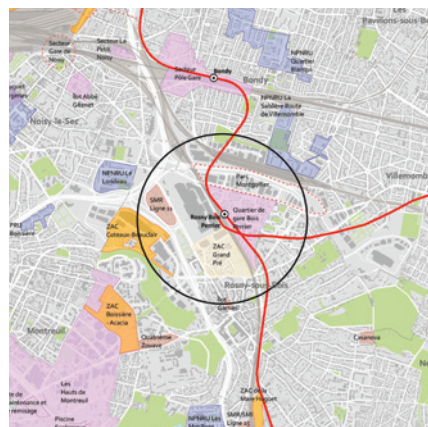
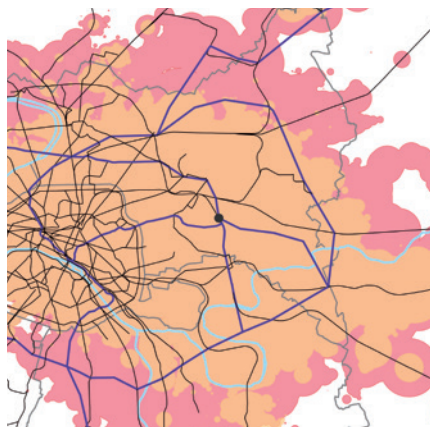
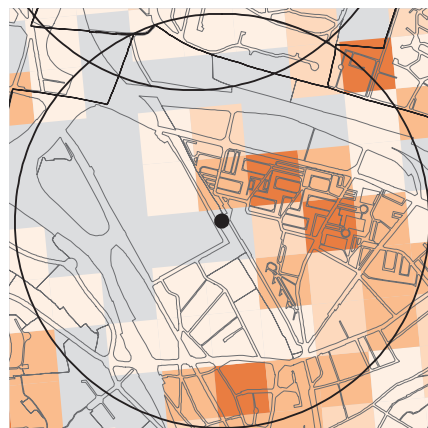
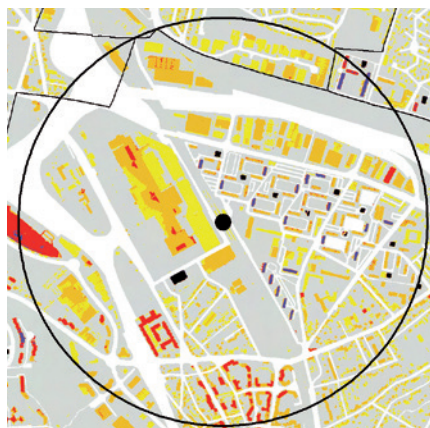


Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare Rosny Bois Perrier Ligne 15^{est}

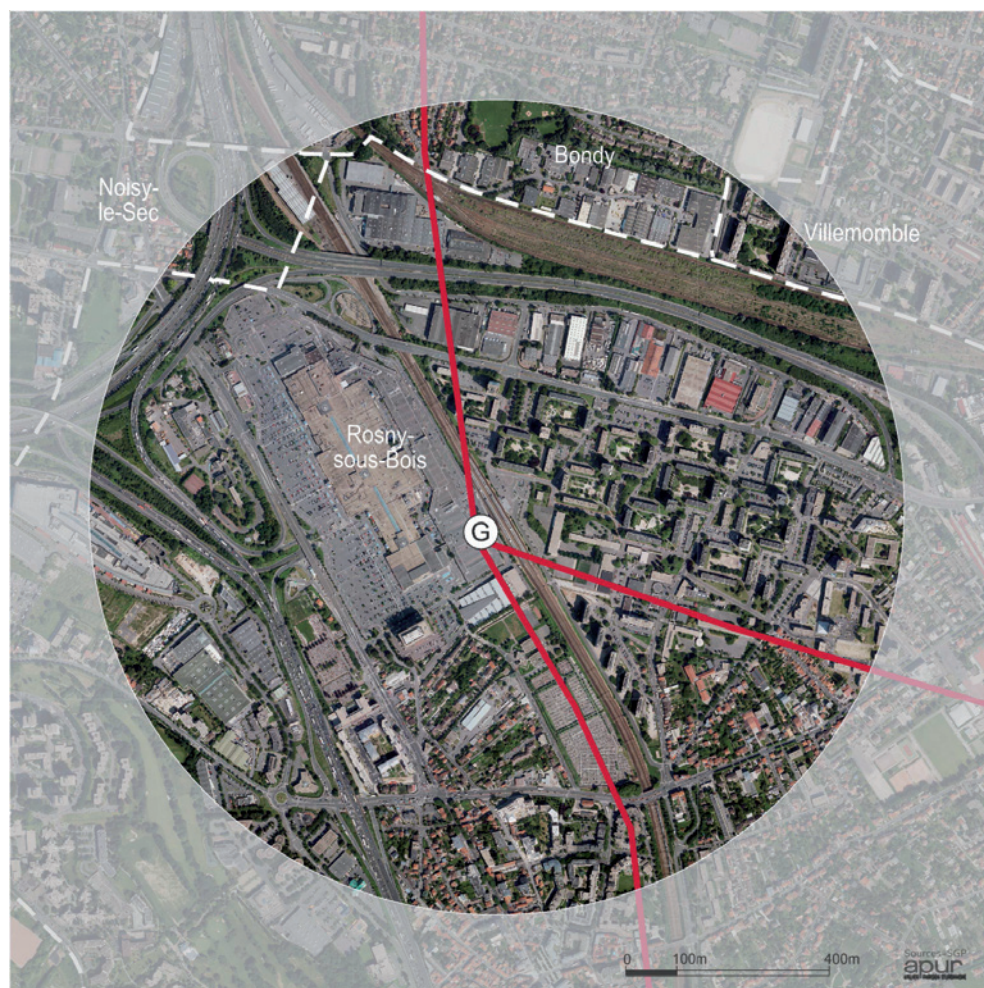
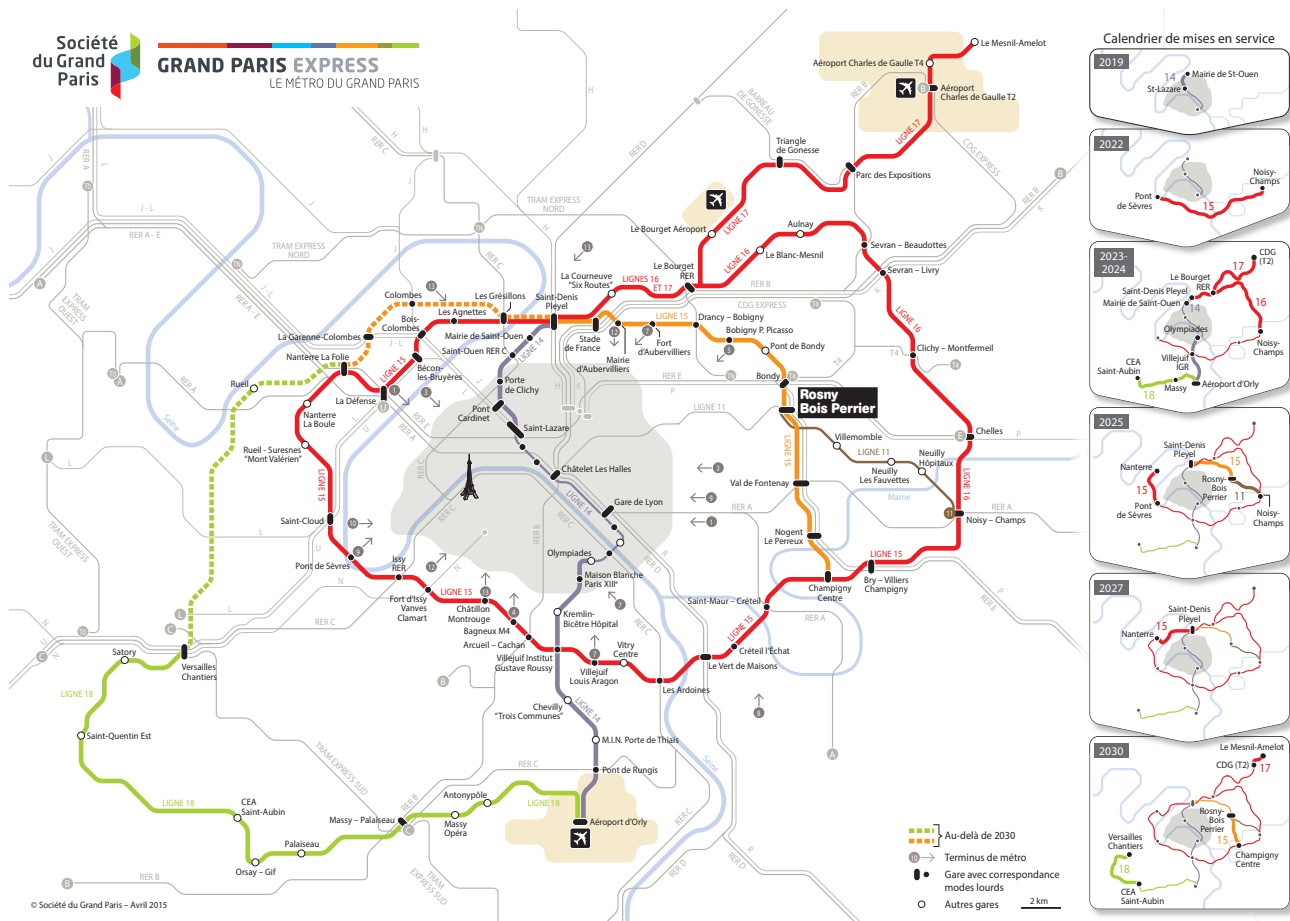


Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte
Avec le concours de : Julien Gicquel, Sandra Roger, Lise Roger-Jaffé
Sous la direction de : Patricia Pelloux
Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais, Pascale Sorlin
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

Sommaire

Introduction	1
1. Des densités de population et d'emplois proches de la moyenne en petite couronne	3
2. Une zone commerciale majeure	4
3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare	5
3.1. Un quartier polarisé par l'activité commerciale	5
3.2. Des hauteurs bâties contrastées	6
3.3. Des densités bâties faibles	6
3.4. Des tissus contrastés marqués par d'importantes coupures urbaines	7
3.5. Structure de la propriété foncière	7
3.6. Les Trente Glorieuses marquent le développement urbain du quartier de gare	8
3.7. Un cadre végétal présent mais peu visible	9
3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier	10
4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales	12
4.1. Un quartier de 12 000 habitants	12
4.2. Des ménages aux revenus modestes mais en progression	13
4.3. Un poids important du commerce dans les emplois de Rosny-sous-Bois	14
4.4. Une prédominance de logements collectifs et une moitié de propriétaires occupant	15
5. La mobilité et les espaces publics	16
5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers la Seine-Saint-Denis et Paris ...	16
5.2. Une accessibilité métropolitaine améliorée par un réseau lourd étoffé au départ de Rosny Bois Perrier	17
5.3. La moitié des actifs du quartier utilisent les transports en commun	18
5.4. Un quartier enclavé par les infrastructures routières et ferroviaires	18
6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir	20
6.1. Un rythme de construction de logements soutenu de 2008 à 2011	20
6.2. Des localisations différentes pour les nouvelles surfaces de logement et d'activités	21
6.3. L'arrivée de deux nouvelles gares conforte une dynamique de projet amorcée dans les années 2000	22
Annexe : Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)	25

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS



Gare : Rosny Bois Perrier

Ligne 15 est, horizon 2025.

Gare située dans la commune de Rosny-sous-Bois.

En interconnexion avec le RER E et l'extension de la ligne 11 (2022 pour la section Mairie des Lilas – Rosny Bois Perrier et 2025 pour Rosny Bois Perrier – Noisy-Champs).

Quartier (800 m autour de la gare) localisé sur les communes de Rosny-sous-Bois, Bondy, Noisy-le-Sec et Villemomble (Seine-Saint-Denis). Bondy et Noisy-le-Sec appartiennent à la Communauté d'agglomération d'Est Ensemble.

PLU de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015.

PLU de Bondy approuvé le 22 septembre 2011, révision du PLU engagée.

PLU de Noisy-le-Sec approuvé le 15 novembre 2012, modification en cours.

POS de Villemomble approuvé le 6 février 1991, prescription de PLU en 2005.

Territoire du CDT « Paris Est entre Marne et Bois » (Rosny-sous-Bois) et du CDT « Fabrique du Grand Paris » (Bondy).

Introduction

Le contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'intensifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, les objectifs du SDRIF de construction de logements et d'augmentation de l'activité économique et les contrats de développement territorial (CDT) portés par l'État et les collectivités. À ce jour, l'évaluation du développement urbain autour des gares du Grand Paris n'est que partiellement appréhendée, faute d'outil d'observation. Pour autant, les attentes des parlementaires qui ont voté la loi du Grand Paris, des élus régionaux ou locaux porteurs du SDRIF, des CDT et de politiques et projets locaux s'expriment au comité stratégique de la Société du Grand Paris (SGP) ou par des demandes formulées par les parlementaires et ministères aux services de l'État sur la mise en œuvre du Grand Paris.

Observer l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques – nationales, régionales ou locales – sur le terrain.

Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare s'inscrit dans une volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse dans le but de parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil permettra d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares. L'observatoire permet de disposer d'une « photographie » des quartiers de gare avant le démarrage du projet et, par les mises à jour successives, de suivre l'évolution de chaque quartier. Il contribue à apprécier en quoi et comment l'arrivée de nouveaux transports en commun est un des leviers pour tendre vers une densification urbaine autour des gares, mais aussi vers une requalification du tissu existant et une reconquête de l'espace public au profit de tous les modes de déplacement. Il permettra d'apprécier dans quelle mesure la gare est génératrice de centralités, particulièrement pour les gares situées en limite de plusieurs communes. Enfin, l'observatoire permettra de catégoriser les quartiers de gares du Grand Paris en fonction de problématiques communes ou au contraire en fonction de leurs différences (caractéristiques socio-économiques, nature des tissus urbains, des règles d'urbanisme, des espaces publics...). Cela contribuera à progresser dans la construction d'une ou plusieurs typologies des quartiers de gares et constituera une aide à la décision.

Les partenaires

La **Société du Grand Paris (SGP)** a souhaité donner suite aux recommandations de son comité stratégique, et particulièrement du groupe de travail chargé de l'environnement des gares, en prenant l'initiative de la création de l'observatoire des quartiers de gare, validée lors de la session de décembre 2013. Pour la SGP, l'observatoire est le moyen de disposer d'un diagnostic partagé sur chaque quartier et d'éléments comparatifs permettant de mieux insérer la gare dans son environnement.

Parallèlement, à la demande du préfet de Région et afin de pouvoir mesurer l'évolution des quartiers de gare, de rendre compte de la mise en œuvre des politiques publiques aux ministres concernés, la **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA)** avait engagé l'élaboration d'un observatoire et développé des outils qu'elle se propose de mettre à disposition pour construire cet observatoire partenarial.

L'**Atelier parisien d'urbanisme (Apur)** qui a développé une base de données très précise sur la métropole, a travaillé sur l'Atlas du Grand Paris et a ainsi pu mettre en œuvre l'observatoire.

La méthode

La mise en œuvre de l'observatoire des quartiers de gare du Grand Paris s'est déroulée en deux temps : **une première phase de préfiguration en 2013** sur un nombre limité de gares pour définir le contenu de l'observatoire **et une généralisation de la démarche** à l'ensemble des gares en 2014 et 2015.

L'observation des quartiers de gare est conduite à deux échelles :

- **Volet 1 : Analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare** test qui permet de comparer la situation des quartiers de gares les uns par rapport aux autres.
- **Volet 2 : Des monographies** qui permettent de détailler les caractéristiques de chaque quartier de gare et de restituer le quartier de gare dans son environnement immédiat, les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi le reste de la petite couronne.

Le présent document est la monographie du quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier, réalisée en liaison avec les services de la ville de Rosny-sous-Bois.

Les indicateurs

Les indicateurs ont été sélectionnés pour suivre les évolutions portant sur 6 grandes thématiques :

- 1 – **Les densités** dans les quartiers, ce qui permet d'apprécier le niveau de mixité fonctionnelle.
- 2 – **Les centralités**, leur nature locale, métropolitaine avant et après l'arrivée de la gare.
- 3 – **Le cadre urbain** et paysager des quartiers.
- 4 – **Les évolutions démographiques**, familiales et sociales. Qui habite le quartier ?
- 5 – **La mobilité**, l'évolution des modes de déplacements et les espaces publics aux abords des gares.
- 6 – **Les dynamiques de construction** et les projets urbains dans ces quartiers.

L'observatoire est ainsi :

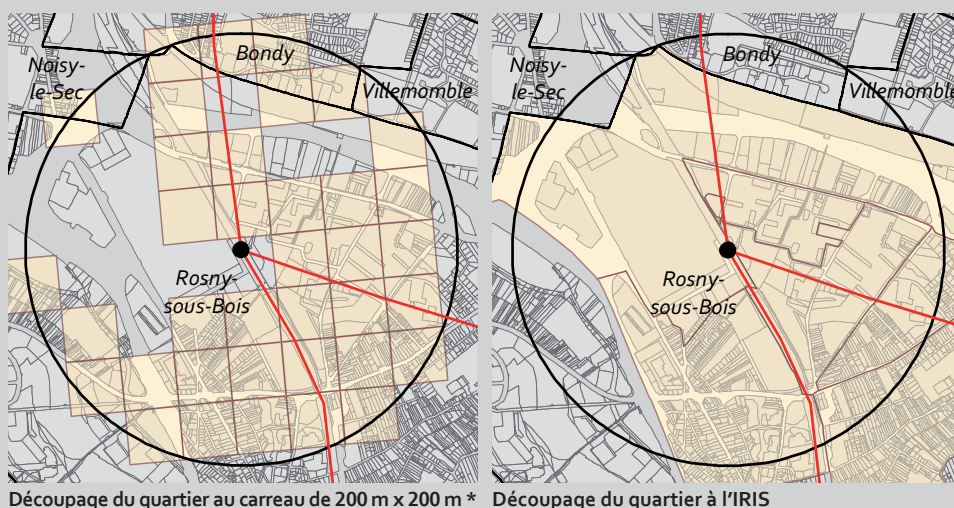
- Une base documentaire fine et factuelle de connaissance des quartiers.
- Une boîte à outils d'aide à la décision pour les collectivités et acteurs concernés par l'arrivée du Grand Paris Express.

Définition du quartier de gare

Un quartier de gare correspond au territoire compris dans un rayon de 800 m autour de l'emplacement de la future gare, ce qui correspond sensiblement à 10 minutes à pied. Ce critère a déjà été retenu dans d'autres études sur l'impact des gares du Grand Paris. L'exploitation de données statistiques à l'échelle du quartier de gare nécessite de faire appel à des données dont le découpage correspond au plus près du rayon de 800 m autour de la gare.

Bien que le quartier soit géographiquement localisé sur quatre communes (Rosny-sous-Bois, Bondy, Noisy-le-Sec et Villemomble), seule la commune de Rosny-sous-Bois a été retenue comme référence comparative pour les données démographiques et socio-économiques ainsi que pour celles liées au logement et à la construction.

EXEMPLE DU QUARTIER DE ROSNY BOIS PERRIER

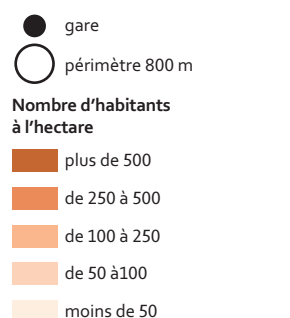


* À noter qu'il n'y a pas d'habitant dans les espaces non carroyés à l'intérieur du rayon de 800 m.

1. Des densités de population et d'emplois proches de la moyenne en petite couronne

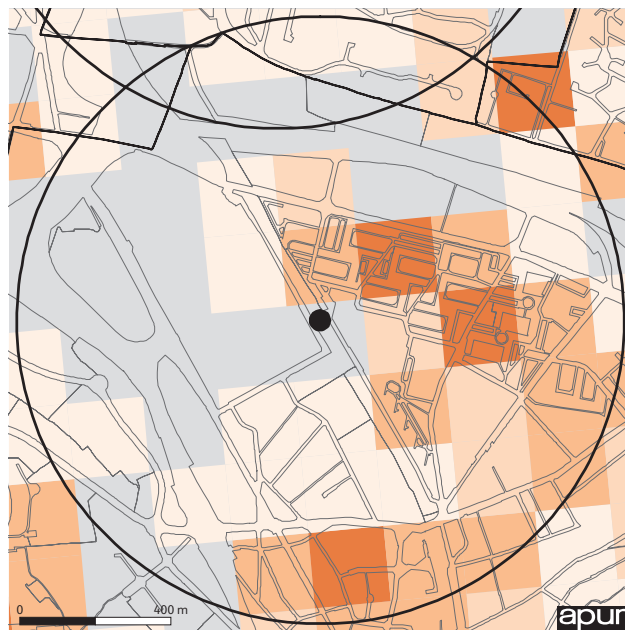
Avec 63 habitants à l'ha, le quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier se caractérise par des densités de population peu élevées, proches de la moyenne de la petite couronne. Les zones d'habitat sont assez réduites en surface dans ce quartier, où s'étendent de grandes enseignes commerciales, des activités industrielles ainsi que de vastes emprises autoroutières (A86, A3) et ferroviaires. Dans le quartier, les densités de population sont contrastées, inférieures à 50 habitants à l'ha sur Grand Pré, supérieures à 250 habitants à l'ha dans le secteur Bois Perrier Marnaudes ou au sud du boulevard d'Alsace Lorraine. La densité d'emplois y est également assez faible dans l'ensemble (29 emplois à l'ha), malgré un taux d'emploi proche de 1. Ces écarts d'un secteur à l'autre du quartier s'expliquent par un double zonage réglementaire (UF et UA) dans le périmètre du quartier.

Densité de population



Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris. Ils correspondent dans certains cas aux espaces verts et zones d'activités.

Source : Fichier fiscal Insee 2010

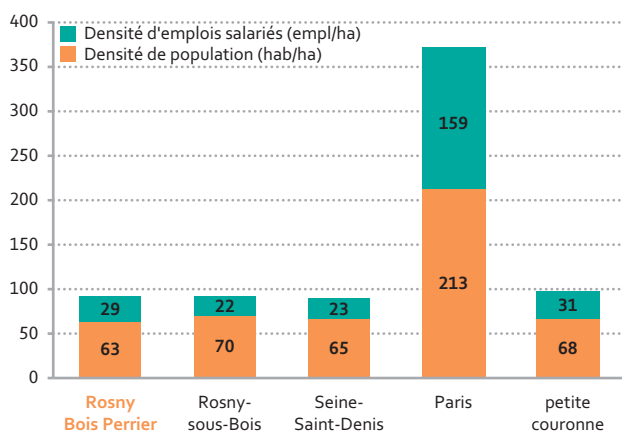


Population et emplois dans le quartier de gare RGPE Rosny Bois Perrier

Rosny Bois Perrier	Population	Emplois
Quartier	12 188	6 373
2 km	102 928	29 790
4 km	422 546	153 492

Sources : Insee CLAP (2009), Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

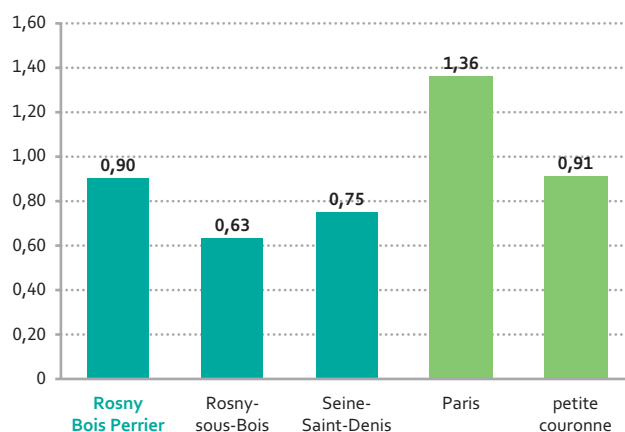
Densités cumulées d'habitants et d'emplois (population + emplois salariés à l'hectare)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2011

Taux d'emploi

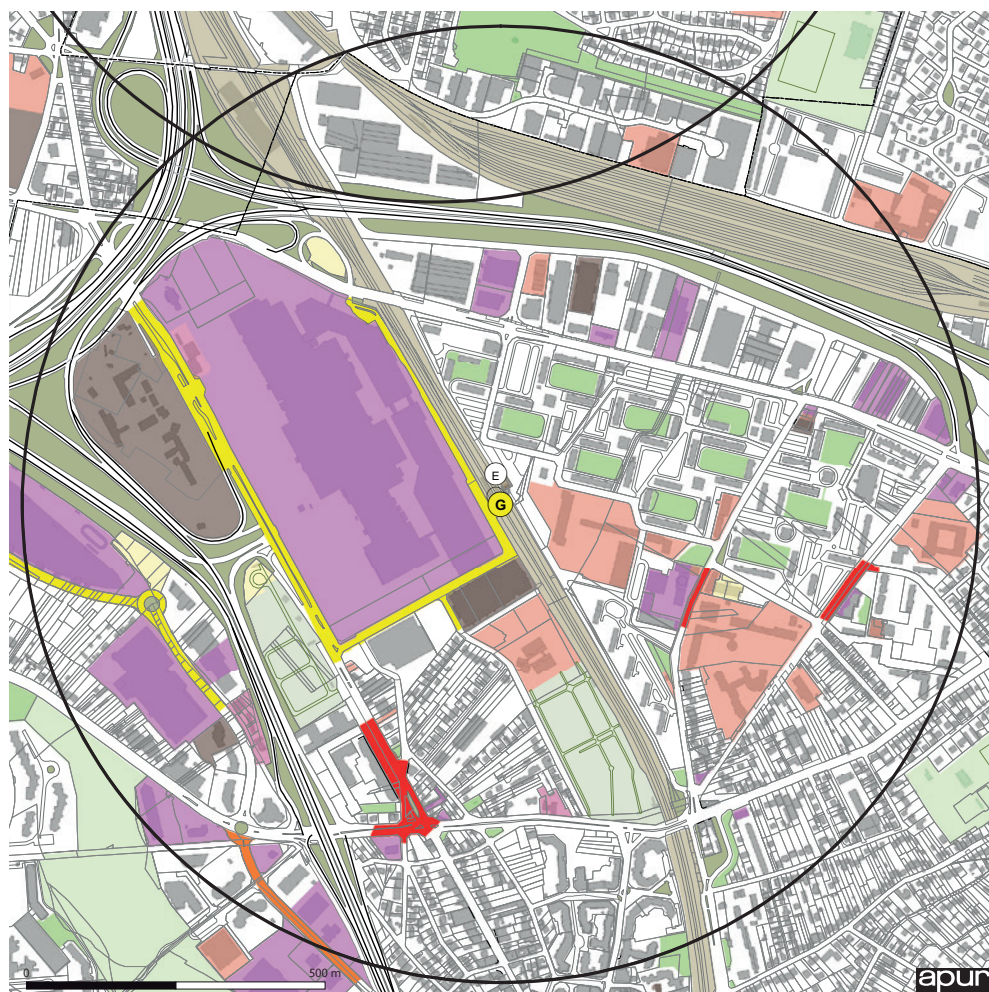
(nombre de postes salariés/nombre d'actifs résident)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2011

2. Une zone commerciale majeure

Depuis les années 1970, la ville de Rosny-sous-Bois possède avec le centre commercial Rosny 2, l'un des plus grands centres commerciaux du département de Seine-Saint-Denis, desservi par l'A86, l'A3 et la ligne E du RER. À l'ouest de l'A86, une zone d'activités mixte – dédiée aux commerces, aux loisirs (Golf de Nanteuil, chaînes hôtelières) et au secteur tertiaire – et le nouveau centre commercial Domus profitent de la zone de chalandise créée par Rosny 2. L'ensemble de ces grandes emprises d'activités confère au quartier de gare de Rosny Bois Perrier un caractère commercial d'envergure départementale, voire métropolitain.



Source : Apur novembre 2015



Centre Commercial Rosny 2, rue Léon Blum, Rosny-sous-Bois



Avenue du Général de Gaulle, Rosny-sous-Bois

3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare

3.1. Un quartier polarisé par l'activité commerciale

Dans la moitié ouest du quartier, de part et d'autre de l'A86, s'étend l'immense zone d'activité commerciale de Rosny 2 et Domus, autour de laquelle l'activité tertiaire se développe. Dans la moitié est du quartier se trouvent deux zones d'habitat distinctes comprenant plusieurs grands ensembles de logements privés et sociaux. On citera notamment les grands ensembles, partiellement réhabilités, du quartier des Marnaudes et de Bois-Perrier qui s'étendent depuis la gare du RER E jusqu'aux limites de Villemomble à l'est, longeant la zone d'activité Montgolfier, elle-même insérée entre l'A103 et le boulevard d'Alsace Lorraine. Plus au sud, autour du centre-ville de Rosny et de la Place de l'Église, les îlots pavillonnaires cohabitent avec les immeubles collectifs continus édifiés sur les axes principaux comme l'avenue du Général de Gaulle et quelques immeubles de logements discontinus d'échelle plus modeste.

Fonctions dominantes

Logement

-  discontinu collectif
-  continu collectif
-  individuel
-  hôtel

Équipement

-  public ou privé
-  emprise commerciale
-  marché couvert
-  station RER, métro et/ou tramway existante
-  station du RGPE
-  parking / local technique

Emprise d'activité

-  activité tertiaire
-  activité économique et/ou industrielle
-  service urbain

Emprise non bâtie

-  espace vert (public, institutions, jardins partagés)
-  sport et loisir de plein-air
-  cimetière
-  terrain non bâti
-  ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux

-  chantier en cours

Source : Apur novembre 2015



Rue Louise Michel, Rosny-sous-Bois



Centre commercial Domus, rue de Lisbonne, Rosny-sous-Bois

3.2. Des hauteurs bâties contrastées

Le quartier de gare de Rosny Bois Perrier présente des hauteurs bâties majoritairement basses, dont plus de la moitié des surfaces bâties ne dépassent pas les 15 mètres de haut et un tiers reste inférieur à 7 mètres. Ceci s'explique par la prédominance d'un tissu composé de pavillons et d'entrepôts. Contrastant avec les zones d'activités et de commerce, les tours et les barres du Bois-Perrier et des Marnaudes émergent au nord-est, dépassant les 25, voire 37 mètres de haut. Au sud-ouest, Domus et les opérations récentes réalisées dans le centre-ville atteignent des hauteurs comprises entre 15 et 25 mètres de haut.

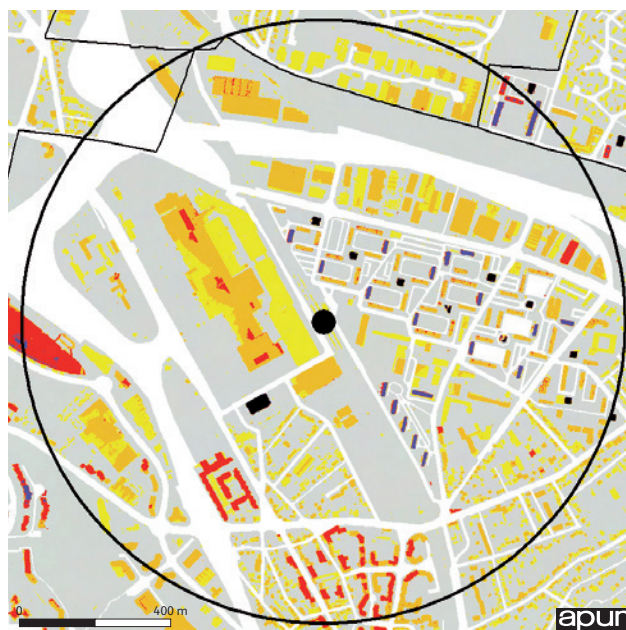
Hauteurs des bâtiments

- gare
- périmètre 800m

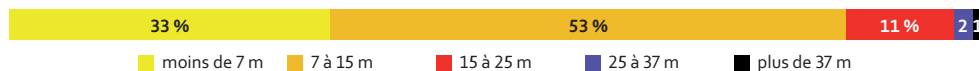
Hauteurs des bâtiments

- moins de 7 m
- 7 à 15 m
- 15 à 25 m
- 25 à 37 m
- plus de 37 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans le quartier de gare Rosny Bois Perrier



Sources : Apur (2013) à partir de Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2012 © InterAtlas juin 2013

3.3. Des densités bâties faibles

À Rosny Bois Perrier, les densités bâties, calculées à la parcelle, sont faibles. Il n'y a qu'au sud du quartier de gare, au niveau du centre-ville de Rosny-sous-Bois, qu'elles sont un peu plus importantes, avec plusieurs parcelles dont le COS est supérieur à 3.

Densité bâtie à la parcelle

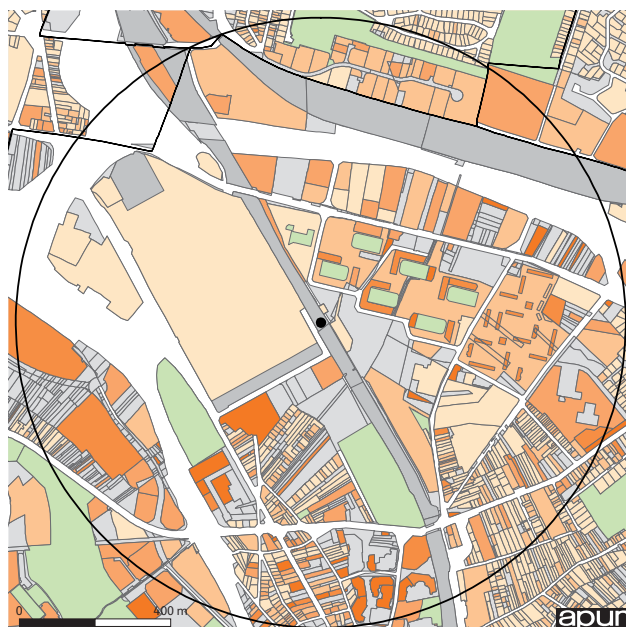
- gare
- périmètre 800m

Densité bâtie en m² rapportée à la surface de la parcelle*

- 0,5 et moins
- de 0,5 à 1
- de 1 à 2
- de 2 à 3
- plus de 3
- espaces verts
- non renseigné
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* : définie comme le rapport entre la somme des surfaces de logement + dépendances + activité rapportée à la surface de la parcelle

Sources : DRIEA, MAJIC DGFIP 2011, BD Parcellaire © IGN2011



3.4. Des tissus contrastés marqués par d'importantes coupures urbaines

Le tissu urbain du quartier de Rosny Bois-Perrier est très contrasté et cisaillé, du nord-ouest au sud-est, par un réseau dense d'infrastructures de transports. Ces coupures urbaines (les voies de la ligne du RER E, l'échangeur de Rosny entre l'A3 et l'86 et la N302) génèrent de vastes enclaves, occupées par de nombreuses emprises commerciales (Rosny 2, Domus, la zone d'activité du Parc de Nanteuil). Situé sur d'anciennes terres maraîchères, le découpage parcellaire en lanières dessine le tissu urbain du centre-ville au sud-est du quartier de gare. Tandis que les grands ensembles Bois-Perrier et des Mar-naudes imposent un ordre urbain discontinu, formé de larges parcelles et d'un bâti haut et ponctuel.



Place Saint-Exupéry, Rosny-sous-Bois



Rue de Nanteuil, Rosny-sous-Bois



Rue de Verdun, Rosny-sous-Bois



Parking du Centre commercial Rosny 2, Rosny-sous-B.

3.5. Structure de la propriété foncière

Les grands propriétaires détiennent dans la moitié est du quartier de vastes parcelles, sur lesquelles ont été construits les ensembles de logements sociaux et les principaux équipements publics du quartier. Le reste du quartier appartient à des propriétaires privés et se juxtaposent de très vastes parcelles, souvent occupées par les surfaces commerciales, et de petites parcelles pavillonnaires, appartenant à des personnes physiques. Le foncier des bailleurs sociaux reste difficilement mutable du fait de la gestion des espaces extérieurs par une ASL.

Propriété foncière

- gare GPE
- périmètre 800m
- État, entité publique
- liée à l'État, enseignement supérieur
- EDF-GDF, SNCF, RFF, RATP, STIF, PAP
- Établissement public foncier, SEQUANO
- Veille foncière
- Caisse des Dépôts, Chambre de Commerce, des Métiers, d'Agriculture, des Notaires
- Villes et collectivités locales
- Organisme HLM et 1%
- Propriété privée
- non renseigné

Source : fichier des propriétaires de la DGFiP
au 01/01/2011

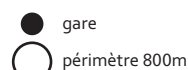


3.6. Les Trente Glorieuses marquent le développement urbain du quartier de gare

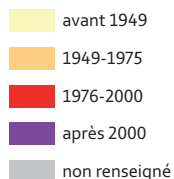
Le quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier connaît une urbanisation tardive, marqué par de grandes opérations menées durant les Trente Glorieuses : la part de logement construits entre 1949 et 1975 constitue plus de la moitié du parc de logements au sein du quartier de gare. Au sud, de part et d'autre du boulevard Gabriel Péri, le centre-bourg concentre de nombreux édifices construits avant 1949, dont le découpage parcellaire en lanières témoigne du passé agricole de la vallée. Après-guerre, l'urbanisation s'étend entre le Plateau d'Avron et les coteaux de Romainville, du nord du centre historique aux faisceaux ferroviaires des chemins de fer de l'Est. Les grands ensembles Bois-Perrier et Les Marnaudes, construits dans les années 1960, forment aujourd'hui des quartiers à part entière. Après l'ouverture en 1969 de la première tranche de l'autoroute A3, la ville décide de construire en 1973 le centre commercial Rosny 2, constituant une vaste enclave urbaine entre les faisceaux de l'actuelle ligne RER et l'avenue du général de Gaulle. Profitant de la zone de chalandise créée par ce pôle commercial d'intérêt régional, des zones d'activité se développent le long des infrastructures de transports : autour du carrefour de l'Europe et de part et d'autre des faisceaux ferrés de l'est (la Z.I Marcel Dassault à Bondy et le Parc Montgolfier). Plus récemment, en 2006, le nouveau centre commercial Domus est implanté au sud de l'échangeur de l'A86 (ouverte en 1994) et de l'A3. Parallèlement, de multiples opérations mixtes à dominante résidentielle sont réalisées le long du boulevard Gabriel Péri et de l'avenue Kennedy, notamment l'îlot situé au sud de l'ancien cimetière, ainsi que l'opération des Portes de Rosny.

Époque de construction des bâtiments

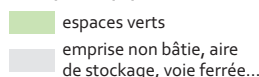
Représentée à la parcelle



Période majoritaire*

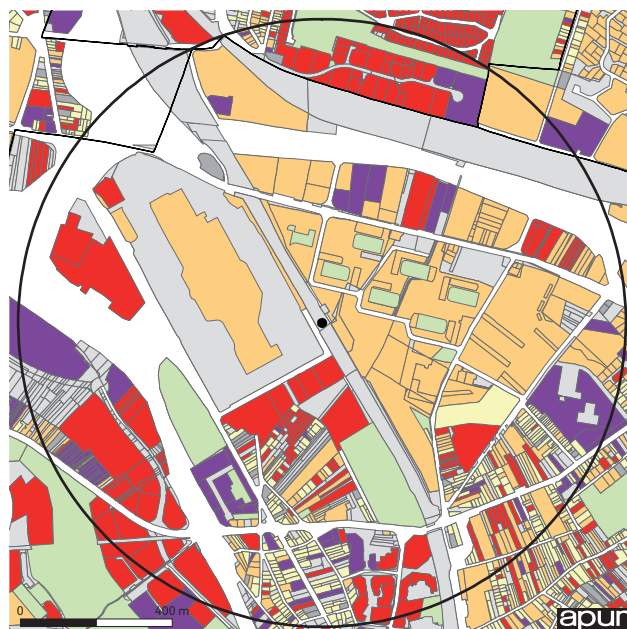


Principaux équipements

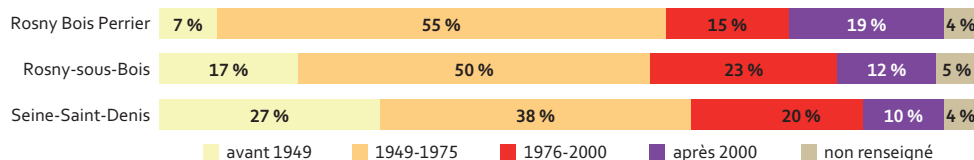


* définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : DGFIP 01/01/2011
Traitement : DRIEA, SCEP, CIG



Répartition des logements en fonction de l'époque de construction



Sources : DRIEA, DGFIP (au 01/01/2011)

3.7. Un cadre végétal présent mais peu visible

Dans le quartier de gare de Rosny Bois Perrier, le couvert végétalisé s'élève à presque 30 % de la surface totale du quartier, malgré de vastes emprises d'infrastructures de transports (RER et autoroutes) et de commerces (Rosny 2). Le quartier ne possède pas de grands espaces verts publics, mais compense en partie avec les espaces verts privés des résidences du Bois Perrier, fonctionnant comme de petits parcs publics au centre d'un carré d'immeubles. Les autres surfaces végétalisées notables correspondent aux jardins des parcelles résidentielles (pavillonnaires et collectifs) ainsi qu'aux délaissés d'infrastructures routières (échangeur A3/86 et diffuseur de l'A3) et ferroviaires (les voies du RER E et le faisceau ferré entre Rosny-sous-Bois et Bondy) importantes à l'échelle du quartier.

Les bâtiments et la végétation

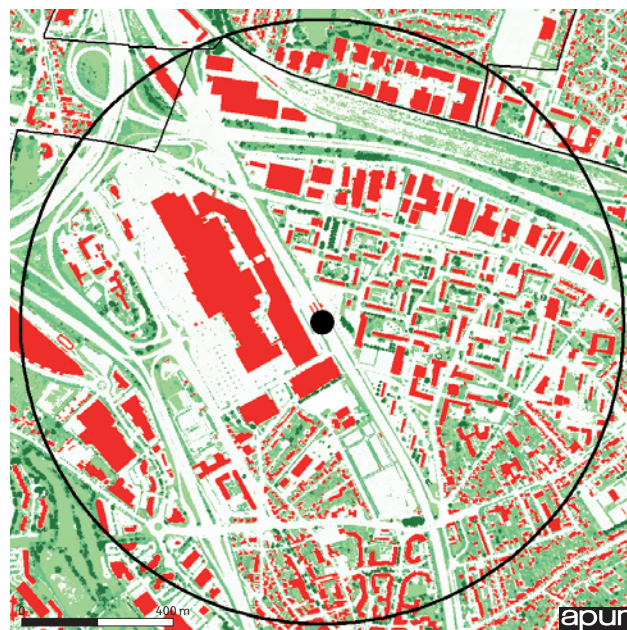
- gare
- périmètre 800m

Les hauteurs de la végétation en mètres

- moins de 1 m
- de 1 à 10 m
- plus de 10 m

bâtiments

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Hauteurs de la végétation dans le domaine public et les espaces privés

- gare
- périmètre 800m

Espaces privés

Hauteurs de la végétation

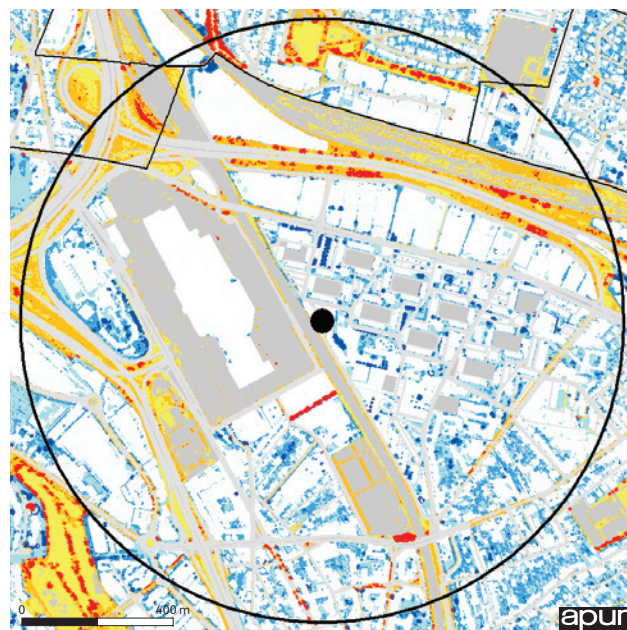
- moins de 1 m
- de 1 à 10 m
- plus de 10 m

Domaine public

Hauteurs de la végétation dans les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics :

- moins de 1 m
- de 1 à 10 m
- plus de 10 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier

Les relevés thermographiques d'été mettent en évidence des îlots de chaleur sur de vastes secteurs du quartier, comme l'emprise du centre commercial Rosny 2 et son parking, les zones d'activités économiques Marcel Dassault à Bondy, Joseph et Étienne Montgolfier et le Parc Nanteuil à Rosny, les infrastructures jouant également une part non négligeable dans la génération de ces îlots de chaleur. À l'inverse, certaines zones végétalisées, à l'image des cœurs d'îlots de la résidence du Bois-Perrier ou de la résidence Jean Mermoz, jouent un rôle de régulateur thermique pour le quartier. Des relevés thermographiques d'hiver montrent de leur côté les déperditions de chaleur importantes de certains bâtiments mal isolés, principalement ceux des zones d'activités Joseph et Étienne Montgolfier et du Parc Nanteuil, ainsi que le centre commercial Rosny 2.

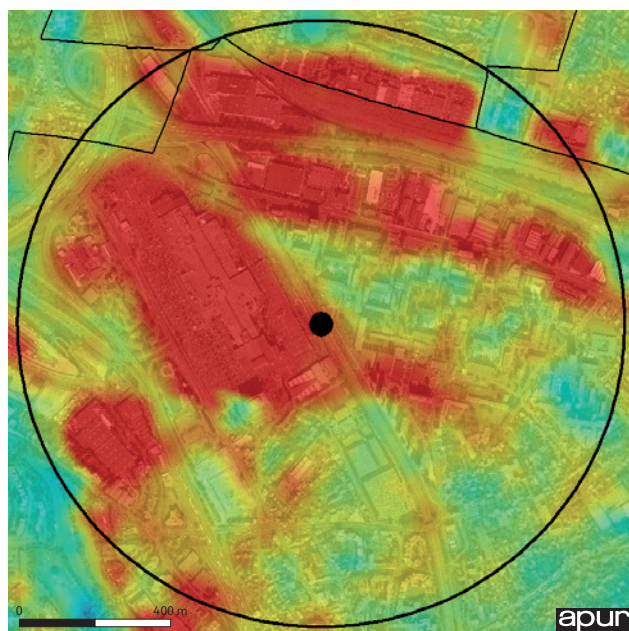
Les cartes suivantes représentent les potentiels de divers types d'énergies renouvelables ou de ressources énergétiques mutualisables permettant d'entamer une première réflexion vers des stratégies participant à la transition énergétique du quartier. À noter que ce travail n'est pas exhaustif et que d'autres technologies non cartographiées ici peuvent s'avérer pertinentes à étudier.

Le cadastre solaire présenté ici dans un rayon de 400 m permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. Les bâtiments possédant une vaste toiture plate ou bien orientée présentent un potentiel non négligeable pour de telles installations : c'est ainsi le cas pour nombre de bâtiments dans le quartier, du centre commercial Rosny 2 à ceux de la zone d'activités Joseph et Étienne Montgolfier, en passant par les immeubles de logements

Thermographie d'été
(température au sol,
le 20/08/10 à 10h30)

38 °C 25 °C 15 °C

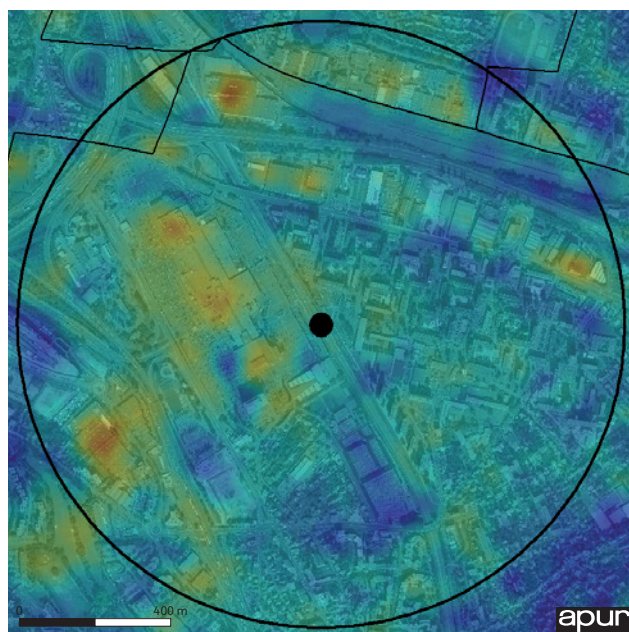
Source : LANDSAT - 2010



Thermographie d'hiver
(température au sol,
le 14/01/12 à 10h00)

9 °C 2 °C -5 °C

Source : LANDSAT - 2012



des résidences du Bois-Perrier. De même, les toitures des constructions de plus petite échelle, comme les pavillons présents au sud-est du quartier de gare, peuvent parfois présenter un ratio intéressant en termes de rendement, compte tenu de leur exposition et de leurs besoins. Le quartier devrait être en partie couvert par un réseau de chaleur, à l'horizon 2016. Actuellement en construction par Cofély Réseaux, l'unité de géothermie se situera à côté du centre commercial Domus et le réseau s'étendra sur une grande partie de la commune de Rosny-sous-Bois, pour desservir des opérations récentes ou à venir comme la ZAC Coteaux Beauclair, les Portes de Rosny ou la ZAC Grand Pré.

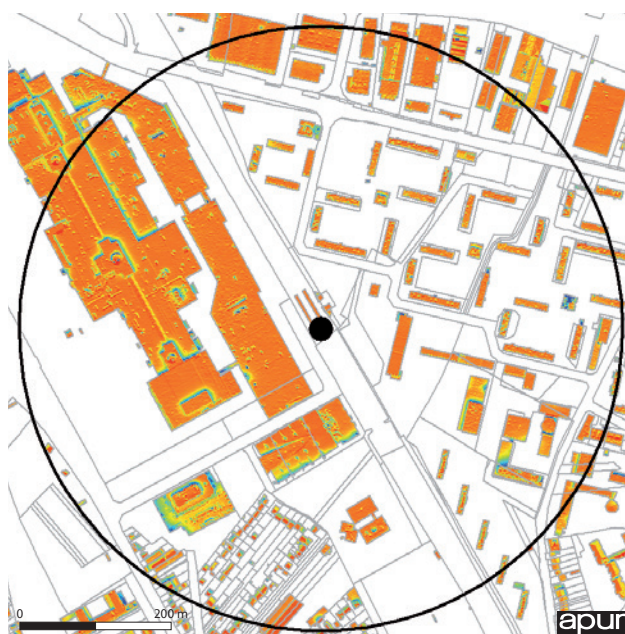
En parallèle, le développement de la géothermie de surface pourrait être envisageable pour des parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été. Dans le quartier, les parcelles identifiées ne sont pas très nombreuses et concernent principalement les parcelles accueillant des pavillons, dans la moitié sud du quartier. Plus nombreux, des ensembles de logements collectifs du quartier parmi lesquels les résidences du Bois-Perrier ou des Marnaudes, le Grand Pré, les opérations plus récentes au sud du quartier et du boulevard Gabriel Péri à Rosny-sous-Bois, de même que la Sablière à Villemomble, sont également identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %. Il conviendrait également d'étudier la mise en place de dispositifs de valorisation de la chaleur générée les centres commerciaux Rosny 2 et Domus.

Cadastre solaire dans un rayon de 400m

Taux d'ensoleillement en Kwh/an
1 200 0



Source : Apur, MNE 2012, © InterAtlas



Synthèse des potentiels de développement des ENR et des réseaux de chaleur

- gare
- périmètre 800 m
- parcelles potentiellement éligibles à la récupération de chaleur sur eaux usées
- parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)
- valorisation potentielle de ressources fatales (centres commerciaux, data centers)
- faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur eaux usées du réseau SIAAP (300 m)
- réseaux de chaleur
- bâtiments à moins de 200 m d'un réseau de chaleur
- logements individuels
- autres bâtiments
- espaces verts

Sources : Apur d'après Insee Recensement 2010, DGFIP 2011, SIAAP 2012, BRGM/CPCU 2013



4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

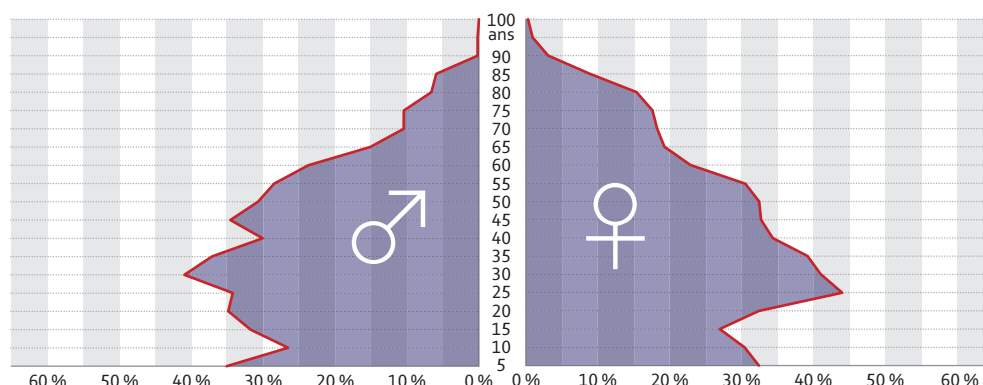
4.1. Un quartier de 12 000 habitants

Contrairement aux autres quartiers du nord de la ligne 15 est, Rosny Bois Perrier est un quartier qui présente des caractéristiques plus proches de la petite couronne que de la Seine-Saint-Denis. La croissance démographique y a été modérée : + 6,3 entre 1999 et 2010. Il regroupe actuellement un peu plus de 12 000 habitants. Dans ce quartier de gare, les jeunes de moins de 18 ans représentent un quart de la population. La part des employés et des ouvriers parmi les actifs du quartier dépasse 53,9 %, soit près de 5 points de moins qu'en Seine-Saint-Denis. Les cadres ne

	Rosny Bois Perrier	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis	Paris	Petite couronne
Nombre d'habitants	12 188	43 978	1 547 139	2 173 491	4 426 512
Évolution de la population 1999-2011	+ 6,3 %	+ 5,5 %	+ 10,1 %	+ 5,6 %	+ 9,5 %
Part des moins de 18 ans	25,7 %	25,4 %	27,5 %	18,9 %	25,1 %
Part des plus de 65 ans	12,6 %	11,4 %	10,6 %	14,8 %	12,2 %
Nombre de salariés	6 373	13 120	546 135	1 679 557	2 028 148
Cadres	14,6 %	16,1 %	13,0 %	43,0 %	24,5 %
Employés et ouvriers	53,5 %	51,4 %	58,5 %	28,6 %	45,6 %
Taux d'emploi	0,90	0,63	0,75	1,36	0,91
Ménages à bas revenus	19,9 %	20,6 %	28,3 %	18,3 %	19,7 %
Chômage	12,9 %	13,0 %	16,8 %	11,0 %	12,5 %

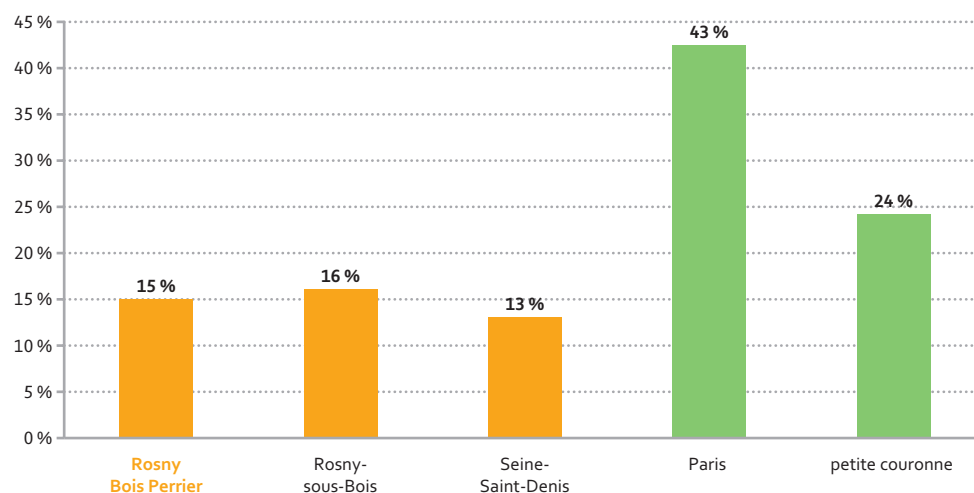
Sources : Insee Recensement 2011, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

Pyramide des âges dans le quartier de gare Rosny Bois Perrier (pour 1 000 habitants)



Source : Insee Recensement 2011

Part des cadres dans la population active



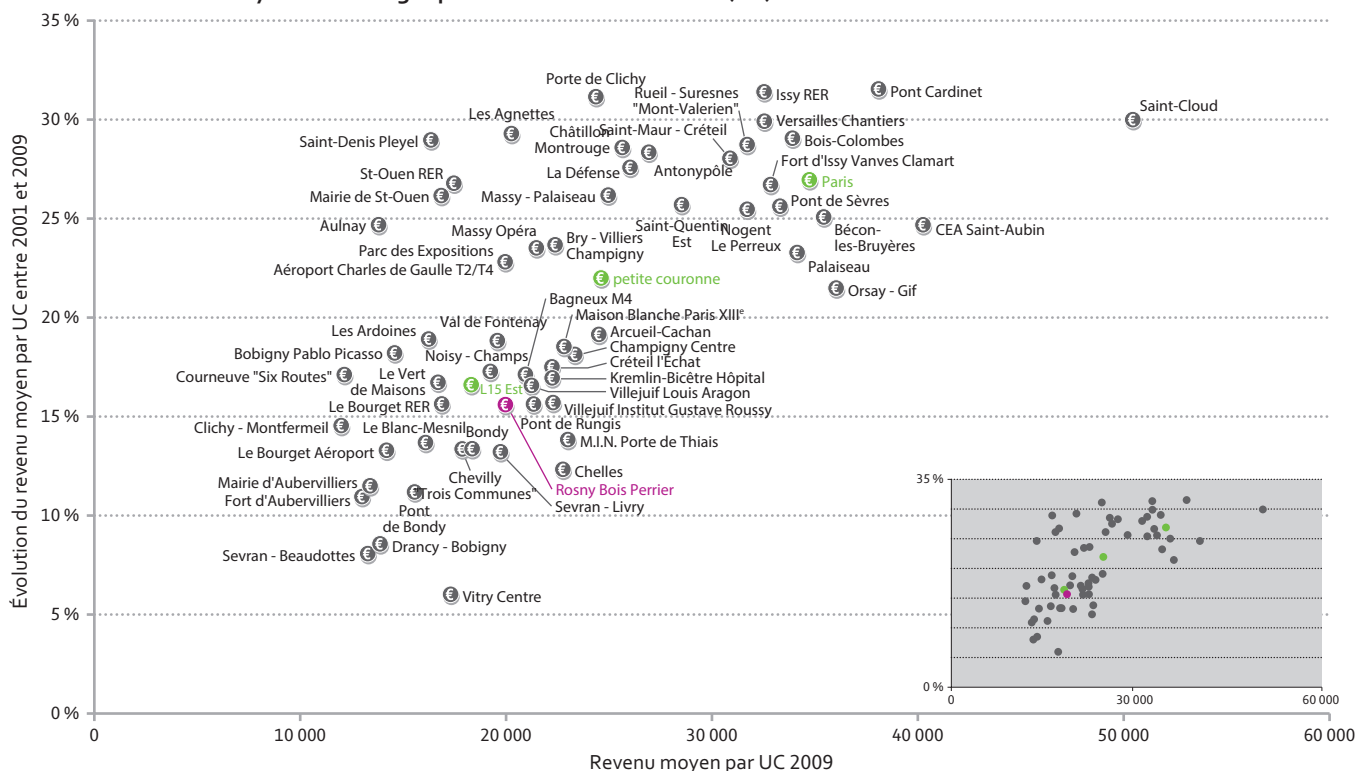
Source : Insee Recensement 2011

représentent que 13,9 % des actifs. 13 % des actifs du quartier sont actuellement au chômage, soit un niveau sensiblement identique que la moyenne de petite couronne et plus faible que dans le reste du département.

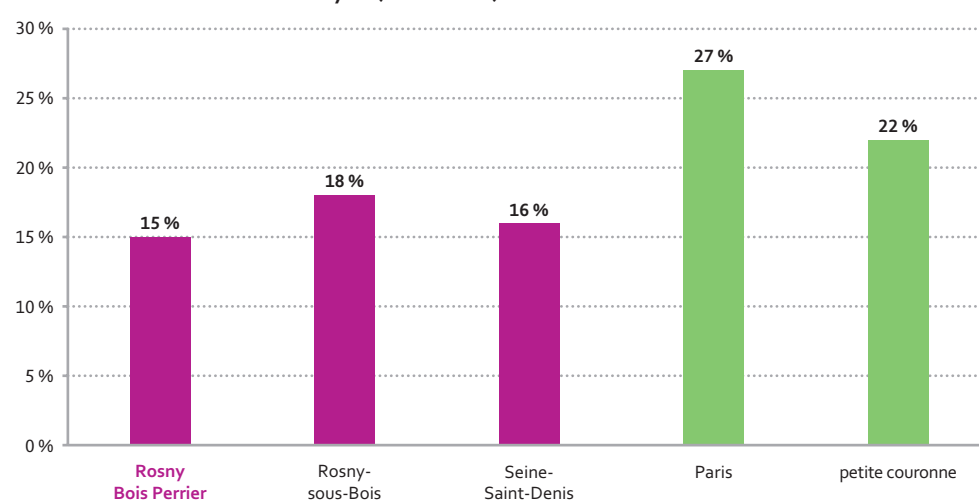
4.2. Des ménages aux revenus modestes mais en progression

Par comparaison avec les autres quartiers de gare de la ligne 15 Est, Rosny Bois Perrier regroupe des ménages aux revenus modestes (environ 20 000 € par an par unité de consommation), mais en progression de 15 % entre 2001 et 2009. Si l'on considère l'ensemble des 68 quartiers de gare du RGPE, ce niveau de revenus place Rosny Bois Perrier parmi les quartiers les plus modestes, en dessous de la moyenne de la petite couronne. 20 % des ménages qui résident dans ce quartier sont pauvres et vivent sous le seuil de bas revenus, ce qui revient à dire qu'ils disposent de moins de 940 € par mois et par UC.

Évolution du revenu moyen des ménages par unité de consommation (UC) entre 2001 et 2009



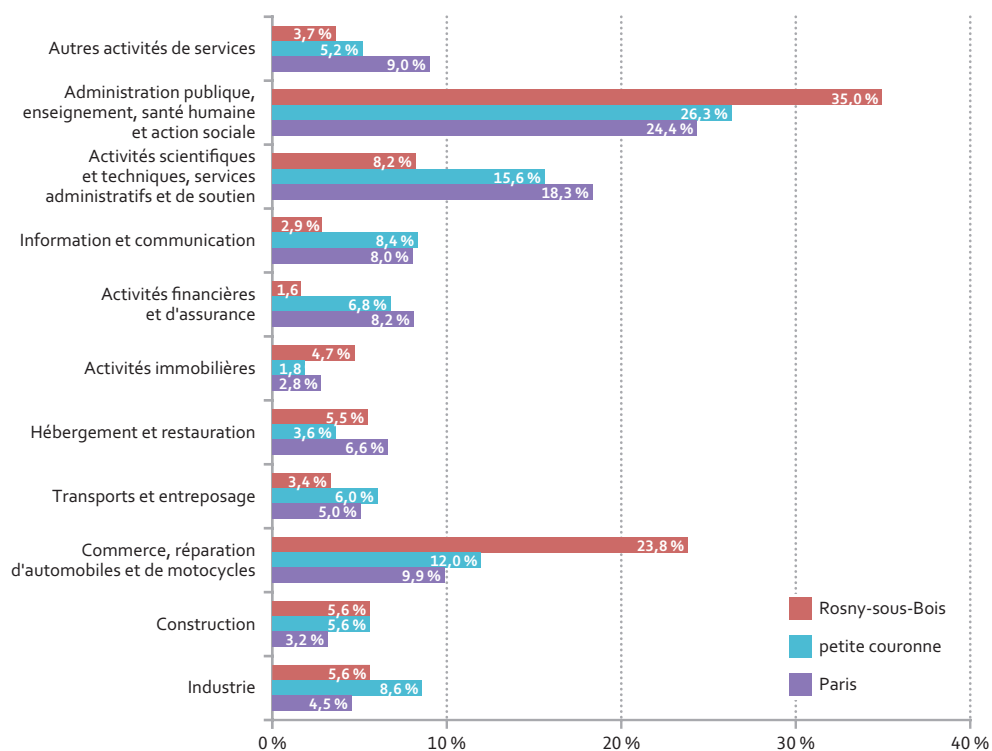
Évolution du revenu annuel moyen (2001-2009)



4.3. Un poids important du commerce dans les emplois de Rosny-sous-Bois

À Rosny-sous-Bois, commune de rattachement de la gare RGPE de Rosny Bois Perrier, une majorité des emplois offerts appartiennent au secteur de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (35 %). Le secteur du commerce occupe néanmoins un quart des actifs travaillant dans la commune de Rosny-sous-Bois (24 %), une proportion remarquable comparée à celle observée à l'échelle de la petite couronne (12 %). Cette dernière catégorie d'emplois est pertinente au regard du quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier, puisqu'il accueille justement de nombreux commerces, à Rosny 2 d'une part et du côté de Domus d'autre part. À noter également que le quartier présente dans son périmètre une zone d'activités économiques, le « Parc Montgolfier » et des emplois liés notamment à la logistique.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire de la commune de Rosny-sous-Bois

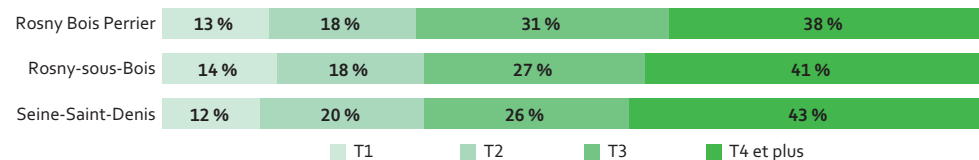


Source : Insee Recensement 2011

4.4. Une prédominance de logements collectifs et une moitié de propriétaires occupant

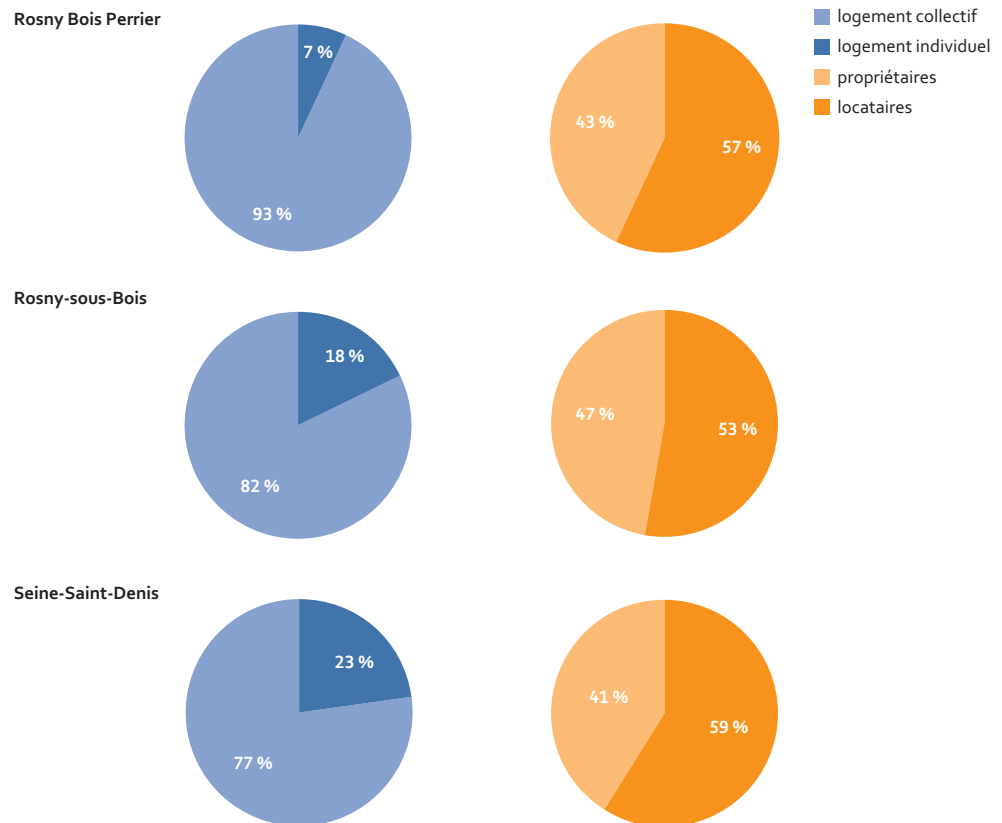
Parmi les 6 200 logements qui se trouvent dans le périmètre du quartier de gare de Rosny Bois Perrier, les logements individuels sont peu nombreux (7 % contre 18 % dans la commune de Rosny-sous-Bois ou 23 % en Seine-Saint-Denis). Comme dans la commune de Rosny, le parc de logements du quartier se distingue de celui des communes avoisinantes par une répartition équilibrée entre petits, moyens et grands logements, ainsi que par le poids important des ménages qui sont propriétaires de leur logement (43 %). Enfin, un quart des logements du quartier de gare fait partie du parc social.

Répartition des types de logements



Sources : DRIEA, DGFIP (au 01/01/2011)

Répartition entre logement individuel/collectif et selon le statut d'occupation

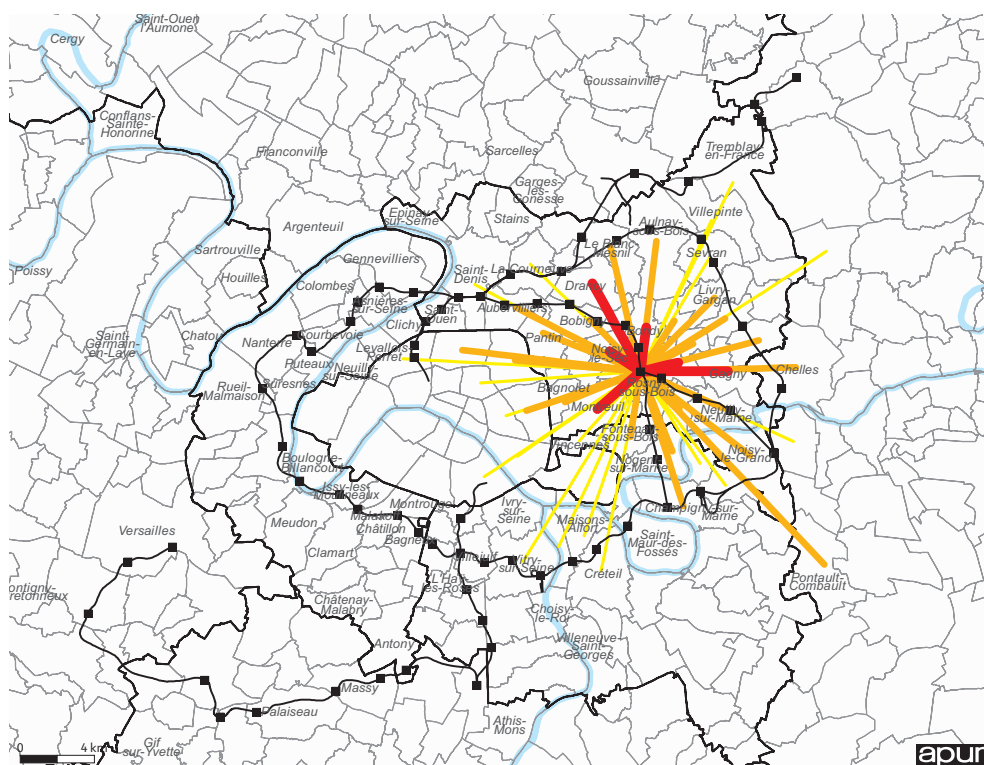
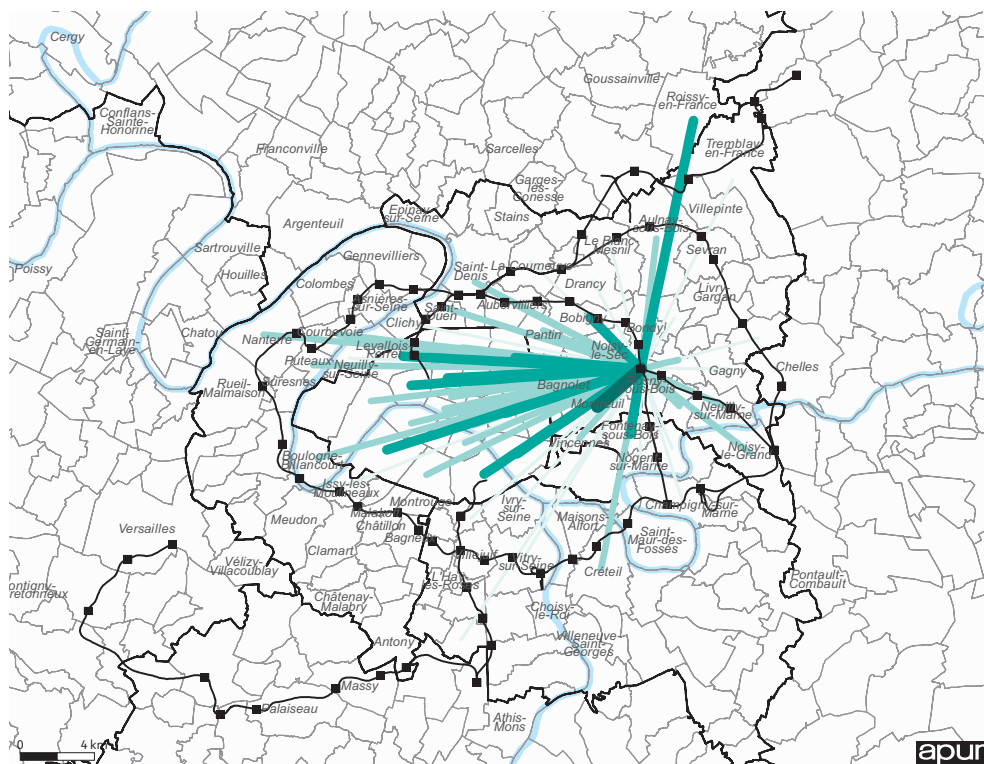


Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

5. La mobilité et les espaces publics

5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers la Seine-Saint-Denis et Paris

Moins d'un quart des actifs habitant la commune de Rosny-sous-Bois y travaillent également. La plupart des actifs rosnéens travaillent à Paris ou dans des communes limitrophes de Rosny-sous-Bois, comme Montreuil ou Fontenay-sous-Bois, ou bien encore dans le bassin d'emplois de Roissy. Les emplois de la commune attirent quant à elle des actifs provenant de communes de Seine-Saint-Denis en grande majorité, tout particulièrement de Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec, Drancy, Gagny et Villemomble.



4 389 actifs travaillent dans leur commune de résidence, à Rosny-sous-Bois. Ils représentent **23,7 %** de la population active et ne sont pas représentés sur les cartes.

5.2. Une accessibilité métropolitaine améliorée par un réseau lourd étoffé au départ de Rosny Bois Perrier

Le quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier est aujourd'hui desservi par le RER E, permettant ainsi de se rendre via un trajet de 45 minutes en transports en commun dans de nombreux territoires de la métropole. Cela inclut par exemple l'ensemble de Paris, la Défense, Créteil ou Roissy. À l'horizon 2030, la gare de Rosny Bois Perrier accueillera de nouvelles lignes de métro : la ligne 15 est (2025), la ligne 11 depuis Paris (2022) et l'extension de cette dernière vers Noisy-Champs (2025). Cette amélioration de l'offre de transports en commun lourds au départ de Rosny Bois Perrier devrait permettre d'accéder en 45 minutes à un territoire plus vaste encore (+71 %), incluant des pôles comme celui d'Orly et du nord du Val-de-Marne, mais aussi de décharger certaines lignes et gares (RER E et la gare du Nord à Paris) en proposant des alternatives de parcours et de moyens de transports pour les usagers, ainsi qu'une amélioration des fréquences de desserte.

Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun

- RGPE
- autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
- gare de départ

Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

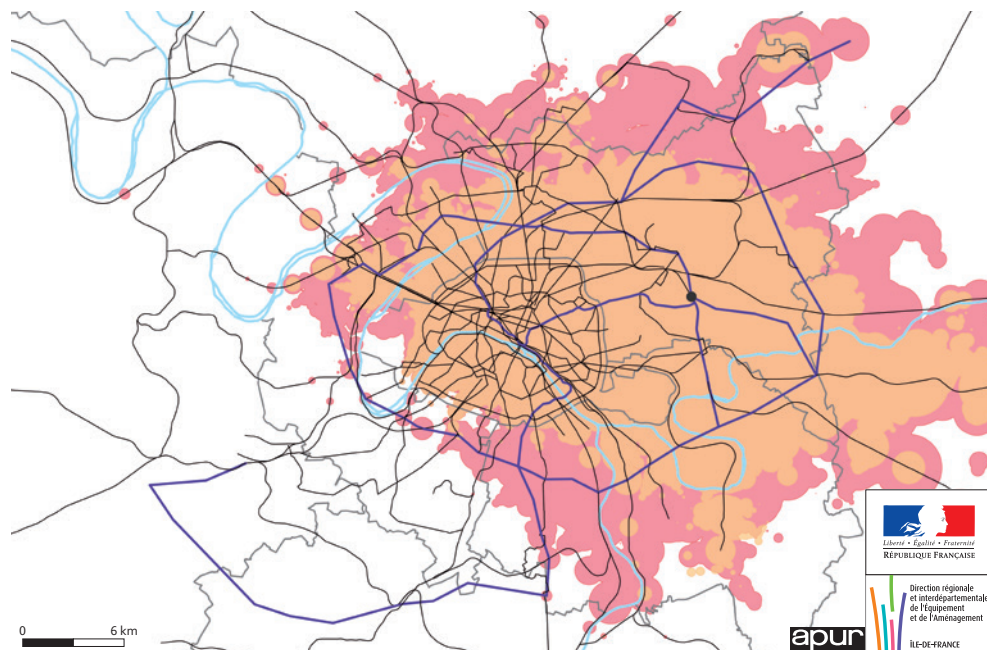
- 2013
- horizon 2030

Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5 km/h). L'isochrone est déterminé à partir de la principale station de transport en commun (RER, métro, Tram ou bus) la plus proche de la future gare. Les projections d'emplois accessibles en 2030 tiennent compte à la fois de l'amélioration de l'accessibilité des territoires et de la croissance projetée de l'emploi.

Sources : DRIEA, SCEP 2013

Évolution de l'accessibilité depuis la gare Rosny Bois Perrier pour un trajet de 45 minutes en transports en commun :

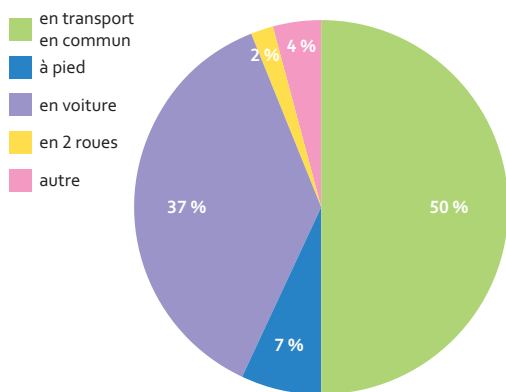
Territoire : + 71 %
Emplois : + 29 %



5.3. La moitié des actifs du quartier utilisent les transports en commun

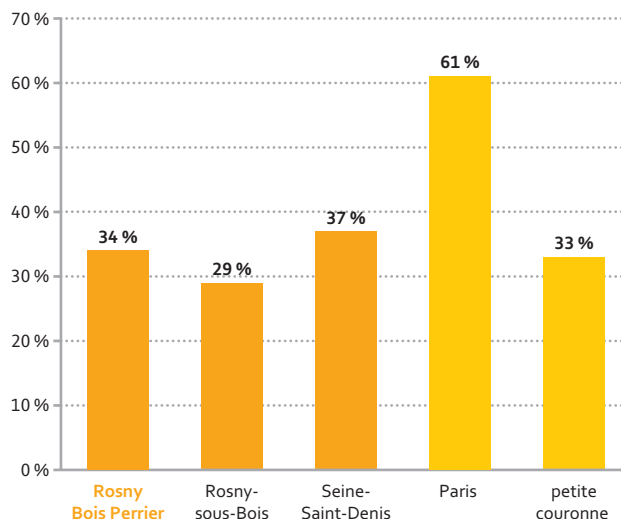
En lien avec la présence d'une gare du RER E, les actifs du quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier utilisent déjà pour la moitié d'entre eux les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, tandis que 37 % préfèrent prendre leur voiture. Le taux de ménages sans voiture dans le quartier (34 %) est d'ailleurs comparable à celui observé en petite couronne (33 %), bien qu'il soit plus faible que sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis.

Modes de déplacement domicile-travail



Source : Insee Recensement 2011

Part des ménages sans voiture

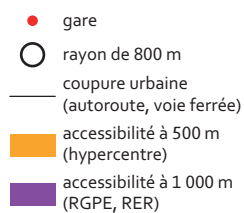


Source : Insee Recensement 2011

5.4. Un quartier enclavé par les infrastructures routières et ferroviaires

Le quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier apparaît marqué par de grandes coupures urbaines occasionnées par les infrastructures routières et ferroviaires qui en affectent son accessibilité piétonne. En effet, si l'on s'en tient à l'espace limité par ces grandes infrastructures, l'ensemble de ce territoire est accessible via un parcours à pied de 1 000 m maximum ensuivant la trame viaire existante. Le caractère biface de l'actuelle gare du RER permet de rejoindre facilement la moitié du quartier dans laquelle se trouve le centre commercial Rosny 2, ainsi que celle, plus résidentielle, du Bois Perrier et des Marnaudes. Le lien interquartier entre Bois Perrier et Rosny 2 devra toutefois être reconstitué avec l'aménagement de la nouvelle gare. Qualitativement néanmoins, la marchabilité aux abords du centre commercial de Rosny 2 ne semble pas considérée, et la priorité est plutôt donnée à la circulation automobile. La plus grande limitation en termes d'accessibilité piétonne reste toutefois les autoroutes et voies ferrées, en particulier l'A86 à l'ouest, qui empêche d'atteindre assez directement le secteur des Coteaux Beauclair, le parc Nanteuil et le centre commercial

Accessibilité piétonne, rayon de 800 m



Source : Apur 2015



Note de lecture :

Accessibilité piétonne à 500 m :
Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 5 minutes environ depuis la gare du Grand Paris

Accessibilité piétonne à 1 000 m :
Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 15 minutes

Domus. L'échangeur de l'A86 et de l'A3 au nord-ouest limite également l'accès au Londeau, bien qu'il se situe juste en dehors du périmètre des 800 m. Enfin au nord, au-delà du Parc d'activités économiques Montgolfier, le diffuseur de l'A3 et le faisceau ferré coupe complètement l'accès au quartier de la Mare à la Veuve à Bondy.

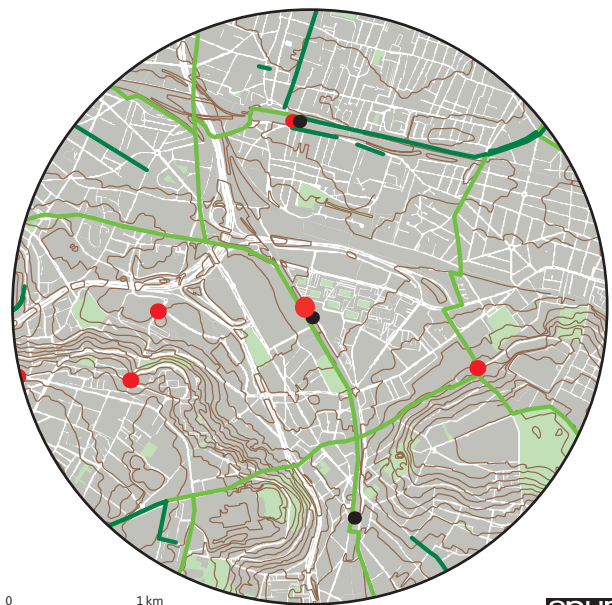
Dans les 2 km autour de la future gare, le réseau cyclable est quasi absent. Il n'y pas de pistes cyclables aux abords de la gare qui pourraient permettre un rabattement à vélo vers la gare de Rosny Bois Perrier. Le quartier est marqué par un fort enclavement lié aux infrastructures et un relief peu propice à la pratique du vélo, en particulier, au niveau de la Boissière au sud-ouest et des coteaux d'Avron au sud-est.

En matière de réseau de bus, le rayon de 2 km autour de la future gare RGPE de Bois Perrier montre un réseau de bus structuré pour permettre un rabattement sur l'actuelle gare du RER E via par exemple le boulevard Alsace-Lorraine depuis l'est ou la rue Jean de Mailly depuis le sud et le centre-ville de Rosny-sous-Bois. Le réseau de bus apparaît aussi jouer un rôle de connexion nord-sud plus locale en complémentarité de la grande desserte du RER E, sur l'avenue du Général de Gaulle jusqu'à la gare RER de Rosny-sous-Bois, puis plus au sud sur la rue du Quatrième Zouave vers Montreuil.

Réseau cyclable existant et les projets inscrits au SDIC, rayon de 2 km

- aménagement cyclable existant
- aménagement cyclable inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)
- station de vélo en libre-service existante (Vélib', Cristolib')
- gare existante (RER, métro)
- gare en projet (RER, métro, Grand Paris)

Sources : Apur, Vélib', Cristolib', CG 93 2013

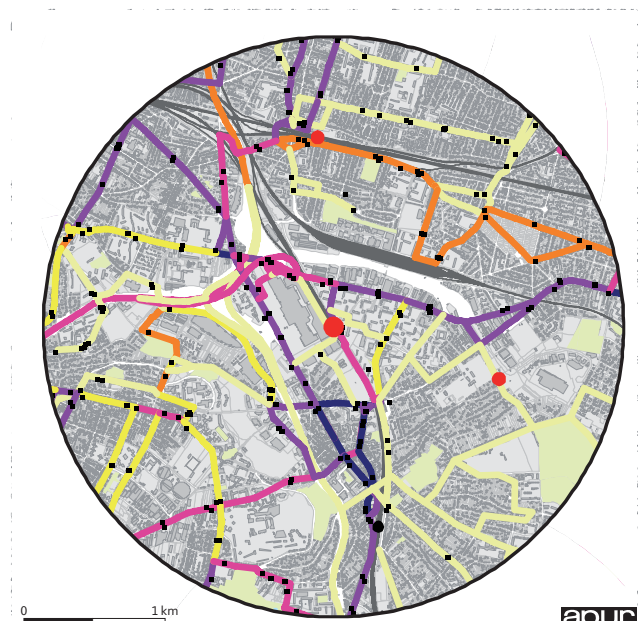


apur

Réseau de bus, à l'heure de pointe (7-9h), rayon de 2 km

- 1 à 4 bus/heure/sens
- 4 à 6 bus/heure/sens
- 6 à 10 bus/heure/sens
- 10 à 20 bus/heure/sens
- 20 à 40 bus/heure/sens
- plus de 40 bus/heure/sens
- gares RGPE
- Transilien, RER et métro
- arrêt bus

Source : STIF 2012



apur

6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir

6.1. Un rythme de construction de logements soutenu de 2008 à 2011

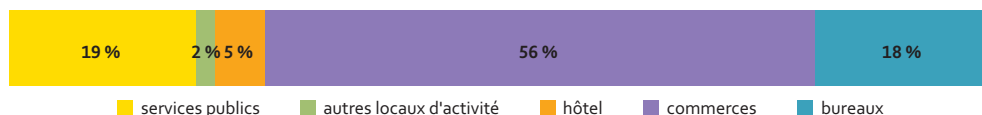
Le rythme de construction dans le quartier de Rosny Bois Perrier reflète la dynamique à l'œuvre dans la commune de Rosny-sous-Bois : le nombre de logements autorisés s'est accéléré entre 2008 et 2011. Avec une moyenne annuelle de 135 logements autorisés de 2000 à 2013, le quartier de Rosny Bois Perrier participe de l'effort métropolitain de construction de logements. Les surfaces d'activités autorisées à la construction entre 2000 et 2013 sont moins importantes que celles consacrées au logement (81 900 m² de surface d'activités contre 119 900 m² de surface de logement). Plus de la moitié des surfaces d'activités créées sont des surfaces commerciales (56 %), puis viennent les services publics (19 %) et les nouveaux bureaux (18 %).

Construction (2000-2013)	Rosny Bois Perrier	Rosny-sous-Bois
Surface de logements autorisés (m ²)	119 858	305 431
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2013	135	329
dont nombre moyen annuel de logements autorisés de 2006 à 2013	194	439
Taux de construction	39 %	27 %
Surface de locaux d'activité (m ²)	81 431	207 653

Sources : DRIEA, SITADEL 2015

Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2013 et le nombre de résidences principales en 2013.

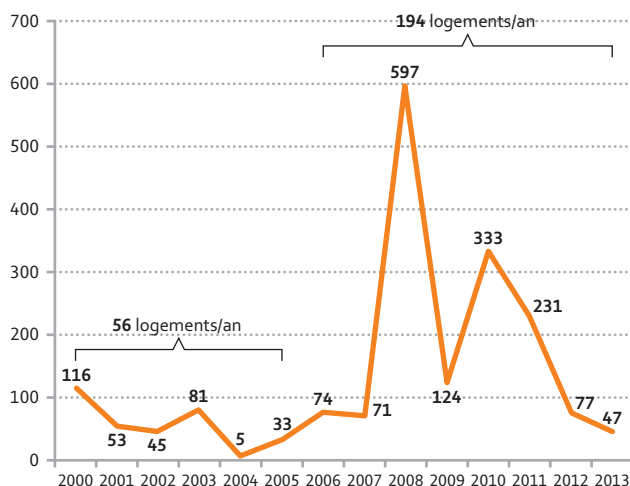
Types de locaux d'activités construits dans le quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier (2000-2013)



Source : DRIEA, SITADEL 2015

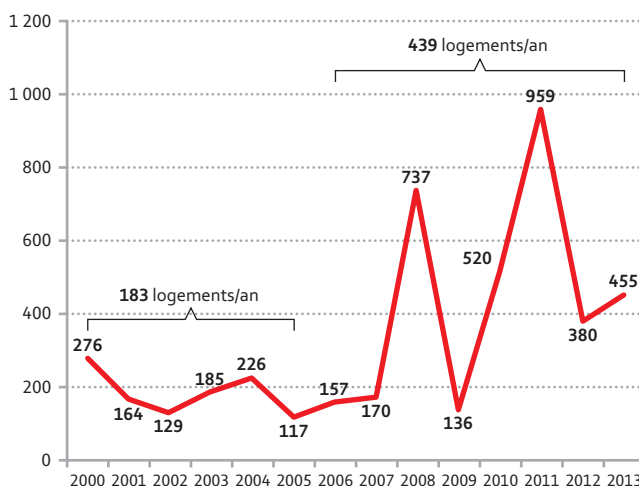
Évolution du nombre de logements autorisés

Quartier de gare RGPE de Rosny Bois Perrier



Source : DRIEA, SITADEL 2015

Commune de Rosny-sous-Bois



Source : DRIEA, SITADEL 2015

Note de lecture : Le nombre important de logements autorisés en 2008 correspond à la livraison de la ZAC Portes de Rosny.

6.2. Des localisations différentes pour les nouvelles surfaces de logement et d'activités

Les cartes des permis autorisant la création de nouvelles surfaces de logement et d'activités montrent des logiques de localisations différentes entre zones de développement résidentiel et de développement économique. Les permis autorisant la création de surfaces de logements sont tous concentrés au sud du quartier, du côté du centre-ville de Rosny et le long de la nationale 302. Les opérations ayant entraîné la création des surfaces d'activités sont quant à elles réparties dans tout le quartier. Elles concernent aussi des surfaces plus importantes.

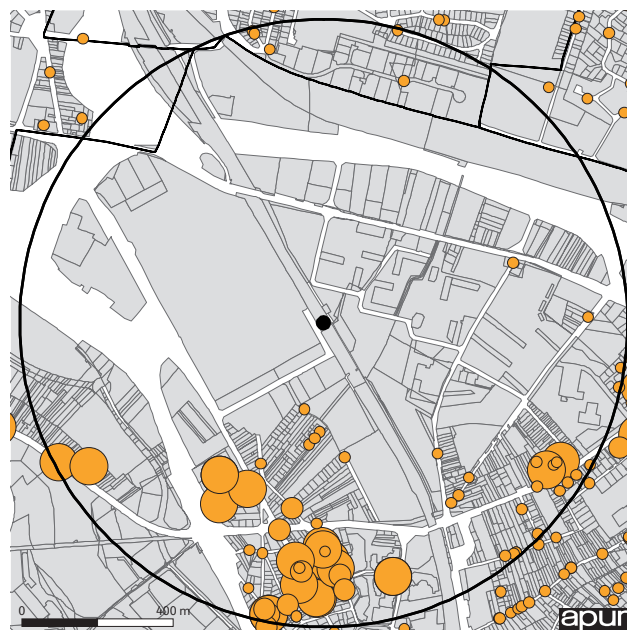
Logements autorisés (2000-2013)

- gare
- périmètre 800m

m² de logements autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2015



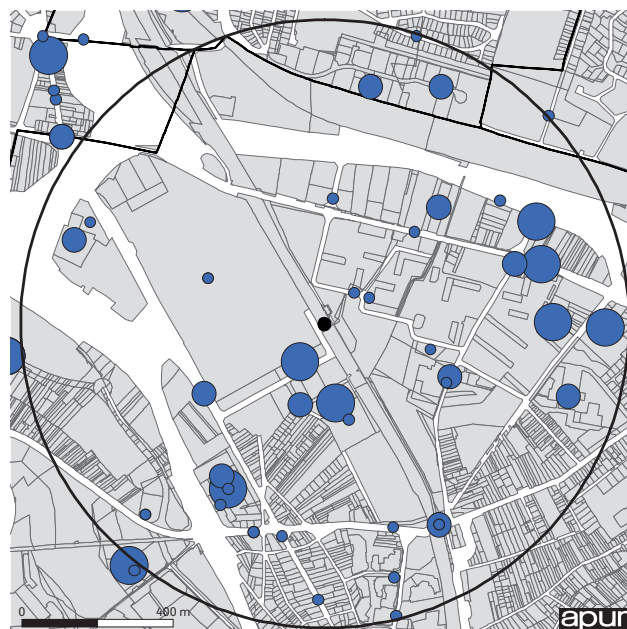
Locaux d'activité autorisés (2000-2013)

- gare
- périmètre 800m

m² de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

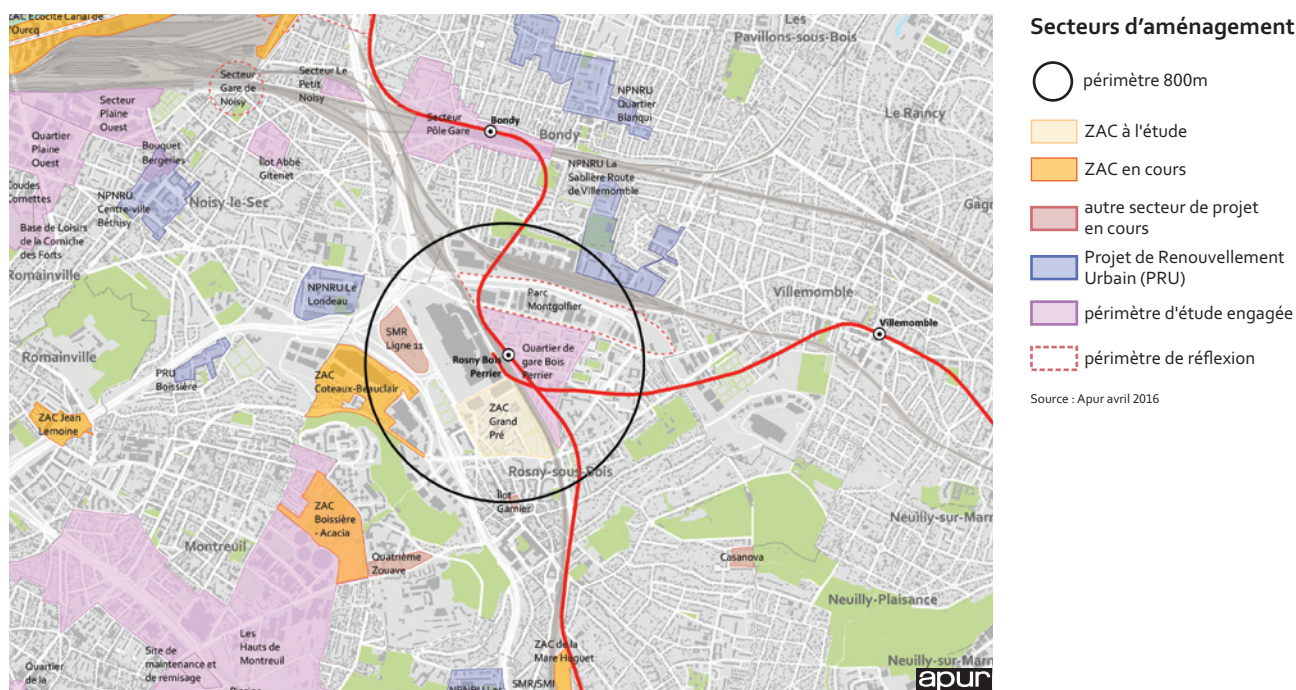
Sources : DRIEA, SITADEL 2015



6.3. L'arrivée de deux nouvelles gares conforte une dynamique de projet amorcée dans les années 2000

Au cours des années 2000, le quartier de gare de Rosny Bois-Perrier a connu une dynamique de projets urbains : de nombreux secteurs ont été réaménagés et restructurés, notamment les zones d'activité de Nanteuil à Rosny-sous-Bois et M. Dassault à Bondy. La ZAC des Portes de Rosny, close en 2014, redessine une entrée de ville dense et mixte, associant différents types d'habitat (dont une résidence étudiante et une résidence de tourisme d'affaires), de l'activité tertiaire et commerciale. La Ville de Rosny a également engagé une politique de renouvellement urbain : la Résidence Mermoz a été entièrement réhabilitée et densifiée, tandis que les PRU recouvrant la résidence du Bois Perrier et le quartier des Marnaudes à Bondy sont à l'étude.

Une étude urbaine a été lancée par la Ville de Rosny-sous-Bois, autour du secteur Grand Pré, afin d'engager le renouvellement urbain du quartier en vue de l'arrivée du GPE à l'horizon 2025 et du prolongement de la ligne 11 en 2022. Cette étude prévoit un programme mixte, dont 30% de logements sociaux, afin de dessiner les contours d'un quartier de gare multimodal. Au nord, une



Éléments des opérations d'aménagement

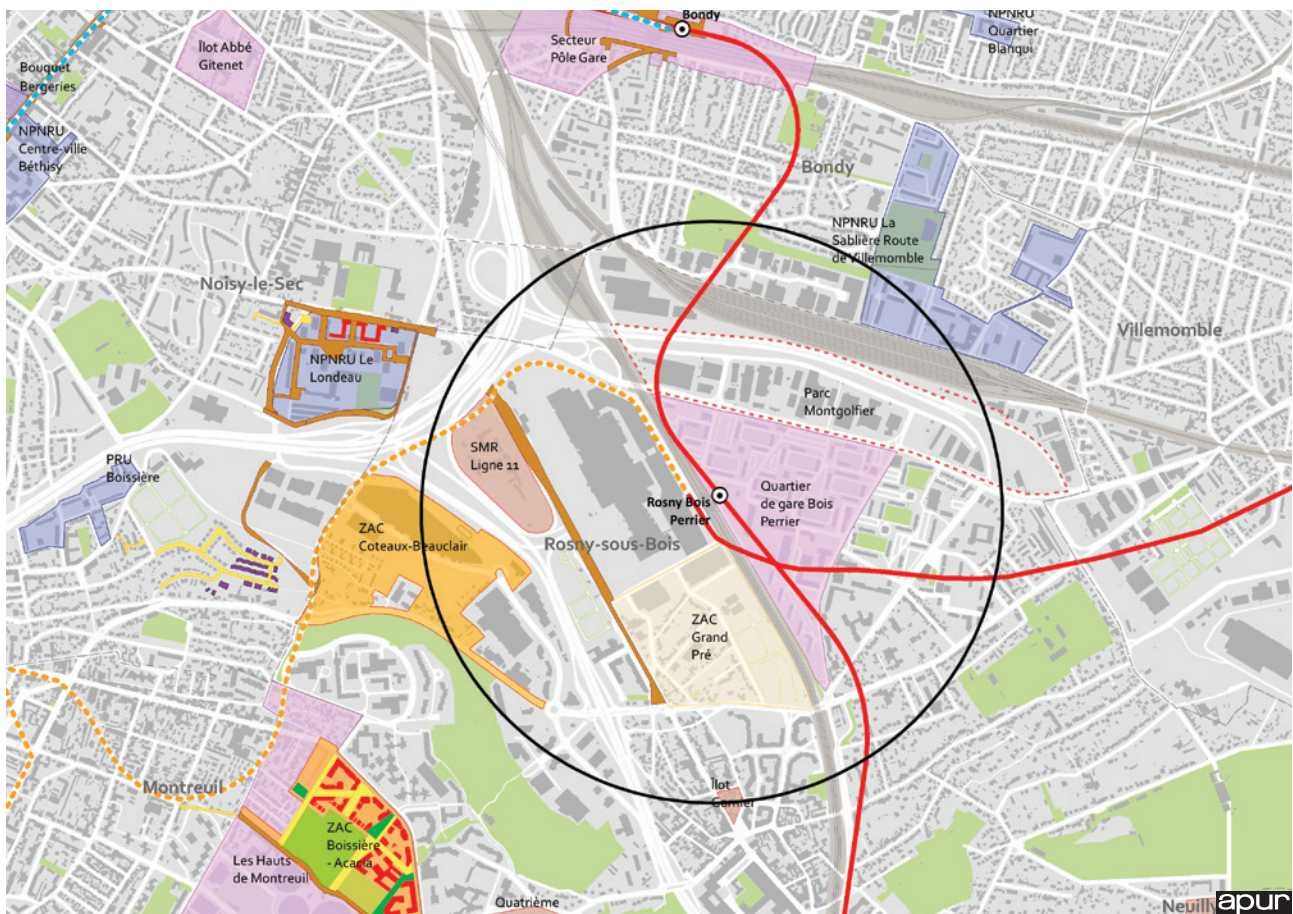
	ZAC Coteaux-Beauclair	ZAC Grand Pré
Commune	Rosny-sous-Bois	Rosny-sous-Bois
Date d'achèvement (prévision)	2025	
Nombre de logements (estimation)	1 300	
Logement (m²)	90 500	Prog. en cours de définition
dont logements sociaux (m²)	27 150	30 %
Bureaux (m²)		
Activités (m²)		
Équipements (m²)	6 000	
Commerces (m²)	6 000	
Surface totale (m²)	108 500	
Maîtrise d'ouvrage/ Aménageur		
Maîtrise d'œuvre/ architecte coordinateur		

Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, novembre 2015

intervention sur le Parc d'activités Montgolfier est envisagée en lien avec la mutation possible d'une partie des emprises autoroutières. Le projet envisage la réalisation d'un boulevard urbain qui desservirait le parc d'activité, et permettrait de réorganiser la zone d'activité.

À l'ouest, entre le Parc Nanteuil et Domus, la ZAC Coteaux-Beauclair (qui regroupe les deux anciennes ZAC Saussaie-Beauclair et Gabriel Péri) correspond à un secteur, en partie en friche, à désenclaver pour créer un quartier de gare mixte autour de la future station Coteaux Beauclair de la ligne 11 du métro.

De plus, aux abords de la gare de Rosny Bois Perrier, Unibail et les copropriétaires privés qui détiennent le centre commercial de Rosny 2 reconstituent les surfaces de parking impactées par l'arrivée de la ligne 11 du métro en créant un nouveau parking en silo sur 3 niveaux. Les futures stations de la ligne 11 et 15 du GPE seront construites en interconnexion avec l'actuelle gare du RER E. Le nouveau bâtiment de gare pour le RER E et la ligne 15 sera situé côté Bois Perrier. La Ligne 11 aura son propre bâtiment côté Rosny 2. Les deux gares seront connectées en souterrain. L'étude sur le pôle gare, qui devrait être lancée au 1^{er} semestre 2016 permettra d'en préciser les accès. Au sud du quartier, des mutations dans le tissu, hors opérations d'aménagement, ont permis de créer un nombre important de logements, notamment le long de l'avenue du Président John Kennedy.



Projets d'aménagement et de transport

○ périmètre 800m

— RGPE : étude

--- RER : étude

— Métro : chantier - étude

— Tramway : chantier - étude

— Tram Express Nord :
chantier - étude

— TCSP, TZen : chantier - étude

— CDG Express

Projets en cours

■ bâti en projet

■ bâti requalifié

■ bâti réalisé

■ création d'espace public

■ requalification
de l'espace public

■ espace vert en projet

■ espace vert privé en projet

■ zone portuaire en projet

Secteur d'aménagement

■ ZAC à l'étude

■ ZAC en cours

■ autre secteur de projet
en cours

■ Projet de Renouvellement
Urbain (PRU)

■ périmètre d'étude

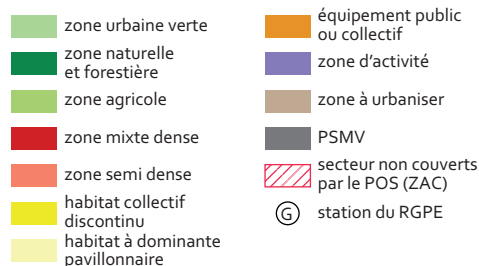
■ périmètre de réflexion

Sources : Apur 2016, Nouveau Grand Paris
(mars 2013), Protocole État Région (février 2011),
Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF
(octobre 2013), STIF

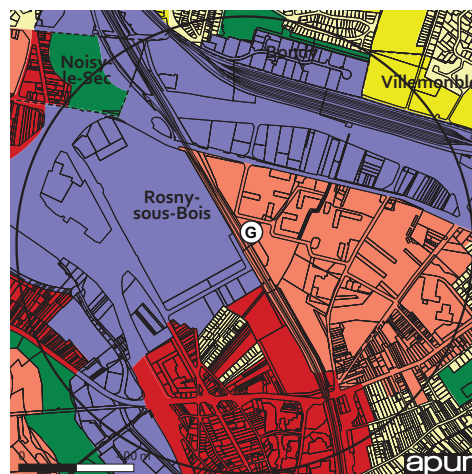
Annexe : Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le quartier de gare de Rosny Bois Perrier se trouve aux confins de 4 communes et dépend de quatre PLU/POS (PLU de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015 ; PLU de Bondy approuvé le 22 septembre 2011, en cours de révision, PLU de Noisy-le-Sec approuvé le 15 novembre 2012, en cours de modification et le POS de Villemomble approuvé le 6 février 1991, avec une prescription de PLU datant de 2005). La plus grande part du quartier se situe à Rosny-sous-Bois. Le quartier est composé de 3 grands zonages aux vocations distinctes : au nord-ouest des zones d'activités, où les hauteurs autorisées sont assez importantes et les emprises au sol non réglementées ; à l'est de la gare une zone d'habitat collectif discontinu où les hauteurs autorisées sont plus limitées ; au sud une zone mixte dense où les emprises au sol ne sont pas réglementées. À noter enfin qu'un périmètre de gel à été défini dans le secteur Grand Pré sur les pavillons et la SADE.

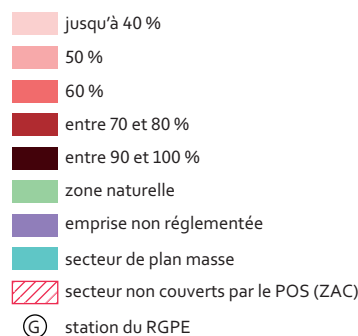
Récolement des zonages des PLU



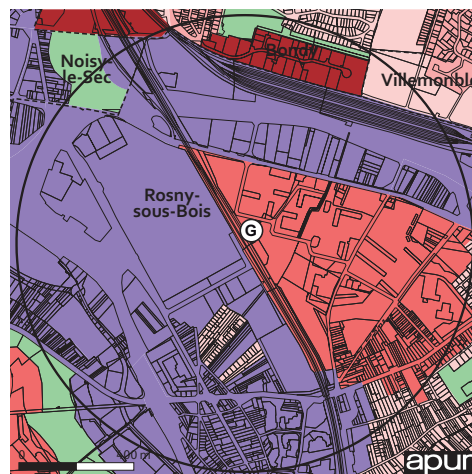
Sources : Apur mars 2016, d'après le PLU de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015, le PLU de Bondy approuvé le 22 septembre 2011, révision du PLU engagée, le PLU de Noisy-le-Sec approuvé le 15 novembre 2012, modification en cours et le POS de Villemomble approuvé le 6 février 1991, prescription de PLU en 2005.



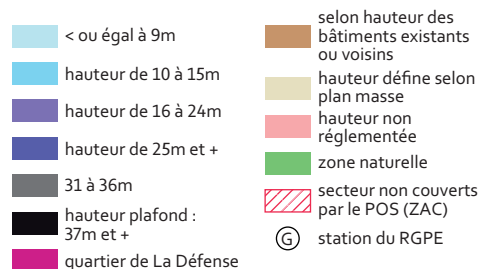
Récolement des emprises au sol des constructions des PLU



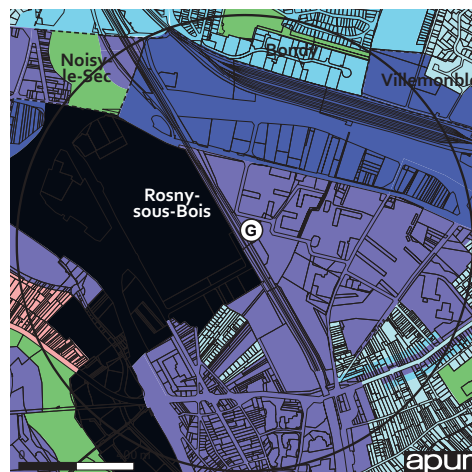
Sources : Apur mars 2016, d'après le PLU de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015, le PLU de Bondy approuvé le 22 septembre 2011, révision du PLU engagée, le PLU de Noisy-le-Sec approuvé le 15 novembre 2012, modification en cours et le POS de Villemomble approuvé le 6 février 1991, prescription de PLU en 2005.



Récolement des hauteurs maximales des PLU



Sources : Apur mars 2016, d'après le PLU de Rosny-sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015, le PLU de Bondy approuvé le 22 septembre 2011, révision du PLU engagée, le PLU de Noisy-le-Sec approuvé le 15 novembre 2012, modification en cours et le POS de Villemomble approuvé le 6 février 1991, prescription de PLU en 2005.



	Définition	Source
1 – Densités		
Densité de population	Nb. d'hab./hectare	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Densité d'emploi salarié	Nb. d'emplois salariés privés/hectare	CLAP 2009
Densité humaine	Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare	Insee, recensement 2011, CLAP 2009
Taux d'emploi	Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidents	Insee, recensement 2011, CLAP 2009
3 – Cadre urbain et paysager		
Hauteur du bâti	Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation	Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés	Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Récupération de chaleur sur eaux usées	Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs)	DGFip 2011
Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)	Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100 m ² pour chauffer 100 m ²	DGFip 2011
Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP	Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30 m de profondeur - diamètre minimal de 1 800 mm	SIAAP 2012
« Buffer SIAAP »	Zones situées à moins de 200 m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique	SIAAP 2012
4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions		
Population	Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009	Insee Recensement 2011
Pyramides des âges	Par groupe d'âge quinquennal	Insee Recensement 2011
Structure de la population active	Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs)	Insee Recensement 2011
Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009	Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans	Insee, RFL 2009
Bas revenus	Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Type de logements	Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Taille des logements	Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle	DGFIP, au 01/01/2011
Époque de construction des logements	Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus	DGFIP, au 01/01/2011
Logement social	Part des logements HLM dans le total des résidences principales	Insee, recensement 2011
5 – Mobilité et espaces publics		
Déplacements domicile-travail	Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche à pied)	Insee, recensement 2011
Ménages non motorisés	Nb. de ménages sans aucune voiture	Insee, recensements 2010, 1999
Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes	Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030	DRIEA/SCEP 2013
Accessibilité piétonne à 500 m	Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris	Apur
Accessibilité piétonne à 1 000 m	Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes	Apur
Réseau de bus	Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage	STIF
6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains		
Construction	Surface en m ² et nb de logements — permis autorisés	SITADEL 2015
Projets à l'étude, engagés	Périmètre de projets, ZAC, de réflexion	Aménageurs, collectivités, Apur 2013

Liste des Sigles

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
ASL	Association Syndicale Libre
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CDT	Contrat de développement territorial
CG	Conseil Général
CHU	Centre Hospitalier Universitaire
CLAP	Connaissance Locale de l'Appareil Productif — Données statistiques sur le tissu économique produites par l'Insee
CSP	Catégorie socio-professionnelle
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
ENR	Énergies Renouvelables
HLM	Habitat à loyer modéré (dénomination générique des logements sociaux dans le recensement)
IRIS	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique — Découpage statistique propre à l'Insee
PLH	Programme local de l'habitat
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
RD	Route départementale
RGPE	Réseau Grand Paris Express
SDIC	Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SGP	Société du Grand Paris
SMR	Site de maintenance et de remisage
STIF	Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TC	Transport en commun
TCSP	Transport en commun en site propre
UC	Unité de consommation
VP	Voiture particulière
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUP	Zone à urbaniser en priorité

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare de Rosny Bois Perrier — Ligne 15 est

L'observatoire des quartiers de gare est né de la volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse des quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil doit permettre d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares.

La mise en œuvre de l'observatoire est le résultat d'échanges entre la Société du Grand Paris, la DRIEA Ile-de-France, l'Apur et les collectivités locales concernées par l'arrivée prochaine d'une gare. En 2013 un travail de préfiguration a consisté à établir une sélection parmi tous les indicateurs statistiques disponibles, à en limiter le nombre pour ne conserver que les plus pertinents. Cette étape de préfiguration a permis d'aboutir à une liste d'une cinquantaine d'indicateurs organisés en 6 thématiques : les densités, les centralités, le cadre urbain et paysager, les caractéristiques démographiques et sociales des habitants des quartiers de gare, la mobilité et les espaces publics et les dynamiques de construction et les projets.

L'observation est conduite à deux échelles :

- Une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare, considérés ligne par ligne, permettant de comparer la situation des quartiers de gare les uns par rapport aux autres.
- Des monographies détaillant les caractéristiques de chaque quartier de gare et le restituant dans son environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi dans le reste de la Petite couronne.

Les monographies des quartiers de gare des lignes 14, 15 ouest, 15 sud et 16 ainsi que les analyses croisées de l'ensemble des quartiers de gare de chacune de ces lignes ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 15 est, dont Rosny Bois Perrier fait partie.