



Grand Pré/ Rosny 2

Eléments Plan Guide

Mai 2025

En guise de préambule

Le Plan Guide : l'ambition commune d'une démarche collective.

La Ville de Rosny-sous-Bois et le Territoire GPGE ont confié un mandat à la SPL pour le quartier Grand Pré / Rosny2.

Ce mandat réactualisé en début d'année 2024 a pour objectif de prolonger l'ensemble des réflexions et de converger vers la réalisation d'un document partagé de référence dénommé **le Plan Guide**.

Ce Plan Guide vise l'émergence d'un projet à la fois global, cohérent et partagé. Il doit permettre l'élaboration de feuilles de route pour chaque acteur du projet (Ville, GPGE, SPL, URW, EPFIF, IDFM, RATP...).

Ces larges réflexions en matière de réorganisation des tissus urbains, de recomposition de la trame viaire, de reconstitution des espaces publics, de mixité des fonctions urbaines et de diversité d'usage des mêmes lieux, de plus-value architecturale, paysagère et environnementale des nouvelles constructions, de valorisation du cadre de vie et de promotion de l'espace public constituent des sujets complexes dans leur nature et dans leurs modalités de pilotage.

Le Plan Guide constitue un outil au service du projet urbain de la Ville. Avant d'orienter l'action, ce document vise à décrire ce qui est à préserver, à accompagner ou à valoriser dans l'existant, ce qui doit évoluer en termes de rénovation ou de restructuration pour construire un futur désirable. Le Plan Guide propose d'anticiper les évolutions urbaines, d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et préserver ce qui fait l'identité et la qualité des sites. Il a vocation à aider la Ville à ne pas subir son développement mais à concrétiser un projet politique en matière d'urbanisme et d'aménagement.

C'est donc un outil de cohérence et d'aide à la décision. Il propose une référence partagée utile pour développer le dialogue entre élus, habitants et acteurs locaux. En ce sens, le Plan Guide paysager et urbain constitue une méthode, un véhicule et une ambition plus qu'une finalité ou un aboutissement.

Le Plan Guide propose une construction collective, toujours en cours,

Les orientations présentes constituent des propositions qui sont soumises à la concertation publique.

Les acteurs du projet d'une opération publique

Le Plan Guide : l'ambition commune d'une démarche collective.

Pilotage



Le Territoire Grand Paris Grand Est, en tant que titulaire de la convention de mandat et de la compétence aménagement, pilote la concertation préalable.



La Ville de Rosny-sous-Bois co-pilote cette concertation préalable et les études menées sur le secteur.



La Société Publique Locale PAREDEV a été mandatée par GPGE pour mener les études urbaines sur le secteur.

Groupement de prestataires



Architecture et urbanisme : mandataire de l'équipe projet, pilotage et coordination de l'équipe, conception architecturale et urbaine



Paysage, écologie et biodiversité, développement durable et concertation



Voiries Réseaux Divers, gestion des eaux de pluie



Programmation urbaine

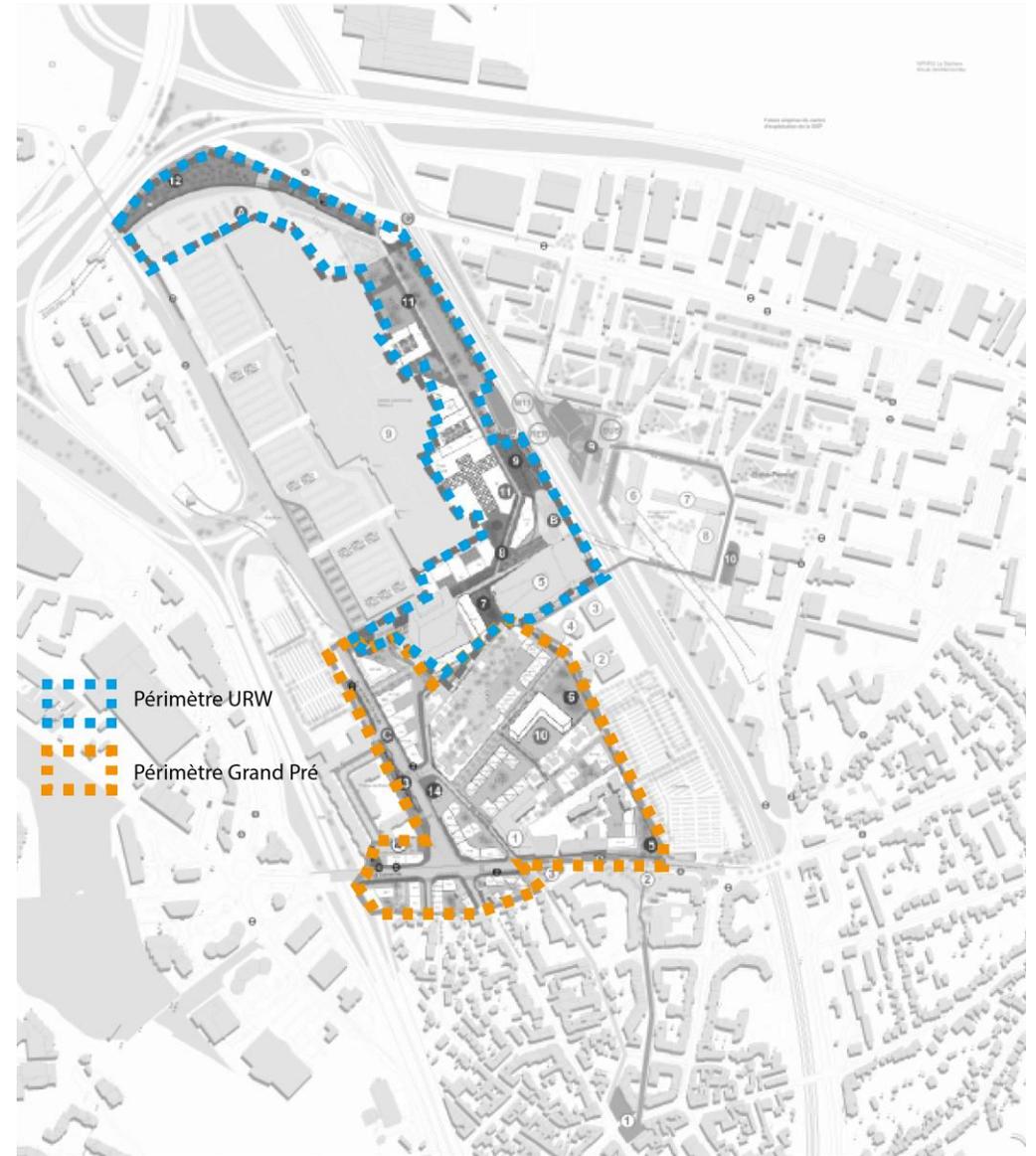
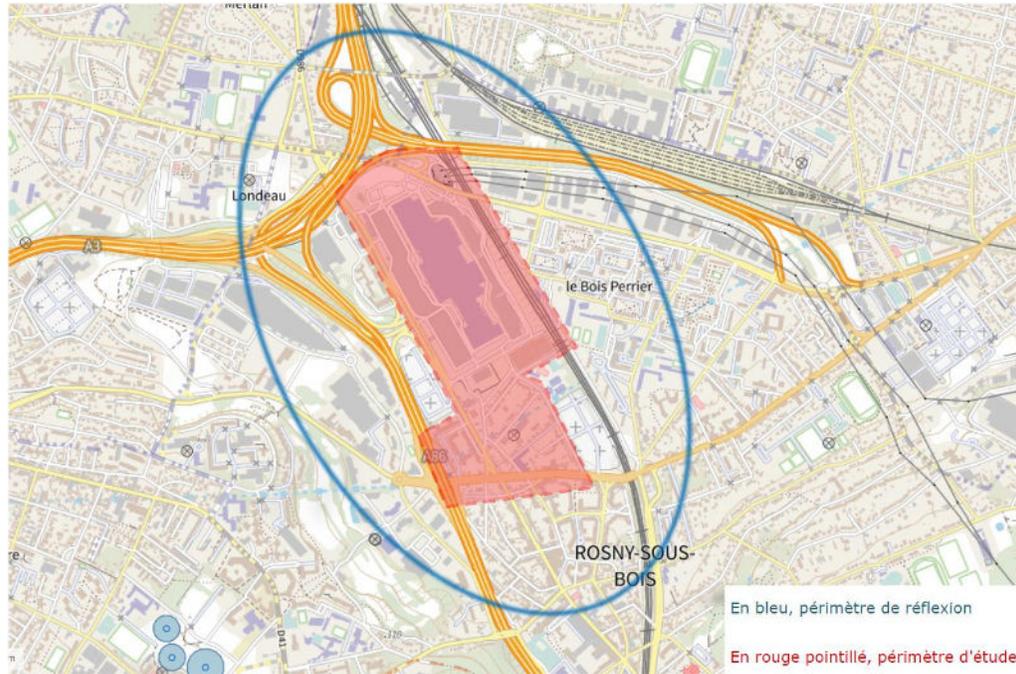
Partenaires et acteurs rencontrés



Le Plan Guide constitue une démarche partenariale qui réunit de nombreux acteurs locaux et institutionnels. Cette démarche conjugue différentes politiques et ambitions publiques.

Méthode

Le périmètre



Données d'entrée

Des objectifs partagés

ESPACES PUBLICS / PAYSAGE

- Créer des **espaces publics structurants et lisibles** comme paysages de proximité et lieux de vie pour tous
- **Desimpermeabilisation** et lutte contre les ilots de chaleur urbain
- Envisager la rue Léon Blum comme une **nouvelle centralité**, rotule entre la gare métropolitaine et Grand Pré
- **Requalifier les axes structurants** (av du Général de Gaulle et bd Gabriel Péri) en boulevard urbains permettant une véritable couture entre le centre-ville et Grand Pré d'une part et le centre commercial et la ville d'autre part

PROGRAMMATION / DENSITÉ

- Sur Grand Pré, en cœur d'îlot, conserver un **esprit pavillonnaire et un cadre de vie apaisé**
- Aux abords des axes structurants, accentuer le vocabulaire du « **boulevard urbain** » au moyen de programmes plus denses qu'en cœur d'îlots, de hauteurs urbaines diverses et des espaces publics métropolitains
- **Encadrer** le projet URW pour le mettre en cohérence avec les objectifs partagés

MONTAGE FINANCIER

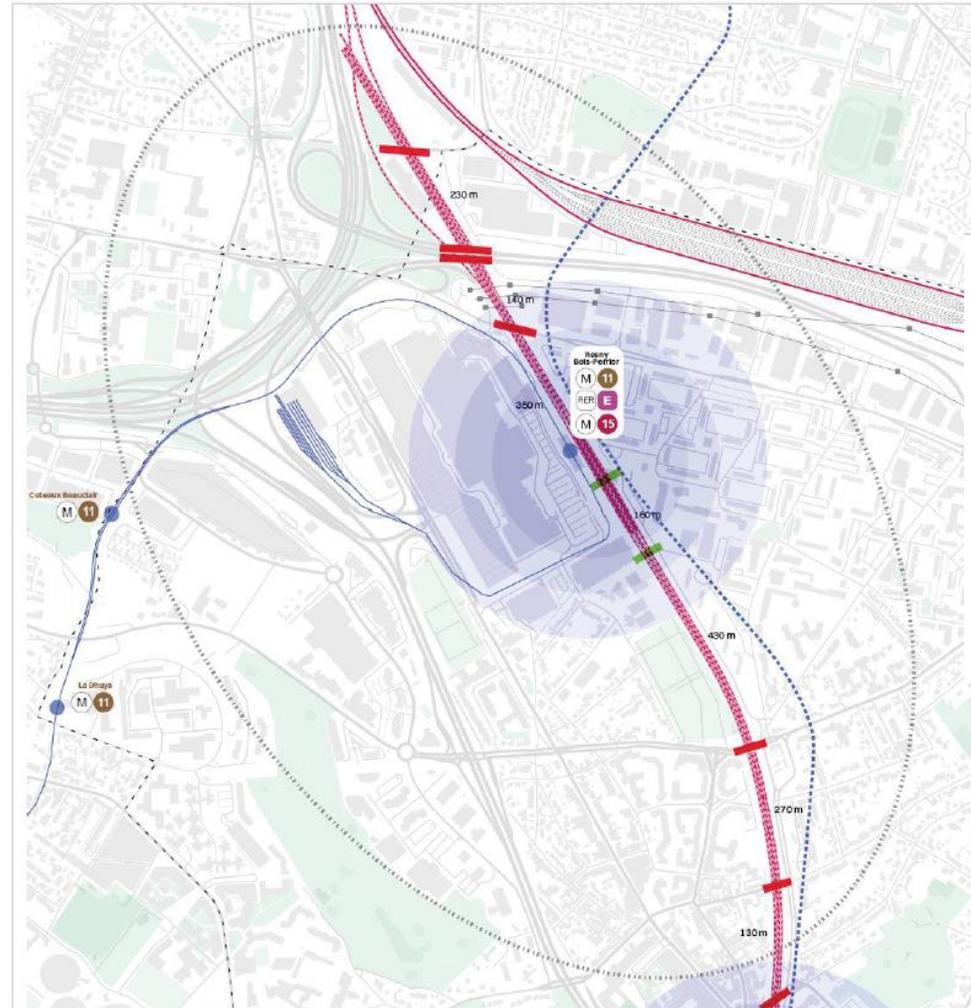
- Tendre vers l'équilibre d'un **bilan** d'aménagement d'une opération publique
- Faire **participer** les promoteurs aux **équipements et espaces publics**

Données d'entrée

Pôle gare métropolitain

Le deuxième plus grand HUB de transport de la région IDF :

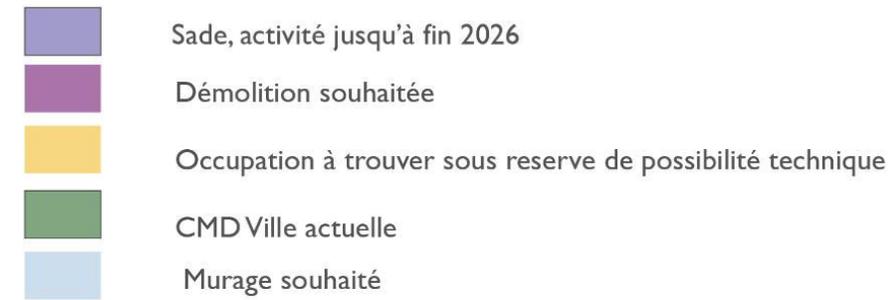
- Ligne 11 (terminus)
- Ligne 15 Est
- RER E



Données d'entrée

Propriétés EPFIF (décembre 2024)

GRAND PRÉ Gestion des biens EPFIF 12.2024



Des acquisitions réalisées par l'EPFIF depuis 2013. L'EPFIF va démolir environ 13 pavillons entre l'été et la fin d'année 2025.

Engagements de la Ville :

- Mise en œuvre des actions d'urbanisme transitoire.
- Mise en place rapide d'un échange avec les riverains sur la mise en œuvre du plan guide

La proposition de conduire une phase de gestion urbaine de proximité.

- Accompagner les démolitions,
- Anticiper l'usage des espaces libérés et la gestion d'un urbanisme temporaire,
- Promouvoir une gestion de proximité qui garantit le cadre de vie,
- S'engager dans un urbanisme transitoire qui facilite l'évolution du quartier.



Données d'entrée

OAP

OAP approuvée le 17 décembre 2024 par le conseil de territoire et entrée en vigueur le 15 janvier 2025.

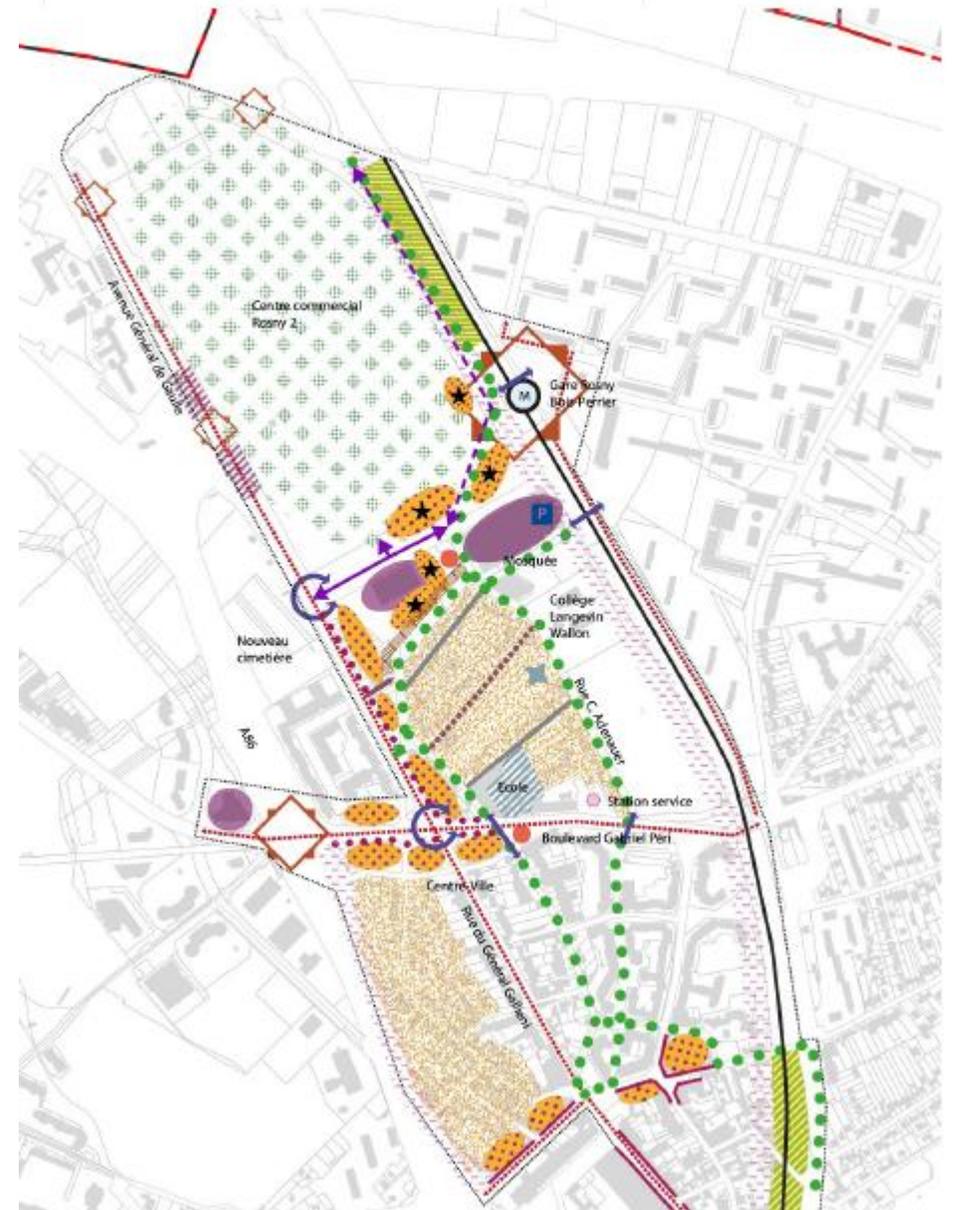
Légende :

-  **Logements**
Equipements
Projets
-  Secteur pavillonnaire à préserver
-  Secteur mixte (logements/activités)
-  Secteur mixte (logements/activités) limité à 515 logements au total
-  Secteur d'activités existantes ou à conforter
-  Secteur d'équipements d'intérêt collectif à créer
-  Equipement public - localisation indicative
-  Transition avec le tissu urbain existant
-  **Mobilités**
Coupures urbaines
-  Parking souterrain à requalifier
-  Entrée de ville, de site à valoriser, développer ou requalifier
-  Carrefour
-  Place à créer ou à requalifier
-  Trame viaire existante
-  Liaison douce à requalifier
Ambiance de voirie partagée
-  Liaison douce à créer
Ambiance de voirie partagée
-  Itinéraires cyclables à créer
-  Franchissement à travailler
-  Mail Léon Blum apaisé (mobilités actives et transports en commun)
-  Mail Léon Blum circulé

-  **Économie**
Commerces
-  Linéaire RDC commercial à conforter
-  Linéaire RDC commercial et services à créer
-  Site d'activités
-  Superstructures à démolir
-  **Trame verte**
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances
-  Espaces verts à créer (couverture des voies ferrées à étudier avec la SNCF)
-  Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le boulevard Gabriel Péri, l'avenue du Général de Gaulle, l'A86, la voie ferrée.
-  Secteur d'activité à conforter en prenant en compte les effets d'îlot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
-  Liaison paysagère à conforter ou à créer

Fond de plan

-  Limites communales
-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire



Eléments du Plan guide

La proposition d'un nouveau réseau viare : un espace public lisible, hiérarchisé, partagé et apaisé.

- La constitution de boulevards urbains,
- La création de placettes publiques,
- Des espaces verts récréatifs ou voués à la biodiversité,

Les grands enjeux des espaces publics



PAYSAGE & BIODIVERSITE

Invariants :

- Préserver les espaces végétalisés existants et désimperméabiliser le plus possible
- Offrir de nouveaux parcs pour le futur quartier

Orientations :

- Recréer des îlots de fraîcheur et des lieux d'aménités à l'échelle des quartiers
- Penser un espace à vocation écologique (dont la mixité des usages avec la zone commerciale doit être expertisée)
- Garantir une continuité du maillage paysager jusqu'au nord du site
Tendre vers une trame écologique renforcée
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain

ESPACES PUBLICS ET MODES DOUX

Invariants :

- Créer une véritable entrée de ville au niveau du pôle gare
- Penser une boucle mode doux entre le pôle gare et le centre-ville
- Requalifier les entrées de ville
- Requalifier et multiplier les espaces publics de quartier
- Rythmer l'espace public par une successions de polarités de quartier
- Equipements existants et projetés

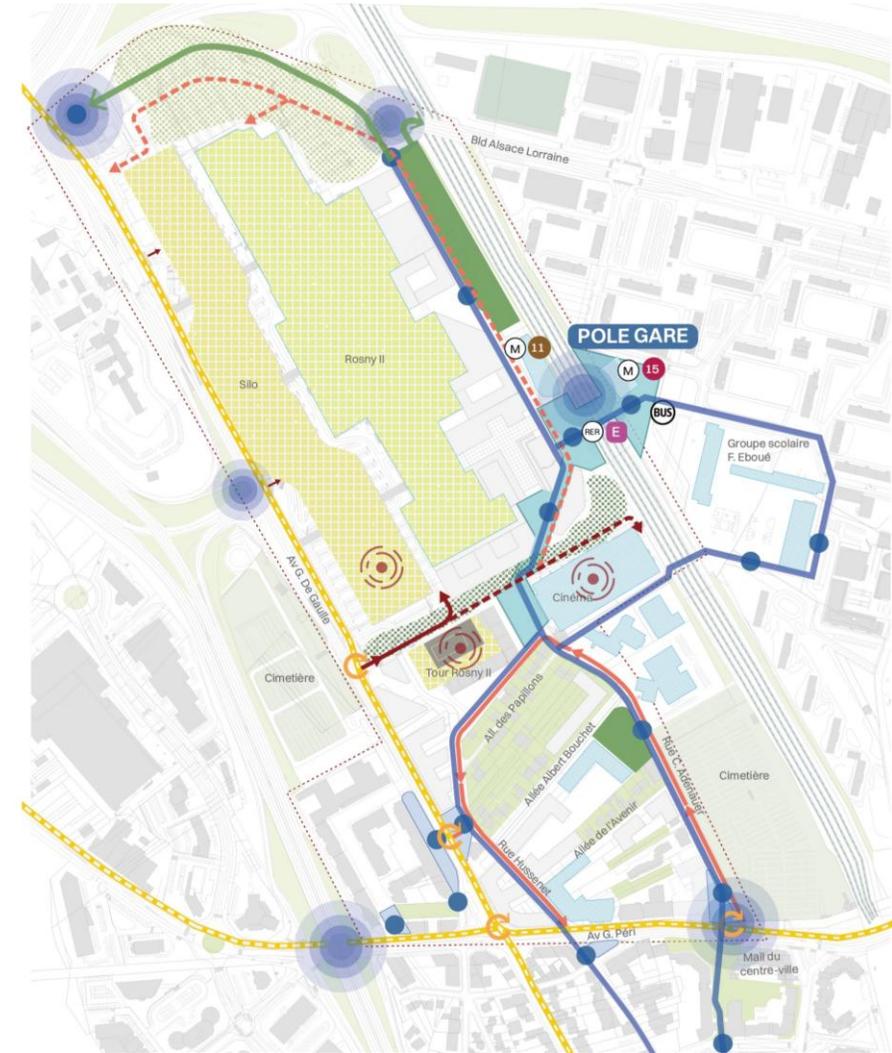
MOBILITÉS

Invariants :

- Clarifier les circulations
- Apaiser les flux sur le secteur - zone 30
- Apaiser les flux sur le secteur - voie réservée (bus, livraisons, services, ...)
- Sécuriser les carrefours

Orientations :

- Transformer les axes structurants en boulevards urbains
- Mutualiser les 3 parkings à l'échelle du plan guide (silo, UGC, tour Rosny II)



Eléments du Plan guide

La proposition d'un nouveau paysage urbain en cours : vers un urbanisme structuré et maîtrisé.

- La constitution de fronts urbains,
- La diversité des ambiances et des gabarits
- La création de linéaires de commerces en RDC
- Des cœurs d'îlot à préserver.



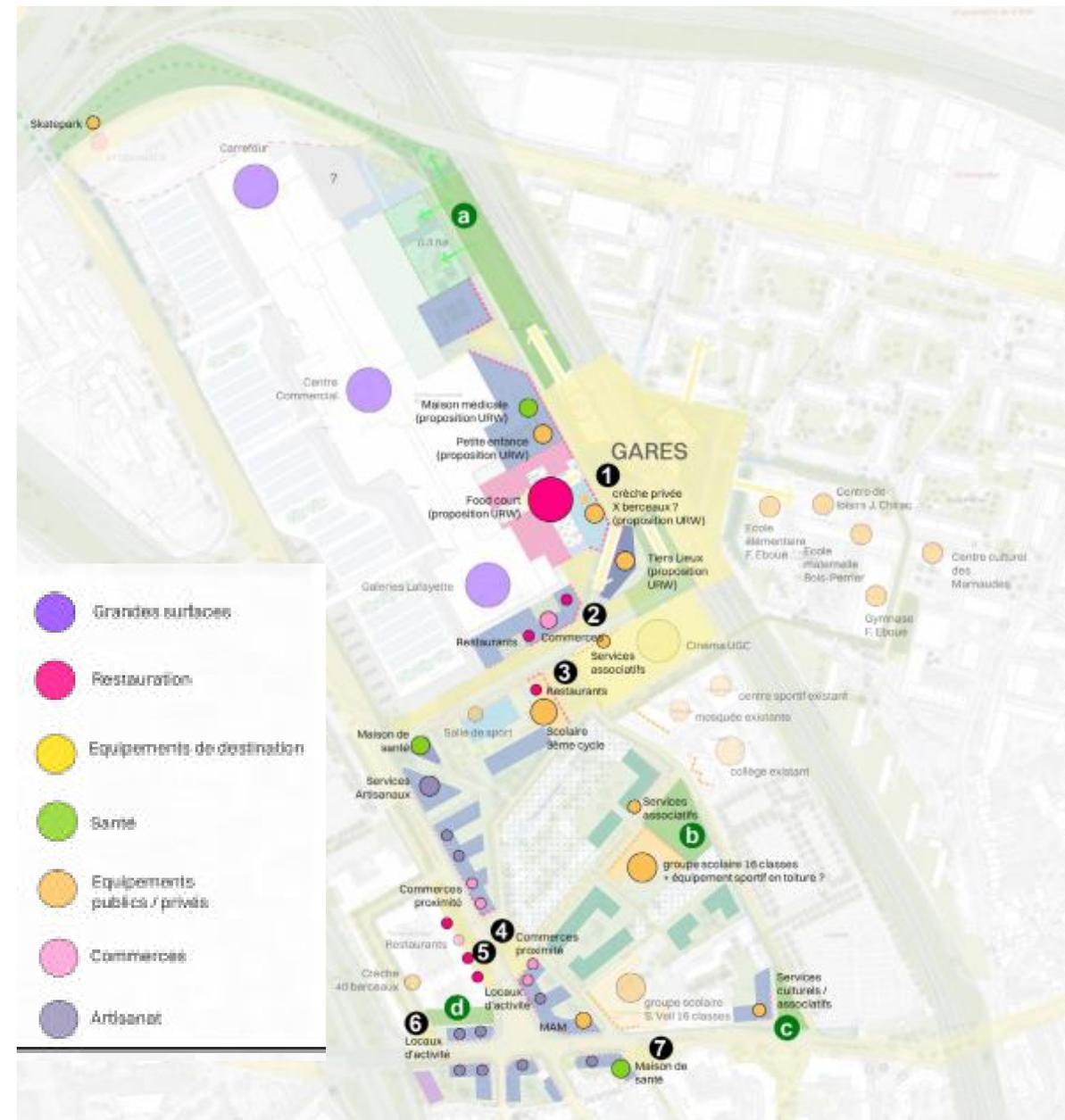
Eléments du Plan guide

La proposition d'une programmation diversifiée :

- Des typologies de logements très variées,
- La création d'une trame verte,
- Des équipements publics de différentes natures.

Programmation prévisionnelle Plan Guide mai 2025

Logements	Environ 97 540 m2 soit 1 436 logements
	Dont environ <ul style="list-style-type: none"> - 916 logements sur la partie Grand Pré - 520 logements sur la partie Rosny 2 URW
Bureaux	3 355 m2 SDP
Equipements	12 790 m2 SDP
Chambres étudiantes	2 990 m2 SDP
Commerces activités RDC	16 335 m2 SDP



Mise en œuvre du plan guide

La proposition d'un phasage prévisionnel pour :

- Limiter le nombre de chantiers en simultané
- Séquencer les livraisons & emménagements
- Commercialiser progressivement les droits à construire



Mise en œuvre du plan guide

Qu'est-ce que la ZAC ? Pourquoi choisir cet outil ?

- **Un pilotage de l'ensemble du projet par la collectivité publique et son aménageur** (*y compris équipements publics, phasage, finance...*)
- **La ZAC , un outil qui encadre et contraint les promoteurs**
- **Un montage financier optimisé au profit de l'intérêt public**

Mise en œuvre du projet

La ZAC

Pour tous les Rosnéens et pour l'intérêt général:

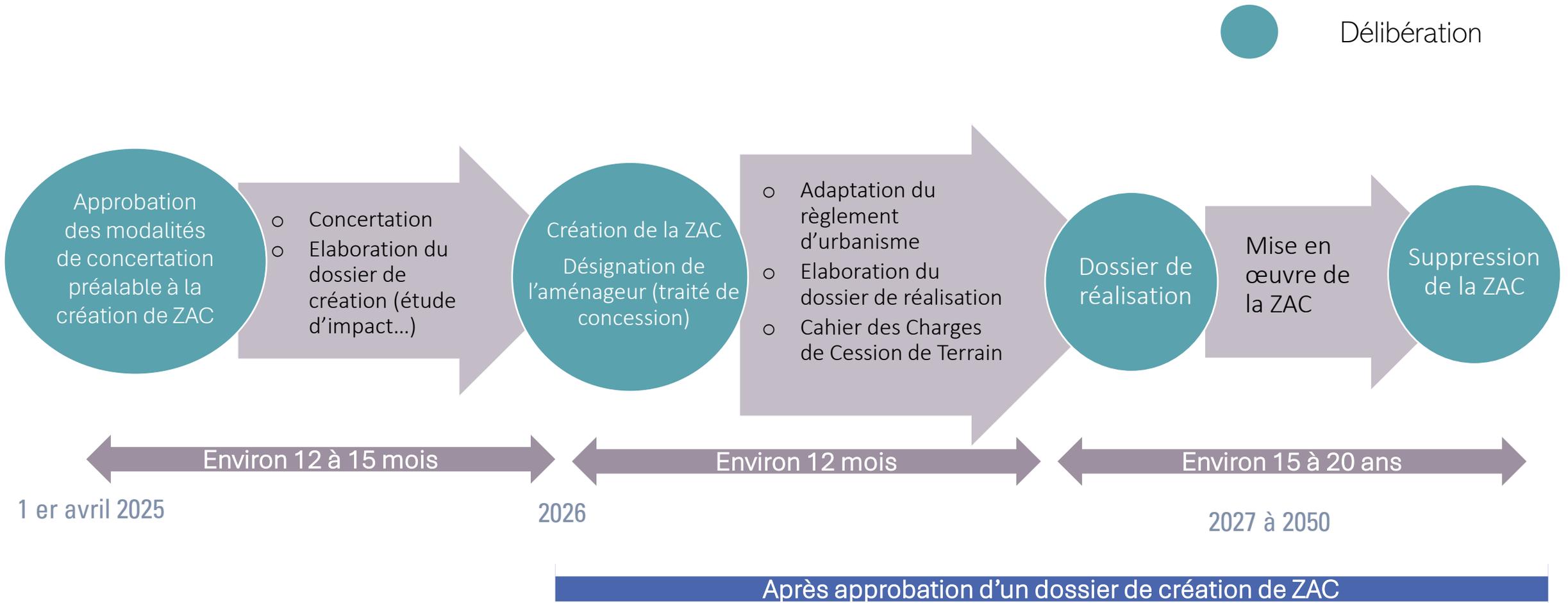
- **Assurer la construction d'un quartier de gare métropolitain :**
 - Réponse aux obligations étatiques/régionales/métropolitaines/territoriales MAIS avec prise en compte des intérêts des Rosnéens par la maîtrise d'une opération globale

- **Maitriser le projet Rosny2 :**
 - Intégrer le projet URW au sein d'une opération d'aménagement globale pilotée par la collectivité publique et son aménageur
 - Permettre un équilibre financier de l'ensemble du projet par la participation d'URW

- **Assumer l'héritage de la convention EPFIF :**
 - Racheter le foncier EPFIF et stopper l'hémorragie financière (portage et gardiennage)
 - Améliorer immédiatement la qualité de vie des habitants en mettant fin à la dégradation du quartier
 - Engager la concrétisation d'un projet réfléchi depuis 20 ans

- **Amélioration du cadre de vie et de l'image de Rosny :**
 - Requalification des entrées de Ville
 - Intégration du Centre Rosny 2 dans le tissu urbain
 - Transformation de la totalité des espaces publics du secteur

Calendrier prévisionnel



1 er avril 2025

2026

2027 à 2050

Après approbation d'un dossier de création de ZAC