

REGARD COMMUNAL SUR LE PLUi



SYNTHÈSE DE L'AMBITION DE LA COMMUNE

ENJEUX	OBJECTIFS
RENFORCER L'IDENTITÉ ROSNÉENNE ET LE MIEUX-VIVRE ENSEMBLE	<ul style="list-style-type: none">● Préserver la qualité du cadre de vie.● Consolider le caractère fédérateur de la centralité.● Relier les quartiers au centre et entre eux pour faciliter les échanges.● Travailler l'offre de services (santé, écoles, transports etc.) pour renforcer les polarités secondaires existantes et en créer de nouvelles.
LIMITER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none">● Maîtriser les hauteurs des constructions et leur insertion urbaine.● Prendre des mesures face à la pression foncière de plus en plus forte.● Préserver et élargir les zones pavillonnaires.
VALORISER LA RESSOURCE VÉGÉTALE COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ	<ul style="list-style-type: none">● Préserver les espaces verts existants au maximum et développer les îlots de fraîcheur.● Créer de nouvelles zones naturelles.● Viser le zéro artificialisation nette (ZAN).
RÉDUIRE LE TRAFIC ROUTIER	<ul style="list-style-type: none">● Maîtriser et endiguer le trafic de transit sur la commune source de nuisances multiples, dont santé publique.● Accompagner le développement des nouvelles mobilités et favoriser le report vers les transports en commun (Agenda 2030 et ZFE).
TIRER LE MEILLEUR PARTI DES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ	<ul style="list-style-type: none">● Accompagner l'évolution des zones commerciales suite aux enjeux environnementaux.● Mettre en avant la faible densité (relative) et la quantité de verdure et les développer comme une richesse.

L'OAP SOCLE ÉCOLOGIQUE ET SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

Elle vise à anticiper et limiter les effets du dérèglement climatique sur l'environnement, la santé et le bien-être grâce en particulier à des propositions visant à une meilleure préservation des sols, de la biodiversité et du cycle de l'eau.

L'OAP comporte deux axes majeurs déclinés en 54 prescriptions et 24 recommandations :

ENJEUX	OBJECTIFS	EXEMPLES DE PRESCRIPTIONS
PROTÉGER ET RENFORCER LE SOCLE ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE	Prise en compte des sols vivants	P1 Pour les nouvelles opérations d'aménagement créées à partir de l'approbation du PLUi, prévoir 30 % et tendre vers 40 % de sols non artificialisés ou renaturés à l'échelle de l'opération dans sa globalité.
	Protection de la biodiversité	P15/P16/P20 Dans les secteurs de renforcement écologique, autour des noyaux primaires de biodiversité et dans les corridors, les obligations de végétalisation sont renforcées pour tendre entre 30 et 40 %.
	Protection et valorisation des ressources en eau	P31 Faire revivre les cours d'eau enterrés, par une ouverture chaque fois que possible ; à défaut, les aménagements ne doivent pas contrarier une réouverture ultérieure des cours d'eau.
PROTÉGER LA SANTÉ ET LE BIEN-ÊTRE DE TOUS	L'atténuation et l'adaptation au dérèglement climatique	P36 Concevoir tout projet en prenant en compte les données environnementales et climatiques envisagées en 2050 (niveaux de référence).
	Le développement et l'enrichissement de l' offre de nature	P47/P48 Offrir de nouveaux espaces de nature accessibles au public et renforcer l'offre en espaces verts de proximité notamment dans les secteurs présentant un déficit.
	La prise en compte des nuisances	P53 Réduire l'impact réel et perçu des nuisances sonores dans les projets à proximité des axes routiers et ferrés, par la stratégie végétale et les formes urbaines (organisation du bâti et des pièces à vivre).

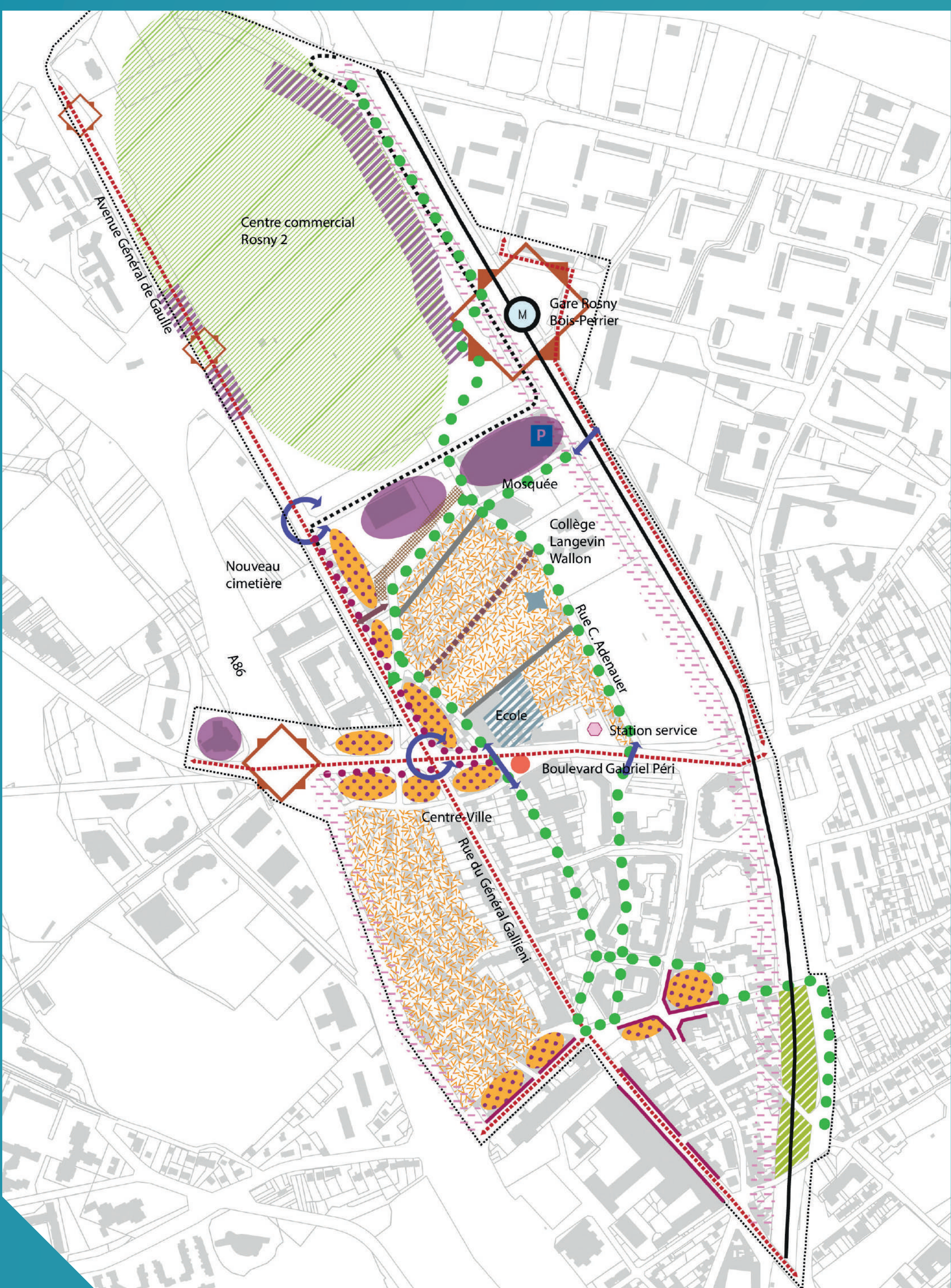
REGARD COMMUNAL SUR LE PLUi



LES OAP SECTORIELLES

Le PLUi prévoit 2 OAP sectorielles sur le territoire communal de Rosny-sous-Bois.

Secteur Grand Pré Ouest - Centre ville



L'OAP vise à renforcer le lien entre le pôle gare et le centre-ville. Le développement du secteur doit passer par une plus grande mixité d'habitats et d'usages, tout en permettant l'apaisement des flux et une meilleure porosité entre les deux quartiers ainsi que la préservation du caractère pavillonnaire et des cœurs d'îlots verts. La constitution d'un maillage de mobilités douces reliant le quartier Grand-Pré à la gare s'accompagnera de la végétalisation des espaces publics.

Secteur 4e zouave



Afin d'encadrer le développement et de favoriser la jonction entre le Bois des Charcalets et le golf, l'OAP prévoit l'aménagement de porosités dans les îlots de part et d'autre de la rue du 4^{ème} Zouaves, permettant les déambulations et la préservation des continuités de plein terre. Il s'agit également de revaloriser le Bois des Charcalets comme réservoir de biodiversité et lieu de promenade. Enfin, l'OAP prévoit d'apaiser la circulation dans le secteur en aménageant un réseau de mobilité active, et en créant une autre voie de circulation entre la rue du 4^{ème} Zouaves et la rue Maunoury pour décharger le transit.



Logements - Équipements - Projets

- Secteur pavillonnaire à préserver
- Secteur mixte (logements/activités)
- Mutation et intensification des opportunités foncières
- Secteur d'activités existantes ou à conforter
- Secteur d'équipements d'intérêt collectif à créer
- Équipement public (localisation indicative)
- Transition avec le tissu urbain existant
- Îlot en restructuration (Coallia, CNIR)
- Secteur de logements collectifs
- Restructuration du collège existant
- Secteur d'équipement d'intérêt collectif à requalifier



Économie - Commerces

- Linéaire RDC commercial à conforter
- Linéaire RDC commercial et services à créer
- Site d'activités
- Superstructures à démolir
- Secteur d'activités existantes ou à conforter
- Secteur de commerces



Paysages - Patrimoine - Forme urbaine

- Offrir des porosités vertes - Principe de perméabilité
- Cône de vue à préserver - Vues à préserver, à créer ou à mettre en valeur



Trame verte - Trame bleue / Gestion des eaux pluviales / Risques et nuisances

- Espaces verts à créer (couverture des voies ferrées à étudier avec la SNCF)
- Protection contre les nuisances sonores
- Lutte contre les îlots de chaleur urbains
- Liaison paysagère à conforter ou à créer
- Réservoir de biodiversité - Espaces boisés à requalifier
- Réservoir de biodiversité - Espaces verts existants à protéger
- Trame verte - valorisation des modes doux
- Sources, fontaines et puits



Mobilités - Coupures urbaines

- Parking souterrain à requalifier
- Entrée de ville, de site à valoriser, développer ou requalifier



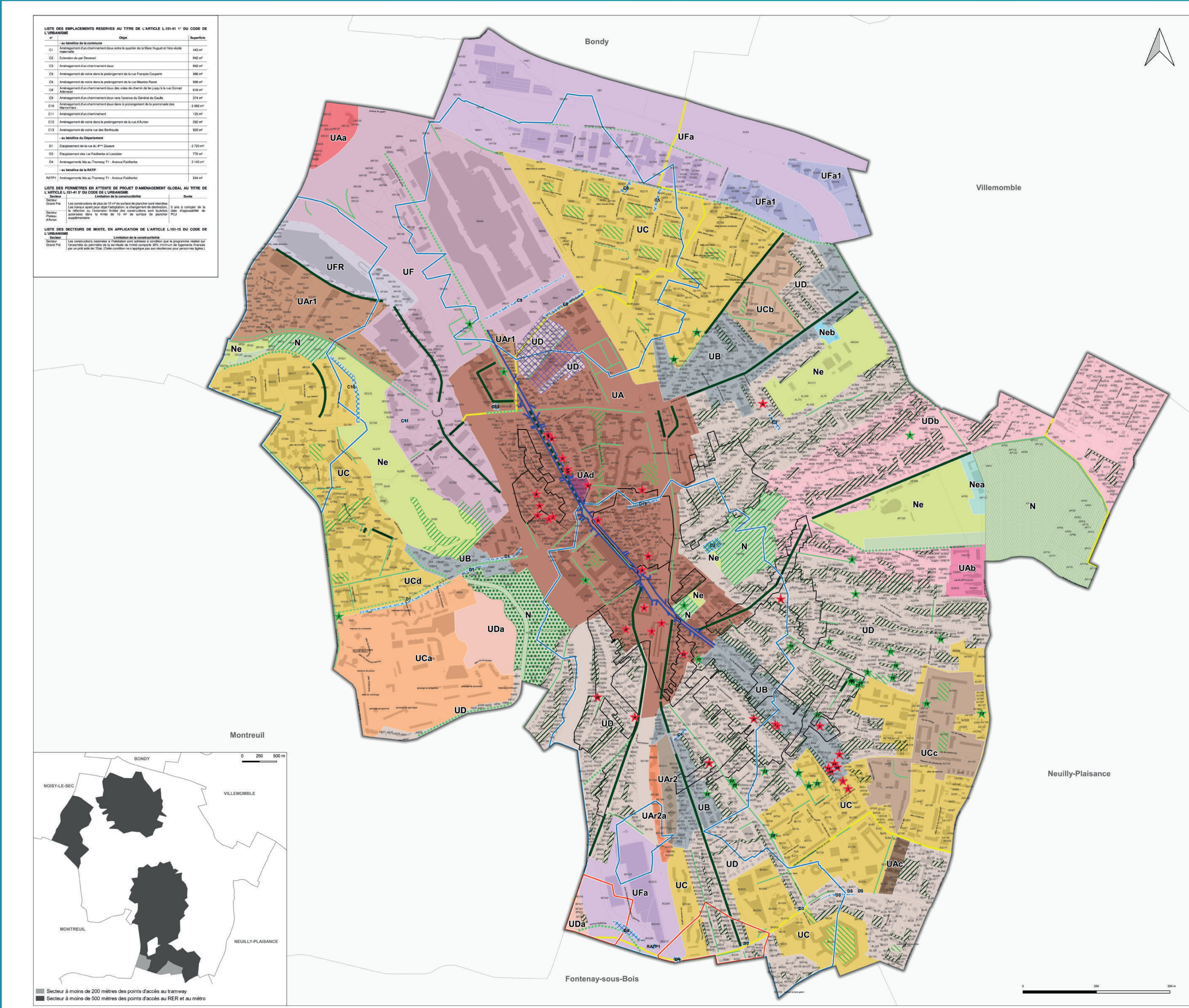
Carrefour

- Place à créer ou à requalifier
- Trame viaire existante
- Liaison douce à requalifier
- Ambiance de voirie partagée
- Liaison douce à créer
- Ambiance de voirie partagée
- Itinéraires cyclables à créer
- Franchissement à travailler

Fond de plan

- Limites communales
- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire

UN ZONAGE QUI PRÉSERVE LA CADRE DE VIE DE LA COMMUNE



- Limite de zones et secteurs**
 - Zone UA: Zone urbaine dédiée au centre-ville élargi et aux secteurs de renouvellement urbain
 - Secteur UAa: Secteur urbain dédié au quartier Brémont
 - Secteur UAb: Secteur urbain dédié au quartier Casanova
 - Secteur UAc: Secteur urbain dédié au quartier Mesak Marouchian et à l'îlot Louler Mores
 - Secteur UAd: Secteur urbain dédié à l'îlot Garner
 - Secteur UA1: Secteur urbain dédié au quartier Coteaux-Beaudart
 - Secteur UA2: Secteur urbain dédié au quartier de la Mare Hugot
 - Secteur UA2a: Sous-secteur urbain dédié à la partie ouest du quartier de la Mare Hugot
 - Zone UB: Zone urbaine de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires
 - Zone UC et secteur UC2: Zone urbaine dédiée aux quartiers principalement constitués d'habitat collectif
 - Secteur UC3: Secteur urbain dédié au quartier du Fort de Rosny
 - Secteur UC4: Secteur urbain dédié au tissu d'habitat collectif en rive est de la rue Jean-Mermoz
 - Secteur UC5: Quartier du Pré Gentil
 - Zone UD: Zone urbaine dédiée aux quartiers principalement pavillonnaires
 - Secteur UDa: Secteur urbain dédié au gîte du fort de Rosny et au sud de la rue de la République
 - Secteur UDb: Secteur urbain dédié aux coteaux du plateau d'Aurion
 - Zone UF: Zone urbaine dédiée aux espaces à vocation économique
 - Secteur UFa: Secteur urbain dédié au parc Mongelot et à la zone de la Caserne
 - Sous-secteur UFa1: Sous-secteur urbain dédié à la partie à dominante commerciale du parc Mongelot
 - Secteur UF2: Secteur urbain dédié à la partie à dominante commerciale de Coteaux-Beaudart
 - Zone N: Zone naturelle et forestière
 - Secteur Nb: Secteur naturel accueillant des équipements
 - Secteur Nea: Secteur naturel dédié à la ferme pédagogique et équipements et projets d'équipements corrigés
 - Secteur Neb: Secteur naturel accueillant un ouvrage du Grand Paris Express
- Élément de patrimoine et de paysage identifié**
 - Arbre remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme
 - Site Natura 2000 identifié au titre du L.111-23 du code de l'urbanisme
 - Espaces paysagers identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Espaces identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Couverts d'arbres identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme
 - Alignement d'arbres identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Alignement simple protégé
 - Alignement simple à conforter
 - Alignement simple à créer
 - Alignement double protégé
 - Alignement double à conforter
 - Secteur patrimonial (Secteur architectural ou secteur urbain ou paysager) identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - Bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Périmètre et linéaire particulier, emplacement réservé**
 - Servitude de mixité au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme
 - Périmètre en attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme
 - Secteur à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro
 - Secteur à moins de 200 mètres des points d'accès au tramway
 - Catégorie de transport de gaz à haute pression

Évolution des surfaces avant/après PLUi pour chaque zone

	PLU actuel (ha)	PLUi (ha)
Zones naturelles (N, NI, Nb, Na)	59,29	80
Zone de centralités urbaines	87,94	46
Zone de centres anciens	N'existait pas	8
Zone intermédiaire	24,10	17
Zone urbaine pavillonnaire	159,66	167
Zone de projet	N'existait pas	10
Zone de grands collectifs	133,29	137
Zone d'activités	127,33	119

Les évolutions effectuées dans le cadre du PLUi visent à :

- Élargir l'emprise des zones naturelles, en incluant les cimetières, la redoute du fort de Rosny et l'entonnement du métro (rues Hoffmann/Mermoz).
- Créer une zone de centre ancien afin de mieux protéger le tissu ancien du centre-ville.
- Étendre la zone pavillonnaire.
- Réduire les zones intermédiaires (notamment sur les avenues Kennedy, Jean Jaurès et rue du Général Leclerc) et les zones de d'habitat collectif (quartier du Pré Gentil) au profit, pour la plupart, d'un zonage pavillonnaire. Ce nouveau zonage protège ces pavillons et limite au maximum toute densification de la ville.