



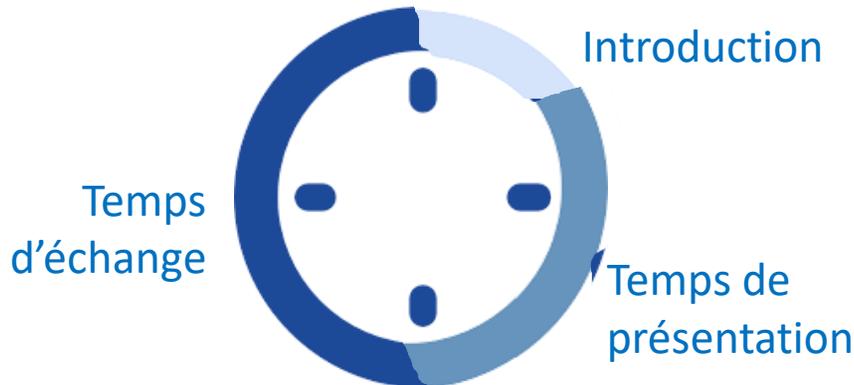
Réunion publique

3 juillet 2025

Concertation préalable projet de ZAC du « Grand-Pré / Rosny 2 »

Déroulement de la réunion

18h30 – 20h30



Introduction

Monsieur le Maire



upement URBASTUDIO - Urban Eco - Deguy - Métamorphoses Urbaines / Maîtrise d'ouvrage : SPL Paroissien
rps 3 - Plan Guide / Synthèse Secteur Grand Pré/Portes de Rosny - mai 2025

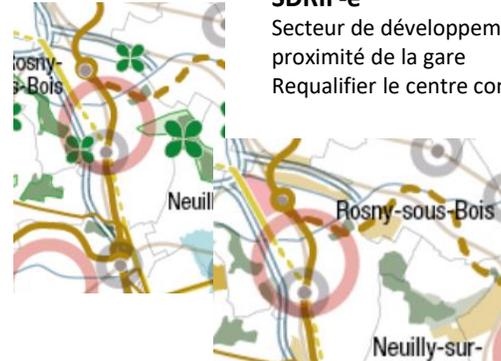
Contexte global du projet

Contexte global du projet

Un projet inscrit dans la dynamique du Grand Paris

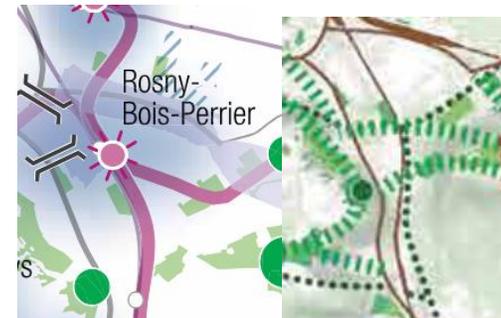
SDRIF-e

Secteur de développement à proximité de la gare
Requalifier le centre commercial



SCOT

Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs (GPE)
Zones de projets urbains et renouvellement des zones d'activités



Projet en cohérence avec les documents cadre

Un secteur avec une histoire de projets longue

Étude de définition et plan guide du secteur Grand Pré
BRES MARIOLLE
Mai 2009



Étude urbaine
SEURA ARCHITECTES
2011



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC
BRES MARIOLLE
Septembre 2015



Rosny Métropolitain
Inventons la Métropole
Fujimoto "Le Village Vertical"



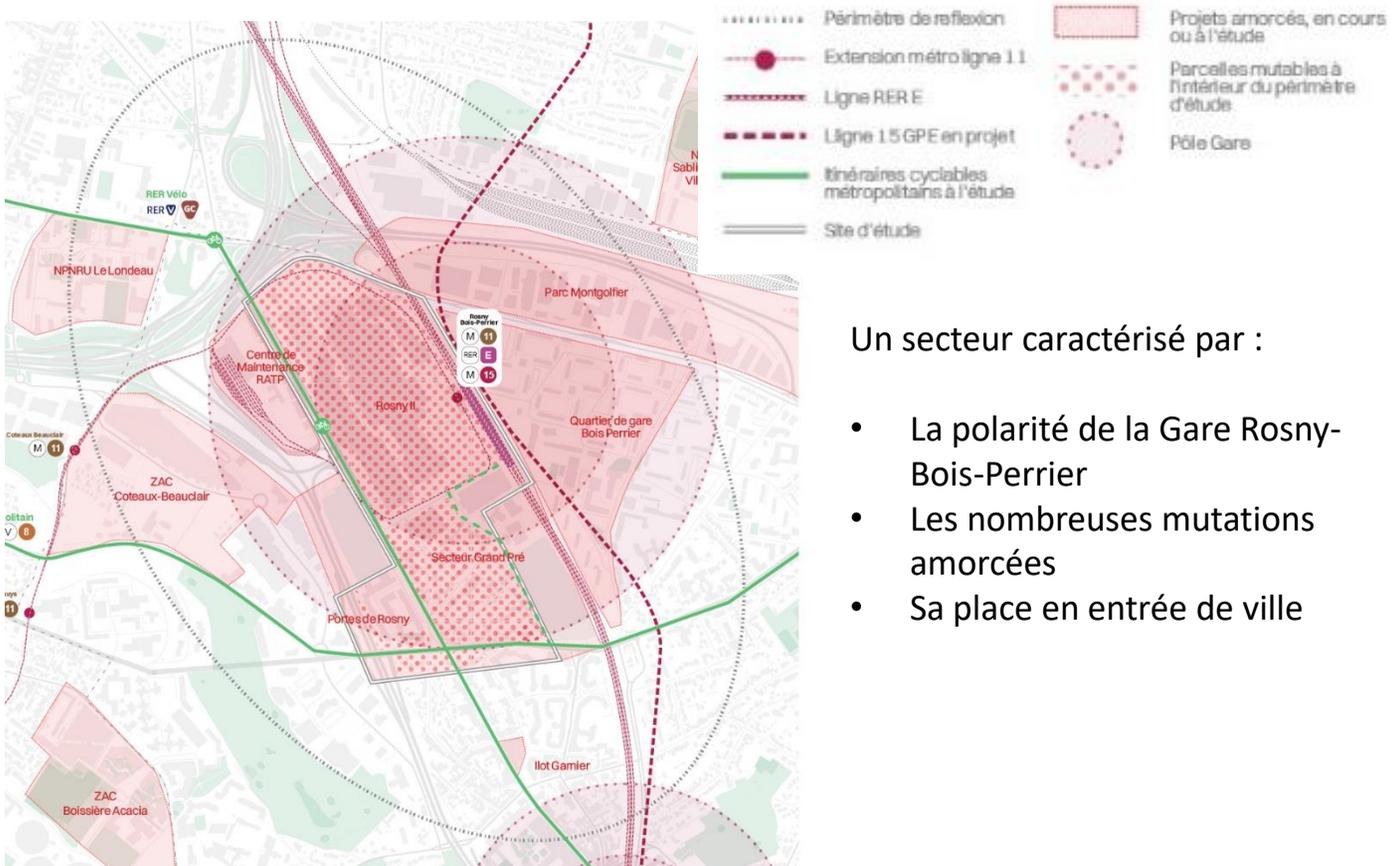
Rosny Métropolitain phase 2 | Grand Paris Grand Est |
STAVY architectes & OASIS | Propositions urbaines &
architecturales bioclimatiques | Avril 2021

ETUDES RÉALISÉES

Un certain nombre d'études ont d'ores et déjà été réalisées sur le secteur dans des périmètres variables mais avec comme dénominateur commun le secteur Grand Pré.



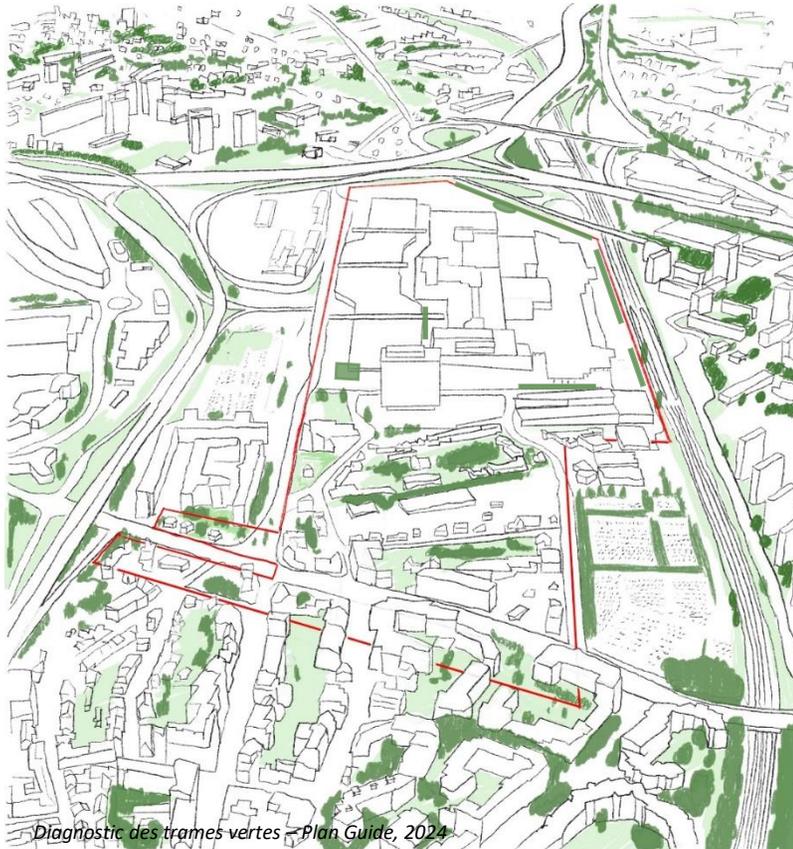
Un territoire autour des transports publics



Un secteur caractérisé par :

- La polarité de la Gare Rosny-Bois-Perrier
- Les nombreuses mutations amorcées
- Sa place en entrée de ville

Une trame verte à reconstruire



Diagnostic des trames vertes – Plan Guide, 2024

Une inscription fragile dans les trames écologiques et végétales à grande échelle

=> besoin de nouvelles zones végétalisées pour la biodiversité

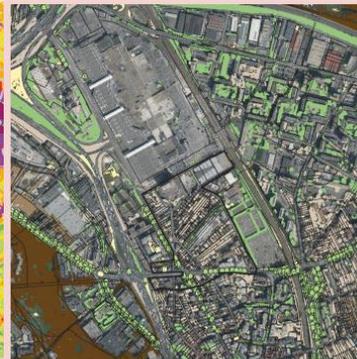
Six problématiques à traiter



1 Des infrastructures qui morcellent le territoire



2 Des nuisances acoustiques importantes liées aux infrastructures



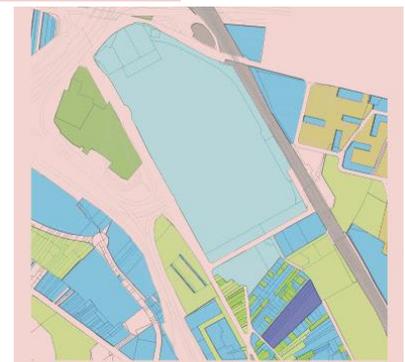
6 Une végétation mal répartie, avec une place de l'arbre peu lisible



3 Un « pôle gare » isolé et caché, peu accessible et caractérisé par la place de la voiture



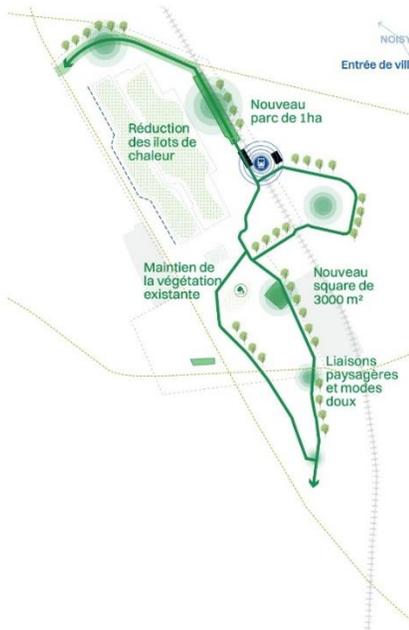
4 Un secteur marqué par une très forte minéralisation, notamment aux abords de Rosny II



5 Un secteur morcelé en termes de propriété foncière

Un projet à 3 composantes majeures

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ



Offrir un cadre de vie paysager, lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser la biodiversité

ESPACES PUBLICS



Créer un maillage d'espaces publics entre le pôle Gare et le centre ville, rythmer les parcours

MOBILITÉS

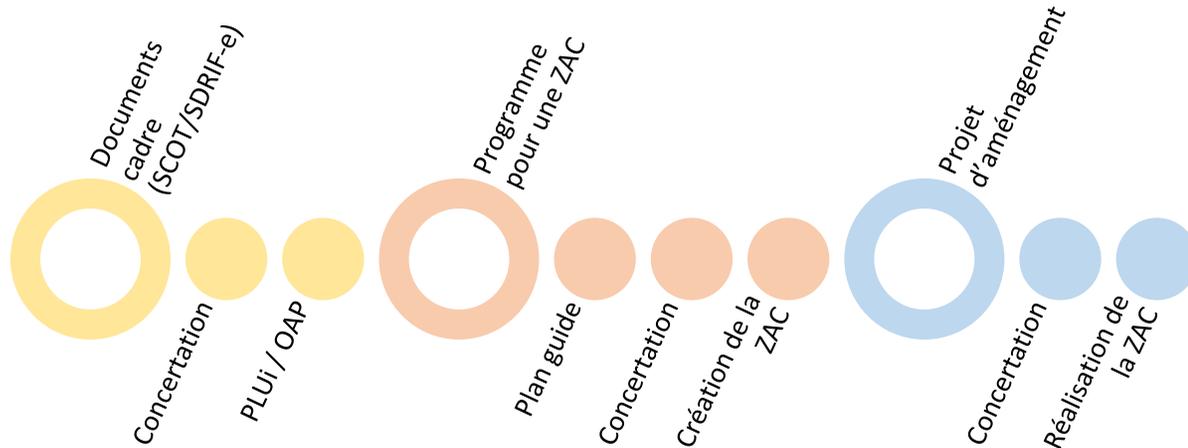


Clarifier les circulations et favoriser les mobilités douces pour un quartier apaisé

Elaboration du projet

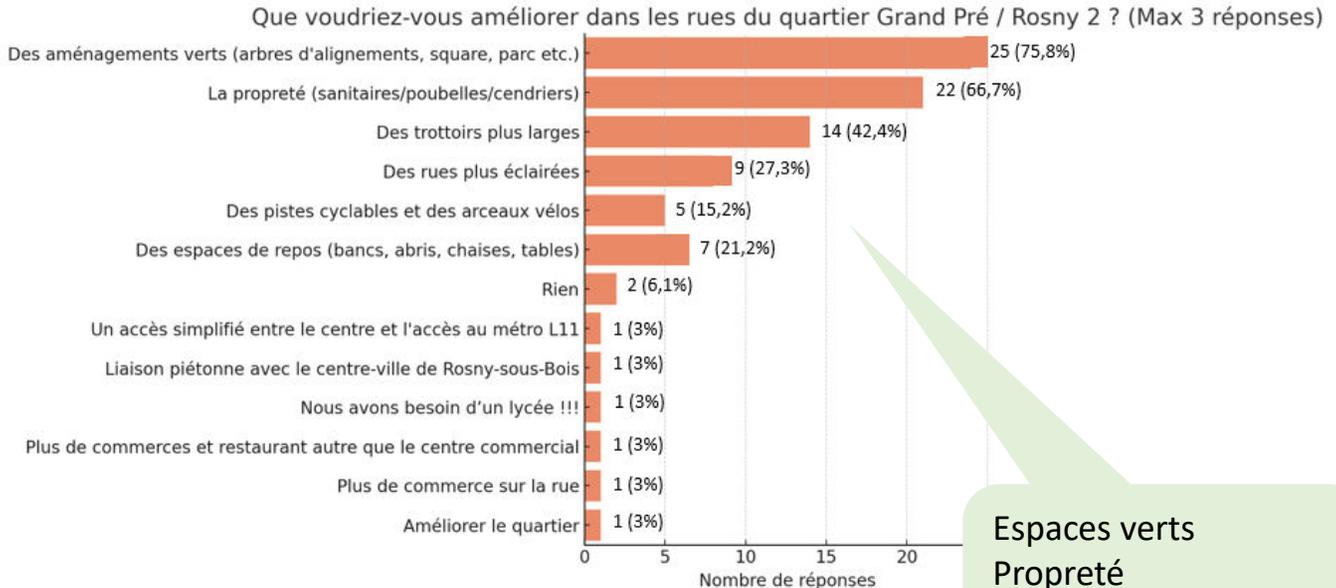
Elaboration du projet

Construction d'un projet partagé



Premiers retours des questionnaires en ligne : 33 réponses

- Seuls 55,2% des interrogés sont au courant d'un projet, sur 33 réponses.
- Attendu dans les espaces publics du futur quartier :



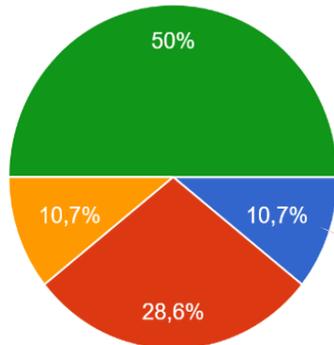
Espaces verts
Propreté
Déplacements aisés
(trottoirs, éclairage...)

Premiers retours des questionnaires en ligne : 33 réponses

Pour 57 % des interrogés, il est attendu un quartier mixte (mélange de bâtiments collectifs et pavillons)

Quel devenir souhaitez-vous pour le futur du quartier Grand Pré/ Rosny 2 ? (Veuillez cocher la case correspondante)

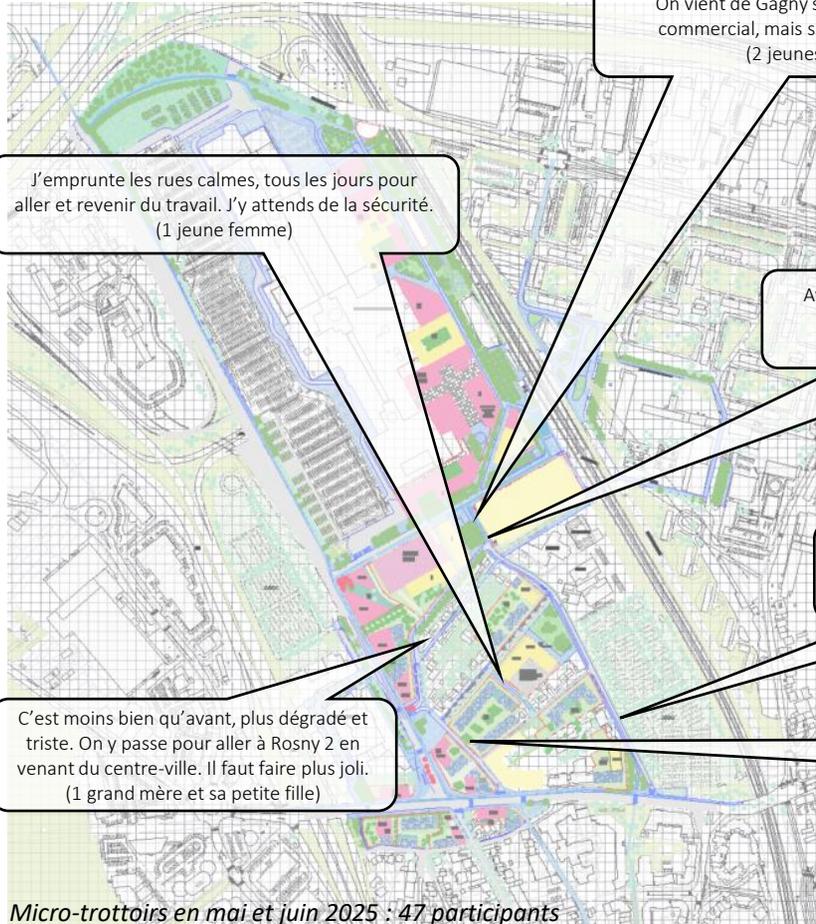
28 réponses



- Un quartier actif avec de nombreuses activités nouvelles proches de la gare Bois Perrier et en lien avec le centre c...
- Un quartier plus intense avec de nouveaux bâtiments diversifiés mêlant habitat, activités, équipements et com...
- Un quartier résidentiel avec une offre de logements diversifiés (de la maison à...
- Un quartier apaisé avec une large part des voies et rues dédiée aux modes d...

Entre quartier apaisé (50%) et quartier plus intense ou actif (40%)

Verbatims des micro-trottoirs



J'emprunte les rues calmes, tous les jours pour aller et revenir du travail. J'y attends de la sécurité.
(1 jeune femme)

On vient de Gagny se promener au centre commercial, mais surtout aller au cinéma
(2 jeunes étudiants)

Avec la ligne 11, je traverse souvent ce secteur calme pour aller ensuite dans Paris
(2 hommes adultes)

Je traverse souvent pour aller à la salle de sport, au plus court par la rue Adenauer
(1 homme)

C'est moins bien qu'avant, plus dégradé et triste. On y passe pour aller à Rosny 2 en venant du centre-ville. Il faut faire plus joli.
(1 grand mère et sa petite fille)

C'est classe comme quartier, tranquille, sans histoire, proche de la gare et peut-être les trottoirs et les rues sont à refaire
(1 jeune homme)

Micro-trottoirs en mai et juin 2025 : 47 participants

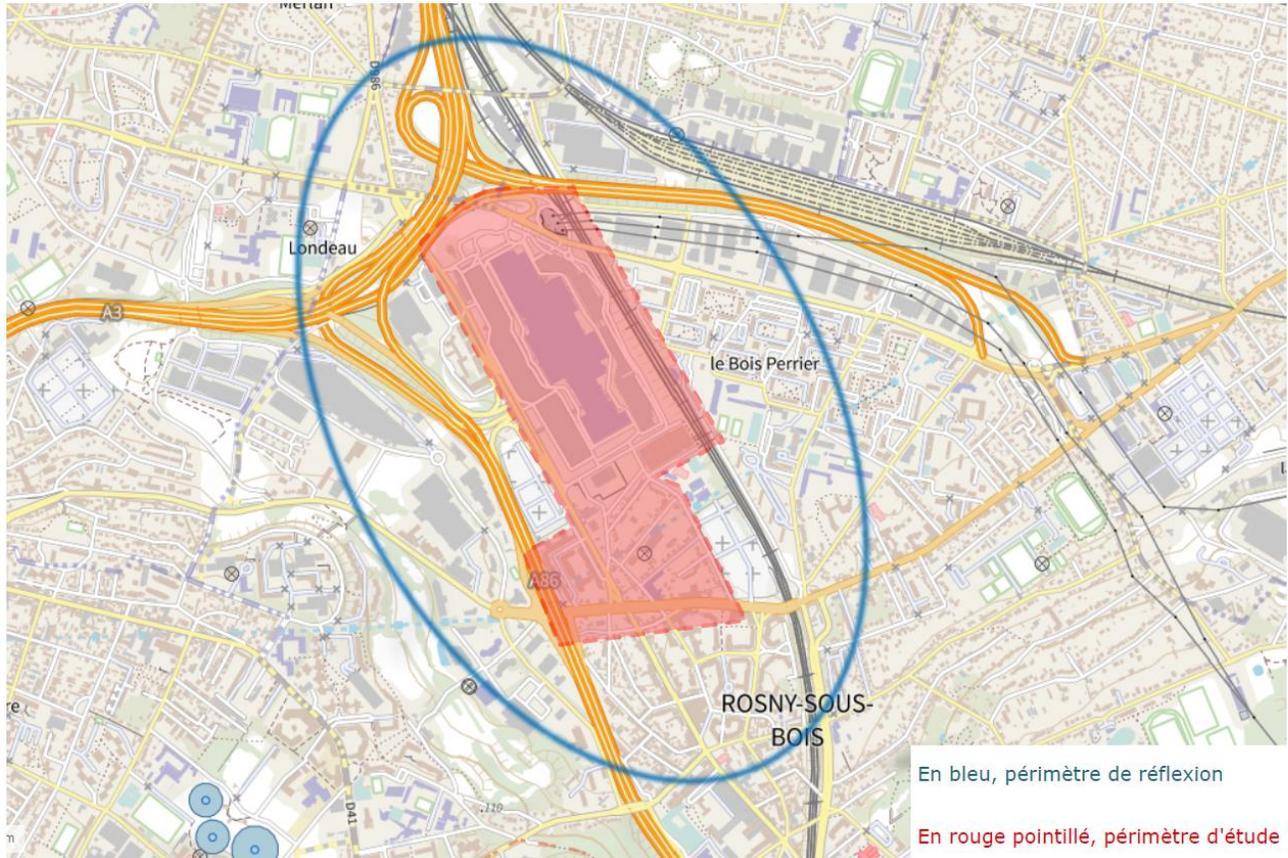
Présentation du projet

Un périmètre

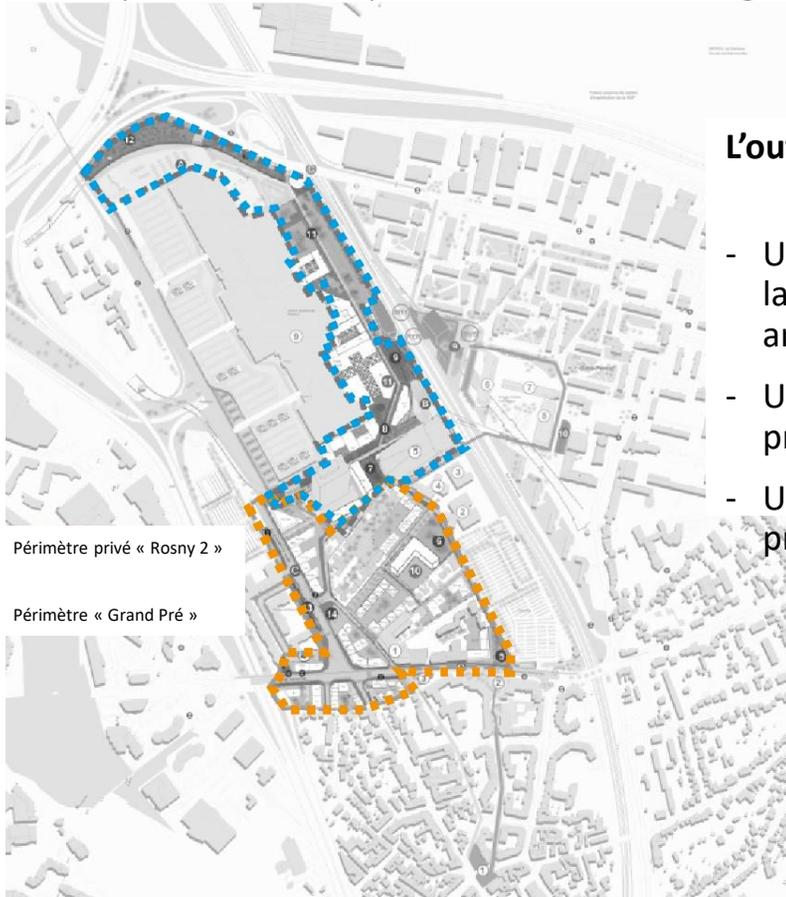
Un programme

Des éléments de projet

Périmètre global travaillé pour l'opération d'aménagement



Une opération d'aménagement et 2 périmètres opérationnels envisagés



L'outil ZAC :

- Un pilotage de l'ensemble du projet par la collectivité publique et son aménageur
- Un outil qui encadre et contraint les promoteurs
- Un montage financier optimisé au profit de l'intérêt public

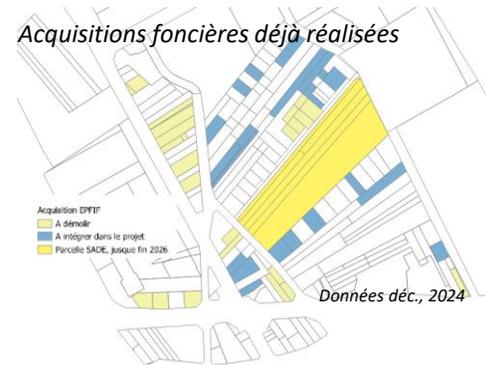
Le programme envisagé

Il tient compte :

- Du parcellaire et des acquisitions foncières
- De l'ensoleillement et des vis-à-vis des pavillons existants

Il prévoit :

- Des nouveaux logements de qualité
- Des espaces publics adaptés à un quartier de gare
- Une diversité programmatique et des équipements diversifiés :
 - École
 - Espaces verts...
- Des ambitions environnementales de la ville (végétal, déplacement doux, gestion des eaux pluviales...)



Le programme envisagé

Programmation prévisionnelle Plan Guide mai 2025	
Logements	Environ 100 000 m ² soit 1 500 logements
	Dont environ - 65% sur la partie Grand Pré - 35% sur la partie Rosny 2
Bureaux	Environ 1 000 m ² SDP
Equipements (groupe scolaire, crèche, halle sportive, locaux associatifs et culturels...)	Environ 13 000 m ² SDP
Chambres étudiantes	Une centaine de chambres pour étudiants et jeunes actifs
Commerces activités RDC	Environ 16 000 m ² SDP
Espaces publics	- 3 squares et parcs - 2 placettes - Aménagement des voies publiques (trottoirs, pistes cyclables...)



Courtesy: Urban Dunes, Landgaard & Thomsen

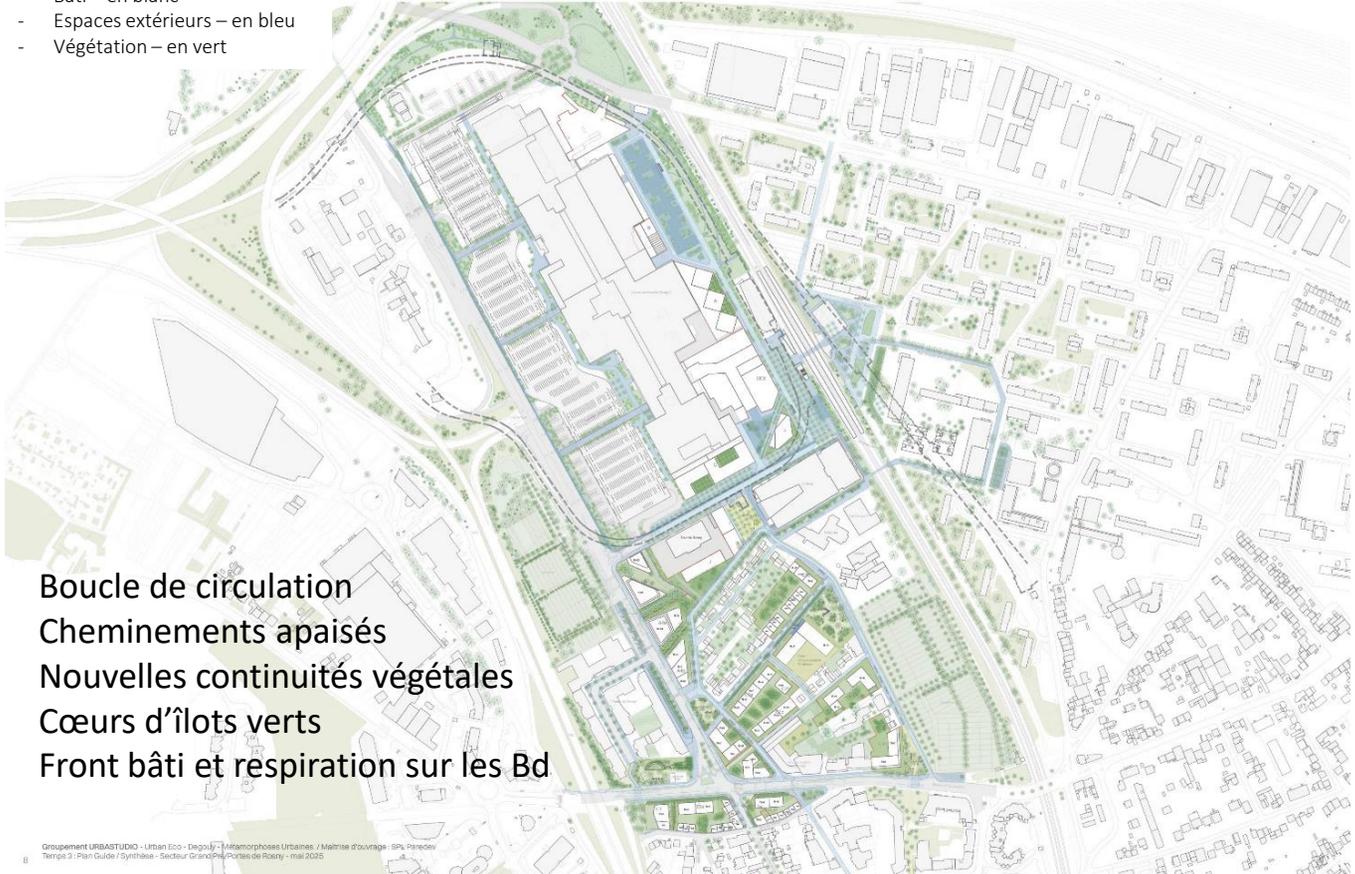
SDP = Surface de Plancher

Le projet urbain projeté – Une structure d’espaces publics qualitative

Plan masse :

- Bâti – en blanc
- Espaces extérieurs – en bleu
- Végétation – en vert

Mai 2025



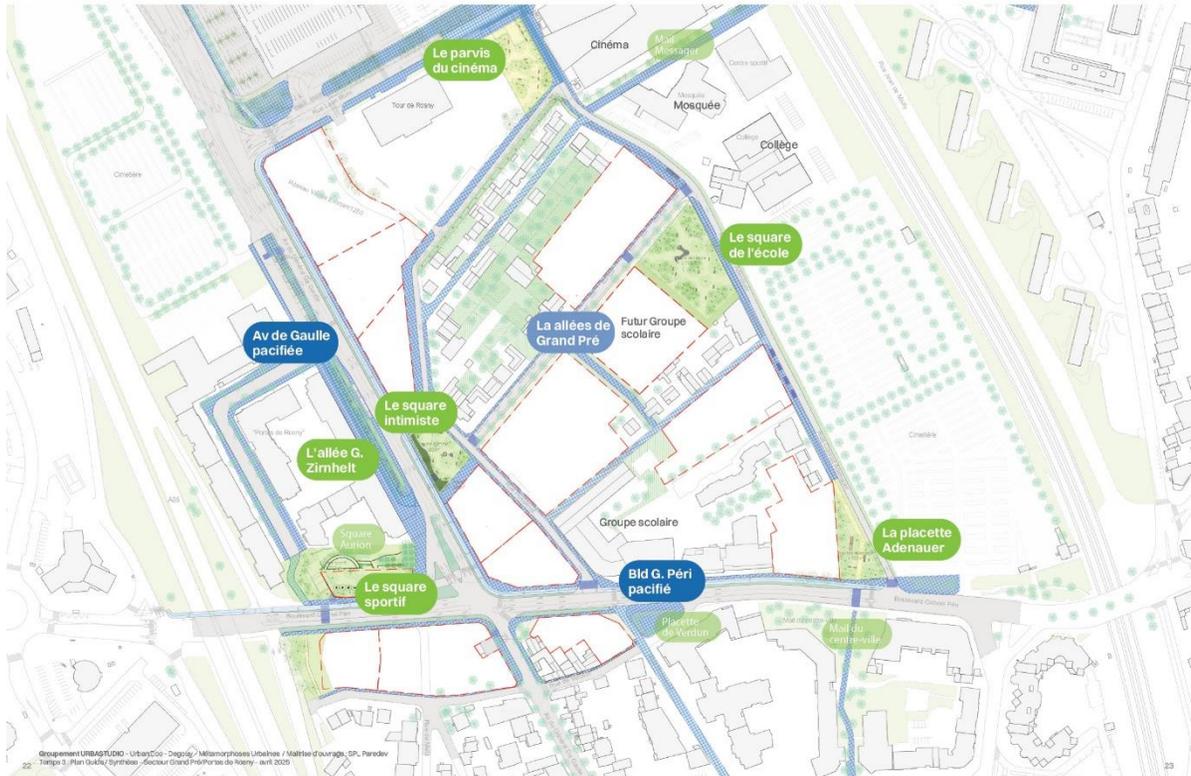
Le projet urbain projeté – Une structure d’espaces publics qualitative

Zoom sur le périmètre Grand Pré

PLAN MASSE - ESPACES PUBLICS

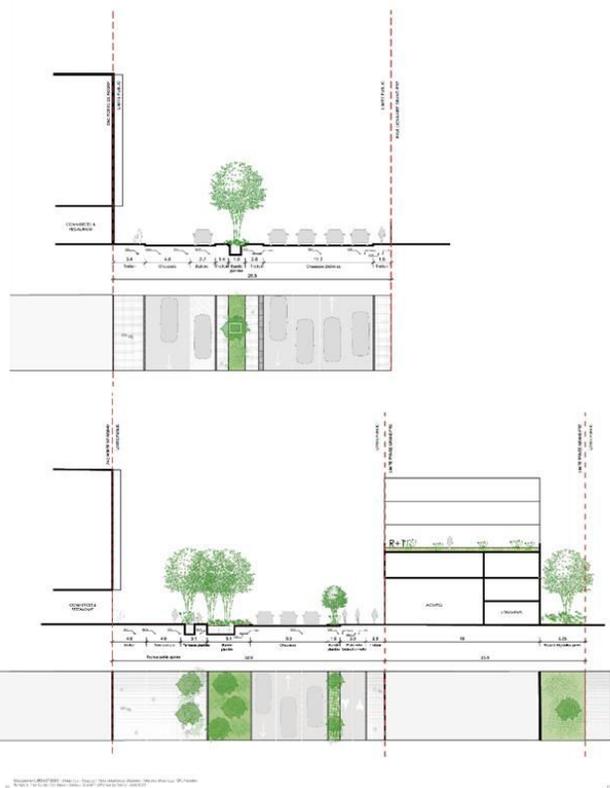
Grand Pré

Mai 2025



Le projet urbain projeté – Une structure d’espaces publics qualitative

Bd Ch. De Gaulle => vers un boulevard urbain



FOCUS 01 | TRANSFORMER L'AV DU GENERAL DE GAULLE EN BOULEVARD URBAIN

Avenue du Général de Gaulle - ALLUOISEPHLE



FOCUS 01 | TRANSFORMER L'AV DU GENERAL DE GAULLE EN BOULEVARD URBAIN

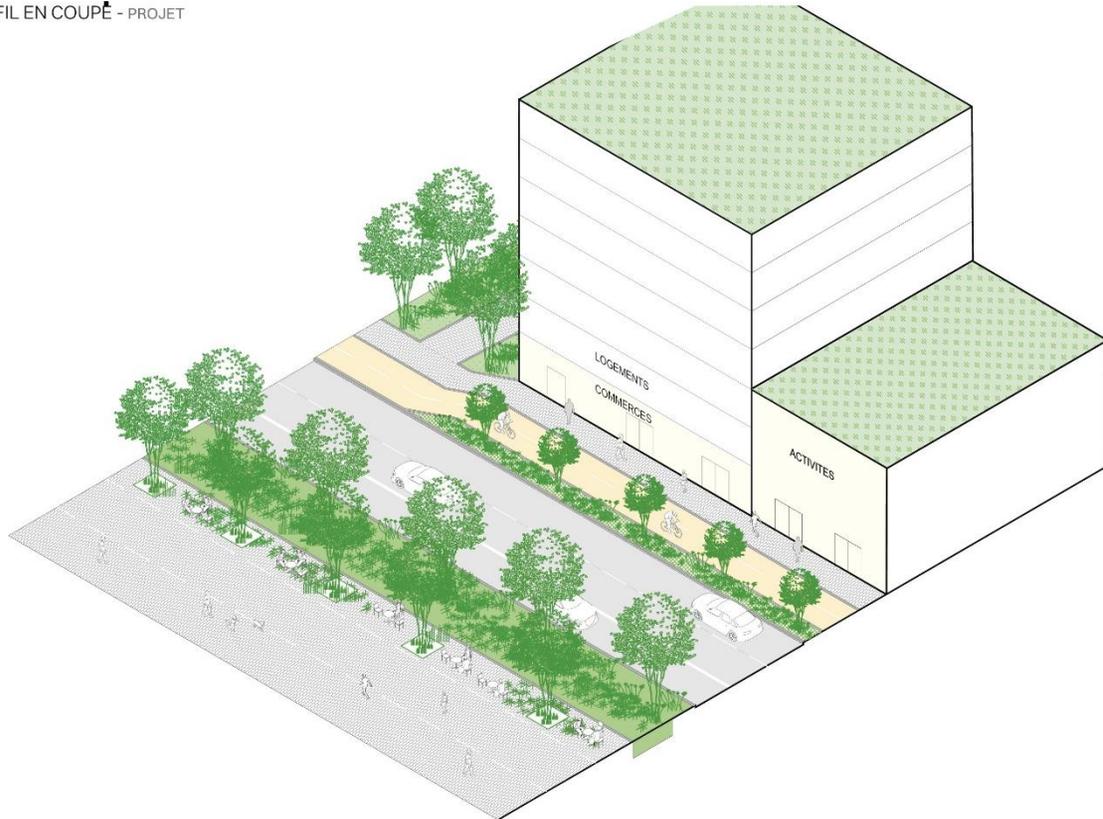
Avenue du Général de Gaulle - ALLUOISEPHLE



Le projet urbain projeté – Une structure d'espaces publics qualitative

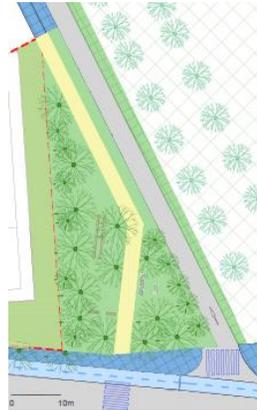
Bd Ch. De Gaulle => vers un boulevard urbain

PROFIL EN COUPE - PROJET

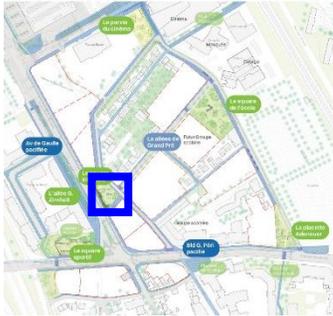


Le projet urbain projeté – Une structure d'espaces publics qualitative

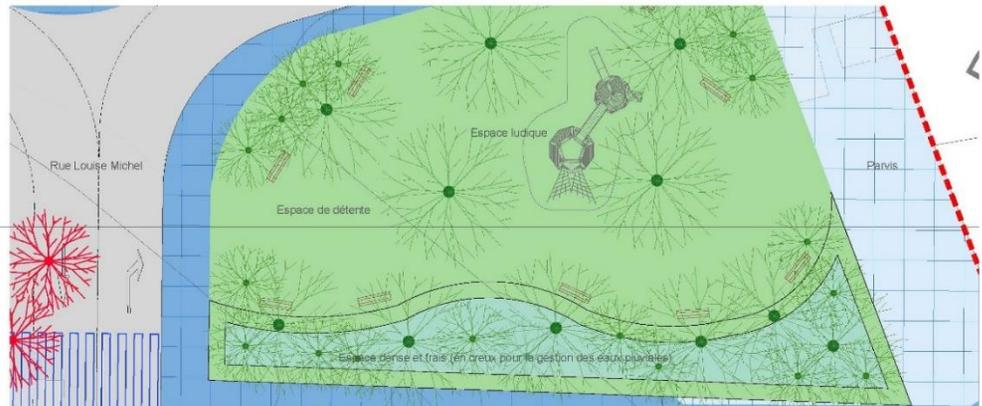
Rue Conrad Adenauer et sa placette



Le projet urbain projeté – Une structure d'espaces publics qualitative



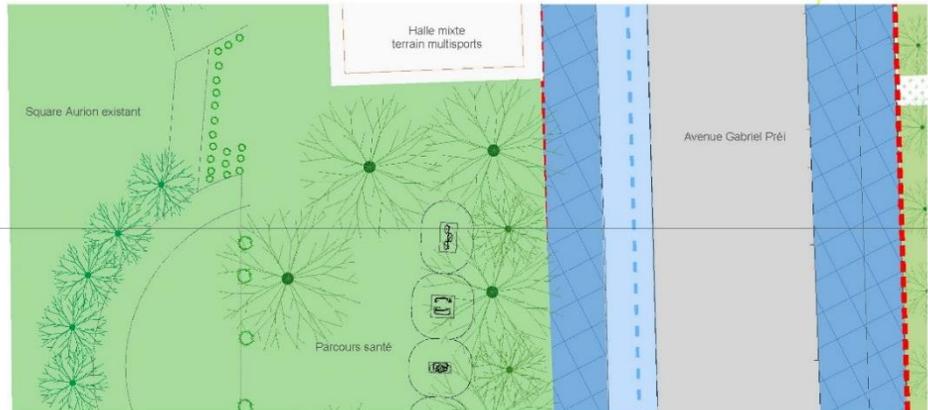
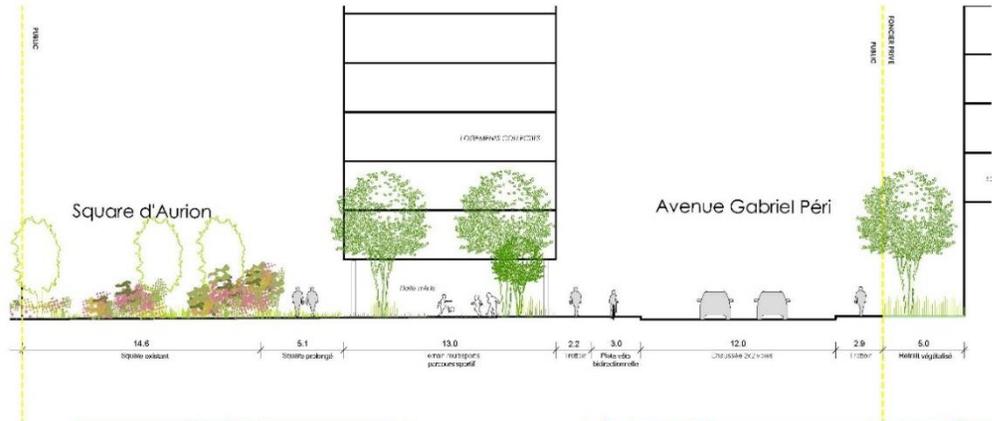
Le square intimiste (rue L. Michel) – *en cours de travail*



Le projet urbain projeté – Une structure d'espaces publics qualitative

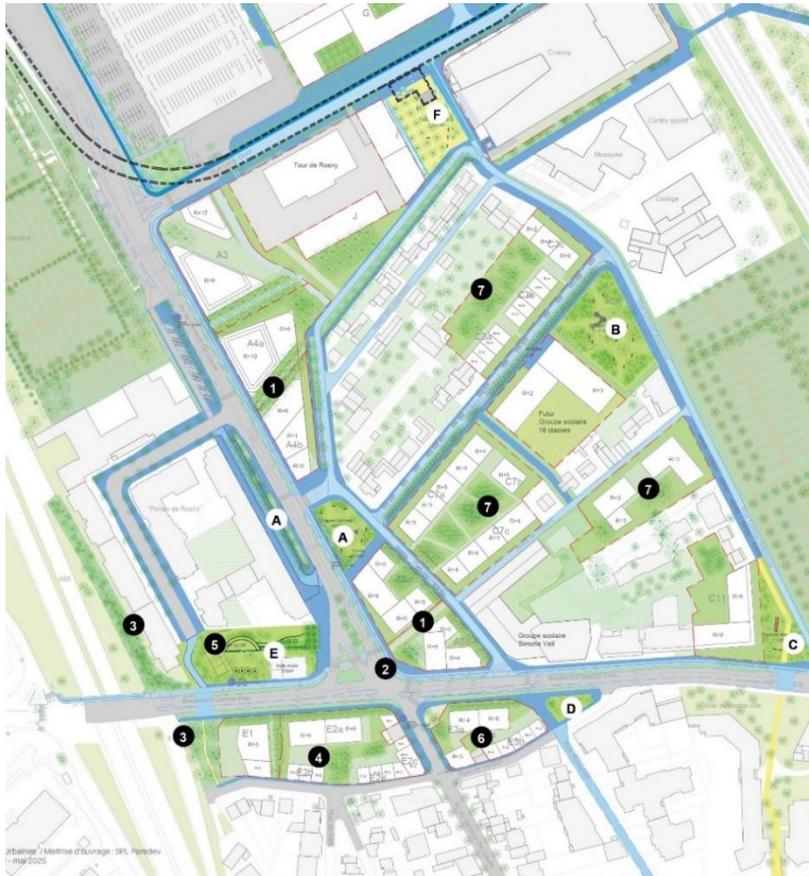


Le square sportif – en cours de travail



Le projet urbain projeté – Intentions urbaines

Zoom sur le périmètre Grand Pré



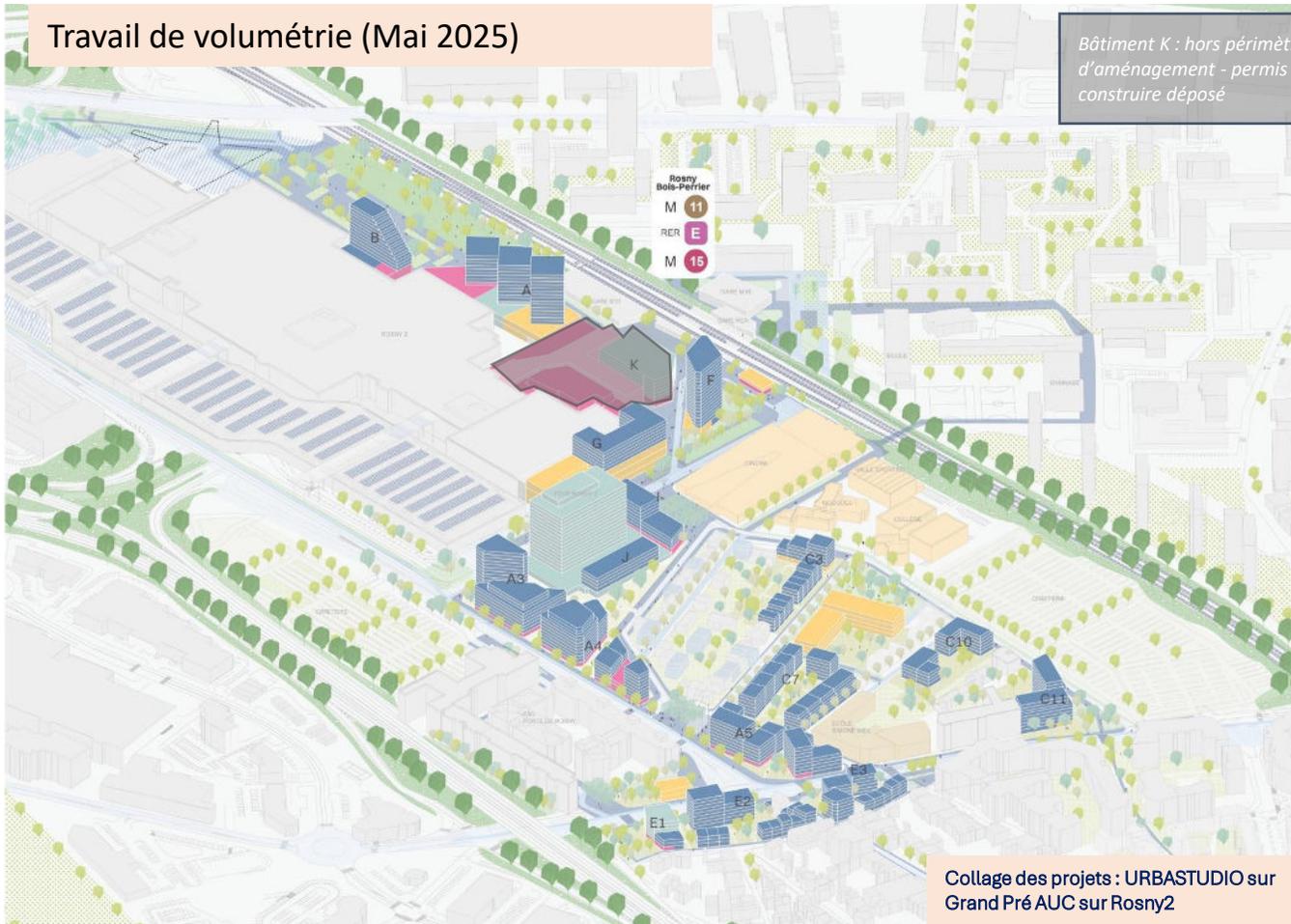
Intentions urbaines

1. Structurer un front bâti et laisser des porosités végétales
2. Restructurer le carrefour et ménager des respirations urbaines
3. Qualifier l'entrée de ville Ouest
4. Recomposer un îlot entre existant et hauteurs sur le Bd
5. Créer un square élargi et actif
6. Recomposer un accès vers le centre ville
7. Adapter la densité en cœur de quartier / à l'existant

Le projet urbain projeté – Des volumétries cohérentes avec l'existant

Travail de volumétrie (Mai 2025)

Bâtiment K : hors périmètre d'aménagement - permis de construire déposé



Collage des projets : URBASTUDIO sur Grand Pré AUC sur Rosny2

Zoom sur le périmètre de Rosny 2

Le projet urbain projeté

01



Vittorio Magnago Lampugnani, Campus Novartis, Bâle, CH
© Novartis

02



FAUC + Bureau Bas Smets, Place de Francfort, Lyon Part-Dieu, FR
© Maxime Delvaux

03



FAUC + Bureau Bas Smets, Chapelle International, Paris, FR
© Dimitri Djuric

TOUR DE ROSNY

Campus Universitaire
Place du Cinéma



PARVIS DES GARES

DEX - Cinéma
Emergence Totem
Pôle de mobilité



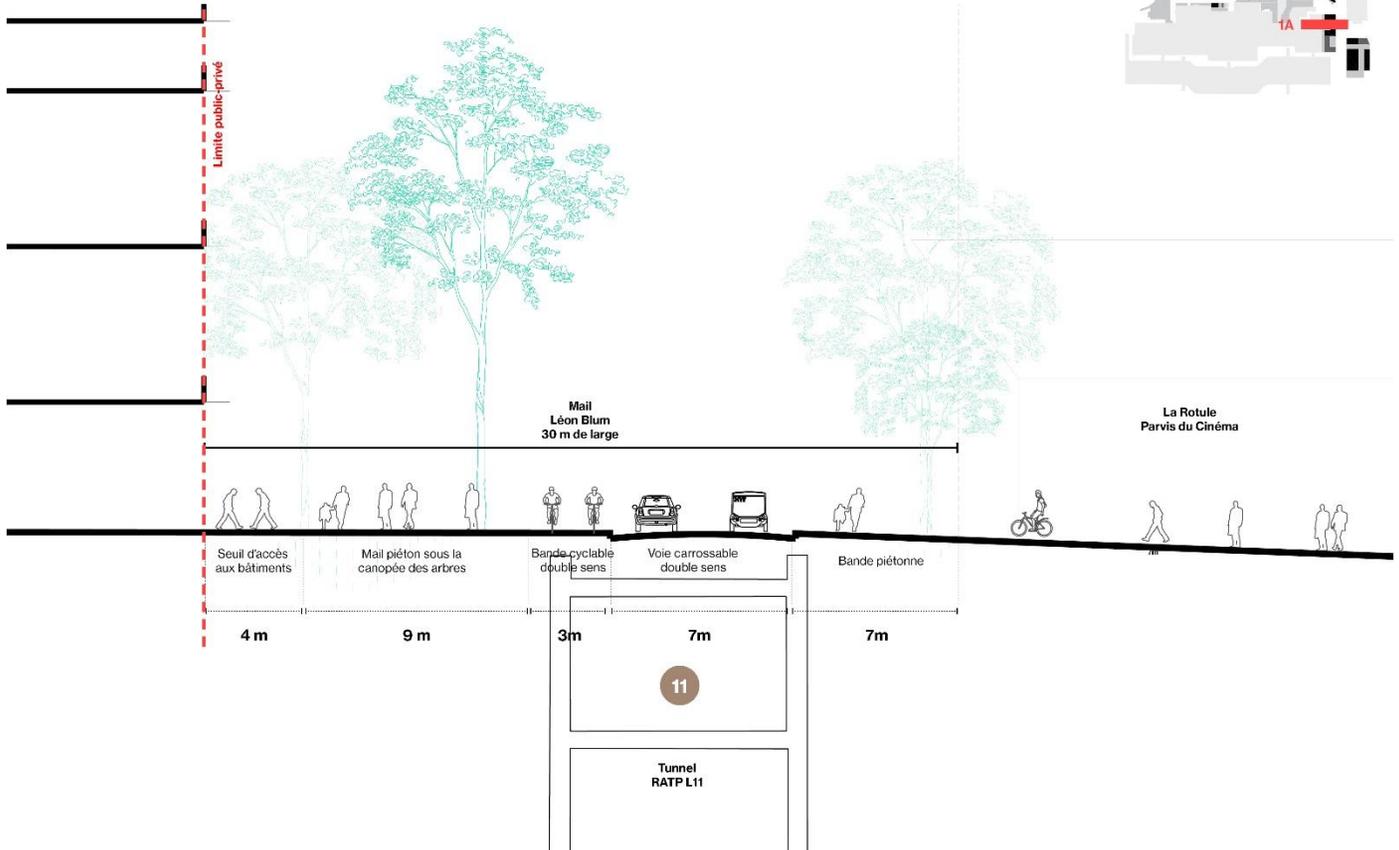
MAIL LÉON BLUM

Socle actif et logistique
Équipement
Logements orientés vers le parc linéaire



Le projet urbain projeté

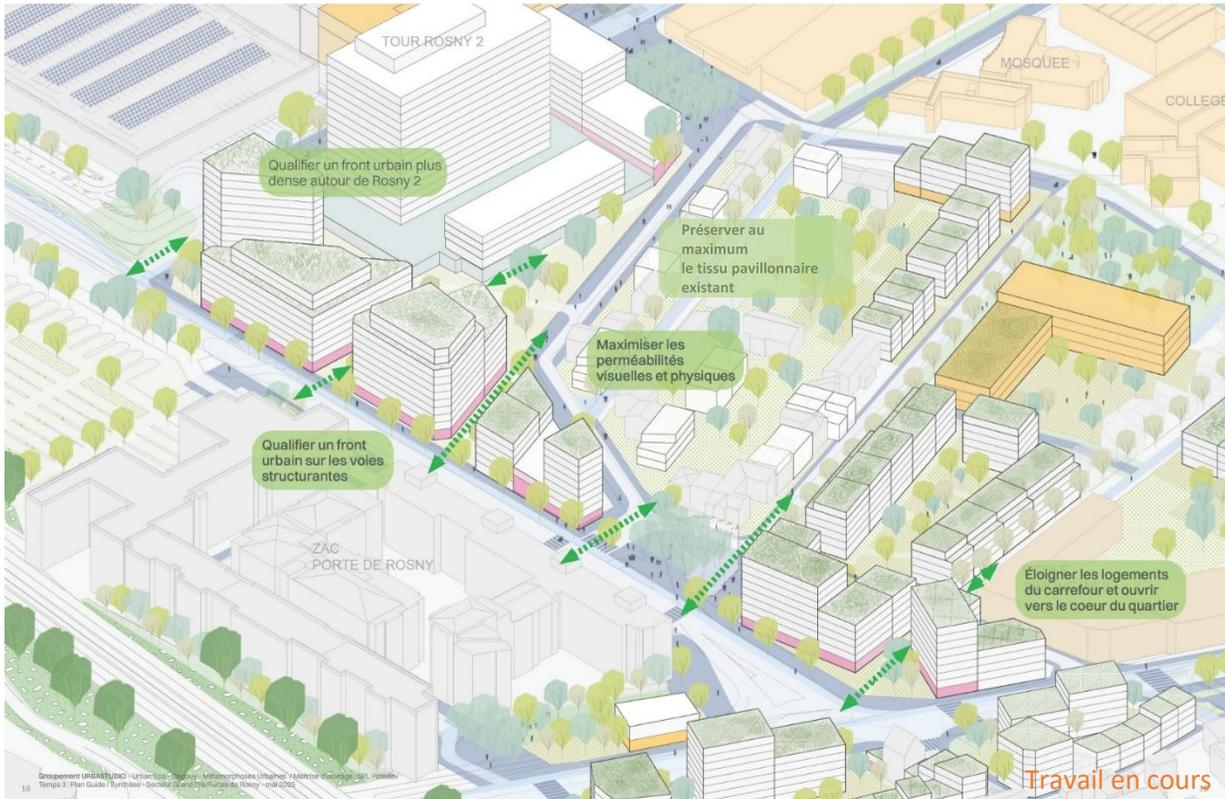
Le mail Léon Blum



Zoom sur le périmètre Grand Pré

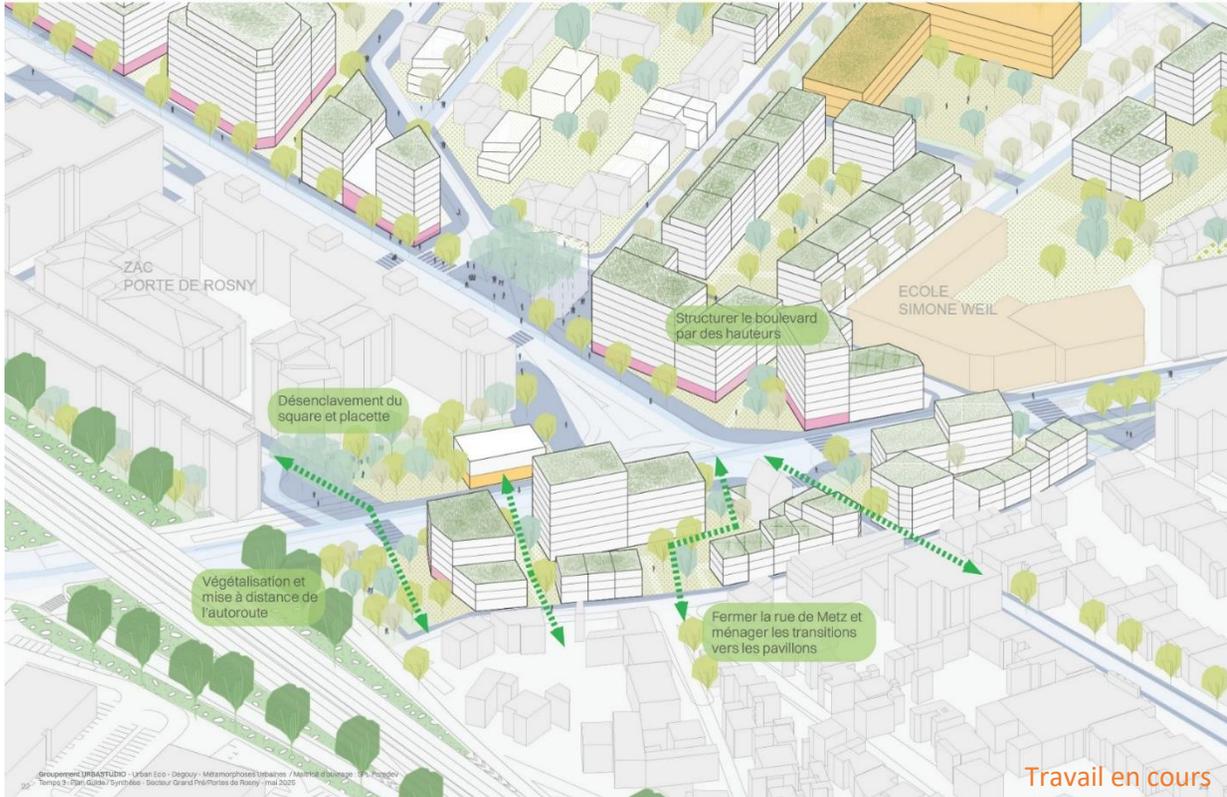
Le projet urbain projeté

Les volumes bâtis projetés



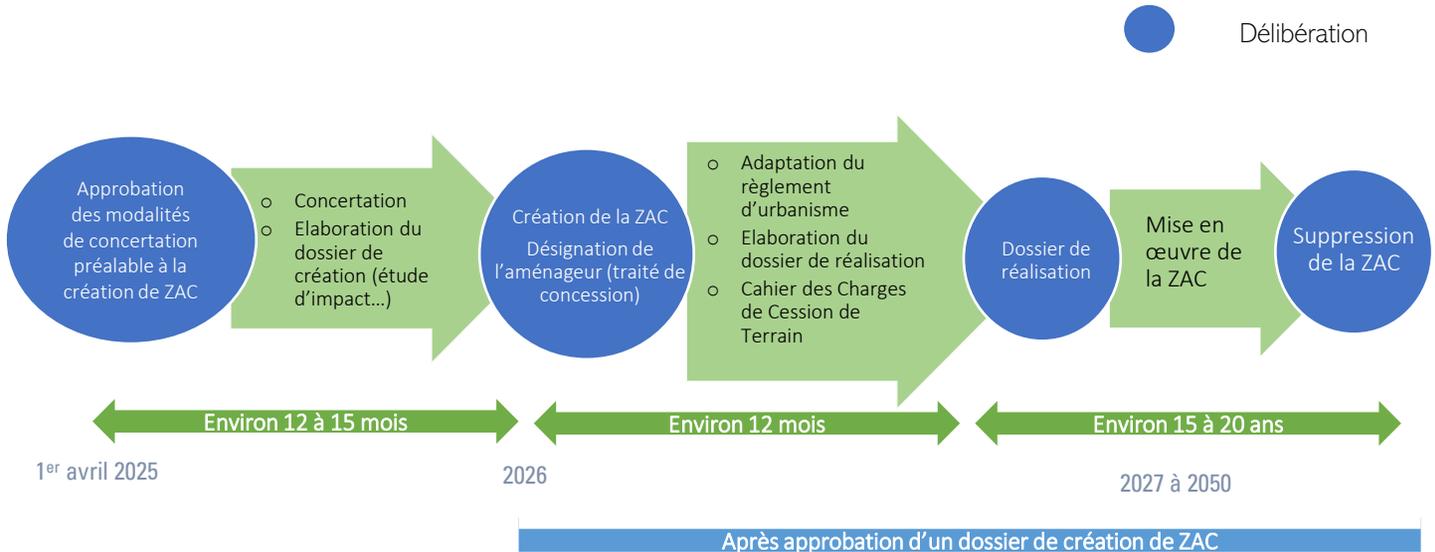
Le projet urbain projeté

Les volumes bâtis projetés



Calendrier

Calendrier prévisionnel



Dossier de Concertation préalable projet de ZAC du
« Grand-Pré /Rosny2 »

Merci de votre
attention

Questions

et la concertation
continue sur le
site de l'EPT

DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE FUTUR QUARTIER !

→ Pour donner votre avis, plusieurs solutions s'offrent à vous :

<https://www.registre-demat.fr/concertationprealable-grandprerosny2>

■ **Par email :**

concertationprealable-grandprerosny2@registre-demat.fr

■ **Au format papier :**

Un registre papier et un dossier de présentation disponibles à l'annexe de la mairie
■ 22, rue Claude Pernès – Rosny-sous-Bois

Horaires d'ouverture :

- Lundi, mardi, mercredi, vendredi : 9h00 – 12h30 et 13h30 – 17h30
- Jeudi : 9h00 – 12h30