

Requalification de la zone d'activités Montgolfier à Rosny-Sous-Bois



Photographie : Marie AUDOUIT

Requalification de la zone d'activités Montgolfier à Rosny-Sous-Bois

AVERTISSEMENTS

- ▶ Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- ▶ Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- ▶ Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions

REMERCIEMENTS

Je souhaite adresser mes remerciements à l'ensemble des personnes m'ayant aidée et soutenue tout au long de l'élaboration de ce projet individuel.

Je tiens à remercier tout particulièrement mon tuteur **Mr Sébastien Larribe**, qui m'a accompagnée tout au long de l'année dans la préparation de mon projet, et m'a apportée une aide précieuse grâce à ses remarques constructives.

Je remercie également **Mme Bartoli**, responsable de la maîtrise d'ouvrage urbaine à la mairie de Rosny-Sous-Bois, pour m'avoir conseillé dans le choix de mon sujet ; ainsi que **l'équipe de la maison des projets Claude Naissant** de Rosny-Sous-Bois pour le temps qu'elle m'a accordée.

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENTS	3
REMERCIEMENTS	4
INTRODUCTION	7
I) UN TERRITOIRE STRATEGIQUE AU CŒUR DU GRAND PARIS	8
1) ROSNY-SOUS-BOIS, UN RAYONNEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE REGIONALE	9
2) UN RAYONNEMENT RENDU POSSIBLE PAR UN EXCELLENT POSITIONNEMENT SUR LES RESEAUX STRUCTURANTS	10
3) UNE VILLE INSCRITE DANS LES PROJETS DU GRAND PARIS	12
4) UNE VILLE LIEE A LA METROPOLE PARISIENNE	13
A) UNE COMMUNE ATTRACTIVE VIS-A-VIS DU GRAND PARIS	13
B) UNE MOINDRE DEPENDANCE EN EMPLOI	15
5) DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUES IDENTIFIES	18
SYNTHESE	19
II) LE PARC MONTGOLFIER AUJOURD'HUI	20
1) UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE LOGIQUE DE ZONAGE QUI EMPECHE LES SYNERGIES	21
A) LE PARC MONTGOLFIER ET ROSNY II, UNE VITALITE TRES INEGALE	21
B) LE QUARTIER BOIS-PERRIER, EN RUPTURE AVEC LE RESTE DE LA VILLE	23
2) LE PARC MONTGOLFIER : UNE BONNE DESSERTTE MAIS UN SECTEUR QUI RESTE ENCLAVE	24
3) UN SITE SOUFFRANT D'UNE IMAGE PEU ATTRACTIVE	26
A) L'AUTOROUTE ET LES VOIES FERREES POUR PAYSAGE	26

B)	UN DOMAINE PUBLIC/PRIVE INADAPTE ET PEU ENTRETENU	27
C)	UNE ZONE SUR LE DECLIN	30
4)	MAIS UN SECTEUR AUX REELLES POTENTIALITES	31
A)	UNE RECONVERSION DE L'A103	31
B)	UN SECTEUR DISPOSANT D'UNE TRES BONNE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN	32
C)	UN DES SEULS SITES DISPOSANT D'UN RESEAU FERROVIAIRE	32
	SYNTHESE	33
III)	EN REPONSE AUX OBJECTIFS FIXES PAR LE GRAND PARIS, LE PARC MONTGOLFIER DE DEMAIN	34
1)	LA GARE DE ROSNY-BOIS-PERRIER, POINT FOCAL DE DEVELOPPEMENT DU QUARTIER	35
2)	LE DESENCLAVEMENT, CONDITION NECESSAIRE A L'EXISTENCE D'UN NOUVEAU QUARTIER	36
A)	UN SECOND SOUFFLE POUR L'EX-A103	37
B)	REQUALIFICATION DU BOULEVARD ALSACE-LORRAINE	38
C)	UN MAILLAGE VIAIRE QUI ORIENTE LE NOUVEAU QUARTIER	39
3)	UNE NOUVELLE IDENTITE POUR LE SECTEUR MONTOLFIER	41
A)	UN ESPACE QUI S'INSCRIT DANS UNE LOGIQUE DE MIXITE FONCTIONNELLE	41
B)	UN SECTEUR INDUSTRIEL SAUVEGARDE QUI S'INTEGRE PARFAITEMENT AU MILIEU URBAIN	42
C)	DES HABITATS DENSES ET POREUX EN COHERENCE AVEC LE TISSUS URBAIN ALENTOUR	46
	SYNTHESE	49
	CONCLUSION	50
	BIBLIOGRAPHIE	51
	INDEX DES SIGLES	55
	TABLE DES MATIERES	56
	RESUME	58

Introduction :

Développées à partir des années 60-70, les zones d'activités économiques n'ont cessé de se multiplier, témoignant de la vitalité du système économique et du dynamisme des acteurs locaux en faveur du développement de leur territoire. Dans ces zones, les collectivités locales y ont souvent vu une opportunité de développement des entreprises locales, mais aussi l'occasion d'attirer de nouvelles entreprises générant des ressources fiscales grâce au produit de la taxe professionnelle.

Néanmoins, ces zones économiques en pleine expansion dans les années 60, ne répondent aujourd'hui plus aux attentes de leurs utilisateurs et doivent faire face à nombres de difficultés : pression foncière, concurrence entre les fonctions urbaines, évolution du tissu économique, nouveaux besoins des entreprises... Ce phénomène d'obsolescence et d'inéquation des zones d'activités économiques renvoie à une nécessité de renouvellement de l'offre existante. Une réalité aujourd'hui intégrée dans le Schéma Directeur Régional d'Ile-De-France qui appelle à la requalification des zones d'activités économiques vieillissantes.

Au cœur d'un territoire en pleine mutation inscrit dans les projets du Grand Paris, les 20 hectares de la zone d'activités Montgolfier, s'inscrivant dans cette logique, font désormais figure d'une des dernières grandes opportunités foncière de la ville de Rosny-Sous-Bois. Cette –relative- disponibilité de grandes emprises industrielles et autoroutières en fait un site aujourd'hui perçu comme en attente mais convoité par de nombreux projets potentiels qui traduisent autant de vocation pour ce secteur : porte d'entrée de Rosny-Sous-Bois, secteur à vocation résidentielle, maintien du tissu d'activités, fonctions logistiques diverses... Face à ces vocations tour à tour complémentaires ou conflictuelles, quel avenir envisager pour le Parc Montgolfier ?

I) Un territoire stratégique au cœur du Grand Paris



Le département de la Seine-Saint-Denis en Ile-de-France
Illustration : Marie Audouit (Illustrator)
Fond de carte : Géoportail93.fr



Le parc Montgolfier dans Rosny-Sous-Bois
Illustration : Marie Audouit
Fond de carte : Bing.fr



Rosny-Sous-Bois dans la Seine-Saint-Denis
Illustration : Marie Audouit (Illustrator)
Fond de carte : Géoportail93.fr

Le Parc Montgolfier est situé à Rosny-sous-Bois, une commune du département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France. Située à 10 km de Paris et accessible par l'A86, l'A3 et le RER E, la ville est un pôle structurant l'est parisien. Elle compte d'après le dernier recensement, 42 080 habitants, sur 591 hectares soit une densité de 7 120 habitants par km².

1) Rosny-Sous-Bois, un rayonnement économique à l'échelle régionale

Si historiquement Rosny-Sous-Bois s'est développée par ses cultures maraîchères et l'exploitation du gypse, la ville a su diversifier ses activités et est désormais portée par une activité commerciale puissante s'appuyant principalement sur le centre commercial régional Rosny II. Ce pôle commercial, drainant plus de 15 millions de visiteurs, avec une surface de vente de 63 000 m² constitue l'un des 10 plus grands centres commerciaux d'Ile de France. Rosny II accueille plus de 2500 emplois où dominent commerces, bureaux, et un complexe cinéma (4^e de France en terme de fréquentation). Cet espace offre un rayonnement économique particulièrement important, bénéfique à la ville.

Grâce à son image commerciale, Rosny-Sous-Bois connaît une dynamique de l'emploi assez favorable, (10 735 emplois en 2009, soit 569 emplois pour 1000 actifs) en développement continu depuis quinze ans. Mais cette image peut-être trop commerciale dessert en revanche l'emploi tertiaire qui a du mal à s'implanter. Ainsi, le tissu économique est essentiellement composé de petites entreprises dont les $\frac{3}{4}$ sont des TPE relativement diffuses sur le territoire.

2) Un rayonnement rendu possible par un excellent positionnement sur les réseaux structurants

Ce rayonnement est rendu possible par un excellent positionnement sur les réseaux structurants de communication de l'est parisien.



Un territoire traversé par les infrastructures de transports

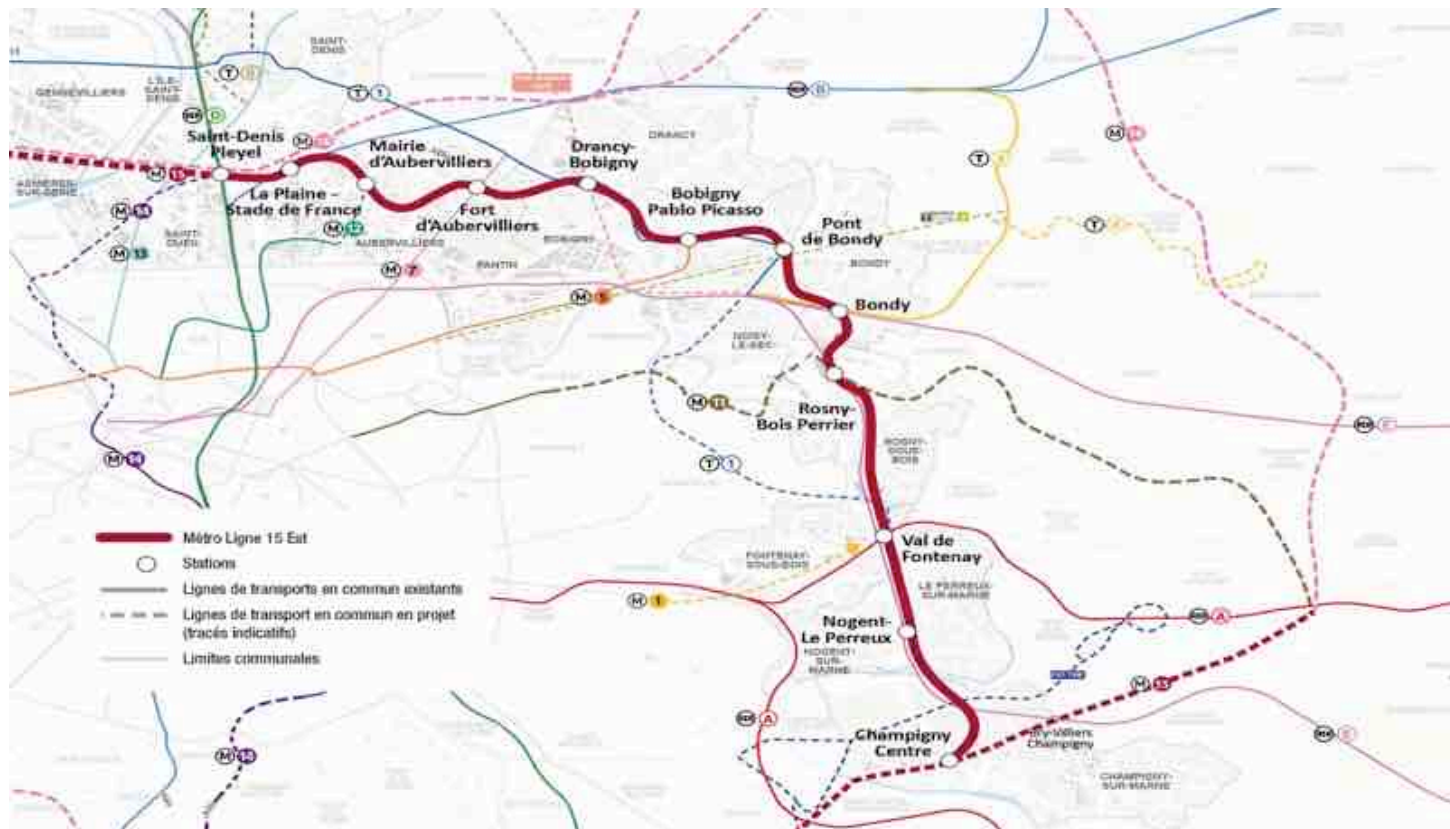
Réalisation : J.Pestre

Située à 10 km de Paris, la ville est accessible par les autoroutes (A86, A3) mais également par les gares du RER E (Rosny sous bois et Rosny-Bois-Perrier).

La ville bénéficie ainsi d'un contexte favorable qui se verra complété par l'arrivée de nouvelles dessertes de transports entre Paris et la banlieue.

Ainsi, Rosny-Sous-Bois prendra une nouvelle place dans l'agglomération francilienne grâce à :

- L'arrivée du tramway (prolongement du T1) en 2017
- L'arrivée de la ligne 11 du métro en 2019
- la ligne orange du Grand Paris Express (le métro automatique en rocade desservant l'Île de France)



La gare de Rosny-Bois-Perrier, futur pôle multimodal

Source : Société du Grand Paris

3) Rosny-Sous-Bois, inscrite dans les projets du Grand Paris

L'arrivée de ces nouvelles dessertes de transports s'explique par la place que Rosny-Sous-Bois est amenée à occuper au niveau de la métropole parisienne.

Dans le cadre du Grand Paris, l'Est parisien a été identifié comme le territoire du futur cluster de la ville durable, de réputation mondiale, afin de faire émerger un « grand pôle industriel et scientifique consacré à la construction, à la maintenance et aux services ». Pour accompagner la mise en place de ce développement urbain, le Contrat de Développement Territorial (CDT) définit les objectifs qualitatifs en matière d'urbanisme, de logements, de déplacements et de développement économique afin d'assurer la mixité sociale et fonctionnelle.

Rosny-Sous-Bois fait partie de ce Contrat de Développement Territorial (CDT) qui devrait intégrer aussi des communes avoisinantes. Ainsi, le Grand Paris s'imposant aux communes, l'Etat a fixé à Rosny-Sous-Bois un objectif de 325 logements neufs à construire chaque année, pour atteindre à l'échelle régionale, l'objectif des 70 000 logements supplémentaires par an.

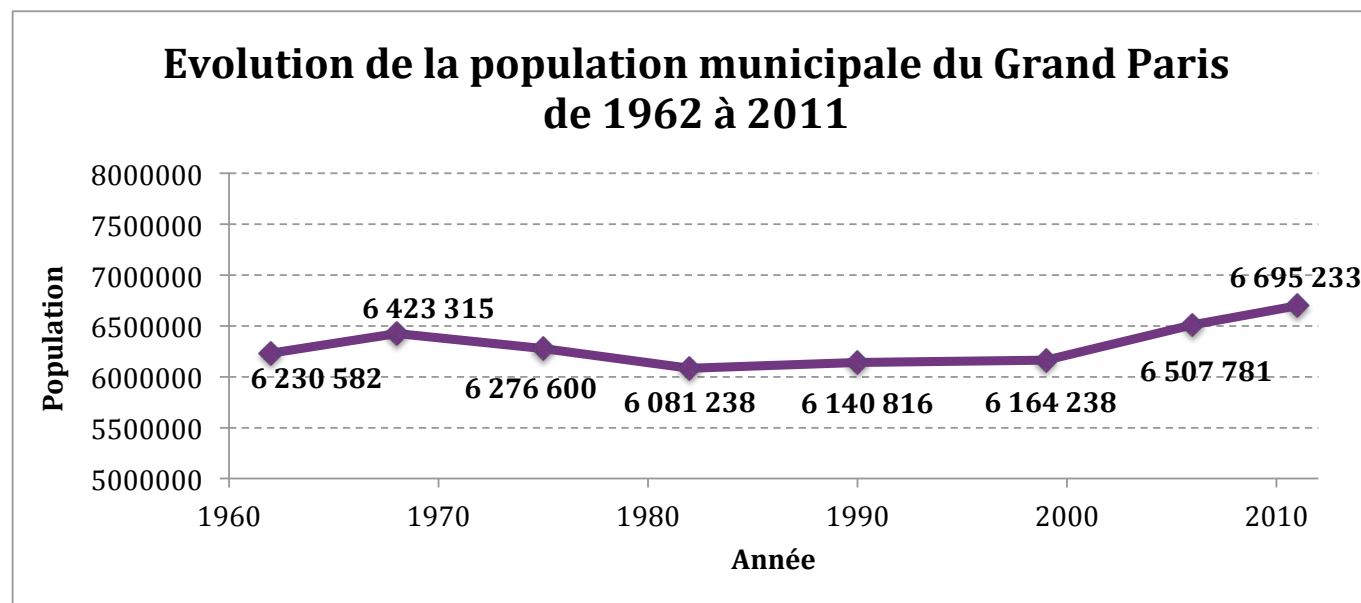
Principaux objectifs du Grand Paris :

- Faire émerger plusieurs pôles de dynamisme spécialisés pour permettre la création d'un millier d'emplois
- Produire 70 000 logements/an tout en veillant à la mise en valeur du cadre de vie
- Développer une offre de transports en commun pour relier les grands pôles économiques

4) Une ville liée à la métropole parisienne

a) Une commune attractive vis à vis du Grand Paris

Rosny-Sous-Bois étant inscrite dans le Grand Paris, la politique locale de l'habitat et de l'emploi ne peut se faire de manière isolée, sans prise en compte de la métropole parisienne. D'autant que face à la pression foncière parisienne, l'augmentation de la population du Grand Paris est supportée par les petites et grandes couronnes. Et celle-ci est en nette progression : la population de la métropole du Grand Paris (création prévue en janvier 2016), au sein duquel s'inscrit Rosny, s'est accrue de plus de 37 490 habitants par an depuis 2006, soit un taux de croissance annuel de 0,6%. Elle compte aujourd'hui plus de 6 695 200 habitants.



La population du Grand Paris en nette progression

Source : Données INSEE

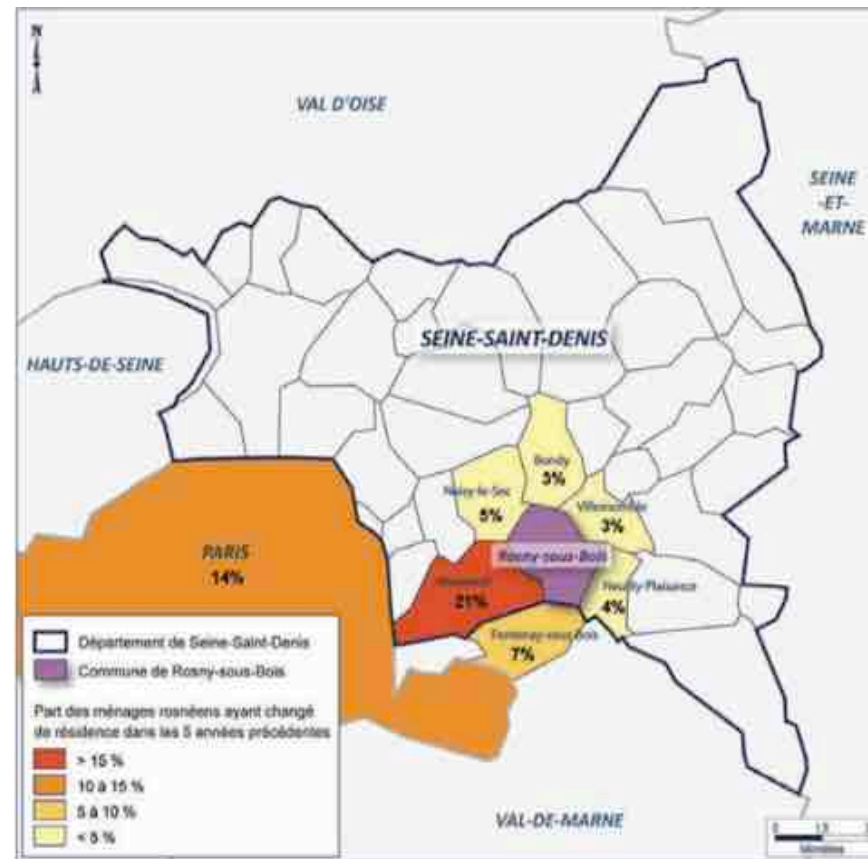
Réalisation : Marie Audouit

Ainsi en 2008, 4 465 personnes ont changé de résidence en l'espace de 5 ans pour venir s'installer à Rosny-Sous-Bois qui dispose alors de 17 773 logements. Ces nouveaux habitants proviennent majoritairement de Paris (14% soit 603 personnes) et des communes limitrophes (43% soit 19 962 personnes). La commune est donc attractive vis-à-vis des espaces limitrophes soumis à la pression immobilière parisienne et de la capitale, elle même, dont elle supporte le report d'une partie de la demande en logement.

Lieu de résidence des ménages rosniens ayant changé de résidence dans les 5 années précédentes	
Communes limitrophes	43%
Bondy	3%
Montreuil	21%
Neully-Plaisance	4%
Noisy-le-Sec	5%
Villemomble	3%
Fontenay-sous-Bois	7%
Paris	14%
Bagnolet	3%
Drancy	2%
Les Lilas	3%
Neully-sur-Marne	3%
Pantin	5%
Résidence antérieure dans un pays étranger	13%

Origine géographique des nouveaux habitants, 2008

Source : PLU Rosny d'après Insee, recensement général de la population, 2008



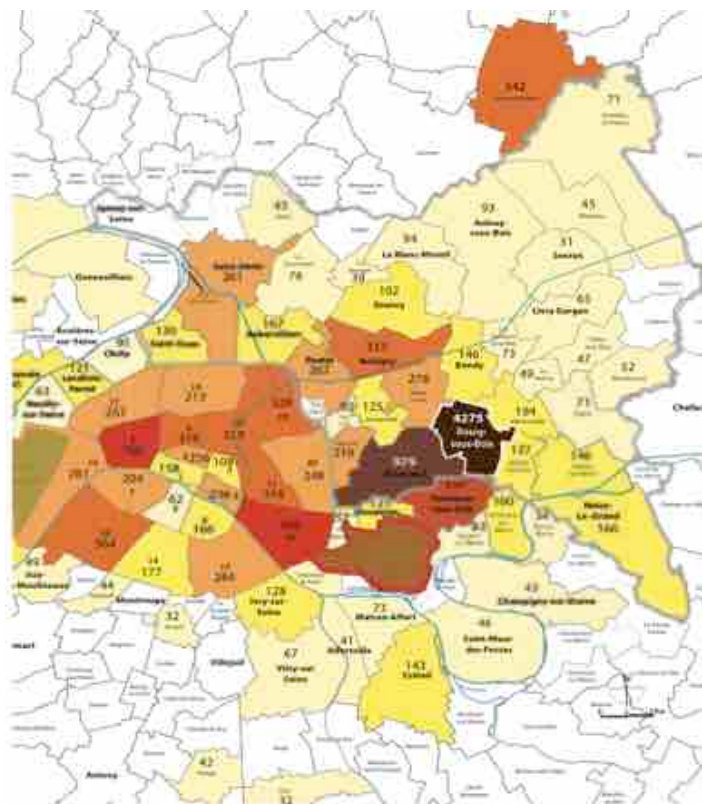
b) Une moindre dépendance en emploi

Principaux Pôle d'emplois	Nombre d'actifs issus de Rosny	% flux externes
Paris	5359	37
Montreuil	979	7
Fontenay-sous-Bois	450	3
Roissy-en-France	342	2
Bobigny	337	2
Total sortants	14663	77
Total des actifs	18939	

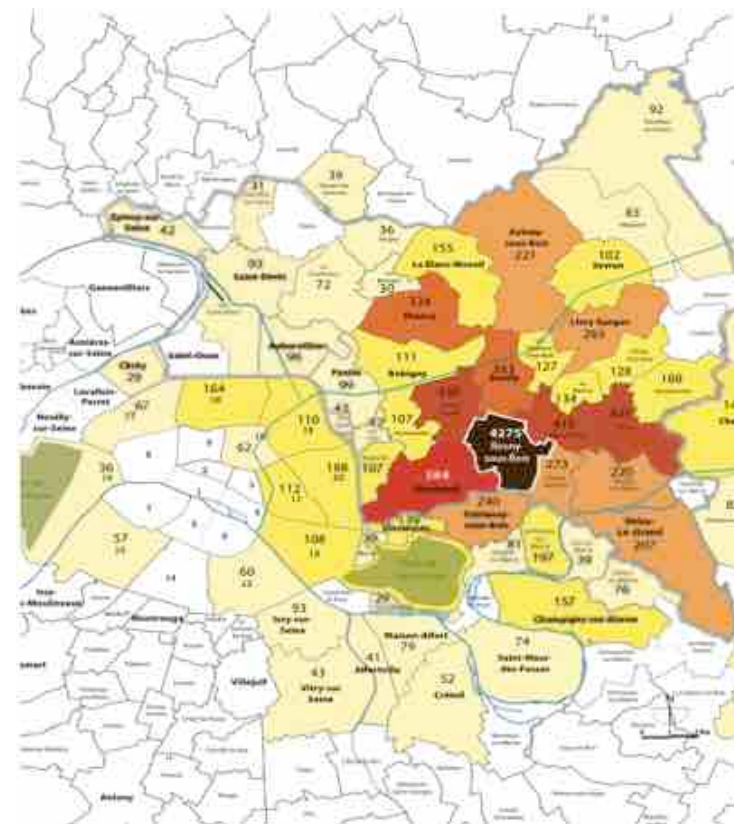
Flux sortants

Réalisation : PLU Rosny-Sous-Bois d'après Insee 2007

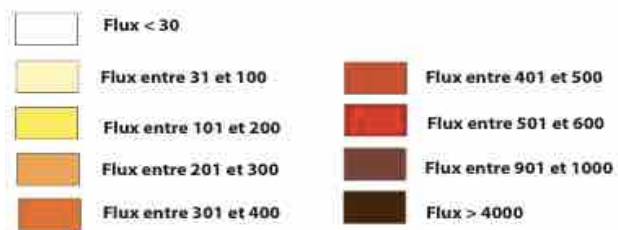
Bien que Paris et les grands pôles d'emplois de l'Est Parisien attirent la plupart des travailleurs Rosnéens, Rosny-Sous-Bois reste le deuxième lieu d'emploi pour ses habitants (23% des habitants soit 4 275 habitants travaillent à Rosny sous bois). Ce flux d'actifs travaillant hors de la commune s'explique notamment par le déficit prononcé entre le nombre d'emplois offerts et le nombre d'actifs résidents, autrement dit, la commune comprend plus d'actifs habitants Rosny que d'emplois. Pourtant l'objectif inscrit dans le contrat de développement territorial (CDT) prévoit d'atteindre un rapport emploi-logement de 1.



Flux domicile travail entrants/jour à Rosny



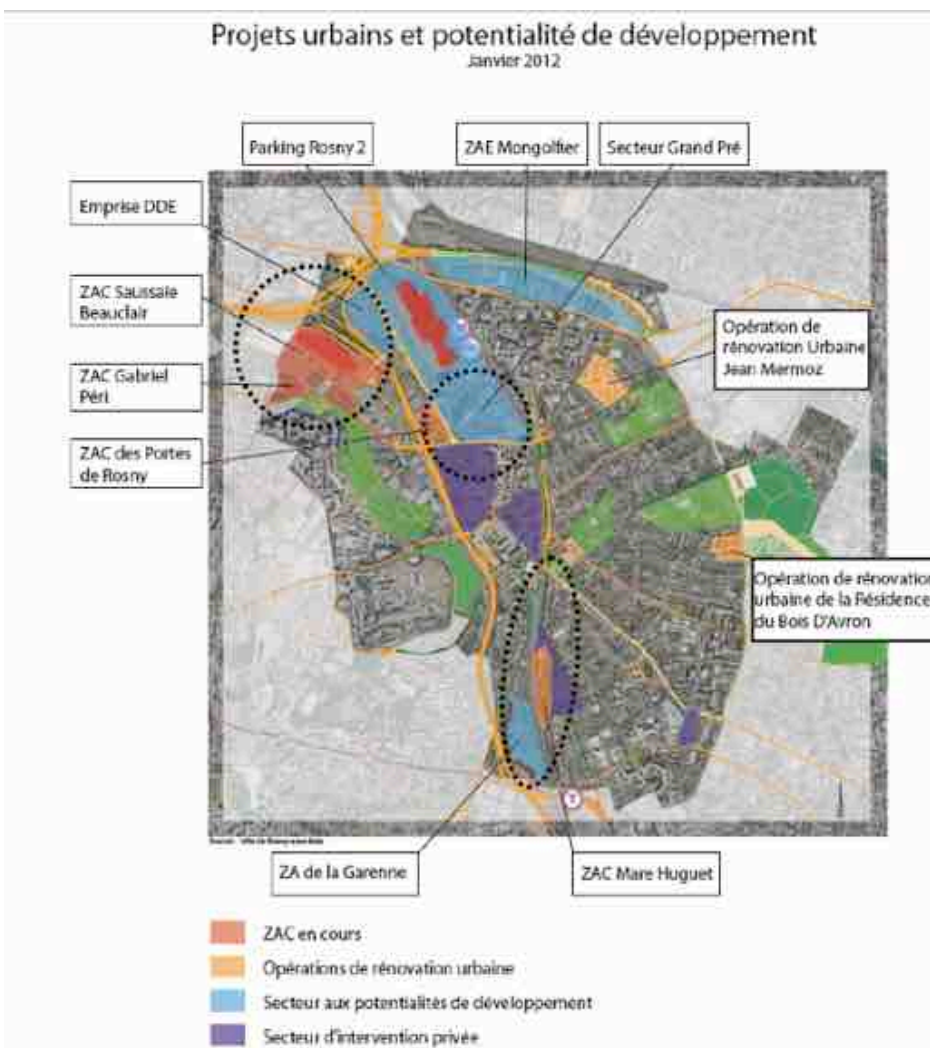
Flux domicile travail sortants/jour de Rosny



Réalisation : PLU Rosny d'après Insee 2007

Favorablement positionnée au bord d'axes routiers structurants l'Est francilien, Rosny-Sous-Bois reste attractive et capte de nombreux travailleurs depuis l'extérieur. Ce rayonnement converge avec les tracés des principaux transports faisant supposer que cette attractivité est structurée par les réseaux qui permettent des déplacements rapides entre lieu de travail et domicile. Ainsi, Rosny-Sous-Bois attire des parisiens mais également les travailleurs des communes limitrophes (Montreuil, Noisy, Villemomble, Gagny, Bondy).

5) Des secteurs de développement stratégique identifiés



L'arrivée de nouvelles dessertes de transports, l'exigence du CDT de produire 325 logements par an et la volonté de la ville d'offrir sur son territoire des emplois à ses habitants, vont permettre de développer un aménagement favorisant la proximité logement-travail-transport-équipement.

Néanmoins, une telle ambition ne peut se réaliser qu'en privilégiant la mixité des fonctions urbaines ainsi que l'émergence de nouvelles formes urbaines, plus denses, en valorisant le foncier à proximité des futurs pôles de transports.

A ce titre, la ville a d'ores et déjà identifié des secteurs de développement sur lesquels la construction de logements neufs serait possible. Certains quartiers peuvent ainsi évoluer avec le prolongement et l'arrivée de nouvelles dessertes de transports. Le secteur de la zone Montgolfier, situé à proximité de la station Rosny Bois Perrier (futur interconnexion RER E, métro 11 et 15) possède un fort potentiel de développement, et constitue un secteur potentiel de densification.

Le Parc Montgolfier, secteur aux potentialités de développement

Source : PLU renouvelé de Rosny-Sous-Bois

Synthèse :

Les évolutions démographiques de la métropole parisienne ont de nombreuses implications pour l'avenir de la commune notamment en terme d'habitats, et d'emplois. Ces enjeux sont plus que jamais de mise puisque Rosny-Sous-Bois est désormais inscrite dans le CDT Descartes Ouest, pôle d'excellence de la conception et des villes durables. Le Grand Paris a fait de ces questions un enjeu de premier choix dont la ville doit anticiper les changements à venir si elle veut être en capacité de répondre aux objectifs fixés par le Grand Paris de 325 logements par an. Pour se donner les moyens d'accueillir ses nouveaux arrivants, la ville a choisi d'axer son développement sur la partie Nord du territoire, en lien avec l'arrivée de la ligne 11 du métro. Situé au nord de la commune, le Parc Montgolfier, secteur potentiel de développement et de densification constitue donc un territoire stratégique. Le scénario de développement envisagé s'appuie sur de l'arrivée prochaine de nouvelles infrastructures de transports en commun qui modifieront fortement le paysage Rosnéen d'ici 2030 et impacteront l'attractivité de la commune.

Enjeux :

- **Produire 325 logements/an à l'échelle de Rosny-Sous-Bois**
- **Equilibrer à travers les nouveaux scénarii de développement le rapport emploi /habitat pour tendre vers 1 à l'échelle communale**
- **Profiter de l'arrivée de nouvelles dessertes de transports pour organiser la densité et la mixité des fonctions à proximité des gares**

II) Le Parc Montgolfier aujourd'hui



Le parc Montgolfier dans Rosny-Sous-Bois

Illustration : Marie Audouit

Fond de carte : Bing.fr



Vue aérienne du Parc Montgolfier

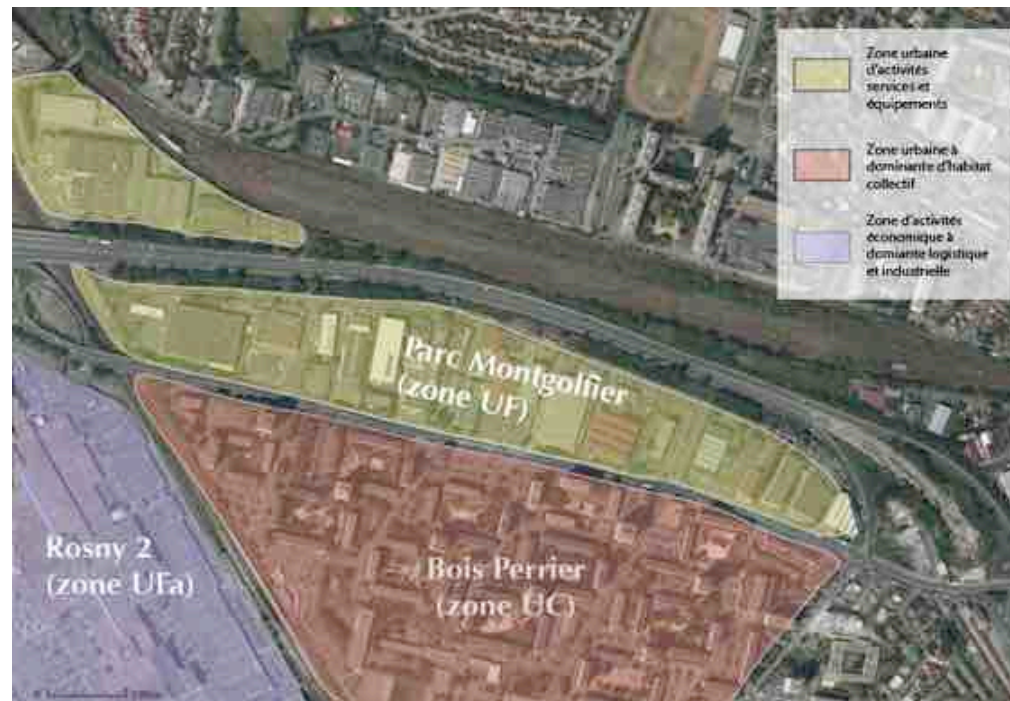
Photographie : Bing.fr

Entièrement situé sur le territoire de Rosny-Sous-Bois, le parc d'activités Montgolfier se développe aux limites communales de Noisy-le-Sec et de Bondy.

Dans cette zone d'activité économique de 20 hectares comptant actuellement 700 emplois, vient s'intercaler un tissu diffus mêlant à la fois les petites activités industrielles et tertiaires mais aussi les services et le commerce de gros.

1) Un territoire marqué par une logique de zonage qui empêche les synergies

a) Le Parc Montgolfier et Rosny II, une vitalité très inégale



La ville accueille quatre zones commerciales (Nanteuil, Rosny II, la Garenne et la zone Montgolfier), dont la vitalité est inégale. Pourtant deux d'entre elles se développent l'une à côté de l'autre : le Parc Montgolfier, zone d'activité de 20 hectares accueillant une soixantaine d'entreprises ayant pour vocation dominante la petite industrie, le bâtiment, les services et le commerce de gros et Rosny II, cinquième centre commercial de France.

Un territoire marqué par une logique de zonage

Réalisation : Marie Audouit (Illustrator)

Si Rosny II, fait figure de véritable locomotive économique pour la commune, attirant plus de 16 millions de visiteurs par an et générant un chiffre d'affaire de l'ordre de 596 millions d'euro, la zone Montgolfier, elle, ne bénéficie pas du même rayonnement et est même sur le déclin. En l'espace de 5 ans (2005-2010), le Parc Montgolfier a subi 139 départs/fermetures et 156 implantations tandis que Rosny II parvient à attirer davantage d'entrepreneurs avec 176 implantations contre 137 départs/fermetures. Le Parc Montgolfier générant 700 emplois sur une surface de 20 hectares ne parvient pas à rejoindre le dynamisme économique de Rosny II qui comptabilise plus de 2500 emplois sur seulement 63 000 m² d'espaces de ventes et 11 000 m² d'immeubles de bureaux.

Cette absence de synergie au niveau économique se retrouve au niveau viaire. Fermé l'un à l'autre, ces deux espaces au périmètre bien défini par la politique de zonage, font figure d'espaces économiques impénétrables de part des cheminements piétons entre les différents quartiers alentours peu lisibles entraînant un accès difficile. La monofonctionnalité qui caractérise ces zones offre des espaces qui ne vivent que pendant les heures de travail, et une qualité médiocre en terme d'animation, d'architecture et de paysage.



Rosny II : une qualité médiocre en terme d'architecture et de paysage
Photographie : Hypercable.fr



b) Le quartier Bois-Perrier en rupture avec le reste de la ville

Au sud du parc Montgolfier, le boulevard Alsace-Lorraine se pose en frontière opposant la zone d'activité et une zone d'habitat dense.

Construits dans les années 1970, pour répondre à la demande croissante de logements sur le territoire francilien, les grands ensembles, séparés du reste de la commune par la voie ferrée à l'ouest, se sont développés le long du boulevard Alsace-Lorraine, et forment aujourd'hui un quartier de 6000 habitants à part entière : le quartier Bois-Perrier. Ces îlots identiques de logements collectifs allant de R+5 à R+16, possèdent au cœur de chacun des espaces verts, et quelques équipements et commerces.

Là encore force est de constater que la politique de zonage n'a pas fait ses preuves et a tendu à déséquilibrer le quartier. Conçu en rupture vis à vis de la trame urbaine existante (trame parcellaire et trame d'espaces publics), le maillage des voies inter quartiers est irrégulier et discontinu. Ces îlots de faible mixité fonctionnelle ne font office que de « cité dortoir » et connaissent pour la plupart une accumulation des difficultés.

Echantillons	Bois Perrier
Emprise voirie	24300 m ²
Emprise SNCF	15205 m ²
Emprise Espaces verts	
Emprise Cimetière	
Emprise bâti	40523 m ²
Surface libre	107101 m ²
Emprise parcelles	210495 m ²
CES moyen	0,49
SHON existante	226253 m ²
COS réel	1,07

En vue d'améliorer et de restructurer ces ensembles d'habitats souffrant de dysfonctionnement sociaux et urbains, la ville a lancé un programme de rénovation urbaine (construction-démolition-réhabilitation-résidentialisation), s'accompagnant d'un travail sur les commerces et les maillages inter-quartier, ainsi que sur les espaces publics.

Par ailleurs, le quartier accueille une gare RER, futur pôle multimodal relatif au Grand Paris, et plus particulièrement les projets de nouveaux transports, pourraient engendrer à terme une évolution de ce quartier.

Le quartier Bois-Perrier, une zone d'habitat dense

Source : PLU renouvelé Rosny-Sous-Bois

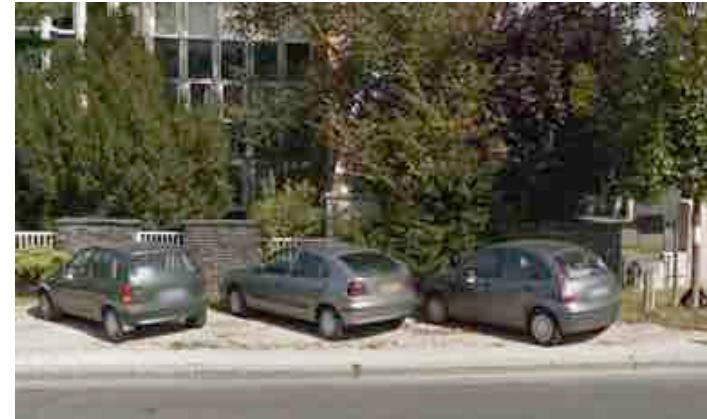
2) Le Parc Montgolfier : une bonne desserte mais un secteur qui reste enclavé



Le site est actuellement très bien desservi par le réseau ferroviaire, routier, autoroutier (A86, A3, A103) et se situe à une distance raisonnable du RER.

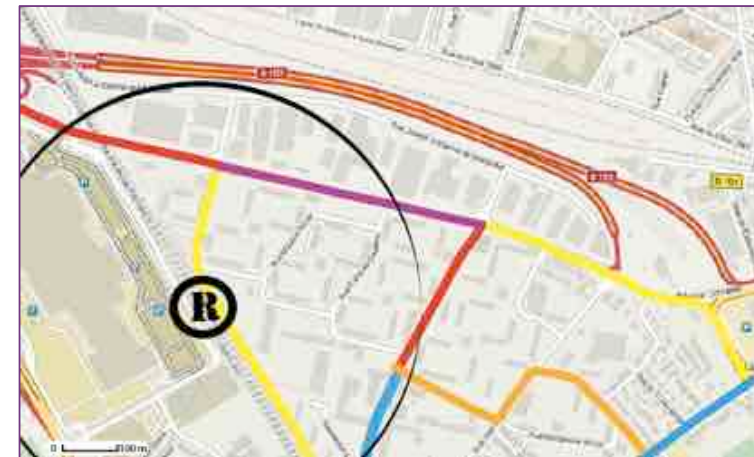
Mais cette bonne desserte nécessaire au développement économique, est source à la fois de nuisances et d'une division du territoire limitant les échanges inter-quartiers. Délimité au nord par l'autoroute A103, et les voies ferrées SNCF et au sud par la D116, le parc Montgolfier reste ainsi très enclavé et peu accessible pour les piétons et les automobilistes.

Un secteur marqué par des coupures urbaines fortes
Réalisation : Marie Audouit



Un réseau viaire inadapté aux piétons le long du boulevard Alsace-Lorraine
Photographie : Google Street

Pourtant, le sud du site bénéficie d'une bonne desserte par le réseau de bus. Mais là encore l'enclavement est renforcé par un espace viaire peu adapté aux piétons le long du Boulevard Alsace-Lorraine (stationnement de voiture, trottoirs étroits et non goudronnés) et par une desserte de bus inexistante à l'intérieur du site.



Réseau de bus à l'heure de pointe (7h-9h)
Source : PLU Rosny et RATP
Réalisation: Marie Audouit

2) Un site souffrant d'une image peu attractive

a) L'autoroute et les voies ferrées pour paysage



*Le paysage ferroviaire et autoroutier comme cadre
Photographie : Google Street View*

Délimité au nord par l'autoroute A103, les voies ferrées SNCF à l'ouest et au sud par la D116, le site subit de plein fouet les nuisances inhérentes à la proximité de ses réseaux de transports : pollution visuelle, sonore et olfactive.

b) Un domaine public/privé inadapté et peu entretenu

De toute évidence, la zone d'activité ne répond pas aux attentes des entreprises qu'elle accueille. En s'intéressant à l'utilisation de l'espace par les entreprises, on s'aperçoit que les espaces sont soit surdimensionnés (une grande partie de l'emprise accordée est inutilisée), soit trop petit par rapport à l'utilisation qui en est faite.



Des emprises surdimensionnées et inadaptées

Réalisation : Marie Audouit (Illustrator)

Fond de carte : Géoportail



Une trame viaire envahie par les véhicules en tout genre
Photographie : Marie Audouit

L'occupation de la voirie vient conforter cette idée d'emprises inadaptées aux entreprises. Très limité, le réseau viaire, disposant seulement de trois rues pour un territoire de plus de 20 hectares, est envahi par des véhicules en tout genre. Poids lourds et voitures stationnent le long des rues alors même qu'une zone leur est dédiée à l'intérieur des emprises allouées aux entreprises.

Les déplacements piétons le long de la voirie y sont par conséquent malaisés du fait du manque de place, de visibilité, de sécurité et de confort de la voirie. Traitée de façon sommaire et homogène, l'espace public propose un aspect très routier, industriel. Le bâti obsolète sans aucune qualité architecturale, les nombreuses aires de stockage, et de parkings en avant des parcelles privées, l'état reliquaire du végétal et la forte imperméabilisation des sols, offrent ainsi une image peu reluisante de l'espace public.



Friches, délaissés urbains, massifs abandonnés, un site oublié

Photographies : Marie Audouit, Google Street

Pourtant, la part du végétal bordant la partie nord du site, pourrait contribuer à valoriser ce secteur. Mais jouant seulement un rôle de frontière entre l'A103 et le parc Montgolfier, celle-ci ne participe pas à l'amélioration des ambiances urbaines. Loin de valoriser la qualité du cadre de vie des usagers du site, de part leur manque d'entretien, ces espaces paysagers contribuent à accentuer le caractère déjà délaissé du lieu.



Un espace végétalisé qui n'améliore pas la qualité du site

Photographie : Marie Audouit

c) Une zone d'activités sur le déclin



Un bâti obsolète qui n'incite pas les entreprises à s'installer
Photographie : Marie Audouit

Enclavé, le site cumule les difficultés : des nuisances sonores dues à la proximité de l'A103, un mitage de la part d'industrie de type hard discount profitant de la position de « vitrine » du boulevard Alsace-Lorraine, un bâti en partie obsolète, pas toujours adapté aux activités qu'il accueille, des espaces publics et paysagers de mauvaise qualité et peu entretenus, des emprises surdimensionnées et un réseau viaire très limité. Autant d'éléments qui desservent la qualité du cadre de vie, élément fondamental de la valorisation de l'attractivité du site.

Ainsi bénéficiant d'une image peu attractive, la zone subit le départ répété d'entreprises (entre 2005 et 2010, 139 départs contre 156 implantations) qui peinent à revendre, si bien que la vacance des locaux est élevée (3 à 4 ans d'attente avant de trouver preneur).

3) Un secteur aux réelles potentialités

Pourtant cette zone possède de réelles potentialités, notamment avec l'arrivée de nouvelles dessertes de transports et la reconversion de l'A103, qu'une requalification devrait valoriser.

a) Une reconversion de l'A103



L'abandon des projets de raccordement de l'A103 à l'A104, ouvre d'intéressantes possibilités de récupération foncière sur ses abords, en supprimant la contre-allée et les anciennes voies de sorties. Très accessible, ce foncier pourrait participer à redynamiser cette zone en accueillant de nouvelles formes d'activités économiques telles que la création d'une zone artisanale, une aire de la logistique urbaine voire des opérations mixtes accordant une place aux bureaux.

Une récupération possible des délaissés de l'autoroute A104

Réalisation : Marie Audouit (Illustrator)

Fond de carte : Geoportail.fr

b) Un secteur disposant d'une très bonne desserte en transport en commun

Situé moins de 250 mètres à vol d'oiseau de la gare Bois-Perrier, le Parc Montgolfier dispose d'une très bonne desserte selon les critères du PDUIF (une zone est considérée comme disposant d'une bonne desserte si elle est située à moins de 400 m d'une station de métro ou de tramway ou à moins de 600 m d'une station de RER.). Le parc Montgolfier bénéficie ainsi d'un emplacement stratégique qui se verra conforté par l'arrivée de nouvelles dessertes de transports dans les années à venir, permettant d'aborder avec une nouvelle ambition ce territoire.

Plus accessible et attractif, le Parc Montgolfier est d'ores et déjà identifié comme un secteur au fort potentiel de développement, et de densification.

c) Un des seuls sites disposant d'un réseau ferroviaire

Le Parc Montgolfier dispose d'un potentiel majeur. Le site est une des seules zones d'activités pouvant potentiellement être desservies par le fret rail, ce qui peut présenter un atout pour le développement du site et aussi un intérêt pour l'environnement (diminution des nuisances environnementales liées à la circulation des camions, sur la qualité de l'air et l'environnement sonore notamment). D'autant que le département est prêt à accompagner les projets qui permettraient de limiter les nuisances et les gênes produites par les transports de marchandises (congestion, pollution).

Synthèse :

Entièrement situé sur le territoire de Rosny-Sous-Bois, le parc Montgolfier, est une zone d'activité économique de 20 hectares où se mêlent petites activités industrielles et tertiaires mais aussi services et commerces de gros.

Marqué par de fortes coupures urbaines, le parc Montgolfier fait figure d'espace économique impénétrable. Construit à l'image du reste de la ville, cette zone d'activités fonctionne dans la même logique que son environnement proche: Rosny II, le quartier Bois-Perrier, le Parc Montgolfier forment aujourd'hui des espaces mono fonctionnels imperméables les uns aux autres offrant un cadre médiocre en terme d'animation, d'architecture et de paysage.

Bénéficiant d'une image peu attractive de part ses espaces peu entretenus et inadaptés aux entreprises qu'il accueille, le Parc Montgolfier peine à attirer de nouvelles entreprises et subit le départ répété d'entreprises si bien que la zone est sur le déclin.

Pourtant le site bénéficie de réelles potentialités : une proximité avec les grands axes structurants, avec le faisceau ferroviaire, la reconversion de l'ex A103 et l'arrivée de nouvelles dessertes de transports. Autant d'atouts qui devraient à terme permettre l'évolution de la zone d'activités Montgolfier.

Enjeux :

- **Proposer des espaces publics et un cadre architectural de qualité (espaces de détente et de repas accessible pour les salariés) pour donner envie aux entreprises de s'implanter**
- **Limiter les nuisances olfactives, sonores et visuelles**
- **Préserver le potentiel ferroviaire du Parc Montgolfier et encourager la reprise du fret ferroviaire**
- **Favoriser les liaisons inter quartiers notamment entre le Parc Montgolfier et le quartier Bois-Perrier**
- **Favoriser les déplacements au sein des grands ensembles par la mise en place d'un maillage de liaisons actives**
- **Faciliter l'accès à la gare Bois-Perrier**

II) En réponse aux objectifs fixés par le Grand Paris, le Parc Montgolfier de demain

Au vu des enjeux identifiés dans le diagnostic, des contraintes imposées par le Grand Paris, la requalification de la zone d'activités Montgolfier entend répondre à la demande croissante d'emplois et de logements de la métropole parisienne mais aussi à l'arrivée de nouveaux réseaux de transports.

Dans cette perspective, le projet consiste à rompre avec la logique de zonage ancrée dans la ville. Le secteur Montgolfier ne sera plus uniquement dédié à l'accueil d'entreprises et profitera de la présence d'un pôle multimodal à proximité, pour offrir une nouvelle centralité grâce à quartier mixte alliant habitations, entreprises, bureaux, équipements et espaces verts.



1) La gare de Rosny-Bois-Perrier, point focal de développement du quartier



La gare de Rosny-Bois-Perrier, futur pôle multimodal

Source : Métroligne15est.fr

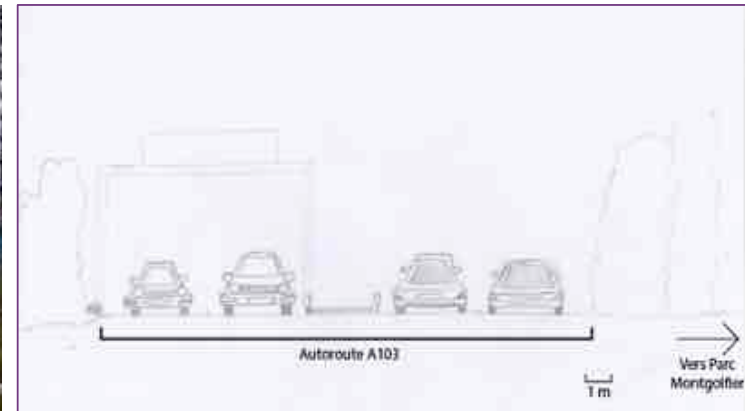
Le site de la gare Bois-Perrier, situé au nord de la commune de Rosny Sous Bois, entre le quartier du Bois-Perrier et le centre commercial Rosny 2 devrait accueillir à l'horizon 2020, la ligne 11 du métro. A terme, c'est également la ligne Orange du Grand Paris Express qui viendrait conforter cet important pôle multimodal qui intégrera alors : le métro, le RER, la ligne Orange ainsi qu'une gare routière accueillant plusieurs lignes de bus. L'intégration de ces nouvelles lignes est synonyme d'un développement ambitieux pour le quartier Bois-Perrier, en lui conférant un statut de porte d'entrée à l'échelle de l'ensemble de la région parisienne.

Ce projet d'envergure conduit donc à placer la gare de Bois-Perrier, comme lieu métropolitain et support de désenclavement, permettant d'aborder avec une ambition nouvelle le secteur Nord de Rosny, notamment le Parc Montgolfier suivant les problématiques d'entrée de ville, de développement du quartier et de coupures urbaines.

2) le désenclavement, condition nécessaire à l'existence d'un nouveau quartier

Les structures de transport (voies ferrées, A103, Boulevard Alsace-Lorraine) ont créé de fortes coupures urbaines entre le Parc Montgolfier et le reste de la ville. Le développement de la zone Montgolfier ne se fera pas sans une amélioration constante de l'offre de transport en commun et de la qualité des déplacements.

Mieux se déplacer de part et d'autre du parc Montgolfier, cela nécessite de ménager des transitions majeures sur ces alentours afin de réduire les effets néfastes de la circulation automobile, et de limiter les coupures liées aux infrastructures routières et ferroviaires.



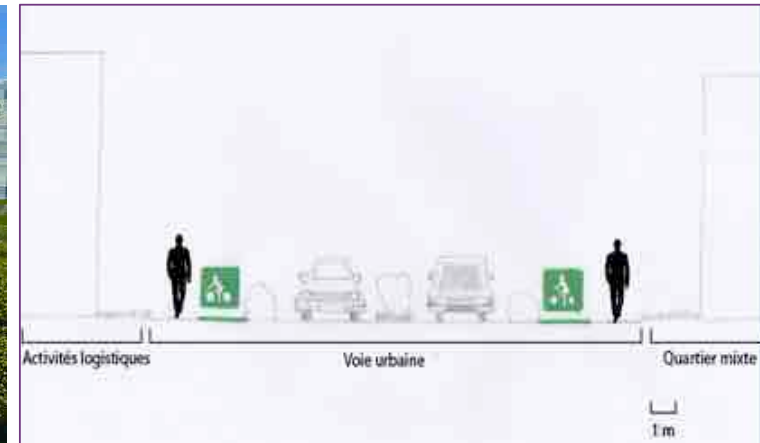
L'A103 d'aujourd'hui
Photographie : Google Street
Réalisation : Marie Audouit

Dans cette perspective, l'aménagement de la trame viaire a été revu.

a) Un second souffle pour l'ex-A103

L'évolution du quartier dépendant en grande partie du devenir des emprises de l'A103, cette portion d'autoroute a été totalement requalifiée. Etant donné l'amélioration des transports en commun, le délestage d'une partie du trafic routier grâce à la reprise du fret ferroviaire, le tracé de l'ex A103 est revu et est remplacé par une voie urbaine à une voie permettant :

- la desserte du nouveau quartier Montgolfier
- une meilleure intégration des cyclistes et piétons
- la réduction des nuisances sonores inhérentes à la circulation
- une meilleure entrée de ville

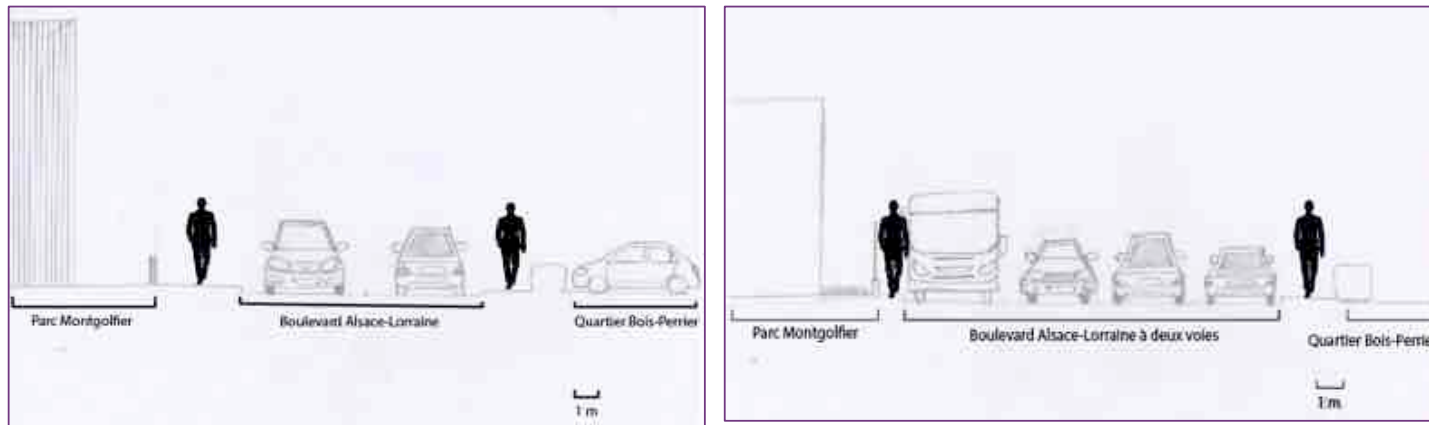


Un second souffle pour l'ex A103

Source : voie urbaine à Lambézellec à la sortie de l'échangeur (Brest.fr)

b) la requalification du Boulevard Alsace-Lorraine

Le boulevard Alsace-Lorraine reste la grande artère du Parc Montgolfier. Néanmoins, peu adapté aux besoins des usagers et faisant lieu de coupure avec le reste de la ville sa voirie a été repensée au même titre que l'A103. La modification de cette départementale va permettre de métamorphoser le boulevard Alsace-Lorraine pour en faire un axe structurant reliant le parc Montgolfier à son environnement (Rosny II et le quartier Bois-Perrier). Le long de cette voie l'implantation d'une piste cyclable et de larges espaces piétonniers permettra un cheminement agréable et sécurisé renforçant l'attractivité de la zone.



Le boulevard Alsace-Lorraine, un espace aujourd'hui peu adapté aux mobilités douces



Un nouveau boulevard sécurisé et accessible à tous

Réalisation : Marie Audouit

c) Un maillage viaire orientant le nouveau quartier



Une trame viaire repensée

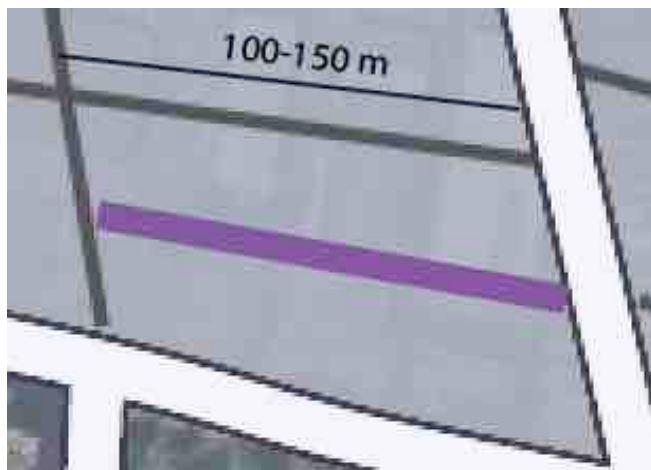
Réalisation : Marie Audouit (Illustrator)

Le maillage viaire nord-sud, complété, organise et oriente le nouveau quartier. Ces nouvelles voies raccrochent le secteur Montgolfier au reste de la ville. Les axes structurants ont été surdimensionnés pour accueillir les mobilités douces sur des espaces confortables. Les pistes cyclables et les larges trottoirs plantés créent une trame à la fois agréable et efficace afin que les circulations douces soient une véritable alternative pour les déplacements du quotidien et pour relier le quartier Montgolfier à la gare Bois-Perrier.

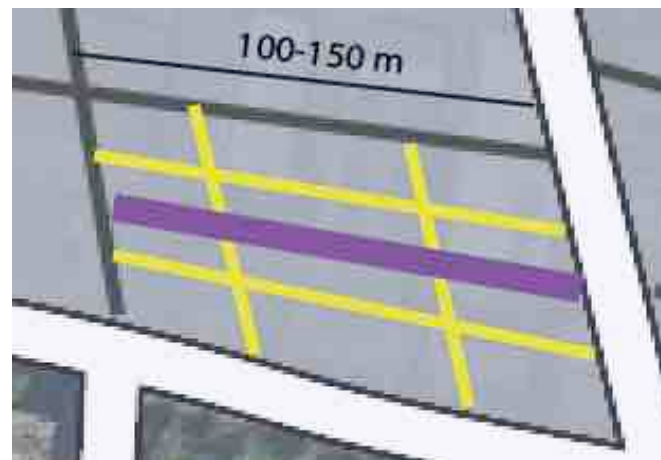
L'aménagement d'un nouveau réseau viaire allié à la proximité des fonctions urbaines minimisent les distances et les temps de déplacements facilitant les mobilités internes et externes aux quartiers et notamment l'accès à la gare Bois-Perrier et à Rosny 2.

Grâce à ce nouveau maillage, quelque soit son lieu de résidence ou de travail un usager du quartier Montgolfier a accès :

- ***En moins de 5 minutes*** à des équipements et des services de proximité (espaces vert, commerces ...)
- ***Entre 5 et 10 minutes*** à pied ou à vélo à des équipements de plus grandes envergures tels que Rosny II ou la gare Bois-Perrier



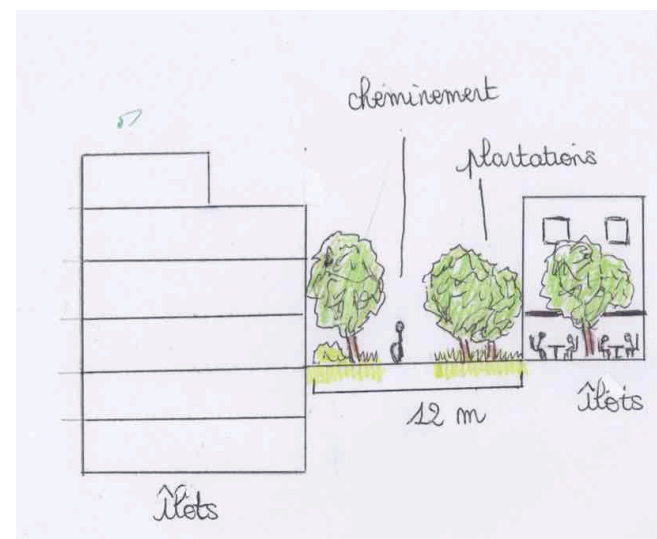
Venelles (10/12 m)
- Cheminements Piétons/cyclistes



Traversées privées (6m)
- Cheminements piétons internes



Superposé à ce maillage, un réseau de larges venelles paysagères piétonnes, auquel s'ajoute des traversées privées d'îlots, se déploient sur l'ensemble du quartier offrant une alternative à la trame viaire classique. Ces rues sont des lieux de promenades, de loisirs, ponctués par de nombreux espaces verts où les usagers pourront se poser et se reposer.



Principe d'une venelle
Réalisation : Marie Audouit

3) Une nouvelle identité pour le secteur Montgolfier

Densité : Quelques chiffres

Un coefficient d'occupation des sols urbains de l'ordre de 1,8

Un espace disponible de 250 000 m²

Ilots mixtes

315 000 m² SDP de logements
7870 habitants

Ilots d'activités

135 000 m² SDP de bureaux,
commerces, et d'activités logistiques
6750 emplois

a) Un espace qui s'inscrit dans une logique de mixité fonctionnelle

Afin de ne pas subir les contrecoûts d'une spéciation fragilisée par des cycles économiques rapides et brutaux, le tissu économique sera diversifié. Grâce à une réelle mixité des fonctions urbaines permettant l'insertion de l'activité économique, la vitalité urbaine sera garantie.

Le quartier évoluera dans la perspective d'un équilibre habitat/emploi plus juste permettant d'atténuer la spéciation économique ou résidentielle présente jusque là dans la commune. Cette densification permettra de valoriser le foncier, et d'atteindre les objectifs du CDT grâce à un gain estimé à 7 870 habitants et 6750 emplois.

Ce nouvel ajustement permettra de réduire les distances domicile-travail et de créer des quartiers vivants à tout heure de la journée. Conçu en dehors du principe du zonage des activités et des fonctions urbaines, le quartier sera désormais intense, mixte, et dynamique.

b) Un secteur industriel sauvegardé qui s'intègre parfaitement au milieu urbain

Profitant de moyens de transports plus performants à proximité, il s'agit de densifier le territoire afin de gagner davantage d'emplois, d'entreprises en utilisant mieux l'espace et en se recentrant sur certaines activités pourvoyeuses d'emplois (logistique, artisanat, PME-PMI ...) le long des grands axes.



Des entreprises logistiques au nord de l'ex A103

Le transport de marchandises conditionnant en partie le dynamisme économique de Rosny-Sous-Bois, le site embranché fer sera préserver et mis en valeur. Ainsi, les bords de l'A103 de part leur proximité avec les voies ferrées, approvisionneront la ville au plus près et permettront de limiter les mouvements de camions (un train de marchandises d'une charge remorquée est de l'ordre de 1200 tonnes correspond a 60 camions de 20 tonnes). Des hôtels logistiques seront placés le long des voies, de sorte à accueillir les trains dans leurs enceintes limitant ainsi les nuisances sonores des chargements et des déchargements. Cette bande à programmation essentiellement logistique pourra également accueillir des équipements publics de grandes tailles, les grandes dimensions y étant permises. Sans être monofonctionnelle la concentration logistique sur cette frange permettra au reste du quartier d'être mixte avec un équilibre entre salariés et habitants.



*Un hôtel logistique implanté sur les franges du faisceau ferré de la zone Montgolfier
Source : Hôtel logistique Chapelle international Paris 18ème (Girus.fr)*

Ilots d'activités logistiques :	
SDP	36 584 m ²
Hauteur :	2 niveaux Toiture aménagée en espace public
Taille du terrain	24 000 m ²
COS	1,5
Base multimodale	Trains / camions :
Gestion du train	2 trains par jour (1 470 palettes, 600 T)



Offrir des locaux pour les PME/TPE et pour l'artisanat

Si la partie nord a pour principale vocation la logistique, la partie sud de la voie urbaine complète cette vocation industrielle. Des surfaces adaptées à la taille des entreprises artisanales de production seront aménagées afin de capter les TPE et les PME qui grâce à leur fort potentiel d'innovation représente un enjeu économique majeur et sont des gisements très importants d'emploi. Lieu d'intensité, ce secteur stratégique du projet fait écran aux nuisances sonores de l'avenue urbaine et des voies ferrées permettant ainsi le confort de la vie résidentielle.

Ilots d'activités	
SDP	17 000 m ²
Hauteur	Rdc : activités (6 - 7 m) R+1 : bureaux (2,5 - 3 m)
Taille du terrain	30 000 m ²
COS	0,6
Environnement urbain	
Voirie d'accès dimensionnée pour accueil des PL	Si 1 bâtiment-largeur de quai : 30 m Si 2 bâtiments en vis-à-vis : 50 m



Des bâtiments aménageables permettant l'installation de tout type d'activités
Source : Urban Valley à Corneilles en Paris (Urban Valley.com)



Un cadre de vie agréable pour les employés
Source : zone d'activités Calmacé à Gignac

Avec un esthétique particulièrement soigné et chaleureux (matériaux de qualité, couleurs neutres, espaces verts et toitures végétalisées), les bâtiments s'intègrent désormais parfaitement au milieu urbain et sont multi-activités. Accueillant bureaux, services, restaurants, terrains de sport, ces nouveaux bâtiments renferment une activité économique qui devient presque invisible. Situées en plein coeur du nouveau quartier Montgolfier, les entreprises bénéficieront d'un environnement urbain à taille humaine offrant tous les services nécessaires à l'épanouissement des salariés. En offrant un cadre de vie agréable, ce nouvel environnement permet de favoriser les retombées positives sur le territoire en :

- donnant envie à une entreprise d'installer ses locaux dans le quartier
- donnant envie aux usagers et salariés de venir travailler voire habiter dans le quartier
- faisant fonctionner les services et les commerces de proximité

c) Des habitats denses et poreux en cohérence avec le tissu urbain alentour

Au cœur du quartier, la majeure partie du territoire est constituée d'îlots variés où logements, bureaux, équipements et services de proximité se côtoient, de sorte à ce que chaque usager ait au plus près de lui les services nécessaires à son épanouissement.

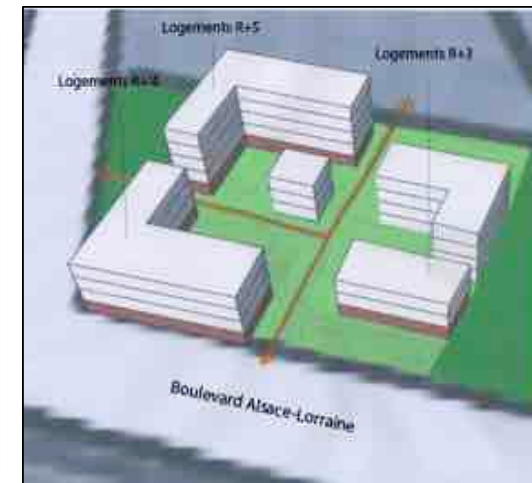
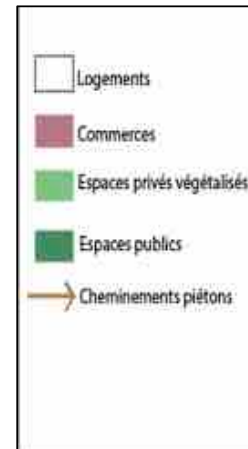
Des îlots familiaux

Surface îlot familial :

Terrain : 2912 m²
Emprise bâtie : 1038 m²
Emprise non bâtie : 1874 m²

Commerces : 774m² SDP
Logements : 3512 m² SDP
TOTAL : 4286 m² SDP
(COS = 1,5)

Se déployant sur les espaces à plus forte qualité résidentielle (éloignés des entreprises et à proximité du Boulevard Alsace-Lorraine), les îlots familiaux proposeront des logements destinés aux classes moyennes. Bien qu'ayant une vocation principalement résidentielle, ces îlots auront pour objectif de favoriser la mixité urbaine. De fait, les étages supérieurs seront destinés au parc résidentiel tandis que les étages inférieurs seront réservés aux commerces de proximité.



Des îlots avec logements et commerces

Réalisation : Agence d'architecture Brochet-Lajus-Pueyo – Marie Audouit

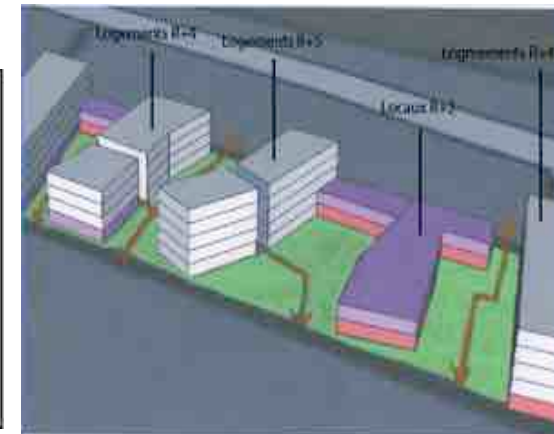
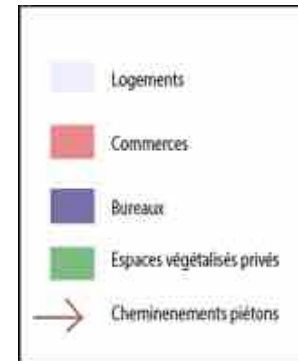
Des îlots mixtes

Plus denses, les îlots mixtes permettront une flexibilité optimale du tissu urbain. Proposant de manière systématique des bureaux et commerces aux étages inférieurs, ils seront constitués essentiellement de logements locatifs. De part leur forte densité (COS de 2,2), ces îlots seront compensés par des espaces publics généreux.

Surface îlot mixte :

Terrain : 4237m²
Emprise bâtie : 2642 m²
Emprise non bâtie : 1595 m²

Commerces : 870 m² SDP
Bureaux : 1592 m² SDP
Logements : 6794 m² SDP
TOTAL : 9256 m² SDP
COS = 2,2



Des îlots avec logements, commerces et bureaux

Réalisation : Atelier ARAGO – Marie Audouit

Des îlots denses mais poreux

La typologie de ces îlots est de forme urbaine classique, faite d'immeubles collectifs avec des principes d'interruptions dans les alignements bâtis, et des cœurs d'îlots plantés qui participent aux systèmes d'espaces verts du quartier.

Chaque îlot propose un principe de réseau vert interstitiel qui « irrigue » le quartier. Les parcelles possèdent une trame homogène d'espaces publics de proximité constituée par un réseau de voies végétalisées piétonnes qui s'élargit aux détours des rues offrant une large gamme d'espaces de loisirs, de détente et de convivialité (jardins partagés, square pour enfants ...). Cette trame verte s'inscrit dans une volonté de proposer :

- des espaces susceptibles de faciliter l'appropriation au plus grand nombre : les habitants et employés pourront s'y reposer
- des lieux de « respiration » au sein d'un quartier dense
- assurer une perméabilité maximale des îlots
- jouer le rôle de corridor écologique et de rafraîchissement des îlots



Des espaces de « respiration » au cœur du quartier

Photographie : coulée verte quartier des Deux Lions à Tours, Ivars & Ballet – jardins partagés à Paris, Pouzet



Synthèse :

Compte tenu des enjeux identifiés dans le diagnostic et des objectifs imposés par le CDT, la requalification de la zone d'activité Montgolfier entend répondre à la demande croissante d'emplois et de logements de la métropole parisienne.

Profitant de l'arrivée de nouvelles dessertes de transports et de la requalification de l'A103, le quartier évoluera dans la perspective d'un équilibre habitat/emploi plus juste permettant d'atténuer la spéciation économique ou résidentielle présente jusque là dans la commune. Cette densification permettra de valoriser le foncier, d'atteindre les objectifs du CDT grâce à un gain estimé à 7 870 habitants et 6750 emplois.

Grâce à une réelle mixité des fonctions urbaines mêlant logements, bureaux, entreprises, équipements et espaces verts, le parc Montgolfier fera peau neuve. Accessible et doté d'un cadre vie agréable et animé à tout heure de la journée, ce nouveau quartier renverra une image attractive, favorisant les retombées positives sur l'ensemble de la commune de Rosny-Sous-Bois

Conclusion :

Au cœur d'un territoire en pleine mutation lié à la métropole du Grand Paris, la zone d'activités Montgolfier, fait figure d'une des dernières grandes opportunités foncières de Rosny-Sous-Bois.

Subissant les contrecoups d'une spéciation fragilisée par des cycles économiques rapides et brutaux, le site est aujourd'hui sur le déclin. Enclavé et souffrant d'une image peu attractive, le Parc Montgolfier peine à séduire de nouveaux entrepreneurs et subit le départ répété d'entreprises.

Pourtant, le site bénéficie d'un réel potentiel et constitue un territoire stratégique au vu des objectifs de densification imposés par le Grand Paris. Profitant de la présence d'un pôle multimodal à proximité, le Parc Montgolfier évoluera dans la perspective de répondre à la demande croissante de logements et d'emplois de la métropole parisienne.

En offrant un espace vivant à toute heure de la journée, alliant habitations, entreprises, bureaux, équipements et espaces verts, ce nouveau quartier tendra à retrouver un équilibre habitat/emploi plus juste permettant d'atténuer la spéciation économique ou résidentielle présente jusque là à l'échelle de Rosny-Sous-Bois. Un enjeu majeur pour le futur quartier qu'il s'agira désormais d'étendre à l'ensemble de la commune...

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages imprimés

AGENCE INNOVAPRESSE. *Strasbourg en reconquête urbaine : l'axe « Deux Rives »*. Collection « Projets Urbains » N°1. 2011. 23p.

SAEM Val de Seine aménagement. *Inventer une ville durable et attractive : Le trapèze*. 2011. 26p.

Sites web consultés

Atelier ARAGO. « ZAC des Tissonvilliers ». Consulté le 20 mai 2015. <http://www.atelierarago.fr/projet-151-82-logements-collectifs-et-commerces.html>.

Bing. Consulté le 20 avril 2015. <https://www.bing.com/maps/>

Brest. Consulté le 5 mai 2015. <http://www.brest.fr/cadre-de-vie-deplacements/amenagements-et-projets-urbains/unevoiedeliaisonaunorddelambezellec.html>.

« Coulée verte quartier des Deux Lions ». Consulté de 19 avril 2015. <http://andrei.s.free.fr/ivba/clvrt2l.html>.

Géoportail. Consulté le 20 avril 2015. <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>.

GIGNAC Calmacé : horizons. Consulté le 20 mai 2015. <http://www.horizons-paysages.com/index.php?/projets/gignac-calmace/>.

« Girus - Hôtel logistique Chapelle international (Paris 18^{ème}) ». Consulté le 8 mai 2015. <http://girus.fr/2012/10/17/hotel-logistique-chapelle-international-paris-18eme/>.

INSEE. Consulté le 24 février 2015. <http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp?codgeo=com-93064#telechargement>.

« OVERDRIVE || Bordeaux - Îlot A gare – Ris-Orangis : construction de 70 logements, commerces et parkings ». *OVERDRIVE | Économie de la construction, Énergies, OPC | Bordeaux*. Consulté le 20 mai 2015. http://www.overdrive.fr/nos-references/economie-construction_ilot-a-gare-ris-orangis/.

« Projets : mosaïque | Agence d'architecture Olivier Brochet, Emmanuel Lajus, Christine Pueyo — Bordeaux et Ris-Orangis, France ». Consulté le 21 mai 2015. <http://www.brochet-lajus-pueyo.fr/projets>.

Schéma directeur de la Région Ile-de-France. Consulté le 20 mai 2015. <http://www.iledefrance.fr/competence/schema-directeur-region>.

Site officiel de la ville de Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis). Consulté le 20 mai 2015. <http://www.rosny93.fr/>.

Société du Grand Paris, (Consulté le 21 mai 2015), <http://www.societedugrandparis.fr/>.

Reportages

ARENE Ile-de-France. *Zone d'activités le second souffle*, s. d. <https://www.youtube.com/watch?v=7hzOpSfkyvc>.

Rapports électroniques

ACTEP. *Contrat de Développement Territorial Paris Est entre Marne et Bois Cluster de la Ville Durable*, 7 décembre 2012. Consulté le 7 avril 2015. [http://www.CDTParisEstentreMarneetBois\(1\).pdf](http://www.CDTParisEstentreMarneetBois(1).pdf).

APUR. *Métropole du Grand Paris : une population en progression*, février 2014. Consulté le 28 décembre 2014. http://www.apur.org/sites/default/files/documents/metropole_grand_paris_population.pdf.

APUR. *Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris : Monographie du quartier de l'Echat*, avril 2014. Consulté le 27 avril 2015. http://www.societedugrandparis.fr/wpcontent/uploads/2014/09/gare_monographie_creteil_echat.pdf.

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Loire-Atlantique. *(Ré)inventer la zone d'activités : Pour un aménagement durable des espaces d'activités*. Consulté le 10 février 2015. http://www.caue44.com/IMG/pdf/ZA_WEB.pdf.

GARREC Mael. *Développement urbain du quartier de la gare dans le cadre du Grand Paris express*, 2014. Rapport de stage : Ecole des Ponts ParisTech. <http://masyt.free.fr/Documents/Projet/Projets%202013-2014/Rosny%20Bois%20Perrier%20-%20Pestre%20Garrec.pdf>.

SEURA. *Etude de l'axe A86/N186/RER E entre le quartier du Plant et l'échangeur A3/A86*, juillet 2010. Etude. <http://www.actep.fr/IMG/pdf/A86.pdf>.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS. *PLU de Rosny-Sous-Bois : Rapport de présentation TOME 1 : Diagnostic*. Diagnostic. Décembre 2014. http://www.rosny93.fr/IMG/pdf/1-1-1_diagnostic.pdf.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS. *Diagnostic partagé du territoire*. Diagnostic. 12 octobre 2009. http://www.developpementdurablerosny93.com/IMG/pdf/Diagnostic_A21_Rosny_version_finale_12oct09v2-2.pdf.

Article de périodique électronique

PUCA. « Mixité fonctionnelle : Quelle place pour l'économie dans la ville du 21e siècle ? ». *Journal d'information du puca*. n°25, Mars 2012. http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/PPlan25_mixite.pdf.

INDEX DES SIGLES

CDT : Contrat de développement territorial

COS : Coefficient d'occupation des sols

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

PL : Poids lourds

PME : Petites et moyennes entreprises

PMI : Petites et moyennes entreprises industrielles

SDP : Surface de plancher

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile-De-France

TPE : Très petites entreprises

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENTS	3
REMERCIEMENTS	4
INTRODUCTION	7
IV) UN TERRITOIRE STRATEGIQUE AU CŒUR DU GRAND PARIS	8
6) ROSNY-SOUS-BOIS, UN RAYONNEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE REGIONALE	9
7) UN RAYONNEMENT RENDU POSSIBLE PAR UN EXCELLENT POSITIONNEMENT SUR LES RESEAUX STRUCTURANTS	10
8) UNE VILLE INSCRITE DANS LES PROJETS DU GRAND PARIS	12
9) UNE VILLE LIEE A LA METROPOLE PARISIENNE	13
C) UNE COMMUNE ATTRACTIVE VIS-A-VIS DU GRAND PARIS	13
D) UNE MOINDRE DEPENDANCE EN EMPLOI	15
10) DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUES IDENTIFIES	18
SYNTHESE	19
V) LE PARC MONTGOLFIER AUJOURD'HUI	20
5) UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE LOGIQUE DE ZONAGE QUI EMPECHE LES SYNERGIES	21
C) LE PARC MONTGOLFIER ET ROSNY II, UNE VITALITE TRES INEGALE	21
D) LE QUARTIER BOIS-PERRIER, EN RUPTURE AVEC LE RESTE DE LA VILLE	23
6) LE PARC MONTGOLFIER : UNE BONNE DESSERTTE MAIS UN SECTEUR QUI RESTE ENCLAVE	24
7) UN SITE SOUFFRANT D'UNE IMAGE PEU ATTRACTIVE	26
D) L'AUTOROUTE ET LES VOIES FERREES POUR PAYSAGE	26
E) UN DOMAINE PUBLIC/PRIVE INADAPTE ET PEU ENTRETENU	27
F) UNE ZONE SUR LE DECLIN	30
8) MAIS UN SECTEUR AUX REELLES POTENTIALITES	31

	D) UNE RECONVERSION DE L’A103	31
	E) UN SECTEUR A PROXIMITE DE NOUVELLES DESSERTES DE TRANSPORTS	32
	F) UN DES SEULS SITES DISPOSANT D’UN RESEAU FERROVIAIRE	32
SYNTHESE		33
VI)	EN REPONSE AUX OBJECTIFS FIXES PAR LE GRAND PARIS, LE PARC MONTGOLFIER DE DEMAIN	34
	4) LA GARE DE ROSNY-BOIS-PERRIER, POINT FOCAL DE DEVELOPPEMENT DU QUARTIER	35
	5) LE DESENCLAVEMENT, CONDITION NECESSAIRE A L’EXISTENCE D’UN NOUVEAU QUARTIER	36
	D) UN SECOND SOUFFLE POUR L’EX-A103	37
	E) REQUALIFICATION DU BOULEVARD ALSACE-LORRAINE	38
	F) UN MAILLAGE VIAIRE QUI ORIENTE LE NOUVEAU QUARTIER	39
	6) UNE NOUVELLE IDENTITE POUR LE SECTEUR MONTOLFIER	41
	D) UN ESPACE QUI S’INSCRIT DANS UNE LOGIQUE DE MIXITE FONCTIONNELLE	41
	E) UN SECTEUR INDUSTRIEL SAUVEGARDE QUI S’INTEGRE PARFAITEMENT AU MILIEU URBAIN	42
	F) DES HABITATS DENSES ET POREUX EN COHERENCE AVEC LE TISSUS URBAIN ALENTOUR	46
SYNTHESE		49
CONCLUSION		50
BIBLIOGRAPHIE		51
INDEX DES SIGLES		55
TABLE DES MATIERES		56
RESUME		58

Titre : Requalification de la zone d'activités Montgolfier à Rosny-Sous-Bois

Résumé :

Au cœur d'un territoire en pleine mutation lié à la métropole du Grand Paris, la zone industrielle Montgolfier, fait figure d'une des dernières grandes opportunités foncières de Rosny-Sous-Bois.

Subissant les contrecoups d'une spéciation fragilisée par des cycles économiques rapides et brutaux, le site est aujourd'hui sur le déclin. Enclavé et souffrant d'une image peu attractive, le Parc Montgolfier peine à séduire de nouveaux entrepreneurs et subit le départ répété d'entreprises.

Pourtant, le site bénéficie d'un réel potentiel et constitue un territoire stratégique au vu des objectifs de densification imposés par le Grand Paris. Profitant de la présence d'un pôle multimodal à proximité, le Parc Montgolfier évoluera dans la perspective de répondre à la demande croissante de logements et d'emplois de la métropole parisienne.

En offrant un espace vivant à toute heure de la journée, alliant habitations, entreprises, bureaux, équipements et espaces verts, ce nouveau quartier tendra à retrouver un équilibre habitat/emploi plus juste permettant d'atténuer la spéciation économique ou résidentielle présente jusque là à l'échelle de la commune de Rosny-Sous-Bois.

Mots-clefs :

- requalification – mixité fonctionnelle – zone industrielle – Grand Paris - densification -

