

COMPTE-RENDU DES VISITES NOUVEAUX HABITANTS - ZAC PARC MAISON BLANCHE  
NEUILLY-SUR-MARNE  
9 ET 16 AVRIL 2019

GRAND PARIS AMENAGEMENT

**Objet du document** : Compte-rendu global des deux visites d'information et de concertation du parc de Maison Blanche des 9 et 16 avril 2019 (interventions de Grand Paris Aménagement, La Conciergerie O2, Smiile, questions/réponses, contributions).

NOTE D'AMBIANCE DES DEUX SOIREES

Le but de ces ateliers-visites était de présenter les acteurs du projet aux nouveaux habitants et d'échanger sur le projet de quartier (son fonctionnement, les transports, les équipements, les commerces), sur l'organisation des travaux et l'avancement du chantier. Les participants étaient invités à consigner leurs remarques dans le livret de participation prévu à cet effet. Toutes les questions et leurs réponses ainsi que les contributions ont été retranscrites in extenso.

➤ **Visite du 9 avril** : 35 participants sur 47 inscrits (dont 4 inscrits le jour même), 17 livrets remplis  
18h30 - 21h

- Les futurs habitants sont venus se renseigner et découvrir leurs futurs logements
- Tout âge : actifs et retraités, seuls, en couple ou en famille (avec enfants)

➤ **Visite du 16 avril** : 62 participants sur 71 inscrits (dont 3 inscrits le jour même), 33 livrets remplis  
18h30 - 21h

- Les futurs habitants sont venus se renseigner et découvrir leurs futurs logements
- Tout âge : actifs et retraités, seuls, en couple ou en famille (avec enfants)

Les deux soirées se sont déroulées dans une ambiance agréable, les futurs habitants étant ravis de pouvoir observer leur logement mais aussi de rencontrer leurs futurs voisins. A noter que les habitants ont créé un groupe facebook pour échanger sur le projet.

Le 9 avril, l'agence de communication 4 août était présente pour réaliser des photographies de futurs habitants qui l'avaient accepté. Le 16 avril, l'agence Plan Rapproché a filmé la visite afin de réaliser un film.

Jalonné en 5 étapes, le parcours de visite s'est articulé autour des lieux d'aménagement principaux du projet :

1. Le mail Morin-Goustiaux
2. La place des commerces
3. Les logements en construction
4. Le parc à l'anglaise



Beaucoup se disent satisfaits de l'attention particulière portée à l'environnement dans la gestion du site et du chantier.

Les principaux points d'alerte ont porté sur les transports en commun. Les habitants soulèvent l'incertitude qui plane sur la question de l'arrivée du métro. Ils s'interrogent également sur l'arrivée des commerces.



© État d'Esprit Stratis



© État d'Esprit Stratis

► **Un projet multi acteurs piloté par Grand Paris Aménagement**

Aménageur public, Grand Paris Aménagement a été mandaté par la Ville de Neuilly-sur-Marne pour s'occuper de l'aménagement du projet du parc Maison Blanche, situé entre le Parc du Croissant Vert de 33 hectares et le Parc Départemental de la Haute Île. Découpé en quatre phases de livraison, le projet durera en tout 17 ans. En 2015 des études pré opérationnelles sont conduites pour définir le cadre de l'opération. Les grandes orientations architecturales sont définies en 2016 et les premiers travaux de déconstruction et de réhabilitation sont réalisés. En 2017, Grand Paris Aménagement ouvre la maison du projet et la commercialisation commence. Les travaux de voirie et de réseaux primaires de la phase 1 sont aujourd'hui achevés. Les premiers travaux de construction des immeubles de la phase 1 ont débuté en juin 2018 et devraient prendre fin courant 2021. Les premiers logements seront livrés en 2020.

► **A l'issue du projet, Grand Paris Aménagement remettra en gestion aux différentes collectivités compétentes les équipements et espaces publics (Ville de Neuilly-sur-Marne, Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est). Le quartier de Maison Blanche demain (le projet, les aménagements, les transports)**

Ce projet de 58.6 hectares prévoit 4200 logements, des commerces (place Louise Labé puis à proximité de l'ex RN 34) et des équipements : deux groupes scolaires, une école maternelle, une crèche, une maison d'assistantes maternelles, un équipement culturel dans l'ancien château et une salle des fêtes réhabilitée. Des bureaux et des services intégrés sont également prévus.

En termes de mobilités, le château d'eau est situé à 1 km du RER E Chesnay-Gagny. On peut rejoindre cette gare à pied par la voie Est-Ouest. La gare du RER A est située à 3 km et peut être rejointe par les bords de Marne. On peut également emprunter le bus 113 pour rallier le RER A et E. D'autre part, le projet de la ligne 11 du métro est à l'étude et une réflexion sur l'ensemble des mobilités est menée avec IDF mobilités et Le quartier a désormais des noms de rues, la thématique des poètes a été retenue. Les logements des personnes conviées les 9 et 16 avril seront livrés en phase 1 à partir de mars 2020. Cette phase compte 16 lots, 26 bâtiments et environ 1250 logements. Au sein de cette première phase, deux ambiances se côtoieront autour de l'avenue Paul Verlaine qui structure le quartier. Au nord de l'avenue certains logements sont orientés vers le parc de 33 hectares et l'avenue structure le quartier. Au sud d'autres logements sont orientés du côté du Parc à l'anglaise, l'ambiance est plus champêtre. Partout sur le site, une attention particulière a été portée au patrimoine paysager et architectural présents sur le site afin de préserver une cohérence à l'échelle du quartier. Le tracé des trottoirs a été défini de manière à préserver les arbres. Des noues (fossés) permettront de gérer de manière durable et naturelle les eaux pluviales. Il y aura par ailleurs des pistes cyclables et de larges trottoirs sur l'ensemble de la ZAC.

► **La conduite du chantier**

GPA a mis en place un chantier faible nuisances. Les nuisances des camions et celles dues à la poussière sont minimisées, le tri sélectif a été instauré, les troncs et les systèmes racinaires des arbres font l'objet d'une protection particulière. Les niveaux sonores sont strictement limités. Enfin, pour permettre une cohabitation apaisée des premiers habitants avec le chantier, une circulation dissociée des voiries sera mise en place.

Au moment de l'emménagement, il est prévu la :

- mise à disposition de bennes cartons par les promoteurs des différents lots afin d'évacuer rapidement les cartons liés aux emménagements
- fibre : GPA travaille avec SFR pour l'amenée de la fibre au sein du quartier. Le choix de l'opérateur fibre (SFR, Bouygues, Orange ...) reste à la charge de l'habitant.
- mise en place d'une conciergerie.
- mise en place d'une plateforme digitale multiservices, accessible par tous, permettant de mutualiser toutes les ressources locales.

► **Les offres de services sur mesure pour les habitants de la ZAC**

### La conciergerie O2

O2 proposera un service de conciergerie et une programmation d'activités variées pour les habitants du quartier. Les services comprennent par exemple la réception de colis, du pressing et retouches, entretien du véhicule, des services à domicile...

Deux concierges seront présents du lundi au vendredi et le samedi matin dans le local d'O2

situé sur la place Louise Labé. Les horaires d'ouverture et les services s'adapteront progressivement au rythme du quartier et des besoins des habitants. L'abonnement à la conciergerie O2 est offert par les promoteurs aux habitants du Parc de Maison Blanche pour une durée de 7 ans à partir de la date de livraison des logements, les prestations restant payantes. L'abonnement coûtera autour de 90€ par an passé ces 7 premières années.



**La conciergerie O<sub>2</sub>**

### Une plateforme collaborative de proximité : SMIILE

Smiile est une plateforme digitale sécurisée qui a pour objectif de faciliter le partage et la mutualisation entre voisins au quotidien ainsi que le bien vivre ensemble. Elle se présente sous forme d'application accessible par tous depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur. Sur cette application, il est possible de partager des informations, du matériel, des compétences, des trajets, des achats mais aussi de créer des communautés de voisins, de passions... Les transactions, échanges de services ou de matériel, peuvent être gratuits ou tarifés. Les utilisateurs sont localisés dans leur quartier grâce à leur adresse. Sur cette plateforme, tous les échanges sont couverts par une assurance.



## VISITES ET ECHANGES EN SALLE

### ► VISITE

#### Etape n°1 : Le mail Morin-Goustiaux

Partie historique du site, cet espace de 10 000 mètres carrés date d'avant 1900. Il est prévu de le réhabiliter. GPA réfléchit encore aux modalités d'aménagement de cet espace. Il s'agit de permettre aux habitants de se l'approprier au mieux, dans l'optique de créer un parc habité.

Grand Paris Aménagement attire également l'attention des visiteurs sur la gestion écologique du site. Ainsi, aujourd'hui, l'espace vert du mail est entretenu par des moutons. Privilégier l'éco pâturage est un véritable choix de Grand Paris Aménagement. L'aménageur fait également remarquer aux visiteurs les palissades entourant les arbres. Il s'agit d'un dispositif de protection du système racinaire qui sera maintenu pendant toute la durée du chantier.

#### > Visite du 9 avril 2019

« Les moutons seront-ils encore là quand nous habiterons la ZAC ? »

**Réponse GPA :** Concernant l'éco pâturage, il reviendra à la ville de trancher. Ce qui est sûr c'est que les moutons resteront toute la durée du chantier, soit jusqu'en 2025. Pour l'instant cela fonctionne bien, on le proposera à la ville.

« Pouvez-vous nous dire quel est ce bâtiment en face du mail ? »

**Réponse GPA :** Ce sont les anciennes cuisines. On se laisse encore l'opportunité de réfléchir à ce qu'on va en faire. Des éléments de ce bâtiment sont très intéressants, d'autres un peu moins. Rien n'est encore figé.

« Et ces bâtiments autour du mail vont-ils rester ? »

**Réponse GPA :** Effectivement, tout cela reste. Ce sont d'anciens pavillons qui se répondent. Ils vont être réhabilités et intégrés dans le projet. On réfléchit également à conserver les galeries de l'hôpital.

« La durée du chantier est longue, que comptez-vous faire dans cet espace ? »

**Réponse GPA :** Oui, le projet a commencé en 2014 et s'étend sur 17 ans. C'est pourquoi le chantier a été découpé par phases. Une utilisation temporaire du mail est en cours de réflexion afin que les habitants puissent se l'approprier au mieux.

## Etape n°2 : La place des commerces, place Louise Labé

Cette place sera le véritable épice centre du quartier : un pôle commercial, avec quelques logements. Le Conseil municipal a récemment donné des noms de rues au quartier : sur la Place Louise Labé débouche donc depuis l'Ouest l'avenue Paul Verlaine et depuis l'Est l'avenue Léopold Sedar Senghor. Ces deux avenues relient le quartier au parc avec un accès piéton à l'Ouest et au quartier de l'Avenir à l'Est.

Les routes actuelles sont celles qui permettent aux promoteurs d'accéder aux chantiers et de réaliser leurs travaux. Le tracé sera maintenu, mais les revêtements seront plus qualitatifs (on attend la fin des chantiers de cette première phase pour les faire dans leur version définitive afin d'éviter que les véhicules de chantier ne les abiment). La voirie en bon état sera livrée en même temps que les logements.

Les noms et les types de commerces présents ne sont pas encore arrêtés définitivement mais GPA y travaille, notamment avec la mairie ; plusieurs contacts ont été pris. Il y aura sûrement une petite ou moyenne surface, des commerces de proximité (type boulangerie), de la restauration et une salle de sport.

Concernant les équipements, la crèche sera livrée début 2021 et comptera 40 berceaux. Elle occupera l'ancien pavillon d'ergothérapie, protégé au PLU, qui sera réhabilité. Le chantier de l'école maternelle a pris un peu de retard en raison de difficultés d'acquisition de foncier. Les travaux commenceront en 2020. En attendant l'ouverture de l'établissement, des solutions d'accueil dans les écoles de la ville sont prévues. De plus, les phases ultérieures du projet prévoient deux groupes scolaires et des équipements culturels qui seront livrés au fur et à mesure.

Depuis la place Louise Labé on peut également apercevoir la station de géothermie à laquelle tous les bâtiments de la ZAC, publics ou privés, seront raccordés. Elle est gérée par la ville de Neuilly-sur-Marne.

### > Visite du 9 avril 2019

« C'est la mairie qui va décider des commerces ou les propriétaires des murs ? »

**Réponse GPA :** le propriétaire des murs décidera des commerces qui seront installés, en concertation en amont avec GPA et la Ville.

« Y aura-t-il des commerces prescrits ou au contraire proscrits ? »

**Réponse GPA :** Nous n'avons pas reçu de directive particulière. On essaie d'avoir une diversité : petite ou moyenne surface, une salle de sport est pressentie, les prises de contacts sont assez avancées. Cependant, il est délicat de signer les baux commerciaux trop en amont de la livraison. Nous faisons notre maximum pour que ce soit livré pas trop tard par rapport à votre arrivée.

« Quand arriveront les commerces ? »

**Réponse GPA :** Les commerces arriveront un peu après les premiers installés. On fait le maximum pour que ce soit le plus rapide. On voudrait ouvrir les premiers commerces en 2020. On va essayer de

travailler avec les promoteurs pour que les rez-de-chaussée des bâtiments soient mis à disposition un peu plus tôt pour réduire les délais entre la livraison des premiers logements et des premiers commerces.

*« Des services complémentaires sont-ils prévus sur cette place Louise Labé ? »*

Oui, un petit cabinet médical est prévu ainsi qu'une salle de sport.

*« Les locataires et propriétaires de la ZAC seront-ils prioritaires pour la crèche ? »*

**Réponse GPA :** C'est une crèche municipale et non une crèche privée. Elle sera donc gérée par la ville et les règles d'attribution classiques seront appliquées. Il n'y a pas de sectorisation par quartier. Mais quand on fait un projet, on crée les équipements publics en fonction des besoins des populations qui arrivent.

*« Au début, les enfants iront dans les écoles de la ville. Quand les nouvelles écoles ouvriront sur la ZAC, les enfants seront rapatriés ? »*

**Réponse GPA :** Au début, les enfants seront répartis dans les écoles de la ville, notamment à l'école Jean Jaurès que l'on voit au bout de la rue. Aujourd'hui c'est une école maternelle et primaire, demain elle ne fera que école primaire et la maternelle sera sur la ZAC. L'idée sera de réorganiser au mieux la resectorisation. Une attention au cas par cas devrait être donnée, il n'y aura pas de changement d'école en milieu d'année ni de séparations de fratrie autant que faire se peut. A terme, il s'agira de scolariser les enfants du quartier sur la ZAC.

#### **> Visite du 16 avril 2019**

*« Est-ce que les environs du château d'eau seront construits ? »*

**Réponse GPA :** Oui, la place Louise Labé sera rectangulaire avec en son centre le château d'eau. Il sera entouré de bâtiments de logements et de commerces au rez-de-chaussée.

*« Des pistes cyclables sont-elles prévues dans la ZAC ? »*

**Réponse GPA :** La circulation à vélo sera facilitée sur l'ensemble du quartier. Il y aura des pistes cyclables sur quasiment toutes les routes, des points pour déposer son vélo à proximité de tous les équipements (écoles, crèche...) ainsi qu'un local à vélo dans chaque immeuble.

### Etape n°3 : Les logements

Les logements ont bien avancé. La phase 1 comprend 1250 logements, 30% de logements sociaux, 100 logements étudiants et 30 à destination des seniors, situés de part et d'autre de l'avenue Paul Verlaine. Une partie des lots de la phase 1 sont orientés vers le parc de 33 hectares où la municipalité a planté des cerisiers du Japon. Une autre partie des logements sont tournés vers le parc à l'anglaise, plus sinueux. Deux ambiances se côtoient donc dans cette phase. Les livraisons sont prévues pour 2020, entre mars et juin selon les promoteurs. Aujourd'hui, les constructions en sont à R+3 ou R+4.

L'idée a vraiment été d'intégrer les constructions au patrimoine existant de la manière la plus cohérente possible. Par exemple le Pavillon normand sera intégré dans le patrimoine bâti et végétal. C'est pour cela également que certains arbres seront au milieu des trottoirs. Les arbres ne seront pas abattus ; les trottoirs contourneront les arbres pour ne pas les araser.

Pour la question des espaces publics et de la voirie, un accompagnement favorable des mobilités douces a été privilégié. Les trottoirs seront larges et des pistes cyclables sont prévues dans tout le quartier.

Enfin, une importance toute particulière est donnée à la gestion environnementale du site. Les noues actuelles perdureront et permettront d'accueillir les eaux de pluie qui ruissellent depuis les voiries. Les eaux seront ensuite stockées et s'infiltreront progressivement dans la terre. Un système de points d'apport volontaires pour les déchets est également prévu au bord des voiries.

#### > Visite du 9 avril 2019

« Est-ce que la grille devant le parc va être conservée ? »

**Réponse GPA :** Oui cela fait partie du patrimoine du parc et elle sera conservée même si nous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une résidence privée.

« Aura-t-on accès au parc ? »

**Réponse GPA :** Oui tout à fait, ce sera un accès direct.

« Y aura-t-il des stationnements pour les visiteurs ? Seront-ils payants ? »

**Réponse GPA :** Oui, le ratio de stationnement dans l'espace public sera le même qu'à Neuilly. En termes d'organisation, ce sera probablement un stationnement alterné au bord des voiries. La question de la tarification du stationnement sera gérée par la ville, nous ne savons pas encore ce qui sera décidé. C'est éventuellement une réflexion qu'il faudra mener avec les habitants du quartier. Ce qui est sûr, c'est qu'il y aura très peu de place pour du stationnement anarchique.

« Avec une place de parking par logement, l'emplacement est quand même limité. »

**Réponse GPA :** Il est possible d'acheter une deuxième place de parking. D'autre part, les habitudes de mobilité devraient évoluer et tout un travail sur les mobilités du quotidien est à mener. Un service de voitures partagées en libre-service sera installé, les déplacements à vélo seront facilités grâce aux nombreuses pistes cyclables.

#### > Visite du 16 avril 2019



« Avez-vous prévu un accès au parc ? »

**Réponse GPA :** Un accès piéton au parc est prévu dans le prolongement de l'avenue Paul Verlaine. A terme, une entrée sera aménagée derrière la centrale thermique, probablement en 2021.

« Pouvez-vous nous en dire davantage sur l'entrée avenue Paul Verlaine ? »

**Réponse GPA :** Cette entrée sera d'abord piétonne et fermée la nuit.

« Pouvez-vous nous indiquer la date de livraison du Pavillon normand ? »

**Réponse GPA :** La date de livraison n'est pas encore définie.

#### Etape n°4 : Le Jardin à l'anglaise

Le Jardin à l'anglaise est situé derrière l'entrée de la future crèche. La rue qui les sépare marque la limite entre la première phase du projet et la deuxième. Jalonné de chemins sinueux, d'une végétation abondante et de pavillons existants, le parc est bucolique. Des choix ont été faits concernant le réaménagement de cette partie du site. Certains bâtiments seront conservés et réhabilités (surtout au Sud), d'autres seront démolis car peu confortables et ne présentant pas de caractéristiques patrimoniales remarquables. La partie Sud est en cours de conception. GPA tient à ne pas dénaturer l'espace en intégrant les nouveaux bâtiments au mieux parmi la végétation et les bâtiments existants. Le diagnostic complet des arbres a été mis à jour pour identifier les arbres remarquables.

#### > Visite du 9 avril 2019

« Est-ce que les arbres situés à côté de la crèche vont rester ici ? »

**Réponse GPA :** Le projet s'insère dans un parc déjà existant. A côté de la crèche, il s'agit d'un espace vert protégé et nous ne pouvons pas imperméabiliser les sols plus qu'ils ne le sont déjà. Ici, les arbres resteront, ce sera le parc de la crèche.

« Comment seront gérés les espaces verts sur le site ? »

**Réponse GPA :** Tous les espaces publics (espaces verts et voiries) seront rétrocédés par Grand Paris Aménagement aux collectivités compétentes (Ville de Neuilly-sur-Marne ou Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est). Il leur reviendra de gérer les espaces en fonction des compétences de chaque entité. A titre d'exemple, les Etablissements Publics Territoriaux sont souvent chargés de l'assainissement des eaux.

► ECHANGES EN SALLE

> Questions du 9 avril 2019

- « *Quand nous emménagerons ; les commerces seront-ils disponibles ?* »

**Réponse GPA :** L'arrivée des habitants et des commerces seront décalées de quelques mois. Il y aura d'abord les logements puis peu après les commerces. Il est important que les habitants soient présents pour installer les commerces afin qu'ils soient rentables, restent et ne s'essoufflent pas.

- « *Les voitures pourront-elles circuler Place Louise Labé ?* »

**Réponse GPA :** Elles pourront passer au milieu de la place. La chaussée sera légèrement surélevée pour que les voitures ralentissent.

- « *Où peut-on trouver l'application Smiile ?* »

**Réponse Smiile :** Sur l'Apple store ou Android.

- « *Pourra-t-on faire des commandes groupées sur l'application Smiile au moment de l'emménagement ?* »

**Réponse de Smiile :** Oui, l'application prévoit un service d'achat groupé. Il s'agit bien de créer un quartier collaboratif. D'ailleurs, il y aura aussi des voitures en partage sur l'application.

- « *Les tarifs de la conciergerie O2 sont-ils comparables à ceux des commerçants ?* »

**Réponse O2 :** Oui, ce sont les mêmes, les clients ne sont pas impactés par une différence de prix.

- « *La création de nouvelles lignes de bus est-elle prévue ? Car le bus 113 est saturé comme la N34. Quelles solutions de mobilité avez-vous imaginées ?* »

**Réponse GPA :** GPA n'est pas en charge de la politique de transport du secteur. Cependant, une réflexion sur la mobilité est menée avec l'ensemble des acteurs du projet (pistes cyclables, création ou modification de certaines lignes de bus...). Ile de France Mobilités et Grand Paris Grand Est réfléchissent à l'échelle du territoire (13 communes). Une étude est d'ailleurs en cours. Différentes pistes de réflexion sont donc lancées. Rappelons par ailleurs que l'accès au RER E (Chénay Gagny) depuis le centre du quartier est assez rapide.

- « *Les décisions seront-elles prises avant 2020 ?* »

**Réponse GPA :** Nous sommes tous mobilisés pour qu'une amélioration de la desserte soit mise en place d'ici 2020.

- « *Vous évoquez le projet de ligne 11 du métro, avez-vous plus d'informations ?* »

**Réponse GPA :** Les informations dont nous disposons sont celles d'IDF Mobilités, nous n'avons pas de date précise ou de certitudes sur l'arrivée du métro. Nous savons que le financement du premier tronçon est bouclé. Le financement de la prolongation du second tronçon de la ligne reste en suspens, ce qui ne signifie pas que le projet est abandonné. Tous les acteurs du territoire poussent pour la réalisation du projet.

Un habitant remarque que l'action est aujourd'hui concentrée sur les infrastructures prévues pour les JO 2024 et que le projet serait gelé d'ici là.

- *« La temporalité du projet est-elle remise en cause par l'absence du métro ? »*
- *« Le projet est différent de ce qui avait été vendu sur le papier, notamment pour la question de la présence du métro qui était intégrée dans le prix. Qu'allez-vous faire ? »*

**Réponse GPA :** Le projet n'est pas conditionné à l'arrivée du métro. Il s'inscrit dans une temporalité longue, 17 ans.. Nous sommes tout à fait conscients de la problématique des transports et les réflexions à ce sujet sont liées à la réalité du marché du logement. Elles seront menées au fur et à mesure de l'opération. Il est par ailleurs important de considérer l'ensemble des mobilités dont nous disposons. Une vraie réflexion est initiée sur la desserte en bus, des locaux vélos sont prévus dans chaque bâtiment. Par ailleurs, la valeur de votre achat réside également dans le site dans lequel il se situe, c'est ce qui le différencie des autres projets.

- *« Les noms de rue que vous nous avez donnés aujourd'hui, ce seront nos adresses postales ? »*

**Réponse GPA :** Oui tout à fait.

- *« Je suis inquiet sur la livraison des commerces, les travaux n'ont pas commencé. On nous dit qu'ils seront livrés courant 2020 donc je vois ça fin 2020. »*

**Réponse GPA :** En effet il y aura un décalage entre l'arrivée des habitants et des commerces.

- *« Pour les écoles, il y a des retards, on nous avait annoncé une livraison pour 2020, voire même au tout début septembre 2019, ce n'est pas le cas. Je suis également déçue qu'on ne soit pas prioritaire pour les inscriptions. Quand est-ce que la crèche sera opérationnelle ? »*

**Réponse GPA :** L'ouverture de la crèche est prévue pour janvier 2021.

- *« Je souhaitais faire remarquer que je suis très satisfaite de la gestion environnementale projet. Nous n'avons d'ailleurs aperçu que très peu de déchets sur le site aujourd'hui. »*

**Réponse GPA :** En effet, nous avons obtenu la certification d'écoquartier pour la première étape du chantier et nous candidaterons à l'étape 2 au mois de mai.

#### > Questions du 16 avril 2019

- *« Concernant la ligne 11, j'avais vu qu'il y avait un projet consistant à passer par Noisy Mont d'Est et par Maison Blanche ? »*

**Réponse GPA :** Nous n'avons pas connaissance de ce projet.

- *« Les promoteurs ne peuvent-ils pas appuyer le sujet des transports ? »*

**Réponse GPA :** Si bien sûr. Tous les acteurs du projet sont engagés sur la question et personne n'est inactif. Ce sont essentiellement les sujets de financement qui sont importants pour ces projets.

- « *S'il y a des bureaux sur la ZAC, il y aura inévitablement besoin de transports, n'est-ce pas ?* »

**Réponse GPA :** Oui, mais les bureaux arriveront dans des phases ultérieures (post 2025). Dans tous les cas, ce projet devait et devra fonctionner pendant un moment sans le métro. Nous n'attendons pas l'arrivée du métro pour penser les solutions de mobilité permettant de rejoindre les transports lourds : la voiture, les bus, les mobilités douces.

- « *Il y a un seul bus qui rejoindra la ZAC ?* »

**Réponse GPA :** Aujourd'hui le bus 113 relie le projet, mais il y a d'autres bus à proximité. L'idée est de renforcer toutes ces lignes et qu'elles permettent de rejoindre les transports lourds depuis la ZAC.

- « *Où serait située cette ligne 11 ?* »

**Réponse GPA :** A l'entrée du parc.

- « *Est-il prévu d'aménager une piste cyclable le long de la RN 34 jusqu'au RER ? Quand arriveront les transports ?* »

**Réponse GPA :** Oui, il y aura à terme une piste cyclable en double sens le long de la RN 34. Nous voulons amener le bus dans le quartier dès 2020. Le bus n'est bien évidemment pas une solution pérenne mais il permettra de résoudre les enjeux de mobilité pendant que les études sur d'autres modes de transports avancent.

- « *En phase 1, il y a combien de constructeurs ?* »

**Réponse GPA :** Huit constructeurs sont coordonnés par CDU pour la phase 1.

- « *La zone était-elle déjà construite auparavant ?* »

**Réponse GPA :** Oui, il s'agissait d'un hôpital. Certains bâtiments ont été et seront détruits car ils sont de mauvaise qualité, d'autres seront conservés. Par exemple le bâtiment de la future crèche et le Pavillon normand seront conservés pour leur valeur patrimoniale et réhabilités.

- « *L'entrée au parc restera-t-elle piétonne rue Paul Verlaine ?* »

**Réponse GPA :** Oui, nous allons aménager une entrée piétonne avec une porte.

- « *Pourquoi avez-vous creusé une tranchée dans le parc de 33 hectares ?* »

**Réponse GPA :** Cette tranchée a servi pour installer des réseaux souterrains mais aussi pour l'aménagement du futur chemin piétons.

- « *Aurons-nous la fibre internet sur la ZAC ?* »

**Réponse GPA :** Oui elle sera mise en place. Nous installons les câbles principaux puis vous choisirez votre opérateur.

- « Pour les visiteurs, avez-vous prévu des parkings ? »

**Réponse GPA :** Oui, il y aura des stationnements sur voirie.

- *Concernant l'usine de géothermie, sera-t-elle suffisante pour répondre à la demande de la ZAC ?*

**Réponse GPA :** Tous les logements seront connectés à la centrale. Elle alimente d'ailleurs déjà une partie de la ville. Ce système est très performant et a été créée justement pour répondre à des besoins bien plus importants que ceux de la seule ZAC.

- « Les voiries seront-elles rétrocédées à la ville rapidement ? »

**Réponse GPA :** Les voiries seront rétrocédées à la municipalité au fur et à mesure de l'avancement du quartier. Selon les compétences, elles pourront aussi être gérées par les intercommunalités. L'EPT Grand Paris Grand Est est aujourd'hui en charge de la collecte des déchets et de l'assainissement des eaux.

- « Il y aura un parking souterrain par immeuble ou un pour plusieurs immeubles ? Si tel est le cas, comment les parkings seront gérés ? »

**Réponse GPA :** Il y aura un parking par copropriété. La même copropriété et le même syndic gèreront les parkings.

- « Où seront scolarisés les enfants à notre arrivée ? »

**Réponse GPA :** Ils seront scolarisés dans des écoles de la ville.

- « Quels types de commerces pourrons-nous trouver sur la ZAC ? »

**Réponse GPA :** Nous n'avons encore rien signé. Cependant, nous pensons à une petite ou moyenne surface, une salle de sport et des commerces complémentaires de bouche et de services ainsi qu'un cabinet médical.

- « Les bâtiments de bureau auront-ils la même taille que nos immeubles, seront-ils conçus dans le même esprit ? »

**Réponse GPA :** Oui, les bâtiments seront conçus dans le même esprit que vos logements.

- « Comment allons-nous tous accéder au quartier avec nos véhicules ? »

**Réponse GPA :** Nous avons conçu un plan de circulation qui évoluera avec l'avancée du chantier.

- « Pour quand est prévue l'ouverture vers le quartier de l'avenir ? Et l'ouverture piétonne du parc ? »

**Réponse GPA :** L'ouverture piétonne et motorisée vers le quartier de l'avenir est prévue à l'horizon 2020. Dès votre arrivée, le parc sera accessible rue Paul Verlaine à pied.

- « Quels sont les horaires de la conciergerie 02 ? »

**Réponse O2 :** La conciergerie sera ouverte du lundi au vendredi de 8h à 21h et le samedi de 9h à 13h. Nous modifierons les horaires en fonction des habitudes du quartier. L'idée est d'assurer une amplitude de 70 heures avec deux personnes disponibles à temps plein.

- « Y aura-t-il du personnel de santé ? »

**Réponse GPA :** Oui, un cabinet médical devrait ouvrir sur la place Louise Labé.

- « On nous annonce des travaux jusqu'en 2025 et là vous nous dites 2030 ? »

**Réponse GPA :** La ZAC sera terminée en 2030. Tout sera mis en œuvre pour que les travaux importent au minimum les habitants.

## CONTRIBUTIONS ECRITES (SUR LA BASE DES LIVRETS DE PARTICIPATION)

Chaque participant avait un livret de participation qu'il a remis à l'agence de concertation Etat d'Esprit Stratis pour retranscription in extenso.

17 livrets nous ont été remis le 9 avril et 26 le 16 avril.

### ► CRITIQUES ET POINTS D'ALERTE

#### ► Le quartier en général (ambiance, aspect, praticité...)

- Aménagement et agrandissement de l'avenue Maison Blanche
- Métro et transports
- Place de parking extérieur
- Centrale de géothermie intégrée dans le paysage
- Agréable
- Commerces à proximité (pratique)
- Places de parking dans les rues
- Compteurs individuels – chauffage eau chaude et froide
- Sécurité accès parc
- Transports, commerces
- Lieux sportifs
- Vitesse de circulation dans le parc
- Crèche, école
- Métro
- Commerces, livraison tardive
- Accessibilité, transports, points d'accès
- Lignes de bus, métro
- Pistes cyclables prévues
- Jardins à l'anglaise
- Quartier calme, à préserver
- Il est indispensable que le métro voie le jour. Le RER A est saturé !!
- Non à l'ouverture d'une route qui traverserait le parc des 33 hectares ! Ca deviendrait une route de délestage de la RN 34 et on tient à conserver l'âme de notre parc.
- Transports : métro (déclencheur d'achat)
- Collège ?
- Date livraison Kaufman ?
- Gestion des parkings communs : crainte si plusieurs syndics
- Risque affluence de trafic sur l'avenue Paul Verlaine si le tronçon est prolongé à l'ouest. De plus nuisance sonore et pollution
- L'absence du projet de prolongement du métro ligne 11
- Par rapport au nombre d'habitants futur, les transports en commun semblent dérisoires en capacité de prise en charge
- Transports : peu de transports par rapport aux nombre d'habitants : quid de la ligne 11
- Retard pour l'école maternelle (horizon 2020)
- Bus 113 ligne saturée
- Métro ligne 11 au-delà de 2025
- Quid du développement de l'activité sur le site ? (entreprises...)
- Manque de visibilité sur la modification des transports en commun. Quid de la ligne 11

► **Le chantier (aspect, organisation, calendrier...)**

- *Beaucoup de zones d'ombre*
- *Bâtiment le Normand*
- *Bel avancement*
- *Arrivée du métro (report → annulation)*
- *Manque de responsable par appartement*
- *Déploiement et date d'arrivée*
- *Délai de livraison des appartements*
- *Retard sur le calendrier de manière générale*
- *Très bien organisé pour écologie et préservation de la faune et la flore*
- *Retard de livraison ?*
- *Commerces*
- *Bonne idée les fossés*
- *Nuisances sonore, pollutions*
- *Durée des travaux (chantiers en cours)*
- *Phase 1 : 1250 logements*
- *Nuisances sonores*
- *Aspect visuel*
- *Quartier qui sera toujours autour d'un chantier pendant environ 10 ans*
- *Prolongement bus et arrivée du métro*
- *Diffusion de plus de photos de l'avancée du site*
- *Manque d'information pour retrouver toutes les constructions (le bâtiment FOREVER n'est pas indiqué)*

► **Les fonctions du quartier (déplacements, équipements, commerces...)**

- *Arrivée du métro indéfinie ??*
- *Commerces livrés en décalage par rapport à la livraison des logements*
- *Offre de transport ? On nous parle de vélo mais ça ne convient pas à nos besoins. Est-ce qu'il y aura une offre de transport pour rallier le RER A ?*
- *Retard livraison des commerces, crèches et écoles*
- *Critères de priorité pour crèches et écoles*
- *Livraison des commerces*
- *Métro*
- *Retard sur la livraison des commerces*
- *Attention aux choix des commerces*
- *Retard livraison commerces, délai 2020 vague*
- *Autopartage : nombre de véhicules suffisant ?*
- *Transport : confirmer le passage des bus dans la ZAC + développement des bus pour accès au RER A*
- *Desserte transports. Accès à la place et Avenue Edgar... pour rejoindre avenue Maison Blanche ? (pendant travaux zone 3 et place)*
- *Le prix de nos logements sont-ils plus cher par rapport au métro ? S'il ne se fait pas, nous nous faisons un peu avoir car c'est aussi ce qui était avantageux.*
- *Commerces fin 2020, crèche 2021*
- *Une seule école maternelle, suffisant pour le quartier ?*
- *Problématique accès (bus, métro)*
- *Rue ouverte à la circulation (future saturation ?)*
- *Quartier mieux desservi avec les bus*
- *La coupure du parc des 33 hectares, pourquoi ?*
- *Ligne 11 !!!*



- Ne pas lâcher la mise en place de la prolongation du métro, c'était un argument de choix pour l'acquisition d'un logement
- Peu de transports pour le nombre d'habitants
- Prolongement bus pour relier RER E et RER A
- Métro 11 : projet d'actualité mais pas de date concrète
- Quartier ouvert à tous → parking zone bleue
- Renforcer les transports, désengorger
- Transports dans la ZAC ?

#### ► Les services et usages (les plus, les manques, vos attentes...)

- Livraison des crèches, écoles
- Les transports en commun
- Transports en commun pas suffisants sur Neuilly
- Transports en commun : « bus saturés », métro-calendrier-livraison
- Dommage que la ligne de métro soit interrompue voir annulée
- Prolongation ligne 11 métro
- Déception concernant les transports en commun
- On veut le métro !!!

#### ► PROPOSITIONS ET SOUHAITS

#### ► Le quartier en général (ambiance, aspect, praticité...)

- Garder l'esprit d'écoquartier au maximum
- Respect de l'environnement
- Plus de lignes
- Gratuit place visiteurs
- Arbre fruitier
- Avoir le métro ligne 11
- Avoir un bus direct Neuilly sur Marne > Vincennes
- Stationnement payant
- Augmenter le nombre de bus
- Lieux de convivialité
- Que le parc du croissant vert reste fermé la nuit
- Être prioritaires pour la crèche et l'école, livraison 2020
- Voir la vie pratique pendant le début et la fin du chantier global
- Navettes desservant le quartier jusqu'aux gares RER A et E
- Quels commerces vont être sur Maison Blanche ?
- Date d'ouverture des écoles et collège ?
- L'arrivée du métro 11 était un des points forts sur lesquels ont appuyé les promoteurs. Aura-t-on une contrepartie ?
- Places de parking visiteurs conséquentes
- Non à la construction du tronçon supplémentaire
- Que le projet du métro aboutisse le plus rapidement
- Avoir de vraies solutions diverses par rapports aux classiques métro, RER, bus, Transilien
- Aménagement/travaux pour les lignes de bus
- Des bus grande capacité
- Création d'un partenariat entreprises/RATP, pressions de la mairie
- Appuyer pour l'arrivée du métro 11
- Transports en commun sur l'avenue Paul Verlaine et Léopold Sedar Senghor

- Parc (ou hangars) à vélo

#### ► Le chantier (aspect, organisation, calendrier...)

- Respecter les délais de livraison prévus des logements
- Prévisions précises
- Chantier devant nouveau logement
- Avoir connaissance du calendrier des différentes phases
- Avoir une exonération au niveau des taxes aux vues des promesse et prix des logements
- Visite par promoteur immobilier
- Peu d'impact au niveau de la circulation et nuisances sonores

#### ► Les fonctions du quartier (déplacements, équipements, commerces...)

- Composteurs en libre accès par tous
- Commerces de proximité : boulangerie, pharmacie, médecin, AMAP, restaurants
- Des offres concrètes de transport
- Principaux commerces proximité (boulangerie, boucherie, épicerie...)
- Activités sportives
- Espace associatif ?
- Pas de restauration rapide
- Déplacements plus pratiques
- Réunions et infos et retours sur les questions posées
- Un marché 3 à 4 fois par semaine
- Une grande surface dans le quartier
- Une salle de sport
- Voir commerce 2020
- Quand devra-t-on inscrire les enfants dans les écoles ? Sera-t-on informé des affectations ?
- Développement des pistes cyclables hors parc Maison Blanches pour rejoindre les gares RER
- Création d'un jardin/potager collectif
- Voie ouverte uniquement au bus
- Création d'un ou deux arrêts de bus
- Renforcement significatif / fréquence augmentée de la ligne 113. Ex : bus à soufflet
- Détournement du bus dans le parc
- Pas d'ouverture voiture au travers du parc de 33 hectares
- Pistes cyclables sur la RN 34 jusque Neuilly-Plaisance et Chelles
- ! le métro
- Serons-nous informés du type de commerces qui ouvriront ?
- Création de la phase 2 d'extension du métro 11

#### ► Les services et usages (les plus, les manques, vos attentes...)

- Informations importantes sur les services
- Informations importantes sur le patrimoine
- Renforcement bus, navette
- Service véhicules type Autolib
- Service vélo électrique / autre
- Zones de jardins partagés ? (Bonne idée le panier de produits frais)
- Mise en place très rapide d'un bus comme alternative
- Mes attentes : avoir un beau quartier
- Prolongation de la ligne 121 de bus
- On aimerait voir l'arrivée de la ligne de métro 11 comme prévu car c'est le plus gros argument de vente

- Augmentation des lignes de bus et une ligne directe vers le RER A
- Conciergerie O2, paniers de produits frais La Ruche qui dit oui
- Un parc pour les chiens

▶ **REMARQUES**

▶ **Points d'étonnement sur le projet**

- Délai total de 17 ans sur le projet non mentionné par le promoteur
- Beaucoup de projet en cours
- Manques d'information sur notre propre logement
- Conciergerie mise en place en 2021-2022
- La coupure du parc par une route
- Les immeubles ont bien avancé

▶ **Remarques sur la rencontre**

- Bien accueillies et renseignées sur ce beau projet
- Très bon accueil et très satisfaite d'avoir des informations concrètes sur le projet. Réunion très instructive.
- Point positif sur l'attention portée à l'environnement
- Echange intéressant
- Faire une rencontre entre le maire de la ville et le représentant de l'urbanisme
- Merci pour cette belle présentation. Ce serait bien de se revoir dans le même esprit avant la livraison.
- Très bonne présentation, à refaire d'ici la livraison
- Dommage de ne pas avoir le support présenté
- Groupe assez volumineux pour la salle

→ 7 remarques positives sur 9

► **QUESTIONS**

- *Nos enfants vont être dans différentes écoles et crèches en attendant la finalisation dans la ZAC. Nos enfants seront-ils prioritaires pour intégrer les écoles et crèches dans la ZAC ? : cf réponse à la question p10*
- *Une laverie est-elle prévue ? Non il n'est pas prévu de laverie, mais la conciergerie pourra récupérer le linge pour un dépôt au pressing.*
- *Quid du métro 11 ? : cf réponse p15*
- *Les délais de livraison seront-ils respectés ? : A ce jour il n'y aucun retard annoncé de la part des promoteurs. Pour plus de détail, il faut que chaque acquéreur se rapproche de son promoteur.*
- *A cause de la remise en question de l'implantation du futur métro, n'avez-vous pas peur que les phases 3 et 4 ne voient pas le jour à cause du manque de vente d'appartements ? On est sur une opération qui se déroule dans un temps long, qui est forcément soumise à des aléas. A ce stade il n'y a pas d'annonce sur une remise en cause du prolongement de la ligne 11, mais quoi qu'il arrive nous sommes ne capacité de nous adapter aux changements de calendrier et/ou d'environnement.*
- *Les bus vont-ils desservir l'intérieur du quartier ? : Nous étudions les différentes possibilités avec IDF mobilités sur ce sujet afin de garantir le meilleur service possible.*
- *Y aura-t-il des parkings extérieurs ? : des places de stationnement sont prévues sur l'espace public.*
- *Y aura-t-il des équipements sportifs ? A ce stade il n'est pas prévu d'équipements sportifs, mais nous réfléchissons à implanter des parcours sportifs extérieurs sur certains espaces verts.*
- *Quels types de commerce sont prévus ? : cf réponse p 9/10*
- *Quels types de commerce y aura-t-il autour du château d'eau ? cf réponse p 9/10*
- *La conciergerie est gratuite pendant 7 ans, à compter de son ouverture ou de notre emménagement ? La conciergerie est gratuite pendant 7 ans à compter de la date de livraison des bâtiments. Dans le cas où des bâtiments seraient livrés avant l'ouverture de la conciergerie, alors le délai ne courra qu'à compter de l'ouverture.*