ZAC COTEAUX BEAUCLAIR

Dossier de création

1 Pièces A à E

Juillet 2015

Maître d'ouvrage : Ville de ROSNY-SOUS-BOIS - D.G.A. Aménagement Durable
Hôtel de ville
20 rue Claude Pernès
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Cedex

BRÈS + MARIOLLE ET ASSOCIÉS
ARCHITECTURE URBANISME RECHERCHE

URBAN ECO SCOP
Ingénierie en Écologie urbaine et aménagement durable

Ville de Rosny sous-Bois

SOMMAIRE GENERAL

A/ RAPPORT DE PRESENTATION **5**

I/ Objet de l'opération
II/ Description de l'état initial du site et de son environnement
III/ Justification de l'opération
IV/ Programme global prévisionnel
V/ Schéma d'aménagement

B/ PLAN DE SITUATION **43**

C/ PLAN PERIMETRAL **47**

D/ NOTE SUR LE REGIME DE LA ZAC **51**

E/ NOTE SUR LE MODE DE REALISATION **55**

A Rapport de présentation

SOMMAIRE

PREAMBULE **9**

OBJETDEL'OPERATION **11**

1/ Un projet qui répond aux enjeux du nouveau PLU
2/ Un projet qui contribue à la mise en oeuvre du PLH
3/ Un projet intégré aux dynamiques territoriales
4/ Orientations du projet

DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT **19**

1/ Contexte communal
2/ Le site Coteaux Beauclair
3/ Contraintes du site

JUSTIFICATION DE L'OPERATION **33**

1/ Choix de la procédure de ZAC
2/ Le périmètre d'étude de la ZAC Coteaux Beauclair
3/ Les principes du projet
4/ Eléments de projet
5/ Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL **39**

SCHEMA D'AMENAGEMENT **41**

PREAMBULE

Par délibération du 18 novembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre d'environ 16,5 hectares et a défini les modalités de concertation en cours de mise en oeuvre et dont le bilan sera arrêté à l'automne 2015.

Le présent document constitue le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Coteaux Beauclair située au nord de la commune de Rosny-sous-Bois.

Ce document, tel que le mentionne l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

- Expose l'objet et la justification de l'opération;
- Comporte une description de l'état initial du site et de son environnement;
- Indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone;
- Enonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Le dossier de création, dont fait partie le présent rapport de présentation, est également constitué de :

- Un plan de situation;
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone;
- Une étude d'impact;
- L'indication sur le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement;
- L'indication du mode de réalisation choisi;
- Le programme prévisionnel des constructions (article R.311-5 du Code de l'Urbanisme).

Une fois la ZAC approuvée, la phase dite de «réalisation» pourra s'engager. Au cours de celle-ci seront adoptés (article R.311-7 du Code de l'Urbanisme) :

- Les modalités prévisionnelles de financement;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

OBJET DE L'OPERATION

A l'instar de nombreuses communes de la première couronne parisienne, la ville de Rosny-sous-Bois est touchée par la raréfaction de sa disponibilité foncière. Elle se voit donc contrainte de densifier les espaces déjà urbanisés et ce tout en apportant une attention particulière à l'aspect qualitatif des constructions et des espaces publics.

Comme le précise le PLU en cours d'adoption, la commune de Rosny-sous-Bois tend à fonder son développement sur le maintien d'un équilibre entre le centre-ville et le secteur pavillonnaire, situé majoritairement au sud de la ville, et la nécessité d'accompagner l'arrivée des grandes infrastructures de transports en commun au travers d'une dynamique de développement urbain orientée sur le nord de son territoire. L'arrivée à l'horizon 2022 de la ligne 11 de métro, au sein de laquelle la future station Coteaux Beauclair agira comme la porte d'entrée principale de l'opération, apparaît donc comme un véritable levier de développement pour construire un nouveau quartier mixte au pied d'un transport en commun lourd.

L'opération Coteaux Beauclair s'inscrit donc dans cette démarche de développement urbain en lien avec les transports et répond à des dynamiques de projet à différentes échelles. La volonté est d'aménager un quartier répondant aux derniers standards en termes de développement durable, avec comme objectif une candidature du quartier au label écoquartier du Ministère de l'égalité des territoires et du logement.

1/ UN PROJET QUI REPOND AUX ENJEUX DU NOUVEAU PLU

Le PADD du PLU en cours d'adoption 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,

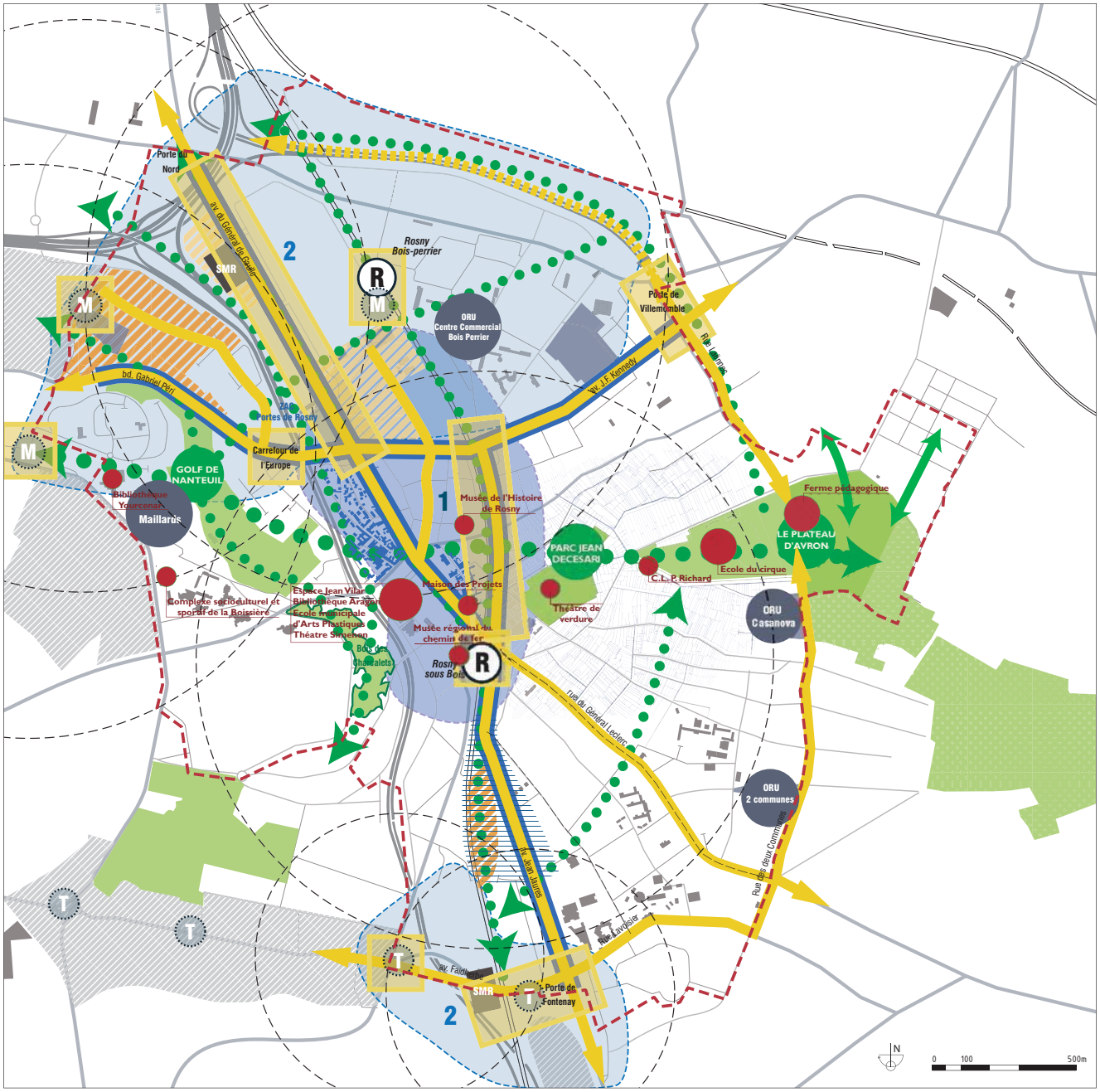
- Valoriser le cadre de vie : une ville attractive :

  - 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.

De par sa programmation mixte, son positionnement en entrée de ville, dans le secteur nord, à proximité immédiate d'une nouvelle station de métro, le futur quartier Coteaux Beauclair répond pleinement aux orientations générales du PADD et aux enjeux de développement urbain définis dans le futur PLU.



EXISTANT

- Autoroute
- Gare RER et son rayon de 1000m
- Espace vert
- Espace vert non accessible
- Equipements
- Limite communale

PROJETS

- Intervention "Politique de la ville"
- Station de tramway projetée et son rayon de 500m
- Station de métro projetée et son rayon de 1000m
- SMR — Site de Maintenance et de Remisage à l'étude
- ZAC en cours
- Secteurs à l'étude
- Projet extra communal

ORIENTATIONS

- 1 — Elargissement du centre-ville
- 2 — Développement associé aux nouveaux transports en commun
- Zone de transition entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs de développements
- Traitement et qualification des espaces publics (sécurisation des cheminements)
- Traitement de l'A103 à long terme
- Développement préférentiel le long des axes
- Mise en place d'une promenade verte, culturelle et patrimoniale
- Trame verte et paysagère
- Diffusion des espaces ouverts depuis le parc, vers les espaces environnants
- Mise en valeur du patrimoine de bourg
- Mise en valeur du patrimoine pavillonnaire

Carte de synthèse du PADD

2/ UN PROJET QUI CONTRIBUE A LA MISE EN OEUVRE DU PLH

Comme de nombreuses villes de la Métropole, la ville de Rosny-sous-Bois fait l'objet depuis plus de cinquante ans d'une croissance constante de sa population. Malgré un rythme de construction soutenu, notamment depuis le milieu des années 2000, cette croissance génère des besoins à l'échelle de la ville auxquels il est nécessaire de répondre.

De plus, l'arrivée du Grand Paris Express et de la ligne 11 du métro, ainsi que le positionnement de la ville au cœur du CDT Entre Marne et Bois et au sein de la future Métropole du Grand Paris, rendent nécessaire un développement ambitieux auquel la Ville souhaite contribuer.

Aussi, la Ville a défini pour la période 2013-2018 un PLH volontaire et réaliste capable de répondre aux enjeux communaux et métropolitains tout en respectant la structure urbaine et les équilibres déjà présents sur son territoire.

Afin de répondre aux enjeux du Grand Paris sans bouleverser la structure urbaine, le PLH prévoit aujourd'hui de tendre progressivement vers une production de 325 logements neufs à partir de 2015 parmi lesquels 25% seront des logements sociaux.

Définie par secteur, cette production doit permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la ville, d'offrir des logements aux typologies diversifiées et de garantir une offre adaptées aux populations spécifiques tout en s'appuyant sur trois axes :

- Une réflexion globale d'aménagement prenant en compte l'arrivée des infrastructures de transports en commun,
- La valorisation des temps courts de projet en privilégiant la mixité des fonctions et de nouvelles formes urbaines associant densité et qualité de vie, permettant ainsi d'atteindre les objectifs malgré une ressource foncière de plus en plus rare,
- Une approche durable transversale, s'appuyant sur les trois piliers du développement durable que sont le social, l'économie et l'environnement.

De par son positionnement, au droit de la future station de métro, et son emprise foncière mutable, la ZAC Coteaux Beauclair, clairement identifiée comme un secteur à enjeux dans le PLH, joue donc un rôle important dans la mise en œuvre de ce dernier.

3/ UN PROJET INTÉGRÉ AUX DYNAMIQUES TERRITORIALES

L'arrivée prochaine de la ligne 11 de métro a permis à la Ville de Rosny-sous-Bois de s'engager dans une démarche innovante de partenariat métropolitain visant à élaborer une charte valant contrat aménagement-transport pour le territoire de la ligne 11 : la Charte Ile-de-France 2030.

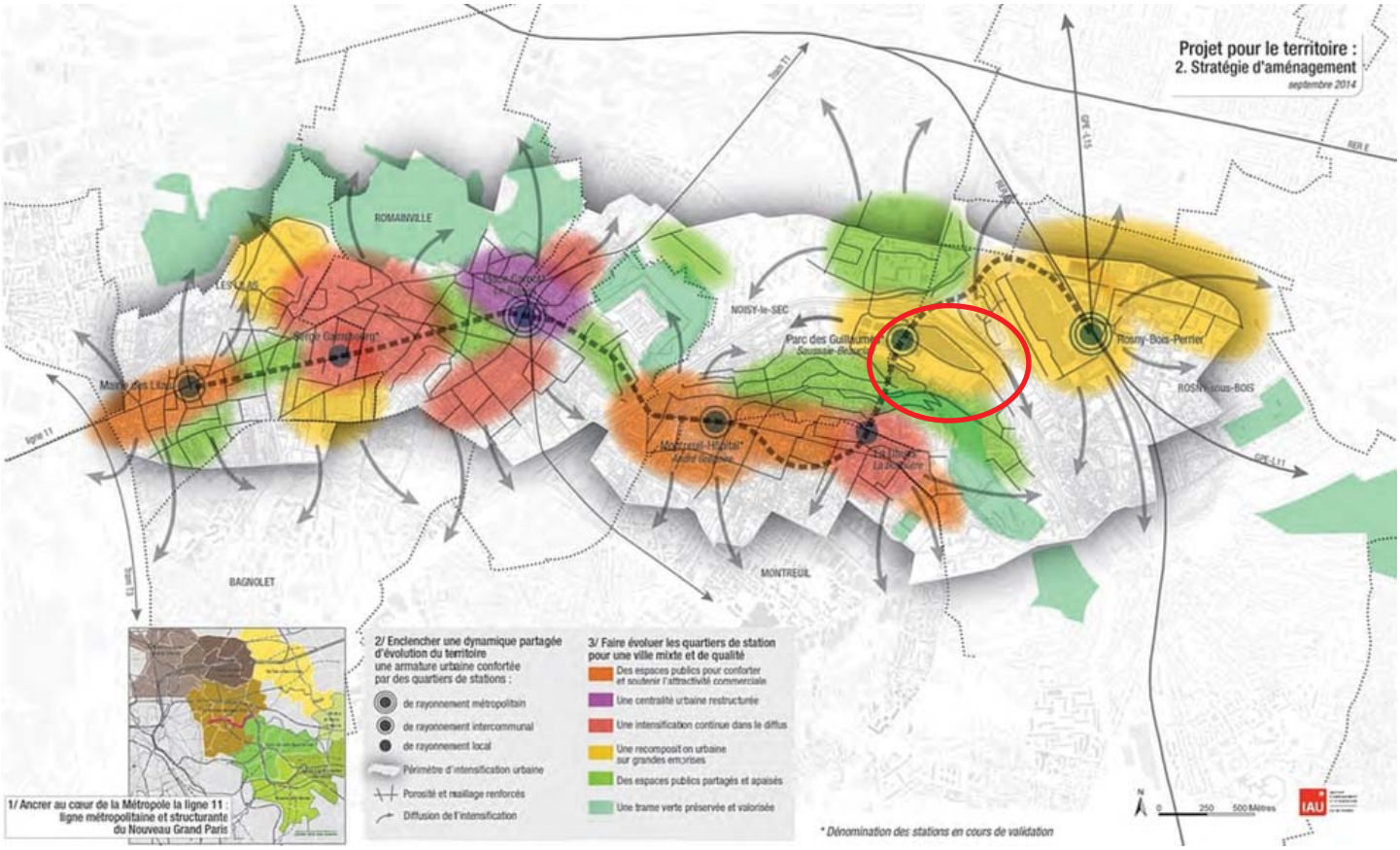
En lien direct avec le CDT Entre Marne et Bois, qui a défini de nombreuses actions territoriales à mener autour des gares et stations de métro, cette charte a permis de définir une stratégie à différentes échelles, de la métropole à la ville du quotidien, axée sur trois enjeux :

- L'ancrage de la ligne 11 au cœur de la Métropole,
- La volonté d'enclencher une dynamique partagée d'évolution du territoire,
- L'objectif de transformation des quartiers de station en ville mixte et de qualité.

Forte de cette démarche, la Ville de Rosny-sous-Bois a donc souhaité engager un processus de renouvellement urbain autour de la future station Coteaux Beauclair, permettant ainsi de contribuer à cette dynamique ambitieuse. En effet, défini par la charte comme un pôle régional commerces et

transports intégré à la ville, le secteur Coteaux-Beauclair a la particularité de présenter des enjeux à la fois métropolitains (autour de Domus et du pôle économique) et plus locaux (valorisation de fonctions urbaines intensifiées et diversifiées).

Le projet de ZAC doit donc répondre aux préconisations de la Charte Ile-de-France 2030 en valorisant la mixité, tant sociale que programmatique, la densité et la qualité de vie, notamment en termes de de mise en œuvre d'espaces publics partagés, apaisés et de qualité, tout en confortant l'attractivité du pôle économique existant. Ce nouveau quartier, intégré à la ville et connecté au territoire via le métro, doit de plus répondre aux enjeux environnementaux en préservant la biodiversité et en favorisant une mobilité durable en lien avec la station.



4/ ORIENTATIONS DU PROJET

La ZAC Coteaux Beauclair répond dans le nouveau PLU à plusieurs Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :

- l'OAP Secteur Nord ;
- l'OAP Trame Verte ;
- l'OAP développement des quartiers mixtes.

Chaque OAP définit les grandes orientations du projet de la ZAC, reprises dans la suite du présent document.

a) L'OAP Secteur Nord

Le secteur nord de Rosny est identifié dans le PLU révisé en 2014 comme un secteur de développement préférentiel de Rosny-sous-Bois. Il doit participer à la construction de nouveaux logements planifiée à l'échelle régionale. Le projet de ZAC porte l'objectif de constituer un nouveau morceau de ville, dense, situé au contact de la future station de métro Coteaux-Beauclair, directement connecté à l'espace métropolitain et de permettre de relier les quartiers historiques de Rosny au secteur nord.

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

- organiser les déplacements doux, en direction des stations de transports 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,
- 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.

Les principes d'aménagement du secteur nord auxquels répond la ZAC Coteaux Beauclair sont les suivants (cf schéma de principe de l'OAP) :

- Traitement des espaces publics :

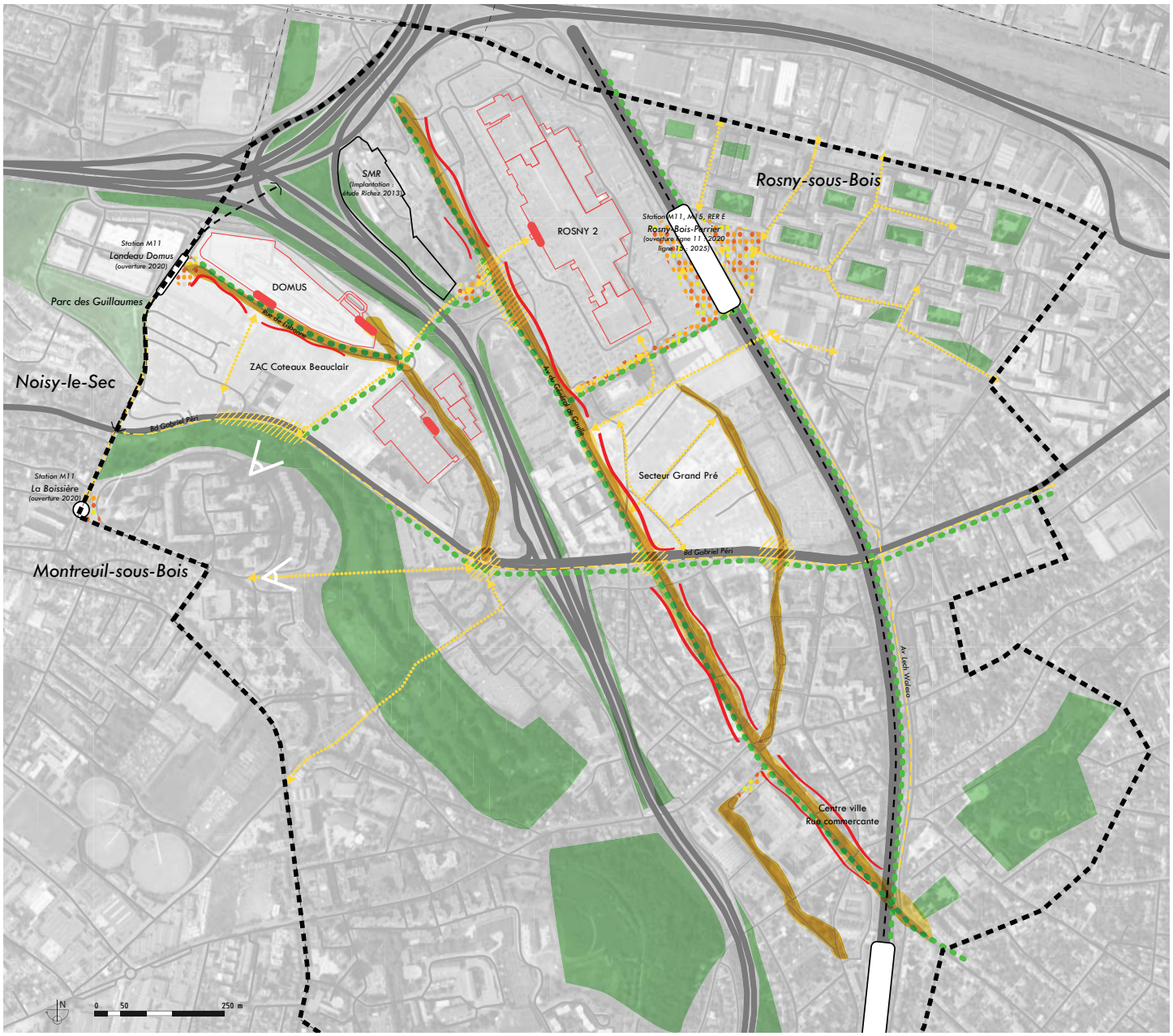
  - Conforter ou restructurer le maillage structurant visant à mettre en synergie les espaces commerciaux du centre-ville et ceux des grands centres commerciaux en améliorant le confort des cheminements, la gestion des livraisons et du stationnement et en assurant une visibilité de la dynamique commerciale, sur l'ensemble des axes du maillage structurant ;
  - 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 rénovation du boulevard Gabriel Péri 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 de proximité, en recherchant une amélioration de leur accessibilité et de leur visibilité.

- Mise en synergie des espaces commerciaux en privilégiant un linéaire de commerces et d'équi

pements 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 » ;
  - 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.



OAP Secteur Nord

LEGENDE 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 modes doux le long des grands axes

Carrefour 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 à requalifier

Cône de vue à préserver

Trame paysagère à créer ou à conforter

LEGENDE INFORMATIVE

Limite communale

Futures stations M11 et M15 et gares RER E existantes

Centre commercial important

Entrées des espaces commerciaux existants

Espaces verts des communes limitrophes

b) L'OAP Trame Verte

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.

De par son positionnement à l'interface entre le Parc des Guillaumes à Noisy-le-Sec et les Jardins de la Boissière, éléments majeurs de la trame verte, le projet de la ZAC Coteaux Beauclair prend en compte les prescriptions de l'OAP, au travers notamment de la future trame verte du quartier ou encore du corridor écologique prévu au sud-est du quartier.

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 cépée)	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

OAP Trame verte

c) L’OAP développement des quartiers mixtes

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.

La programmation de la ZAC, qui prévoit une part de logements sociaux et assure une certaine mixité (avec notamment un groupe scolaire, des activités / tertiaire), répond aux enjeux de cette OAP.

De plus, l’objectif d’obtention du label écoquartier vise à garantir des constructions respectant les principes de construction bioclimatique.

DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1/ CONTEXTE COMMUNAL

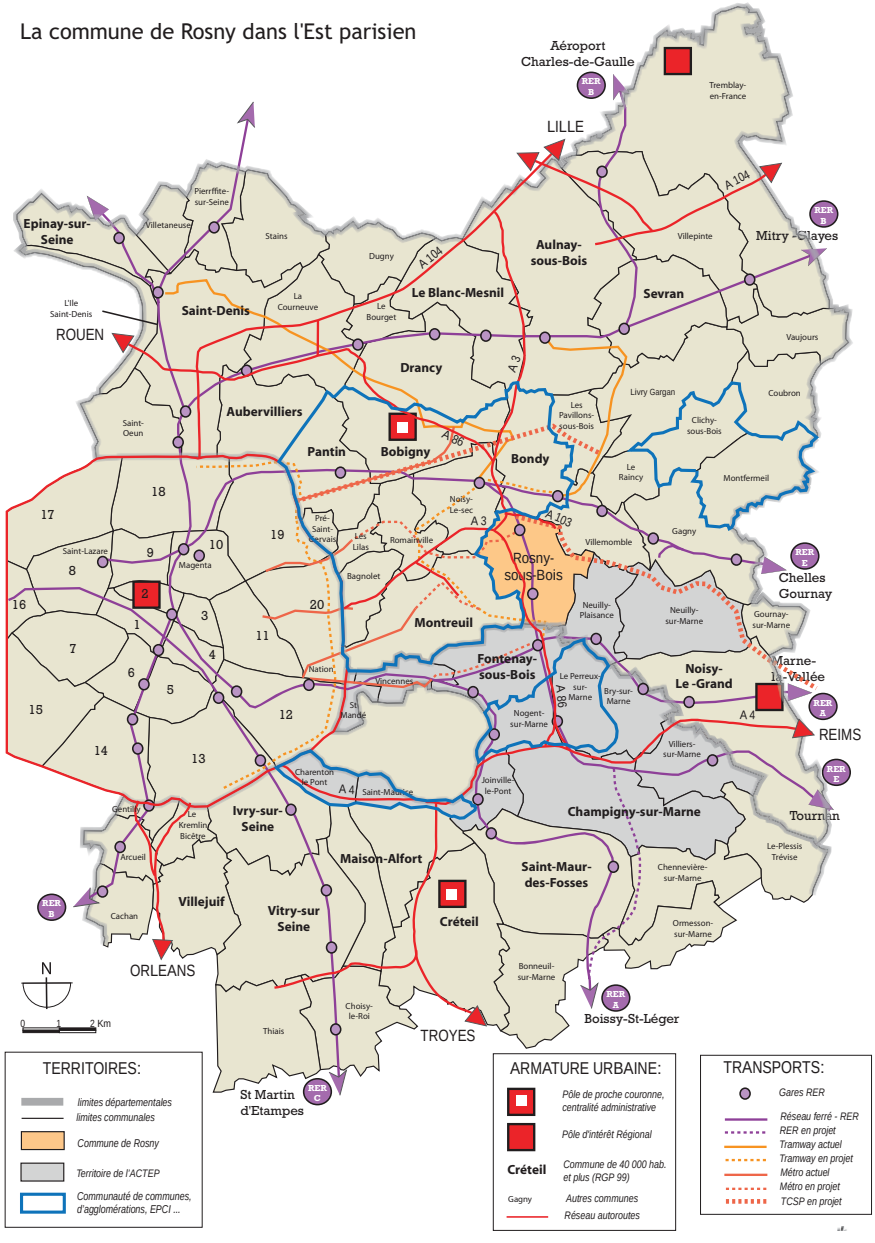
Rosny-sous-Bois est une ville de 42 000 habitants environ, sur une superficie de 600 hectares environ.

La commune est desservie au Nord par l'autoroute A3 permettant de rejoindre Roissy et par l'A86 reliant Saint Denis au Val de Marne.

La commune s'inscrit donc dans l'ensemble urbain dense de l'Est parisien, au milieu de territoires stratégiques comme Créteil, Rungis, ou Marne-la-Vallée. La commune appartient au regroupement associatif formé en 2009 par 13 communes de l'Est parisien que constitue l'ACTEP, oeuvrant pour la mise en place d'une coopération intercommunale et le développement de projets communs.

Sa position géographique en fait une commune de transition dans l'Est parisien, « ville porte » entre la Plaine de France au Nord et les boucles de la Marne au Sud.

La commune de Rosny dans l'Est parisien



Rosny-sous-Bois dans l'Est Parisien
(source : bureau d'étude de la Ville)

a) Une population vieillissante et des ménages de plus en plus petits

A l'échelle de la ville, l'évolution de la population a été assez faible depuis 1968. Après une forte croissance durant la période 1968-1975, de l'ordre de 16,5 % (30 705 habitants en 1968 pour 35 784 en 1975), le taux de variation est passé à 3,3 % entre 1975 et 1982. Il n'a ensuite jamais dépassé 5 % jusqu'en 2011. Ainsi, la population de Rosny-sous-Bois est passée de 30 075 en 1968 à 41 254 en 2011. Il y a eu une accélération de la hausse démographique amorcée depuis 1900 qui semble ralentir depuis les années 70.

La densité de la commune en 2011 était de 70 habitants par hectare (6 980 habitants au km^2), ce qui représente une densité assez faible pour une commune de 591 hectares située à la périphérie de Paris.

L'augmentation de la population de la commune est fortement due au solde naturel. Représentant une augmentation annuelle de 1% environ depuis 1968, il permet d'annuler l'effet d'un solde migratoire qui est par ailleurs fortement déficitaire.

La répartition de la population par tranches d'âge en 2006 et 2011 confirme une tendance globale au vieillissement de la population, évolution que l'on retrouve au niveau national. Ce phénomène est lié à l'allongement de l'espérance de vie et la baisse de la natalité. En effet, les catégories d'âge de plus de 45 ans sont en hausse et celles en dessous de 45 ans sont en baisse en 2011 par rapport à 2006. La proportion de jeunes reste néanmoins importante compte tenu du vieillissement.

Le nombre de ménages augmente régulièrement depuis plusieurs années, allant de pair avec la baisse du nombre de personne les composants.

Ainsi on passe de 3,2 personnes par ménage en 1968 à 2,6 en 1990, 2,4 en 2006 et 2011. Cette baisse peut s'expliquer par la modification de la structure des ménages due à la décohabitation (décohabitation des jeunes, divorces, monoparentalité, veuvage, …) et de l'arrivée très majoritaire sur la communes des ménages de petite taille.

b) Population active

Jusqu'en 2006, les différents indicateurs de l'emploi vont dans le sens de l'amélioration : un nombre d'emplois (+ 3 %) et une part des actifs qui progressent (+ 1 %), et un nombre de chômeurs qui recule (- 1 %). Depuis 2006, cette tendance s'est inversée. En cinq ans, la part d'actif est restée équivalente (76 %), mais avec moins de personnes ayant un emploi (66 % en 2011 contre 67 % en 2006) et plus de chômage (presque 14 % en 2015 contre 9 % en 2006).
La variation du taux de chômage est plus forte chez les femmes que chez les hommes. La part des femmes parmi les chômeurs est d'ailleurs plus importante, avec près de 50 % en 2011 contre 47 % en 2006.

Les employés (39 %) et les professions intermédiaires (27 %) sont les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées au sein de la population rosnéenne. Viennent ensuite les cadres (16 %), les ouvriers (14 %) et les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (4 %). Les agriculteurs représentent une minorité avec seulement 4 exploitants, ce qui semble assez logique à la vue du contexte très urbain de la commune.

La population active rosnéenne montre une tendance à être diplômée. Près de 30 % ont un diplôme de l'enseignement supérieur, 18 % ont un CAP ou BEP, et 19% se sont arrêtés au baccalauréat ou ont un brevet professionnel. Ces chiffres sont cohérents avec la répartition des catégories socioprofessionnelles dans la commune.

On peut également voir qu'entre 2006 et 2011, la part des actifs ayant un diplôme de l'enseignement supérieur et le baccalauréat ou diplôme équivalent est en hausse, alors que celle des actifs n'ayant pas de diplôme et de ceux s'étant arrêtés avant le lycée est en baisse. Cela explique l'augmentation du nombre de cadres et des professions intermédiaires à Rosny-sous-Bois au cours des dernières années.

Une majorité de la population active (78 %) travaille dans une commune autre que la commune de résidence. Pour deux tiers de ces actifs, cette commune est située dans un autre département (Paris, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne et Val d'Oise) et de la région et le tiers restant travaille en Seine-Saint-Denis. La distance entre le domicile et le lieu de travail varie entre 4 et 25 km (distance moyenne de 11,1 Km).

c) L'appareil commercial de la commune

Le commerce est le principal pourvoyeur d'emplois de la commune. Bien que porté par les grandes surfaces commerciales (Carrefour, Leroy Merlin), la Ville accueille aussi un tissu commercial de proximité qui se situe essentiellement dans le centre-ville de la commune de Rosny-sous-Bois, le long notamment de l'axe De Gaulle et Gallieni, qui compte 75 commerces et services marchands.
Ces commerces assurent une fonction de proximité regroupant majoritairement des commerces alimentaires, 2 supermarchés et un marché.

La VIlle accueille de plus deux grands pôles commerciaux à vocation régionale :

- Le Centre Commercial Rosny II, ouvert en 1972, 4ème centre commercial de France en termes de chiffre d'affaire et leader de l'Est parisien;
- Le Centre Commercial DOMUS, situé dans le périmètre de la ZAC Coteaux Beauclair, ouvert en 2006 et intégralement dédié à l'équipement de la maison (une première en France).

Face à ces deux grosses polarités, la Municipalité souhaite favoriser et protéger le commerce de proximité, élément précieux de la vie locale, dans le projet de la ZAC Coteaux Beauclair.

Appareil commercial de la ville
(source : bureau d'étude de la Ville)

d) Une offre complète en équipements

Bien que relativement concentrée dans le centre-ville, la Ville de Rosny-sous-Bois propose une offre complète et variée sur son territoire. Les différents quartiers accueillent de plus des équipements de proximité, comme des écoles ou des crèches.

Le site Coteaux Beauclair se situe dans une zone relativement bien pourvue en équipements (groupes scolaires, centre socioculturel, terrains de proximité…).

- Les équipements scolaires

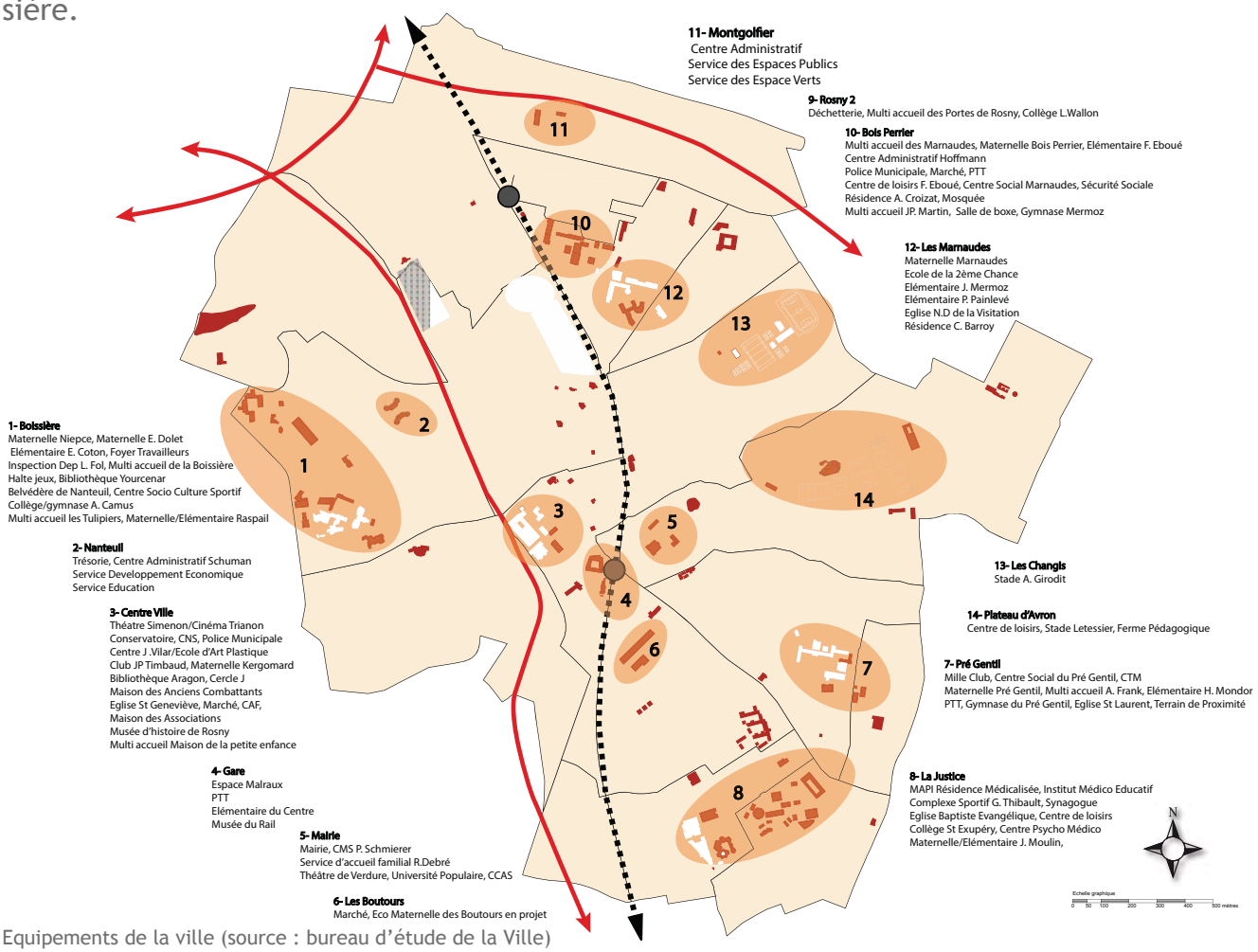
La Ville compte 7 groupes scolaires, soit 8 maternelles et 7 élémentaires. L'enseignement secondaire est présent avec 3 collèges, un lycée d'enseignement général et un lycée professionnel.

Les évolutions démographiques récentes ont entrainé une nette remontée des effectifs maternelles et primaires depuis 2001-2002. L'ensemble des quartiers de la Ville connaît en effet une pression démographique importante et la nécessité d'ouvertures de classes à l'horizon 2020 est à prévoir au regard des objectifs de construction démandés par l'Etat et inscrits au CDT.

- Les équipements de la petite enfance

La commune de Rosny-sous-Bois a développé l'offre d'équipements sociaux et présente aujourd'hui un taux de couverture tout mode d'accueil confondu de 41,81% (valeur 2010), contre 29,01 % en Seine-Saint-Denis.

La ZAC Coteaux Beauclair envisage un programme de groupe scolaire ainsi qu'une crèche afin de répondre aux besoins liés à l'arrivée des nouveaux habitants, tout en complétant l'offre de la Boissière.



Equipements de la ville (source : bureau d'étude de la Ville)

2/ LE SITE COTEAUX BEAUCLAIR

Le site d'étude est situé sur le coteau exposé nord de la Butte de Romainville. Les altitudes s'étagent de 71 à 83 m NGF. Les pentes, atteignant localement 10 %, sont importantes et contraignent le projet urbain.

Les couches géologiques à l'affleurement sont les calcaires et travertins de Brie en haut du coteau, et en descendant, les marnes vertes et glaises à Cyrènes du Sanoisien, et les marnes supra-gypseuse en pied de coteau.

La série stratigraphique se poursuit en profondeur avec les 4 masses de gypse, en alternance avec les marnes, qui alternent entre les cotes 75 et 35 NGF. La nature du sous-sol peut poser des problèmes de stabilité et contraint la gestion des eaux pluviales. Le climat relève du régime océanique dégradé typique de l'Île-de-France. Le relief prononcé et l'éventuelle instabilité du sous-sol contraigne le projet.

a) Contexte urbain

La zone de projet est une zone périphérique du centre-ville. Elle marque la limite Ouest de la commune en s'étalant de Noisy-le-Sec vers le centre ville.

Cette localisation est en lien avec un environnement pluriel :

- La présence d'un tissu pavillonnaire aéré : celui-ci correspond à un parcellaire hérité du passé agricolede la commune, la plupart du temps en bande ou ayant subides remembrements et des séparations au fil du temps. Ces constructions de type pavillonnaire conservent généralement des fonds de parcelles libres, utilisés en jardins privatifs. Ce tissu est révélateur de la proximité du centre-ville;
- L'existence de grandes emprises dédiées à l'activité : l'implantation de ces bâtiments est définie par des emprises parcellaires de grande taille, aux formes irrégulières ne correspondant plus du tout à l'ancien parcellaire agricole. Des surfaces comme Leroy-Merlin ou encore Leader Price, toutes situées à proximité du site de la future ZAC illustrent bien ce phénomène;
- L'importance des grandes infrastructures de transport morcelant le territoire : la limite entre centre-ville et périphérie se fait d'autant plus sentir par la présence marquée de grandes infrastructures de transport qui traversent la commune et coupent le territoire urbain à différentes reprises. C'est le cas de l'A86, de l'A1 ou encore de la RN302, à l'intérieur desquelles le projet s'insère.

Le site est de plus bordé au sud d'un ensemble paysager important qui constitue, avec le parc des Guillaumes de Noisy-le-Sec mais également au-delà de la commune, le long de la corniche du plateau de Romainville en liaison avec le parc Montreau à Montreuil, le golf et plus loin le parc de Romainville, une continuité verte. Ces équipements sont une amorce d'une des orientations de l'ACTEP : « La coulée verte de la corniche des forts », axe vert Est-Ouest.

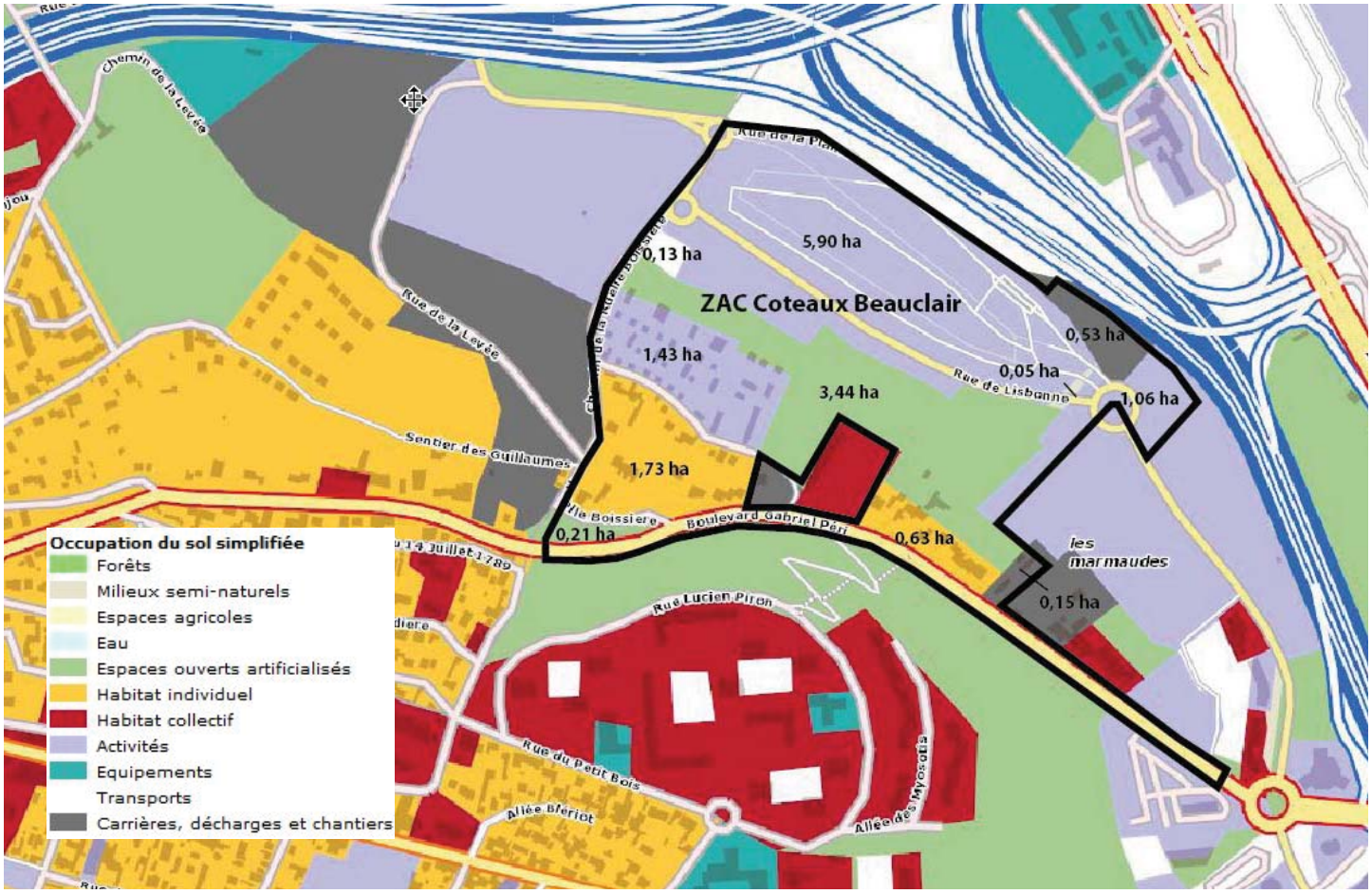
Enfin, le site est cerné par les infrastructures routières suivantes :

- la RN 302 au Sud, dite Boulevard Gabriel Péri, qui relie Noisy-le-Sec au centre-ville de Rosny-sous-Bois ;
- l'A86 qui passe à l'Est et au Nord du site ;
- la ruelle Boissière, peu fréquentée, qui borde le secteur d'étude par l'Ouest.

Plan de situation

Le site dans son contexte urbain

b) Occupation actuelle des sols



Occupation actuelle du sol (source : IAURIF)

Le site est actuellement occupé par un tissu hétérogène où alternent bâti et espaces à l'abandon.

L'espace se décompose en plusieurs entités :

- Au Nord, se trouve une zone d'activités commerciales, le centre commercial DOMUS. Cette zone représente environ 36 % de la surface globale du terrain;
- Au centre, constituant plus de 20 % de la surface totale, se trouve un grand espace ouvert artificialisé;
- Au Sud de la ZAC, on y trouve principalement une grande zone d'habitations (27 % de la surface totale). Elle est subdivisée en plusieurs sous-parties. Au Nord de celle-ci, se trouve une zone pavillonnaire dédiée à l'accueil des gens du voyage, dont la trame apparaît assez lâche. En dessous et plus à l'Est, deux zones pavillonnaires disposées en bande essentiellement le long du boulevard Gabriel Péri. Enfin, enclavé dans cette zone d'habitat pavillonnaire hors secteur, se trouve un immeuble d'habitat collectif à l'entrée du chemin des Soudoux, assez imposant mais toutefois plutôt discret dans le paysage;
- Le reste du site est composé de trois petites zones en chantier au-dessus du centre commercial et au bout des deux zones pavillonnaires.

d) Approche paysagère

Trois séquences caractérisent le site :

- Le centre commercial DOMUS, longé par l'autoroute A86 et à la limite de Noisy-le-Sec. Il est relié notamment au parc des Guillaumes et au quartier des Acacias. Il est séparé du secteur du

bd G. Péri et des habitations par une grande zone en friche, pour le moment non entretenue et occupée à certains endroits par des gens du voyage.
– Le secteur des Acacias représentant l'extrémité de Rosny-sous-Bois, en contrebas du boulevard et de talus végétalisés non entretenus. Ce secteur possède une identité propre autour de l'allée des Acacias et présente de nombreuses liaisons vers le Parc des Guillaumes, le quartier dédié aux gens du voyage et l'axe Gabriel Péri.
– Le linéaire du boulevard Gabriel Péri qui constitue une entité à part entière. Le profil de la voie, le traitement des espaces publics, les perceptions le long de cet axe sont une clé majeure de l'aménagement de ce secteur.

Le site se compose également d'espaces verts anarchiquement développés ou de chemins (chemins des Soudoux, chemins des Acacias, chemins des Cerisiers), actuellement piétonniers ou servant uniquement d'accès aux quelques pavillons qui s'y trouvent, et orientés Est/Ouest. Ces chemins révèlent visuellement l'importance de la topographie sur le site.

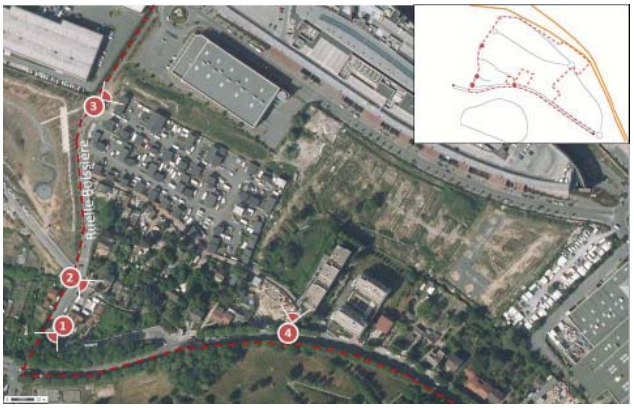
Le site est actuellement bordé par un mur à l'Ouest, le long de la ruelle Boissière. Celui-ci marque la limite communale avec Noisy-le-Sec ainsi que la rupture physique avec la ZAC des Guillaumes, côté Noisy-le-Sec.

Le site semble souffrir à l'heure actuelle d'un certain enclavement (lié aux grandes emprises commerciales : Domus, Leroy Merlin et à sa topographie) laissant globalement peu d'ouvertures sur l'extérieur. Cette carence dans le maillage urbain devra faire l'objet d'une attention particulière dans l'aménagement du site.

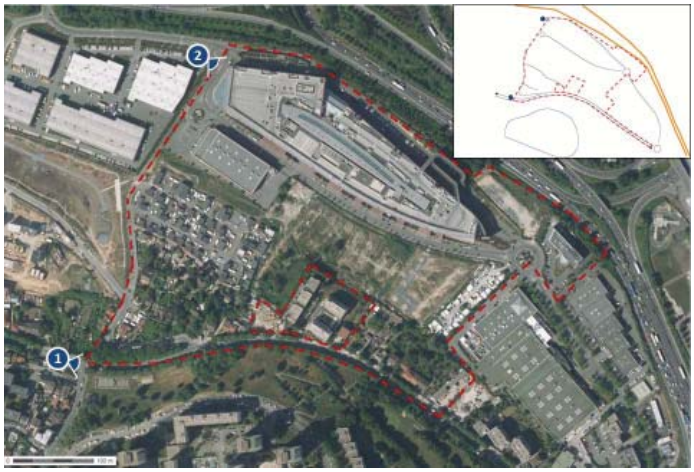
Le site fait l'objet de perspectives externes depuis les sommets du coteaux de la Boissière, au niveau de la rue Lucien et des tours de la Boissière. La présence d'une végétation relativement dense atténue toutefois cet effet.

Bien que l'ensemble du site, d'un point de vue architectural, ne présente pas de réelle valeur esthétique, ses attributs paysagers méritent une attention particulière et sans nul doute un effort de préservation. On pense ainsi au talus de verdure qui longe la ruelle Boissière dans la partie Nord, faisant office d'écran naturel, plus globalement, aux arbres présents sur le site, et aux percées visuelles citées précédemment. Le cœur des parcelles pavillonnaires encore bien végétalisé sont aussi des éléments intéressants du paysage.

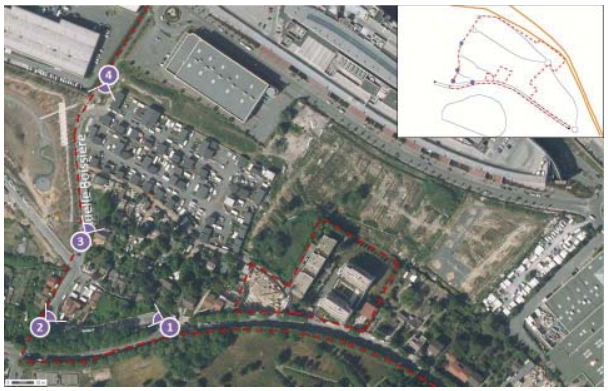
Le projet d'aménagement ne devrait pas perturber cet ensemble paysager qui sera conservé. Cela se fera par l'ajout d'espaces verts et de végétation qui s'intégreront dans l'ensemble en continuité des éléments déjà présents. La qualité des vues sera ainsi respectée et même améliorée de par la position du bâti nouvellement implanté et des voiries crées.



Les chemins piétons et carrossables

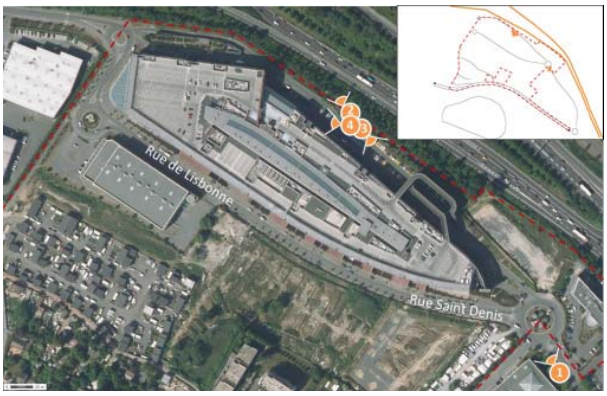


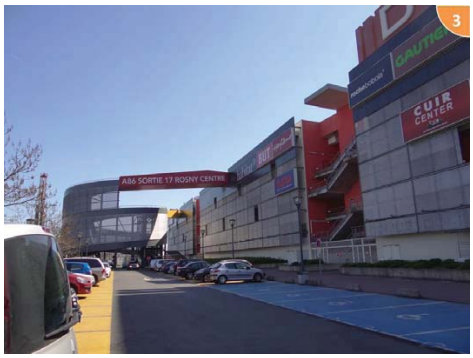
L’entrée de ville avec Noisy-le-Sec



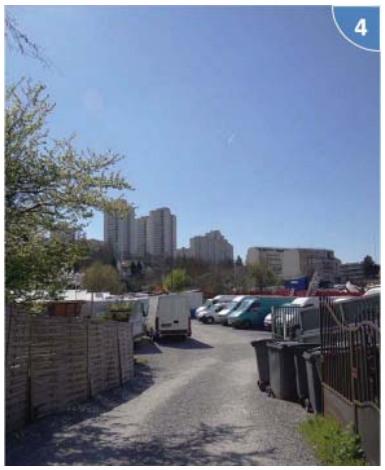
La ruelle Boissière

Friche





DOMUS Nord



DOMUS Sud

Le boulevard Gabriel Péri

L’habitat

3/ CONTRAINTES DU SITE

Un certain nombre de contraintes sera à prendre en compte dans l'aménagement du site :

- La topographie du site : il existe une dénivellation importante entre le boulevard Gabriel Péri et le contrebas du site au niveau du centre commercial Domus;
- Les dispositions techniques liées à la gestion des eaux pluviales.

Le territoire de Rosny-sous-Bois subit des risques naturels de différentes natures :

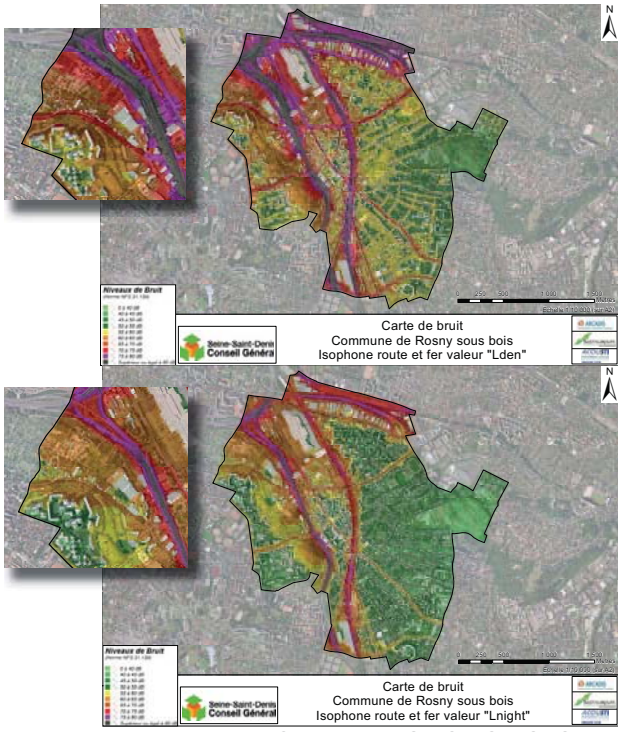
- Risque d'inondation pluviale (ruissellement urbain);
- Risque de mouvement de terrain, par retrait gonflement des argiles ou effondrement d'anciennes carrières. Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par ce dernier risque. Malgré la présence de Gypse en sous-sol, le territoire de Rosny n'est pas concerné par le risque de dissolution du Gypse. Pour éviter tout désordre, l'infiltration superficielle et l'injection profonde des eaux pluviales sont proscrites.

Concernant les risques technologiques, le périmètre de la ZAC n'est concerné à la marge que par les risques de transport de matières dangereuses par canalisation (gazoduc GRT GAZ au niveau du rond-point de l'Europe) et par voie routière (principalement par l'A3 et l'A86).

L'histoire de l'occupation du site fait craindre des pollutions ponctuelles du sol.
La proximité de l'A3 et l'A86 fait craindre une pollution routière de l'air. Des mesures sont en cours pour préciser ces éléments.

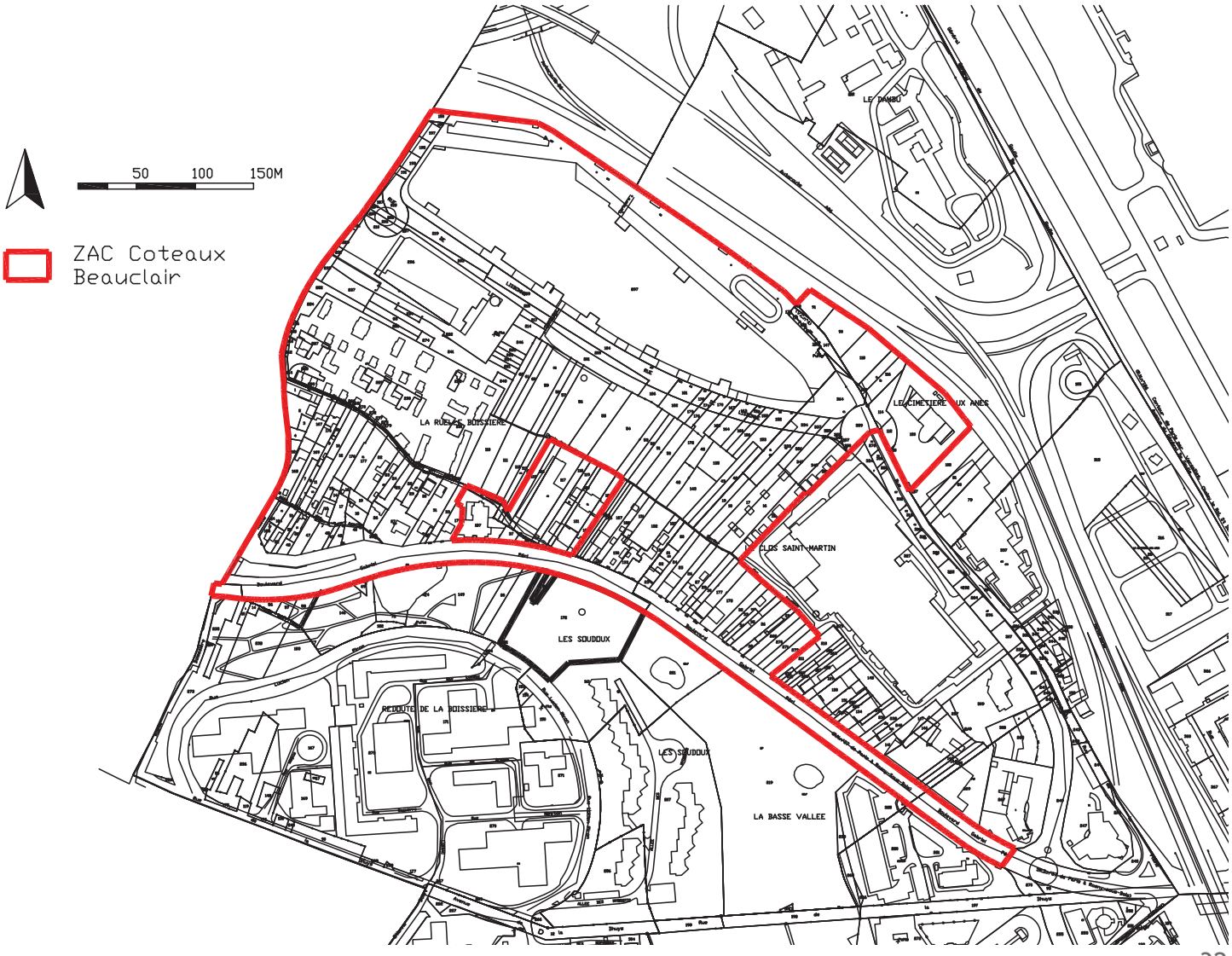
La proximité de ces infrastructures, la topographie et le tissu urbain ouvert soumettent le site de la ZAC à des niveaux de bruit important : au moins deux-tiers du site sont concernés par un dépassement de seuil en Lden, et la moitié par un dépassement de seuil en Ln.
La gestion des nuisances sonores est un enjeu pour le projet urbain et pour les constructions.

Le projet n'interfère par ailleurs avec aucun périmètre de protection de monuments historiques. Enfin, le site n'est pas implanté dans une zone industrielle et aucune industrie n'est à signaler sur les terrains concernés par le projet.



Carte du bruit jour et nuit (Source : CG93)

Carte topographique


50
100
150M
ZAC Coteaux
Beauclair
LE DAMBÛ
LE CIMETIERE AUX ANES
LA RUE LE BOISSIERE
CLOS SAINT-MARTIN
LES SOUDOUX
REDOUTE DE LA BOISSIERE
LES SOUDOUX
LA BASSE VALLEE

JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1/ CHOIX DE LA PROCEDURE DE ZAC

Pour réaliser l'opération d'aménagement Coteaux-Beauclair, le mode opératoire retenu est celui de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette procédure est particulièrement adaptée pour encadrer une opération car elle permet de disposer de la souplesse mais aussi des moyens de contrôle et de la rigueur nécessaires :

- Souplesse, car elle contribue à gérer les évolutions du projet en autorisant certaines adaptations. Souplesse aussi dans le financement des coûts d'aménagement car le recours à la ZAC permet de mettre à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers, ainsi que des équipements existants dont la transformation et/ou le déplacement sont rendus nécessaires par le parti d'aménagement retenu ;
- Moyens de contrôle, pour imposer des volontés architecturales, paysagères, urbaines et environnementales, soit au travers du règlement du document d'urbanisme applicable à la zone, soit par le biais du cahier des charges de cession des terrains ;
- Rigueur, car la procédure de ZAC impose de se doter d'instruments de pilotage au travers du programme des équipements publics et des bilans d'opération, qui sont actualisés régulièrement.

2/ LE PERIMETRE D'ETUDE DE LA ZAC COTEAUX BEAUCLAIR

Par délibération du 18 novembre 2014, le Conseil Municipal de Rosny-sous-Bois a décidé d'engager une phase de concertation préalable sur un périmètre correspondant aux deux anciennes ZAC Gabriel Péri et Saussaie-Beauclair, d'une emprise totale d'environ 16,5 hectares.

Le périmètre est délimité par :

- la ruelle Boissière et la limite communale à l'ouest;
- l'autoroute A86 au nord;
- la zone commerciale à l'Est;
- le boulevard Gabriel Péri au sud.

3/ LES PRINCIPES DU PROJET

Les principes d'aménagement du secteur Coteaux Beauclair sont définis par le schéma de principe de l'OAP spécifique à l'opération et intégré à l'OAP Secteur Nord.

Le schéma de principe prévoit :

- Une programmation dense et mixte de logements et d'activités, aux épannelages et implantations variées ;
- Un principe de transparences visuelles ;
- Un secteur préférentiel d'implantation des équipements, des commerces et activités de proximité ;
- Un secteur urbanisé sous la forme d'un « parc habité » ;

- Un principe de maillage doux pouvant s'inscrire dans une voie partagée ;
- La création d'une nouvelle voie entre le boulevard Gabriel Péri et la rue de Lisbonne ;
- La valorisation d'un parvis au droit de la future station Coteaux Beauclair ;
- La requalification des traversées du boulevard Gabriel Péri ;
- La valorisation du corridor écologique intégré à la trame verte, avec notamment la protection des bandes boisées et de bosquets existants ou encore la création d'une bande boisée ;
- Une principe de coulées vertes publiques et un principe de coulées vertes privées ;
- La gestion des eaux pluviales à l'échelle du futur quartier.

Principe d'épannelage possible

Développer un morceau de ville de l'ampleur de la ZAC Coteaux Beauclair ne peut se faire sans prendre en compte les problématiques de développement durable et ses trois piliers : le social, l'environnement et l'économie.
Au-delà du programme de la ZAC, qui propose une mixité sociale (logements privés et sociaux, logements adaptés,…) ainsi qu'une mixité programmatique (logements, commerces, activités économiques, tertiaire,…), répondant ainsi au pilier social et au pilier économie, le projet intègre la problématique environnementale et favorise une démarche de type écoquartier.

L'aménagement de la ZAC permettra de désenclaver le site par la création d'une nouvelle rue et le réaménagement des voies existantes. Il permettra de plus la mise en valeur du quartier au travers de la qualité des espaces publics (parvis de la la future gare de métro, place de quartier au cœur de la ZAC), des liaisons douces, des liens avec les transports en commun, de l'accès à la station de métro, du stationnement des vélos. Les liens piétons entre le quartier Boissière, Rosny 2 et le Centre-Ville seront favorisés.

Le programme de la ZAC permettra à ce futur quartier d'acquérir une identité propre. Il sera composé de logements, dont 30% de logements sociaux, permettant d'accueillir à terme environ 3000 habitants. Ils seront répartis dans des immeubles en R+6 avec des émergences en R+10 conçus de manière à ne pas impacter la vue depuis le haut du coteau. Les immeubles situés le long de la rue de Lisbonne accueilleront des surfaces commerciales en rez-de-chaussée et participeront à la continuité commerciale entre Domus et le centre-ville. La ZAC accueillera un groupe scolaire et une crèche permettant de répondre aux besoins des futurs programmes de la ZAC et d'alléger la charge des écoles de la Boissière.

En lien avec l'ambition environnementale de la ville, qui se manifeste notamment au travers de la valorisation des trames vertes et bleues, l'aménagement du Plateau d'Avron ou encore la promotion de la mobilité douce et de la construction durable, le projet répondra à des objectifs de durabilité à différentes échelles :

- A l'échelle urbaine, en mettant l'accent sur la qualité de vie et la diversité, en traitant les nuisances sonores et visuelles liées au boulevard Gabriel Péri, en développant une certaine densité permettant de valoriser un foncier rare, en facilitant les continuités vertes et biologiques, et en créant des cœurs d'îlots partagés …
- A l'échelle architecturale, en favorisant la création de programmes répondant aux besoins de tous et intégrant des locaux vélos et de locaux partagés, en assurant l'accessibilité, …
- Sur le plan technique, grâce à la mise en œuvre de moyens techniques permettant de produire de l'énergie, de gérer les eaux de pluie, en se raccordant au réseau de géothermie actuellement mis en œuvre sur la ville, en favorisant les filières de l'écoconstruction, …
- Sur le plan de la gestion du quartier, en facilitant le tri et les techniques innovantes de collecte, en mettant en œuvre des espaces publics peu coûteux et durables, en valorisant une mise en lumière du quartier peu énergivore et respectueuse de la biodiversité et de l'environnement, …

L'objectif est de tendre vers une labellisation Ecoquartier.

Schéma des espaces publics possibles :

1) Nouvelle voie
2) Corridor écologique
3) Coulée verte avec laison piétonne
4) Square
5) Place de quartier
6) Parvis du métro (RATP)
7) Chemin des Soudoux élargi et transformé en espace partagé
8) Reconfiguration et déplacement de la ruelle Boissière (projet ligne 11 RATP)
9) Trottoir sud de la rue de Lisbonne requalifié
10) Trottoir Nord du boulevard Gabriel Péri requalifié

Plateaux pour faciliter les traversées.

4/ ELÉMENTS DE PROJET

Le schéma de principe d'aménagement du futur quartier Coteaux Beauclair est complété par les deux définitions suivantes :

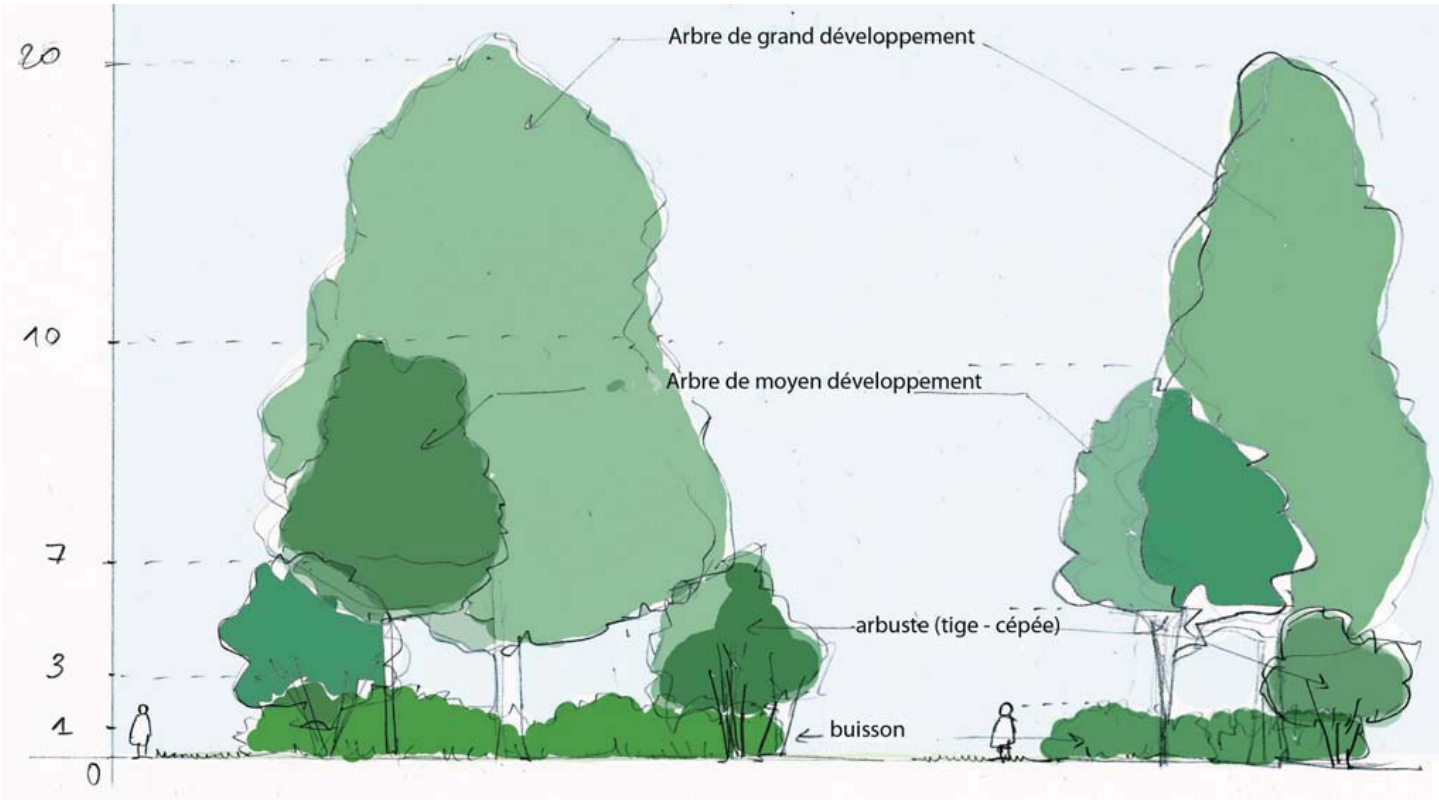
a) Le corridor écologique

Il est 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.



Principe du corridor écologique

b) Le parc habité

Situé au droit du corridor écologique, le parc habité est un secteur particulier de la ZAC qui fait l'objet de principes spécifiques :

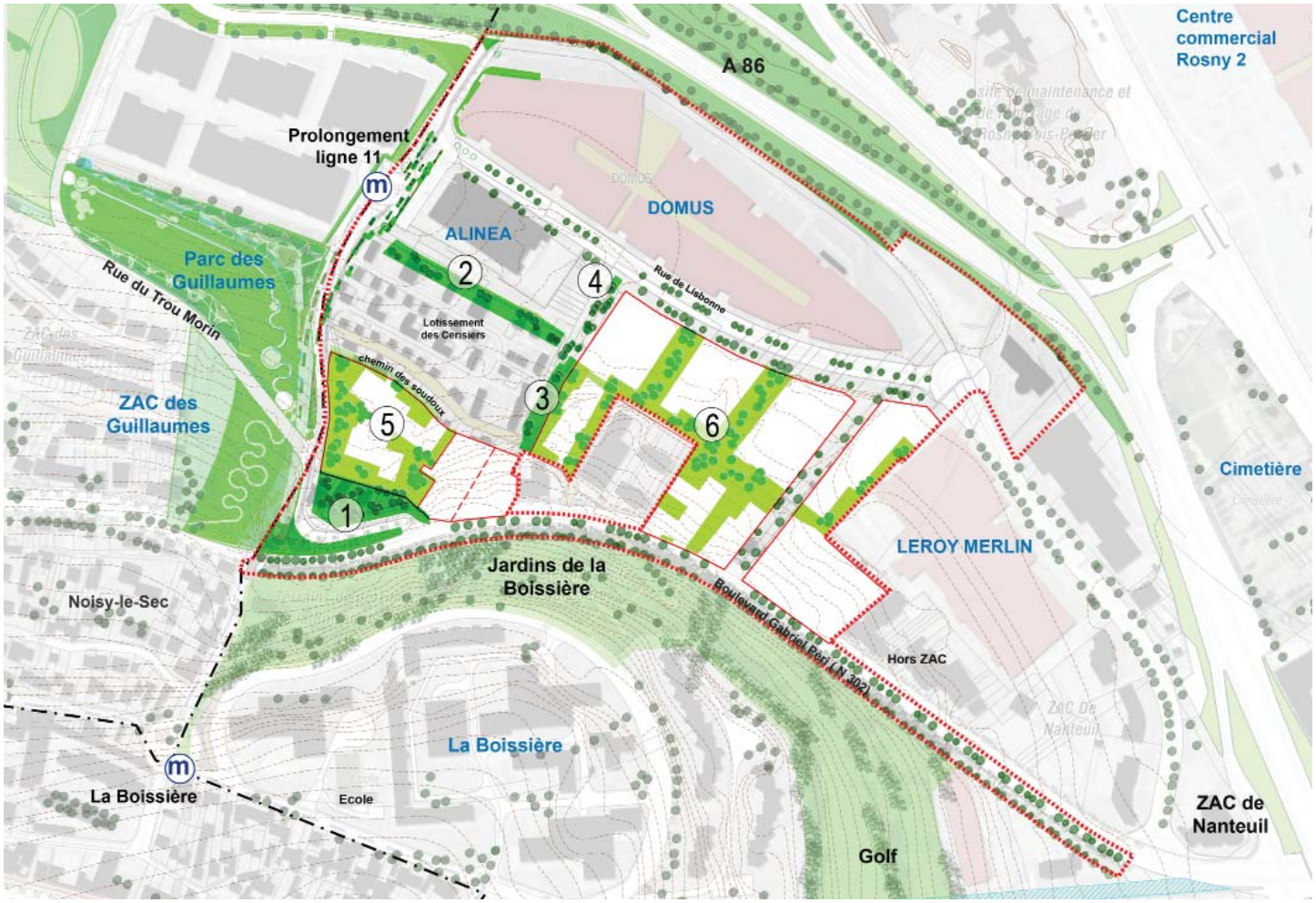
- Principe de plantations :

  - 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 construc¬tions ;

- 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.



Trame verte :
Espaces verts Publics
Espaces verts Privés

Espaces verts existants

Schéma de la trame verte possible

1) Corridor écologique
2) Coulée verte
3) Square
4) Place de quartier apaisée
5) Parc habité
6) Coeurs d'îlots plantés et associés

5/ RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur, le projet proposé répond à l'intérêt général que présente l'urbanisation de ce secteur pour l'ensemble de la commune de Rosny et sa population. Il trouve sa justification dans :

- Une action de requalification cohérente sur l'ensemble du secteur :

  - requalifier la frange ouest et l'entrée de Ville nord de Rosny ;
  - poursuivre l'urbanisation du quartier et proposer une occupation rationnelle de l'espace foncier sous utilisé ;
  - faire émerger un nouveau lieu de vie de proximité grâce à l'implantation de commerces, de bureaux, d'activités, d'équipements et d'espaces public ;
  - renforcer les liaisons piétonnes existantes et reconnecter le secteur au territoire rosnéen.

- L'importance stratégique du secteur bénéficiant d'atouts exceptionnels :

  - proximité immédiate de la future station Coteaux Beauclair de la ligne 11 du métro ;
  - proximité immédiate du centre commercial Domus et du Centre-Ville de Rosny.

- L'affirmation du développement dynamique d'une offre de logements mixte dans la Métropole du Grand Paris et à proximité d'une station d'un transport en commun structurant :

  - répondre aux orientations du PLU en matière de densification des grands axes et des secteurs situés à proximité des gares ;
  - favoriser la construction de nouveaux logements conformément aux attentes du SDRIF ;
  - maintenir un taux de 25% de logement social sur le territoire communal en construisant un tiers de logement social dans la ZAC;
  - répondre aux attentes de la population en terme de logement, notamment les jeunes couples avec enfants ;
  - permettre la mixité fonctionnelle et sociale de l'offre nouvelle, composée de logements intermédiaires et sociaux, afin d'accueillir différentes catégories de population.

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL

Le programme de la ZAC Coteaux Beauclair porte sur un programme immobilier mixte mêlant activités, tertiaire, logements et commerces projetés totalisant environ 103 000 m² de SDP répartis tels quels :

- Environ 90 500m² SDP de logements;
- Environ 6000 m² SHOB d'activités / tertiaire;
- Un groupe scolaire scolaire d'environ 6000m² SHOB, prévu pour 21 classes environ répondant aux besoins de la ZAC et permettant de plus de désengorger les écoles de la Boissière;
- Une crèche d'une quarantaine de berceaux.

L'aménagement de la zone prévoit la création d'un nouveau quartier d'environ 1 300 logements pouvant accueillir 3 000 habitants situés au pied du métro ligne 11.

LÉGENDE PRESCRIPTIVE

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

Périmètre de ZAC (à titre 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 tertiaire entre la rue de Lisbonne et le Boulevard G. Péri, intégrant des trottoirs 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 Côteaux de la Boissière

Protéger la bande boisée et les bosquets existants

Créer une bande boisée

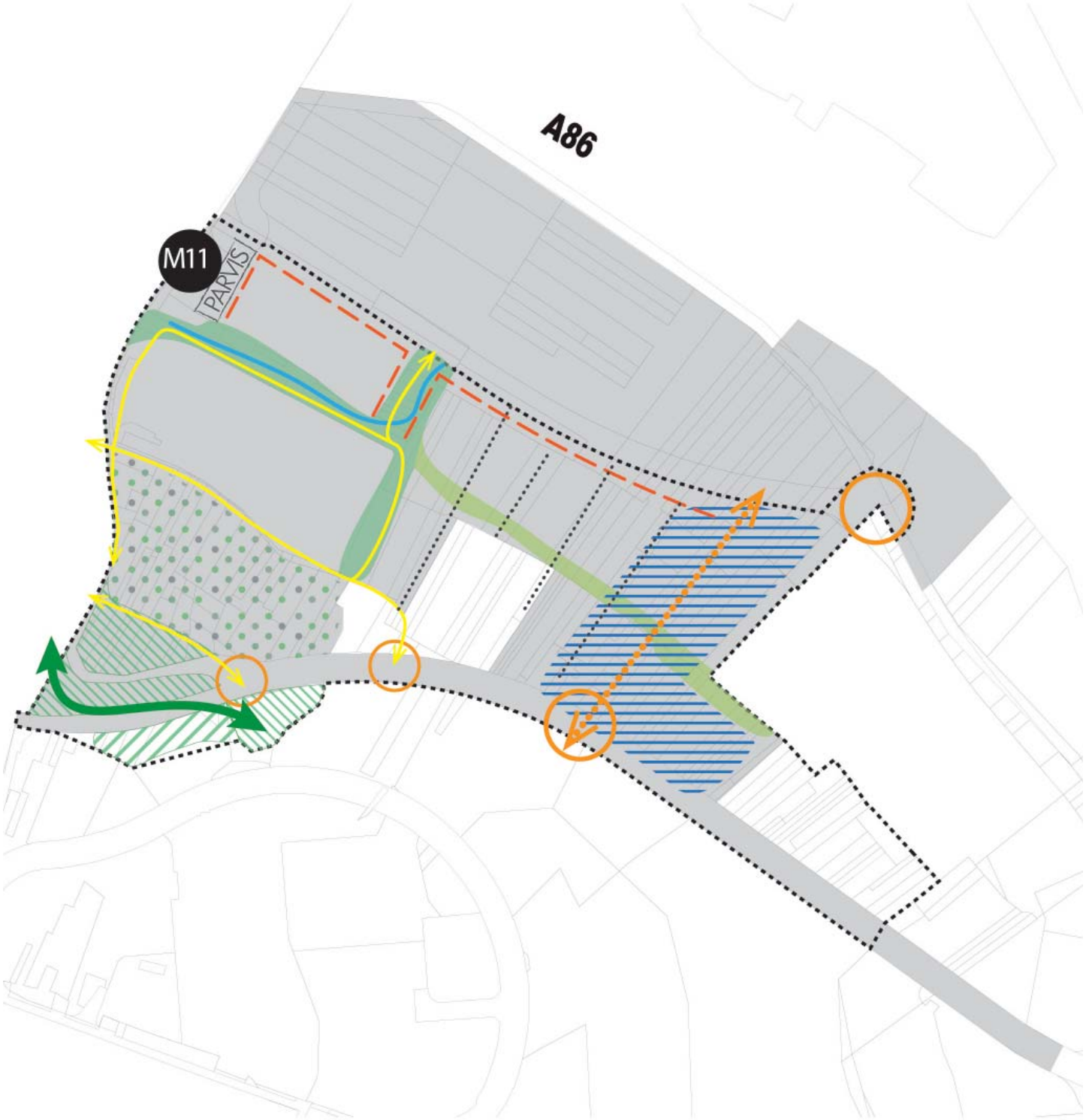
Principe de coulées vertes publiques

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

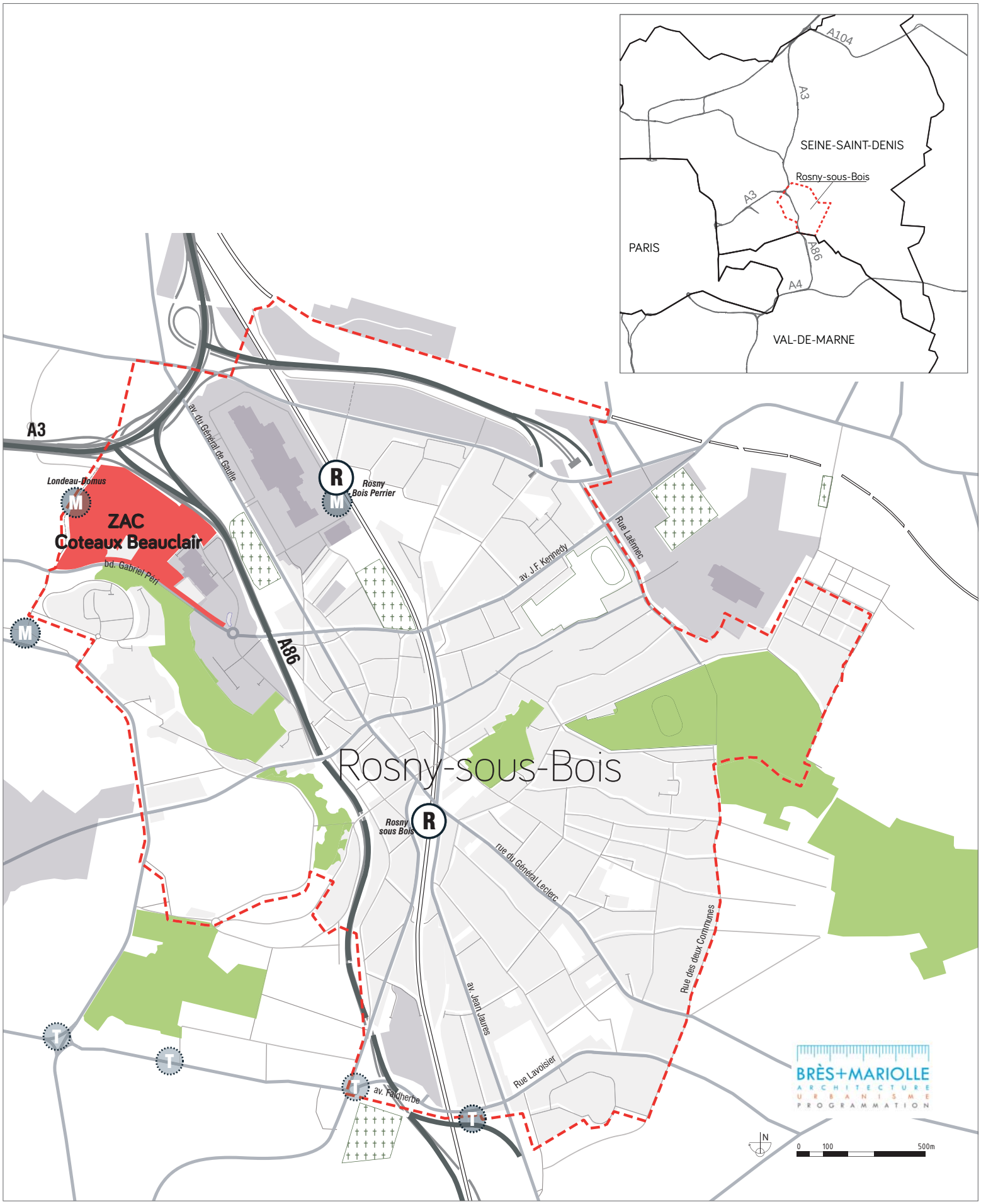
Gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales, à l'échelle de l'ensemble du périmètre, en dirigeant les eaux vers les points d'infiltration préférentielle

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 (toitures végétalisés, murs végétalisés, etc.) (prescription non localisée)

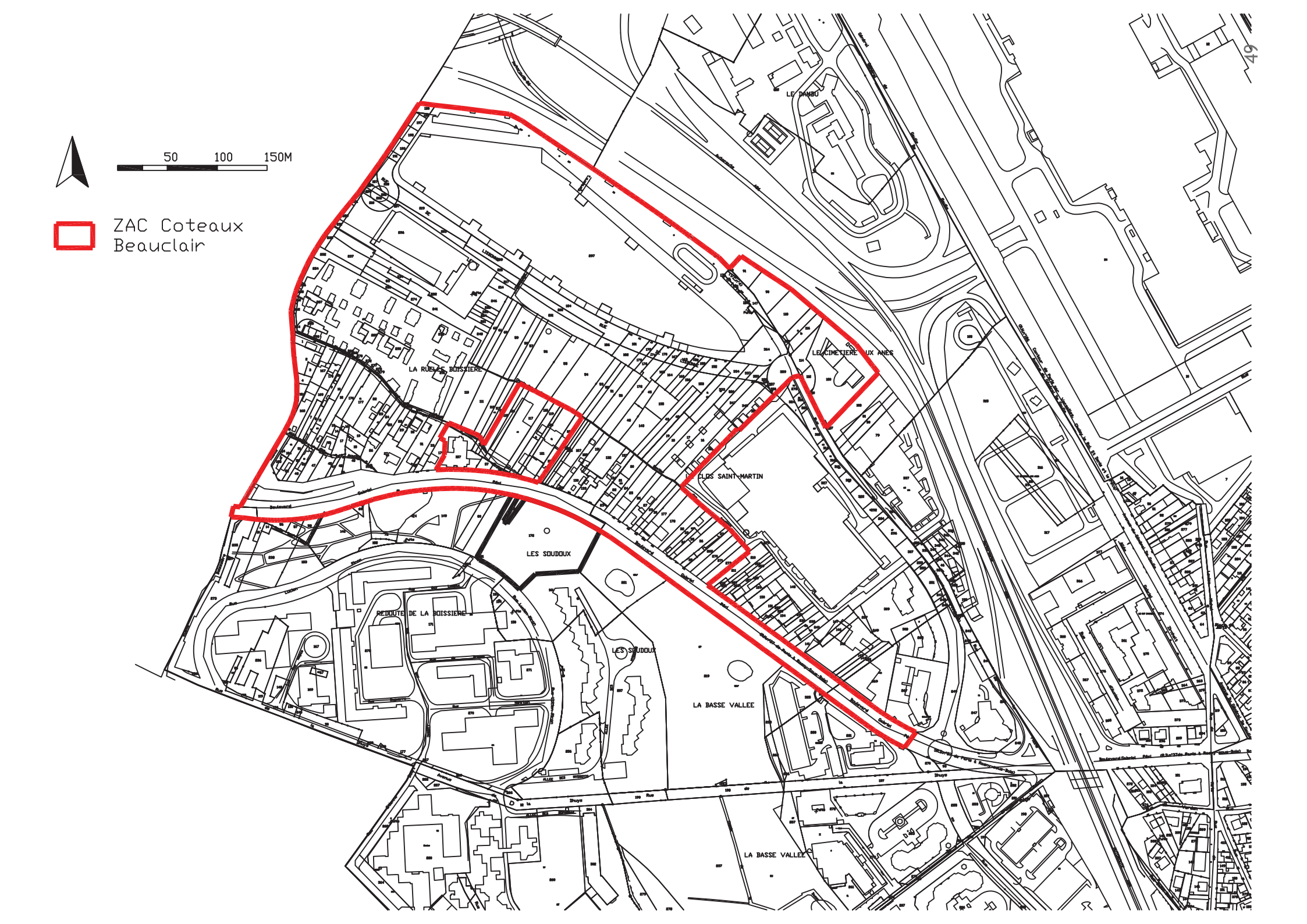
SCHEMA D'AMENAGEMENT



B Plan de situation


A104
A3
SEINE-SAINT-DENIS
Rosny-sous-Bois
A3
PARIS
A86
A4
VAL-DE-MARNE
A3
av. du Général de Gaulle
Londeau-Domus
ZAC
Coteaux Beauclair
bd. Gabriel Péri
Rosny
Bois Perrier
av. J.F. Kennedy
Rue Lavoisier
A86
Rosny-sous-Bois
Rosny
sous Bois
rue du Général Leclerc
Rue des deux Communes
av. Jean Jaurès
Rue Lavoisier
av. Faidherbe
BRÈS+MARIOLLE
ARCHITECTURE
URBANISME
PROGRAMMATION
N
0
100
500m

C Plan périmétral


50
100
150M
ZAC Coteaux
Beauclair
LE DAMBU
LA RUELLE BOISSIERE
LE CIMETIERE AUX ANES
CLOS SAINT-MARTIN
LES SOUDOUX
REDOUTE DE LA BOISSIERE
LES SOUDOUX
LA BASSE VALLEE
LA BASSE VALLEE

D Note sur le régime de la ZAC

NOTE SUR LE REGIME DE LA ZAC

La réalisation des équipements propres à la zone seront à la charge de l'aménageur. Les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement conformément à l'article L.331-7 5e du Code de l'urbanisme.

E Note sur le mode de réalisation

NOTE SUR LE MODE DE REALISATION

L'aménagement et l'équipement de la ZAC Coteaux Beauclair seront confiés par la Ville de Rosny-sous-Bois à un aménageur selon les stipulations d'une concession d'aménagement, conformément aux articles L300-4 et suivants et R300-4 et suivants du code de l'urbanisme.