

Modification n°1

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

3



PLU

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

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Modificatif

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR NORD	4
1.1. Enjeux et objectifs (sans valeur réglementaire)	4
1.2. Principes d'aménagement	4
1.2.1. Les principes d'aménagement du secteur Nord	4
1.2.2. Les principes d'aménagement du secteur Coteaux Beauclair	7
II – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE	10
2.1. Enjeux et objectifs (sans valeur réglementaire)	10
2.2. Principes d'aménagement	10
III – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS MIXTES	13
3.1. Enjeux et objectifs (sans valeur réglementaire)	13
3.2. Principes d'aménagement	13
3.2.1. Périmètre de l'OAP	13
3.2.2. Principes	13

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 opérations de construction et d'aménagement, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR NORD

ENJEUX ET OBJECTIFS (SANS VALEUR RÉGLEMENTAIRE)

Le prolongement de la ligne 11 du métro va offrir une nouvelle desserte en transports en commun structurant et une nouvelle accessibilité à Paris au secteur Nord de Rosny. En limite de 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.

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. Au sein des emprises qui se dessinent, une ZAC est en cours : Coteaux Beauclair et un futur secteur d'aménagement est à l'étude : Grand Pré

Les principes d'aménagement du Secteur Nord doivent permettre de :

- organiser les déplacements doux, en direction des stations de transport en commun et des espaces commerciaux, en tenant compte des grandes coupures Nord-Sud liées aux infrastructures de transport (A86, N186, emprise ferrée) et de la topographie (corniche des forts) rendant les relations Est-Ouest compliquées,
- créer une synergie entre les centres commerciaux et le linéaire commercial du centre-ville,
- requalifier l'avenue du Général De Gaulle et améliorer son insertion urbaine,
- définir les principes d'aménagement du secteur Coteaux Beauclair, futur quartier mixte constituant le principal secteur de développement de l'offre de logement, notamment pour assurer son insertion dans les trames verte et de maillage doux.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR NORD

Les principes d'aménagement du secteur nord définis ci-dessous sont complétés par le schéma de principe de l'OAP.

Traitement des espaces publics

- Conforter ou restructurer le maillage structurant visant à mettre en synergie les espaces commerciaux du centre-ville et ceux des grands centres commerciaux,
 - . en améliorant le confort des cheminements, la gestion des livraisons et du stationnement, et en assurant une visibilité de la dynamique commerciale, sur l'ensemble des axes du maillage structurant,
 - . et en rénovant et transformant en boulevard urbain l'avenue du Général De Gaulle en supprimant son " autopont ",
- Rechercher la qualité des cheminements entre les pôles de commerces et d'activités, les zones d'habitation et les stations de transports en commun,
- Accompagner l'aménagement des cheminements d'une requalification des carrefours des grands axes, notamment le long du boulevard Gabriel Péri, afin de favoriser la circulation des piétons,
- Envisager la réalisation d'un aménagement (projet de passerelle modes actifs entre Domus et Rosny 2) entre la ZAC Coteaux Beauclair et la pointe Sud du futur site de maintenance et de remisage (SMR) permettant d'organiser les liaisons modes actifs de part et d'autre de l'A86, en permettant le franchissement des coupures et de renforcer les liaisons Est-Ouest,
- Envisager la rénovation du boulevard Gabriel Péri et de l'avenue Lech Walesa, afin d'accueillir un aménagement cyclable, et de concrétiser ainsi, l'objectif d'itinéraires structurants,
- Accompagner la construction des nouvelles stations de métro d'une création ou d'une requalification de l'espace public à proximité, en recherchant une amélioration de leur accessibilité et leur visibilité et la redéfinition du pôle multimodal lors de l'aménagement du parvis de la gare de Rosny-Bois-Perrier,

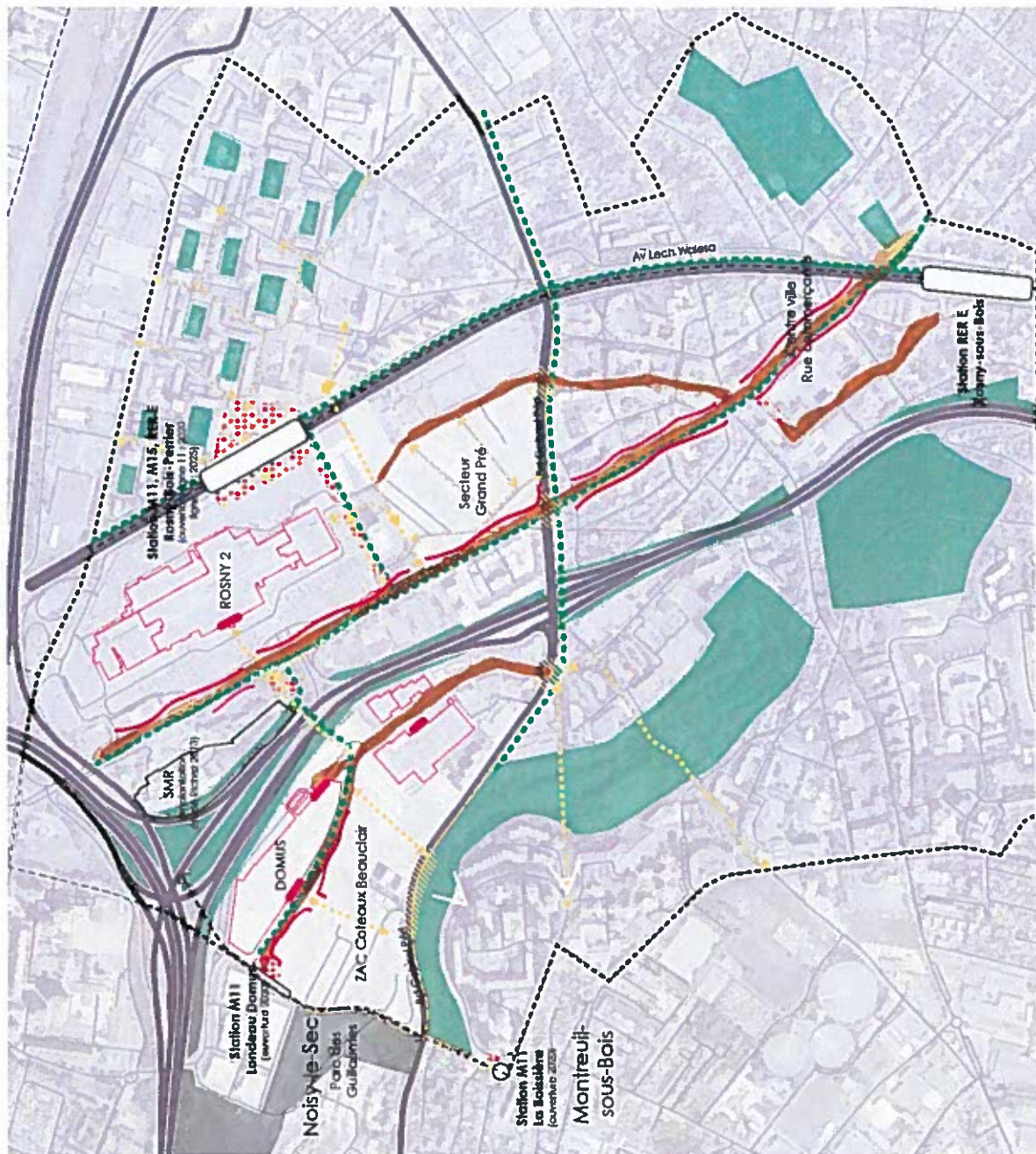
Mise en synergie des espaces commerciaux

- Rechercher l'implantation de commerces et d'équipements en rez-de-chaussée le long des axes identifiés sur le schéma de principe (liseré rouge) afin de favoriser une future expansion commerciale, et notamment :
 - . inscrire des commerces le long de l'avenue du Général de Gaulle, en continuité avec linéaires commerciaux existants entre Rosny 2 et le centre-ville,
 - . privilégier un linéaire de commerces et d'équipements en vis-à-vis du centre commercial DOMUS, sur la rue de Lisbonne,

Traitement des paysages et des espaces naturels

- Préserver les espaces de la «corniche des Forts», corridor écologique majeur à l'échelle de l'Ile-de-France, composé dans ce secteur, du parc de Nanteuil, du bois des Charcalets et du parc des Guillaume à Noisy-le-Sec,
- Conforter les larges vues qu'offre la corniche vers le centre de Rosny et le Nord du Bassin parisien,
- Accompagner la requalification des axes structurants par une renaturation du secteur Nord et du développement du maillage modes actifs,

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
Schéma de principes Secteur Nord



LÉGENDE PRESCRIPTIVE

..... Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Secteur Nord

Traitement des espaces publics

- Maillage structurant à conforter ou à requalifier
- Principe de liaison à créer ou à conforter
- Valorisation des modes doux le long des grands axes
- Carrefours à requalifier
- Création ou requalification de l'espace public

Mise en synergie des espaces commerciaux

Implantation de commerces et équipements en rez-de-chaussée des nouveaux programmes

Traitement des paysages et espaces naturels

- Espace vert à préserver ou requalifier
- Cône de vue à préserver
- Trame paysagère à créer ou à conforter

LÉGENDE INFORMATIVE

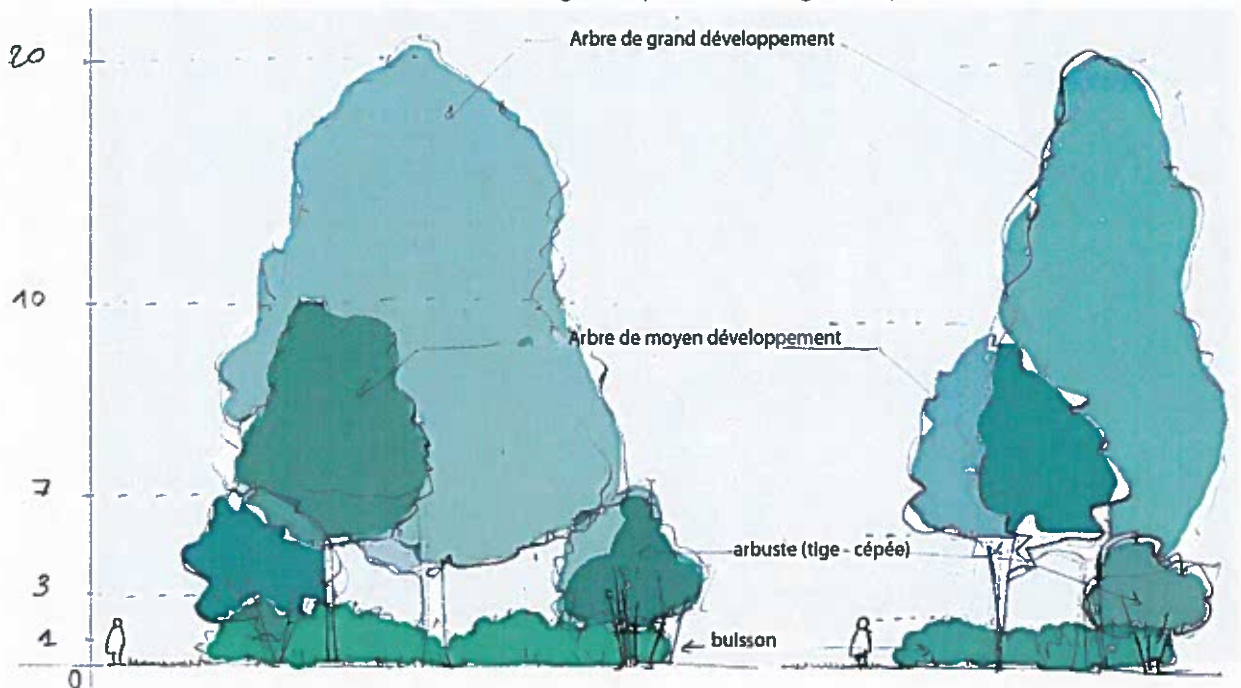
- Limites communales
- Futures stations M11 et M15 et gares RER E existantes
- Centre commercial important
- Entrées des espaces commerciaux existants
- Espaces verts des communes limitrophes

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR COTEAUX BEAUCLAIR

Les principes d'aménagement du secteur Coteaux Beauclair sont définis par le schéma de principe de l'OAP, complété par les définitions suivantes :

Corridor écologique : espace constitué :

- de la bande boisée et des bosquets existants à préserver
- et d'une bande boisée à créer d'au moins 20 m de large, composée d'une végétation pluristratifiée :



- sans obstacles physiques, c'est-à-dire :
 - . aucune nouvelle voirie routière et aucun bâtiment,
 - . des clôtures en serrurerie et sans soubassement maçonné.

Dans les espaces contigus au corridor écologique, chaque façade des bâtiments dont la hauteur excède 10 mètres doit avoir une longueur inférieure ou égale à 25 mètres.

Parc Habité :

- Principe de plantations :
 - . 50 % d'espaces verts au sol, au minimum aux 2/3 en pleine terre,
 - . une végétation pluristratifiée, avec une dominance des arbres de grand développement (taille à maturité ≥ 25 m),
 - . et une végétalisation de la totalité des façades des stationnements en ouvrage et de l'ensemble des toitures des constructions,
- Principes relatifs aux voiries et stationnements :
 - . des voiries et stationnements de surface intégralement perméables,
 - . 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 sur toutes ses façades et en toiture.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Schéma de principes Coteaux Beauclair

LÉGENDE PRESCRIPTIVE

..... Péri-mètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

■ Péri-mètre de ZAC (à lire informatif)

Programmation et aménagements :

Assurer une programmation dense et mixte de logements et d'activités, aux épannelages et implantations variées (prescription non localisée)

..... Principe de transparences visuelles

▨ Localisation préférentielle des équipements

▨ Localisation préférentielle des commerces et activités de proximité

▨ Programmation résidentielle sous la forme de " Parc Habité "

Déplacements et espaces publics :

▨ Principe de maillage doux, pouvant s'inscrire dans une voie partagée

▨ Principe de voirie lenticulaire entre la rue de Lisbonne et le Boulevard G. Péri, intégrant des traitoirs généreux

▨ Création d'une place sur le parvis du métro

▨ Requalification des traversées piétons - cycles

Trame bleue, trame verte :

▨ Corridor écologique, reliant le Parc des Guillaumes de Noisy-le-Sec aux Coteaux de la Boissière

▨ Protéger la bande boisée et les bosquets existants

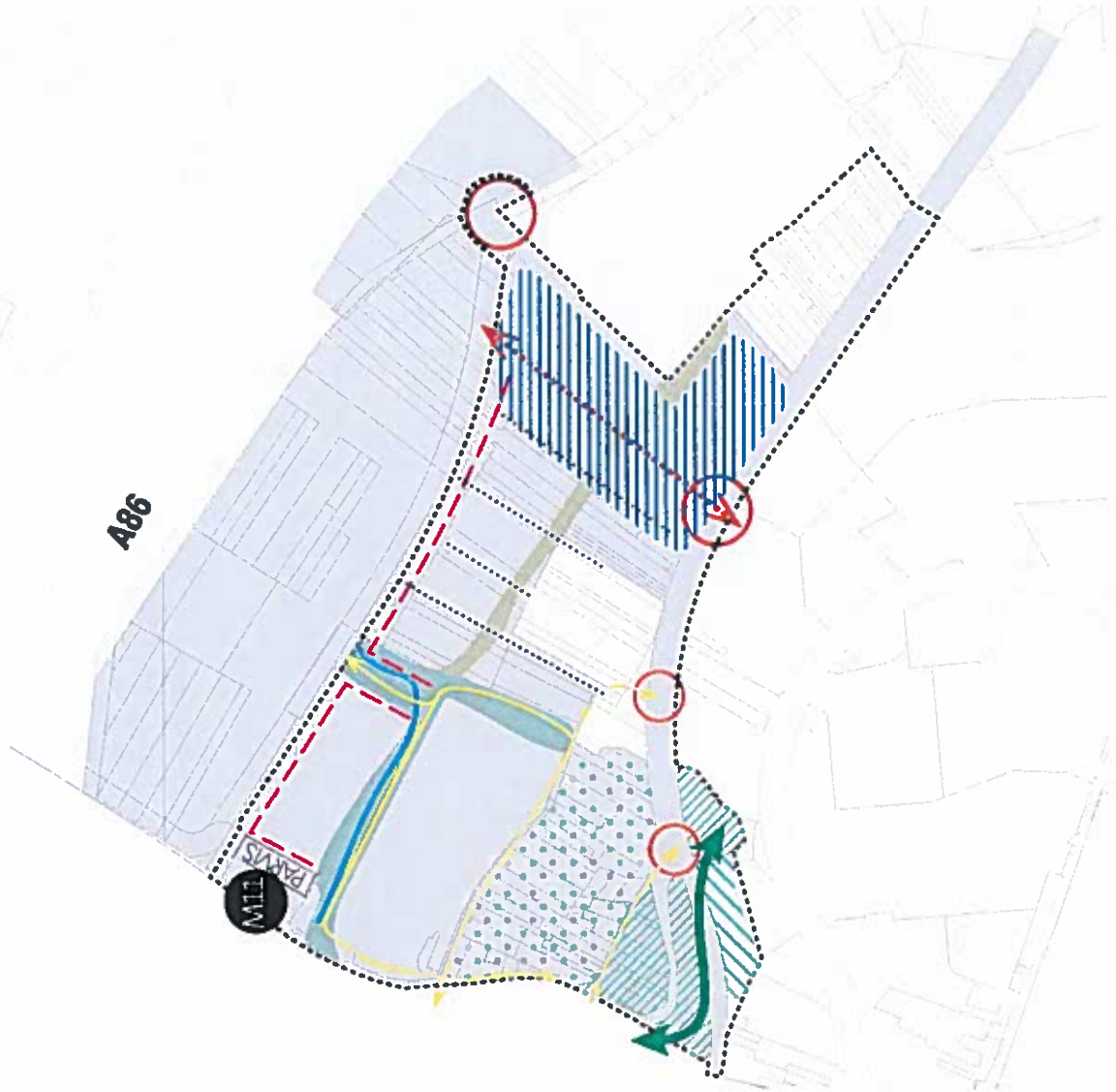
▨ Créer une bande boisée

▨ Principe de coulées vertes publiques

▨ Principe de coulée verte privée non circulée (épaisseur minimale : 15 mètres)

▨ Gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales, à l'échelle de l'ensemble du périmètre, en dirigeant les eaux vers les points d'infiltration préférentielle

Tendre vers une proportion d'espaces de pleine terre équivalente à 25 % minimum de la superficie des terrains, appréciés à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP, et y associer des espaces végétalisés complémentaires (tollures végétalisés, murs végétalisés, etc.) (prescription non localisée)



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE

ENJEUX ET OBJECTIFS (SANS VALEUR RÉGLEMENTAIRE)

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'appuie sur un réseau de parcs et squares, jardin privés et sur les talus ferroviaires et autoroutiers. 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 d'aménagement de l'OAP Trame verte visent à 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.

Ils s'appuient en particulier sur les projets de renforcement du réseau de cheminement doux et d'aménagements dans les " secteurs de projets ", notamment en lien avec les futurs transports en commun du Grand Paris.

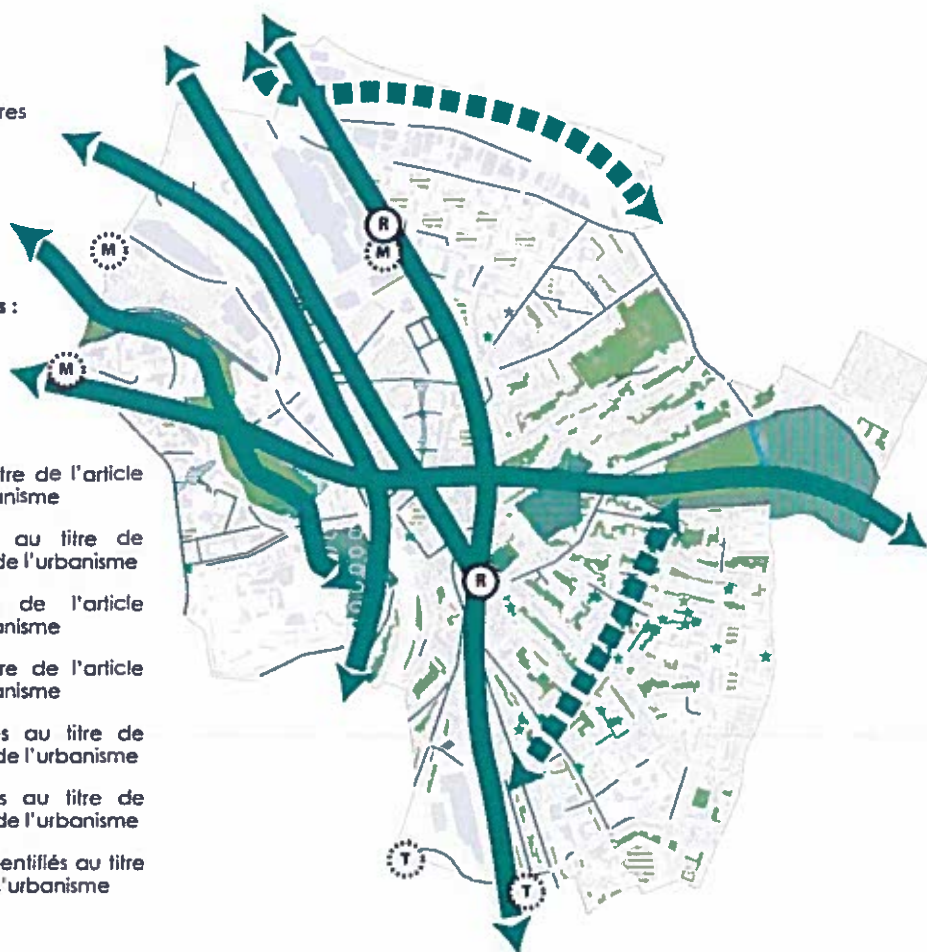
Schéma de contexte :

Légende informative :

- Corridors écologiques majeurs
- Corridors écologiques secondaires
- Station de RER existante
- Station de métro projetée
- Station de tramway projetée

Rappel des prescriptions réglementaires :

- Zone N
- Secteur Ne
- Secteur Nea
- 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
- Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme
- Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme







PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement de l'OAP Trame verte sont définis par le schéma de principes.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte Schéma de principes

Légende prescriptive

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte
-  Valoriser et renforcer la biodiversité et la qualité écologique des espaces paysagers par la préservation, voire le développement de plantations
-  Préserver et/ou améliorer les promenades vertes
-  Traduire la trame verte au sein des secteurs de projet en :
 - intégrant des cheminements doux de 5 à 10 m de large au minimum, végétalisés à plus de 40 %
 - organisant une végétalisation dense de tous les espaces : espaces de pleine terre, espaces sur dalles, toitures, façades, etc.

Prescriptions non localisées :

Reconstituer, à l'échelle de la commune, les surfaces de jardins familiaux supprimées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement : mesure de compensation applicable aux jardins du Plateau d'Avron, du secteur Grand Pré, et ceux situés à proximité de la Mairie

En cas de requalification ou de création de voie :

- accompagner 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


- planter densément les espaces publics :

- . au minimum, 1 unité de végétation (UV) pour 50 m² d'espaces libres, hors chaussée.






Plant	Taille à maturité	Nombre d'UV
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste (tige ou cèpée)	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

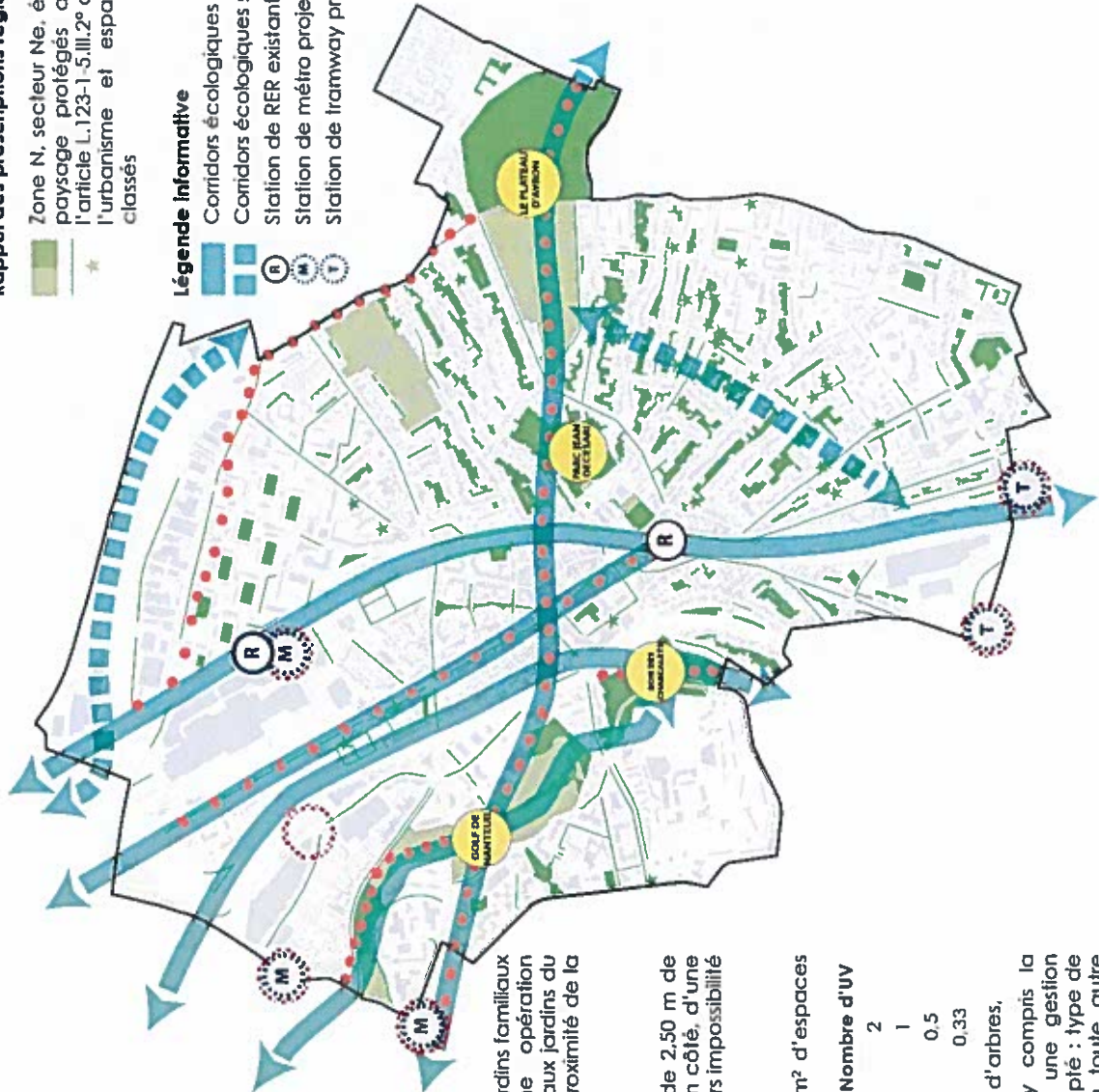
- . une végétation herbacée et des couvre-sols en pied d'arbres.
- limiter l'imperméabilisation des espaces publics, y compris la chaussée, à 80 %, sauf impossibilité technique, par une gestion intégrée des eaux pluviales, appuyée sur un choix adapté : type de revêtement, modes de plantation, nivellement et/ou toute autre technique adaptée

Rappel des prescriptions réglementaires

-  Zone N, secteur Ne, éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme et espaces boisés classés

Légende informative

-  Corridors écologiques majeurs
-  Corridors écologiques secondaires
-  Station de RER existante
-  Station de métro projetée
-  Station de tramway projetée



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS MIXTES

ENJEUX ET OBJECTIFS (SANS VALEUR RÉGLEMENTAIRE)

Le développement des quartiers mixtes doit permettre :

- la production d'une offre de logements en capacité d'apporter des réponses à l'ensemble des ménages, pour assurer un parcours résidentiel complet. Il s'agit d'assurer qu'une partie de cette production soit réalisée en direction des familles. Ces nouveaux logements doivent s'inscrire dans des programmes de taille raisonnable pour assurer leur qualité et leur insertion dans le tissu urbain,
- le développement d'opérations respectant les principes de la construction bioclimatique pour diminuer les besoins de chauffage et éviter la surchauffe d'été.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP Développement des quartiers mixtes couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune et de leurs secteurs : zone UA, zone UB, zone UC et zone UD

Principes

Limiter la taille des opérations de logement

- Privilégier les opérations scindées en plusieurs programmes d'une soixantaine de logements au maximum chacun
- Rechercher une organisation des constructions aboutissant à un nombre de logements desservis par une cage d'escalier n'excédant pas 25 logements

Privilégier la pluralité des signatures architecturales

- Rechercher une diversité des signatures architecturales entre les différentes unités de construction d'un même programme

Intégrer les principes bioclimatiques dans la conception des opérations :

- Réduire les surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes
- Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades pour optimiser les apports solaires en hiver
- Ménager une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle
- Choisir des matériaux durables, renouvelables, pérennes