne peut pas entrer dans un niveau de détails identique à celui du POS, mais doit se contenter des neuf destinations prévues à l'article R. 123-9, alinéa 18 du code de l'urbanisme.

Les normes exigées par le PLU constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement, sauf lorsqu'un maximum est défini.

Pour une meilleure lisibilité des places de stationnement devant être réalisées, le PLU2 précise et ajuste les **modalités d'application et modalités de calcul des normes de stationnement** inscrite au PLU1, en s'appuyant sur les questions ou difficultés qui se sont révélées lors de leur application.

Il précise ainsi que lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places à réaliser est déterminé pour chaque destination au prorata des surfaces de plancher, et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Le règlement précise également les cas dans lesquels les normes qu'il définit s'appliquent aux nouvelles constructions principales et aux travaux sur les constructions existantes. Le PLU prévoit toutefois des dispositions visant à faciliter les travaux d'extensions mesurées des habitations, sans exonérer de l'obligation de créer des places la réalisation d'une nouvelle construction principale et à encourager les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, qui n'aboutiraient pas à la création de plus d'un logement.

En cas de division foncière, le PLU indique que les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article et que le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Cette disposition vise à porter une attention au maintien des places de stationnement existantes dans le cadre d'une division foncière.

En outre, et dans certaines zones, toute division de logement au sein d'un immeuble existant, conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation, est soumise au dépôt d'une demande d'autorisation préalable à la division, et à la réalisation d'au minimum une place de stationnement par logement résultant de la division.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 minore les normes de stationnement édictées pour les véhicules motorisés par rapport au PLU1, en recherchant une meilleure adéquation entre les besoins en stationnement et les normes applicables, dans un souci d'économie de construction de parcs de stationnement et de meilleure adéquation avec le niveau de desserte par les transports en commun. Les aires de desserte autour des stations de transport en commun ont été représentées par isochrones.

Carte des secteurs isochrones situés à proximité des transports en commun du PLU

LEGENDE

-  Secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER, au tramway et au métro
-  Secteurs situés à moins de 200 mètres des points d'accès au tramway



Les évolutions des normes :

habitations

- 1 place /60 m² de surface de plancher (SP), dans la limite de 1 place par logement avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
- ~~- introduction dans le PLU2 d'une minoration dans les secteurs proches des transports en commun : 1 place / 80 m² de SP, à moins de 500 m des stations RER et métro et à moins de 200 m des stations de tramway avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.~~
- introduction dans le PLU2 d'une minoration dans les secteurs proches des transports en commun à moins de 500 m des stations RER et métro et à moins de 200 m des stations de tramway :
- 1 place/logement
- 0,5 place par logement locatif social
- 0,5 place par logement (3 unités de vie) pour les résidences universitaires
- 0,5 place par logement (3 unités de vie) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées.

~~reprise des dispositions spécifiques pour les logements sociaux, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme~~

~~définition d'une norme spécifique pour les seules résidences pour personnes âgées, qui répondent à des enjeux spécifiques en matière de stationnement~~

reprise des dispositions spécifiques de l'article L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme relatifs aux règles de stationnement pour les constructions à destination différenciées selon qu'il s'agit de logements libres, de logements locatifs sociaux, de résidences universitaires ou d'établissements d'hébergement des personnes âgées.

bureaux

évolution des normes pour traduire le PDUIF qui impose de " limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux en se référant aux valeurs maximales " qu'il définit :

au minimum (normes planchers), 1 place / 60 m² de surface de plancher, obligation minorée de moitié, dans toutes les zones, à moins de 500 m des stations RER, métro et tramway

au maximum (normes plafonds) :

- 1 place / 60 m² SP, à moins de 500 m des stations RER, métro et tramway,
- 1 place / 50 m² SP, au-delà des 500 m

commerces

en zones mixtes :

- 1 place /100 m² de surface de plancher (SP), et dans les zones UB, UC et UD, une place / 50 m² au-delà de la première tranche de 100 m² (places intégrées pour moitié dans une construction, pour les commerces > 300 m² de surface de plancher)
- aucune place n'étant exigée pour les commerces ≤ 100 m² sur les linéaires et les extensions ≤ 50 m² sur les centralités commerciales, exonérations circonscrites aux linéaires et centralités identifiés

en zone économique, minoration du nombre de places exigées par rapport au PLU1 :

- commerces ≤ 2 000 m² SP : 1 place /60 m² SP
- commerces ≥ 2 000 m² SP : 1 place /40 m² SP

+ minoration de moitié, dans toutes les zones, du nombre de places exigées à moins de 500 m des stations RER et métro

- extension du périmètre de minoration (300 m au PLU1 et applicable aux seules stations RER)

artisanat	1 place / 60 m ² SP, minorée de moitié, dans toutes les zones, du nombre de places exigées à moins de 500 m des stations RER et métro (minoration introduite par le PLU2)
industrie	1 place / 100 m ² SP (places intégrées pour moitié dans une construction) - minoration du nombre de places exigées par rapport au PLU1 (PLU1 : 1 place / 60 m ² SP)
entrepôts	1 place / 150 m ² SP - norme qui s'est révélée cohérente, reprise du PLU1
hôtels	suppression des normes spécifiques aux résidences hôtelières et aux restaurants, destinations qui ne figurent pas à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme 1 place / 2 chambres, minorée de moitié, dans toutes les zones, du nombre de places exigées à moins de 500 m des stations RER et métro - minoration du seuil par rapport au PLU1 (1 place / chambre) et minoration aux abords des stations de métro et RER introduite par le PLU2 1 place pour les cars / 50 chambres - évolution du seuil par rapport au PLU1 (1 place car / 100 chambres) suite au manque de stationnement spécifique aux cars rencontré dans les opérations récentes, qui entraîne un encombrement de l'espace public
CINSPIC	un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.) - reprise du principe du PLU1, tenant compte du manque de pertinence d'une norme chiffrée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de la diversité et de la spécificité des constructions que cette catégorie couvre.
Le PLU2 fait évoluer les normes de stationnement applicables aux cycles pour traduire les normes inscrites au PDUIF, traduisant les dispositions du code de la construction et de l'habitation (R111-14-2 et suivants et arrêté du 20 février 2012). Les normes inscrites traduisent l'objectif du PADD visant à " intégrer dans les projets d'aménagement de logements et des équipements des parcs / locaux à vélos " :	
habitations	pour toute opération d'habitat collectif, il est exigé au minimum un espace $\geq 0,75$ m ² par logement pour les logements de 2 pièces et moins et $\geq 1,5$ m ² par logement pour les autres logements.
bureaux	un espace $\geq 1,5$ m ² / 100 m ² de surface de plancher
commerces ≤ 500 m² SP, artisanat, industrie et services publics ou d'intérêt collectif	1 place / 12 élèves pour les établissements scolaires 1 place / 10 employés et une aire de stationnement équipée destinée à l'accueil des visiteurs
toutes destinations	le règlement précise que dès lors qu'un local pour le stationnement des vélos est exigé, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10 m ²

→ Les espaces libres et les plantations

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 reprend la majorité des principes visant à " maintenir et renforcer les espaces plantés dans les parcelles privatives ", comme le prévoit le PADD :

- principe de végétalisation et de plantation minimum des surfaces libres de constructions,
- ratio de plantations des aires de stationnement et principe de répartition des plantations sur l'ensemble de l'aire,
- principe de paysagement des marges de retrait dans les zones mixtes, en vue d'améliorer le paysage visible depuis l'espace public,
- préconisation de plantations peu ou pas allergisantes

Le PLU2 introduit un principe d'équivalence entre les plantations en introduisant la notion d'unité de végétation en remplacement de celle d'arbre, pour permettre une meilleure adéquation entre les espèces plantés et les surfaces libres, principe applicable au sein des espaces paysagers protégés et des cœurs d'îlot, mais aussi pour la végétalisation des surfaces libres de constructions et des aires de stationnement :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

Il introduit, dans les zones mixtes, des principes de végétalisation différenciés selon l'étendue des aires de stationnement pour assurer la pérennité des plantations réalisées et renforcer les exigences de plantation pour les aires de stationnement à l'air libre occupant une superficie importante, impactant plus fortement l'environnement et le paysage. Il exige pour les aires de stationnement de 20 places et plus qu'un module de plantation pour 10 places soit réalisé, un module devant être constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation et les modules devant être répartis sur l'aire. Pour les aires de moins de 20 places, une unité de végétation pour 4 places doit être plantée. Dans la zone UF, fortement impactée par les surfaces extérieures de stationnement, le principe d'un module de plantation composé de 3 unités de végétation pour 10 places est imposé pour toutes les aires de stationnement.

Il reprend les exigences en matière de **coefficient d'espaces de pleine terre**, il ajuste les modalités de leur réalisation, en exigeant dans toutes les zones qu'il s'agisse d'espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales (et non plus une profondeur d'1 mètre minimum de pleine terre comme dans certaine du PLU1). Précision faite, et au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, l'exigence de pleine terre s'entend comme la présence de terre végétale sur au moins 1m de profondeur.

Il introduit, dans la plupart des zones un **coefficient d'espaces complémentaires**, pouvant être réalisés sous des formes variées (toitures végétalisées, murs végétalisés), après application d'un coefficient modérateur qui tient compte de la valeur écologique, l'intérêt en termes de gestion des eaux des différents espaces). Ainsi, une superficie plus importante sera nécessaire pour satisfaire les obligations d'espaces verts complémentaires s'ils sont réalisés sous forme de murs végétalisés que sous forme d'espaces verts de pleine terre.

Ce dispositif permet de renforcer la présence des espaces verts sans diminution de la constructibilité si sont mis en œuvre des espaces verts réalisés avec des procédés innovants de paysagement et de végétalisation

Les coefficients propres à chaque zone sont présentés dans le § 2 (" le dispositif réglementaire ") de la présente partie.

Pour tenir compte des particularités et de la diversité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et ne pas freiner leur implantation ou leur mise aux normes tout en assurant une végétalisation minimale des terrains, le règlement édicte un coefficient d'espaces de pleine terre de **20%** minimum (sauf dans la zone UA, où le coefficient, pour les destinations autres que l'habitation est fixé à **15 %** minimum).

Il impose en outre la réalisation d'espaces végétalisés complémentaires de **10%** minimum (sauf dans certains secteurs).

→ Le coefficient d'occupation des sols

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou sur la mise en œuvre du versement pour sous densité.

Du PLU1 au PLU2 :

Le COS constitué un outil de gestion de la densité du PLU1, qui ne figure plus au PLU2.

→ Les performances énergétiques et environnementales

Le règlement du PLU peut définir, à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 15 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

~~En complément de l'objectif du PADD visant à " développer la géothermie sur le nord de la Ville et dans la ZAC de la Mare Huguet ", l'article 15 des règlements de zone impose le raccordement au réseau de chaleur urbain pour toute nouvelle construction principale, quand il existe.~~

Les dispositions relatives aux déchets inscrites à l'article 4 dans le PLU1 sont déplacés au PLU2 dans l'article 15 et complétées.

Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction principale de plus de trois logements, un emplacement pour accueillir les conteneurs de déchets, accessible depuis l'espace public et adapté à une manipulation aisée.

Sont toutefois exonérées de cette obligation les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé :

- à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb, la zone UB et la zone UF
- à moins de 80 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, dans le secteur UAb et la zone UC
- sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré et situées à moins de 200 mètres de ce point d'apport, dans la zone UD

Les différences de distance résultent des différences de caractéristiques des points d'apport volontaire implantés sur la commune et des tissus qu'ils desservent.

Les majorations de coefficient d'occupation des sols pris en application des articles L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme ont été supprimées corrélativement à la suppression du COS.

→ Les infrastructures et réseaux de communication numérique

L'article 16 permet de définir les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 16 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

Pour tenir compte du développement des réseaux numériques, il impose à toutes les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, d'être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

c) L'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme permet au PLU de définir dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et le déplacement.

Les OAP permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU : en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les OAP : " Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ".

Les principes définis par les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et le plan de zonage (règlement graphique). Les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en terme de compatibilité avec les OAP et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le PLU2 introduit trois OAP :

- l'OAP du secteur nord, qui en raison d'une desserte future par les transports en commun accrue, constitue un site privilégié de développement et d'intensification urbaine,
- l'OAP trame verte, qui complète les outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville définis par le dispositif réglementaire,
- l'OAP développement des quartiers mixtes, qui vise à permettre une production diversifiée de logements pour assurer un parcours résidentiel complet des ménages et à intégrer les principes bioclimatiques dans la conception des opérations.

Les enjeux et objectifs et principes d'aménagement de chacune de ces OAP sont développés dans le titre 2 de la présente partie C.

2. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE (HORS VOLET PATRIMONIAL)

Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont conçus comme un dispositif de " pilotage " de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

a) Poursuivre un développement équilibré et durable

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général. À l'exception de la zone à vocation économique (zone UF), les zones urbaines apparaissent comme un espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une diversification économique et commerciale.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites,
- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires,

L'affectation des différents zonages sur le territoire de la commune permet de conforter les vocations et caractéristiques morphologiques existantes dans les sites urbains constitués, mais aussi d'inscrire et de permettre à certains sites, notamment les sites de renouvellement urbain, d'évoluer et de se transformer.

(1) Le développement urbain et de l'offre de logements

(a.) Le centre-ville : zone UA hors secteur

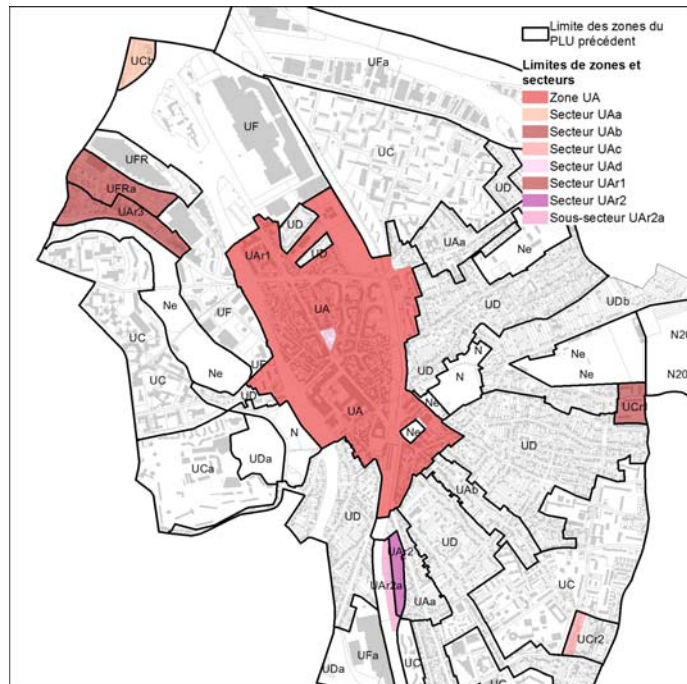
Description de la zone et évolution de son contour

La **zone UA** correspond au centre-ville de la commune qui s'inscrit de part et d'autre de l'avenue du Général De Gaulle, jusqu'aux principaux axes coupant la ville à l'est et à l'ouest : l'A86 et la voie ferrée, au nord jusqu'au centre commercial Rosny II, et au sud jusqu'à la rue Gambetta et au tissu bordant la rue Edouard Beaulieu.

N'appartiennent pas à la zone UA les deux secteurs pavillonnaires situés au nord du Bd Gabriel Péri (classés en zone UD) : l'un s'organisant autour de l'allée des Papillons et l'autre autour de l'allée de l'Avenir.

Les évolutions du périmètre de la zone UA du PLU1 au PLU2 :

1. intégration, à la zone UA, du secteur UAr1 (PLU1), dédié à la ZAC des Portes de Rosny, achevée. Le maintien de dispositions spécifiques pour ce secteur ne se justifiant plus
2. classement en zone UB, du tissu s'organisant autour de la rue Jean Mermoz, s'étendant de la rue Hoffman à l'avenue du Président Kennedy (en zone UA au PLU1). Sa localisation et la nature du tissu qui compose ce secteur révèlent, sur ce site, davantage un enjeu de transition que d'intégration au centre-ville
3. identification du secteur Brément dans un secteur de la zone UA, marquant sa vocation de site de développement de logement (classé en zone UCb au PLU1)
 - pas d'évolution du périmètre du secteur
4. identification du secteur Casanova dans un secteur de la zone UA, pour marquer l'enjeu de développement de l'offre de logements sur ce site (classé en zone UCr1 au PLU1)
 - une évolution de son périmètre pour inclure un terrain à l'est du site, intégré au projet urbain (site 1)
5. identification du site Manouchian dans un secteur de la zone UA, pour marquer l'enjeu de développement de l'offre de logements sur ce site (classé en zone UCr2 au PLU1)
 - pas d'évolution du périmètre du secteur
6. harmonisation du zonage entre la ZAC Gabriel Péri et le sud de la ZAC Saussaie Beauclair, pour assurer une cohérence de l'aménagement du secteur Coteaux-Beauclair : classement en zone mixte pour permettre le développement d'un nouveau quartier mixte
 - le secteur UAr1 du PLU2 couvre les secteurs UFRa et UAr3 du PLU1
7. reprise des périmètres du secteur UAr2 et de son sous-secteur UAr2a en vue de permettre la création du secteur de la Mare Huguet
8. reprise du périmètre du secteur UAr4 du PLU1
9. **identification de l'îlot Louise Michel en secteur UAr1**



Carte de la zone UA et ses secteurs

Principales évolutions réglementaires de la zone UA

La recherche d'un développement de l'offre de logements dans le centre-ville, tout en assurant un recul du front urbain par rapport à la voie **et/ou des emprises publiques** et un tissu plus aéré et moins imperméabilisé et une préservation du patrimoine conduit, dans le cadre de la révision du PLU, à :

- imposer une implantation des constructions avec un retrait compris entre 2,5 et 4 m de la voie **et/ou des emprises publiques** (à l'exception des bâtiments présentant un rez-de-chaussée commercial sur les linéaires commerciaux repérés). Cette disposition, associée à l'obligation de végétalisation des marges de retrait par rapport à la voie **et/ou des emprises publiques**, vise une dilatation de l'espace urbain et une continuité paysagère en front de rue **et/ou des emprises publiques**. Il en est de même des règles de prospect applicable lorsque la construction est édifiée en retrait des limites séparatives,
- permettre, comme au PLU1, une hauteur de 23 mètres et six étages sur rez-de-chaussée, pour maintenir la possibilité d'opérations denses en centre-ville, en supprimant la bonification de hauteur pour les commerces, existant au PLU1, peu cohérente et en exigeant que le sixième étage soit réalisé en attique, soit R+5+A, concourant également à un élargissement des perspectives depuis les espaces publics,
- exiger que 15% de la superficie du terrain comportant des habitations, et 20 % de la superficie des autres terrains soient maintenus en espace de pleine terre, espace libre non bâti ni en surface, ni en sous-sol.
- ajouter un coefficient d'espaces verts complémentaires représentant 10% de la superficie du terrain, pouvant être réalisé sous des formes diversifiées (murs végétalisés, toitures végétalisés, etc.) après application d'un coefficient modérateur, permettant d'accroître les espaces verts sur la parcelle, sans diminution systématique de la constructibilité,
- édicter des normes spécifiques dans les secteurs patrimoniaux, assurant une préservation des constructions existantes et une insertion harmonieuse des constructions futures.
- définir une servitude de mixité, au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme, introduite pour imposer que le programme de logements compte au moins 30 % de logements sociaux (cette servitude ne s'appliquant pas aux résidences de personnes âgées).

(b.) Les secteurs de projet

La zone UA compte six secteurs dédiés aux sites de développement ou de renouvellement urbain : les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2, qui répondent à l'objectif du SDRIF visant à " favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines " et à celui du PADD consistant à " définir les secteurs d'urbanisation et de densification préférentiels à proximité des arrêts de transport en commun structurants ",

→ **Le secteur Brément : secteur UAa**

Description du secteur

Le **secteur UAa**, dédié au secteur Brément, en limite de Noisy-le-Sec, situé à proximité immédiate de l'autoroute et isolé par elle du reste de la commune, sur lequel environ 280 logements devraient être réalisés,

Principales évolutions réglementaires

Le dispositif réglementaire du PLU1, qui s'est révélé adapté au contexte urbain et à la volonté de permettre la réalisation d'une opération dense, est repris sur le secteur UAa :

- des règles d'implantation des constructions permettant la réalisation de formes urbaines très variées, adaptées des caractéristiques et contraintes du site,
 - une implantation des constructions avec un retrait de 2 m minimum de l'alignement et respectant la règle de prospect $L \geq H - 3m$,
 - une implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de 2,5 m minimum et respectant une règle de prospect variant selon que la façade comporte ou non des vues
 - et une distance entre constructions sur un même terrain, au moins égale à la hauteur de façade la plus haute en cas de vue (avec un minimum de 3,5 m) et 3,5 mètres dans tous les cas,
- des règles de densité permettant la réalisation d'une opération dense, tout en assurant une présence minimale d'espaces de pleine terre :
 - une emprise au sol des constructions non réglementée,
 - un coefficient d'espace vert, exigeant une part d'espace de pleine terre (l'espace de pleine terre au sein de ce secteur suppose la présence de terre végétale sur au moins 1m de profondeur) variant entre 30% et 20% de la superficie des terrains, selon que le terrain comporte ou non des habitations,

Il est ajusté toutefois :

- concernant la règle de hauteur, qui est nuancée, afin de favoriser sur ce site la réalisation d'un programme intégrant au moins pour partie un hébergement hôtelier : une hauteur de onze étages sur rez-de-chaussée est admise pour ce type de programme, et une hauteur de huit étages sur rez-de-chaussée pour les autres programmes, (R+10 était admis pour toutes les destinations au PLU1).

→ **Le secteur Casanova : secteur UAb**

Description du secteur et évolution de son contour

Le **secteur UAb**, spécifique au secteur Casanova, sur lequel un projet de rénovation urbaine prévoit la démolition de 92 logements, et la construction de 115 logements et, en phase 2, 40 logements, en accession à la propriété,

Principales évolutions réglementaires

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés pour permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine, sont repris pour le secteur Casanova dans le PLU2 :

- des règles d'implantation des constructions permettant la réalisation de formes urbaines très variées, adaptées aux caractéristiques et contraintes du site,
 - une implantation des constructions avec un retrait de 2 m minimum de l'alignement et respectant la règle de prospect $L \geq H-3m$,
 - une implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de 2,5 m minimum et respectant une règle de prospect variant selon que la façade comporte ou non des vues
 - et une distance entre constructions sur un même terrain, au moins égale à la hauteur de façade la plus haute en cas de vue (avec un minimum de 3,5 m) et 3,5 mètres dans tous les cas,
- des règles de densité permettant la réalisation d'une opération dense, tout en assurant une présence minimale d'espaces de pleine terre :
 - une emprise au sol des constructions non réglementée,
 - une hauteur maximum de 5 étages sur rez-de-chaussée (R+5) et 19 m au faitage ou à l'acrotère,
 - un coefficient d'espace vert, exigeant une part d'espace de pleine terre (l'espace de pleine terre au sein de ce secteur suppose la présence de terre végétale sur au moins 1m de profondeur) variant entre 20% et 30% de la superficie des terrains, selon que le terrain comporte ou non des habitations,

→ **Le secteur Manouchian : secteur UAc**

Description de la zone

Le **secteur UAc**, qui couvre le tissu bordant la voie Missak Manouchian, appelé à accueillir un programme d'environ 250 logements,

Principales évolutions réglementaires

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés pour permettre la mutation du site pour la réalisation d'un programme de logements sur le secteur Manouchian, sont repris dans le PLU2.

- des règles d'implantation des constructions permettant la réalisation de formes urbaines très variées, adaptées aux caractéristiques et contraintes du site,
 - une implantation des constructions avec un retrait de 2 m minimum de l'alignement et respectant la règle de prospect $L \geq H-3m$,
 - une implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de 2,5 m minimum et respectant une règle de prospect variant selon que la façade comporte ou non des vues
 - et une distance entre constructions sur un même terrain, au moins égale à la hauteur de façade la plus haute en cas de vue (avec un minimum de 3,5 m) et 3,5 mètres dans tous les cas,
- des règles de densité permettant la réalisation d'une opération dense, tout en assurant une présence minimale d'espaces de pleine terre :
 - une emprise au sol des constructions non réglementée,
 - une hauteur maximum de 4 étages sur rez-de-chaussée (R+4) et 16 m au faitage ou à l'acrotère,
 - un coefficient d'espace vert, exigeant une part d'espace de pleine terre (l'espace de pleine terre au sein de ce secteur suppose la présence de terre végétale sur au moins 1m de profondeur) variant entre 20% et 30% de la superficie des terrains, selon que le terrain comporte ou non des habitations,

→ **Le secteur Garnier : le secteur UAd**

Description de la zone

Le **secteur UAd**, correspondant à la partie sud de l'avenue du Général De Gaulle, composé de l'îlot Garnier faisant face à l'église et à la place Sainte- Geneviève en vue de permettre une opération de renouvellement urbain sur l'îlot Garnier et de répondre aux objectifs de construction de logement en Ile-de-France, d'étendre la place de l'Eglise dans sa partie nord et d'élargir les espaces de circulation piétonne, ainsi que de développer du commerce de proximité et de poursuivre le linéaire commercial vers Rosny 2.

Principales évolutions réglementaires

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés pour permettre la création d'un véritable front urbain, sont repris dans le PLU2 :

- des règles d'implantation des constructions permettant la réalisation de formes urbaines très variées, adaptées aux caractéristiques et contraintes du site,
 - une implantation des constructions encadrée par la règle de prospect exigeant une distance entre la construction et l'alignement opposé au moins égale à 2 mètres,
 - une implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de 2,5 m minimum et respectant une règle de prospect variant selon que la façade comporte ou non des vues,
 - et une distance entre constructions sur un même terrain, au moins égale à la hauteur de façade la plus haute en cas de vue (avec un minimum de 3,5 m) et 3,5 mètres dans tous les cas,
- des règles de densité permettant la réalisation d'une opération dense, tout en assurant une présence minimale d'espaces de pleine terre :
 - une emprise au sol des constructions non réglementée,
 - une hauteur maximum de 6 étages sur rez-de-chaussée et 23 m au faitage ou à l'acrotère,
 - un coefficient d'espace vert, exigeant une part d'espace de pleine terre (l'espace de pleine terre au sein de ce secteur suppose la présence de terre végétale sur au moins 1m de profondeur) variant entre 15% et 20% de la superficie des terrains, selon que le terrain comporte ou non des habitations.

→ **Le quartier Coteaux-Beauclair et l'îlot Louise Michel : secteur UAr1**

Description de la zone et évolution de son contour

Le **secteur UAr1**, dédié au futur quartier mixte Gabriel Péri/Coteaux Beauclair, site de développement de la commune, à proximité de la future station de la ligne 11 du métro, destiné à accueillir environ 950 logements, des commerces d'activité, des activités et des équipements publics. Ce site est identifié par le SDRIF, au titre des secteurs à fort potentiel de densification, pour lesquels il prévoit que " le potentiel de mutation ne doit pas être compromis "et qu'ils doivent " contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements ". Il permet, comme le prévoit le PADD d' "anticiper le devenir des abords des futures stations de métro dans la partie nord du territoire ".

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.

Principales évolutions réglementaires

Le PLU définit sur le secteur Gabriel Péri-Coteaux Beauclair, pour traduire l'objectif du PADD d'une " évolution de la programmation de la ZAC Saussaie Beauclair et Gabriel Péri avec le prolongement de la ligne 11 et la création de la station Londeau Domus : vocation de quartiers mixtes ", un dispositif réglementaire 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, une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement, sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum des limites et avec une distance les unes par rapport aux autres sur un même terrain, au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute en cas de vue (avec un minimum de 3,5 m) et 3,5 mètres dans tous les cas, permettent la réalisation de formes urbaines très variées,
 - l'obligation de maintenir au moins 15 % de la superficie du terrain en espace de pleine terre 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 réglementaire s'appliquera au périmètre de l'îlot Louise Michel.

- une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant les grands principes d'aménagement du site et son insertion dans le contexte urbain, paysager et écologique.

→ **Le secteur de la Mare Huguet : le secteur UAr2**

Description de la zone

Le **secteur UAr2**, spécifique au site de la Mare Huguet, périmètre couvert par une ZAC assurant la recomposition du secteur de “ la gare de marchandise “ en un quartier mixte, destiné à accueillir 500 logements, 344 chambres étudiantes et 1 600 m² de commerce. Elle comprend un sous-secteur **UAr2a**, bordant la voie ferrée, admettant une hauteur d'un étage supérieure au reste de la zone.

Principales évolutions réglementaires

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés pour permettre la mutation du site pour la réalisation d'un programme de logements et d'activités dans le cadre de la ZAC de la Mare Huguet, sont repris dans le PLU2 :

- des règles d'implantation des constructions permettant la réalisation de formes urbaines très variées, adaptées aux caractéristiques et contraintes du site,
 - une implantation des constructions encadrée par la règle de prospect exigeant une distance entre la construction et l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction moins 2 mètres ($L \geq H - 2m$),
 - une implantation sur les limites séparatives latérales ou en retrait de 2,5 m minimum et respectant une règle de prospect variant selon que la façade comporte ou non des vues et qu'elle est ou non implantée parallèlement à la limite,
 - et une distance entre constructions sur un même terrain, variant selon que la façade comporte ou non des baies principales ou secondaires et qu'elle est ou non implantée parallèlement à la limite,
- des règles de densité permettant la réalisation d'une opération dense, tout en assurant une présence minimale d'espaces de pleine terre :
 - une emprise au sol des constructions non réglementée,
 - une hauteur maximum de 6 étages sur rez-de-chaussée dont un niveau d'attique (R+5+A) et 23 m au faitage ou à l'acrotère, dans la partie est du site (secteur UAr2), majorée d'un niveau dans la partie ouest (sous-secteur UAr2a), située au contact de la voie ferrée (R+7),
 - un coefficient d'espace vert, exigeant une part d'espace de pleine terre (l'espace de pleine terre au sein de ces secteurs suppose la présence de terre végétale sur au moins 1m de profondeur). variant entre 15% et 20% de la superficie des terrains, selon que le terrain comporte ou non des habitations.

→ **L'orientation d'aménagement et de programmation " Secteur Nord "**

Le périmètre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP Secteur Nord s'appuie :

- à l'ouest, sur les limites communales ouest
- au nord, sur l'autoroute A3 et le boulevard Alsace Lorraine,
- à l'est, sur les rues Jean Mermoz, Voltaire, Kellermann, du Chevalier de la Barre, la rue de Beaulieu et la rue Gambetta,
- au sud, par une ligne est-ouest reliant le sud de la rue Gambetta et le sud du Fort de Rosny.

Ce périmètre englobe les stations de transport en commun RER et métro existante ou future, les secteurs de projet Coteaux Beauclair et Grand Pré, le secteur Bois Perrier, et les principaux pôles commerciaux de la commune : centre-ville et zones commerciales.

Les enjeux

Le prolongement de la ligne 11 du métro va permettre d'offrir une nouvelle desserte en transports en commun lourd et une nouvelle accessibilité à Paris au secteur Nord de Rosny. Ce nouveau tronçon permettra dans un premier temps de relier la Mairie des Lilas au pôle multimodal de Rosny-Bois-Perrier puis dans un second à Noisy-Champs.

En limite avec Noisy-le-Sec et Montreuil-sous-Bois, deux stations seront créées : La Boissière et Londeau-Domus, tandis que la gare de Rosny-Bois-Perrier sera renforcée avec l'arrivée de la ligne 15 et de la ligne 11. Ces nouvelles stations permettront de renforcer l'accessibilité des centres commerciaux régionaux Rosny 2 et Domus. Un Site de maintenance et de remisage (SMR) de la ligne 11 sera également implanté dans l'emprise situé entre les voies de l'A86 et de la N186.

Le secteur Nord de Rosny ainsi desservi a été identifié comme secteur de développement préférentiel de Rosny-sous-Bois et doit permettre de participer à la réalisation de l'objectif de construction de nouveaux logements planifié à l'échelle régionale.

Le territoire est marqué par de grandes coupures Nord-Sud liées aux infrastructures de transport (A86, N186, emprise ferrée) et à la topographie (corniche des forts) rendant les relations Est-Ouest compliquées. Au sein des emprises qui se dessinent, deux ZAC sont en cours : Gabriel Péri et Saussaie Beauclair et un futur secteur d'aménagement est à l'étude : le secteur Grand Pré.

Est également poursuivi un objectif de cohérence avec les évolutions projetées des ensembles riverains de Noisy et Montreuil, en termes de déplacements, d'espaces publics et de paysages.

L'OAP " secteur Nord " a pour ambition de formaliser les principaux objectifs du PADD :

- développer un maillage d'itinéraires de rabattement pour les modes actifs vers les stations de transports en commun.
- améliorer les relations entre les quartiers d'habitation et les espaces commerciaux de part et d'autre des coupures liées aux infrastructures de transport.
- favoriser les relations et les synergies entre les centres commerciaux existants et avec les commerces du centre-ville afin de favoriser une future expansion commerciale.
- requalifier l'avenue du Général de Gaulle et améliorer son insertion urbaine.

Les orientations et le schéma d'aménagement propres au secteur Coteaux Beauclair s'inscrivent dans la continuité du PADD qui précise que " la programmation des ZAC Saussaie Beauclair et Gabriel Péri évolue avec le prolongement de la ligne 11 et la création de la station Londeau / Domus. Ces ZACs doivent désormais constituer des quartiers mixtes mêlant activités, logements, équipements et commerces ".

Les principes d'aménagement...

... sur l'ensemble du secteur nord

La réalisation de nouvelles stations de transport en commun doit s'accompagner d'une restructuration des espaces publics et des circulations dans le secteur nord.

Un maillage reliant les centres commerciaux aux espaces commerciaux du centre-ville, constitué de l'avenue Général De Gaulle, mais aussi de la rue de Lisbonne, de la rue Conrad Adenauer et du Mail du centre-ville et le mail Jean-Pierre Timbaud, structure le secteur nord. L'OAP identifie sur ces axes un enjeu de requalification pour améliorer les circulations piétonnes, les livraisons et le stationnement et la visibilité de la dynamique commerciale.

La transformation de l'avenue du Général De Gaulle en boulevard urbain et la suppression de l'autopont participent à ces objectifs.

Pour répondre à l'enjeu de prise en compte du changement climatique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'OAP précise que les projets menés sur le secteur nord doivent permettre de renforcer les cheminements doux, pour favoriser les modes actifs :

- des aménagements cyclables pourraient être intégrés à la rénovation de l'avenue Lech Walesa et Gabriel Péri, le cas échéant,
- des liaisons douces doivent être créées :
 - au sein du quartier Bois Perrier, du secteur Grand Pré, du secteur Coteaux Beauclair,
 - vers les stations RER et métro : Rosny Bois Perrier, Londeau Domus, La Boissière,
 - inter-quartiers, notamment pour relier le quartier de la Boissière au reste de la commune. Par ailleurs, le projet de passerelle modes actifs entre Domus et Rosny 2 au-dessus de l'A86 permettra d'améliorer la cohérence du maillage doux. Cette passerelle répondra à l'enjeu de résorption en priorité de la coupure urbaine n°25 – centres commerciaux Domus et Rosny 2, identifié par le PDUIF

L'amélioration de l'accessibilité et de la visibilité doit présider à l'aménagement des espaces publics bordant les stations de transport en commun : parvis devant les stations de La Boissière et Londeau Domus, et redéfinition des espaces du pôle multimodal de la gare Rosny Bois Perrier.

La vocation de boulevard urbain de l'avenue du Général De Gaulle nécessite un renforcement de sa vocation commerciale, qui doit se traduire par une implantation de commerces et équipements en rez-de-chaussée.

Cet objectif s'articule avec la possibilité d'implantation à l'alignement des bâtiments présentant un rez-de-chaussée commercial permis le long du linéaire de l'avenue du Général De Gaulle identifié au plan de zonage (en zone UA).

La rue de Lisbonne, à l'interface entre Domus et le futur quartier mixte Coteaux Beauclair, doit également accueillir préférentiellement des rez-de-chaussée commerciaux.

L'enjeu de préservation de la trame verte et de renforcement des continuités écologiques conduit l'OAP à :

- identifier les espaces de la coulée verte régionale situés dans le secteur nord : Bois des Charcalets, parc de Nanteuil et coteaux de la Boissière, et affirmer l'objectif de préservation ou de requalification de ces sites. Objectif qui concerne également les délaissés des grandes infrastructures, support de circulation des espèces,

- affirmer l'enjeu de préservation des vues offertes par la Corniche des Forts, depuis la rue de la Dhuys, dans le prolongement du boulevard Gabriel Péri et de rue Lucien Pinon, en direction de Rosny 2,
- développer la trame verte, en s'appuyant les axes structurants à requalifier.

... sur le secteur Coteaux Beauclair

L'OAP réalise un " zoom " sur le secteur Coteaux Beauclair, identifié comme un des secteurs de développement principal de la commune, destiné à accueillir un quartier mixte, variant épannelages et implantations : devraient être créés environ 950 logements, des commerces, des activités et des équipements.

En matière de programmation et d'aménagements, le schéma d'aménagement, en cohérence avec l'OAP qui couvre l'ensemble du secteur nord, identifie un enjeu de localisation préférentielle des commerces et activités de proximité, en front de la rue de Lisbonne, face à Domus et de la place à créer sur le parvis du futur métro.

Les équipements qui seront créés sur le secteur doivent être de préférence implantés le long de la voie tertiaire à créer entre la rue de Lisbonne et le boulevard Gabriel Péri, voie qui s'inscrit dans la perspective identifiée par le schéma du secteur nord, depuis la rue Lucien Piron. Parallèlement à cette voie, l'OAP encourage la réalisation de transparence visuelle (par les formes urbaines, les jeux de volume, etc.)

Tenant compte de l'enjeu de maintien d'un corridor écologique entre le Parc des Guillaumes de Noisy-le-Sec et les coteaux de la Boissière, la partie sud ouest du site, entre la ruelle de la Boissière et le lotissement des Cerisiers devra :

- préserver un espace présentant les qualités définies par l'OAP pour permettre la circulation des espèces : une bande continue d'au moins 20 m de large de végétation pluristratifiée, sans obstacles physiques, en continuité de laquelle chaque façade des bâtiments dont la hauteur excède 10 mètres devra avoir une longueur inférieure ou égale à 25 mètres.
- présenter les caractéristiques d'un parc habité :
 - marqué par une présence forte des espaces verts assurée par le principe de traitement en espaces verts au sol de 60 % minimum de la surface du parc habité, dont 2/3 au moins devront être maintenus en pleine terre, par l'obligation d'une végétation pluristratifiée, avec une dominante d'arbres de grand développement et d'une végétalisation de la totalité des façades des stationnements en ouvrage (parkings silos, etc.) et de l'ensemble des toitures des constructions,
 - et limitant les espaces occupés par la voirie et les stationnements (aucune voie de plus de 4,50 m de large, un stationnement de surface limité aux places visiteurs localisées en périphérie, un stationnement résidentiel en souterrain ou dans un silo végétalisé), qui doivent demeurer intégralement perméables.

La présence végétale sur le secteur de projet est également assurée par la recherche d'un traitement en espaces de pleine terre d'au moins 25 % minimum de la superficie de l'ensemble du périmètre de l'OAP, et y associer des espaces végétalisés complémentaires (toitures végétalisés, murs végétalisés, etc.).

Participeront à la réalisation de ces espaces de pleine terre appréciés à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP, les 15 % d'espaces de pleine terre devant être réalisés, en application du règlement du secteur UAr1, sur chacune des parcelles.

L'OAP organise le maillage doux au sein du secteur Coteaux Beauclair, depuis le boulevard Gabriel Péri et la rue de Lisbonne. Une partie de ce maillage s'appuie sur les coulées vertes identifiées, s'articulant avec les espaces de la coulée verte régionale. Les circulations piétonnes / cycles au sein du site nécessitent une amélioration des traversées du boulevard Gabriel Péri et du giratoire de la rue de Lisbonne.

Répondant à l'objectif du SDRIF d' " une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues) ", l'OAP identifie les tracés des eaux pluviales qui devront recevoir une gestion aérienne et gravitaire, organisée à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

→ **Les périmètres de constructibilité limitée**

Le secteur Grand Pré

Le secteur Grand Pré, quartier à dominante pavillonnaire situé à proximité de la station Rosny Bois Perrier, est identifié par le PADD comme un " site à fort potentiel de développement ", dont la programmation " devrait être mixte, permettant de mêler logements, activités et équipements publics et de recréer un front urbain mixte le long de l'avenue De Gaulle ".

Le secteur Grand Pré fait l'objet d'une convention d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), opérateur foncier public qui travaille à l'accroissement de l'offre de logements, en particuliers de logements locatifs sociaux, et au soutien du développement économique.

Cette convention fixe sur le site une programmation de 67 200 m² dédiés au logement (environ 850 logements) et de 38 000 m² d'activités.

Si la mutation du secteur est en cours le long des grands axes (avenue du Général De Gaulle et le boulevard Gabriel Péri), les réflexions sont en cours pour la définition d'un aménagement concerté sur le cœur du futur quartier, correspondant aux tissus pavillonnaires bordant l'Allée de l'Avenir et l'Allée des Papillons et la rue Albert Bouchet, ainsi qu'au tissu économique situé entre ces deux secteurs.

Le plateau d'Avron

En application de la loi du 13 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, plusieurs terrains du domaine privé de l'Etat ont été recensés à Rosny-sous-Bois, dans le secteur pavillonnaire du Plateau d'Avron, sur les emprises de l'ex-A 103 (arrêté préfectoral du 17 octobre 2013).

La recomposition des emprises de l'ex-A 103 est une opportunité pour l'Etat de répondre aux enjeux de production de logements en Ile-de-France (au travers du projet Grand Paris) et aux enjeux d'aménagement des communes concernées (Rosny-sous-Bois, Villemomble, Neuilly-Plaisance, Neuilly sur Marne).

Pour le compte de l'Etat, une étude de valorisation et de transformation menée par l'AFTRP (Agence Foncière et technique de la Région Parisienne) a identifié un potentiel de construction de logements tout en préservant les espaces verts et de loisirs (Plateau d'Avron) à travers la constitution d'une trame verte et paysagère intercommunale.

Dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, une zone de constructibilité limitée, au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme, est instaurée à la demande de l'Etat dans le cadre du PLU2.

Tenant compte de ces réflexions, le PLU reprend le zonage du PLU1 et fait application, sur ces sites, des dispositions de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme, lui permettant de définir un périmètre en attente de projet d'aménagement global, pour une durée de cinq ans :

- article L.123-2.a du code de l'urbanisme : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant à " à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ".

Seules sont autorisées les constructions dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain et les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaire, afin d'éviter que les propriétaires ne réalisent des investissements lourds sur ce secteur destiné à connaître une mutation.

La durée de la constructibilité limitée est fixée à 5 ans.

A l'issue de ce délai, les terrains, si aucune évolution du PLU n'est entreprise, retrouveront leur pleine constructibilité, conformément au règlement de la zone UA dans laquelle ils se situent.

Durant ces 5 ans et à partir de l'entrée en vigueur du PLU, au fur et à mesure de la définition de projets d'ensemble sur les secteurs concernés, ce périmètre sera réduit et ajusté.

Durant la période de constructibilité limitée, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement au profit de la commune.

(b.) Le tissu de transition : la zone UB

Description de la zone et de son contour

La **zone UB** est créée lors de la révision du PLU pour couvrir les tissus bordant l'avenue Jean Jaurès, l'avenue du Général Leclerc et l'avenue du Président Kennedy, appelés à jouer le rôle de transition entre le centre-ville et les secteurs de projet d'une part et le tissu pavillonnaire d'autre part.

La création de cette zone vise à répondre aux objectifs du PADD visant à " gérer les transitions entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs de 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 ".

Ces secteurs constituent des espaces d'incitation à l'évolution et à l'intensification.

Elle comprend un **secteur UBa** dédié au tissu situé le long de la ZAC Mare Huguet et au tissu bordant les avenues Jean Jaurès et du Général Leclerc.

Ce secteur bénéficie d'une règle de hauteur spécifique pour tenir compte de la continuité directe du site notamment avec le tissu dense de la Mare Huguet.

Principales évolutions réglementaires

Le dispositif réglementaire du PLU2, par rapport au règlement des secteurs UAa et UAb du PLU1, vise, comme le prévoit le PADD à marquer une “ densification préférentielle des abords des grands axes en reconstituant des fronts urbains continus et contemporains “ mais aussi à “ gérer les transitions entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs de développement “, en :

- définissant une hauteur dégressive, par la définition de bandes successives, depuis le front de rue **et/ou des emprises publiques** (hauteur de six niveaux dont le dernier en attique), jusqu'à la limite de la zone pavillonnaire : la dégressivité de la hauteur et le système de “ bandes “ vise à donner un caractère plus urbain aux constructions réalisées le long des grands axes, en assurant une compatibilité des gabarits à l'arrière des terrains, au contact avec les zones pavillonnaires,
 - le principe de dégressivité de la hauteur est applicable en zone UB et dans le secteur UBa :
 - la hauteur en front de rue **et/ou des emprises publiques** est inférieure d'un niveau à celle admise dans le reste de la zone UB (hauteur de cinq niveaux dont le dernier en attique)
 - la hauteur varie ensuite sur toute la profondeur des terrains (hauteur de quatre niveaux dont les deux derniers niveaux en attique, et au-delà, hauteur de trois niveaux sans attique).
- édictant des règles d'implantation assurant un retrait des constructions par rapport à la voie **ou et/des emprises publiques** (3 mètres minimum et $L \geq H$ en zone UB pour permettre la réalisation d'une bande paysagère en front de rue,
- définissant des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales différenciées selon les bandes, permettant une variation des implantations sur la profondeur de la parcelle, et une implantation obligatoire en retrait de la limite de fond de terrain, afin de préserver un espace de respiration avec le tissu pavillonnaire,
- ménageant des vues vers l'arrière des terrains (obligation de décollement d'une des limites latérales ou de maintien d'une percée visuelle de 4 m minimum), et limitant l'épaisseur des bâtiments (par l'interdiction d'implanter toute partie de construction, à l'exception de parking en sous-sol le cas échéant, entre 18 et 20 m de l'alignement et entre 45 et 47 m de l'alignement, permettant d'éviter les bâtiments en “L“, en “T“ ou en “U“ trop impactant pour le paysage urbain)
 - sans pénaliser toutefois les constructions existantes, en permettant leurs extensions et surélévations dans les bandes 0-18 m et 45-47 m de l'alignement, dans la limite de deux niveaux
- reconduisant la règle d'emprise au sol maximale des constructions du PLU1 (60% de la superficie du terrain), tout en accroissant significativement, les exigences en matière d'espaces verts et végétalisés, afin d'atteindre une présence des espaces verts proches de celle imposée en zone UD (secteurs pavillonnaires), en offrant plus de souplesse dans la réalisation de ces espaces (proportion espaces de pleine terre / espaces complémentaires) que dans la zone UD,
- organiser une protection des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlot,
- édicter des normes spécifiques dans les secteurs patrimoniaux, assurant une préservation des constructions existantes et une insertion harmonieuse des constructions futures.

(c.) Les secteurs d'habitat collectif : la zone UC

Description de la zone et évolution de son contour

La **zone UC** correspond aux secteurs présentant une dominante d'habitat collectif : le secteur Bois Perrier, au nord est, le quartier de la Boissière à l'est, le secteur Pré Gentil, et les ensembles collectifs du quartier de la Justice, au sud.

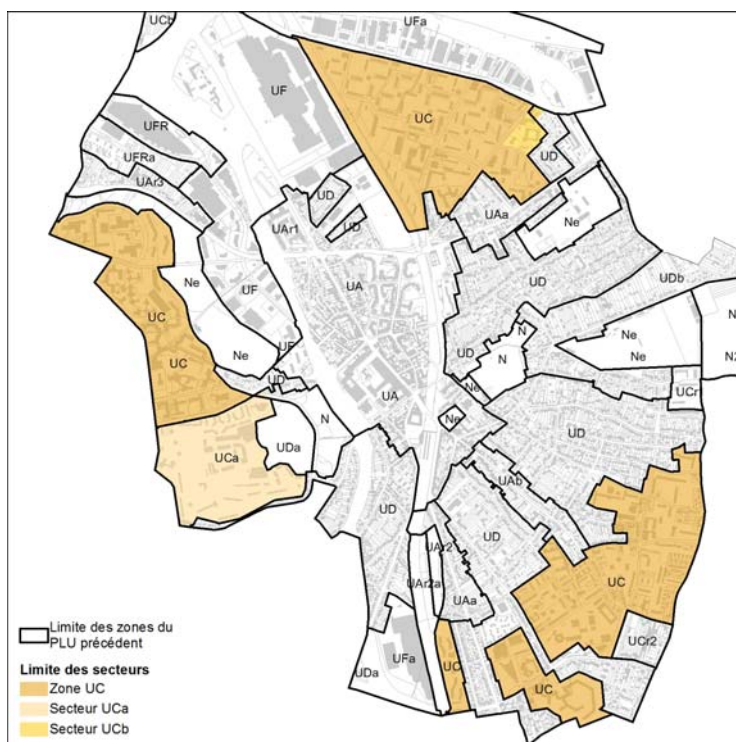
Elle comprend un **secteur UCa**, dédié au quartier du Fort de Rosny et un **secteur UCb** situé au sud de la Rue Jean Mermoz et dédié au tissu d'habitat collectif.

La zone UC couvre des espaces d'incitation à l'évolution et à l'intensification.

Du PLU1 au PLU2 :

Reprise des contours de la zone UC à l'exception :

1. du classement en secteur de la zone UA des secteurs Brément, Casanova et Manouchian, marquant leur vocation de sites de développement de logement,
2. du classement en secteur UCa de la pointe nord-est du quartier du Fort de Rosny, pour harmoniser les contours de la zone naturelle avec ceux des espaces boisés classés, couvrant le Bois des Charcalets.
3. Du classement en secteur UCb au sud de la rue Jean Mermoz pour faciliter le développement de projet notamment au regard des conditions d'emprises de pleine terre



Carte de la zone UC et de ses secteurs

Principales évolutions réglementaires

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés aux secteurs d'habitat collectif couverts par la zone UC, en permettant la réalisation d'opérations denses tout en assurant une certaine aération du tissu bâti, sont repris dans le PLU2 :

- retrait obligatoire des constructions par rapport à la voie **et/ou des emprises publiques** (4 mètres minimum et $L \geq H$), pour permettre la réalisation d'une bande paysagère en front de rue, **et/ou des emprises publiques**.
- implantation des constructions sur les limites séparatives latérales ou en retrait, selon une règle de prospect et une distance variant entre 8 m et 2,5 m, selon que la façade comporte ou non des vues,
- distance entre constructions sur un même terrain, au moins égale à la hauteur de façade la plus haute en cas de vue et 3,5 mètres dans tous les cas,
- hauteur limitée à R+6 dans la zone UC et R+4 en secteur UCa,
- coefficient d'espace de pleine terre de 40% pour les terrains comportant des habitations (en zone UC et UCa, 30% de la surface du terrain en zone UCb), et 20 % pour les autres terrains, permettant d'assurer une forte présence d'espaces végétalisés dans les opérations de logement, tout en incitant à une diversité des fonctions urbaines dans la zone,

Pour tenir compte de la suppression de la règle de coefficient d'occupation des sols par la loi ALUR de mars 2014, les règles de gabarit sont complétées par :

- une règle d'emprise au sol maximale des constructions, fixée à 60 % de la superficie minimale du terrain, permettant la réalisation d'opérations denses,
- un coefficient d'espaces verts complémentaires, représentant 10% de la superficie du terrain, pouvant être réalisé sous des formes diversifiées (murs végétalisés, toitures végétalisés, etc.) après application d'un coefficient modérateur, permettant ainsi un accroissement des espaces verts dans la zone et permettant une diversification de ces espaces,
- organiser une protection des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlot et des squares.

(d.) Le tissu à dominante pavillonnaire : la zone UD

Description de la zone et évolution de son contour

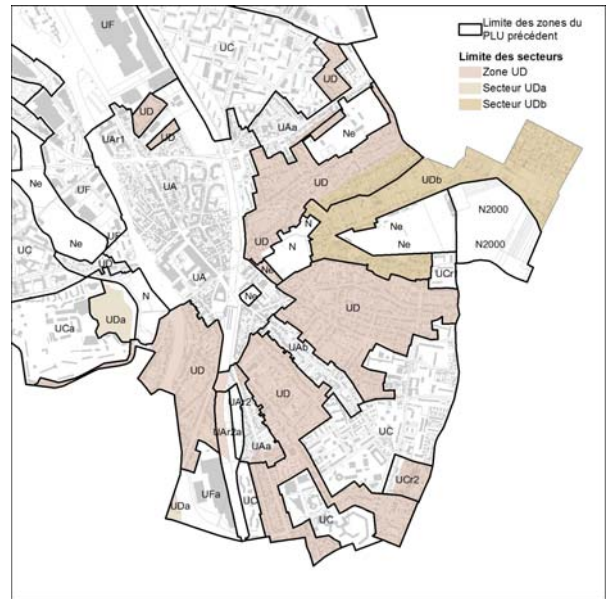
La **zone UD** regroupe le tissu à dominante résidentielle de Rosny-sous-Bois, constitué majoritairement d'habitats individuels isolés ou groupés. Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur UDa**, comprenant les terrains du Fort de Rosny, et le sud de l'avenue de la République, qui se distingue du reste de la zone UD, comme au PLU1, par la possibilité de mettre en œuvre une hauteur d'un étage supérieure au reste de la zone. Si le secteur situé au sud de l'avenue de la République n'est plus identifié au programme national de mobilisation du foncier public (identification qui avait conduit à son classement en secteur UDa au PLU1), sa proximité immédiate avec la future station de tramway conduit à maintenir ce classement,
- le **secteur UDb**, spécifique au secteur du Plateau d'Avron, pour lequel il existe un enjeu de préservation des vues sur les coteaux.

Du PLU1 au PLU2 :

Reprise des contours de la zone UD à l'exception :

1. des terrains bordant la rue du Docteur Variot en secteur UAa au PLU1, intégrés à la zone UD au PLU2. Le dispositif réglementaire de la zone UB, prévoyant une densité dégressive du front de rue vers l'arrière des terrains, n'est pas adapté à ces terrains, compte tenu de la présence du tissu pavillonnaire du côté sud de la voie et de la faible profondeur des terrains (une vingtaine de mètres),
2. de l'élargissement du secteur UDb, au tissu de coteau situé entre la rue Ader et la rue Salengro (en UD au PLU1), pour assurer une meilleure préservation des vues dans l'axe des coteaux, comme le prévoit le PADD
3. du classement en zone naturelle du terrain concerné par l'emplacement réservé C2 pour l'extension du Parc Decesari,
4. du classement en zone UD du parvis du Parc Decesari, classé en secteur Ne au PLU1, et sur lequel existe un projet d'équipement,
5. du classement en secteur UAb du terrain à l'est du secteur Casanova, pour assurer une cohérence entre le périmètre du secteur et le projet de rénovation urbaine,
6. de l'intégration à la zone naturelle de la bordure est du quartier du Fort de Rosny, pour assurer une cohérence entre les contours des espaces boisés classés couvrant le Bois des Charcalets et ceux de la zone naturelle,
7. du triangle nord est du secteur Jaurès, classé en secteur UAa au PLU1, délimité par l'avenue Jaurès, la rue Victor Hugo et la future liaison piétonne vers l'éco-école (ER C1) : profondeur de parcelle insuffisante pour créer un front urbain le long de l'avenue Jaurès tout en maintenant un tissu de type pavillonnaire côté Victor Hugo,
8. du classement en zone UD des emprises de la voie ferrée contiguës à la zone, pour une meilleure cohérence du zonage,
9. de l'intégration à la zone UD des terrains situés en deuxième et troisième fronts de l'avenue Jean Jaurès, le long de l'allée Victor Hugo, dont l'ambiance particulièrement intime est soulignée par le secteur urbain et paysager n°7
10. de la partie sud du secteur Jaurès, classée en secteur UAa au PLU1 : étroitesse des parcelles donnant sur l'avenue Jaurès et volonté de maintenir l'identité actuelle du carrefour Jaurès/Pascal/Berthelot



Carte de la zone UD et de ses secteurs

Principales évolutions réglementaires

Le dispositif réglementaire applicable en zone UD concourt à répondre à l'objectif du PADD visant à “ conserver et préserver les secteurs pavillonnaires et les cœurs d'îlots, qui participent pleinement à la trame verte du territoire “, qu'il s'agisse :

- des règles maintenues du PLU1 au PLU2 :
 - une implantation des constructions obligatoirement en retrait des voies **et/ou des emprises publiques** pour assurer le maintien d'une bande paysagère, et permettant l'organisation d'une partie du stationnement,
 - des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété, permettant des implantations variées tout en assurant, par des règles de prospect, une insertion des constructions respectueuse du voisinage,
 - une emprise au sol des constructions limitée à 40% de la superficie du terrain, assurant le maintien du caractère aéré de la zone (exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif où l'emprise au sol des constructions est portée à 50% de la superficie du terrain),
 - un coefficient d'espaces verts fixant à 40% la superficie minimum devant être maintenue en pleine terre, assurant le maintien de la présence végétale dans la trame pavillonnaire, et des superficies suffisantes pour assurer la gestion des eaux pluviales
- ou des règles introduites par le PLU2 :
 - modulation, dans la zone UD et le secteur UDb (hors secteur UDa), d'une règle de hauteur différenciée dans la profondeur du terrain, en permettant une hauteur de trois niveaux, dont le dernier en attique ou comble, dans les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement, et en limitant la hauteur à deux niveaux au-delà de cette bande, permettant de limiter la constructibilité en cœur d'ilot et de préserver les caractéristiques du tissu. Un dépassement de la hauteur au-delà des 20 mètres est toutefois admis pour les extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur du rez-de-chaussée de la construction existante, pour tenir notamment compte des constructions comportant un sous-sol semi-enterré,
 - introduction d'un coefficient d'espaces verts complémentaires, représentant 10% de la superficie du terrain, pouvant être réalisé sous des formes diversifiées (murs végétalisés, toitures végétalisés, etc.) après application d'un coefficient modérateur, permettant ainsi un accroissement des espaces verts dans la zone et permettant une diversification de ces espaces (exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif),
 - organisation d'une protection des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'ilots.
 - édicition de normes spécifiques dans les secteurs patrimoniaux, assurant une préservation des constructions existantes et une insertion harmonieuse des constructions futures.
- insertion d'une servitude de mixité, au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme, introduite pour imposer que le programme de logements compte au moins 30 % de logements sociaux (cette servitude ne s'appliquant pas aux résidences de personnes âgées).

Ce dispositif réglementaire tient compte de la suppression du coefficient d'occupation des sols, qui encadrerait fortement la constructibilité en zone UD.

(e.) La diversification de l'offre de logements

→ L'organisation de la production sociale

La loi du 18 janvier 2013 relative notamment au renforcement des obligations de production de logement social a modifié les obligations de construction de logements sociaux en portant leur part minimum de 20% à 25 % pour une majorité de communes au titre desquelles figure Rosny-sous-Bois. Le Programme Local de L'Habitat (PLH) indique que la Ville doit " continuer à développer des logements sociaux dans le flux de la construction neuve afin de maintenir sa part de logements sociaux et de répondre à ses obligations réglementaires ".

Le PADD précise, par ailleurs, que Rosny-sous-Bois se caractérise par une réelle mixité sociale, diversité qu'il convient de conforter par l'introduction d'une offre locative intermédiaire et sociale dans la production neuve.

Le règlement peut, en vertu de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme, " délimiter des zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ".

Compte tenu des nombreux projets de production de logements dont fait l'objet le territoire communal et de leurs différents états d'avancement, le PLU laisse l'organisation de la diversification de l'offre de logements, opération par opération, en fonction des caractéristiques du quartier, de l'offre existante. Cela traduit l'enjeu soulevé par le PLH : " une attention particulière sera portée à la localisation des nouveaux logements sociaux afin que n'apparaissent pas de nouvelles situations d'isolement ".

A titre d'exemple, sur les grands secteurs de projet, la convention EPFIF relative au secteur Grand Pré prévoit la construction d'au moins 30% de logements sociaux, et cet objectif chiffré est repris dans le cadre des ZAC Coteaux Beauclair.

Ainsi, le PLU a fait le choix d'identifier, au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme, le secteur Grand Pré, situé à proximité de la station Rosny-Bois Perrier (future interconnexion RER E, Métro 11 et 15) afin d'imposer qu'au minimum 30% des logements qui seront réalisés sur le site soient des logements sociaux.

A noter également qu'au sein de la Mairie de Rosny-sous-Bois, une commission habitat se tiendra mensuellement pour vérifier que le maintien des 25 % de logements sociaux est assuré dans le cadre des opérations de logements.

→ **L'orientation d'aménagement et de programmation Développement des quartiers mixtes**

Le périmètre de l'OAP

L'OAP " Développement des quartiers mixtes " couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune : zones UA, UB, UC et UD.

Les enjeux

L'OAP vise à répondre aux orientations du PLH qui indique qu' " afin de permettre un parcours résidentiel complet et à partir de l'offre de logements existante sur la commune, la Ville veillera à apporter des réponses pour les ménages aux revenus intermédiaires, les ménages rattachés à des catégories socioprofessionnelles supérieures, de plus en plus nombreux sur la commune, et pour des grands ménages. La Ville poursuivra ses efforts en faveur du développement de logements familiaux tel que prévu dans le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères ".

Elle traduit l'objectif du PADD visant à " orienter la production de logements vers les familles à la recherche de logements de taille intermédiaire ou grande, avec une répartition basée sur le cahier des prescriptions architecturales environnementales et paysagères ".

En complément des enjeux relatifs au développement de l'offre de logements, l'OAP cherche à répondre à l'enjeu de lutte contre les ilots de chaleur identifié par l'état initial de l'environnement, en encourageant à la mise en œuvre des principes bioclimatiques dans les opérations de construction.

Les principes d'aménagement

L'OAP définit deux principes visant à améliorer l'offre de logements :

Sur le plan quantitatif, elle renvoi aux dispositions en matière de typologie de logements prévus par le PLH et visant à favoriser une production suffisante de grands logements pour apporter des réponses à l'ensemble des ménages et permettre un parcours résidentiel complet.

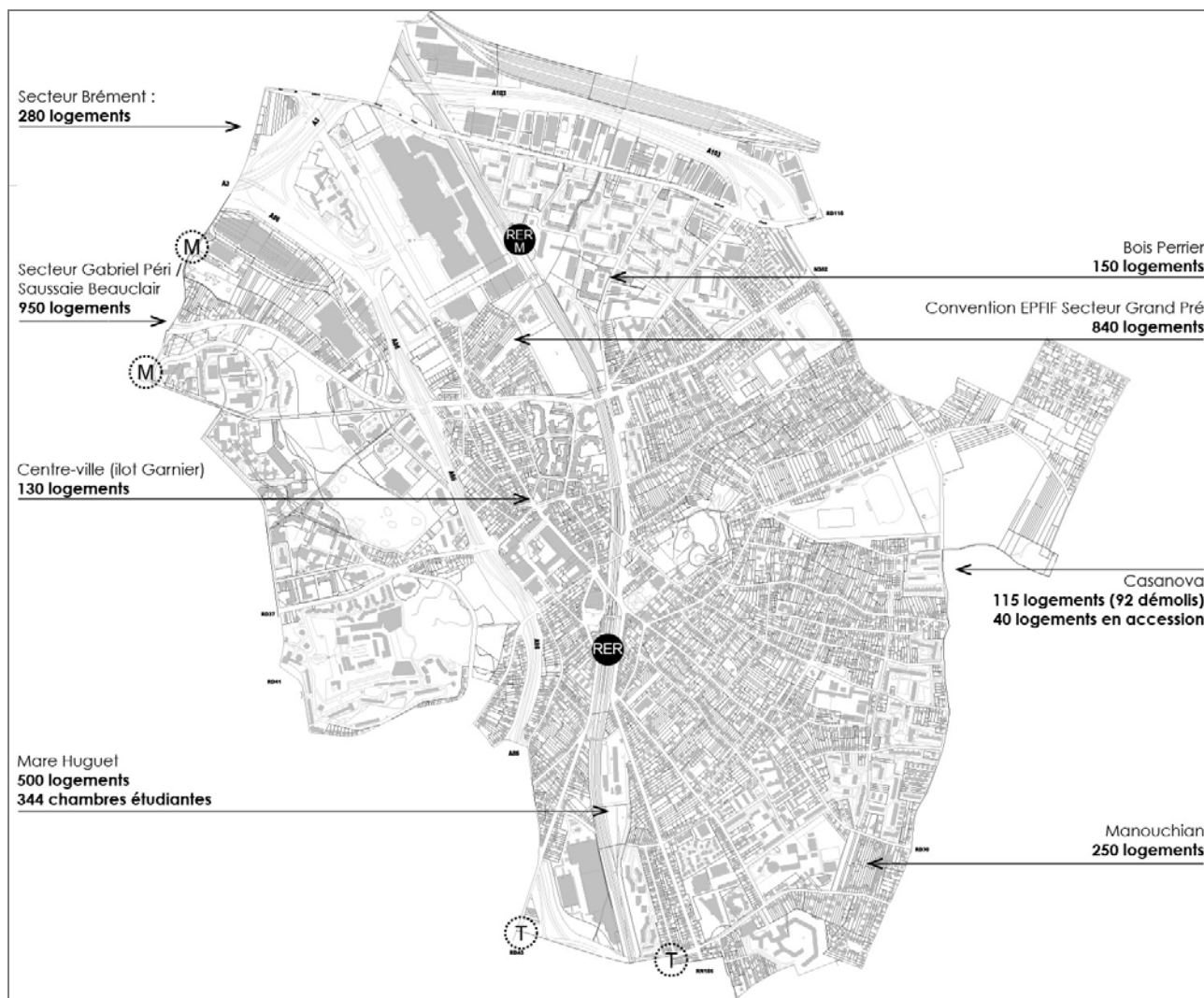
D'un point de vue qualitatif, l'OAP incite une diversité des signatures architecturales entre les unités d'un même programme. Cet objectif répond au constat du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères d'une tendance à la réalisation de programmes lourds pouvant générer une baisse de la qualité des programmes : difficulté d'insertion dans le tissu urbain, rapport à l'espace public rendu complexe, logements mono-orientés, manque de convivialité dans le voisinage, appauvrissement du cadre de vie...

L'OAP complète ces principes par des recommandations favorisant une architecture bioclimatique : la réduction des surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes, le positionnement des baies vitrées en fonction des orientations des façades pour optimiser les apports solaires en hiver, la recherche d'une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle et d'une utilisation de matériaux durables, renouvelables, pérennes, pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement.

(f.) Synthèse de la production de logements

La production de 325 logements/an, objectif fixé par le PLH à l'horizon 2018 et par le contrat de développement territorial, nécessite la construction de 4 875 logements à l'horizon 2030.

Les principaux sites de production de logements connus, qui traduisent l'objectif du PADD visant à “ définir les secteurs d'urbanisation et de densification préférentiels à proximité des arrêts de transport en commun structurants “, permettront la réalisation d'environ 3 500 logements, soit près de onze ans de production de logements :



Carte de localisation des principaux sites de production de logements connus

La production résiduelle (environ 1 300 logements) sera réalisée par les possibilités de densification du tissu offertes par les règlements des zones UA, UB et UC, et l'urbanisation dans le diffus dans la zone UD.

(2) La diversité des fonctions urbaines

(a.) Le principe de mixité des fonctions dans les zones mixtes

Le contenu des articles 1 et 2 du règlement des zones mixtes (zones UA, UB, UC, UD) vise à permettre le maintien d'une diversité des fonctions urbaines, dans le respect de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et du principe de mixité des fonctions du SDRIF. Le PDUIF précise que favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers ou entre quartiers proches - activités économiques, logements, commerces, loisirs, permet de réduire les distances de déplacement.

Le règlement du PLU permet l'implantation d'habitations mais également de commerces, d'activités artisanales, de bureaux, des équipements, etc. Seules les occupations du sol non compatibles avec la fonction résidentielle, telles que les industries (sauf en zone UA, où leur superficie est limitée à 250 m² de surface de plancher, pour tenir compte d'activités existantes) sont interdites.

Sont soumises à des conditions assurant leur compatibilité avec la présence d'habitation, les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et en zone UA, à l'industrie, et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le règlement encadre les possibilités de réalisation des entrepôts, afin qu'ils ne puissent être implantés en zone mixte qu'en lien avec les constructions existantes.

Le PADD souligne que " la ville de Rosny dispose d'une offre d'équipements déjà complète, qu'il convient de maintenir en développant leur cohérence et leur synergie " et que des " efforts méritent d'être poursuivis en direction des tout-petits, des seniors et de la jeunesse ".

Pour satisfaire ces objectifs, le PLU2 reconduit, dans l'ensemble des zones, le principe de dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC), prenant en compte les particularités de ces constructions et de leurs besoins, afin de ne pas entraver leur réalisation, évolution et mise aux normes.

Il introduit toutefois une hauteur maximale pour les CINSPIC dans la zone UD, dans laquelle la hauteur admise est inférieure à celle des autres zones, fixée à 15 mètres, pour éviter qu'un pic de hauteur vienne rompre la cohérence et la lecture du tissu urbain.

(b.) Le développement du commerce de proximité

Répondant au SDRIF qui prévoit la nécessité de " laisser ou rétablir toute leur place aux commerces et aux activités économiques de proximité ", le PADD fixe un objectif de préservation et de revitalisation du commerce, en s'appuyant sur l'axe commercial du cœur de ville et les centres commerciaux de proximité.

Traduisant ces objectifs, le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme, qui permet d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il identifie à ce titre :

- le linéaire commercial du centre-ville, existant le long de l'avenue du Général De Gaulle et la partie nord de l'avenue du Général Leclerc,
- et les centralités commerciales des quartiers de la Boissière, du Pré Gentil, de Bois Perrier et de Jean Mermoz.

Le règlement définit deux types de mesures spécifiques aux sites commerciaux de proximités identifiés, en faveur du maintien et de l'implantation de commerces :

- une possibilité d'implantation à l'alignement, le long du linéaire commercial identifié, pour les bâtiments comportant des rez-de-chaussée commerciaux,
- une exonération de création de places de stationnement :
 - pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher le long du linéaire commercial,
 - pour les extensions de moins de 50m² de surface de plancher pour les commerces implantés le long des centralités commerciales.

Il ne reprend pas la bonification de hauteur pour les constructions présentant un rez-de-chaussée commercial le long de l'avenue du Général De Gaulle, qui s'est révélé être un outil peu pertinent pour promouvoir le commerce de proximité.

Afin d'organiser l'implantation des moyennes et grandes surfaces commerciales et encourager leur installations dans les secteurs appropriés, le PLU reprend le principe de limitation des surfaces commerciales en zone pavillonnaire, en ajustant le seuil à 300m² de surface de plancher (200m² de surface de vente dans le PLU1).

Cette mesure permettra de renforcer les pôles existants, de lutter contre le mitage commercial sans empêcher l'implantation du commerce de proximité sur l'ensemble du territoire.

(c.) La zone à vocation économique : la zone UF

La définition d'une zone urbaine à vocation économique ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune, elle marque le souhait d'offrir aux entreprises les conditions de leur implantation et de leur développement.

Description de la zone et évolution de son contour

La **zone UF** couvre les zones d'activités économiques de Rosny-sous-Bois. Elle couvre le centre commercial Régional de Rosny II, et la zone d'activités de Nanteuil, au nord.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur UFa**, qui couvre le parc d'activités Montgolfier, situé de part et d'autre de l'autoroute A103, au nord de la commune, et la zone de la Garenne, au sud,
- le **secteur UFR**, dédié à la partie à dominante commerciale de Coteaux-Beauclair, accueillant le centre commercial Domus.

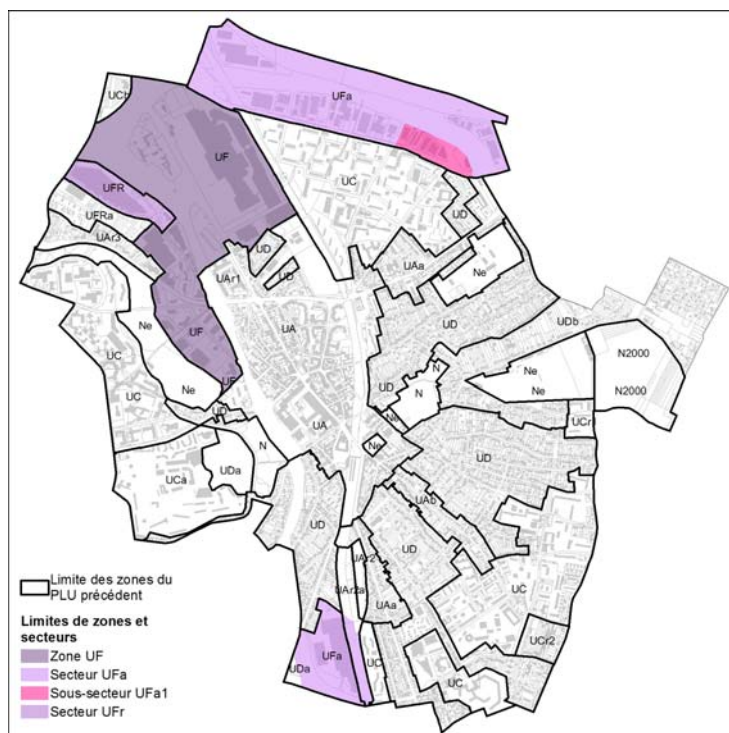
Elle comprend également un sous-secteur au sein du secteur UFa :

- le **sous-secteur UFa1** dédié à la partie dominante commerciale du Parc Montgolfier

Du PLU1 au PLU2 :

Reprise des contours de la zone UF à l'exception :

1. de la partie sud du quartier Coteaux Beauclair, intégrée à la zone UA, et destinée à accueillir un quartier mixte,
2. des emprises de la voie ferrée, bordant la zone de la Garenne, intégrées en zone UF pour une meilleure cohérence du zonage (en UAa au PLU1).
3. De la partie sud-est du parc Montgolfier dédiée à la partie à dominante commerciale.



Carte de la zone UF et de ses secteurs

Principales évolutions réglementaires

Les principes réglementaires du PLU1, adaptés aux tissus économiques couverts par la zone UF et ses secteurs, sont repris dans le PLU2, avec toutefois une adaptation des normes de stationnement :

- des règles d'implantation des constructions visant à perpétuer les caractéristiques de chacune des zones,
- des règles de densité permettant la réalisation d'une opération dense, tout en assurant une présence minimale d'espaces de pleine terre :
 - une emprise au sol des constructions non réglementée (sauf pour les entrepôts situés en zone UF et secteur UFa)
 - une hauteur maximum variant selon les zones d'activités : 40 m en zone UF, 25 m en secteur UFa, 22 m en secteur UFr,
 - un coefficient d'espace vert, exigeant une part d'espace de pleine terre, imposant respectivement 15% et 20% de la superficie des terrains, dans les secteurs UFr et UFa et non réglementé en zone UF, hors secteur.

(3) Un encouragement à l'amélioration des performances énergétiques

Le Grenelle de l'environnement a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments.

L'un des objectifs du PLU consiste à concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et nouveaux et à intégrer des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie).

Le PADD souligne la volonté de s'assurer d'offrir la capacité aux logements collectifs et individuels les plus déperditifs de s'isoler et de changer le mode de chauffage, dans des opérations de rénovation groupées ou individuelles, pouvant intervenir sur l'isolation (intérieur et extérieur) et sur l'évolution du mode de chauffage.

L'article 7 du titre I du règlement, précise les **dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables** dans les constructions, issues de la loi du 12 juillet 2010, codifiée à l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme.

Il rappelle ainsi que nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article 1 du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011, codifié à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- les pompes à chaleur,
- les brise-soleils.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. En application de cette disposition, le tome 2 du règlement, spécifique aux bâtiments remarquables et aux secteurs patrimoniaux (secteurs architecturaux et urbains et paysagers) définit des restrictions aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur, pour assurer le maintien des qualités architecturales des façades visées.

Le PLU précise qu'il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Le règlement introduit, dans chaque règlement de zone, des dérogations aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7, 8), aux règles de densité (articles 9 et 10) et de paysagement des terrains 13 des règlements de zone pour permettre les **travaux d'isolation thermique par l'extérieur** sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois de 0,30 mètre, épaisseur nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique et permettant notamment la mise en œuvre de matériaux écologiques.

Cette disposition permet ainsi d'autoriser les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, en façade ou en toiture :

- sur les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du règlement du PLU,
- mais également sur les constructions existantes, respectant les règles du PLU, mais pour lesquelles l'application de ces règles rendrait impossible les surépaisseurs nécessaires aux travaux d'isolation par l'extérieur.

L'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions précise, dans toutes les zones, que les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont **exclus du calcul de la hauteur**.

Cette disposition permet de ne pas pénaliser, en termes de hauteur, une construction qui comporterait des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

b) Valoriser et mettre en valeur le cadre de vie et faciliter les déplacements

(1) La mise en valeur de la trame verte

Poursuivant l'objectif du PADD visant à " préserver et renforcer certains éléments naturels et paysagers remarquables, par la mise en place de mesures de protection et de gestion adaptée " et du SDRIF de "pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense ", le PLU2 articule avec le zonage naturel la mise en œuvre de protections des éléments de paysage et des espaces boisés classés.

Située à la croisée de deux coteaux, la ville se caractérise par un relief particulièrement marqué, générant depuis ces corniches des vues remarquables sur le grand paysage.

De nombreux espaces verts occupent les sites d'anciennes carrières et constituent une succession de « poches vertes » d'est en ouest du territoire. La végétation à Rosny-sous-Bois est également présente à travers les nombreux jardins présents dans le tissu pavillonnaire, principalement localisé au sud-est du territoire. Toutefois, la ville souffre localement d'un manque d'espaces verts, notamment dans le secteur des zones commerciales. La ville souhaite protéger et mettre en valeur le patrimoine végétal existant et permettre à la biodiversité de se maintenir et de se développer.

La nature dans la ville présente à la fois une fonction paysagère en favorisant l'habitabilité des quartiers et en améliorant le cadre de vie, mais aussi une fonction écologique en favorisant le maintien de la diversité biologique, la maîtrise du ruissellement des eaux ou encore la réduction des pollutions et de l'imperméabilisation des sols.

Elle tient également un rôle important en tant que créatrice de lien social et support de fonctions récréatives. Pleinement conscient de ces nombreuses fonctions, le PLU organise un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville, en s'appuyant sur le zonage naturelle, sur la protection au titre des éléments de paysage et au titre des espaces boisés classés, et en l'accompagnant d'une orientation d'aménagement et de programmation trame verte.

(a.) La zone naturelle

La zone N couvre, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le classement en zone naturelle constitue un des outils du PLU permettant d'assurer la préservation de la trame verte sur le territoire communal.

Description de la zone et évolution de son contour

La **zone N** protège les espaces de la coulée verte régionale de la Corniche des Forts : la partie des coteaux de la Boissière, non concernée par les équipements du métro ligne 11, le Bois des Charcalets, le square Gardebled, le Parc Decesari, la partie sud du stade Letessier et le Plateau d'Avron.

Elle traduit l'objectif du SDRIF visant à pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur Ne**, destiné aux sites naturels accueillant des équipements collectifs ou de service public, situés dans la coulée verte régionale : la partie ouest des coteaux, concernée par les équipements du métro ligne 11, le golf de Nanteuil, la partie nord du stade Letessier. Il couvre également le stade Girodit.
- le **secteur Nea**, secteur créé par le PLU2, dédié aux secteurs naturels du Plateau d'Avron, accueillant ou destinés à accueillir des équipements collectifs ou de service public en lien avec le milieu agricole : ferme pédagogique, projet de refuge SPA, service espaces verts de la Ville.

Du PLU1 au PLU2

Les contours de la zone N et du secteur Ne évoluent, pour :

1. classer en zone naturelle, la partie des coteaux de la Boissière non concernés par les équipements nécessaires à la réalisation de la ligne 11 du métro,
2. harmoniser les contours de la zone naturelle avec ceux des espaces boisés classés (EBC) couvrant le Bois des Charcalets, qui évoluent pour tenir compte de la réalité des boisements, au niveau de la rue du 4^{ème} Zouave et de la rue Camélinat
3. intégrer à la zone naturelle la bordure est du quartier du Fort de Rosny, pour assurer une cohérence entre les contours des espaces boisés classés couvrant le Bois des Charcalets et ceux de la zone naturelle,
4. renforcer la protection du square Gardebled (en secteur Ne au PLU1), par un classement en zone naturelle,
5. tout en maintenant la partie au contact avec la Mairie en secteur Ne pour permettre le projet d'extension du parc de stationnement de la Mairie côté square Gardebled
6. classer en zone urbaine mixte (UD) le parvis du Parc Decesari, en partie occupé par du stationnement et qui pourrait accueillir un projet d'école,
7. classer en secteur Ne la partie du parc destinée à accueillir la future cour de l'école,
8. marquer la volonté d'étendre le Parc Decesari, au nord, sur un terrain non bâti pour répondre notamment à l'enjeu de développement des espaces verts, comme le prévoit le SDRIF,
9. classer la partie sud du stade Letessier, en zone N, assurant la continuité d'espaces naturels stricts avec le Plateau d'Avron,
10. classer en secteur Nea la Ferme Pédagogique, équipement collectif réalisé au nord ouest du site Natura 2000, le site du projet de refuge pour animaux, envisagé sur la partie nord est du stade Letessier, et le terrain accueillant les locaux du service espaces verts.
11. inscrire l'emprise dédiée au pâturage de la ferme pédagogique au sein de la protection du site par le réseau Natura 2000 traduites par la définition d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III 2° du code de l'urbanisme,



Carte de la zone N et de ses secteurs du PLU

Principales évolutions réglementaires

Le dispositif réglementaire du PLU assure une inconstructibilité de la zone naturelle, notamment au sein du site N2000 et encadre, en secteur Ne, plus fortement qu'au PLU1, la possibilité de réaliser des équipements collectifs ou de service public. Il permet, dans le secteur Nea l'accueil des équipements collectifs ou de service public comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, pour permettre la réalisation du projet de refuge pour animaux ou d'autres équipements, tout en assurant un fort maintien d'espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires sur le terrain.

(b.) La préservation des éléments de paysage, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

→ Préambule

Le PLU peut, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ".

Le PLU offre ainsi la faculté de repérer, sur le plan de zonage, les éléments qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. Le PLU doit définir **les prescriptions propres à assurer la protection** des éléments identifiés.

Toute modification ou suppression de ces éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° doit faire l'objet d'une déclaration préalable et la démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

→ Le site Natura 2000

Le PLU identifie, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, la partie du site Natura 2000 FR 1112013 " Sites de Seine-Saint-Denis " localisée sur la commune, à l'exception du site de la Ferme pédagogique, structure d'éducation à l'environnement accueillant plus de 4 000 visiteurs par an (crèches, maternelles, primaires, etc.). **15,6 ha** sont identifiés à ce titre. Outre l'inconstructibilité portée par le classement du site en zone naturelle, le PLU définit des mesures adaptées à la qualité du site, imposant le maintien d'espaces ouverts et buissonnants, et la constitution de franges boisées et de lisières et interdit toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la protection portée par le classement Natura 2000 y compris les apports extérieurs de remblais (à l'exception des apports de terre végétale nécessaires aux aménagements paysagers).



Carte de la protection du site Natura 2000 du PLU

→ **La protection des espaces paysagers**

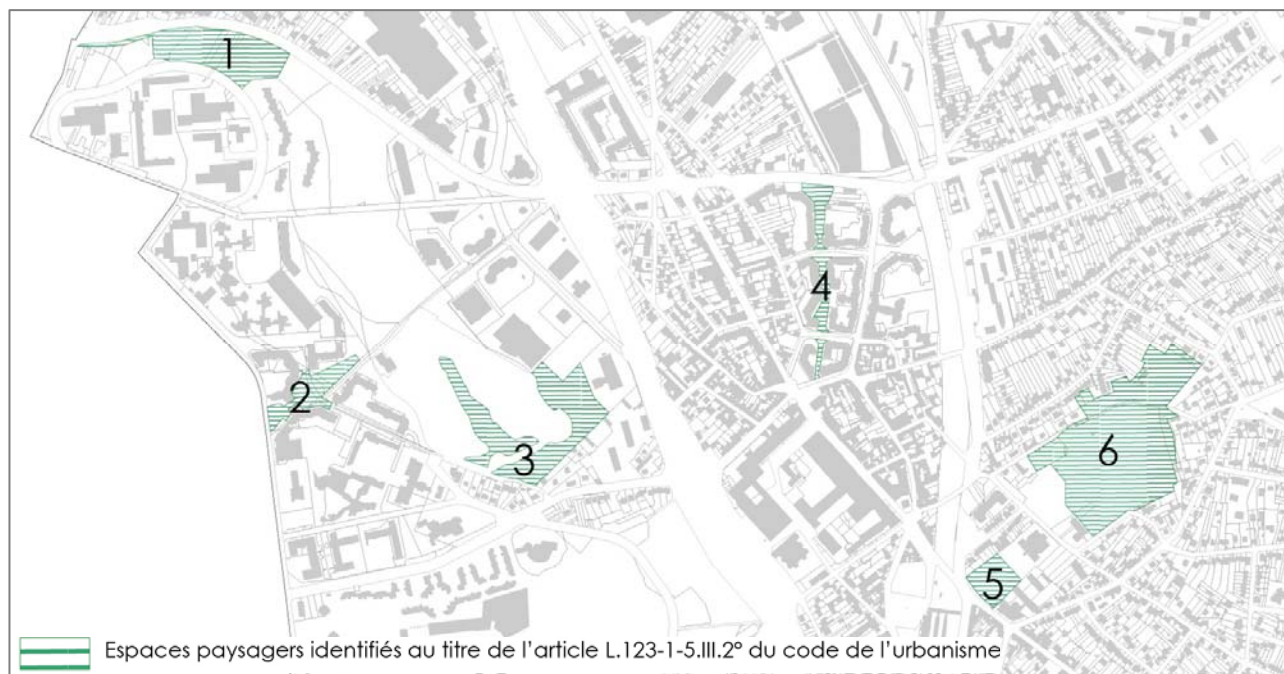
Le PLU identifie, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, les **espaces paysagers** de la commune, qui correspondent à des espaces naturels et plantés, ouverts au public : jardins de la Boissière, diapason du quartier de la Boissière, mail du centre-ville, boisements du golf de Nanteuil, square Gardebled et Parc Decesari.

Les espaces paysagers ainsi identifiés couvrent 9,3 ha.

L'identification au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme se substitue sur les jardins de la Boissière, le square Gardebled et le Parc Decesari à la protection au titre des espaces boisés classés (EBC) du PLU1, afin de définir des mesures de protection plus adaptées à l'usage de ces espaces, et notamment à l'accueil du public.

Le PLU définit les mesures permettant d'assurer la préservation de ces espaces, de leur caractère naturel et paysager tout en admettant l'accueil du public :

- inconstructibilité, à l'exception :
 - des travaux et aménagements nécessaires à la gestion de ces espaces, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
 - des constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m² d'emprise au sol,
- préservation de la dominante végétale du site,
- et préservation des boisements : les arbres doivent être préservés ou remplacés par des arbres d'essence et de développement à terme équivalent, ou en appliquant un principe d'équivalence (entre arbre de grand développement, de moyen développement, arbuste et buisson)



Carte des espaces paysagers protégés au PLU

Liste des espaces paysagers identifiés :

1. Jardins de la Boissière	3. Boisements du golf de Nanteuil	5. Square Gardebled
2. Diapason du quartier de la Boissière	4. Mail du centre-ville	6. Parc Decesari

→ **La protection des squares**

Le PLU identifie, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, les **squares**, espaces verts publics qui jouent un rôle de respiration et d'animation au sein des quartiers.

Le PLU définit les mesures permettant d'assurer la préservation de ces squares, espaces de respiration structurant le tissu urbain, tout en admettant l'accueil du public :

- inconstructibilité, à l'exception :
 - des travaux et aménagements nécessaires à la gestion de ces espaces, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
 - des constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10 m² d'emprise au sol,
- préservation de la dominante végétale du site.

Les squares identifiés couvrent 5,2 ha :

- **squares du quartier Bois Perrier**

- 1 square Edgar Varèse
- 2 square Charles Gounod
- 3 square Hector Berlioz
- 4 square Jean Lantenois
- 5 square Camille Saint-Saëns
- 6 square Frédéric Chopin
- 7 square Georges Bizet
- 8 mail Arsène d'Arsonval
- 9 mail Claude Bernard
- 10 square du Petit-prince
- 11 square Rahma



- **squares du centre-ville**

- 12 square des Portes de Rosny
- 13 square du Noyer Saint-Claude
- 14 square Sainte-Geneviève



- **squares du quartier de la Boissière**

- 15 square de la résidence des Maillards
- 16 square de la Boissière



- **squares du quartier Pré Gentil**

- 17 square de Thann
- 18 square nord de la résidence OPHLM
- 19 square sud de la résidence OPHLM



- **squares du quartier de la Justice**

- 20 square E. Bellepêche
- 21 square de la résidence des 10 000 Rosiers
- 22 square du Docteur Roux



→ **La préservation des cœurs d'îlots**

Les jardins encore largement présents dans certains îlots font partie du patrimoine qui singularise Rosny-sous-Bois et constituent une part significative de la qualité de vie de cette ville très intense.

Les ensembles de jardins ont des qualités paysagères intrinsèques pour leurs utilisateurs. Ils offrent en outre, au bénéfice de tous, des services écosystémiques variés qui concourent aux équilibres urbains et environnementaux :

- la réserve utile du sol participe à la régulation des rejets d'eau pluviale ;
- l'évapotranspiration limite l'élévation de température diurne en été. Les jardins participent ainsi à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et à l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- la végétation des jardins fixe les poussières et polluants. Les jardins participent ainsi à la préservation de la santé des habitants ;
- ils permettent le fonctionnement en pas japonais des continuités écologiques très contraintes par l'environnement urbain.

En réponse à l'objectif du PADD visant à conserver et préserver les cœurs d'îlot, en ce qu'ils participent pleinement à la trame verte du territoire, le PLU les identifie, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.



Carte des cœurs d'îlots protégés par le PLU

L'identification des cœurs d'îlots résulte d'un inventaire mené dans le cadre de la révision du PLU.

Cet inventaire a permis, en fonction de critères objectifs, d'identifier les cœurs d'îlot du domaine privé qui contribuent par leur position, leur dimension et leur forme, au fonctionnement local de la continuité écologique d'intérêt régional, relevée par le SRCE et le SDRIF, entre le parc du Coteau d'Avron et le Bois de Rosny.

Une grille d'évaluation a été élaborée pour pouvoir sélectionner les cœurs d'îlot devant bénéficier d'une protection dans le PLU. Un cœur d'îlot d'intérêt écologique vérifie cumulativement les **trois critères** ci-dessous :

- position : le cœur d'îlot est situé dans le faisceau qui rejoint le parc du Coteau d'Avron et le Bois de Rosny, et participe de ce fait à la continuité écologique d'intérêt régional qui relie ces deux espaces naturels.
- dimension : le cœur d'îlot s'étend sur au moins 3 parcelles voisines ou est contigu à un espace paysager protégé ou une zone naturelle. À l'exception des parcelles totalement enclavées, il ne couvre jamais plus de 40% d'une parcelle. Sa plus petite dimension ne peut être inférieure à 8m.
- forme : le cœur d'îlot est régulier et continu. Sa forme est simple, sans concavité marquée et sans lacunes. En particulier, il ne détoure pas les éventuels bâtiments déjà édifiés en son sein.

L'application cumulative de ces critères a entraîné l'identification de 25,2 ha de cœurs d'îlots au titre de l'article L. 123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Le PLU définit les mesures traduisant l'objectif du PADD visant à "limiter, en tout ou partie, la constructibilité des cœurs d'îlot", tout en tenant compte des bâtiments existants déjà inclus dans les cœurs d'îlot :

- une inconstructibilité, à l'exception des extensions des constructions existantes dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire, les abris de jardins dans la limite de 10m² d'emprise au sol et les piscines sous réserve que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines. Est également admise la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, en application de l'article 6 des dispositions générales du règlement,
- le maintien en espaces de pleine terre,
- une préservation des boisements : les arbres doivent être préservés ou remplacés par des arbres d'essence et de développement à terme équivalent, ou en appliquant un principe d'équivalence (entre arbre de grand développement, moyen développement et arbustes et buissons),
- une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative sur 8cm de hauteur minimum, afin de ne pas entraver le passage des espèces.

→ **La préservation des alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres participent de la trame verte communale, structurent la trame urbaine.

Le PLU2 réinterroge et complète le dispositif de protection des alignements d'arbres porté par le PLU1, en identifiant, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, les alignements d'arbres, simples ou doubles, à protéger, à conforter ou à créer.

Le règlement définit des mesures différentes selon le type d'alignement protégé :

- pour les alignements d'arbres protégés,
 - le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé. Le règlement permet, pour assurer la gestion des alignements, que les arbres soient déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement. L'objectif n'est pas d'imposer la conservation des alignements d'arbres tels qu'ils existent aujourd'hui et de leurs sujets, mais de pérenniser le principe de l'alignement de long de ces axes.
- pour les alignements d'arbres à conforter,
 - le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé et des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant. Le règlement permet, pour assurer la gestion des alignements, que les arbres soient déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement,
- pour les alignements à créer,
 - des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement doivent être effectuées.



→ **Les arbres remarquables**

Le PLU2 introduit une protection, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, des arbres remarquables, qui répond notamment à deux objectifs du PADD : " préserver le cadre de vie en maintenant et renforçant les espaces plantés dans les parcelles privatives " et " Préserver et renforcer certains éléments naturels et paysagers remarquables par la mise en place de mesures de protection et de gestion adaptées ".

L'arbre est une composante importante de l'environnement urbain. Par ses qualités, il contribue à l'amélioration du cadre de vie. Il procure de l'ombre, filtre le vent, atténue la perception du bruit, fixe les poussières, métabolise certains polluants atmosphériques, etc. Familier dans le paysage, point de repère, il constitue souvent la seule présence végétale en ville.

L'arbre en ville souffre de nombreuses contraintes. Lui sont imposés : manque d'espace pour son développement aérien et racinaire, sécheresse et tassement du sol, choc par les voitures, blessures lors des travaux sur les réseaux, élagage parfois trop sévère... Affaibli, il est alors facilement sujet aux maladies : pourritures, Tigre du platane, Chancre doré du platane, Puceron des tilleuls, Mineuse du marronnier... Sa structure fragilisée, il peut parfois même représenter un danger pour la population ou les biens.

Il convient de lui réserver un espace suffisant pour qu'il se développe dans de bonnes conditions et que la population profite de ses bienfaits sans subir de trouble ou d'inconvénient.

Un inventaire du patrimoine arboré de Rosny-sous-Bois a été mené : en fonction de critères objectifs, ont été identifiés les arbres du domaine public ou privé qui contribuent, par leur stature, leur forme ou leur essence, à l'intérêt paysager de la ville au bénéfice de tous.

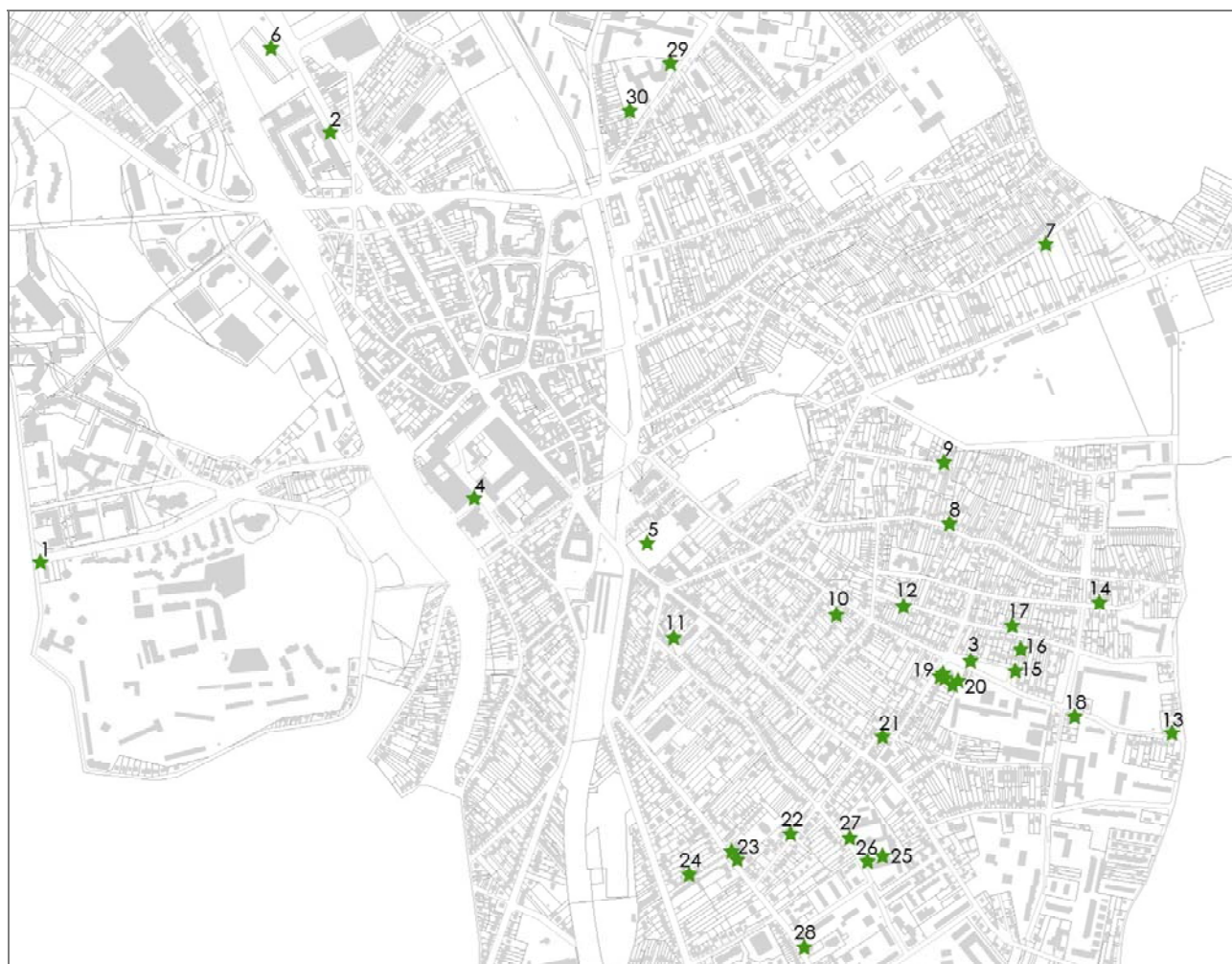
Une grille d'évaluation a été élaborée pour pouvoir sélectionner les arbres devant bénéficier d'une protection dans le PLU. La sélection d'un arbre ou d'un groupes d'arbres d'intérêt paysager est réalisée sur la base d'au moins un des trois critères ci-dessous :

- intérêt paysager public / histoire : l'arbre ou le groupe d'arbres est visible depuis l'espace public et embellit ce dernier. Il peut aussi avoir un intérêt lié à une histoire particulière,
- stature / forme / rareté de l'essence : l'arbre ou le groupe d'arbres présente un port équilibré et bien formé, conforme à son essence. Il n'a pas subi de taille dénaturante. Il est peu commun à Rosny-sous-Bois,
- développement / écologie : l'arbre ou le groupe d'arbres a une position et dispose d'une place suffisante en aérien et dans le sous-sol pour permettre son développement. C'est un arbre d'avenir. Par sa nature ou l'assemblage d'espèces, il présente un intérêt pour la faune locale : nidification, fructification...

Sur la base de ces critères, **30 arbres remarquables** ont été identifiés.

Pour assurer leur protection, le règlement met en œuvre deux mesures :

- interdiction de l'abattage des arbres identifiés, en prévoyant toutefois une exception pour des raisons phytosanitaires prouvées ou des raisons de sécurité avérées. Dans le cas où un abattage s'avérerait nécessaire, il ne pourrait être autorisé qu'après obtention de l'accord de la ville suite au dépôt d'une demande d'autorisation, et moyennant une mesure compensatoire de replantation d'un sujet jeune dont le développement à l'âge adulte serait équivalent à celui du sujet abattu. Le sujet de remplacement bénéficierait de la même protection que le sujet abattu.
- interdiction de toute occupation ou utilisation du sol dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des arbres identifiés : le maintien de l'arbre dans de bonnes conditions nécessite de préserver un espace aérien et souterrain suffisant pour assurer son développement.



★ Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

Carte des arbres remarquables protégés au PLU

Liste des arbres identifiés :

1. Platane à feuille d'érable	11. Micocoulier de Provence	21. Cèdre
2. Orme	12. Bouleau verruqueux	22. Arbre aux quarante écus
3. Cèdre bleu	13. Cèdre	23. Cyprès d'Arizona (2 sujets)
4. Platane à feuille d'érable	14. Chêne pédonculé	24. Cèdre
5. Thuya Zebrina	15. Cèdre	25. Cèdre d'Atlas
6. If commun	16. Cèdre	26. Sequoia géant
7. Thuya	17. Cèdre	27. Sophora
8. Cèdre	18. Saule pleureur	28. Platane à feuille d'érable
9. Charme commun	19. Erables pourpres (3 sujets)	29. Sequoia géant
10. Erable sycomore	20. Tilleuls argentés (2 sujets)	30. Sequoia toujours vert

Liste détaillée des arbres identifiés

1	Essence : Platane à feuilles d'érable (<i>Platanus acerifolia</i>) Localisation : Angle de l'avenue de la Boissière et de la rue du Quatrième Zouave		2	Essence : Orme (<i>Ulmus sp.</i>) Localisation : Avenue De Gaulle, au niveau de l'allée Zirnhelt Parcelle O 374	
3	Essence : Cèdre bleu (<i>Cedrus atlantica 'Glauc'</i>) Localisation : Square de Thann Parcelle AZ 217	 Photo : Google Street View	4	Essence : Platane à feuilles d'érable (<i>Platanus acerifolia</i>) Localisation : Angle du mail J-P. Timbaud et de l'allée Forest	
5	Essence : Thuya Zebrina (<i>Thuya plicata Zebrina</i>) Localisation : Square Gardebled Parcelle AS 215		6	Essence : If commun (<i>Taxus baccata</i>) Localisation : Nouveau cimetière Parcelle O 24	
7	Essence : Thuya (<i>Thuya sp.</i>) Localisation : Rue Clément Ader Parcelle AN 95		8	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : 57, rue de la Côte des Chênes Parcelle AR 74	 Photo : Google Street View

9	Essence : Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) Localisation : 33 rue des Balettes Parcelle AR 243		10	Essence : Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Localisation : Rue du Verrier Parcelle AT 48	
11	Essence : Micocoulier de Provence (<i>Celtis australis</i>) Localisation : Rue Pierre Brossolette Parcelle AT 197		12	Essence : Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) Localisation : Rue des Chardons Parcelle AU 150	
13	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : 55, rue Henri Mondor Parcelle AV 199		14	Essence : Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Localisation : 95, rue de l'Étang à l'Eau Parcelle AV 23	
15	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : Rue de Thann Parcelle AV 342		16	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : 76, rue des Chardons Parcelle AV 373	

17	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : 65, rue des Chardons – AV 464		18	Essence : Saule pleureur (<i>Salix babylonica</i>) Localisation : Rue Henri Mondor Parcelle AX 115	
19	Essence : 3 Érables pourpres (<i>Acer sp.</i>) Localisation : Rue Émile Bellepêche Parcelle AZ 56		20	Essence : 2 Tilleuls argentés (<i>Tilia tomentosa</i>) Localisation : Rue Émile Bellepêche Parcelle AZ 56	
21	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : Rue Pierre et Marie Curie Parcelle AZ 126		22	Essence : Arbre aux quarante écus (<i>Ginkgo biloba</i>) Localisation : 12^{bis}, rue Jeanne d'Arc Parcelle BC 202	
23	Essence : 2 Cyprès d'Arizona (<i>Cupressus arizonica</i>) Localisation : Rue Victor Hugo Parcelle BC 336		24	Essence : Cèdre (<i>Cedrus sp.</i>) Localisation : 99, rue Jean Jaurès Parcelle BE 89	

25	Essence : Cèdre de l'Atlas (<i>Cedrus atlantica</i>) Localisation : Cour de l'école Jean Moulin Parcelle BI 66		26	Essence : Sequoia géant (<i>Sequoia giganteum</i>) Localisation : Cour de l'école Jean Moulin Parcelle BI 66	
27	Essence : Sophora (<i>Sophora japonica</i>) Localisation : Cour de l'école Jean Moulin Parcelle BI 66	 Photo : Google Street View	28	Essence : Platane à feuilles d'érable (<i>Platanus acerifolia</i>) Localisation : Rue Victor Hugo Parcelle BI 179	
29	Essence : Séquoia géant (<i>Sequoia giganteum</i>) Localisation : Rue Mermoz (Résidence Camille Barroy) Parcelle G0321		30	Essence : Séquoia toujours vert (<i>Sequoia sempervirens</i>) Localisation : Rue Mermoz (Résidence Camille Barroy) Parcelle G0321	

(c.) Les espaces boisés classés (EBC)

Le classement des espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, vise à préserver les boisements existants, de maintenir le velum arboré du paysage, de participer à la trame verte.

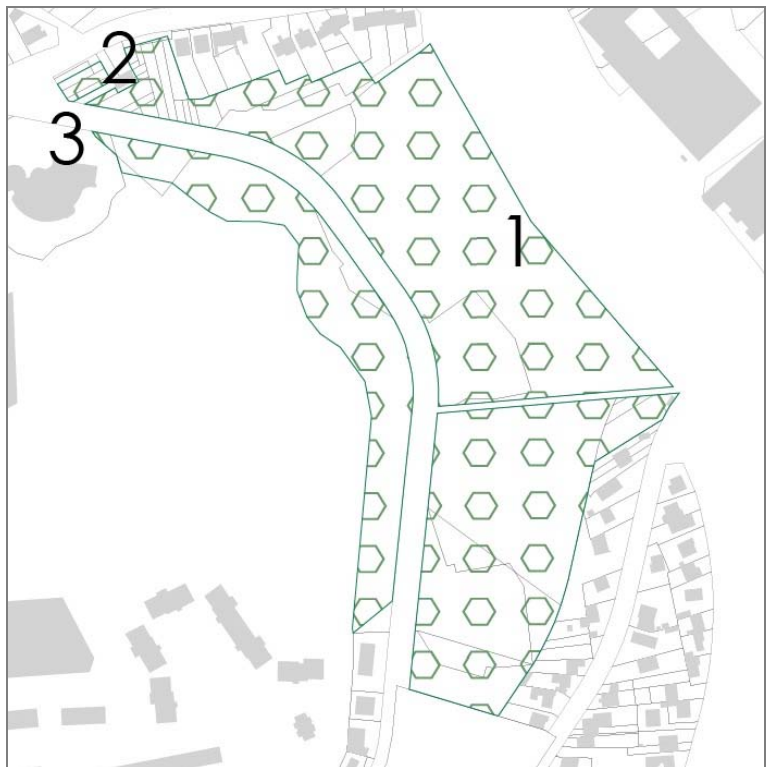
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

La protection des boisements sur la commune évolue dans le cadre de la révision du PLU :

- le PLU2 reconduit et ajuste la protection au titre des EBC sur le Bois des Charcalets :
- 1. extension la protection au titre des EBC sur la partie est du boisement,
- 2. ajustement du tracé des EBC pour exclure de la protection un bâtiment et son accès, et étendre l'EBC aux boisements bordant la rue du 4^{ème} Zouave, non protégés au PLU1 (à l'exclusion de ceux couverts par l'emplacement réservé D1)
- 3. suppression de la protection sur la pointe ouest du périmètre, pour tenir compte de l'absence de boisement.

Carte des EBC protégés au PLU

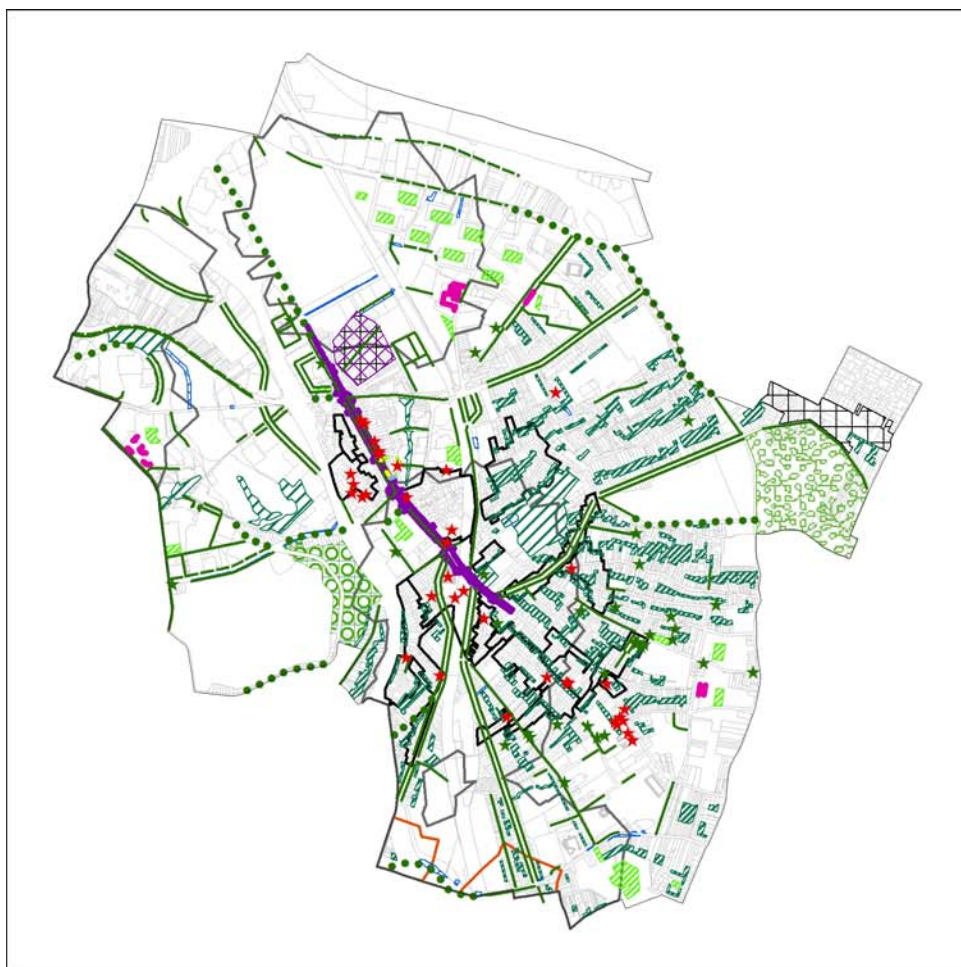
 Espaces Boisés Classés (EBC)
identifiés au titre de l'article L.130-1
du code de l'urbanisme



La protection au titre des EBC du Bois des Charcalets couvre **5,2 ha**.

- et substitue aux EBC couvrant le site Natura 2000 (supprimés dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU), les jardins de la Boissière, le square Gardebled et le Parc Decesari, une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, plus adaptée à la nature de ces espaces, à leur gestion et à leur fréquentation par le public.

(d.) Carte de synthèse des outils de préservation de la trame verte



Éléments de patrimoine et de paysage identifiés

- Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme
- Site Natura 2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme
- Espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme
- Squares identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme
- Coeurs d'îlots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme

Alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme

- Alignement simple protégé
- Alignement simple à renforcer
- Alignement simple à créer
- Alignement double protégé
- Alignement double à renforcer

- Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme
- Bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme

- Secteur patrimonial identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme

Périmètre et linéaires particuliers, emplacements réservés

- 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
- Limite se substituant à l'alignement
- Retrait de 2,00 mètres par rapport à l'alignement
- Retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement
- Linéaire commercial, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'Urbanisme
- Centralité commerciale, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'Urbanisme
- Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5.V° du code de l'Urbanisme
- Secteurs à moins de 500 mètres des points d'accès au RER, au métro et au tramway
- Secteurs à moins de 200 mètres des points d'accès au tramway

(e.) L'orientation d'aménagement et de programmation trame verte

→ **Le périmètre de l'OAP**

L'orientation d'aménagement et de programmation trame verte couvre la totalité du territoire communal.

→ **Les enjeux**

La trame verte urbaine de Rosny-sous-Bois constitue un maillon de la trame écologique des coteaux et vallées de l'Est parisien, dans le tissu urbain dense de la petite couronne parisienne. Elle s'insère dans la trame verte régionale, dont deux continuités majeures, interconnectées au niveau du Bois des Charcalets, parcourent le territoire communal : un axe est-ouest, du plateau d'Avron jusqu'au parc des Beaumonts à Montreuil, et un axe nord-sud, le long de la Corniche des Forts.

Les principes définis par l'OAP visent une amélioration du fonctionnement de la trame écologique de Rosny-sous-Bois, par des prescriptions sur la quantité et la qualité de la végétalisation de tous les espaces publics créés ou requalifiés dans le cadre des projets urbains et répondent à certains des enjeux principaux développés dans le PADD :

- renforcement de la continuité des corridors écologiques et des zones denses de biodiversité,
- accompagnement de la végétalisation des parcours de circulations douces, lien entre les quartiers, parcours menant aux stations de transports en commun, aux centralités, etc.,
- constitution d'un cadre de vie paysager, qui touche à la fois à la qualité des espaces publics mais également à la mise en valeur des espaces verts des parcelles privées,

L'OAP complète les classements en zone naturelle ou secteur naturel ou encore au titre des éléments de paysage et espaces boisés classés, portés par les zonages et le règlement.

L'OAP Trame verte :

- s'intègre au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France à grande échelle, qui identifie un réservoir de biodiversité (Plateau d'Avron) et des corridors diffus des sous trames herbacée et boisée au sein de ce dernier et dispersés à l'échelle communale (golf de Rosny et Bois des Charcalets notamment),
- s'accorde avec les objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui demande de réduire la perméabilité du sol et de préserver des zones de pleine terre, de gérer de manière coordonnée les eaux pluviales, de limiter les emprises des constructions au profit des espaces en pleine terre, etc.
- est en cohérence avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), puisque la végétation en ville participe à créer des ombrages, réduire l'imperméabilisation des sols, préserver une certaine humidité ambiante, à gérer les courants des vents dominants et par cela à lutter contre l'effet des îlots de chaleur qui a des conséquences locales sur la santé et plus globales sur les phénomènes climatiques.

→ **Les principes d'aménagement**

L'OAP permet d'accompagner l'intensification urbaine par une préservation et une amélioration de la trame écologique de Rosny-sous-Bois, mais également du réseau de cheminements piétonniers dans la ville, afin que les habitants puissent rapidement rejoindre les transports en communs, les zones de commerces et grands espaces verts, par :

- la préservation et le développement de plantations, sur les espaces naturels s'inscrivant dans la coulée verte régionale : Golf de Nanteuil, Bois des Charcalets, Parc Decesari, Plateau d'Avron, permettant de valoriser et de renforcer la biodiversité et la qualité écologique,

- la préservation et/ou l'amélioration des promenades vertes pour :
 - concrétiser la coulée verte régionale de la Corniche des Forts de l'Est reliant selon un axe Est-Ouest les différents pôles de verdure de la ville (du Plateau d'Avron au Bois des Charcalets via le centre-ville). Cette liaison paysagère contribuera également à favoriser les déplacements doux.
 - préserver et recréer des cheminements doux (piétons et cycles) entre le Nord et le Sud de la ville, au travers des tissus pavillonnaires, ainsi qu'au-dessus des infrastructures.
- l'intégration, dans les secteurs de projet liés au développement des transports en commun et au franchissement de l'A86, d'une végétation dense et de cheminement doux, d'une largeur confortable (5-10 m minimum), végétalisés à plus de 40 %, afin qu'ils soient également le support d'une biodiversité. Poursuit le même objectif, le principe visant à ce que tous les cheminements doux de plus de 2,50 m de large situés hors des secteurs de projet, sur au moins un côté, d'une bande plantée couvrant au moins 40 % de l'emprise, hors impossibilité technique
- la plantation dense des espaces publics communaux, selon un ratio d'une unité de végétation pour 50m² d'espaces libres, hors chaussée, selon un principe d'équivalence entre plantations, permettant une bonne adéquation entre les espèces plantées et les surfaces libres. Un principe de végétation herbacée et couvre-sols en pied d'arbres complète les ratios de plantation.
- l'obligation de reconstitution des surfaces de jardins familiaux supprimées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement qui concerneraient les jardins du Plateau d'Avron, du secteur Grand Pré, ou de ceux situés à proximité de la Mairie

Poursuivant un objectif d'amélioration de la gestion des eaux pluviales, l'OAP précise que l'imperméabilisation des espaces publics, chaussée comprise, doit être limitée à 80% par une gestion intégrée des eaux pluviales, appuyée sur un choix adapté (type de revêtement, modes de plantation, nivellement et/ou toute autre technique adaptée).

Cette mesure traduit l'objectif du SDRIF visant à limiter " la surface et la continuité des espaces imperméabilisés " et à " faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée ".

(2) Une préservation du patrimoine renforcée

Le PADD précise que la valorisation de l'image de la ville doit conduire à " préserver et mettre en valeur les éléments significatifs de ce patrimoine urbain notamment les restes d'urbanisation de type faubourg du centre-ville et les premiers lotissements des coteaux (ensembles bâtis sur une même parcelle, petits lotissements, ou bâtiments indépendants).

Par la réglementation, il s'agit de concilier dans le centre-ville la mise en valeur du patrimoine et des constructions contemporaines dans un objectif d'harmonie et de préserver la trame urbaine du secteur pavillonnaire ".

Traduisant ces objectifs, le PLU renforce la prise en compte du patrimoine dans le volet réglementaire.

Le PLU1 identifiait des secteurs et constructions à mettre en valeur en organisant un renvoi, dans le règlement, vers le volet patrimonial du rapport de présentation.

Le PLU2, en faisant application, comme le PLU1, des dispositions de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, fait évoluer le dispositif de protection, en :

- ajustant les secteurs patrimoniaux (suppression de certains secteurs et modifications des périmètres),
- inscrivant les mesures de protection propres à chaque secteur et catégories d'éléments identifiés dans un volet spécifique du règlement (règlement tome 2).

L'identification des secteurs patrimoniaux et des bâtiments remarquables au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme et les mesures réglementaires qui leur sont applicables sont justifiées dans le § 3 traitant du volet patrimoine du dispositif réglementaire de la présente partie.

(3) Le renforcement de la trame verte et l'amélioration des déplacements : les emplacements réservés

Un emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5.V° du code de l'urbanisme, un terrain peut être classé en emplacement réservé s'il est destiné à recevoir des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces, espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Les emplacements réservés, identifiés sur le plan de zonage du PLU, ont été mis à jour dans le cadre de la révision du PLU :

- les emplacements réservés visant des équipements réalisés ou ceux dont l'objet est devenu caduc ont supprimés,
- les emplacements réservés sont maintenus, et si besoin, modifiés (périmètre, objet, bénéficiaire) et de nouveaux emplacements sont inscrits, pour répondre notamment aux objectifs définis par le PADD visant à :

Améliorer les circulations douces

- | | |
|---|---|
| - " promouvoir et favoriser les déplacements doux en développant un maillage de liaisons actives (piétons et vélos) cohérent et sécurisé entre les quartiers et les différents pôles d'attractivité de la commune (commerces, écoles, équipements culturels...) " | ER C1 (vers l'éco-école maternelle) |
| - " favoriser les rabattements vers les gares RER et futures stations de métro et tramway " | ER C3 (depuis le Plateau)
ER C7 (depuis le quartier Bois Perrier)
ER C8 (des voies de chemin de fer jusqu'à la rue Conrad Adenauer)
ER C9 (depuis l'avenue du Général De Gaulle) |
| - " concrétiser la coulée verte régionale de la Corniche des Forts de l'Est reliant selon un axe Est-Ouest les différents pôles de verdure de la ville. Cette liaison paysagère contribuera également à favoriser les déplacements doux " | ER C10 (poursuite de la promenade des Marronniers vers les jardins de la Boissière) |

Ces ER traduisent notamment les objectifs du PDUIF visant à " assurer la continuité et la qualité des aménagements des itinéraires piétons " et du SDRIF consistant à développer " les itinéraires pour les modes actifs à l'occasion des opérations d'aménagement, qui devraient notamment relier, pour la mobilité quotidienne, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires ".

Améliorer le plan de circulation

- “ améliorer les conditions de circulation en différenciant les types de trafic (desserte, transit intercommunal, accès aux grandes infrastructures) “
- “ renforcer les liaisons inter-quartiers en définissant une maille structurante à valoriser et compléter en intégrant les principaux équipements, services, nouveaux programmes et transports en commun “

ER C5-C6 (amélioration de la circulation dans le quartier Bois Perrier)
 ER C12 (aménagement d'un cheminement)
 ER D1 (élargissement rue du 4^{ème} Zouave)
 ER D3 (élargissement rues Faidherbe et Lavoisier)
ER C13 (aménagement de voirie de la rue des Berthauds)

Anticiper l'arrivée des transports en commun

- “ organiser la mobilité autour des transports en commun “

ER D4 (aménagements liés au tramway)
 ER RATP1 (aménagements liés au tramway)

Mettre en valeur et développer les différents espaces végétalisés dans la ville

- “ développer une offre en espaces verts fonctionnels de différentes échelles “
- “ valoriser le patrimoine végétal des espaces des délaissés de voies “

ER C2 (extension du Parc Decesari)
 ER C4 (renforcement des espaces verts d'accompagnement de voirie)

La liste des emplacements réservés du PLU révisé :

n°	Objet	Superficie
- au bénéfice de la commune		
C1	Aménagement d'un cheminement doux entre le quartier de la Mare Huguet et l'éco-école maternelle	443 m ²
C2	Extension du Parc Decesari	1 942 m ²
C3	Aménagement d'un cheminement doux	566 m ²
C4	Renforcement des espaces verts d'accompagnement de voirie	605 m ²
C5	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue François Couperin	586 m ²
C6	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue Maurice Ravel	568 m ²
C7	Aménagement d'un cheminement doux, dans le prolongement de la rue Jacques Offenbach, vers la gare	384 m ²
C8	Aménagement d'un cheminement doux des voies de chemin de fer jusqu'à la rue Conrad Adenauer	1 618 m ²
C9	Aménagement d'un cheminement doux vers l'avenue du Général De Gaulle	1 374 m ²
C10	Aménagement d'un cheminement doux dans le prolongement de la promenade des Marronniers	2 992 m ²
C11	Aménagement d'un cheminement	125 m ²
C12	Aménagement de voirie dans le prolongement de la rue d'Aurion	292 m ²
C13	Aménagement de voirie de la rue des Berthauds	923 m²
- au bénéfice du Département		
D1	Élargissement de la rue du 4 ^{ème} Zouave	2 720 m ²
D3	Élargissement des rues Faidherbe et Lavoisier	770 m ²
D4	Aménagements liés au tramway T1 - Avenue Faidherbe	2 140 m ²
- au bénéfice de la RATP		
RATP1	Aménagements liés au tramway T1 - Avenue Faidherbe	244 m ²

3. LE VOLET PATRIMOINE DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

c) Préambule

Rosny appartient à la famille des paysages urbains comme beaucoup de localités proches de Paris et de centre anciens.

L'organisation du tissu aménage des ambiances diverses dues à la constitution historique de la commune et au déploiement des constructions à travers la superficie communale. Leur diversité, leur homogénéité ou leur agglomération contribue à donner un visage particulier. Des quartiers prennent vie et portent des noms identifiés pour les habitants.

Rosny possède un type de patrimoine d'intérêt local.

Ce patrimoine se décline, évolue et mute au gré des époques et de leur influence. La commune ne possède par ailleurs aucun édifice inscrit ou classé Monument Historique, au sens de la loi du 31 décembre 1913. Elle dispose en outre d'édifices publics ou privés intéressants, ainsi que des ensembles de constructions de qualité, datant en majorité de la fin du 19^e jusqu'à la moitié du 20^e siècle pour la plupart. Aussi, un seul noyau ancien, et très circonscrit, est repéré comme figure de proue de la mémoire, dans lequel on trouve encore des traces d'un passé agricole et maraîcher avec d'anciennes fermes transformées pour la plupart en habitations de bourg, mais dont les traits dominants sont encore très perceptibles.

C'est l'ensemble de ces caractères qui constituent véritablement les identités dispersées, typiques ou dispersées du patrimoine de Rosny-sous-Bois. Ils sont autant de repères visuels à l'échelle du quartier qu'à l'échelle de la ville. L'histoire ayant marqué son empreinte par tâches et imprimé une identité qui semble vouloir persister.

La commune n'a fait l'objet d'aucun recensement du patrimoine, ni inventaire, au sens étatique du terme, à part celui réalisé dans le cadre d'une étude patrimoniale préalable à l'élaboration du premier PLU approuvé en 2009.

Cette étude a traduit les éléments participants d'une reconnaissance patrimoniale à travers l'analyse complète, urbaine et architecturale, du territoire. Elle a permis de mettre en exergue l'existence d'ambiances particulières, et le contour d'aires prises dans chaque paysage défini.

d) La délimitation des secteurs patrimoniaux et des bâtiments remarquables

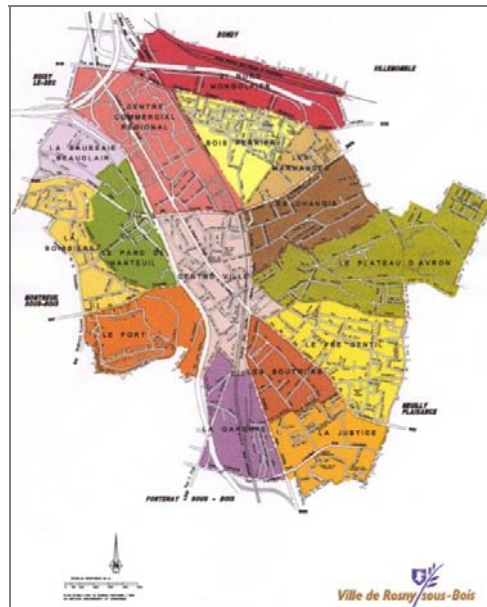
(1) Les ambiances urbaines

C'est la conjonction de plusieurs facteurs, et notamment l'histoire et l'architecture qui combinent et mettent en place ce que nous pouvons nommer le visage des rues et des quartiers.

Entre le bourg ancien dont des dispositions encore en place dateraient certainement de la fin du 18^e siècle, les secteurs de développement issus de l'ère industrielle de la fin du 19^e siècle ou de l'ère croissante plus sociale du premier tiers du 20^e siècle, jusqu'aux Trente Glorieuses où les grands ensembles s'étendent volontiers, c'est tout un panel d'atmosphères qui parcourent la commune, du centre vers les franges des communes limitrophes.

Le dessin des quartiers sur la carte ci-contre en démontre aussi la pluralité et l'assemblage. Cette partition coïncide très fortement avec la définition des contours typomorphologiques.

Carte des quartiers de la commune correspondant à des ambiances particulières



Plus précisément, le patrimoine se concentre plus au cœur de Rosny. Il possède un tissu ancien dense, parcouru de quatre ou cinq rues courtes qui regroupent des éléments bâtis dont les qualités intrinsèques sont intéressantes. Elles constituent le village de la commune. Une identité très forte est encore active. Elle mêle concomitamment du bâti agricole, du bâti de bourg villageois et quelques spécimens plus tardifs issus de la densification, notamment quelques petits collectifs. Pour autant, l'esprit village est dominant et les espaces de cohérence semblent évidents, offerts à la vue du passant dès lors que l'on franchit la limite, découvrant ainsi des paysages et des architectures typiques.



Ainsi, une succession d'anciens accès cochers, des fronts serrés alignés, une échelle très réduite sur un parcellaire en lanière étroite, et un paysage de toitures à deux versants ossature très symboliquement le terrain.



Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire

Vues des rues de Nanteuil et Saint-Pierre, deux rues emblématiques du cœur de village qui portent l'image du bourg rural. Des petites maisons, d'anciennes fermes forment une communauté villageoise.

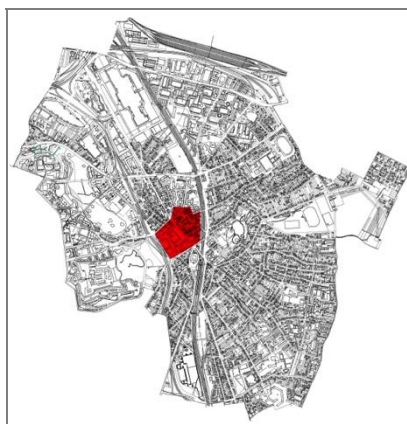


Rue Saint-Pierre en direction de la rue du 4^e Zouave



Rue Saint-Denis au croisement de la rue Guichard

Le centre-ville, aujourd'hui légèrement déporté du centre le plus ancien, et organisé le long d'axes structurants (rue Charles de Gaulle, rue du Général Galliéni, rue Paul Cavaré) garde encore le souvenir du passé agricole, mais a subi d'autres évolutions qui ont contribué à la fragmentation plus élaborée de son architecture et de son tissu urbain. Au détour de chaque front, au détour de chaque rue, les ambiances s'entremêlent pour signifier un secteur dense mais aussi une multitude de typologies constructives en place, des échelles et des styles variés, tant à l'échelle de l'îlot qu'à l'échelle de la rue ou d'un front urbain. Les mutations successives ont contribué à la mise en place de contrastes, de compositions et d'ordonnancements particuliers. C'est l'identité du centre-ville : la pluralité et la diversité.



Vue aérienne du centre-ville, au centre l'axe structurant



Vue de la rue du Général Galliéni. Au fond, l'église



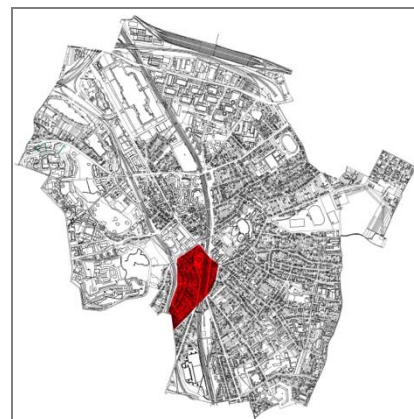
Vue lointaine du centre-ville avec son paysage de toitures. La ville renouvelée avec ses terrasses.



Rue Gardebled et rue Desgenettes avec quelques maisons anciennes d'origine rurale au milieu d'un tissu souvent recomposé, remembré et habité par des collectifs.

Un secteur proche du centre-ville, organisé autour de la gare, s'étend à l'ouest et fait la jonction avec un secteur résidentiel dont la qualité du paysage urbain n'est pas à démontrer, aussi bien dans la valeur du cadre de vie que de la cohérence et la préservation de sa structure urbaine. Les franges se dilatent vers des milieux plus aérés et disparates mais le cœur du secteur reste très actif et dense.

C'est un rappel du centre-ville vers une proximité résidentielle.



Avenue de la République : pavillonnaire et plantée



Ambiance de la rue d'Estienne d'Orves structurée minérale et organisée sur un alignement de clôture et un retrait des façades



Rue Lamartine et son paysage de centre-ville



L'école Bétrémieux et la place de la Gare

Les secteurs périphériques, essentiellement résidentiels, sont à vocation d'habitat individuel dans la très grande majorité.

Ce sont des espaces de transition avec un tissu plus libre et plus lâche qui crée un lien avec des secteurs transformés plus lointains. Ce sont aussi des secteurs dont la mémoire agricole, notamment par la persistance de parcellaire lanieré, a bénéficié d'une réappropriation par de l'habitat individuel, souvent de qualité, bénéficiant de larges espaces de verdure en cœur d'îlot.

Ce sont surtout et avant tout des espaces communautaires répétitifs dans la démonstration de leur caractères architecturaux et urbains. Une grande homogénéité les habite.



Les rues Pierre Brossolette et des quinconces ponctuées d'un pavillonnaire de qualité



La rue Anatole France et l'allée Victor Hugo sont des haltes urbaines très circonscrites où l'élément végétal est

très présent et régénérateur



La rue Édouard Beaulieu et la rue du Général Leclerc, deux artères aux caractères très différents dans l'ambiance le style du bâti et le rythme défini par leur implantation

(2) Les ensembles urbains cohérents

Finalement, les identités constituées par croisement des analyses typo-morphologique et intérêt patrimonial (architectural, urbain et paysager) ont engendré la définition de contours.

Ces périmètres englobent un tissu urbain dit cohérent par la qualité d'ensemble de l'architecture (typologie, style, implantation, décors, caractère des fronts) et du tissu urbain (parcellaire, implantation, velum, rapport à l'espace public) qu'ils contiennent.

Ils définissent un vecteur identitaire actif.

Le PLU1 répertorie ainsi sur tout le territoire communal 29 secteurs que l'on nomme secteurs patrimoniaux.



Carte des 29 secteurs cohérents dits patrimoniaux issus du PLU 1 approuvé en 2009

(3) L'évolution du tracé des secteurs patrimoniaux

Le PLU2, en faisant application, comme le PLU1, des dispositions de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, fait évoluer le dispositif de protection du patrimoine, en ajustant les secteurs patrimoniaux inscrivant les mesures de protection propres à chaque secteurs et catégories d'éléments identifiés dans un volet spécifique du règlement (règlement tome 2).

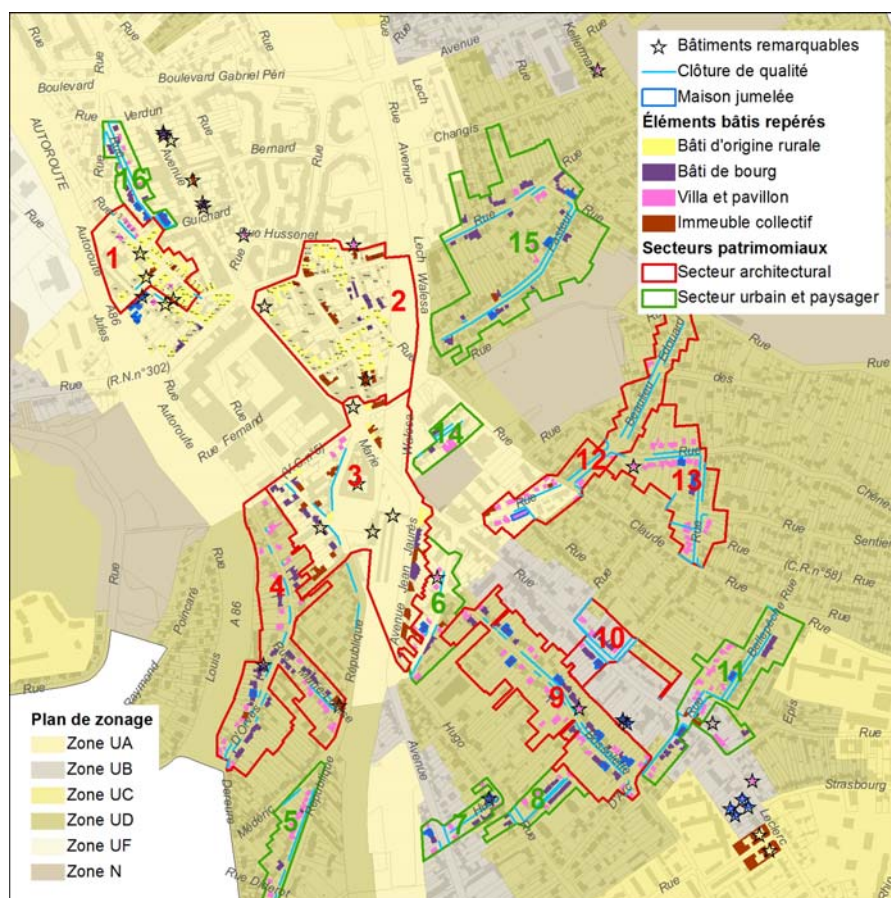
Les contours des secteurs patrimoniaux ont été modifiés en nombre et en tracé pour garantir une homogénéisation et une pertinence suite à l'introduction d'une règle établissant des contraintes sur le bâti. Cette évolution du passage prescriptif vers le réglementaire pose la question de la remise en jeu des contours, soit par la modification, soit par la simple suppression.

Si tous les secteurs patrimoniaux de 2009 rappellent une image du patrimoine rosnéen, tous ne sont pas du même niveau d'intérêt, aussi bien par la qualité des constructions qu'ils portent que par la force du tissu urbain et du paysage associé. Les secteurs ont été identifiés au sein d'un territoire global, et en cela ils s'en distinguent.

Pour autant, dès lors qu'on veut y apposer la contrainte de la règle, les facteurs déterminants évoluent, notamment le facteur qualité du bâti qui prend une importance toute particulière, puisqu'il tente de rassembler ce qui fait sens tout en conservant une homogénéité. La sélection s'est ainsi réduite.

L'objectif est bien de mener au sein de la ville, à travers les secteurs, une application de la règle, voire une application de plusieurs règles adaptées en fonction de la teneur et du caractère du secteur ou des secteurs.

La tonalité de la règle a pour but de s'adapter et d'éliminer les dysfonctionnements et les inégalités, au rang urbain comme architectural, puisque la finalité étant de contribuer à la valorisation du territoire de la commune.



Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire

Cartographie concentrée sur les 16 secteurs cohérents dits patrimoniaux. Les tracés rouges sont les dominantes architecturales, les tracés verts représentent les dominantes urbaines et paysagères.

Secteur	Localisation	Superficie
Secteur 1	secteur historique, quartier Nanteuil, Saint-Denis, Saint-Pierre	1,9 ha
Secteur 2	secteur centre-ville Galliéni, Cavaré, Saint-Claude	5,4 ha
Secteur 3	secteur centre-ville gare, mairie, école	6,4 ha
Secteur 4	secteur Estienne d'Orves et Marie Louise	4,3 ha
Secteur 5	secteur rue Médéric	0,9 ha
Secteur 6	secteur Gambetta	1,2 ha
Secteur 7	secteur allée Victor Hugo et rue Jean Jaurès	0,6 ha
Secteur 8	secteur avenue Victor Hugo	0,7 ha
Secteur 9	secteur rue Pierre Brossolette	4,3 ha
Secteur 10	secteur rue du Général Leclerc (du n°51 au n°86)	1,1 ha
Secteur 11	secteur rue Émile Bellepêche, Jeanne d'Arc, Général Leclerc	2,3 ha
Secteur 12	secteur rue Édouard Beaulieu	2,6 ha
Secteur 13	secteur rues de la côte des chênes et du Pré-Gentil	2,5 ha
Secteur 14	secteur rue Anatole France	0,5 ha
Secteur 15	secteur rues Pasteur et Berthaud	5,9 ha
Secteur 16	secteur rue des Quinconces	0,8 ha

De 29 secteurs en 2009, 16 ont été conservés ou modifiés. Ils représentent une échelle de valeur, certes variable dans leur intérêt, mais homogène, et surtout à l'image de la moyenne du patrimoine communal.

Les différences et les variétés sont conservées mais les distorsions trop importantes sont gommées.

En effet, les éléments ou les groupes les plus faibles (par fragilité, par modestie, par simplicité extrême) sont retirés de la sélection.

Certains éléments ou secteurs sont supprimés au profit d'éléments remarquables étoilés, notamment lorsqu'il s'agit de groupes isolés, typiques ou très caractéristiques, voire uniques.

(4) Les architectures isolées.

Les éléments les plus caractéristiques sont repérés en tant que bâtiments remarquables et sont protégés.

Ils ont une valeur d'exemplarité au sein de la commune, en tant que représentant d'une technique constructive, d'une qualité de mise en œuvre, d'une écriture architecturale, d'un modèle architectural typique, d'un style particulier, d'une situation ou d'une disposition exceptionnelle dans la ville, d'une valeur d'emblème ou d'Unica (historique, sociale, culturel, etc.).

Ces paramètres peuvent s'ajouter entre eux au gré des exemples et déterminent le caractère de chaque élément.

Le modèle repéré pour le bâti pavillonnaire, est un vecteur identitaire pour une foison de déclinaisons existant sur la commune.

Leur développement s'est construit dans le mimétisme, l'imitation et la déclinaison sous des variables parfois très ténues ou très contrastées.



A gauche, l'ancienne Mairie ou centre André Malraux, témoin de l'architecture néoclassique, en position de tête d'îlot.



A droite, la gare SNCF, témoin de l'architecture industrielle.



A gauche, les anciennes écuries, unicum sur la commune



A droite, une maison jumelle de villégiature de style néo-gothique, comme un des seuls exemples de Rosny.



Le pavillon modèle du 7 rue Charles Garnier, à plan simple par excellence, profitant d'une situation exceptionnelle dans la ville et d'une conservation profitable.



Un unicum de style régionaliste anglo-normand pour le 6 rue de la côte des chênes

Bâtiments remarquables Localisation	Photographie	Bâtiments remarquables Localisation	Photographie
a Ancienne Mairie – Centre culturel André Malraux Localisation : Place Nicolas Copernic Parcelle AF 416		b Eglise Sainte- Geneviève Localisation : Place du souvenir français Parcelle AF 77	
c Eglise Saint-Laurent Localisation : 89 rue du G^{al} Leclerc Parcelle AZ 132		d La Poste Localisation : 60 rue JP Timbaud Parcelle AE 46	
e Ecole du Centre ou école Bétrémieux Place des Martyrs de la Résistance Parcelle AE 5		f Gare SNCF et sa passerelle Localisation : Place des Martyrs de la Résistance Parcelle AE 1	
g Les anciennes “ écuries ” Localisation : 40 av. du G^{al} De Gaulle Parcelle AG 348		h Maisons rurales non ordonnancées Localisation : 33 rue de Nanteuil Parcelle AG 195	
i Maisons rurales ordonnancées 9 rue Saint-Pierre Parcelle AG 230		j Maisons de bourg Localisation : 14 rue Saint-Pierre Parcelle AG 405	

Maisons de bourg k Localisation : 23 rue Saint-Denis Parcelle AG 194		Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif l Localisation : 160-162 rue du G^{al} Leclerc Parcelle BI 85	
Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif m Localisation : 29 rue Paul Cavaré Parcelle AF 131		Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif n Localisation : 66 av. de la République Parcelle AD 185	
Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif o Localisation : 28-28 bis av. du G^{al} De Gaulle Parcelle AG 35		Maisons jumelles p Localisation : 54-56 rue Victor Hugo Parcelle BD 110	
Pavillons jumeaux q Localisation : 42-44 av. du G^{al} de Gaulle Parcelle AG 22, AG 23		Pavillons jumeaux r Localisation : 102-104 bis rue du G^{al} Leclerc Parcelle BC 13, BC 16	
Pavillons jumeaux s Localisation : 20-22 rue de Nanteuil Parcelle AG 223, AG 224		Maisons néoclassiques, toiture à la Mansart t Localisation : 7 rue Saint-Claude Parcelle AH 137	
Maisons néoclassiques u Localisation : 7 rue Charles Garnier Parcelle AG 58		Maisons plan carré v Localisation : 99 rue du G^{al} Leclerc Parcelle AY 52	

Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire

Maisons plan simple rectangulaire w Localisation : 20-22 rue du G^{al} De Gaulle Parcelle AG 39, AG 40		Pavillon de type "Chalet" x Localisation : 15 rue Kellermann Parcelle AL 252	
Façade pignon "à la Flamande" y Localisation : 55 rue Pierre Brossolette Parcelle BC 42		Plan en L, style anglo-normand z Localisation : 6 rue de la Côte des Chênes Parcelle AU 243	
Plan en L, en duplication za Localisation : 150 bis rue du G^{al} Leclerc Parcelles BI 78, BI 79, BI 80, BI 81		Maisons plan carré, faitage parallèle à la rue zb Localisation : 48 rue d'Estienne d'Orves Parcelle AD 222	
Pavillon plan carré, toit en bâtière, comble habité zc Localisation : 8 rue Gambetta Parcelle AE 113			

e) La justifications des règles patrimoniales

En application de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, le tome 2 du règlement définit les mesures propres à assurer la préservation des caractéristiques des secteurs patrimoniaux et des bâtiments remarquables.

(1) La justification de la règle sur le secteur historique n°1

Le secteur historique se caractérise dans sa grande majorité par un habitat à échelle humaine, c'est-à-dire guère plus haut traditionnellement que R+1+C. Les évolutions au cours du 19^{ème} siècle ont permis de densifier certains éléments et permis de passer du vocabulaire rural au vocabulaire urbain rural, voire bourg urbain. Cette évolution typologique s'est traduite par une évolution stylistique.



Pour permettre le maintien de ces caractéristiques, le règlement prévoit :

- la préservation d'une échelle globale réduite des bâtiments, qui a toujours existé, comme une condition de la typologie rurale. La volonté de conserver l'aspect du bourg rural ou la forme architecturale dans les cours autour d'un vide permet de rappeler l'image et l'organisation rurale autour du travail dans l'espace domestique.
- la mise en valeur d'une composition de façade simple et fonctionnelle, organisée en travées. L'implantation à l'alignement, constituant des fronts très marqués mais vivants, prend corps à travers les jeux de façades et de toitures et des lignes d'égouts. Certaines maisons ont encore des fenêtres basses à rez-de-chaussée qui marquent la résonance de bourg et ses comportements sociaux.
- la préservation et la mise en valeur des matériaux anciens comme une exigence de reconnaissance patrimoniale. La valeur d'ancienneté est sujette à l'adéquation du style et de ses matériaux. Le savoir-faire traditionnel est une façon de mettre en valeur le patrimoine.
- la préservation des éléments de décor pour les éléments les plus tardifs d'origine rurale qui ont reçu des influences de la fin du 19^{ème} et du début 20^{ème} siècles. C'est la preuve des intégrations des tendances au sein d'une architecture rationnelle.
- le renforcement et la prépondérance d'un paysage de toitures à deux versants couverts de terre cuite, traduisant l'adéquation entre fonction, efficacité et simplicité. Les ouvertures en toiture sont contrôlées pour s'harmoniser à l'existant et à la typologie en place.
- la conservation des anciens accès cochers ou des clôtures pleines qui définissent l'idée même du passé agricole et maraîcher. En effet, la limite entre les parcelles ou avec l'espace public symbolise la trace foncière et la culture du lopin de terre.
- la gestion contrôlée des extensions comme sujets à être harmonieusement composées avec le bâti existant, de nature simple et souvent modeste.
- l'adéquation en termes d'aspect et de matière vis-à-vis des éléments de second œuvre comme les menuiseries (portes, fenêtre, contrevents), de serrurerie (garde-corps, accès, etc.).

Le secteur n°1 possède un court linéaire de rue dans sa portion nord qui a évolué dans l'histoire et qui ne présente plus d'habitat rural mais plutôt pavillonnaire. Cette spécificité est prise en compte par la règle qui est ainsi très assouplie et permet de garantir une adéquation par rapport aux qualités de ce « sous-secteur », tout en permettant une relation harmonieuse avec son contexte historique proche.

C'est un secteur de transition entre le secteur historique et les secteurs non patrimoniaux.

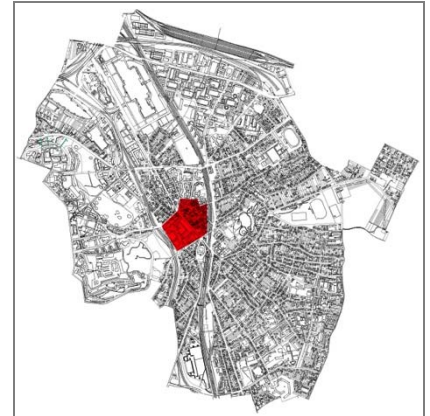
Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire

Le règlement prévoit un corps pour le bâti existant et un corps dissocié pour accueillir le bâti neuf. Il est primordial que la ville puisse évoluer et mette en œuvre des conditions d'insertion respectueuses de l'existant tout en permettant de rechercher une qualité de composition et de forme.

(2) La justification de la règle sur le secteur de centre-ville n°2

Le secteur Galliéni-Cavaré est le centre-ville dominant de la commune. Il se structure autour d'axes majeurs nord-sud, à la lisière des voies SNCF et de l'autoroute A3, et des épaisseurs de tissu urbain plus confidentiel, regroupant des typologies constructives très diversifiées essentiellement datées de la fin du 19^e et de la première moitié du 20^{ème}.

Son parcellaire d'origine agricole a subi de nombreux remembrements au gré des opportunités foncières, ce qui se traduit par une hétérogénéité des ambiances ou des immeubles dont les hauteurs sont parfois en rupture les unes avec les autres, allant du R+C à R+7. C'est ainsi le croisement de l'ancien et du moderne au sein de rues et de cœurs d'îlot qui témoignent de toute une variété urbaine, de contrastes et de pluralité.



Pour maintenir ces caractéristiques, le règlement prévoit :

- la préservation de fronts bâtis à l'alignement pour la majorité du secteur afin de signifier et de faire perdurer une structure bâtie continue issue d'un passé agricole encore en place.
- la gestion des hauteurs de bâtis sur l'espace public et sur l'espace privé, permettant de traduire une densification importante en front de rue, et un contrôle sur les limites séparatives au gré des profondeurs, du bâti d'intérêt en place pour d'une part, ne pas altérer les vues intra-îlotières et d'autre part laisser la possibilité d'une constructibilité vers les arrières, susceptibles d'occuper des surfaces aux ambiances variées.
- les extensions sur front de rue sur toutes les typologies autres que celles d'origine rurale.
- l'encouragement pour un paysage de toitures à deux versants couverts de terre cuite, basée sur l'image traditionnelle du tissu constitutif. Les percements traditionnels sont préservés également (lucarnes).
- l'incitation pour une composition de façade classique ayant un vocabulaire architectural proche de l'ensemble des constructions en place.
- la préservation des hauteurs et des typologies d'origine rurale.
- la préservation et la mise en valeur des matériaux anciens sur les constructions traditionnelles avec une souplesse pour les façades non visibles depuis l'espace public.
- une possibilité d'isoler les constructions par l'extérieur sur les bâtis non repérés. Les façades non visibles depuis l'espace public concernant les éléments repérés peuvent recevoir ce traitement contemporain sous conditions.
- la préservation des éléments de décor issus de la fin du 19^e et du début 20^e siècles comme des atouts constitués d'une architecture qui s'exprime par les détails de mise en œuvre.
- Le respect des matériaux anciens de second œuvre existant (portes, fenêtre, contrevents, garde-corps, marquises) selon les typologies. Les matières synthétiques et en rupture (PVC) sont proscrites.

Le règlement prévoit un corps pour le bâti existant et un corps dissocié pour accueillir le bâti neuf.

Il est en effet essentiel que le bâti futur respecte les conditions patrimoniales de l'existant tout en mettant en place des possibilités technologiques et architecturales contemporaines.

(3) La justification de la règle sur les secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2)

Ces secteurs architecturaux ont comme point commun la fonction résidentielle avec une très grande majorité de maisons et de pavillons, notamment pour les secteurs les plus éloignés du centre-ville. Le secteur de la gare est plutôt mixte entre habitats collectif et individuel et quelques constructions publiques.

L'architecture reste de grande qualité avec une composition classique et construite sur une structure urbaine rigoureuse et variée, plus précisément par le biais des implantations et des orientations des immeubles.

Les jardins sont très présents en arrière et en avant des constructions.



La règle envisage :

- la possibilité des extensions avec une insertion architecturale de qualité et un rapport hiérarchique vis-à-vis de l'existant.
- la préservation de l'implantation en retrait, majoritaires, avec une mise en valeur des clôtures traditionnelles ou selon les typologies observées sur le secteur, comme première façade urbaine.
- la gestion contrôlée des implantations intra-parcellaires avec des vues préservées sur les jardins et des hauteurs permettant la jouissance des jardins et de l'éclaircissement.
- la préservation et la mise en valeur des décors et des matériaux apparents qui reflètent toute la richesse artisanale et technique de l'architecture de banlieue. Les matériaux de substitution s'harmoniseront en qualité et en aspect sur les bâtiments repérés.
- Les façades arrières non visibles depuis l'espace public seront traitées avec plus de souplesse, dans le respect de l'architecture en place. Leur isolation par l'extérieur est permise sur tous les bâtiments, comme toutes les façades intra-parcellaires.
- l'incitation pour une composition de façade classique ayant un vocabulaire architectural proche de l'ensemble des constructions en place.
- l'encouragement vers un paysage de toitures couvertes de matériaux traditionnels adaptés au style et à l'architecture.
- Le respect des matériaux anciens de second œuvre existant (portes, fenêtre, contrevents, garde-corps, marquises) selon les typologies.

Le règlement prévoit un corps pour le bâti existant et un corps dissocié pour accueillir le bâti neuf.

Il est primordial que la ville puisse évoluer et mette en œuvre des conditions d'insertion respectueuses de l'existant tout en garantissant l'aboutissement des performances et l'avènement des compositions et des formes architecturales nouvelles.

(4) La justification de la règle sur les secteurs paysagers et urbains

Les secteurs urbains et paysagers, à vocation résidentielle, trouvent leurs intérêts dans la mémoire agricole du parcellaire laniéré, développant en cœur d'îlot de larges espaces de verdure.

Ce sont aussi des secteurs où les fronts urbains sont regroupés autour d'un paysage de clôture très actif et présent. Les habitations individuelles en retrait sont des modèles variés de pavillons, de maisons de banlieue aux différentes typologies.



Les caractéristiques seront maintenues par la règle qui projette :

- la préservation et la mise en valeur des clôtures traditionnelles comme première façade urbaine.
- la possibilité des extensions avec une insertion architecturale de qualité et un rapport hiérarchique, dans la limite des volumes existants. Les éléments repérés peuvent être surélevés.
- une recherche des principes de composition architecturale traditionnelle.
- une isolation par l'extérieur sur tous les secteurs, comme toutes les façades intra-parcellaires. Seule la façade arrière des éléments repérés est concernée par l'isolation par l'extérieur.
- dans un secteur particulier plus qualitatif, l'emploi de matériaux de façades et de décors en accord avec le contexte.
- dans un secteur particulier plus qualitatif, la préservation du paysage de toitures traditionnelles.
- dans un secteur particulier plus qualitatif, le respect des matériaux anciens de second œuvre existant (portes, fenêtre, contrevents, garde-corps, marquises) selon les typologies.

Un secteur particulier (le secteur n°7) se détache car il manifeste un intérêt paysager intéressant dans ses grandes masses de verdure et par le fait qu'une venelle le traverse et en constitue l'ossature.

Les débouchés de cette venelle sont flanqués par du bâti de très grande qualité et très associé à la qualité du paysage urbain.

La relation entre espaces bâtis et non bâtis forme ici un effet très structurant.

Ce secteur a été repéré en tant que secteur patrimonial paysager et urbain par la prégnance de cette ambiance.

La règle prévoit la protection et la mise en valeur des espaces de jardin, des clôtures qui sont des marqueurs indéniables.

Le document prévoit également deux corps de règle différents pour le bâti existant et pour le bâti futur.

La ville n'est pas là pour être figée et doit tout mettre en œuvre pour permettre la venue d'éléments nouveaux qui en retour doivent respecter également les caractéristiques architecturales et urbaines et paysagères d'un quartier.

(5) La justification de la règle sur les éléments remarquables

Les éléments remarquables sont les représentants exemplaires de leur typologie architecturale.

Ils rassemblent toutes les qualités architecturales et urbaines que leur typologie peut réclamer ou tout du moins faire apparaître sur la commune.

Tous les bâtiments remarquables font l'objet d'une fiche, souvent double, qui traduit de manière exhaustive les qualités architecturales et urbaines, et la possibilité de reconnaître leur identité.

En cela, ils sont protégés par :

- l'obligation de les préserver en interdisant leur démolition.
- l'obligation de les mettre en valeur en garantissant l'emploi des mêmes techniques et construction, soit par restauration soit par restitution (pierre de meulière, enduit à façon, etc.) ; en mettant en œuvre des matériaux de qualité identiques à ceux en place et respectueux de leur aspect et de leur comptabilité, notamment pour les éléments de second œuvre (matériaux de couverture, menuiserie bois, ferronnerie, serrurerie, etc.).
- la préservation de leurs décors et leurs spécificités (briques vernissées, céramiques, clôtures, marquise, garde-corps, jointoiement à façon, etc.).
- la possibilité de donner une jouissance des combles par l'introduction de châssis de toiture dans le plan des versants, dans une limite en nombre et selon une composition maîtrisée.

3. EVOLUTIONS DES SUPERFICIES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

PLU1			PLU2		
Zones et secteurs	Superficie	Part du territoire	Zones et secteurs	Superficie	Part du territoire
Zone UA (total)	104,9 ha	17,8 %	Zone UA (total)	87,79 ha	14,8%
			Zone UA (hors secteur)	67,54 ha	
			Secteur UAa	2,17 ha	
			Secteur UAb	2,20 ha	
			Secteur UAc	0,94 ha	
			Secteur UAd	0,38 ha	
			Secteur UAr1	11,41 ha	
			Secteur UAr2	1,75 ha	
			Secteur UAr2a	1,40 ha	
			Zone UB (total)	24,10 ha	4,1%
			Zone UB (hors secteur)	13,41 ha	
			Secteur UBa	10,69 ha	
Zone UC (total)	138,3 ha	23,5 %	Zone UC (total)	133,29 ha	22,5%
			Zone UC (hors secteur)	107,90 ha	
			Secteur UCa	19,60 ha	
			Secteur UCb	5,64 ha	
Zone UD (total)	158,1 ha	26,7 %	Zone UD (total)	159,80 ha	27,0%
			Zone UD (hors secteur)	118,35 ha	
			Secteur UDa	4,69 ha	
			Secteur UDb	36,77 ha	
Zone UF (total)	119,3 ha	20,2 %	Zone UF (total)	127,32 ha	21,5%
			Zone UF (hors secteur)	62,42 ha	
			Secteur UFa	54,53 ha	
			Sous-secteur UFa1	3,95 ha	
			Secteur UFr	6,43 ha	
Zone UFR (total)	12,1 ha	2,0 %	Zone N (total)	59,26 ha	10,0%
Zone N (total)	58,5 ha	9,8 %	Zone N (hors secteur)	29,92	
* Les superficies du PLU1 sont issues du rapport de présentation du PLU de 2009			Secteur Ne	28,36	
			Secteur Nea	0,98	

Partie D. Documents cadre soumis à évaluation

Au titre de l'article R. 123-2-1 1° du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du projet de PLU de Rosny-sous-Bois doit :

« ... [décrire] l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes [soumis à évaluation environnementale]¹ avec lesquels il doit être compatibles ou qu'il doit prendre en considération ».

Les rapports de compatibilité et prise en compte sont décrits aux articles L. 123-1-9 et L. 123-1-10 du code de l'Urbanisme. Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale sont listés à l'article R. 122-17 du code de l'Environnement.

Ainsi, le présent rapport de présentation doit décrire l'articulation du projet de PLU de Rosny-sous-Bois avec l'ensemble des plans et programmes cités aux articles L. 123-1-9 et L. 123-1-10 du code de l'Urbanisme, hormis :

- Le PLH, les PLH n'étant pas soumis à évaluation environnementale.
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), ceux-ci étant en cours d'élaboration :
 - Concernant le **SAGE Croult-Engchien-Vieille Mer**, les études de l'état des lieux ont été lancées en janvier 2013 ;
 - Concernant le **SAGE Marne-Confluence**, l'état initial a été approuvé par la CLE le 25 septembre 2012, et le diagnostic le 21 mars 2013. Les tendances et scénarios sont à l'étude.
- Le PGRI du bassin Seine-Normandie, celui-ci étant en cours d'élaboration. Il devrait être opérationnel au plus tard le 22 décembre 2015. À la fin-2013, les cartes des zones inondables et des risques d'inondation pour les crues de faible, moyenne et forte probabilité à l'échelle des territoires à risque important d'inondation ont été établies pour les territoires à risque d'inondation (TRI). Rosny-sous-Bois n'est pas concernée par un TRI selon l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 27 novembre 2012. Les éléments afférents sont présentés dans l'état initial de l'environnement du PLU ;
- Le PCET communal, la ville de Rosny-sous-Bois, sous le seuil de 50 000 habitants, n'étant pas soumise à l'obligation de réaliser un PCET.



L'articulation du projet de PLU de Rosny-sous-Bois avec ces derniers documents ne sera donc pas analysée.

¹ i.e. « documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'Environnement »

Ainsi le présent rapport de présentation démontre la compatibilité du projet de PLU avec :

- Les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
- Les orientations du Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF) ;
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;

... et la prise en compte :

- Du Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de la région Île-de-France ;
- Du Schéma Régional de Cohérence Écologique d'e la région Île-de-France ;
- Du PCET de la Seine-Saint-Denis.

Les documents cadre présentés ci-dessous ont été étudiés pour dégager leurs effets potentiels sur le projet de PLU de Rosny-sous-Bois. L'articulation du projet de PLU avec ces documents est analysée au regard du projet de PLU dans la globalité : PADD, OAP, règlement, plan de zonage et annexes.

Cette analyse est ajoutée à la suite de la présentation de chaque document.

1. DOCUMENTS-CADRES AVEC UN RAPPORT DE COMPATIBILITE

a) Schéma directeur de la région Île-de-France

(1) Principes

Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional.

Le SDRIF est un document de développement durable.

En effet, il vise à :

« [...] maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. » (art. L. 141-1 du code de l'Urbanisme)

Le nouveau SDRIF a été approuvé par l'État par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 publié au Journal Officiel du 28 décembre, après avis favorable du Conseil d'État du 17 décembre sur le projet adopté par le Conseil régional d'Île-de-France le 18 octobre.

(2) Orientations du SDRIF

La priorité du SDRIF est la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le développement urbain doit être assuré par la densification des espaces déjà urbanisés, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Les PLU doivent accroître significativement, d'ici 2030 la capacité d'accueil des espaces urbanisés en termes de population et d'emploi.

- Notamment, dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité des gares, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Cet accroissement peut être réalisé en favorisant la mutabilité et la densification de l'existant, en renforçant la mixité des fonctions, en renforçant et hiérarchisant les centralités urbaines... Les accroissements de l'offre de locaux d'activité et de l'offre de logements doivent être proportionnés. L'offre de logement doit être diversifiée : locatif social et intermédiaire, habitat spécifique...

Le SDRIF demande la maîtrise du ruissellement urbain, par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales : réduction des espaces publics imperméabilisés, rétention à la source, infiltration, limitation des débits de fuite...

Le SDRIF demande de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les continuités vertes identifiées doivent être maintenues, dans des stratégies adaptées à leurs contextes.

Les emprises nécessaires à la réalisation des infrastructures projetées doivent être réservées.

L'implantation d'équipements accueillant les populations sensibles à proximité des infrastructures génératrices de nuisances doit être évitée.

Le SDRIF demande le développement des itinéraires pour les modes actifs à l'occasion des opérations d'aménagement, notamment pour la mobilité quotidienne : lien entre centres urbains, pôles multimodaux, de service ou d'activité, établissement d'enseignement, équipements de loisir...

(3) Le SDRIF et le territoire de Rosny-sous-Bois

Le territoire de Rosny-sous-Bois est situé à un nœud de transports en commun : RER E, ligne orange du métro du Grand Paris, prolongement de la ligne 11 du métro à Bois-Perrier.

En conséquence, il est dans son ensemble identifié par le SDRIF comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ». En outre, il comporte quelques secteurs à fort potentiel de densification, notamment entre les futures stations « La Boissière » et « Rosny Bois-Perrier ».

Sa densité d'habitat était en 2010 de 66 logements par hectare et sa densité humaine de 147 personnes par hectare. Le seuil de densification de 15 % d'augmentation des densités s'applique donc à Rosny-sous-Bois.

Extraits de la carte de destination des sols du SDRIF



Ce territoire est parcouru par deux continuités écologiques / liaisons vertes à préserver : l'une le long de la Corniche des Forts, l'autre pénétrant dans Montreuil vers le parc Départemental des Beaumonts.

Ces deux continuités convergent sur le site d'un espace vert d'intérêt régional à créer, au Bois des Charcalets. Le parc futur parc du coteau d'Avron constitue un autre espace vert d'intérêt régional à créer, et supporte une continuité écologique

Polariser et équilibrer		Secteur à fort potentiel de densification
		Quartier à densifier à proximité d'une gare
Relier et structurer		Station de métro en projet
		Projet prolongement de la ligne 11 du métro à Bois-Perrier
		Projet de ligne orange du métro du Grand Paris (ligne 15 Est et prolongement de la ligne 11 à Noisy-Champs)
		RER E (existant)
Préserver et valoriser		Les espaces verts et les espaces de loisir
		Les espaces verts et les espaces de loisir d'intérêt régional à créer
		Les continuités : continuité écologique €, liaison verte (V)

Extraits de la légende du SDRIF

Une partie du territoire de Rosny-sous-Bois est identifiée par le SDRIF comme secteur déficitaire en espaces verts.

En effet, on compte 36 ha d'espaces verts publics, soit 8,7 m²/habitant :

- Grands parcs : 19 ha (parc des coteaux d'Avron et parc Jean Decesari) ;
- Espaces verts de proximité : 13 ha ;
- Bois des Charcalets : 4 ha.

Extrait de la carte du chapitre 3.3 du fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs » du SDRIF



Ainsi, l'offre d'espaces verts publics devrait être développée afin de tendre vers 10 m²/habitant.

En conséquence, 5 ha d'espace verts publics devraient être créés pour tendre vers un total de 41 ha sur la base de la population 2010 de 41 000 habitants. Avec l'objectif de 50 000 habitants environ à l'horizon 2030 Rosny-sous-Bois ne compterait plus que de 7,2 m²/habitant. C'est donc près de 9 ha d'espaces verts publics qui devraient être aménagés pour atteindre le seuil de 10 m²/habitant.

Cependant, on peut ajouter au total des espaces verts publics les 32 ha d'espace dédiés au sport, accessible au public sous condition : golf de Rosny, stades... Ainsi, globalement, Rosny-sous-Bois avec 68 ha d'espaces verts publics ou ouverts au public sous condition atteint 16,5 m²/habitants d'espaces verts par habitant. Avec l'objectif de 49 900 habitants à l'horizon 2030, le ratio baisserait à 13,6 m²/habitants.

En outre, les secteurs carencés sont très circonscrits :

- Aux centres commerciaux Domus et Rosny 2 ;
- Aux secteurs pavillonnaires, où les jardins privés pallient en partie à la carence en espaces verts publics.

Ainsi, si le PLU de Rosny-sous-Bois doit bien viser des créations locales d'espace verts publics, l'application de l'objectif de 5 ha de création à son territoire semble peu réaliste.

Le territoire de Rosny-sous-Bois comporte 10,4% d'espaces naturels, agricole ou forestiers (2,75 ha), et d'espaces ouverts urbains (50,24ha). Ainsi, l'obligation de reconquête d'espaces pour créer des continuités écologiques ne s'applique pas.

(4) Compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF

(a.) Polariser et équilibrer

Dans son orientation générale « I. Poursuivre un développement équilibré et durable : une ville responsable et dynamique », le PADD de Rosny-sous-Bois affirme la volonté d'une augmentation de la capacité d'accueil de la population et des entreprises, dans un souci d'équilibre social et démographique.

La recherche de la mixité fonctionnelle est affirmée, pour rechercher un équilibre emploi/population, et la pérennité et le développement des services et commerces de proximité.

Cette volonté est traduite :

- Dans l'OAP « secteur nord », qui fixe le principe un principe de programmes mixtes, avec en pied de bâtiments des commerces et locaux d'activité, le long des axes piétons structurant, de la rue de Lisbonne et de l'avenue du général de Gaulle requalifiée ;
- Notamment dans le secteur « Coteaux-Beauclair », qui fixe le principe d'un quartier mixte organisé autour d'une rue commerçante, entre pôle de transport en commun et pôle d'équipement, avec une densité significative en réponse au fort potentiel de densification identifié par le SDRIF ;
- Dans l'OAP « Développement des quartiers mixtes », qui vise à diversifier la typologie de logements dans les nouvelles constructions sur le territoire de Rosny-sous-Bois, afin de permettre le parcours résidentiel des habitants ;
- Par le règlement et le plan de zonage, qui organise la mixité fonctionnelle du territoire. Seules s'excluent mutuellement les industries, cantonnées au secteur Ufa et le logement. La zone UF, à vocation économique, n'est cependant pas spécialisée.
- Par le règlement et le plan de zonage, qui organisent une densification maîtrisée et localisée du territoire, les gabarits autorisés permettant des densités brutes supérieures aux anciens COS et supérieures aux densités brutes mesurées du tissu urbain :

Zone		UB		UC				UD		
Secteur		UBa			UCa	UCb			UDa	UDb
Densité brute en application du PLU	1,5	1,5		3,8	2,7	3,8		0,7	1,4	0,7
Zone/secteur du PLU précédent	UAa	UAb	UD	UC	UDa	UC	UD	UD	UDa	UDb
COS dans le PLU précédent	2,2	1,0	0,6	1,2	0,6	1,2	0.6	0,6		
Densité brute observée (cf. diagnostic)	~ 0,5			1 à 1,1				~ 0,5		

- Ces augmentations sont particulièrement importantes dans la zone UC, où la frange nord-est du quartier Bois-Perrier est identifiée par le SDRIF comme un « secteur à fort potentiel de densification ». La zone UB traduit bien l'ambition de mutation et de densification localisée et maîtrisée du tissu pavillonnaire. Enfin, y compris dans la zone UD et le secteur UDb, où les ambitions de densification et d'entraînement de la mutation sont moins fortes, les densités brutes autorisées augmentent, à la fois par rapport aux COS et aux densités réelles.

Ainsi, sur l'ensemble du territoire de Rosny-sous-Bois, les règles du PLU permettent la réalisation de l'objectif du SDRIF d'augmenter la densité bâtie de 15%.

(b.) Relier et structurer

Dans ses axes « III.B. Développer les différents modes de déplacements doux » et « III.C. Organiser la mobilité & autour des transports en commun », le projet PADD de Rosny-sous-Bois affirme la volonté de développer un réseau de cheminements pour les modes actifs destinés aux déplacements quotidiens, pour favoriser le rabattement modal vers les pôles de transports en commun. Cette volonté est traduite :

- Dans l'OAP thématique « trame verte et biodiversité », qui dessine des « parcours de circulations active » (promenades vertes) à créer ;
- Dans l'OAP sectorielle « secteur nord », qui :
 - Fixe des principes de liaisons douces à créer, notamment une passerelle au dessus de l'A86. Ces liaisons organisent le rabattement vers les gares Londeau – Domus et Rosny – Bois Perrier ;
 - Impose la requalification des carrefours des grands axes, pour favoriser les piétons ;
 - Impose la requalification en boulevard urbain de l'avenue du général de Gaulle ;
 - Et incite à la requalification du boulevard Gabriel Péri et de l'avenue Lech Walesa afin d'intégrer des aménagements cyclables ;
- Dans l'OAP sectorielle « Coteaux-Beauclair », qui notamment organise le rabattement par les modes actifs vers le futur pôle Londeau-Domus ;
- Par la désignation de 7 emplacements réservés en vue de réaliser des cheminements doux. Les emplacements réservés C7, C8 et C9 notamment permette un meilleur accès au pôle Rosny-Bois-Perrier ;
- Par l'inscription de 2 emplacements réservés pour réaliser le projet de tramway ;
- Par la fixation d'obligations de réaliser des places de stationnement pour les cycles, et par la fixation de règles différenciées pour les véhicules motorisées selon la distance aux transports en commun.

(c.) Préserver et valoriser

Dans son axe « III.A. Une ville verte », le PADD de Rosny-sous-Bois affirme la volonté de préserver la biodiversité et les continuités écologiques. Il identifie les espaces verts publics du territoire, notamment le plateau d'Avron, le golf de Rosny et le parc Jean Decesari et dessine une trame verte et paysagère qui les relie. Il affirme la volonté de mettre en valeur les espaces verts privés dans le tissu pavillonnaire.

Cette volonté est traduite :

- Dans l'OAP thématique « trame verte et biodiversité », qui :
 - Impose la végétalisation à au moins 40% des nouveaux « parcours de circulation active » ;
 - Notamment dans les secteurs de projet, et en outre, la création d'espaces verts et la végétalisation des bâtiments ;
 - La plantation dense des nouveaux espaces publics majeurs ;
 - La gestion intégrée des eaux pluviales sur les nouveaux espaces publics majeurs ;
- Dans l'OAP sectorielle « secteur nord », qui :
 - impose la préservation et la requalification de la partie rosnéenne de la Corniche des Forts ;
 - pose un principe d'accompagnement végétal et paysager des axes de déplacement doux ;
 - demande la requalification des espaces verts du secteur ;
- Notamment dans le périmètre de projet Saussaie-Beauclair. Il participe en particulier à la résorption de la carence en espaces verts de proximité notée dans le secteur du centre commercial Domus. L'OAP y fixe les principes suivants :
 - créer une trame verte locale insérée dans la trame régionale de la Corniche des Forts, renforcée par le « parc habité » qui l'entoure ;
 - créer une coulée verte structurante de quartier ;
 - tendre vers 25% d'espace de pleine terre à l'échelle de l'OAP ;
 - gestion aérienne des eaux pluviales cohérente dans le périmètre de l'OAP ;
- Par le zonage des espaces verts :
 - le plateau d'Avron, le bois des Charcalets, le parc Jean Decesari, des jardins de la Boissière et du square Gardebled en zone N strict ;
 - des espaces dédiés au sport en secteur Ne ;
- Par la désignation en EBC du Bois des Charcalets ;
- Par la protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2°
 - de la partie rosnéenne du site Natura : 15,6 ha ;
 - de 9,3 ha d'espaces verts publics majeurs comme « espace paysager » ;
 - de 5,2 ha d'espaces verts de proximité comme « square » ;
 - de 25,2 ha de fonds de parcelle privés du tissu pavillonnaire comme « cœur d'îlots verts ». Cette protection assure la pérennité de ces espaces qui pallie à la carence en espaces verts notés dans ce tissu ;
 - des principaux alignements d'arbres, existants ou à créer, représentant un linéaire total de 26 km, répartis comme suit :

Type d'alignement	Linéaire
Alignement double à protéger	6 397 m
Alignement simple à protéger	12 946 m
Alignement double à renforcer	354 m
Alignement simple à renforcer	2 490 m
Alignement simple à créer	4 104 m

- Par le règlement :
 - dont l'article 13 impose des coefficients d'espaces verts significatifs dans toutes les zones et des règles de plantations exigeantes des nappes de parking, à l'exclusion de la zone UF où seules les obligations concernant les parkings subsistent ;
 - dont l'article 4 limite le débit de fuite des aménagements à 10 ℓ/s/ha.
- Par la désignation d'emplacements réservés en vu de créer ou étendre des espaces verts : extension du parc Jean Decesari (C2) et renforcement des espaces verts d'accompagnement de voirie avenue Lech Walesa (C4).

Ainsi, le projet de PLU de Rosny-sous-Bois est compatible avec le SDRIF.

b) Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France

(1) Principes

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

(2) Les dispositions du PDUIF

Le PDUIF a été définitivement approuvé le 19 juin 2014 par la délibération CR 36-14 du conseil régional d'Île-de-France.

Il relève 9 défis auxquels répondent 34 actions. Rosny-sous-Bois est une ville du « cœur de métropole » desservie par des autoroutes et voies ferrées, et à l'écart des voies d'eau. Son PLU peut contribuer à la réalisation de certaines des actions du PDUIF :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
 - Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
 - Action 2.2 : un réseau modernisé et étendu (prolongement de la ligne 11)
 - Action 2.5 : aménager des pôles d'échange multimodaux de qualité
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
 - Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
 - Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines
 - Action 3.1 : Aménager la rue pour le piéton
 - Action 4.1 : rendre la voirie cyclable
 - Action 4.2 : Favoriser le stationnement vélo [...]
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
 - Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé

Le territoire de Rosny-sous-Bois est concerné par des projets de développement du PDUIF :

- La ligne 11 du métro sera prolongée à Rosny – Bois Perrier ;
- La ligne 1 du tramway sera prolongée à Val de Fontenay et effleurera le sud du territoire de rosnéen ;
- La gare de Rosny – Bois Perrier constituera à l'horizon 2020 un grand pôle multimodal de correspondance ;
- La coupure urbaine entre les centres commerciaux Domus et Rosny 2 est une coupure prioritaire à résorber ;

(3) Compatibilité du projet de PLU avec le PDUIF

(a.) Mise en œuvre des actions du PDUIF

Le PADD de Rosny-sous-Bois affirme la volonté de renouveler et densifier la ville à proximité des points d'accès aux transports en commun existant et futurs, et de préserver et recréer des cheminements doux entre le nord et le sud de la ville et au dessus des infrastructures.

Cette volonté est traduite :

- Dans l'OAP thématique « trame verte et biodiversité », qui dessine des « parcours de circulations active » (promenades vertes) à créer ;
- Dans l'OAP sectorielle « secteur nord », qui :
 - Projette la création et requalification des espaces publics qui constitueront les parvis des gares Rosny – Bois Perrier et Londeau – Domus, et prévoit l'arrivée de la ligne 11 du métro à Rosny – Bois Perrier ;
 - Fixe des principes de liaisons douces à créer, notamment une passerelle au dessus de l'A86, qui concourra à l'atténuation de cette coupure urbaine majeure. Ces liaisons organisent le rabattement vers ces gares ;
 - Impose la requalification des carrefours des grands axes, pour favoriser les piétons ;
 - Impose la requalification en boulevard urbain de l'avenue du général de Gaulle ;
 - Et incite à la requalification du boulevard Gabriel Péri et de l'avenue Lech Walesa afin d'intégrer des aménagements cyclables ;
- Dans l'OAP sectorielle « Coteaux-Beauclair », qui notamment organise le rabattement par les modes actifs vers le futur pôle Londeau-Domus ;
- Par le règlement et le plan de zonage, qui organisent la mixité fonctionnelle de la ville, et fixent des règles de stationnement automobile et cycle modulées et adaptées ;
- Par la désignation d'emplacements réservés dans le quartier Bois Perrier en vue de connecter des impasses et désenclaver des îlots, leur permettant un meilleur accès au pôle Rosny-Bois-Perrier.
- Deux emplacements réservés nécessaires à la réalisation du tramway T1 ont été désignés.

(b.) Respect des prescriptions du PDUIF

Le PLU de Rosny-sous-Bois respecte les prescriptions du PDUIF :

- Le recensement de la population (INSEE RP2011) indique la motorisation des ménages :

Nombre de ménage	
sans voiture	4 835
avec 1 voiture	8 943
avec 2 voitures ou plus	2 938
TOTAL	16 716

Le nombre total de voiture des ménages à Rosny-sous-Bois peut donc être estimé à 15 250 et le nombre moyen de voiture par ménage à 0,9. Dans le détail, il s'établit à 0,84 en appartement et à 1,24 en maison. En application du PDUIF, les normes minimales de stationnement pour les logements ne peuvent donc pas être supérieures à 1,35 place par logement en moyenne.

Les règles de stationnement les plus exigeantes, celles des secteurs situés à plus de 500m des points d'accès aux transports en commun ferroviaires, imposent la création au minimum d'une place de stationnement pour 60 m²_{SDP} avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.

- Dans le contexte immobilier actuel, les typologies de logements dans un programme typique se répartissent ainsi :

Typologie	Surface de plancher indicative. (m²SDP)	Nombre de logements	Surface de plancher totale (m²SDP)
T1	30	18	540
T2	45	18	810
T3	60	18	1080
T4	80	6	480
T5	95	0	0
	Total	60	2910

- L'application des règles de stationnement à ce programme de logements « typique » conduirait, par la seule application de la règle proportionnelle à la SDP, à la réalisation de 49 places de places de stationnement pour 60 logements, soit 0,82 places par logements. Ce ratio est insuffisant par rapport à la motorisation constatée des ménages résidant en appartement. La fixation d'un minimum d'1 place par logement permet de satisfaire aux besoins en stationnement des ménages rosnéens, tout en restant inférieur à la borne maximale fixée par le PDUIF.
- L'article 12 du règlement fixe, pour les bureaux, une norme plafond pour les places de stationnement des véhicules automobiles égale aux prescriptions du PDUIF : 1 place pour 60 m²SDP à moins de 500 m d'une gare, 1 place pour 50 m²SDP au-delà.
- L'article 12 du règlement fixe des normes minimales de stationnement cycles conforme aux prescriptions du PDUIF :

Destination	Prescriptions du PDUIF	Règlement du PLU
Logements	Pour les opérations de plus de 400 m², réalisation 1,5 m²/logement dédié au stationnement des cycles dans un local clos et couvert de 10 m² au minimum	
Bureaux	1 % de la SDP dédiée au stationnement des cycles	1,5 % de la SDP dédiée au stationnement des cycles
Activité, commerces de plus de 500m², industries, équipements	• Stationnement salarié : 1 place pour 10 employés • Stationnement visiteur dimensionné conformément aux besoins	

Ainsi, le projet de PLU de Rosny-sous-Bois est compatible avec le PDUIF.

c) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

(1) Principes

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 reprise dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

La LEMA met en avant 2 objectifs principaux :

- Reconquérir la qualité des eaux et d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain.
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre en compte les dispositions du SDAGE (article L. 212-1 du code de l'Environnement).

Sa traduction directe pour les collectivités est lisible par exemple dans la mise en place du crédit d'impôts pour la récupération des eaux de pluies par les particuliers ou des obligations de gestion des eaux à la parcelle.

(2) Les orientations fondamentales du SDAGE

S'appuyant sur l'ensemble des obligations fixées par les lois et les directives européennes et prenant en compte les programmes publics en cours, le SDAGE 2010-2015, élaboré après une large concertation et adopté par le comité de bassin le 27 octobre 2009 pour une période de 6 ans, a défini les orientations d'une politique novatrice de l'eau.

Il comporte 43 orientations fondamentales.

Les PLU peuvent contribuer à nombre d'entre elles, notamment :

- Orientation 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets).
- Orientation 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.
- Orientation 19 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.
- Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation.
- Orientation 33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.

(3) Compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE

Le PADD de Rosny-sous-Bois affirme des ambitions en termes de gestion des eaux pluviales et usées, pour éviter la saturation et l'engorgement des réseaux.

Ces ambitions sont traduites dans les dispositions suivantes :

- Dans l'OAP « trame verte et biodiversité », qui impose la gestion intégrée des eaux pluviales sur les nouveaux espaces publics majeurs ;
- Dans l'OAP « secteur nord », et notamment dans secteur Coteaux-Beauclair, qui fixe un principe de gestion aérienne des eaux pluviales cohérente dans le périmètre de l'OAP ;
- Par le règlement :
 - dont l'article 13 impose des coefficients d'espaces verts significatifs dans toutes les zones et des règles de plantations exigeantes des nappes de parking, à l'exclusion de la zone UF où seules les obligations concernant les parkings subsistent, limitant ainsi le ruissellement et permettant la gestion à la parcelle des eaux pluviales ;
 - dont l'article 4 limite le débit de fuite des aménagements à 10 l/s/ha, limitant ainsi le risque d'engorgement et de débordement des réseaux dans les communes à l'aval de Rosny-sous-Bois.

Ainsi, le projet de PLU de Rosny-sous-Bois est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.

2. DOCUMENTS-CADRES AVEC UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE

a) Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France

(1) Principes

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre doit être précisé localement. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer les objectifs du SRCE dans leurs politiques, le SRCE comprend un plan d'action, qui constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

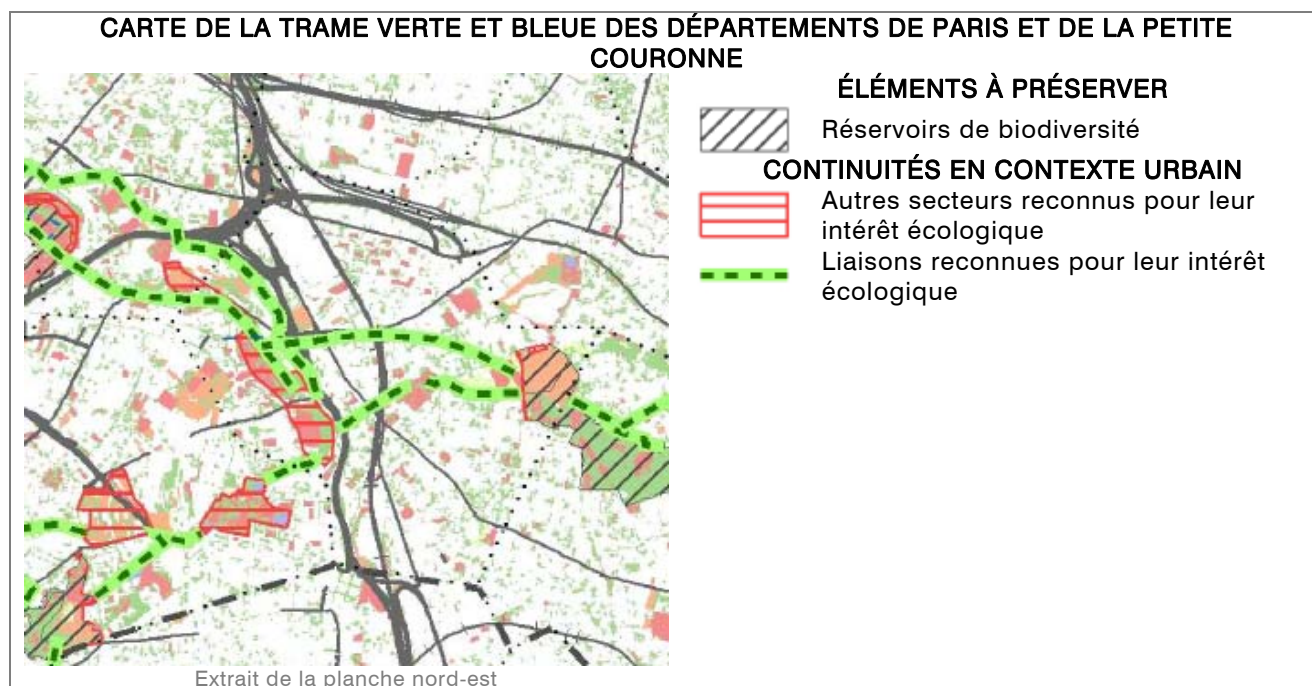
Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013

(2) Les objectifs du SRCE

Le territoire de Rosny-sous-Bois est situé sur une continuité écologique à mi-chemin entre deux réservoirs de biodiversité : le parc départemental des Beaumonts et les coteaux d'Avron, et à l'extrémité sud de la continuité écologique qui suit la Corniche des Forts.

Outre la Corniche des Forts, les jardins et espaces verts insérés dans le tissu urbain de Rosny-sous-Bois constituent des espaces relais pour ces continuités écologiques.

Leur préservation est donc nécessaire au maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques qui traversent le territoire communal.



(3) Prise en compte du SRCE dans le projet de PLU

Dans son axe « III.A. Une ville verte », le PADD de Rosny-sous-Bois affirme la volonté de préserver la biodiversité et les continuités écologiques. Il identifie les espaces verts publics du territoire, notamment le plateau d'Avron, le golf de Rosny et le parc Jean de Cesari et dessine une trame verte et paysagère qui les relie.

Il affirme la volonté de mettre en valeur les espaces verts privés dans le tissu pavillonnaire.

Cette volonté est traduite :

- Dans l'OAP thématique « trame verte et biodiversité », qui :
 - impose la végétalisation à au moins 40% des nouveaux « parcours de circulation active » ;
 - notamment dans les secteurs de projet, et en outre, la création d'espaces verts et la végétalisation des bâtiments ;
 - la plantation dense des nouveaux espaces publics majeurs ;
 - la gestion intégrée des eaux pluviales sur les nouveaux espaces publics majeurs ;
- Dans l'OAP sectorielle « secteur nord », qui :
 - impose la préservation et la requalification de la partie rosnéenne de la Corniche des Forts ;
 - pose un principe d'accompagnement végétal et paysager des axes de déplacement doux ;
 - demande la requalification des espaces verts du secteur ;
- Notamment dans le périmètre de projet Coteaux-Beauchair. Il participe en particulier à la résorption de la carence en espaces verts de proximité notée dans le secteur du centre commercial Domus. L'OAP y fixe les principes suivants :
 - créer une trame verte locale insérée dans la trame régionale de la Corniche des Forts, renforcée par le « parc habité » qui l'entoure ;
 - créer une coulée verte structurante de quartier ;
 - tendre vers 25% d'espace de pleine terre à l'échelle de l'OAP ;
 - gestion aérienne des eaux pluviales cohérente dans le périmètre de l'OAP ;
- Par le zonage des espaces verts :
 - le plateau d'Avron, le bois des Charcalets, le parc Jean Decesari, des jardins de la Boissière et du square Gardebled en zone N strict ;
 - des espaces dédiés au sport en secteur Ne ;

- Par la désignation en EBC du Bois des Charcalets ;
- Par la protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2°
 - de la partie rosnéenne du site Natura : 15,6 ha ;
 - de 9,3 ha d'espaces verts publics majeurs comme « espace paysager » ;
 - de 5,2 ha d'espaces verts de proximité comme « square » ;
 - de 25,2 ha de fonds de parcelle privés du tissu pavillonnaire comme « cœur d'îlots verts ». Cette protection assure la pérennité de ces espaces qui pallie à la carence en espaces verts notés dans ce tissu ;
 - des principaux alignements d'arbres, existants ou à créer, représentant un linéaire total de plus de 26km.
- Par le règlement :
 - dont l'article 13 impose des coefficients d'espaces verts significatifs dans toutes les zones et des règles de plantations exigeantes des nappes de parking, à l'exclusion de la zone UF où seules les obligations concernant les parkings subsistent ;
 - dont l'article 4 limite le débit de fuite des aménagements à 10 ℓ/s/ha.
- Par la désignation d'emplacements réservés en vu de créer ou étendre des espaces verts : extension du parc Jean Decesari (C2) et renforcement des espaces verts d'accompagnement de voirie avenue Lech Walesa (C4)

Ainsi, le projet de PLU de Rosny-sous-Bois prend bien en compte le SRCE Île-de-France.

b) Schéma Régional Climat-Air-Énergie d'Île-de-France & PCET de la Seine-Saint-Denis

(1) Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La « stratégie de Göteborg », qui fixe les principes et objectifs de l'Union européenne en matière de développement durable et a été adoptée par le Conseil européen de Göteborg en juin 2001 ;
- Le paquet « énergie-climat » de 2009 (Plan climat de l'Union européenne), tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto et fixant notamment l'objectif européen « 3 x 20 »².

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2.

Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

² Diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre, réduire de 20 % la consommation d'énergie et atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique d'ici à 2020.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ».

Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Le SRCAE est précisé localement par les PCET (Plan Climat Énergie Territorial).

(2) Les dispositions du SRCAE

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel le PLU de Rosny-sous-Bois peut contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

(3) Dispositions du PCET de la Seine-Saint-Denis

La Seine-Saint-Denis a élaboré son Plan Climat Énergie « Départemental » (PCED) en application de l'orientation n°63 de son Agenda 21. Ce plan a été adopté lors par l'Assemblée départementale le 25 juin 2010.

Le PCED identifie 3 enjeux majeurs pour le territoire :

- Agir sur les bâtiments en prévenant les risques de précarité énergétique ;
- Agir sur les déplacements de personnes et de marchandises en garantissant le droit à la mobilité ;
- Favoriser le changement des comportements de consommation et de déplacements.

Le PCED comporte 70 actions, dont 23 actions prioritaires, structurées en 10 axes :

- Axe 1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre des logements et des bâtiments tertiaires.
- Axe 2. Accompagner le développement économique, notamment la mutation de la filière bâtiment.
- Axe 3. Garantir le droit à l'énergie en prévenant les risques de précarité énergétique des habitants.
- Axe 4. Construire une ville bioclimatique adaptée aux changements climatiques.
- Axe 5. Réduire les émissions de gaz à effet de serre des déplacements domicile-travail.
- Axe 6. Reporter l'usage de la voiture pour les courtes distances (inférieures 5km).
- Axe 7. Rendre les transports collectifs plus attractifs pour réduire l'usage de la voiture individuelle.
- Axe 8. Promouvoir une meilleure gestion des flux de marchandises sur le territoire pour réduire le fret routier.
- Axe 9. Accompagner les séquano-dionysiens dans leur compréhension des enjeux et leurs changements de comportement.
- Axe 10. Réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'administration départementale.

Le PLU de Rosny-sous-Bois peut contribuer à certaines de ces actions :

- Promouvoir le développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur
- Intégrer dans les PLU des recommandations en termes de végétalisation et de trame verte telles qu'un seuil minimum de surface plantée, une compensation des espaces végétalisés urbanisés lors de projets de rénovation urbaine...
- Préconiser dans l'aménagement opérationnel des nouvelles règles de gestion des eaux pluviales et des critères pour les surfaces plantées qui contribuent à favoriser le rafraîchissement de la ville.
- Développer les itinéraires cyclables à partir de la révision du schéma départemental des itinéraires cyclables
- Promouvoir les normes de stationnement des vélos dans les constructions de bâtiments à travers ses aides et sa contribution aux PLU et SCOT des collectivités.

(4) Prise en compte du SRCAE et du PCET dans le projet de PLU

Les actions détaillées dans l'exposé de la compatibilité du PLU de Rosny-sous-Bois avec le PDUIF concourent à la prise en compte du SRCAE et du PCET, en agissant sur le système de déplacement.

En outre, le PADD fixe une ambition de rénovation énergétique des logements énergétivores, de valorisation des énergies renouvelables, de développement des réseaux de chaleur et encourage la conception bioclimatique (Axe III.C.). Ces ambitions sont traduites en partie dans le règlement :

- Dans les dispositions générales, qui rappellent la possibilité de mettre en œuvre de dispositions de productions d'énergie renouvelables ;
- Par la possibilité quasi générale d'édifier des bâtiments mitoyens, augmentant ainsi la compacité du bâti et réduisant les déperditions thermiques ;
- Par les règles de prospect édictées dans les articles 6 à 8 du règlement, qui permettent le bon ensoleillement des bâtiments et donc la récupération d'énergie solaire ;
- Par des dérogations systématiques aux règles de gabarit et d'implantations édictées dans les articles 6 à 11 du règlement, afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants ;

~~— Par l'obligation de raccorder les constructions nouvelles au réseau de chaleur (art. 15)~~

**Ainsi, le projet de PLU de Rosny-sous-Bois prend bien en compte
le SRCAE Île-de-France et le PCET de la Seine-Saint-Denis.**

Partie E. Justifications du PADD au regard de l'environnement

1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PRIS EN CONSIDERATION

a) Contexte international et national

Depuis le premier rapport du Club de Rome en 1972, la nécessité de prendre en compte l'environnement dans toutes les activités humaines s'est progressivement imposée. Un corpus de règles contraignantes s'est progressivement imposé aux états.

Cette politique mondiale a été déclinée au niveau européen, notamment au moyen de plusieurs directives.

La France avait été précurseur dans le domaine de la protection de l'environnement, notamment par les lois du 10 et du 19 juillet 1976 sur les études d'impact et les ICPE. L'ensemble de la législation française ayant trait à l'environnement, issue en partie de la transposition en droit français des directives européenne, a été regroupée en 2000 dans le code de l'Environnement. Celui-ci expose notamment les objectifs du développement durable au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

« L'objectif de développement durable, [...], répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ».*

Le PLU de Rosny-sous-Bois doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme :

« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

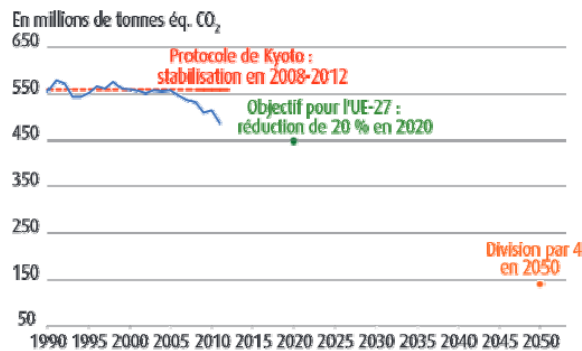
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les illustrations figurant sur les pages suivantes sont extraites de la plaquette : « *Repères : Chiffres clés de l'environnement* », Commissariat général au développement durable, octobre 2013 disponible à l'adresse : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reperes.13228.html>.

(1) Lutte contre le changement climatique, maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables

Émissions des gaz à effet de serre

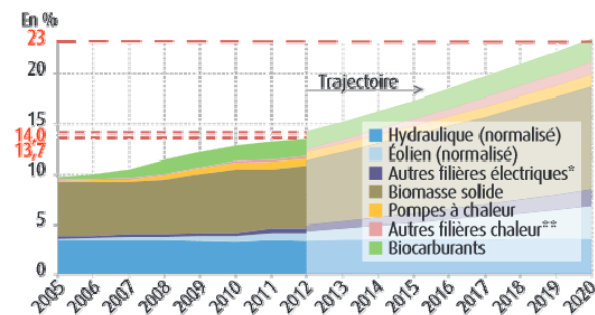
Évolution des émissions agrégées des six gaz à effet de serre*



Note : * Dioxyde de carbone (CO₂), Méthane (CH₄), Protoxyde d'azote (N₂O), Hexafluorure de soufre (SF₆), Hydrofluorocarbures (HFC) et Perfluorocarbures (PFC). Métropole et outre-mer hors PTOM (péri-mètre Protocole de Kyoto). Données non corrigées des variations climatiques. Source : SOeS d'après Cilepa, Inventaire CCNUCC, mars 2013.

Énergies renouvelables

Évolution de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie de 2005 à 2012 et trajectoire prévue pour atteindre l'objectif de 2020, par filière

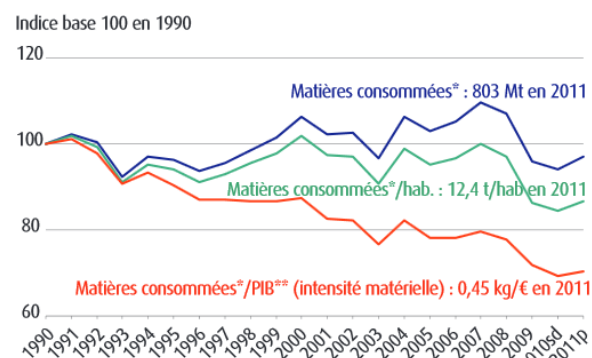


Note : métropole et DOM. Calculs effectués selon la méthode prévue par la directive 28/CE/2009. * Solaire photovoltaïque, énergies marines, géothermie électrique, électricité biomasse (bois-énergie, biogaz, déchets incinérés, bagasse). ** Solaire thermique, géothermie, biogaz. Source : SOeS, bilan de l'énergie (réalisé, jusqu'en 2012) et Plan national d'action (trajectoire, à partir de 2012).

(2) Préservation des ressources naturelles peu ou pas renouvelables

Consommation de matières et « intensité matières »

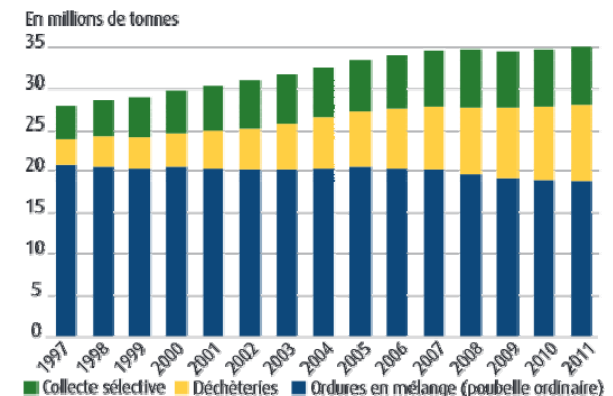
Évolution de la consommation de matières et de l'intensité matérielle de l'économie française



Note : * Consommation intérieure apparente de matières (DMC). ** En volume, prix chaînés, base 2005, sd = données semi-définitives ; p = données provisoires. Source : SOeS, 2012 (DOM inclus).

Déchets municipaux

Évolution des déchets collectés par les municipalités

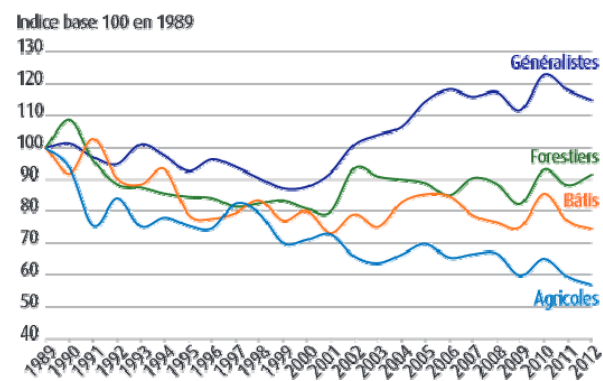


Source : Ademe. Traitements : SOeS, 2013 (DOM inclus), hors déblais et gravats.

(3) Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et restauration des continuités écologiques

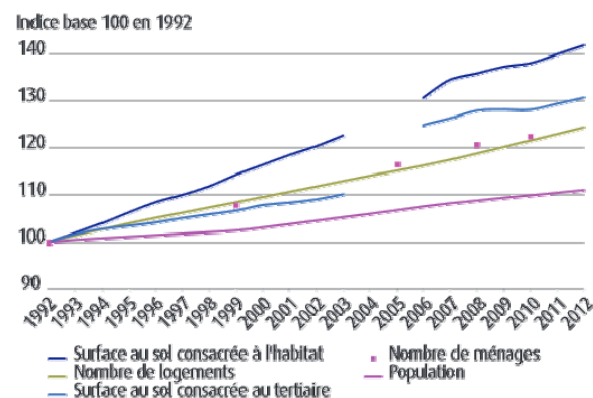
Oiseaux communs

Évolution de l'indice d'abondance des populations d'oiseaux communs



Consommation d'espace par les secteurs résidentiel et tertiaire

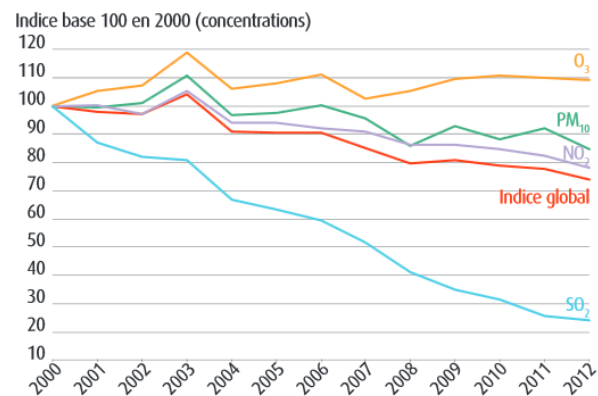
Évolution de la consommation d'espace par l'habitat et le secteur tertiaire



(4) Promotion de la santé et du bien-être, lutte contre les pollutions, risques et nuisances.

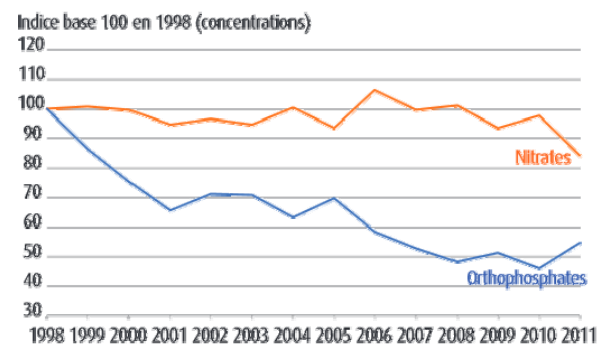
Pollution de l'air en milieu urbain

Évolution de l'indice de la pollution de l'air



Pollution des cours d'eau

Évolution de la pollution des cours d'eau par les nitrates et les phosphates



b) Enjeux du territoire de Rosny-sous-Bois

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement permet de définir les enjeux environnementaux locaux auxquels le PLU de Rosny-sous-Bois doit aussi répondre :

(1) Atténuer les fortes coupures urbaines

Le territoire de Rosny-sous-Bois est marqué par un relief marqué : le centre-ville de Rosny-sous-Bois est enclavé dans un vallon entre le plateau de Romainville et le plateau d'Avron. Les coteaux abrupts sont un frein naturel aux déplacements actifs.

Ces obstacles sont encore accentués par les infrastructures majeures, autoroutières (A3, A86, A103) et ferroviaires, qui ont été installées au pied des plateaux. En outre, les grandes emprises commerciales étanches (centre commercial Domus, centre commercial Rosny 2) constituent d'autres obstacles qui se surajoutent au relief et aux infrastructures.

Ainsi, le territoire communal est segmenté. Ses quartiers sont isolés les uns des autres, et il est séparé au nord de Noisy-le-Sec et Bondy, et dans une moindre mesure, de Villemomble.

L'amélioration du lien entre les quartiers de Rosny-sous-Bois, notamment pour les modes actifs, est un enjeu pour son projet urbain

(2) Lutter contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain

Malgré 36 ha d'espaces verts publics, 32ha de terrains de sport, plaine de jeux, golf, et ne nombreux cœurs d'îlots dans le tissu pavillonnaire, Rosny-sous-Bois souffre particulièrement du phénomène d'îlots de chaleur urbain, de par sa position dans une cuvette, l'importance des infrastructures routières et ferroviaires, et des zones commerciales sans végétation. La lutte contre ce phénomène passe par le développement de la végétation dans les zones commerciales, et par une intégration paysagère et végétale des infrastructures.

En outre, le territoire de Rosny-sous-Bois occupe une position en tête de bassin à cheval sur deux bassins versants très contraints par l'urbanisation. En particulier le bassin versant de la Vieille Mer, qui constitue l'ossature de pratiquement tout le territoire de la Seine-Saint-Denis, a une forme qui le rend particulièrement sensible aux inondations pluviales.

La maîtrise des ruissellements urbains passe par une gestion intégrée à la parcelle, incluant la restitution de la capacité d'infiltration des sols et la création d'espaces de rétention diffus.

Le maintien et l'augmentation de la superficie d'espaces verts publics et privés à Rosny-sous-Bois est un enjeu pour son projet urbain.

(3) Résorber les discontinuités de la trame écologique

Au sein de Rosny-sous-Bois, le bois des Charcalets se situe à la convergence de 2 continuités écologiques franciliennes importantes, qui relient notamment les noyaux du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis : une continuité nord-sud le long de la Corniche des Forts, et une continuité est-ouest entre le coteau d'Avron et le parc des Beaumonts à Montreuil.

Cependant, les coupures liées aux infrastructures et la carence relative du territoire en espaces verts nuisent à leur bon fonctionnement.

Le renforcement de ces continuités écologiques au sein de Rosny-sous-Bois est un enjeu pour son projet urbain.

La réponse à cet enjeu local rejoint l'enjeu global « Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et restauration des continuités écologiques ».

2. UN PROJET URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

a) Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces vert et continuités écologiques

Le renforcement du réseau écologique sur le territoire implique deux grandes ambitions, s'imbriquant l'une à l'autre :

- la conservation des espaces naturels et agricoles ceinturant le tissu urbanisé,
- le maintien des éléments de nature en ville, au cœur de l'espace urbanisé, participant au cadre de vie privilégié.

(1) La préservation des espaces ouverts

Les documents supra-communaux posent le principe de protection des espaces naturels.

Le SDRIF identifie au titre des espaces verts et espaces de loisir, le parc des coteaux d'Avron, le parc de la Boissière, ainsi que le golf et le bois des Charcalets, dans l'objectif de les préserver de l'urbanisation en assurant leur intégrité, tout en permettant l'accès du public ;

Ces espaces sont préservés au PADD, qui affirme l'objectif de sauvegarder les parcs et espaces verts urbains.

La ville porte en outre son ambition de mise en valeur du patrimoine naturel sur le parc Jean Decesari, site stratégique en position relais entre les coteaux d'Avron et la corniche des Forts.

(2) La prise en compte et le renforcement des continuités écologiques

La richesse des milieux naturels est également nourrie par l'existence de continuités écologiques que le PADD entend préserver et renforcer.

Des circulations potentielles d'espèces animales ont été identifiées sur le territoire communal, par le SDRIF et le SRCE, notamment le long de la corniche des Forts et entre celle-ci et les coteaux d'Avron.

Le PADD repère ces continuités et les complète par un projet de réseau de « promenades vertes », qui mailleront le territoire communal.

(3) La valorisation de la « nature en ville »

Le PADD souligne la nécessité de préserver, outre les espaces naturels remarquables, la nature ordinaire en ville, garante du bon fonctionnement des continuités écologiques.

Ainsi, il entend conforter les espaces verts urbains et les jardins privés et encourager des plantations de qualité.

b) Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES

Rosny-sous-Bois est marqué par la part importante des déplacements motorisés individuels du fait notamment de voie de transit intercommunal telle que la RD86 (ex-RD186) et malgré la présence de deux gares ferroviaires.

Les pratiques de mobilité y sont donc relativement émettrices de GES.

Le PADD met donc l'accent sur les déplacements et la mobilité.

Il entend impulser une intensification urbaine centrée sur les gares et les futures stations de métro, par la densification et l'extension du centre-ville existant et l'affirmation de la mixité fonctionnelle des quartiers, afin de réduire l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens et de favoriser l'utilisation des transports en commun. Il entend réorganiser les cheminements en faveur des modes doux et pour un meilleur rabattement modal vers les transports en commun.

En complément, le PADD met en avant la question de la performance énergétique du bâti : performance du bâti neuf, rénovation énergétique de l'ancien, mis en place de la géothermie.

c) La prise en compte du principe de prévention

L'environnement de Rosny-sous-Bois est marqué par la présence d'infrastructures majeures : autoroutes, voies ferrées, qui occasionnent des nuisances sonores et des pollutions importantes, et génèrent un risque lié au transport de matières dangereuses.

Rosny-sous-Bois compte en outre 7 établissements (ICPE) qui génèrent des nuisances ou un risque de pollutions. Enfin, la géologie rosnéenne occasionne des risques de deux natures : effondrement d'anciennes carrières de gypse, et retrait-gonflement des argiles.

Pour résorber les nuisances liées aux activités et aux infrastructures, le PADD entend impulser la mutation d'une partie des zones d'activités du territoire vers des zones urbaines mixtes et favoriser l'intégration paysagère et viaire des infrastructures. L'amélioration du maillage doux et du rabattement modal, le développement des NTIC, vont contribuer à réduire les besoins en déplacements et donc, les nuisances routières.

La prévention des risques et aléas géologique, et des risques et nuisances technologiques résiduels relève essentiellement de la mise en œuvre de procédés constructifs adaptés.

Le PADD ne traite donc pas explicitement des ces domaines, qui ne relèvent pas d l'urbanisme réglementaire.

d) Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

Rosny-sous-Bois occupe une position en tête de bassin sur des réseaux hydrographiques urbains très contraints et particulièrement sensibles au débordement à l'aval par temps de pluie.

Le PADD pose l'objectif de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales le plus en amont possible, afin d'éviter d'aggraver les dysfonctionnements constatés en aval.

En outre, les orientations prises en faveur de la réduction des GES vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air. Enfin, la prise en compte du principe de prévention va contribuer à préserver le sol et le sous-sol des pollutions.

3. UN PROJET URBAIN QUI REpond AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX LOCAUX

Outre l'enjeu local sur la résorption des discontinuités de la trame écologique, dont la réponse est synergique avec l'enjeu global « La prise en compte et le renforcement des continuités écologiques », le PLU de Rosny-sous-Bois répond spécifiquement aux deux autres enjeux locaux du territoire.

a) Atténuation des coupures urbaines

Le territoire de Rosny-sous-Bois est marqué par des coupures urbaines importantes dues aux infrastructures et aux grandes emprises commerciales.

Le PADD entend résorber ses coupures, par une meilleure intégration paysagère des infrastructures et une amélioration des franchissements : le support de la future « promenade culturelle » au niveau du centre-ville, la passerelle entre Domus et Rosny 2, requalification du franchissement de l'A86 par la RN302...

En outre, l'aménagement des abords des futures stations de métro « Londeau Domus » et « Rosny Bois-Perrier » sera l'occasion de mieux intégrer les 2 centres commerciaux dans le tissu urbain.

b) Lutte contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain

Malgré de vastes espaces verts publics et les nombreux jardins privés, Rosny-sous-Bois connaît localement un phénomène d'îlot de chaleur urbain, de par la présence de larges espaces dépourvus de toute végétation : autoroutes, centres commerciaux et zones d'activité, centre-ville ancien.

En outre, dans le système hydraulique contraint de la Seine-Saint-Denis, la ville doit participer à la bonne gestion des eaux pluviales.

Le PADD entend mettre en place des mesures de gestion des eaux pluviales, adaptées à chaque quartier, pour gérer le risque d'inondation urbaine.

Le PADD pose en outre l'objectif de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales le plus en amont possible, afin d'éviter d'aggraver les dysfonctionnements constatés en aval.

La réponse à cet enjeu passera essentiellement par une logique réglementaire, protégeant les cœurs d'îlots verts, réglementant le traitement des espaces libres et limitant le débit des rejets pluviaux au réseau.