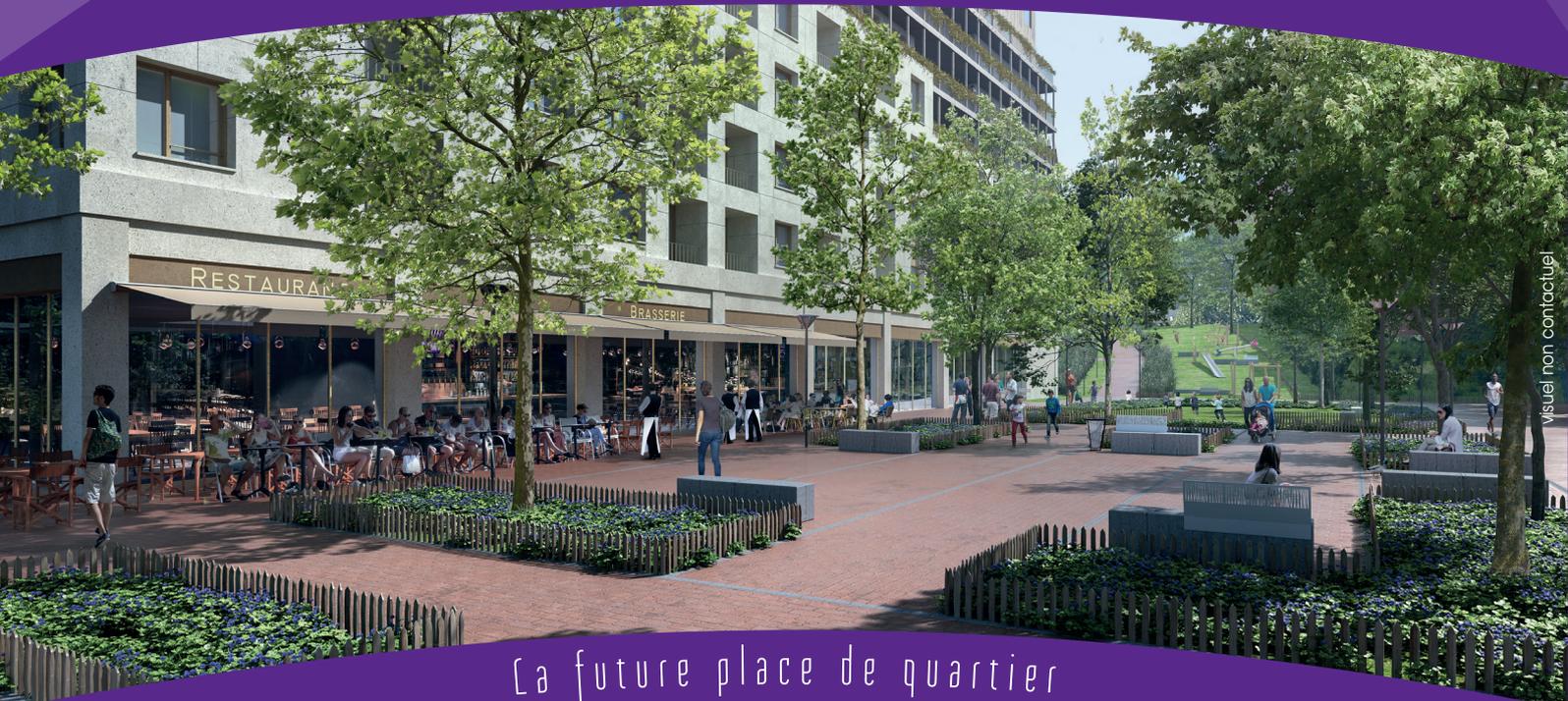


UN TEMPS
D'AVANCE



visuel non contractuel

La future place de quartier

Ecoquartier Coteaux Beauclair



Vivez dans l'avenir,
Habitez la ville du futur dès 2021 !

Dossier de presse

Contact :

Tom Lanneau, chargé de mission au cabinet du maire de Rosny-sous-Bois
lanneau@mairie-rosny-sous-bois.fr
01 49 35 38 39



Sommaire



Le mot du maire
p.5

Une situation
géographique
stratégique
p.6

Perspectives du
quartier
p. 8-9



Une harmonie
sociale et
fonctionnelle
p.10-11

projet innovant,
haute ambition
environnementale
p.12-13

Calendrier
des travaux
et chiffres
p.14-15

Quartier Coteaux Beauclair





« Une ville est en mouvement sinon elle périclité »

Le mot de Claude Capillon
Maire de Rosny-sous-Bois
1^{er} Vice-président de Grand Paris Grand Est

Je suis fier de constater qu'aujourd'hui, après une intense phase préparatoire, **l'écoquartier Coteaux Beauclair est sur le point d'éclorer à Rosny-sous-Bois**. Ce projet sur lequel nous travaillons depuis de nombreuses années devient à présent une réalité tangible, prend une consistance matérielle pour la ville et pour les Rosnéens.

Cette nouvelle partie de ville, reliée au cœur de la capitale en 20 minutes grâce à l'arrivée du métro, **s'insère parfaitement dans le paysage local**, en créant une réelle synergie entre le centre-ville, Domus, Rosny 2 et les quartiers pavillonnaires de la commune.

Nous avons pris soin d'anticiper les besoins et les attentes des nouveaux habitants. Ainsi, **le confort des familles** sera assuré par la construction d'un groupe scolaire ainsi que d'une crèche. Au quotidien, les Rosnéens profiteront des nombreux commerces de proximités qui participeront activement à **la vitalité de l'écoquartier**.

Ce quartier, nous l'avons imaginé soucieux du confort des habitants, mais aussi respectueux de notre planète. **Le développement durable n'est pas une question politique mais une réponse pour faire valoir l'intérêt général**. Raison pour laquelle le quartier des Coteaux Beauclair constitue une solution concrète face à la transition énergétique, avec ses fortes ambitions environnementales : réduction de la consommation énergétique des habitants, développement de transports moins polluants, respect de la densité végétale des lieux... autant de préoccupations qui sont au cœur de notre projet.

L'écoquartier Coteaux Beauclair est sans conteste un nouvel exemple concret du dynamisme de Rosny-sous-Bois, une ville innovante, entreprenante, et qui garde toujours un temps d'avance !

Rosny-sous-Bois :

une situation géographique stratégique

L'implantation du nouveau quartier Coteaux Beauclair, qui accueillera 1300 logements et 3000 habitants sur une quinzaine d'hectares, est le fruit d'un intense mouvement de réflexion. Transports, commerces, harmonie visuelle, équipements publics... chaque détail de ce projet a été étudié avec la plus grande attention.

De nombreux axes de transports

Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), est située dans l'est parisien, à neuf kilomètres de la capitale et compte près de 45 000 habitants. L'attractivité de la ville est en partie liée aux nombreux moyens de transports qui s'y rendent depuis Paris. En effet, Rosny-sous-Bois comprend trois grands axes de communications autoroutiers, à savoir la A3, la A103, et la A86.

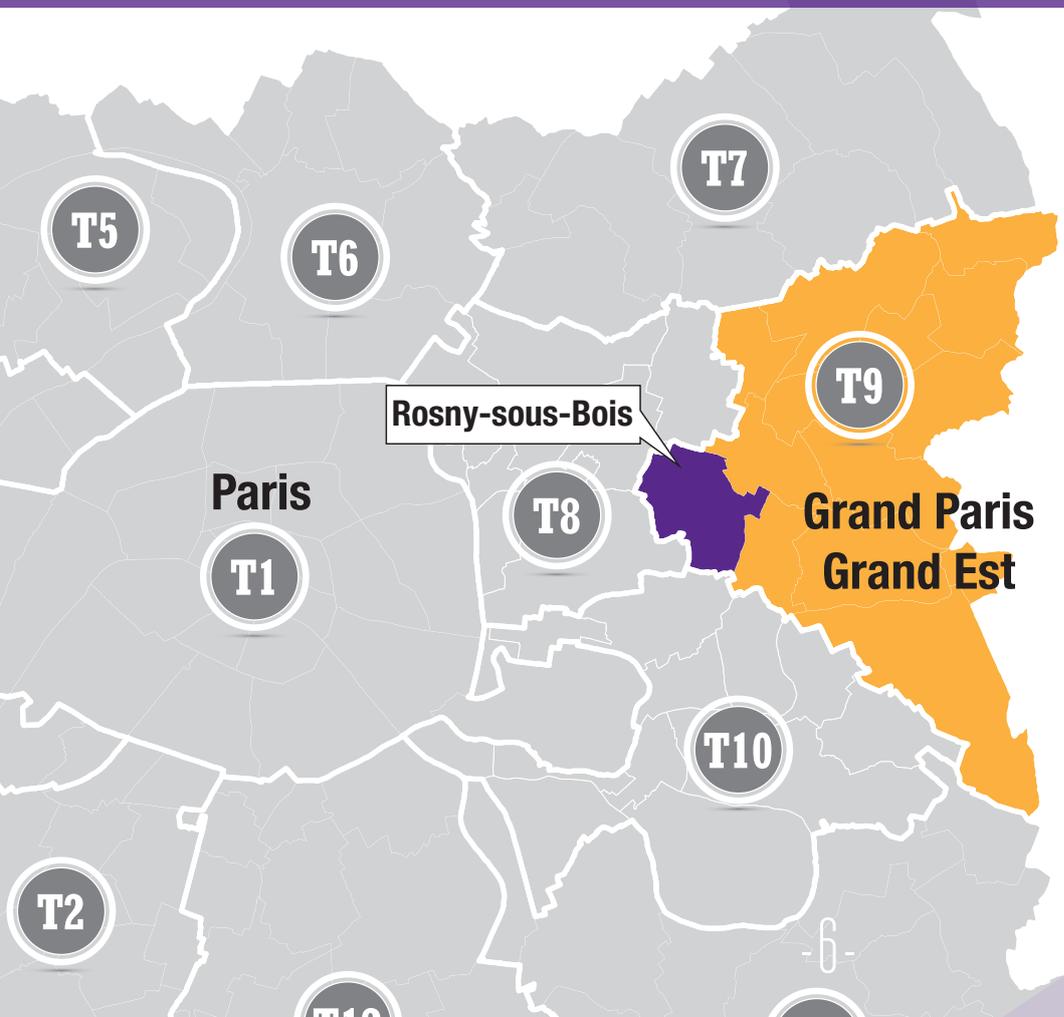
A proximité des trois aéroports de Paris (Paris-Charles-de-Gaulle, Paris-Orly et le Bourget), la ville est également desservie par une douzaine de lignes de bus, deux stations de RER E et bientôt trois stations de métro.

Transport et tissu pavillonnaire : l'équilibre

Afin de préserver les équilibres urbains de la ville, le Maire de la commune, Claude

Capillon, a décidé de protéger le tissu pavillonnaire et le patrimoine local, tout en développant les abords des futurs transports en commun grâce à son PLU. Des préoccupations d'autant plus actuelles avec l'arrivée de trois stations de la ligne 11 dès 2022 suivies d'une station de la ligne 15.

C'est d'ailleurs, au pied de la ligne 11, au nord de Rosny-sous-Bois, que le quartier Coteaux Beauclair prendra place.



En bref :

- Territoire : Grand Paris Grand Est
- Département : Seine Saint Denis
- Population : 44 156 habitants
- Bus : 12 lignes
- RER : 2 stations
- Autoroutes : 3 axes
- Métro : 3 stations à venir

Genèse d'un nouveau quartier

Une réponse à de nouveaux besoins

L'arrivée de la ligne 11 et celle de la ligne 15 du Grand Paris express impliquent de nouveaux besoins auxquels la ville doit s'adapter.

Face à ce constat, Rosny-sous-Bois a décidé d'agir en créant un éco-quartier au pied de la future station du métro 11, reliant Rosny à Chatelet en vingt minutes, sur les zones d'aménagement Gabriel Péri et Saussaie-Beauclair. Un emplacement ayant pour avantage de créer une entrée de ville au nord.

Un projet en consultation avec les Rosnéens

Un écoquartier pour répondre à des problématiques actuelles, oui, mais pas sans consulter les habitants ! Il était essentiel que ce quartier se réalise en consultation avec les habitants et les différentes parties prenantes. La délibération du conseil municipal du 18 novembre 2014, approuvant les objectifs et les modalités de concertation, marque le lancement du projet.

L'écoquartier a été présenté dans un premier temps aux membres du conseil de quartier Boissière et Saussaie-Beauclair (juin 2015) puis à l'ensemble de la population lors d'une réunion publique (juillet 2015). A cela s'ajoute une consultation libre sur le site internet de la ville ainsi qu'à la maison des projets (sous forme d'exposition) qui sont aujourd'hui, toujours en cours.

Enfin, plusieurs articles parus dans le #Rosnymag, sur les réseaux sociaux et dans la presse informent les habitants sur les avancées de ce projet.



En bref :

- Arrivée de la ligne 11 du métro
- Création d'une entrée de ville au nord
- Un projet en consultation avec les Rosnéens

PERSPECTIVES

C1



Promoteur : Construction Verrecchia
Architecte : Vincent Lavergne / Atelier WOA



COTEAUX BEAUCLAIR

PH2



Promoteur : les Nouveaux Constructeurs
Architecte : Didier Brard

PH2

C3



Promoteur : Vinci Immobilier
Architecte : Hamonic + Masson

S DU QUARTIER

R



C2



Promoteur : Kaufman & Broad
Architecte : agence Devillers & Associés

C1

C3

C2

C4

C4



Promoteur : OGIC
Architecte : Agence Becardmap

Promoteur : Ile-de-France
Architecte : BSA & Associés



Pour une harmonie s

Un quartier aux portes de Paris

L'une des forces de ce nouveau quartier est sa proximité immédiate avec les transports (RER E, Ligne 11 du métro, autoroutes A86 et A3) et les deux centres commerciaux de la commune (Rosny 2 et Domus). Cette nouvelle partie de ville, grande d'une **quinzaine d'hectares**, en cours de labellisation écoquartier et lauréat du concours régional « 100 quartiers innovants et

écologiques», jouit indiscutablement d'une position avantageuse.

L'intensification de cet espace stratégique pour la commune, mais également pour la métropole, se traduit par la construction de **1 300 logements** dont environ 30% de logements sociaux.

Afin d'assurer une véritable harmonie visuelle avec l'espace urbain alentour, le projet Coteaux Beauclair comprendra trois différentes échelles: celle des bâtiments face à Domus (allant de 7 à

12 étages), celle du cœur d'îlot (de 6 à 8 étages et celles des logements sur le boulevard Gabriel Péri (6 étages).

Si la hauteur des bâtiments diverge, leur organisation comprendra des similitudes:

- Niveau rez-de chaussée : circulations, halls, accès parking, commerces, équipements, logements en retrait par rapport à l'alignement, locaux à vélos...

- Etages supérieurs : logements

- Couronnement en attique afin d'éviter un sentiment d'obstruction visuelle



sociale et fonctionnelle

Vie de famille et dynamisme commercial

Pour anticiper les besoins des futurs habitants, le niveau rez-de-chaussée de ces différents bâtiments comprendra un certain nombre de services, tels que des commerces de proximité (dont une moyenne surface alimentaire), une crèche d'environ 60 berceaux, un groupe scolaire de 21 classes...

La mairie a également prévue l'aménagement d'une importante place publique, avec un square dans son prolongement. Toujours dans cette perspective de créer des lieux de vie agréables, un parvis libéré de toute circulation est prévu devant le futur groupe scolaire. Ainsi, le nouveau quartier urbain restera, notamment grâce au PLU ainsi qu'aux clauses environnementales spécifique au secteur, attentif à s'adapter aux caractéristiques de ces coteaux.



En bref :

- Lauréat du concours régional « 100 quartiers innovants et écologiques »
- En cours de labellisation écoquartier
- 15 hectares
- 1300 logements
- Commerces de proximité
- Crèche de 60 berceaux
- Groupe scolaire de 21 classes
- Une place vivante et piétonne



Projet innovant, haute am

L'ambition environnementale

Situé à 20 minutes de Châtelet-les Halles, parfaitement inséré dans la dynamique économique de la commune, le quartier Coteaux Beauclair s'inscrit dans une trame verte locale qui propose **une importante densité végétale**, et ce malgré la présence d'importants axes routiers (A3, A86). Afin de respecter cet environnement, les architectes impliqués dans la construction Coteaux Beauclair ont dû s'adapter à des prescriptions environnementales et à un **PLU protecteur pour le milieu végétal**, voté par la conseil municipal en 2015.

Cette attention particulière portée par la commune au développement durable se traduit dans la conception des bâtiments. **Utilisation de matériaux biosourcés, aménagement de voies partagées facilitant les déplacements doux, création de locaux à vélos couvert dans chaque bâtiment, végétalisation des toitures**, aménagement de voies partagées, indicateurs de consommation énergétique dans les halls, installation de points d'apports volontaires, immeubles approvisionnés par la centrale géothermique locale... **tout a été pensé par l'équipe municipal afin que l'éco-quartier respecte les principes du développe-**

ment durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire ainsi qu'aux attentes des habitants. De cette manière, les îlots bâtis pourront gérer de manière autonome l'enjeu bioclimatique (aménagement en free cooling¹, présence d'eau, végétalisation des toitures...).

Mais la réflexion environnementale va plus loin puisque le quartier dans son ensemble est pensé pour satisfaire les ambitions écologiques de la municipalité. En effet, le PLU local de Rosny-sous-Bois impose notamment une coulée verte inconstructible entre le coteau de la Boissière et le parc des Guillaume de Noisy-le-Sec.

¹ Le free cooling désigne une technique d'architecture qui permet de valoriser l'air extérieur afin d'organiser une ventilation des bâtiments. Cela permet notamment d'éviter de recourir à la climatisation en utilisant une énergie renouvelable.



ambition environnementale

L'aménagement des espaces publics

L'aménagement de ce quartier a été pensé afin de **faciliter les déplacements non polluants** (vélo, marche...) entre les différents pôles économiques, d'activités, de logements, de transports... qui enrichiront les Coteaux Beauclair. Pour cela, les espaces publics revaloriseront la place du piéton et favoriseront les liens avec la station de métro, de manière à faciliter les déplacements doux.

Concrètement :

- Une nouvelle rue de 16 m de large reliant le boulevard Gabriel Péri à la rue de Lisbonne permettra de faciliter les liens entre la Boissière et Domus.

- Un corridor écologique faisant le lien entre le Parc des Guillaume et les coteaux de la Boissière.

- Une coulée verte avec une liaison piétonne reliant le quartier à la future station

- Un square

- Une importante place de quartier

- Le parvis du métro réalisé par la RATP

- Des plateaux facilitant la traversée du boulevard Gabriel Péri et de la rue de Lisbonne.

Le projet prévoit de plus des aménagements :

- Elargissement du chemin des Soudoux et sa transformation en voie partagée

- La reconfiguration et le déplacement de la

ruelle Boissière en lien avec le débouché du métro

- L'élargissement du trottoir sur de la rue de Lisbonne

- La requalification du trottoir nord du boulevard Gabriel Péri

En bref :

- Un PLU protecteur pour le milieu végétal
- Matériaux biosourcés
- Végétalisation des toitures
- Géothermie
- Faciliter les déplacements non polluants

Phase 1 : Calendrier des travaux

1^{re} tranche (2020-2022) :

bâtiments longeant la rue de Lisbonne, la nouvelle voie et le boulevard Gabriel Péri

- Près de 1 000 logements
- Groupe scolaire (21 classes) accompagné par une crèche d'environ 60 berceaux
- Futurs espaces publics : parvis de l'école, nouvelle voie, place de quartier...

2^e tranche (2023-2024) :

lots à proximité du métro (mise en service fin 2022)

- Environ 250 logements dans le parc habité

L'écoquartier en chiffre

16 HECTARES

POUR LE QUARTIER COTEAUX BEAUCLAIR



GROUPE SCOLAIRE

21 CLASSES

PRÈS DE 1 300 LOGEMENTS



CRÈCHE PRIVÉE
DE 60 PLACES

**8 100 M² DE COMMERCES
& ACTIVITÉS,**



LOCAUX À VÉLOS
100% COUVERTS

100%
DE TOITURES VÉGÉTALISÉES



50 %
D'ESPACES VERTS AU MINIMUM POUR
LE SECTEUR DU « PARC HABITÉ »



LIGNE 11 - 2022
ARRIVÉE DE LA STATION
COTEAUX BEAUCLAIR



Contact :

Tom Lanneau, chargé de mission au cabinet du maire de Rosny-sous-Bois
lanneau@mairie-rosny-sous-bois.fr
01 49 35 38 39