

Envoyé en préfecture le 16/01/2025

Reçu en préfecture le 16/01/2025

Publié le 16/01/2025

ID : 093-219300647-20250116-A_SG25_46-AR



ZAC Coteaux Beauclair Rosny-sous-Bois Phase 2

-

Bilan de la concertation préalable

-

Janvier 2025

Sommaire

1. RAPPEL DU PROJET	3
2. RAPPEL DU CADRE DE LA CONCERTATION	3
3. DISPOSITIF D'INVITATION DU PUBLIC À PARTICIPER À LA CONCERTATION	4
4.DISPOSITIF DE RECUEIL DES CONTRIBUTIONS	7
5. COMPTES-RENDUS DES ATELIERS AVEC LE PUBLIC	8
6. REPONSES AUX QUESTIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE NUMERIQUE	16
7. CONCLUSION.....	20

1. RAPPEL DU PROJET

Suite à la décision de prolongement de la ligne 11 du métro, la ZAC Coteaux-Beauclair a été créée par délibération du Conseil Municipal de Rosny-sous-Bois en date du 17 décembre 2015. Ce quartier est un nouveau morceau de ville, mixte et intense d'environ 16 hectares, qui permet de relier les quartiers historiques de Rosny au secteur Nord de la ville.

Le quartier est labellisé Ecoquartier, car il a été conçu avec une forte ambition écologique afin de penser le quartier pour 2030-2050. Il est constitué d'une coulée verte, pour offrir un corridor écologique ; de rues plantées d'arbres et de noues pour gérer les eaux pluviales. La place du piéton est valorisée avec des circulations douces, une place de quartier, un parvis devant l'école.



L'aménagement est réalisé en deux phases :

- La phase 1 (en violet) comprend 1 349 logements dont 739 livrés en 2022-2023 ;

- La phase 2 (en bleu) se situe sur le site de l'ancien entrepôt Alinéa. Situé face au centre commercial Domus et à la station de métro Coteaux Beauclair, il a été déconstruit à l'été 2024. Cette 2^e phase prévoit un programme immobilier mixte, avec des logements, des résidences gérées, des commerces, un tiers-lieu, une maison de santé, un équipement à dominante sportive et des espaces publics.

Le promoteur en charge du projet immobilier de la parcelle est Construction Verrecchia, et l'agence d'architecture est Willmotte & Associés.

2. RAPPEL DU CADRE DE LA CONCERTATION

Pour le lancement de cette phase 2, une concertation publique a eu lieu du 24 octobre au 27 décembre 2024 inclus en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme en amont du dépôt de la demande de permis de construire.

C'est un moment d'échange avec le public afin de les informer sur le projet et de permettre à chacun de prendre la parole sur la phase réalisée et sur le projet en cours.

Plusieurs rendez-vous ont eu lieu :

- Deux ateliers avec les enfants du Centre de Loisirs Françoise Dolto, le mercredi 6 novembre 2024 ;
- Une promenade urbaine, le samedi 9 novembre 2024 à 10 h 30 (rdv au 1, place Hervé-Olivier) ;
- Un atelier participatif sur les futurs espaces publics, le 14 novembre 2024 à 18 h 30, à la Maison des projets (23, rue du Général Gallieni).
- Une réunion publique s'est tenue le 26 novembre 2024 à 18 h au centre commercial Domus ;

La consultation des pièces du dossier de concertation, ainsi que le dépôt d'observations et de propositions était

également possibles sur le site internet dédié à la consultation et à l'annulation de l'état de la ville de Beauvais-Bois.

3. DISPOSITIF D'INVITATION DU PUBLIC À PARTICIPER À LA CONCERTATION

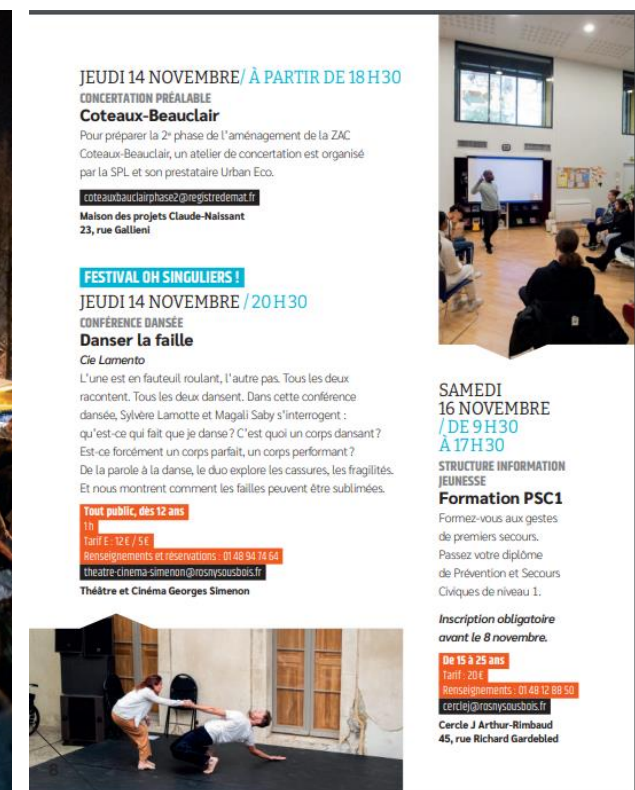
Afin de faire connaître le projet, les modalités de la concertation et de permettre au public de s'exprimer, plusieurs médias ont été utilisés.

Des avis de concertation ont été publiés le 9 et le 25 octobre 2024 dans Le Parisien et Les Echos, diffusés dans le département.



Le magazine municipal R' et le Rosnyscop ont également consacré un article à la concertation du 14 novembre 2024 dont voici les extraits.

ID : 093-219300647-20250116-A_SG25_46-AR



Le site internet de la Ville s'est également fait le relai des informations essentielles de cette concertation.

Envoyé en préfecture le 16/01/2025

Reçu en préfecture le 16/01/2025

Publié le 16/01/2025

ID : 093-219300647-20250116-A_SG25_46-AR



Accueil / Flash info / Concertation préalable sur la phase 2 de la ZAC Coteaux-Beauclair

AMÉNAGEMENT URBAIN

Publié le 29/10/2024



Concertation préalable sur la phase 2 de la ZAC Coteaux-Beauclair

La 2^e phase de l'aménagement de la ZAC Coteaux-Beauclair va porter sur le site de l'ancien entrepôt Alinéa, démolit cet été, situé face au centre commercial Domus et à la station de métro Coteaux Beauclair. Cette 2^e phase prévoit un programme immobilier mixte, avec des logements, des commerces et des tiers-lieux, une maison de santé, un équipement sportif et des espaces publics. Une concertation préalable est en cours jusqu'au 27 décembre 2024.



Un site internet dédié a également été mis en ligne mettant à disposition du public le dossier de présentation, l'arrêté pris par Monsieur le Maire ainsi qu'un e-registre. Ce même dossier et le registre était également disponible en version papier à l'annexe de la mairie.



Concertation préalable de la phase 2 de la ZAC Coteaux Beauclair

PRÉSENTATION DOCUMENTS OBSERVATIONS

Participez à la concertation sur ce registre du **24/10/2024 00:00** au **27/12/2024 23:59**.

Clôture de la concertation dans :

23	13	16	50
jours	heures	minutes	secondes

DÉPOSEZ VOTRE OBSERVATION !

Arrêté d'ouverture de concertation

Télécharger Visionner

Concertation préalable de la phase 2 de la ZAC Coteaux Beauclair

La Zone d'Aménagement Concerté Coteaux Beauclair est située au Nord-Ouest de la commune de Rosny-sous-Bois. La phase 1 a été livrée pour partie. L'objet de la présente concertation porte sur la phase 2 qui prend place sur l'ancien site de l'entrepôt Alinéa au pied de la station de métro Coteaux Beauclair. Cette phase comprendra un programme de logements, des commerces, un équipement public, un tiers-lieu, des services et des espaces publics attenants.

La concertation, objet du présent avis, est réalisée à l'initiative de Monsieur le Maire (arrêté n° SG24-780 signé par Monsieur le Maire de Rosny-sous-Bois le 30 septembre 2024) en tant qu'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire, en collaboration avec le maître d'ouvrage du projet, SCCV Rosny Iconica.

Durée de la concertation préalable : La concertation sera ouverte du 24 octobre 2024 au 27 décembre 2024 inclus.

* Deux ateliers de concertation auront lieu avec les habitants de Coteaux Beauclair sous la forme :

- D'une promenade urbaine. Rendez-vous au 1, place Hervé Olivier à Rosny-sous-Bois 93110 le samedi 09 novembre 2024 à 10h30.
- D'un atelier participatif sur les futurs espaces publics. Rendez-vous à la Maison des projets au 23, Rue du Général Gallieni, 93110 Rosny-sous-Bois, le 14 novembre 2024 à 18h30. (Inscription à l'adresse suivante : coteauxbeauclairphase2@registredemat.fr)

* Des ateliers se tiendront avec les enfants du centre de loisirs Françoise Dolto.

* Une réunion publique aura lieu le 26 novembre 2024 à 18h00 au centre commercial Domus Rosny-sous-Bois.

Des affiches ont aussi été distribuées et disposées dans les commerces de la ZAC.



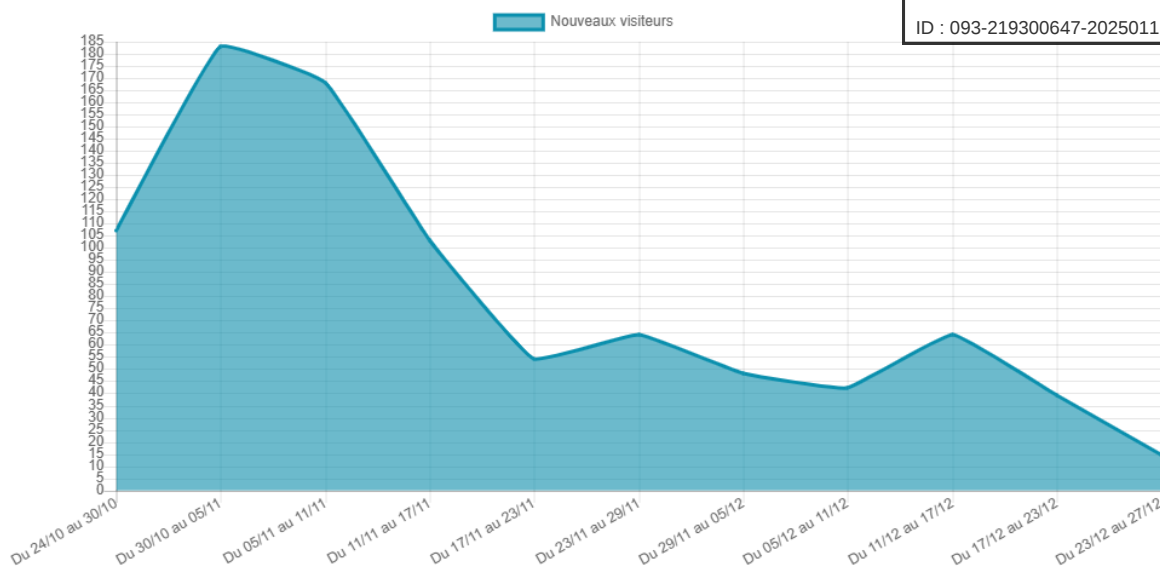
Le 30 septembre 2024, le Maire de Rosny-sous-Bois, Monsieur Fauconnet, a acté au sein d'un arrêté municipal les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public sur le projet de la phase 2 de la ZAC Coteaux Beauclair. L'arrêté municipal est disponible sur le site officiel de la ville et sur le registre numérique de la concertation.

4.DISPOSITIF DE RECUEIL DES CONTRIBUTIONS

Le site internet dédié a permis au public de donner son avis sur le projet, de déposer des contributions ou de poser des questions grâce à un formulaire disponible dans l'onglet « observation » et une adresse e-mail dédiée. La Ville a mis à disposition du public un registre papier à l'annexe de l'Hôtel de Ville. Le public pouvait également s'adresser directement à Monsieur le Maire. Plusieurs rendez-vous ont aussi permis au public de s'exprimer directement.

Résumé statistique de la consultation du registre numérique

Items	Résumé
Nombre de nouveaux visiteurs	Visiteurs uniques : 707
Nombre de téléchargement de chaque document du dossier de l'enquête	Téléchargements : 147 Visionnages : 213
Nombre d'observations déposées	5



Le registre papier n'a fait l'objet d'aucune consultation ni contribution.

5. COMPTES-RENDUS DES ATELIERS AVEC LE PUBLIC

ATELIERS AVEC DES ENFANTS DU GROUPE SCOLAIRE FRANÇOISE DOLTO

« DECRIT TON QUARTIER »

L'atelier s'est déroulé le mercredi 6 novembre en 2 temps :

- Matin : Balade dans le quartier
- Après-midi : Production en atelier d'un dessin individuel pour une frise collective

Atelier n°1 - Le matin

Le groupe de 12 élèves de CE1, CE2 et CM1 est accueilli dans la salle d'atelier de l'école.

Tous se sont introduits, d'abord les enfants (ils ont partagé leur nom, indiqué s'ils résident dans le quartier, précisé leur moyen de transport pour l'école), puis les responsables (la directrice du centre de loisirs et une animatrice). Ensuite, nous avons introduit nos noms et détaillé le but et l'organisation de l'atelier : après une promenade dans le quartier, chaque enfant réalisera un dessin symbolisant son quartier, dans le but de créer une frise collective à exposer sur la clôture du chantier.

Balade de l'Ecole au métro pour aborder les notions de composition du quartier, d'usages sur les espaces publics :

- Départ de l'école : un parvis pour se rassembler devant l'école, attendre l'ouverture ;
- La rue Beltrame : une noue qui sert à végétaliser et récupérer l'eau de pluie dans le quartier ;
- Rue de Lisbonne : composition d'une rue avec voirie et trottoir. Des trottoirs ponctués d'arbres et de plantations, de places de stationnement, de poubelles. Une rue bordée par des immeubles avec des commerces au RDC et des logements sur plusieurs étages. Ils ont des avis sur les restaurants où ils ont déjà mangé, la boulangerie qui est bonne et l'arrivée prochaine de la grande surface commerciale.
- Place de quartier : explication sur les briques au sol : les différents dessins de pose, laisser passer l'eau. Discussion sur les usages de la place pour traverser, s'asseoir, garer son vélo, l'éclairage la nuit. Arbres et plantations.
- Les jeux : ils étaient contents de faire chacun une descente de tobogan ;
- Chemin des Soudoux : une rue calme, piétonne, avec des fleurs qu'ils ont un peu cueillies ;
- Parvis du métro : l'accès au nouveau métro aérien ;
- Retour par la rue de Lisbonne : on a vu la palissade de chantier pour les travaux de démolition Alinéa, l'arrêt de bus ; l'ancien trottoir devant Domus par rapport aux nouveaux trottoirs en brique ;
- Retour à l'école.

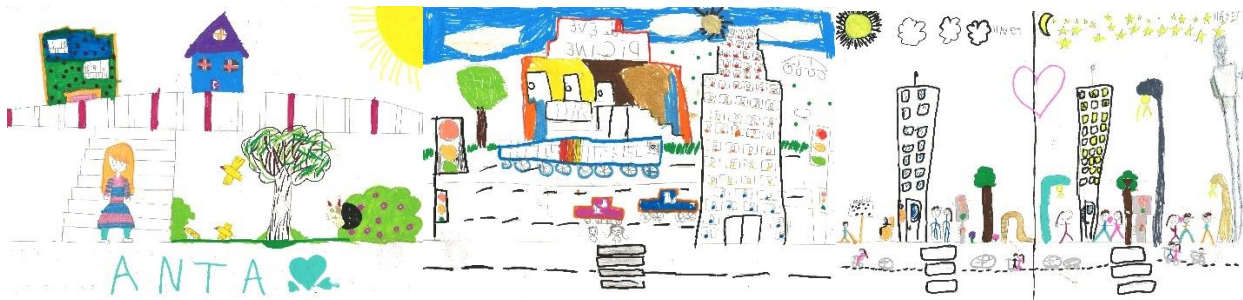
Atelier n°2 - L'après-midi :

Au début de la séance, nous avons eu une discussion conjointe pour revoir les notions abordées lors de la promenade.

Explications pour le dessin à réaliser : représenter ce qui se déroule le long de la rue figurée en bas de chaque feuille.

Les enfants regorgent d'idées, ils ont bien assimilé les discussions durant la promenade matinale.

Les dessins individuels créent une frise collective d'une rue peuplée et vivante, de jour comme de nuit. On observe des immeubles, des restaurants, des arbres, des lampadaires, des animaux, des véhicules, des terrains de football...

**ATELIER N°1 : BALADE URBAINE**

Samedi 9 novembre 2024 à 10h00 : Les éléments de quartier de l'espace public et leurs usages.

Dans le cadre de la concertation publique pour la phase 2 des travaux d'aménagement, deux ateliers sont organisés avec le public afin d'échanger sur les travaux réalisés et de leur présenter la suite des travaux sur les espaces publics et privés de l'EcoQuartier.



Le premier atelier se déroule sous la forme d'une promenade urbaine. Il est animé par Urban Eco et la SPL PARDEV.

Le rendez-vous est donné sur la place de quartier.

La balade débute ; l'intention de cette rencontre est clarifiée : dans le cadre des travaux d'aménagement de la phase 2, une concertation publique est actuellement menée avec des ateliers destinés aux enfants et aux publics. Cette procédure réglementaire permet aux résidents d'être tenus au courant du déroulement de l'opération et de s'exprimer sur les travaux effectués et prévus.

Présentation du projet sur le lot Alinéa :

Le programme sera constitué de logements dont 25% de logements sociaux, d'une résidence intergénérationnelle et de co-living. La prise en compte de la complexité de ce lot (proximité des axes de transports donc nuisances sonores) a orienté les choix d'implantation de chaque programme. Les résidences gérées, d'occupation provisoire, seront situées plus près de la station de métro tandis que les programmes résidentiels (accession ou social) seront situés plus en retrait.

Le socle du bâtiment sera composé d'un équipement public à dominante sportif, de commerces, d'une maison de santé et d'un tiers-lieu.

Les espaces publics sont traités sur les 4 côtés du lot :

- Poursuite du dessin de la rue de Lisbonne ;
- Connexion avec le parvis du métro ;
- Un cheminement doux vers le métro avec une large bande plantée ;
- Un accès depuis la place de quartier déjà existante.

A chaque étape de la promenade, des thèmes sont abordés suite aux questions des riverains présents :

La balade commence sur la **place de quartier Place Hervé Olivier**, avec un petit groupe de 4 personnes.

- Les commerces

Une charte des commerces a été élaborée afin de garantir une qualité pour la vie de quartier en structurant une homogénéité d'enseignes, de vitrines, des espaces de terrasses.

A ce jour la coque, située à l'angle de la rue de Lisbonne et de la place Hervé Olivier est actuellement occupée par l'enseigne Pepper Grill. L'aménagement futur d'une éventuelle terrasse devra composer avec la présence d'une voie d'accessibilité aux pompiers.

- La gestion des différents espaces aménagés

Les espaces verts sont gérés par l'entreprise de plantation pendant 3 ans avant d'être rétrocédés à la Ville ;

Les voies et chemins ont été remis en gestion à la Ville au fur et à mesure de leur ouverture au public.

La brique peut être nettoyée au jet à forte pression tous les 2 ou 3 ans. Il faut ensuite prévoir un passage avec du sable pour remplir les joints.

En avançant vers le Square Marcel et Lucienne Clerbois :

- La coulée verte privée

Ce n'est pas une voie piétonne mais un corridor écologique permettant d'assurer une circulation des espèces animales comme demandé dans le PLU. C'est pour cela que les cœurs d'îlots sont végétalisés mais pas ouverts au public. D'autres espaces du projet accueillent des circulations douces : place de quartier, le chemin des Soudoux, la sente piétonne, la voie entre le lotissement des Cerisiers et le lot Alinéa. Mais aussi par la volonté de faire de la rue de Lisbonne une rue très empruntée afin d'animer au maximum la vie commerçante.

En descendant le chemin des Soudoux :

- Les usages

Des agrès sportifs ont été installés pour les adultes et adolescents.

Le chemin est encore longé par une palissade de chantier. Les usages et l'ambiance de ce chemin vont évoluer avec la suite des travaux d'aménagement du lot PH1. La construction des futurs immeubles permettra d'animer cette circulation.



Le parvis du métro et la rue de Lisbonne :

- Le parvis du métro

La phase 2 prévoit de travailler une transition entre le parvis minéral du métro et les espaces plantés le long du futur bâtiment.

- Les stationnements

Des places de livraisons, de stationnement et stationnement PMR sont prévues. Un riverain demande s'il ne faudrait pas réduire le nombre de places pour n'avoir que les livraisons et les stationnement PMR.

- Largeur des trottoirs

Il y aura moins de PAV sur la phase 2 car il n'est demandé que 2 PAV pour le verre. Le restant fera l'objet d'une collecte traditionnelle avec un local à ordures ménagères.

- L'entrée de quartier

Les riverains font part d'une inquiétude sur le virage de la rue de Lisbonne, à proximité immédiate du viaduc, où les voitures arrivent à vive allure malgré la présence d'un plateau surélevé. Lors de la conception des espaces publics de la phase 2, il faudrait réfléchir à un aménagement qui oblige les voitures à ralentir afin de sécuriser la traversée des piétons.

Retour sur la place de quartier où la balade se termine.

Le rendez-vous est donné pour le deuxième atelier le jeudi 14 novembre à 18h30 à la Maison des quartiers.

ATELIER N°2- REUNION A LA MAISON DES PROJETS

Jeudi 14 novembre 2024 à 18h30 : Se projeter dans le futur

Un deuxième atelier participatif se déroule, suite à la balade effectuée avec les riverains le samedi 9 novembre 2024 sur le thème des espaces publics et leurs usages.

L'atelier a lieu à la Maison des projets, et est animé par Urban Eco et la SPL PAREDEV.

On retrouve quelques personnes de la balade du premier atelier, ainsi que des nouveaux participants et représentants de plusieurs associations (Rosnycyclettes, Zéra, Association de sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès et des rues voisines, Alternatiba Rosny) et d'un élu de la Mairie de Rosny.

La séance commence par un **rappel du projet d'aménagement de la ZAC.**

- Les acteurs :

La SPL Paredev est l'aménageur de la ville de Rosny. C'est une Société Publique Locale dont le président est le Maire.

La conception est réalisée par un groupement de maîtrise d'œuvre constitué de l'Atelier d'architecture et d'urbanisme MBE, du bureau d'étude VRD qui est Degouy et de l'agence d'écologie et de paysage Urban Eco.

- Le projet :

Aménagement d'une ZAC d'environ 16 hectares au pied de la nouvelle station de la ligne 11 ouverte en juin 2024.

- Le calendrier de l'opération :

L'étude du projet a commencé en 2014, la ZAC est découpée en lots qui sont réalisés en plusieurs phases :

Phase 1 = 1 349 logements environ dont 739 livrés en 2022/2023

- Lots C1, C2 et C3 : logements et commerces en rez-de-chaussée.
- B2A : logements et le groupe scolaire Françoise Dolto.
- B2B : Logements sociaux.
- C4 : logements en cours de construction avec une grande surface en rez-de-chaussée qui va compléter l'offre commerciale actuelle (Leclerc).
- B1 : immeuble de logements qui viendra finir la rue Beltrame ;
- PH1 : uniquement du logement dans une surface très boisée appelée le parc habité ;
- PH 3 : logements adressés sur le boulevard Gabriel Péri ;

Phase 2 =

- Lot Alinéa qui accueillait l'ancien entrepôt de l'enseigne Alinéa située dans Domus : avec un programme immobilier mixte d'environ 25 000 m² SDP, objet de la présente concertation.

Il y a en moyenne environ 30% de logements sociaux pour l'ensemble de la ZAC.

Les espaces publics sont constitués :

- D'une voie pour les voitures et les bus : la rue de Lisbonne déjà présente dont le trottoir est dessiné avec des briques, des plantations ;
- D'une voie zone 30 : la rue Beltrame, plantée avec sa noue centrale qui permet de gérer les eaux pluviales en aérien ;
- De voies piétonnes : le chemin des Soudoux qui a été conservé et réaménagé, la sente piétonne ;
- D'espaces de respiration : la place Hervé Olivier, Square Lucienne et Marcel Clairbois, le parvis de l'école.

La Zac est un **Ecoquartier**. L'aménagement est très végétalisé aussi bien dans les cœurs d'îlots que sur les espaces publics. Notamment pour gérer les eaux pluviales en aérien et en gravitaire. Il est traversé par une coulée verte qui forme un corridor écologique permettant de se raccorder à la Trame Verte pour assurer la circulation des espèces animales. Cette coulée verte n'est pas accessible au public car elle ne doit pas être minéralisée. La volonté du projet était aussi de ne pas trop multiplier les traversées du quartier afin de garantir une façade active et animée au niveau de la rue de Lisbonne avec des commerces de qualité.

L'implantation d'une **piste cyclable** n'avait pas été retenue pour plusieurs raisons :

- La conception date de 2014, date à laquelle la réglementation sur la circulation de vélos sur la rue de Lisbonne est insuffisante au regard des contraintes d'aménagements existantes.

A ce stade de l'aménagement de la ZAC, il paraît donc difficile d'intégrer une piste cyclable sur l'ensemble du projet. Actuellement, un local vélo sécurisé IDF, d'environ 56 places en double rack, est en construction au pied du métro de la ligne 11.

Le nouveau quartier propose une bande cyclable bilatérale unidirectionnelle (emprise dédiée aux vélos mais pas de délimitation physique avec les véhicules) dont le fonctionnement est altéré par les mésusages à savoir le stationnement sauvage. Une réflexion va être menée dans le cadre des études des espaces publics de la phase 2 pour améliorer les circulations cyclables, par exemple sur la place et le cheminement des Soudoux.

Le projet est constitué de logements familiaux situés du côté apaisé du lot ainsi que d'une résidence intergénérationnelle et de co-living prévu du côté du métro.

Au rez-de-chaussée, il y aura un socle animé avec des commerces dans la continuité de ceux déjà présents dans la rue de Lisbonne, ainsi que des équipements sportifs tournés vers la place de quartier, et la voie piétonne qui longera le lot du côté du lotissement des Cerisiers. Il y aura aussi une maison de santé, 900m² de co-working et 400m² de Tiers-lieu. Celui-ci sera géré par un acteur privé dont l'utilisateur n'est pas connu à ce jour.

Question soulevée par les participants sur **un lieu où les associations pourraient se retrouver** : Il est rappelé qu'un local communal public de 144m² est prévu en rez-de-chaussée de l'immeuble C1 déjà existant, donnant sur la place de quartier. Toutefois, ce local n'est pas aménagé à ce jour.

Les espaces publics de la phase 2 se poursuivront autour du lot Alinéa :

- rue de Lisbonne : continuité de ce qui a été réalisé (trottoirs élargis au pied des commerces)
- des accès depuis la place de quartier vers les équipements et les logements ;
- création d'une circulation piétonne végétalisée du côté du Lotissement de Cerisiers, avec notamment une large noue plantée pour gérer les eaux pluviales en aérien ;
- connexion avec le parvis du métro.

La promenade de samedi et le débat de cet atelier sont l'occasion de questionner la phase 2 du projet.

Les remarques/questionnements des riverains qui sont mises en exergue :

- Comment sécuriser davantage la traversée piétonne de la rue de Lisbonne au niveau du parvis du métro ?
- Faut-il limiter le stationnement de la rue de Lisbonne aux livraisons et aux places PMR ? ;
- Soigner l'intégration paysagère des PAV verre et des bacs sur le trottoir ;
- Possibilité d'avoir un lieu pour accueillir les associations ;
- Sécuriser le cheminement cyclable ;
- Densifier les plantations du côté du mur du lotissement.

L'atelier se termine, prochain rendez-vous pour la réunion publique mardi 26 novembre à 18h00.

Mardi 26 novembre 2024 à 18h00 : Les enjeux de la phase 2 présentés par les équipes du projet

(Environ 15 personnes présentes dans le public)

Le mot du Maire – Jean-Paul Fauconnet

Le quartier vit, évolue et s'anime, notamment avec l'ouverture de la ligne de métro 11 en juin et la grande surface Leclerc qui va bientôt ouvrir.

Chacune des phases d'aménagement est l'occasion de se retrouver et de discuter.

Aujourd'hui, l'enjeu de cette phase 2 est de réussir l'entrée de ville et d'accueillir les équipements et services qui manquent au quartier comme des équipements sportifs, une maison de santé et d'autres commerces.

Marine Linglart – Gérante d'Urban Eco – Maitrise d'œuvre d'écologie et de paysage

Rappel des principes de la concertation publique : un moment où chacun peut prendre la parole sur le projet réalisé et sur le projet en cours.

Pour le lancement de cette phase 2 concernant l'aménagement du lot Alinéa il a été organisé plusieurs ateliers :

- Atelier avec les enfants du centre de Loisirs Françoise Dolto : une promenade de l'école jusqu'au métro puis réalisation de dessin pour montrer la vie du quartier ;
- 2 temps de concertation avec les riverains : une balade autour du lot Alinéa et un atelier de discussions à la Maison des projets de Rosny-sous-Bois.

Rappel des travaux d'aménagement de la phase 1 :

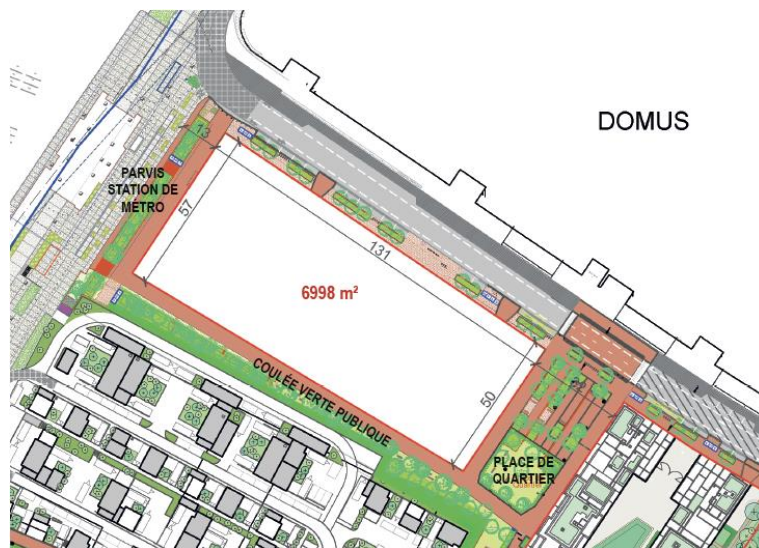
La ZAC est labellisée Ecoquartier, car elle a été conçue avec une forte ambition écologique afin de penser le quartier à horizon 2030-2050. Il est constitué d'une coulée verte, pour offrir un corridor écologique ; de rues plantées d'arbres et de noues pour gérer les eaux pluviales. La place du piéton est valorisée avec des circulations douces, une place de quartier, un parvis devant l'école.

La phase 1 comprend : 1 349 logements environ dont 739 livrés en 2022-2023, avec une moyenne de 30% de logements sociaux.

**Les temps de la phase 2 :**

- Démolition de l'entrepôt Alinéa. Une déconstruction vertueuse a été mise en place pour permettre le réemploi et le recyclage des matériaux et s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire.
- Construction Verrecchia qui a déjà réalisé le lot C1 de la ZAC réalisera le projet du lot Alinéa.
- Le parti pris paysager est fort, avec des espaces publics qui font le tour de la parcelle : place de quartier, coulée verte, place en lien avec le métro et poursuite de la rue de Lisbonne.

Lors des ateliers avec les riverains, il a été soulevé la nécessité de bien sécuriser le Domus vers le métro ainsi que de questionner le nombre de place de stationnement.



- Programme de la phase 2 :

Le projet prévoit environ 25 000m² SDP d'immobilier mixte, avec une forte ambition sur le socle pour créer un lien entre l'espace privé et l'espace public. Le Rez-de-chaussée accueille : 1 195m² d'équipement public sportif ; 3 commerces (610 m²) ; 1 Maison de Santé (400m²) ; 1 Tiers-lieu (410m²) ; Centre d'affaire / co-working (900m²) ; Locaux communs Résidences gérées (1 000m²).



Marc Verrecchia - Président général du groupe Verrecchia

Un groupe de promotion immobilière et de construction en pierre de taille avec une expérience de 35 ans de construction dans la ville de Rosny.

La pierre de taille est un matériaux géo-sourcé, qui est pérenne et de qualité afin de mettre en valeur l'arrivée en métro.

Agence Willmotte & associés architectes

Le projet de l'Agence est guidé par la volonté de mettre en valeur cette friche industrielle qui est au pied de la nouvelle station de métro ouverte en juin dernier.

Car c'est un îlot incontournable qui crée un lien entre le métro et le quartier. D'où la volonté de créer une *skyline* avec une certaine porosité. Les bâtiments du lot ont différentes hauteurs, le plus haut est de R+ 12 étages pour créer un bâtiment signal en face du métro. Une percée visuelle crée un trait d'union entre le métro et la place de quartier.



Vue depuis la place du Métro

Le socle du rez-de-chaussée est actif pour être tourné vers la vie de quartier. Des vues traversantes permettent de voir le jardin en cœur d'îlot.

Interrogations des riverains

Quelle est la taille et le nombre de logements prévus ?

Le programme résidentiel est composé de 208 logements familiaux (en accession et social comme sur le reste de la ZAC) de différentes tailles, et de trois résidences gérées (co-living, seniors et étudiants) d'environ 6 500m²SDP. Les logements occupés sur un plus long terme sont situés du côté de la place de quartier apaisée. Ce sont les logements occupés de façon plus ponctuelle qui sont situés en face du métro.

Quelles sont les dates et les échéances ?

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Septembre 2025 : dépôt du permis de construire
- Livraison fin 2029 : 3 ans de chantier
- mi 2029 : livraison des logements et équipements publics

Comment sont financés les équipements publics ?

Les équipements publics sont financés par l'opération à hauteur des besoins engendrés par les nouveaux habitants et par la Ville s'agissant du résiduel.

Quand est-ce que les logements seront mis en vente ?

Les logements en accession seront mis en vente une fois le PC obtenu. En 2026, des premiers plans de logements pourront être montrés.

La réunion se termine, pour mémoire un registre est disponible en ligne et en format papier à l'annexe.

6. REPONSES AUX QUESTIONS DEPOSEES SUR LE R

Registre ouvert du 24 octobre au 27 décembre 2024.

QUESTIONS	REPONSES
30/10/2024 - BASTIEN B. (PARTICULIER)	
Bonjour, J'habite littéralement en face du futur projet et je trouve que 12 étages c'est trop, il ne devrait pas dépasser 10 étages pour garder une continuité avec les résidences.	La hauteur des bâtiments n'est pas la même sur tout le lot, ils varient de R+ 12 à R+10 étages rue de Lisbonne, et de R+ 9 à R+7 étages du côté du lotissement des cerisiers. Le bâtiment le plus haut est à l'angle du métro et de la rue de Lisbonne avec R+ 12 étages. En face de la place de quartier les bâtiments feront R+ 10 et 7 étages.
30/10/2024 – THEODORE T. (ASSOCIATION)	
Bonjour, J'aimerais savoir quel type d'équipement sportif est prévu (stade de football ? Gymnase ? Halle sportive). La création d'un gymnase multisport serait la bienvenue au sein de ce quartier. Merci	Un équipement public de 1195m ² comprenant : - Equipement sportif : Création d'une salle des sports : ▪ Possibilité de pratiquer des sports scolaires tels que le badminton, le basket-ball, le volley-ball et l'escrime Equipement de quartier : Création de trois salles polyvalentes, ▪ 2 salles pour les événements, soirées, assemblées, disponibles à la location pour le public ▪ 1 salle d'activité sportive et culture : salle permettant la pratique de la danse, et des activités telles que le yoga, pilâtes, gym douce.
31/10/2024 - NIKITA K. (PARTICULIER)	
Bonjour, Il serait très utile que nous ayons : - un commissariat pour plus de proximité - une poste qui est très indispensable surtout quand on est malade et aller au centre-ville nécessite de nombreux efforts. - place pour se garer car beaucoup se gare sur les trottoirs et les piétons finissent par marcher sur la chaussée (danger) - Une ou deux banques - des vraies panneaux de verbalisation des poubelles débordantes Je vous remercie	Un socle actif est prévu avec le programme suivant : - Equipement public à dominante sportive sportif : 1 195m ² - 3 commerces non -définis : 610 m ² - 1 Maison de Santé conventionnée : 400m ² - 1 Tiers-lieu : 410m ² - Centre d'affaire / co-working : 900m ² Une boîte aux lettres la poste est disponible au niveau de l'entrée piétonne du centre commercial Domus ; Un travail doit être mené pour définir le besoin définitif de places de stationnement en surface puisque chaque résidence a un parking souterrain ; Aucun établissement bancaire n'est prévu.
22/11/2024 - FLORIANE B. (PARTICULIER)	
Habitant la ville voisine et venant régulièrement à Rosny près de Domus, je suis outrée par le contenu de ce dossier : des places de stationnement (à côté d'un métro rappelons le...), des entrées de parkings ça il n'y a pas de problème, mais des aménagements cyclables sécurisés selon les recommandations du Cerema, pas l'ombre d'une trace. HONTE SUR VOUS pour ce dossier digne des années 90 !!!! Je vais continuer à risquer ma vie sur vos routes, c'est génial ! ????	La phase 2 propose une dizaine de stationnements. Elles sont principalement rue de Lisbonne, et prévues pour les commerces (zone bleue). Ce sujet va être travaillé avec les différentes parties prenantes sur le besoin définitif de places de stationnement. Il faut conserver quelques places à l'usage des commerces et services. L'implantation d'une piste cyclable n'avait pas été retenue pour plusieurs raisons : - La conception date de 2014, date à laquelle la réglementation sur la circulation des vélos n'était pas la même ; - la largeur de la rue de Lisbonne est insuffisante au regard des contraintes d'aménagements existantes.

	A ce stade de l'aménagement, il est difficile d'intégrer une piste cyclable sur l'ensemble du projet. Actuellement, un local vélo sécurisé IDF, d'environ 56 places en double rack, est en construction au pied du métro de la ligne 11. Le nouveau quartier propose une bande cyclable bilatérale unidirectionnelle (emprise dédiée aux vélos mais pas de délimitation physique avec les véhicules) dont le fonctionnement est altéré par les mésusages à savoir le stationnement sauvage. Une réflexion va être menée dans le cadre des études des espaces publics de la phase 2 pour améliorer les circulations cyclables, par exemple sur la place et le cheminement des Soudoux.
11/12/2024 - D'ALTERNATIBA ROSNY-SOUS-BOIS (ASSOCIATION)	
1. MOBILITE DOUCE ET GESTION AUTOMOBILE	
MANQUE DE DETAILS SUR LES AMENAGEMENTS CYCLABLES	
Problème identifié : le dossier évoque des cheminements doux et des trottoirs larges mais reste vague quant aux infrastructures cyclables spécifiques (pistes cyclables protégées, raccordement au réseau existant, etc.). Exemple : l'absence de signalisation ou de protections spécifiques limite l'attractivité et la sécurité des déplacements à vélo. Proposition : • créer des pistes cyclables séparées des trottoirs et de la circulation automobile. • connecter ces pistes aux réseaux régionaux, comme ceux de la Métropole du Grand Paris (RER v). • ajouter des stationnements sécurisés pour vélos aux abords des commerces, du métro et des équipements publics. Justification technique : les pistes cyclables protégées augmentent l'usage du vélo de 40 à 50 %, selon l'INSEE (2021), et réduisent les risques d'accidents, comme l'indique une étude de l'Agence Européenne pour l'Environnement (AEE, 2020).	L'implantation d'une piste cyclable n'avait pas été retenue pour plusieurs raisons : - La conception date de 2014, date à laquelle la réglementation sur la circulation des vélos n'était pas la même ; - la largeur de la rue de Lisbonne est insuffisante au regard des contraintes d'aménagements existantes. A ce stade de l'aménagement de la ZAC, il paraît donc difficile d'intégrer une piste cyclable sur l'ensemble du projet. Le nouveau quartier propose une bande cyclable bilatérale unidirectionnelle (emprise dédiée aux vélos mais pas de délimitation physique avec les véhicules) dont le fonctionnement est altéré par les mésusages à savoir le stationnement sauvage. Une réflexion va être menée dans le cadre des études des espaces publics de la phase 2 pour améliorer les circulations cyclables, par exemple sur la place et le cheminement des Soudoux. Le quartier n'est pas sur un itinéraire RER vélo. Cependant, sa connexion avec le projet 100% voiries cyclables du CD93 situé sur le boulevard Péri sera étudiée. Enfin, l'action de l'aménageur ne peut que se limiter au strict périmètre de ZAC. Des arceaux vélo sont disponibles sur l'ensemble des espaces publics de la ZAC (Lisbonne, parvis de l'école, place de quartier, Péri, Beltrame...) de plus un local vélo sécurisé IDF vient d'être construit au pied du métro de la ligne 11. Il est utilisable sur de longue durée, de manière sécurisée et aisée. Les résidences ont toutes des locaux vélos sécurisés dont 100% disposant d'un système de fermeture sécurisé et la moitié se situe en RDC.
CREATION DE PLACES DE STATIONNEMENT LE LONG DES TROTTOIRS	

Problème identifié :

Si ces places répondent à une demande des résidents, elles risquent d'augmenter le trafic automobile et de réduire les espaces piétons.

Exemple :

Ces stationnements pourraient dissuader l'utilisation des mobilités douces et créer des conflits avec les piétons.

Proposition :

- réduire le nombre de places prévues.
- favoriser des alternatives comme des parkings mutualisés ou souterrains.
- créer des zones sans voitures autour des espaces verts et des commerces.

Justification technique : les parkings mutualisés, comme ceux de la ZAC Clichy-Batignolles à Paris, ont permis de réduire le trafic automobile de 25 %, tout en optimisant l'espace public.

Deux parkings sous-sol du lot Alinéa pour les résidents des logements. Au sein des espaces publics des places de stationnement sont prévues, à destination principale des commerces, rue de Lisbonne :

- environ 7 places de stationnement
- 2 places de stationnement PMR
- 1 place de livraison pour les commerces

Ce sujet va être travaillé avec les différentes parties prenantes sur le besoin définitif de places de stationnement. Il faut conserver quelques places pour éviter le stationnement sauvage à l'usage des commerces et services.

Les espaces publics ont été conçus pour favoriser les autres modes de déplacement. Les rues de Lisbonne, Arnaud Beltrame et ruelle Boissière basse sont en zone bleue.

Des zones sans voitures sont prévues et existent : il n'y a pas de stationnement sur le parvis du métro, ni sur le chemin des Soudoux, ni le long de la place de quartier, le square Lucienne et Marcel Clairbois, ni sur le parvis S Paty ni le long de la coulée verte du côté du lotissement des cerisiers qui sont des circulations uniquement piétonnes.

2. PHENOMENE DES ILOTS DE CHALEUR URBAINS**ABSENCE DE QUANTIFICATION DES IMPACTS****Problème identifié :**

Les solutions proposées (briques perméables, noues) ne sont pas accompagnées d'évaluations précises de leur efficacité.

Exemple : le dossier n'indique pas combien de degrés ces aménagements pourraient réduire les températures estivales.

Proposition :

- réaliser des simulations thermiques pour évaluer l'impact des dispositifs sur les îlots de chaleur.
- orienter les choix de matériaux et de végétation en fonction de ces analyses.

Justification technique : selon l'IRSTEA (2020), les pavés perméables réduisent le ruissellement de 50 à 80 % et abaissent les températures au sol de 2 à 4 °c en période estivale.

La brique a été choisie pour permettre de s'inscrire dans une démarche vertueuse par un matériau inscrit dans l'économie circulaire. Les briques sont posées sur sable donc perméables et de par leur couleur et leur matérialité permettent de lutter contre les îlots de chaleur.

C'est un équivalent des pavés perméables, donc avec un effet chaleur attendu de -2 à -3°C en période estivale. Des simulations thermiques pourront être effectuées pour confirmer ces attentes.

GESTION INSUFFISANTE DE LA CHALEUR DANS LES BATIMENTS

Problème identifié : le dossier mentionne les performances énergétiques sans détailler les solutions contre les surchauffes estivales.

Exemple : absence de protections solaires efficaces (brise-soleil, stores) ou de systèmes favorisant la ventilation naturelle.

Proposition :

- intégrer des matériaux réfléchissants et des façades végétalisées.
- ajouter des pergolas et favoriser la conception de bâtiments traversants pour maximiser la ventilation naturelle.

Justification technique : les toitures végétalisées réduisent les températures de surface de 10 à 15 °c, selon une étude de Nature Communications (2019).

Une fiche de lot a été établie avec les différentes entités de la Maitrise d'œuvre afin d'établir un cahier des charges pour chaque bâtiment à construire avec des attentes liées à la labellisation Ecoquartier et à des performances environnementales fortes en termes :

- D'énergie / Carbone
- De qualité d'usage (dont la surchauffe)
- De gestion des eaux pluviales à la parcelle...

Les solutions techniques pour chaque bâtiment sont travaillées finement avec un BET spécialisé et un contrôle à chaque étape par l'aménageur.

Le projet prendra lui-même en compte les solutions techniques à apporter pour lutter contre les surchauffes estivales.

	Le cahier des charges définit les exigences permettant de garantir un confort d'été. A titre d'exemple, ≥ 80% de logements traversants ou à double orientation à partir du T3.
3. VEGETALISATION	
VEGETALISATION INSUFFISANTE DES TOITURES TERRASSES	
Problème identifié : les toitures végétalisées sont limitées à certaines zones périphériques, laissant des surfaces imperméables inutilisées. Exemple : une toiture partiellement végétalisée ne contribue pas pleinement à la gestion des eaux pluviales ni à la réduction des ilots de chaleur. Proposition : • étendre la végétalisation à toutes les toitures avec des espèces résistantes et économes en eau. • aménager des espaces favorisant la biodiversité (nichoirs, ruchers). Justification technique : le projet Lyon confluence a démontré une réduction de 30 % des eaux pluviales rejetées dans les réseaux grâce aux toitures végétalisées.	La ZAC Coteaux Beauclair est labellisée EcoQuartier ce qui implique d'intégrer des objectifs de développement durable et de réduire son empreinte écologique. Ainsi chaque lot est défini par une « fiche de lot » qui encadre la conception avec notamment un chapitre sur la toiture végétalisée dans la fiche de lot : « Les toitures terrasses seront largement traitées par une végétalisation avec pour objectif de participer à la régulation de la gestion des eaux pluviales et de lutter contre l'îlot de chaleur. » Le projet d'Alinéa prévoit bien des toitures végétalisées, pour gérer les eaux courantes et les pluies décennales avec des dispositifs adaptés à chaque situation.
MANQUE DE GESTION ECOLOGIQUE A LONG TERME	
Problème identifié : l'absence de détails sur l'entretien des espaces verts pourrait nuire à leur durabilité. Exemple : une végétalisation mal entretenue perd rapidement son rôle fonctionnel et esthétique. Proposition : • mettre en place une charte de gestion écologique (entretien sans pesticides, compostage local des déchets végétaux). • impliquer les habitants via des ateliers de jardinage collectif. Justification technique : les jardins partagés, comme ceux du quartier Vauban à Fribourg (Allemagne), renforcent la résilience et favorisent une gestion durable des espaces verts.	La palette végétale des espaces publics est composée en majorité d'essences indigènes, peu consommatrices en eau et adaptées au milieu urbain. Leur entretien est prévu selon un plan de gestion différencié qui consiste en un entretien raisonné des espaces verts privés selon leur usage. Il sera finalisé en amont de la plantation et mis à disposition de la future copropriété. Le projet de jardins partagés a été étudié, mais dans cette ZAC ce n'est pas souhaité en espace public pour privilégier d'autres usages. Concernant les espaces publics, une notice de gestion des espaces publics a été établie pour mettre en œuvre une gestion différenciée sans usage de produits phytosanitaires.
Conclusion Pour garantir un projet véritablement éco-responsable et adapté aux attentes des habitants, il est indispensable de renforcer les dispositifs en faveur de la mobilité douce, de limiter l'impact de la voiture individuelle, et de multiplier les aménagements végétalisés. Des mesures concrètes, telles que la création de pistes cyclables protégées, l'extension des toitures végétalisées et la réalisation d'études d'impact thermique, permettront de transformer la ZAC Coteaux Beauclair en un modèle d'écoquartier durable et inclusif. Ces recommandations visent à maximiser les bénéfices environnementaux, sociaux et urbains de ce projet ambitieux.	

7. CONCLUSION

Suite aux différents échanges avec les riverains lors des ateliers, et aux questions posées dans le registre, des remarques ont été soulevées sur la phase 1 réalisée et sur le projet de la phase 2.

Concernant les espaces publics de la phase 2, les questions qui résultent de cette concertation sont :

- Comment sécuriser davantage et améliorer le cheminement en vélo ?
- Comment sécuriser davantage la traversée piétonne de la rue de Lisbonne au niveau du parvis du métro ?
- Faut-il limiter le stationnement de la rue de Lisbonne aux livraisons et aux places PMR ? Quels moyens pour lutter contre le stationnement sauvage ?
- Soigner l'intégration paysagère des PAV verre et des bacs sur le trottoir ;
- Etudier la connexion avec le projet de piste cyclable du CD93 situé sur le boulevard Péri.

Des questionnements complémentaires :

- Etudier l'offre de stationnement des vélos sécurisée complémentaire à destination des équipements.
- Veiller à la mise en place de solutions contre les surchauffes estivales dans les bâtiments.

A partir de ces nouvelles réflexions, le projet va être requestionné et retravaillé avec les différentes parties prenantes (ville, EPT, aménageur, Département, promoteurs...) afin de prendre en compte au mieux ces remarques et adapter l'aménagement des espaces publics et des bâtiments.