

# Modification n°1

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



# 1.4



# PLU

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

## 1.4. RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 4 : RESUME NON TECHNIQUE

### Rapport modifié

## Sommaire du résumé non technique

<b>1. Synthèse de l'état des lieux du territoire communal</b> .....	<b>3</b>
<b>a) Diagnostic urbain</b> .....	<b>3</b>
(1) Cadre morphologique .....	3
(2) Cadre sociodémographique .....	3
(3) Cadre économique .....	3
(4) Déplacements .....	3
<b>b) État initial de l'environnement</b> .....	<b>4</b>
(1) Présentation des données .....	4
(2) Analyse des données et enjeux environnementaux .....	4
<b>2. Présentation de la révision du PLU</b> .....	<b>5</b>
<b>a) PADD</b> .....	<b>5</b>
<b>b) Choix retenus pour établir le PADD au regard de l'environnement</b> .....	<b>5</b>
<b>c) Dispositions réglementaires</b> .....	<b>6</b>
(1) OAP .....	6
(2) Règlement et plan de zonage .....	7
(3) La préservation renforcée du patrimoine .....	12
(4) Les emplacements réservés .....	12
<b>3. Synthèse de l'évaluation environnementale</b> .....	<b>13</b>
<b>a) Méthode d'évaluation</b> .....	<b>13</b>
<b>b) Évaluation du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>13</b>
(1) Évaluation du PADD .....	13
(2) Évaluation des OAP .....	14
(3) Évaluation de la partie réglementaire .....	14
(4) Évaluation au regard du site Natura 2000 .....	14
(5) Mesures compensatoires et procédure de suivi .....	15

## 1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

### a) Diagnostic urbain

Le diagnostic dresse un portrait du territoire et dégage les problématiques et enjeux morphologiques et sociodémographiques et économiques de Rosny-sous-Bois et en matière de déplacements.

#### (1) Cadre morphologique

Les constats et enjeux morphologiques du territoire :

- un site géographique exceptionnel, bénéficiant d'une desserte renforcée qui place Rosny au cœur de la métropole,
- un patrimoine architectural à valoriser,
- des entrées de ville à restructurer,
- un pôle économique d'échelle régionale dont il faut améliorer l'image dans la ville.

#### (2) Cadre sociodémographique

Rosny-sous-Bois est une commune encore jeune et nataliste, de plus en plus attractive pour les jeunes ménages, seuls ou sans enfants, toutefois engagée dans les grandes mutations démographiques contemporaines que sont le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages. La commune est ainsi confrontée à un double enjeu : répondre aux besoins des jeunes habitants, notamment ceux en âge d'être scolarisés qui ont vu leur nombre fortement progresser depuis 1999, et répondre aux besoins des personnes âgées qui peuvent nécessiter un accompagnement sur différents plans (social, logement...).

Ces deux phénomènes conjugués pèsent fortement sur les services et les équipements de la ville et doivent être considérés conjointement pour garantir l'accès de tous aux services publics.

De plus, le profil actuel de la population suppose de favoriser la production d'une offre de logements diversifiée afin de permettre au plus grand nombre de réaliser un parcours résidentiel ascendant : une offre de logements adaptée pour répondre aux besoins des familles comme des petits ménages, et adaptable pour garantir aux personnes âgées une accessibilité permanente des logements.

#### (3) Cadre économique

Les enjeux économiques s'articulent autour de :

- la diversification de l'emploi, en s'appuyant sur les infrastructures existantes et futures,
- la création d'une synergie entre les différents espaces économiques du Nord de la commune qui fonctionnent aujourd'hui indépendamment sur le plan urbain,
- le redéploiement d'un axe commercial dynamique et vivant autour de l'axe médian rosnéen du cœur de ville et la redynamisation des pôles secondaires commerciaux

#### (4) Déplacements

Le diagnostic dégage les grands enjeux en matière de déplacements pour le territoire :

- prévoir une place à l'ensemble des déplacements constitutifs de la ville durable, en organisant l'intermodalité des transports en commun et les liaisons inter-quartier autour des pôles-gares, en développant le maillage du territoire par l'aménagement de promenades piétonnes et le réseau de pistes cyclables, sa qualité et sa signalétique, et en réfléchissant au traitement des abords et à la mutation des grosses infrastructures routières et ferrées, qui marquent fortement le territoire communal,
- tendre vers un développement urbain harmonieux et contrôlé du fait de la nouvelle attractivité du territoire en équilibrant, à travers, les nouveaux programmes le rapport emploi/habitat pour tendre vers 1 à l'échelle communale et en organisant la densité et la mixité des fonctions à proximité des gares tout en ayant le souci de préserver les zones pavillonnaires plus éloignées.

## b) État initial de l'environnement

### (1) Présentation des données

L'état initial de l'environnement dresse un portrait environnemental du territoire de Rosny-sous-Bois.

Le territoire de Rosny-sous-Bois est situé dans une cuvette encadrée par la butte de Romainville à l'ouest, sur les pentes de laquelle se développent la corniche des Forts, support d'une continuité écologiques d'intérêt régional, et le plateau d'Avron à l'est, qui accueille des milieux naturels remarquable (Site Natura 2000)

En termes de fonctionnement urbain, le territoire est marqué par la voiture, du fait des infrastructures importantes qui le traversent (A3, A86, A103, RD86...) et malgré la présence de 2 gares relativement bien desservies. Un nombre significatif de logements requiert une rénovation énergétique pour réduire leurs émissions de GES.

Une large part du territoire souffre d'un risque de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières de gypse.

Il est aussi marqué par les nuisances induites par l'intense circulation sur les autoroutes, et, sur les coteaux, par l'instabilité des sols liés aux argiles gonflantes.

### (2) Analyse des données et enjeux environnementaux

Le rapport de présentation intègre un état des lieux actualisé reprenant tous les thèmes environnementaux du territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions et nuisances.

Cet état des lieux permet de dégager les enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire, au regard desquels le projet de PLU a été élaboré. Ils sont au nombre de deux :

1. Atténuation des coupures urbaines
2. Lutte contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain

Chaque enjeu est décliné en objectifs et en actions à mettre en œuvre sur le territoire pour participer à son évolution positive, au regard de ses caractéristiques propres et de la situation planétaire et nationale, ainsi que des ambitions fixées à ces deux échelles par les autorités et tout particulièrement au cours du Grenelle de l'environnement.

## 2. PRESENTATION DE LA REVISION DU PLU

### a) PADD

Le PADD répond aux enjeux dégagés dans le diagnostic par trois orientations générales, déclinées en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre pour les 10-15 prochaines années :

- Poursuivre un développement équilibré et durable : une ville responsable et dynamique : une ville responsable et dynamique
  - préserver les équilibres sociaux et démographiques, en poursuivant un objectif de production de 325 logements par an, en mettant en œuvre notamment les secteurs opérationnels à proximité des secteurs desservis par les transports en commun,
  - valoriser le rayonnement commercial de Rosny-sous-Bois et diversifier l'activité économique
  - maintenir une offre et une qualité de service aux habitants, en développant la cohérence et la synergie des équipements et en préservant et revitalisant le commerce,
- Valoriser le cadre de vie : une ville attractive
  - une ville verte confortée par la mise en valeur et le développement des différents espaces végétalisés de la ville,
  - une ville patrimoniale et culturelle, en assurant notamment la préservation et la mise en valeur des éléments significatifs du patrimoine urbain,
  - une ville agissant vers la réduction des consommations énergétiques du bâti,
- Faciliter les déplacements : une ville connectée
  - intégrer les infrastructures de communication au paysage et améliorer le plan de circulation,
  - développer les différents modes de déplacements doux,
  - organiser la mobilité autour des transports en commun,
  - restructurer et requalifier les entrées de ville.

### b) Choix retenus pour établir le PADD au regard de l'environnement

La prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme est un impératif scientifique, et une obligation réglementaire. L'élaboration du PADD de Rosny-sous-Bois s'est donc attachée à répondre aux enjeux environnementaux globaux et locaux :

- **Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces vert et continuités écologiques**
- **Lutte contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain**

Le PADD repère et affirme la nécessaire préservation des espaces naturels et de leur fonctionnalité, appuyée sur les continuités écologiques et les espaces de nature ordinaire.

Le PADD pose l'objectif de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales, permise par la plantation des parcelles et la réduction du ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et la protection de la végétalisation participent à la lutte contre les îlots de chaleur.

- **Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES**

Le PADD entend impulser une intensification urbaine autour des transports en commun articulée avec un développement des circulations douces. Le PADD affirme l'ambition d'améliorer la performance énergétique du parc bâti.

- **Atténuation des coupures urbaines**

Le PADD entend résorber les coupures urbaines liées aux infrastructures et aux grandes emprises, par une meilleure intégration paysagère et par l'amélioration des franchissements

- **Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol**
- **La prise en compte du principe de prévention**

Ces enjeux bénéficient des actions répondant aux enjeux « Lutte contre les îlots de chaleur et contre le ruissellement urbain » et « Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES ».

### c) Dispositions réglementaires

#### (1) OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Etablies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles " comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ".

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de constructions et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP.

Le PLU révisé introduit trois orientations d'aménagement et de programmation :

- l'OAP " Secteur Nord "

La nouvelle desserte en transports en commun et l'accessibilité renforcée qu'offrira le prolongement de la ligne 11 du métro au secteur Nord de Rosny a conduit le PADD à identifier cet espace comme secteur de développement préférentiel de Rosny-sous-Bois.

L'OAP vise à accompagner la mutation que connaîtra le secteur nord dans les prochaines années d'une restructuration des espaces publics et des circulations dans le secteur nord pour une meilleure cohérence des espaces qui le composent.

Elle comporte un volet spécifique au 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.

- l'OAP " Trame verte "

L'OAP " Trame verte ", qui couvre la totalité du territoire communal, définit des mesures qui, en complément de la protection de la trame verte par le zonage et le règlement, 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 des espaces publics créés ou requalifiés dans le cadre des projets urbains.

- l'OAP " Développement des quartiers mixtes "

L'OAP couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune en poursuivant deux objectifs :

- en limitant la taille des opérations de logement et en incitant une diversité des signatures architecturales entre les unités d'un même programme,
- en incitant à l'architecture bioclimatique,

## (2) Règlement et plan de zonage

## (a) Présentation des zones urbaines du PLU

Zones et secteurs	Objectifs et principes réglementaires
<b>La zone UA couvre le centre-ville élargi de la commune et compte six secteurs dédiés aux sites de développement ou de renouvellement urbain.</b>	
<b>zone UA</b> (hors secteurs) centre-ville élargi de la commune	<b>Objectif</b> : recherche d'un développement de l'offre de logements dans le centre-ville, tout en assurant un tissu plus aéré et moins imperméabilisé et une préservation du patrimoine <b>Principales règles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur <math>\leq</math> 23 m et R+5+A/C</li> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq</math> 15% de la superficie des terrains comportant des habitations, <math>\geq</math> 20% des autres terrains</li> <li>- espaces verts complémentaires <math>\geq</math> 10% de la superficie des terrains</li> <li>- mesures spécifiques dans les secteurs patrimoniaux et pour les bâtiments remarquables</li> <li>- servitude de mixité imposant au moins 30% de logements sociaux</li> </ul>
<b>secteur UAa</b> secteur Brément	<b>Objectif</b> : permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine <b>Principales règles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur <math>\leq</math> R+10 pour les programmes comportant de l'hébergement hôtelier, et <math>\leq</math> R + 8 pour les autres programmes</li> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq</math> 30% de la superficie des terrains comportant des habitations, <math>\geq</math> 20% des autres terrains (au sein de ce secteur, sont considérées comme étant de pleine terre les espaces composées de terre végétale sur au moins 1m de profondeur)</li> </ul>
<b>secteur UAb</b> secteur Casanova	<b>Objectif</b> : permettre la réalisation d'une opération dense <b>Principales règles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur <math>\leq</math> 19 m et R+5</li> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq</math> 30% de la superficie des terrains comportant des habitations, <math>\geq</math> 20% des autres terrains (au sein de ce secteur, sont considérées comme étant de pleine terre les espaces composées de terre végétale sur au moins 1m de profondeur)</li> </ul>
<b>secteur UAc</b> secteur Manouchian	<b>Objectif</b> : permettre la mutation du site pour la réalisation d'un programme de logements <b>Principales règles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur <math>\leq</math> 16 m et R+4,</li> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq</math> 30% de la superficie des terrains comportant des habitations, <math>\geq</math> 20% des autres terrains (au sein de ce secteur, sont considérées comme étant de pleine terre les espaces composées de terre végétale sur au moins 1m de profondeur)</li> </ul>
<b>secteur UAd</b> secteur Garnier	<b>Objectif</b> : Permettre une opération de renouvellement urbain <b>Principales règles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur <math>\leq</math> 23 m et R+6,</li> </ul> espaces verts de pleine terre $\geq$ 15% de la superficie des terrains comportant des habitations, $\geq$ 20% des autres terrains (au sein de ce secteur, sont considérées comme étant de pleine terre les espaces composées de terre végétale sur au moins 1m de profondeur).
<b>secteur UA1</b> secteur Coteaux Beauclair <b>îlot Louise Michel</b>	<b>Objectif</b> : permettre la mutation <del>du site</del> <b>de ces deux sites</b> pour la réalisation d'un programme de logements et d'activités <b>Principales règles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq</math> 15% de la superficie du terrain, <b>excepté pour les projets mixtes comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500m<sup>2</sup> (30% de la superficie du terrain pour ces projets doivent être traités</b></li> </ul>

**en espaces végétalisés complémentaires).**

- dispositif réglementaire souple complété par l'OAP

**secteur UAr2 et sous-  
secteur UAr2a**  
secteurs de la Mare  
Huguet

**Objectif :** permettre la réalisation d'une opération mixte et dense

**Principales règles :**

- hauteur  $\leq 23$  m et R+5+A, majorée d'un niveau dans le secteur UAr2a, situé au contact de la voie ferrée,
- espaces verts de pleine terre  $\geq 15\%$  de la superficie des terrains comportant des habitations,  $\geq 20\%$  des autres terrains (au sein de ces secteurs, sont considérées comme étant de pleine terre les espaces composées de terre végétale sur au moins 1m de profondeur)

La **zone UB** est créée par le PLU2 pour couvrir les tissus 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. Elle comprend un **secteur UBa** aux règles de hauteur particulières, dédié au tissu situé le long de la ZAC Mare Huguet et au tissu bordant les avenues Jean Jaurès et du Général Leclerc.

**zone UB**  
zones de transition

**Objectif :** engager une densification préférentielle des abords des grands axes en reconstituant des fronts urbains tout en gérant les transitions entre secteurs pavillonnaires et secteurs de développement

**Principales règles :**

- principe de hauteur dégressive
  - **hauteur en front de rue et/ou des emprises publiques jusqu'à 20 m à partir de l'alignement :**
    - **zone UB** (hors secteur) :  $H \leq 19$  m au faitage /  $H \leq 16$  m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et six niveaux maximum avec dernier niveau en attique ;
    - **secteur UBa** :  $H \leq 16$  m au faitage /  $H \leq 13$  m à l'égout ou au sommet de l'acrotère et maximum cinq niveaux, avec dernier niveau en attique ;
  - **hauteur vers l'arrière des parcelles :** jusqu'à 45 m à partir de l'alignement :  $H \leq 13$  m au faitage /  $H \leq 10$  m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et maximum quatre niveaux ; au-delà :  $H \leq 9$  m au faitage /  $H \leq 7$  m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et maximum trois niveaux
- emprise au sol  $\leq 60\%$  de la superficie des terrains
- espaces verts de pleine terre  $\geq 25\%$  de la superficie des terrains
- espaces verts complémentaires  $\geq 20\%$  de la superficie des terrains
- mesures spécifiques dans les secteurs patrimoniaux et pour les bâtiments remarquables

**secteur UBa**  
tissu compris entre  
l'avenue Jean Jaurès et  
la Mare Huguet / tissu  
bordant l'avenue du  
Général Leclerc

La **zone UC** correspond aux secteurs présentant une dominante d'habitat collectif (secteur Bois Perrier, quartier de la Boissière, secteur Pré Gentil, ensembles collectifs du quartier de la Justice) et comprend un **secteur UCa**, dédié au quartier du Fort de Rosny et un **secteur UCb**, dédié au tissu d'habitat collectif sur la rive Est de la rue Jean Mermoz

**zone UC**  
Secteurs d'habitat  
collectif

**Objectif :** permettre la réalisation d'opérations denses tout en assurant une certaine aération du tissu bâti

**Principales règles :**

**secteur UCa**  
Fort de Rosny

- hauteur  $\leq R+6$  en zone UC et  $R+4$  en secteur UCa (reprise du PLU1)
- emprise au sol  $\leq 60\%$  de la superficie des terrains
- espaces verts de pleine terre  $\geq 40\%$  de la superficie des terrains comportant des habitations et  $\geq 30\%$  en secteur UCb,  $\geq 20\%$  des autres terrains
- espaces verts complémentaires  $\geq 10\%$  de la superficie des terrains

**secteur UCb**  
Rue Jean Mermoz

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, le **secteur UDb**, spécifique au secteur du Plateau d'Avron.

<p><b>zone UD</b> zones pavillonnaires</p>	<p><b>Objectif</b> : conserver et préserver les secteurs pavillonnaires</p> <p><b>Principales règles</b> :</p> <p><b>Principales règles (hors secteur UDa)</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>principe de hauteur dégressive en zone UD et secteur UDb</u> :</li> <li>· <b>hauteur en front de rue et/ou des emprises publiques jusqu'à 20 m à partir de l'alignement</b> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>H \leq 9m</math> au faitage / <math>H \leq 7m</math> à l'égout du toit ou à l'acrotère, et trois niveaux maximum avec dernier niveau en attique ou en comble (R+1+A / C) ;</li> </ul> </li> <li>· <b>hauteur vers l'arrière des parcelles</b> : au-delà de 20 m à partir de l'alignement : <math>H \leq 7m</math> au faitage / <math>H \leq 4m</math> à l'égout du toit ou à l'acrotère, et maximum deux niveaux avec dernier niveau en attique ou en comble (R+A / C) ;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur en secteur UDa : <math>H \leq 13m</math> au faitage / <math>H \leq 10m</math> à l'égout du toit ou à l'acrotère, et quatre niveaux maximum (R+3)</li> <li>- emprise au sol <math>\leq 40\%</math> de la superficie des terrains</li> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq 40\%</math> de la superficie des terrains</li> <li>- espaces verts complémentaires <math>\geq 10\%</math> de la superficie des terrains</li> <li>- mesures spécifiques dans les secteurs patrimoniaux et pour les bâtiments remarquables</li> <li>- servitude de mixité imposant au moins 30% de logements sociaux</li> </ul>
<p><b>secteur UDa</b> Fort de Rosny Sud de l'avenue de la République</p>	
<p><b>secteur UDb</b> secteur du Plateau d'Avron</p>	

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 et qui comprend un sous-**secteur UFa1** dédié à la partie dominante commerciale du parc d'activité ; et la zone de la Garenne et le **secteur UFr**, dédié à la partie commerciale de Coteaux Beauclair

<p><b>zone UF</b> Zones économiques</p>	<p><b>Objectif</b> : permettre le développement de l'activité économique</p> <p><b>Principales règles</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteurs variant selon les zones d'activités (reprise du PLU1)</li> <li>- emprise au sol <math>\leq 25\%</math> de la superficie des terrains pour les entrepôts hors secteur UFr ; non réglementé pour les autres constructions</li> <li>- espaces verts de pleine terre <math>\geq 15\%</math> de la superficie des terrains en zone UFr, <math>\geq 20\%</math> en secteur UFa</li> </ul>
<p><b>secteur UFa et sous- secteur UFa1</b> PA Montgolfier et zone de la Garenne</p>	
<p><b>secteur UFr</b> Domus</p>	

Au sein des zones UA et UD, des périmètres de constructibilité limitée ont été arrêtés afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement particulières.

Les règles de construction qui en découlent, s'ajoutent aux règles des zones concernées :

Secteur	Limitation de la constructibilité	Durée
Secteur Grand Pré	Les constructions de plus de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites.	5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU
Secteur Plateau d'Avron	Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées dans la limite de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.	

### (b) La préservation de la trame verte

Le PLU2 assure une préservation des éléments naturels et paysagers de la commune, en articulant différents outils : zonage naturel et préservation au titre des éléments de paysage et des espaces boisés classés.

→ La zone naturelle

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 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, 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 : ferme pédagogique, projet de refuge SPA, service espaces verts de la Ville.

→ Les espaces boisés classés

Le classement des espaces boisés 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.

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,
- et substitue aux EBC du PLU1 couvrant le site Natura 2000 les jardins de la Boissière, le square Gardebled et le Parc Decesari, une protection au titre des éléments de paysage, plus adaptée à la nature de ces espaces, à leur gestion et à leur fréquentation par le public.

→ La préservation des éléments de paysage

Le PLU a la faculté de repérer les éléments qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique et de définir les prescriptions propres à assurer la protection des éléments identifiés.

Il instaure six catégories d'éléments de paysage :

Catégorie d'élément de paysage	Mesures
<b>Site Natura 2000</b> Type d'espaces protégés : périmètre Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"><li>- inconstructibilité du site</li><li>- obligation de maintien d'espaces ouverts et buissonnants, et de constitution de franges boisées et de lisières</li></ul>
<b>Espaces paysagers</b> Type d'espaces protégés : jardins de la Boissière, diapason de la Boissière, mail du centre-ville, boisements du golf de Nanteuil, square Gardebled, Parc Decesari	<ul style="list-style-type: none"><li>- inconstructibilité à l'exception des aménagements liés à l'accueil du public,</li><li>- préservation de la dominante végétale,</li><li>- préservation des boisements</li></ul>
<b>Squares</b> Type d'espaces protégés : squares du quartier Bois Perrier, du centre-ville, de la Boissière, du quartier du Pré Gentil, du quartier de la Justice	<ul style="list-style-type: none"><li>- inconstructibilité à l'exception des aménagements liés à l'accueil du public,</li><li>- préservation de la dominante végétale,</li></ul>

**Cœurs d'îlots**

Type d'espaces protégés : ensemble des jardins remplissant les trois critères définis : position, dimension, forme

- 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 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les piscines sous réserve que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines
- maintien en espaces de pleine terre,
- préservation des boisements,
- perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative (8cm)

**Alignements d'arbres**

Type d'éléments protégés : alignements d'arbres qui structurent la trame urbaine

- alignements protégés :
- préservation du principe de plantation (mais gestion des plantations possibles)
- alignements à conforter :
- préservation du principe de plantation (mais gestion des plantations possibles) et réalisation de plantations pour conforter l'alignement
- alignements à créer :
- obligation de plantations d'arbres, dans une logique d'alignement

**Arbres remarquables**

Type d'éléments protégés : arbre ou groupe d'arbres d'intérêt paysager présentant au moins un des critères définis

- interdiction de l'abattage des arbres (exception pour raisons phytosanitaires ou de sécurité)
- inconstructibilité dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier

### (3) La préservation renforcée du patrimoine

Pour répondre au PADD qui souligne la volonté de “ préserver et mettre en valeur les éléments significatifs de ce patrimoine urbain “, le PLU2 renforce le dispositif de préservation du patrimoine par rapport au PLU1 :

- ajustement des secteurs patrimoniaux (secteurs architecturaux et secteurs urbains et paysagers) pour renforcer leur pertinence,
- ajout de bâtiments remarquables à la liste des éléments repérés par le PLU1,
- renforcement des prescriptions réglementaires applicables aux bâtiments remarquables et aux secteurs patrimoniaux.

### (4) Les emplacements réservés

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 et le plan de circulation, anticiper l'arrivée des transports en commun et mettre en valeur et développer les différents espaces végétalisés dans la ville.

### 3. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

#### a) Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale, dont le contenu est défini par le code de l'Environnement.

L'objectif de l'évaluation est de prévenir les impacts environnementaux des documents et des décisions d'aménagement inhérentes expertisées dans leur ensemble et donc dans la somme de leurs incidences environnementales et de mettre en cohérence les choix avec les enjeux de constructibilité d'un territoire.

L'évaluation environnementale accompagne le projet de PLU, en évaluant *ex-ante* les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution.

Rosny-sous-Bois est un territoire urbanisé presque en totalité, qui comporte néanmoins de vastes milieux semi-naturels : corniche des Forts (golf, bois des Charcalets) et plateau d'Avron. Le plateau d'Avron est un des noyaux du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis.

L'évaluation environnementale a été demandée et rappelée dans le porté à connaissance de l'État (PAC).

Rosny-sous-Bois est soumis pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'Environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable du site Natura 2000 ZPS FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » désigné par arrêté interministériel du 26 avril 2006 au titre de la directive « Oiseaux »

Les enjeux de ce site sont conférés par la reproduction de 12 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », dont le Blongios nain, la Bondrée apivore, et Martin-pêcheur d'Europe et la Pie-grièche écorcheur, et d'un cortège d'habitats, d'espèces végétales et animales (hors oiseaux) des boisements et milieux humides inscrites en annexe I, II et IV de la directive « Habitats ».

L'évaluation environnementale du PLU de Rosny-sous-Bois s'appuie sur un diagnostic territorialisé et problématisé de l'ensemble du territoire, réalisé en étroite collaboration avec la ville, élus et services, et les services de l'État, pour appréhender sous différents aspects le territoire et définir au mieux les enjeux environnementaux. Elle est ensuite menée au regard des thèmes environnementaux à traiter dans un document d'urbanisme durable.

L'évaluation environnementale porte sur les enjeux du site Natura 2000, et plus largement sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble de la commune. L'évaluation est aussi une démarche d'accompagnement de l'élaboration du PLU, pour intégrer les enjeux environnementaux du territoire le plus en amont possible.

#### b) Évaluation du Plan Local d'Urbanisme

##### (1) Évaluation du PADD

Le PADD de Rosny-sous-Bois comporte 3 orientations générales, subdivisée en 10 axes.

- « I. Poursuivre un développement équilibré et durable : une ville responsable et dynamique »
- « II. Valoriser le cadre de vie : une ville attractive »
- « III. Faciliter les déplacements : une ville connectée »

Le PADD a une incidence positive sur l'environnement.

- Ses ambitions majeures portent sur les thèmes énergie/climat et les continuités écologiques.
- Il ne traite pas de la réduction des déchets. Néanmoins, la marge d'action d'un PLU sur les déchets est très réduite. Ce thème ne constitue légitimement pas une ambition du projet urbain. Pour autant, les nécessaires dispositions techniques sont abordées dans le règlement.

### (2) Évaluation des OAP

Le PLU comporte 3 OAP : 1 OAP sectorielle et 2 OAP thématiques :

- L'OAP « secteur Nord » : vise à définir les principes d'organisation et de fonctionnement pour accompagner la transformation du nord du territoire rosnéen suite à l'arrivée prochaine de la ligne 11 du métro.
- L'OAP « trame verte » porte sur la prise en compte de la trame verte et de la biodiversité dans le projet urbain.
- L'OAP « Développement des quartier mixtes », qui vise à permettre un parcours résidentiel complet pour les ménages, et la production de logements intégrant les principes bioclimatiques.

Les OAP ont une incidence globalement positive sur l'environnement.

Elles agissent principalement sur la mutation du système de déplacement en synergie avec le renforcement des continuités écologiques, à différentes échelles du territoire communal.

Ces actions ont des effets induits importants sur la nature et la maîtrise de l'énergie, et ainsi, sur les émissions des GES, les pollutions et les nuisances.

### (3) Évaluation de la partie réglementaire

La division du territoire en zone organise la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune et au sein de chaque zone.

Seules sont mises à l'écart les activités potentiellement génératrices de nuisances pour les riverains. Le maintien de commerces de proximité dans le centre-ville élargi est recherché. Les besoins en déplacement quotidiens s'en trouvent réduits.

La délimitation de la zone N et du secteur Nea préserve les espaces naturels remarquables.

Les dispositions sur les raccordements aux réseaux et la végétalisation des parcelles permettent la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et limitent la perte de biodiversité urbaine et les ruptures de continuités écologiques.

Les règles d'implantation et de gabarit sont de nature à permettre la densification du bâti, Notamment dans les secteurs de transition et les secteurs de grands ensembles.

Néanmoins, de vastes secteurs restent rattachés à la zone à vocation pavillonnaire à proximité de la gare de Rosny-sous-Bois et des emplacements des stations du futur tramway, dans l'attente notamment de l'aménagement du tramway.

Les normes de stationnement sont proportionnées au regard du taux de motorisation de la population actuelle et de la qualité de la desserte en transports en communs. Le PLU fixe des règles suffisantes pour la réalisation de places de stationnement cycles.

Ainsi, la partie réglementaire du PLU de Rosny-sous-Bois a une incidence globale positive sur l'environnement.

### (4) Évaluation au regard du site Natura 2000

La présente révision du PLU n'entraîne aucune incidence significative sur les sites Natura 2000 du territoire de Rosny-sous-Bois.

Le PADD, prolongé par les OAP, affirme une volonté de protection du patrimoine écologique et de sa fonctionnalité.

Le zonage et le règlement, respectent les habitats et espèces présents à Rosny-sous-Bois et aux abords.

#### **(5) Mesures compensatoires et procédure de suivi**

De nombreuses mesures sont déjà intégrées dans le PLU, grâce au mode d'élaboration du document, par aller-retour et amélioration itérative.

L'accompagnement par une Évaluation Environnementale a notamment permis le partage des enjeux environnementaux.

Néanmoins, certaines thématiques pourront être améliorées dans le temps : élargissement des zones denses à proximité des points d'accès aux transports en commun, réduction de la place de la voiture, travail fin sur l'enjeu de préserver le patrimoine urbain tout en permettant sa rénovation énergétique...

Les indicateurs de suivi sont complexes et à évaluer à des fréquences adaptées selon leur complexité.