



# # ROSNYMAG N°189

DECEMBRE 2016

## AGIR ENSEMBLE

Zoom sur les Lauréats initiatives  
2016 [P.9](#)

## ALLER PLUS LOIN

Coteaux Beauclair :  
Top départ du quartier du futur [P.12](#)

## FACILITER LA VILLE

Les clés pour profiter du Marché  
de Noël [P.21](#)

## DONNER LA PAROLE

Conseil municipal : Le débat  
d'orientations budgétaires [P.28](#)





# ECO-QUARTIER COTEAUX BEAUCLAIR : BIENVENUE EN 2023 !

Le 16 novembre, le Conseil municipal approuvait le dossier de réalisation de la ZAC Coteaux Beauclair, la feuille de route de cet éco-quartier qui démarre en 2017 : diagnostic archéologique, concours d'architectes, promesses de vente, dépôts de permis de construire, viabilisation...

Exercice inédit dans ce *Rosny Mag*, nous vous invitons à vous projeter plus loin dans le temps, en 2023 ! Le métro est arrivé, les logements livrés. Tranches de vie au cœur de l'éco-quartier.

**8h** - Clémentine finit son bol de céréales, Tristan son biberon. Chez les Moulin, ambiance tranquille le matin. Il faut dire qu'il leur suffit de prendre l'ascenseur et hop, ils sont arrivés à l'école située au bas de l'immeuble. « Ensuite, on dépose le petit à la crèche. C'est très pratique. Et le soir, Clémentine rentre seule : les trottoirs sont larges, sécurisés, je suis rassurée », confie leur maman.





PLAN MASSE DU FUTUR ÉCO-QUARTIER

**9h30** - Châtelet-les-Halles en à peine 30 min, c'est ce qui a décidé Christophe à s'installer ici. Mais pas que. « *J'ai été séduit par l'architecture, la qualité des logements* ». Des cahiers de prescriptions ont été imposés aux promoteurs pour favoriser le confort d'usage : séjours + 21 m<sup>2</sup>, 70% des appartements avec espaces extérieurs (balcon, terrasse, attique avec toit-terrasse), matériaux biosourcés, acoustique, etc. Avec concours d'architectes sur chaque lot s'il vous plaît !

**11h** - Claudine et Bruno, eux, sont résolument pragmatiques : « *Nous en avons assez de payer des factures d'énergie exorbitantes ! Les économies réalisées ici nous permettent de nous offrir des loisirs* ». Tout est mis en œuvre pour la transition énergétique : géothermie, indicateurs de consommation dans les halls, label Effinergie + pour les logements (consommation < 40 Kw/h/m<sup>2</sup>/an). Même l'école répond à une démarche de Haute Performance Environnementale.

**13h** - L'après-midi débute par une balade autour du Parc Habité pour Sylvie, « *un secteur vert généreux et boisé pour lequel j'ai un vrai coup de cœur !* ». Du fait du corridor écologique qui relie le Parc des Guillaumes aux Coteaux de la Boissière, des prescriptions environnementales spécifiques ont guidé les constructions : ainsi, par exemple, plus de la moitié des espaces verts sont en pleine terre.

**15h** - Direction rue de Lisbonne. C'est ici, au pied des immeubles, que sont installés les commerces du quartier, dont un supermarché d'environ 2500 m<sup>2</sup>. Le tout, non loin de Leroy Merlin et Domus. « *De quoi répondre aux besoins des habitants de l'éco-quartier au quotidien, sans avoir besoin de prendre la voiture. C'est vraiment appréciable* », précise Cécile...

**16h30** - ...avant d'ouvrir son parapluie car l'orage gronde. « *Je porte toujours un œil intrigué sur les dispositifs qui ont été imaginés ici pour la gestion des eaux de pluie !* ». Des noues (fossés végétalisés) et des jardins de pluie. « *Quand il fait beau, ces espaces végétalisés sont secs, on en profite ; dès qu'il se met à pleuvoir, ils absorbent l'eau qui s'infiltrer et s'évapore* ». Astucieux !

**18h30** - À peine sorti du métro, Paul enfourche son vélo laissé la journée à l'espace sécurisé. Quelques coups de pédale plus tard, il arrive chez lui. « *Je n'ai plus le souci de me dire : où est-ce que je le stationne pour la nuit, ne va-t-on pas me le voler ? Puisque ma résidence, comme toutes les autres ici, est équipée d'un parc à vélos couvert.* » Si bien qu'avec les zones 30, voies partagées et autres cheminements doux, il n'a pas sorti sa voiture du parking souterrain depuis des mois !

**20h** - « *Il est loin le temps où l'on avait des vide-ordures dans les appartements ! Et c'est tant mieux. Quand je raconte à mes petits-enfants qu'on ne faisait pas le tri avant, ils ouvrent de grands yeux* ». René se rend aux points d'apports volontaires. Parce qu'ici, il n'y a pas de local à poubelles dans les résidences. « *Habiter un éco-quartier, c'est adopter de nouveaux gestes pour valoriser les déchets.* »

**21h30** - Place de quartier. Le beau temps est revenu. Virginie et Antoine en profitent pour siroter un verre en terrasse puis dîner à l'un des restaurants. Il y a toujours du monde ici, une ambiance sympa. « *C'est l'endroit où l'on se retrouve en rentrant du travail, où l'on a plaisir à rencontrer nos amis. Et le square juste à côté, avec les aires de jeux et le parcours sportif, nos enfants l'adorent !* »



MICRO-TROTTOIR SUR LE MARCHÉ



ATELIER THÉMATIQUE À LA MAISON DES PROJETS



BALADE URBAINE AVEC VUE SUR LE FUTUR QUARTIER



## DEUX MAÎTRES-MOTS : LABELLISATION & CONCERTATION

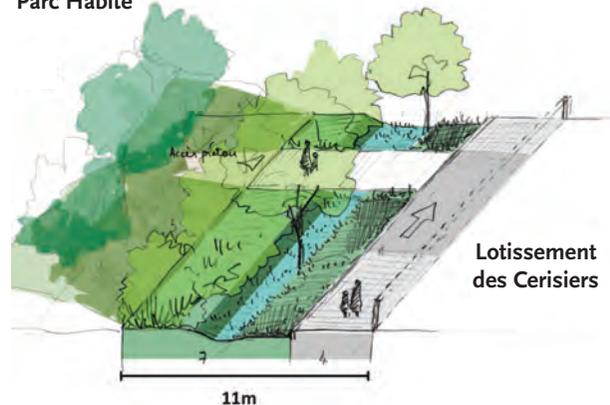
### Trois étapes vers le label éco-quartier

La démarche de labellisation dans laquelle Rosny a tenu à inscrire la ZAC Coteaux Beauclair comporte trois étapes, correspondant aux différents stades du projet, de la conception à la livraison en passant par la mise en chantier. « Ainsi, le 15 octobre 2015, nous avons signé en Conseil municipal la Charte nationale des éco-quartiers du ministère de l'égalité des territoires et du logement », indique le Maire, Claude Capillon. « Début 2017, nous déposerons le dossier pour que notre projet soit reconnu « Engagé pour la labellisation ». Quant à l'obtention du label, elle doit intervenir à la toute fin des livraisons de l'opération. » La garantie que les réponses apportées aux vingt engagements, le niveau d'ambition et d'innovation, ainsi que les résultats attendus sont à la hauteur des enjeux.

### Pour une vision partagée de l'éco-quartier

L'un des piliers obligatoires, c'est la concertation, garante de l'appropriation du quartier par les habitants. Ses formes évoluent tout au long de son avancement, de l'information à la co-construction citoyenne du projet. À Rosny, la volonté a été, dès la conception, d'aller au-delà des exigences réglementaires et d'impulser des approches innovantes : promenades urbaines sur les 16 ha de la ZAC, ateliers thématiques, animation autour de l'arbre avec le centre de loisirs de la Boissière, jeu sur le thème du développement durable, micro-trottoirs sur le marché, réunions publiques en juillet 2015 et le 6 décembre dernier, expo actuellement à la Maison des Projets, etc. « Cette concertation se poursuivra pendant les trois ans à venir et s'orientera vers les acteurs économiques et institutionnels, sans oublier les habitants, bien sûr, par exemple pour leur faire accepter et comprendre les travaux, avec des visites de chantier ou l'habillage de la palissade du chantier avec les enfants », souligne Lucie Poirier, paysagiste de l'agence Urban-Eco spécialisée dans l'aménagement durable et l'écologie urbaine.

### Parc Habité



COUPE D'UNE NOUE, CHEMIN DES SOUDOUX

## EN SAVOIR PLUS

► Exposition à la Maison des Projets,  
23 rue du Général-Gallieni  
Du 7 décembre 2016 au 31 mars 2017  
Du lundi au vendredi de 10h à 12h  
et de 14h à 17h

[www.rosny93.fr](http://www.rosny93.fr)  
[zac-coteauxbeauclair@mairie-rosny-sous-bois.fr](mailto:zac-coteauxbeauclair@mairie-rosny-sous-bois.fr)



● CLAUDE CAPILLON, MAIRE DE ROSNY-SOUS-BOIS

## « PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DE NOS HABITANTS ET LES ÉQUILIBRES DE NOTRE VILLE »

Ce dossier consacré à la ZAC Coteaux Beauclair est l'occasion d'aborder plus largement la question de l'urbanisme à Rosny en compagnie du Maire, Claude Capillon, également 1<sup>er</sup> vice-président de Grand Paris Grand Est. Un urbanisme qu'il ne conçoit pas sans concertation avec les habitants !

+

### UN DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC, POURQUOI, COMMENT ?

C'est la question que nous avons posée à la SPL Rosny Développement (aménageur de la ZAC via un traité de concession).

« Approuvé le 16 novembre dernier en Conseil municipal, le dossier de réalisation de la ZAC Coteaux Beauclair comprend les pièces réglementaires suivantes, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme :

- le programme global des constructions à réaliser (105 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total) ;
- le programme des équipements publics (voirie, réseaux, square, groupe scolaire et crèche) ;
- les modalités prévisionnelles de financement ;
- les compléments à étude d'impact ».

### Pourquoi avoir pris le parti d'intensifier le Nord de la ville ?

Parce que c'est là que les transports vont arriver ! Nous allons avoir la chance d'avoir trois stations de métro de la ligne 11 prolongée ! Lors de la révision de notre Plan Local d'Urbanisme, voté en novembre 2015, nous avons intégré cette donnée et affirmé notre volonté de préserver le tissu pavillonnaire caractéristique du Sud de notre territoire et de développer le Nord autour de ces futurs transports. Aussi bien en termes de logement, d'activité économique que de cadre de vie.

### Un éco-quartier aux Coteaux Beauclair, un effet de mode ?

Pas du tout ! C'est dans la continuité de notre engagement de longue date pour le développement durable, porté par les élus et les services. Agenda 21, Conseil Local du Développement Durable, façades bioclimatiques à l'école Jean-Mermoz, école maternelle biosourcée en bois et paille aux Boutours et sa « grande sœur » à venir, raccordement de 9000 foyers et d'équipements publics à la géothermie... en sont quelques exemples. Et nous avons été la seule ville française à tenir un stand à la COP 21 !

### Pourquoi cette quête de labellisation « éco-quartier », qui est somme toute assez contraignante ?

C'est bien parce qu'elle est complexe et nous oblige à répondre à un certain nombre de normes obligatoires qu'elle va nous permettre d'aller jusqu'au bout de nos objectifs. Cette labellisation est essentielle pour nous, elle participera à la reconnaissance et à la valorisation de notre engagement.

### Intensification urbaine et développement durable : des enjeux forts pour les élus franciliens aujourd'hui ?

Je l'espère en tout cas (*ndlr : rires*) car il y a une différence entre prendre une posture développement durable et aller jusqu'au bout de la démarche ! À Rosny, c'est un engagement concret et de longue date. Dans nos villes de première couronne, la question n'est pas de savoir si nous devons construire, car le besoin de logements est criant et l'État nous l'impose, mais comment construire pour préserver le cadre de vie de nos habitants et les équilibres de nos communes.

## L'ECO-QUARTIER COTEAUX BEAUCLAIR EN CHIFFRES

**16 HECTARES**

POUR LA ZAC COTEAUX BEAUCLAIR



**90 500 M<sup>2</sup>** DE LOGEMENTS,  
SOIT ENVIRON 1 200 À 1300 LOGEMENTS



**8 100 M<sup>2</sup>**

DE COMMERCE & ACTIVITÉS, DONT  
UNE MOYENNE SURFACE COMMERCIALE  
DE 2 500 M<sup>2</sup>



**100%**

DE TOITURES BASSES VÉGÉTALISÉES



**50 %**

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



**21**

CLASSES  
POUR LE GROUPE SCOLAIRE



**45 PLACES**

DE CRÈCHE



**100%**

DE LOCAUX À VÉLOS COUVERTS



**2022**

ARRIVÉE DE LA LIGNE DE MÉTRO 11  
PROLONGÉE, STATION  
COTEAUX BEAUCLAIR