
COMPTE-RENDU DES VISITES - ZAC MAISON BLANCHE

NEUILLY-SUR-MARNE
19 JUIN ET 23 JUIN 2018

GRAND PARIS AMENAGEMENT

Objet du document : compte-rendu global des 2 visites d'information et de concertation du parc de Maison Blanche des 19 et 23 juin (interventions Grand Paris Aménagement, questions/réponses, contributions).

LE PROJET : LA ZAC MAISON BLANCHE

Un projet qui se concrétise

De 58,6 ha, l'opération de la ZAC de Maison-Blanche aboutira à la création d'un quartier à haut niveau de services sur le site de l'ancien hôpital de Maison Blanche, à Neuilly-sur-Marne.

Ce quartier accueillera à terme 4000 à 4200 logements, une zone d'activités, des commerces, des équipements et des espaces publics de qualité.

Débuté en novembre 2014 par la signature de traité de concession entre Grand Paris Aménagement – aménageur de la ZAC et la ville de Neuilly-sur-Marne, le projet se concrétise progressivement.

La commercialisation des premiers logements a débuté fin juin 2017, les travaux de voiries et réseaux (VRD) primaire sont en cours d'achèvement à l'été 2018 et les premières livraisons sont prévues pour 2020.

La démarche de concertation qui se poursuit

Depuis 2016, des réunions et visites d'information et de concertation ont accompagné la phase amont du projet. Pour ce qui concerne l'année 2018, la phase de concertation autour du projet de la ZAC de Maison Blanche entend accompagner la phase de réalisation du projet :

- **2 atelier de travail les 25 janvier et 6 février 2018**
- **2 visites les 19 et 23 juin 2018**
- **1 réunion de restitution programmée à l'automne 2018**

S'inscrivant dans une longue temporalité, la démarche vise tant à informer les Nocéens, riverains du quartiers de l'Avenir, futurs habitants et curieux des évolutions d'un projet, qu'à leur offrir un lieu d'échange avec le maître d'ouvrage et l'opportunité de lui adresser leurs questions et suggestions.

Aux ateliers de travail ont succédé deux visites de terrain, ayant permis aux riverains, futurs acheteurs et toute personne intéressée, de venir découvrir le site en même temps que le projet.

Organisées de façon concomitante au commencement des travaux des premières constructions de logements, ces visites ont permis aux participants de découvrir l'existant – le patrimoine paysager et architectural du parc de Maison Blanche – et de se projeter dans le futur quartier.

Les visites avaient pour objet de :

- > Voir et comprendre les aménagements de la ZAC
- > Échanger autour du projet et poser des questions
- > Proposer des points d'amélioration

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

1. Maison du Projet
2. Le mail Morin-Goustiaux
3. Le Château d'Eau
4. Les équipements
5. Le jardin à l'anglaise



Débutée par un accueil collation/émargement à la Maison du projet, la visite se divisait en temps d'information et de questions réponses entre les participants et Grand Paris Aménagement.

Dotés de documents d'informations/restitution, après avoir consulté la maquette du projet et écouté la présentation générale du projet par Grand Paris Aménagement, les participants ont été invités à effectuer une visite d'1h30 des principaux lieux du site.

La visite était animée par l'agence de concertation du projet Etat d'Esprit Stratis, en charge également du présent compte-rendu.



Point d'accueil – présentation projet : Maison du Projet © EES



Le Château d'Eau © EES

➡ **VISITE DU 19/06/18** : 31 participants sur 39 inscrits (dont 3 inscrits le jour même).

18h30 – 21h.

> Une majorité d'habitants de Neuilly-sur-Marne ; quelques acquéreurs ; plusieurs riverains proches de la ZAC ; plusieurs personnes venues essentiellement pour s'informer

> Des participants de toutes les tranches d'âges, avec un équilibre actifs/retraités

➡ **VISITE DU 23 / 06 / 18** : 20 participants sur 25 inscrits

10h – 12h.

> Une majorité d'habitants de Neuilly-sur-Marne ; quelques acquéreurs ; quelques de riverains proches de la ZAC ; la majorité est venue essentiellement pour s'informer

> Tout âge : actifs et retraités, seuls, en couple ou en famille (avec enfants)

QUESTIONS / REPONSES ORALES

ETAPE N°1 : La maison du projet

Les porteurs de projet ont ouvert la visite en précisant leur rôle dans cette opération et en rappelant les grands principes et chiffres du projet.

Grand Paris Aménagement est un aménageur public : il accompagne la collectivité dans l'opération de la ZAC du Parc de Maison Blanche à chaque étape jusqu'à sa réalisation, en ayant en charge le pilotage général de l'ensemble du projet. Grand Paris Aménagement est en lien permanent avec la ville, les promoteurs, ainsi que les riverains lors des actions de concertation.

Le parc de Maison Blanche est situé sur le territoire de la commune de Neuilly-sur-Marne, même s'il apparaît un peu éloigné du cœur de ville du fait de l'enclave que constituait l'Hôpital Maison Blanche. Il est toutefois à proximité immédiate du quartier de l'avenir, quartier majoritairement pavillonnaire ancien de Neuilly-sur-Marne. Son environnement est essentiellement constitué d'espaces verts (parc de 33h bordant le site). C'est pour ces raisons que le parti pris a été d'insérer la ZAC dans ce cadre préexistant, en respectant des considérations écologiques, environnementales et paysagères.

Le site de 58 hectares accueillera un quartier mixte en termes de logements, mais aussi en termes de proportion logements/activités. La programmation de l'opération de la ZAC Maison Blanche est établie à ce jour à 4 000 et 4200 logements, 5 500 m2 de commerces répartis entre la Place du Château (livrée en phase 1) et l'esplanade du château au sud à l'entrée actuelle du site, 40000 m2 d'activités et de bureaux situés en partie le long de l'avenue Jean Jaurès, ainsi que 13 800 m2 d'équipements publics (scolaires et culturels).

Concernant le calendrier : les études pré opérationnelles ont débuté en 2015, suivies par les travaux de démolition en 2017 puis ceux de VRD (Voirie et Réseau Divers) dont une première tranche a été achevée en 2018. En 2017 a été ouverte la maison du projet et la commercialisation des premiers logements a débuté. Les travaux des premiers logements, dont la livraison est prévue pour 2020, débutent actuellement.

« Qu'en est-il de la future arrivée du métro, face à cette vague d'arrivée d'habitants ? »

« Vous aviez évoqué et acté l'arrivée du métro, et maintenant ce n'est plus sûr. Le projet avance donc trop vite par rapport aux commodités nécessaires à la ZAC. »

« Si le métro arrivera « peut-être » mais plus tard, le problème se pose quand même : comment vont faire les premiers habitants arrivés, sans métro ? »

Réponses Grand Paris Aménagement (GPA) : Le projet est phasé dans le temps, et sa réalisation est prévue en 4 phases successives et évolutives sur les 15 prochaines années. Un bilan sera ensuite fait, suite à l'arrivée des premiers habitants sur la phase 1, afin de prendre en compte les remarques et propositions éventuelles pour les phases suivantes.

Concernant les projets de desserte en transports en commun, les élus de la Commune, du Département, de l'EPT Grand Paris Grand Est, ainsi que la Région Ile de France sont mobilisés sur la réalisation du prolongement de la ligne 11 du métro. Ce projet est encore en cours d'étude et de réflexion, et n'est à ce jour pas abandonné.

Toutefois la desserte de ce futur quartier ne se limite pas à l'arrivée d'un transport qualifié de « lourd » tel que le métro. Elle est complétée par un maillage de bus, pour lequel les élus et nous-mêmes, en charge de l'aménagement de ce quartier, travaillons avec l'autorité organisatrice des transports en Ile de France – Ile de France Mobilités -. Le renforcement de la desserte de bus sera adapté aux besoins de la phase 1 et en place dès l'arrivée des premiers habitants en 2020. Par ailleurs il convient de souligner qu'un travail est mené sur l'amélioration de la ligne 113 qui relie le RER A de Neuilly-Plaisance et le RER E de Chelles ainsi que sa gare routière. Enfin, le RER E du Chenay-Gagny est distant de 900 mètres environ du débouché de l'avenue de Suffren prolongée et de l'avenue de Maison-Blanche, soit 15 min à pied.

« Grand Paris Aménagement a-t-il son mot à dire sur l'arrivée du métro ? »

Réponse GPA : Ce n'est pas Grand Paris Aménagement qui est en charge de cela, mais Île-de-France Mobilités. Aujourd'hui rien ne permet de dire que la desserte de la ZAC par le métro est abandonnée, mais Île-de-France Mobilités est actuellement en recherche de financements. Vos élus sont aussi très mobilisés sur le sujet, mais comme tout projet d'infrastructures, ce sont de longs et complexes processus.

« Y'aura-t-il des logements sociaux dans les premières constructions ? Si oui, comment va se dérouler le système de prise en charge des travaux de ces logements dans les copropriétés ? »

Réponse GPA : Oui il y en aura, puisque l'opération prévoit au total 30% de logements sociaux. Certains lots comportent à la fois des bâtiments vendus à des accédants à la propriété et qui seront donc gérés en copropriété avec un syndic, et des logements réalisés par les mêmes promoteurs mais acquis par des bailleurs sociaux. Dans ce cas les halls d'entrée sont distincts de ces deux copropriétés, seuls les accès aux parkings souterrains seront communs, sachant que les espaces de stationnement seront ensuite distincts. Ainsi les bailleurs auront à gérer avec les copropriétés les espaces extérieurs mais pas les travaux des bâtiments concernés.

« Quel sont les horaires des travaux ? Car on entend du bruit tard le soir venant du parc. »

Réponse GPA : Cela nous étonne dans la mesure où les travaux n'ont pas commencé de ce côté de la ZAC Il doit s'agir d'autres travaux que ceux de la ZAC Mais nous allons vérifier.

ETAPE N°2 : Le Mail Morin-Goustiaux

Le Mail des Morin-Goustiaux constitue une entité qui témoigne de la structure paysagère, architecturale et urbaine des premières installations hospitalières du site de Maison-Blanche, avec le bâtiment d'administration (Château). Ainsi, les bâtiments sont protégés au plan local d'urbanisme, ainsi que les cours plantées et le mail dit des Morin Goustiaux avec ses allées de marronniers. Cette composition urbaine sera conservée et requalifiée. En effet, certains arbres sont dangereux et méritent d'être remplacés par exemple, mais aucune coupe d'arbres n'est prévue. Au contraire, un relevé exhaustif des arbres et de leur état phytosanitaire a été réalisé afin de construire "autour" des arbres existants et s'inscrire dans un véritable "Parc habité". Certains bâtiments ont été ajoutés pour les besoins de l'hôpital entre les bâtiments patrimoniaux préservés. Ceux-ci seront démolis pour retrouver l'esprit de la structure d'origine, et de nouveaux bâtiments qualitatifs pourront être réalisés, en tenant compte de leur parfaite insertion dans l'environnement paysager et architectural.

Tout comme sur l'ensemble du projet, une charte développement durable a été mise en place et validée par la ville. La préservation de la biodiversité existante et sa valorisation constitue un des objectifs majeurs de l'opération. De plus, un maillage d'espaces verts cadre le projet : le Mail des Morin Goustiaux rejoindra en partie est du site le corridor vert nord-sud à réaliser au cours des phases suivantes, corridor qui permet à la fois l'évacuation à ciel ouvert d'une partie des eaux pluviales et la réalisation d'un espace public piéton reliant le parc du Croissant vert au nord au Parc de la Haute Ile au sud.

Par ailleurs, un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est un document approuvé par la Ville de Neuilly-sur-Marne, qui complète de façon précise le règlement de construction du Plan local d'urbanisme sur ce secteur, et s'impose aux promoteurs. Ainsi, les permis de construire doivent respecter l'ensemble de ces exigences.

« A qui appartiennent ces terrains ? »

Réponse GPA : Ils appartenait à l'Hôpital de Maison Blanche, avant d'être revendus à la ville de Neuilly-sur-Marne, puis à Grand Paris Aménagement.

« Quelle est la place des promoteurs dans ce projet : leur pouvoir de décision, leur poids, leur lien avec Grand Paris Aménagement ? »

Réponse GPA : Les promoteurs qui réalisent les constructions de logements sont tenus de respecter des prescriptions, de tout ordre, imposées par la ville et par Grand Paris Aménagement aux différentes étapes du projet.

« Y'aura-t-il des pistes cyclables sur l'ensemble de la ZAC ? »

Réponse GPA : Oui il y en aura sur l'ensemble de la ZAC, indépendamment du type de voiries. Lorsque la largeur sera suffisante, elles auront leurs voies dédiées, lorsque ce ne sera pas le cas ce sera un espace partagé.

« Comment fonctionne le système de protection racinaire ? »

Réponse GPA: Ces sont les palissades que vous voyez autour des arbres. Fonctionnant comme un périmètre de sécurité, elles entourent le tronc de façon très large, à plusieurs mètres. Elles permettent ainsi d'empêcher les véhicules de chantier de s'approcher trop près d'eux, et ainsi de risquer d'abimer leurs racines.

« J'ai cru entendre que le parking en sous-sol ne pourrait justement pas se faire à cause des prescriptions environnementales ? »

Réponse GPA : Les parkings sont majoritairement situés dans le corps des bâtiments, en souterrain ou semi-enterrés, selon la proximité de la nappe phréatique. En effet selon la topographie du site cette nappe est plus ou moins profonde.

« Allez-vous conserver les moutons actuellement présents sur le terrain ? »

Réponse GPA : Nous n'y sommes pas opposés, cela est très efficace et à moindre coup. Néanmoins, rien n'a encore été décidé à ce sujet et le pouvoir de décision ne nous revient pas : il appartiendra à la ville, futur gestionnaire des espaces publics, de choisir le système d'entretien des espaces verts.

« Certains bâtiments sont-ils classés ? »

Réponse GPA : Non il n'y a pas de bâtiment « classés » au niveau national (monuments historiques), mais seulement de bâtiments « protégés » par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la ville. De nombreux bâtiments remarquables sur le plan architectural seront conservés et réhabilités en logements.

« Y'aura-t-il d'autres sorties de la ZAC à part la principale ? »

Réponse GPA : plusieurs accès-sorties sont prévues et permettent de relier le futur quartier au reste de la ville. Ainsi, 3 accès nord-sud permettront un débouché sur l'ex-RN 34 (l'avenue dite de la Roseraie à l'Ouest, et 2 voiries nouvelles qui seront créées dans le prolongement des voies existantes encadrant l'axe central et déboucheront de part et d'autre de l'esplanade de l'entrée actuelle du site, devenant piétonne à terme.

« Les enceintes du site seront-elles conservées ? »

Réponse GPA : La ZAC de Maison-Blanche constituera un nouveau quartier de ville. Ses voiries seront publiques ainsi que le mail des Morins Goustiaux et le corridor vert à l'est. Le gardiennage en place aujourd'hui disparaîtra au fur et à mesure que les nouveaux habitants occuperont leurs bâtiments et espaces privés. Le mur d'enceinte de l'ancien hôpital visible du Parc du Croissant vert sera conservé à titre de clôture des lots privés, et sera toutefois aménagé en certains endroits pour offrir des percées visuelles sur le Parc public. La clôture actuelle (mur et barreaudage) existante sur l'avenue Jean Jaurès (ex-RN 34) sera probablement supprimée à terme, mais cette option dépendra de la conception des espaces d'activités qui seront réalisés en dernière phase.

ETAPE N°3 : Le château d'eau

Cette place sera le véritable épice centre du quartier : un pôle commercial, avec quelques logements. Les noms et le type de commerces présents ne sont pas encore connus à ce jour. Un opérateur commercial s'en charge. Au pied du Château d'Eau ce sera certainement un commerce de restauration.

Les routes actuelles sur lesquelles nous sommes sont celles qui permettent aux promoteurs d'accéder à leurs 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, pour éviter que les véhicules de chantier les abiment).

Les travaux de viabilisation primaire ont été totalement effectués, et ceux de finition auront lieu en même temps que la construction des premiers logements. La rue Suffren prolongée, "axe majeur est/ouest de l'opération" qui l'irrigue en partie nord sur 1 km environ, permet de relier le nouveau quartier au quartier existant de l'Avenir, et à l'avenue de Maison-Blanche. Cette nouvelle voie est en cours d'achèvement comme vous avez pu le constater, et ouvre dès à présent la perspective sur le quartier de l'Avenir.

« Je crois comprendre que la route coupe le parc boisé ? Vous ne l'indiquez pas dans le document pourtant, et vous aviez précisé qu'il n'y aurait pas de constructions amenant à des coupes d'arbres. »

Réponse GPA : Concernant la connexion à l'Ouest avec le parc des 33 ha, il n'est pas prévu à ce jour de créer une voie piétonne divisant le parc. Seuls les cheminements piétons existants sont conservés avec une possibilité d'accès à la ZAC via un portail installé dans le prolongement du trottoir nord de l'avenue de Suffren.

« Que deviendront les eaux pluviales ? »

« Quels sont les risques d'inondation ? »

Réponse GPA : Des aménagements sont effectivement prévus pour garantir la stabilité du bâti et limiter les risques d'inondation. Un système de noues à ciel ouvert (sortent de grands fossés) est créé pour récupérer les eaux de pluie qui tombent sur l'espace public. Ces noues collectent, filtrent et permettent d'infiltrer les eaux pluviales. Ces noues participent également à l'aménagement paysager du site. Pour les parcelles privées, les promoteurs doivent gérer les eaux pluviales sur leurs emprises, et créer en plus des noues qui permettent un rejet dans les noues publiques en cas de trop fortes pluies. Le risque d'inondation est donc faible, la ZAC répond à l'obligation d'être capable d'absorber les pluies décennales. Le seul risque concernerait le centennale, mais dans ce cas l'ensemble de l'Île de France serait concerné.

« Comment sont choisis les types de commerces qui seront présents ici ? Ya-t-il une sélection préalable ? Des interdictions sont-elles possibles ? Nous sommes en effet inquiets des types de commerces qui seront ouverts »

Réponse GPA : Nous travaillons avec un opérateur commercial, qui est en charge de faire des propositions d'enseignes afin d'assurer une cohérence globale et plurielle sur le secteur de la place du Château d'eau. Il a également en charge de gérer ces locaux commerciaux pendant une dizaine d'années, et de faire des propositions de remplacement en cas de départ de l'un ou l'autre des commerces/services installés. Ainsi, cette option permet un démarrage maîtrisé des locaux, par un seul gestionnaire. Enfin, il s'agit de 6 à 8 cellules commerciales, d'une conciergerie et de deux unités de restauration, et la volonté de la ville de Neuilly-sur-Marne est que cette place soit un lieu de proximité pour les habitants du quartier.

« Le reste de la ville pourra-t-elle aussi profiter de ce pôle commercial ? Car il y a très peu de commerces à Neuilly. »

Réponse GPA : Oui tout à fait, le but premier est bien d'offrir une offre de commerces de proximité et de première nécessité aux habitants et usagers du nouveau quartier de Maison-Blanche. Comme tous quartiers d'une ville, il sera accessible à qui le souhaite.

« Vous avez planifié des logements pour 2020, mais qu'en est-il de l'arrivée des services et équipements ? Car les futurs habitants ne pourront pas vivre plusieurs mois ici sans services, commerces ou commodités. »

Réponse GPA : La livraison des logements de la phase 1 sera concomitante avec la livraison de la place du Château d'eau. Un décalage d'environ 6 mois pourra toutefois être observé entre l'arrivée des tous premiers habitants et l'ouverture des commerces, au vu des plannings prévisionnels d'aujourd'hui.

« Comment allez-vous aménager l'avenue de Suffren pour qu'elle soit apaisée, étant donné qu'elle coupe la place du centre ? »

Réponse GPA : Les réflexions ont porté sur la réduction de la vitesse potentielle et l'aménagement de plateaux surélevés aux carrefours, conjugués à un traitement de revêtement de sol qualitatif, différenciant les différents espaces de la voie et facilitant son repérage.

ETAPE N°4 : Les équipements

Cette étape se situe entre deux des futurs équipements majeurs du quartier : la centrale de géothermie, hors périmètre de ZAC, mais qui apportera un réseau de chaleur (chauffage) à l'ensemble du quartier. La future crèche, qui prendra place dans l'ancien pavillon d'ergothérapie, qui sera donc réhabilité.

Concernant les autres équipements, la ZAC comptera :

- > une école maternelle
- > deux groupes scolaires
- > une salle des fêtes
- > un équipement culturel

« Pourquoi faites-vous une école ici alors que les premiers logements se situeront à 1 km ? »

Réponse GPA: La phase 1 s'étend sur un linéaire d'environ 500 mètres, le bâtiment le plus éloigné de l'avenue de Maison-Blanche pouvant se situer à environ 1 km au plus de la future école maternelle. La localisation d'une nouvelle école maternelle sur l'avenue de Maison-Blanche est liée à la nécessité de réhabiliter le groupe scolaire Jean Jaurès et au besoin réduit en nombre de classes généré par la phase 1 de l'opération. Ainsi, cette nouvelle école maternelle pourra profiter à la fois aux enfants du quartier de l'Avenir et à ceux du quartier de Maison-Blanche, les besoins formant un nombre cohérent de classes (8 à 9). La construction de cette école maternelle permettra également la réalisation de travaux sur l'école Jean Jaurès, qui deviendra à terme une école élémentaire, accueillant également les enfants des deux quartiers, facilitant aussi l'intégration des quartiers entre eux.

« Quid des lycées et collèges ? Une fois que nos enfants auront passé la primaire, comment vont-ils faire ? »

Réponse GPA : Les collèges et lycées sont des équipements départementaux et régionaux, qui ne sont donc pas de ressort de la ville. Néanmoins, la Ville est en étroite relation avec ces institutions, qui ont une parfaite connaissance de l'opération en cours de réalisation, et des besoins scolaires à couvrir.

A ce jour, le Département de Seine-Saint-Denis dispose de capacités d'accueil au sein des 3 collèges de la commune. La Région Ile de France travaille à l'extension et la requalification à court terme du lycée Cugnot qui accueille pour partie un lycée d'enseignement général et pour partie un lycée technique. Par ailleurs, elle projette à moyen terme la construction d'un lycée sur le territoire de Neuilly-sur-Marne.

« Qu'en est-il des équipements sportifs ? J'ai entendu de source sûre qu'il y avait un emplacement réservé à cela au sein de la ZAC. »

Réponse GPA : Le programme des équipements publics de la ZAC ne prévoit pas d'équipements sportifs sur le site de Maison-Blanche, étant donnée la proximité avec le Parc du Croissant vert et les équipements sportifs du parc et de ses environs. Néanmoins, cette programmation peut évoluer sur la durée de réalisation de l'opération. Des aménagements de type "parcours sportifs et de santé" pourront être réalisés, notamment sur le corridor vert de l'est du site.

« Il semble que seuls les promoteurs décident, et ainsi que seules les constructions de logements aient bien été pensées et arrêtées. Concernant les services publics et équipements, tout cela semble un peu flou. »

Réponse GPA : Les promoteurs ne décident en aucune manière. Ils ont été choisis par la Ville de Neuilly-sur-Marne en amont, en coordination avec l'aménageur. Les promoteurs acceptent ensuite d'acquérir des terrains sur l'opération et d'y développer des programmes immobiliers dans le respect des exigences de l'aménageur et des documents-cadre évoqués ci-avant (PLU, cahiers des charges de prescriptions, charte développement durable, ...).

Concernant les équipements et services publics, le programme des équipements publics a été approuvé par le Conseil municipal en décembre 2017, et est mis en oeuvre par l'aménageur, qui procède à des concours de maîtres d'oeuvre et appels d'offres préalablement à leurs réalisations. Les équipements publics sont répartis selon les 4 phases du projet, et seront réalisés en adéquation avec les besoins de chacune des phases.

« Quelle est la place et l'emprise du futur stationnement au sein de la ZAC »

Réponse GPA : Le PLU impose la réalisation d'une place minimum de stationnement par logement. Ces places sont privatives et réalisées dans le cadre des programmes immobiliers.

Les espaces publics (voiries, trottoirs, stationnement public, ...) ont été conçus pour permettre la réalisation d'un nombre de places de stationnement publics, cohérent avec les besoins estimés de l'opération.

L'objectif est également de limiter le stationnement et l'usage de la voiture au profit du développement de modes de mobilités différents et de systèmes incitatifs de partage de véhicules (location, partage, ...).

« Pourquoi il n'y a pas de représentants de la ville ? »

Réponse GPA : La Ville de Neuilly-sur-Marne a concédé l'opération d'aménagement à Grand Paris Aménagement, et l'a chargé de sa mise en oeuvre. Un travail d'échanges, de réflexions et de co-constructions est en place entre les différentes instances de la ville et des partenaires institutionnels. Ainsi, il a été décidé que GPA assumerait l'information et la communication sur le projet, et notamment au travers de ce type d'évènements, qui présentent l'avantage d'être centré sur ce projet.

« Pourquoi ne construisez-vous pas davantage de crèches ? Car finalement celle-ci n'en est pas une nouvelle, elle remplace seulement celle qui a été fermée un peu plus loin. »

Réponse GPA : La Crèche des P'tits Loups était une crèche hospitalière de Maison-Blanche qui n'accueillait que des enfants d'agents hospitaliers, et pas uniquement nocéens. L'hôpital a trouvé d'autres moyens d'accueil des enfants de ses salariés.

Concernant le besoin en crèche communale, la Ville a souhaité maintenir un taux d'accueil similaire à ce qu'elle offre sur l'ensemble de la ville. Toutefois, bien consciente que les besoins en accueil petite enfance sont loin d'être satisfaits, elle promeut l'implantation de maison d'accueil maternel (unités de gestion privée au sein de locaux qui peuvent être communaux) en pied d'immeubles. Ainsi, à proximité de la place du Château d'eau, une MAM de 16 berceaux (maximum autorisé pour ce type de structure) sera réalisée en phase 1, et viendra compléter les 40 berceaux de la crèche communale, réalisée également en phase 1 dans un bâtiment conservé et réhabilité.

« Y'aura-t-il des points de dépose devant l'école, pour éviter que les parents venant déposer leurs enfants en voiture ne bloquent toute la circulation ? »

Réponse GPA : Les écoles seront pourvues d'aires de dépose minute, composées d'un nombre restreint de places. Des poches de places de stationnement public seront créées à proximité, ainsi que le long des voiries. Nous espérons aussi que les aménagements réalisés favoriseront le fait que les gens viennent emmener leurs enfants à pied !

« Qui gère l'école maternelle ? »

Réponse GPA : L'école maternelle est construite par Grand Paris Aménagement dans le cadre de la réalisation des équipements publics de la ZAC mais elle sera gérée par la Ville, comme toutes les écoles.

« Si la centrale de géothermie dessert l'ensemble de la ZAC en électricité : qui gère et comment est organisée la commercialisation de celle-ci ? »

Réponse GPA : La centrale de géothermie ne dessert pas la ZAC en électricité, mais bien en chauffage urbain et en eau chaude sanitaire. La Ville a confié une délégation de service public à une société dénommée SGRM (société géothermale des rives de Marne). Cette société intervient comme tout concessionnaire de fluides. Concernant le raccordement, ce sont les promoteurs qui en ont la charge. Pour le paiement du chauffage ensuite, c'est généralement la copropriété qui paye les consommations et les répercute sur les charges des propriétaires.

« Le quartier sera-t-il fibré ? »

Réponse GPA : Oui l'ensemble de la ZAC le sera. Après libre à la copropriété de raccorder ou non ses logements à la fibre. Mais dans tous les cas celle-ci se trouvera au pied de l'immeuble sur l'espace public.

« Mon notaire m'a parlé d'arbres pour cacher la centrale thermique : qu'en est-il ? »

Réponse GPA : Pour obtenir des précisions sur les plantations prévues dans les lots privés, il convient de se référer aux permis de construire des immeubles, et de se renseigner directement auprès des promoteurs concernés.

Étape intermédiaire : points sur les promoteurs, au milieu des travaux des premières constructions.

Un point est fait à ce niveau pour évoquer les premiers travaux visibles en cours des premiers lots de logements, livrés en 2020. La liste des promoteurs concernée est énoncée : Ogic, Kaufmann and Broad, BPD Marignan, Icade, Vinci, Eiffage, Bouygues, Nexity.

« Comment cela va-t-il se dérouler pour les nuisances des travaux encore en cours une fois les premiers logements construits et habités ? »

Réponse GPA : Tout sera fait en sorte pour que chaque lot d'habitations soit sorti de terre et soit habitable de façon unitaire et homogène. Ainsi, les travaux à venir par la suite se poursuivront plus loin pour un autre lot et ainsi de suite pour chaque vague de constructions et d'arrivées.

« Pourquoi y-a-il nécessairement autant de promoteurs ? Y a-t-il des prescriptions architecturales pour assurer un minimum de cohérence entre toutes ces différentes constructions ? »

Réponse GPA : Cette liste peut encore paraître importante, mais le nombre de lots est conséquent (23 sur la phase 1 regroupés en 13 ilots). Ce nombre de promoteurs permet une diversité architecturale. Mais pour assurer malgré tout une cohérence, les architectes doivent respecter un certain nombre contraintes et prescriptions (par exemple sur les couleurs, les matériaux...)

« Y'a-t-il une infrastructure sportive de prévue dans le projet ? »

Réponse GPA : Pas ici même. Mais le corridor vert qui sera créé en partie est du site, évoquant le tracé du rû des Pissottes, pourra être aménagé en parcours sportif de santé.

ETAPE N°5 : Le jardin à l'anglaise

Ce secteur est atypique, puisqu'il s'est construit autour d'une composition de "jardin anglais", au sein de laquelle les pavillons et leurs espaces extérieurs s'insèrent dans un paysage très planté, et doté de chemins piétons sinueux.

L'ensemble des bâtiments ne pourront probablement pas être conservés (taille et caractéristiques inadéquates) mais le patrimoine paysager sera lui maintenu au maximum. Une réflexion urbaine est en cours afin de voir comment créer des logements tant au sein des pavillons réhabilités qu'au sein de constructions neuves, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires.

« Y'aura-t-il des constructions ici ? Si oui, est-il possible d'envisager du pavillonnaire ? »

Réponse GPA : Un certain nombre de bâtiments seront conservés et réhabilités pour accueillir des logements. Des constructions neuves seront également réalisées en harmonie avec l'existant afin de conserver l'ambiance de ce secteur qui est très particulier.

« A l'achat de terrain comme dans ce cas, l'entretien doit se faire par Grand Paris Aménagement normalement non ? Car actuellement on a l'impression que rien a été fait pour entretenir la végétation, notamment autour de l'avenue de Maison Blanche et de la N34. C'est certes luxuriant mais surtout trop abondant et désordonné. Cela rend les passages en vélos ou piétons très difficiles à emprunter sur ces avenues où les voitures circulent à grande vitesse. Qu'avez-vous ou allez-vous faire pour cela ? »

Réponse GPA : En effet dans cela revient à Grand Paris Aménagement, et nous avons effectivement un budget pour l'entretien des espaces verts. Ces travaux d'espaces verts le long de l'ex RN34 (taille et élagage) seront engagés au cours de l'été.

« Que va-t-il advenir des palissades de Maison Blanche, qui ne sont pas très agréables à voir ? »

Réponse GPA : Ces palissades ont été mises pour séparer le chantier de la circulation et des quartiers avoisinants, dans une optique sécuritaire et de réduction des nuisances du chantier. Elles ont pour optique de protéger. Néanmoins, lors des précédentes actions de concertation, une forte volonté d'embellir ces palissades a été effectivement soulevée, et nous en avons pris note.

Nous sommes en train de réfléchir à leur avenir, mais elles vont quoi qu'il en soit évoluer au fur et à mesure du chantier.

« Les plus grands immeubles de la ZAC auront combien d'étages ? Et quelle sera la typologie des futurs appartements ? »

Réponse GPA : Les plus grands immeubles de la ZAC comporteront au maximum 6 étages (R+6), avec l'obligation de réduire la superficie des deux derniers étages qui seront en attique (retrait), et non à l'aplomb des étages inférieurs. Concernant les typologies on les retrouvera toutes, de l'appartement type studio 1 personne, à des F4 ou F5.

« Il y a quand même beaucoup de zone floues dans ce projet. Moi en tant que riverain cela m'inquiète. »

Réponse GPA : Nous entendons et comprenons votre inquiétude. Néanmoins, dans le cadre de projet sur un si long terme, il est normal que l'ensemble des aspects ne soient pas figés aujourd'hui et soient amenés à évoluer à court ou moyen terme.

C'est justement pour cette raison que nous organisons l'ensemble de ces points d'information et d'échanges avec vous, d'une part pour vous informer des évolutions du projet, mais aussi pour le construire avec vous, autour de ces marges de manœuvre encore existantes, et dans le long terme.

« Comment comptez-vous assurer une cohérence entre ce quartier et le reste de la ville ? »

Réponse GPA : C'est effectivement un point très important qui a été pris en compte. La structure des rues se connectera avec les rues et voies alentours, pour une insertion optimale. Un lien sera aussi créé entre les espaces verts de la ZAC avec les espaces verts alentours (parc des 33 ha, parc de la haute ile...) afin de créer des continuités écologiques.

En termes d'architecture, un travail a aussi été fait pour être en cohérence avec ce qui existe dans les quartiers voisins et pour assurer une transition harmonieuse entre les quartiers existants et le Parc de Maison Blanche. Par exemple, il y aura une progressivité des hauteurs depuis l'avenue de Maison Blanche : nous construirons plutôt de l'habitat individuel en front de l'avenue de Maison Blanche et des petits immeubles collectifs au fond des parcelles concernées, puis les bâtiments monteront un peu plus haut au milieu du quartier (R+6).

La forme (exemple : toits en pente), mais aussi les matériaux (exemple : briques) et couleurs des bâtiments respectent aussi l'identité des quartiers voisins.

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.

ETAPE N°2 : Le Mail Morin-Goustiaux

► Observations positives

- *Conservation des espaces verts et des arbres*
- *Coursives attenantes au bâtiment maintenues*
- *C'est très bien que cet espace reste piéton et cycliste*
- *Conservation d'espaces verts, en particuliers les arbres*
- *Préservation de la biodiversité*
- *Bravo pour ce futur petit coin de promenade !*
- *Grand espace vert, très beau patrimoine végétal*
- *Conservation de l'environnement et des bâtisses anciennes*
- *Beaucoup d'espaces verts*
- *La multitude des espaces verts et la conservation des coursives*
- *Le respect de la biodiversité*
- *Conservation de la végétation*
- *L'utilisation de moutons et la mise en place de systèmes de protection racinaire*

► Points d'alerte/d'amélioration

- *Bien veiller à la conservation du patrimoine architectural et paysager*
- *Ce serait bien que ce chemin débouche sur l'avenue de Maison Blanche*
- *Prévoir tout de même la possibilité de fermer ce mail à certains horaires pour éviter le squat tardif l'été et les nuisances pour les riverains*
- *Prolonger la prairie jusqu'à l'avenue de Maison Blanche pour ouvrir le nouveau quartier sur celui de l'Avenir.*
- *Des aires de jeux pour enfants*
- *Encore plus de verdure !*
- *Tondez la pelouse*
- *Réhabilitation des anciens bâtiments trop tard dans le projet*
- *Respecter l'architecture : « béton/nature »*
- *Impératif de conserver les coursives !*

► Notes complémentaires

- *Dimensionnement des égouts ? Séparation des eaux usées / pluviales ?*
- *Je ne vois pas d'améliorations ou d'évolutions ce jour par rapport à ma précédente visite. Je m'attendais à un avancement plus rapide*
- *Voir ce qui restera des espaces verts après construction*
- *Les moutons vont-ils rester ?*

ETAPE N°3 : Le château d'eau

► Observations positives

- *Bien pour l'offre de commerces de proximité avant tout*
- *Maintien du château d'eau*
- *Bien de maintenir les bâtiments anciens*
- *Ouverture de l'avenue Suffren côté ouest et est sur l'Avenir, mais à sécuriser pour les enfants côté école*
- *Commerces diversifiés et qualitatifs*
- *Bâtiments anciens en bon état : seulement à restaurer, pour en faire le cœur de vie du quartier, avec commerces*
- *Place centrale ancienne qui donne envie d'une vie de quartier*
- *Très beau Château d'eau*
- *Création d'un centre-ville*
- *Commerces et lieux de vie : une « ambiance centre-ville »*
- *Espaces verts*
- *Recours à opérateur commercial*
- *Bien de conserver le château d'eau*

► Points d'amélioration

- *Proposer un cabinet médical*
- *Ne pas empiéter davantage sur le parc de 33 hectares. Quelle solution de passage de l'avenue Suffren, dans le parc ? Une passerelle ? Pour les piétons ?*
- *Privilégier les commerces de proximité qui amène des métiers de bouches et non de la « mauvaise population » (Exemple de centres villes avec trop de commerces, vente de drogue, etc.)*
- *Il aurait été préférable de récupérer et gérer 100% des eaux pluviales*
- *Panachage des commerces indispensable : commerces qualitatifs sur la durée*
- *Attention aux stationnements à prévoir pour accéder à ces commerces*
- *Non à la route qui traverse le parc ! quelles sont les solutions pour la rupture du parc du croissant vert ?*
- *Ne pas ouvrir le quartier aux voitures, et faire des voies piétonnes côté Maison Blanche et parc de 33 hectares*
- *Transports dans le quartier (bus ou autres)*
- *Faire attention à l'excès de nuisances autour de la place dû à la proximité de l'avenue Suffren*
- *Attention aux types de commerces : prévoir des commerces qualitatifs !*
- *Réseau de transport pour l'accès au centre-ville*
- *Commerces qualitatifs*
- *Harmonie entre anciennes et nouvelles constructions*
- *Éviter les dos d'ânes : insupportable*
- *Plus de piétonisation et de transports collectifs dans le quartier*
- *Prévoir des ralentisseurs sur l'avenue Suffren, pour éviter les rodéos*

- *L'avenue Suffren doit impérativement être aménagée afin de sécuriser le lieu (dos d'âne, ralentisseurs, feux, etc.)*
- *Prévoir impérativement des transports en commun et des pistes cyclables*
- *Démolir le château et construire autre chose*
- *Transports pas encore prévus ?!*
- *Relier l'avenue Suffren directement avec le quartier de l'Avenir*

► **Notes complémentaires**

- *Est-ce que la route ira jusqu'à l'avenue de Maison Blanche ?*

ETAPE N°4 : Les équipements

► **Observations positives**

- *Bien pour la géothermie*
- *Géothermie (si cela fonctionne)*
- *Crèche et école maternelle/primaire*
- *Équipements modernes qui vont répondre aux besoins*
- *Écologiques et pratiques*
- *La géothermie !!*
- *Chauffage écologique*
- *Fibre*

► **Points d'amélioration**

- *Un collège et des équipements sportifs (gymnase, terrains multisports, etc.)*
- *Ne pas oublier les collèges et les lycées.*
- *Des bornes électriques pour les voitures électriques.*
- *Bien penser à créer de nombreuses places de parking.*
- *Bien conserver la verdure.*
- *Il serait judicieux de prévoir la construction d'une résidence de retraite médicalisée.*
- *Équipements sportifs*
- *Pour le nombre d'habitants, le nombre de place de crèches me semble très faible.*
- *Les premières habitations trop loin de l'école.*
- *Après avoir vu le PLU de la commune concernant Maison Blanche, et le nombre de stationnements prévus, il me semble très optimiste et peu réaliste : ne serait-il pas judicieux de le réfléchir à nouveau ? La voiture électrique en location, je n'y crois franchement pas.*
- *Nombre suffisant de place dans la crèche.*
- *Collège et lycées*
- *Résidence retraite*
- *Une salle de sport*
- *40 places de crèches pour 4200 logements ?*
- *Collège et lycées*
- *Assez d'équipements ? gros doute*
- *Limiter la circulation aux accès parking*

- Plus de crèches et/ou de place
- Pourquoi la géothermie ne sert pas le quartier de l'avenir ?
- Collège, lycée, équipements sportifs...
- Plus de projets scolaires et sportifs
- Centrale géothermique très laide : comment l'intégrer dans le paysage ?
- Crèche : trop peu de place, même à l'échelle d'un quartier
- Bâtiment normand : ne pas conserver la totalité
- Bien prévoir l'éclairage adapté
- Prévoir sur la route de points de déposes aux abords des écoles
- Prévoir un parking pour l'école pour éviter les stationnements sauvages
- Dommage qu'il n'y ait pas de piscine de prévue
- Trop peu d'unité architecturale car trop de promoteurs différents
- Prévoir des déposes minutes

ETAPE N°5 : Le jardin à l'anglaise

► Observations positives

- Conservation du patrimoine essentielle pour l'histoire du site.
- L'idée de conserver le patrimoine
- Coin bucolique, tout à fait propice à la promenade (et pas loin de notre futur chez nous !)
- Très vert et agréable
- Conservation de la verdure et des bâtiments si possible

► Points d'amélioration

- Faire de l'habitat pavillonnaire
- Jardins partagés à disposition
- Pourquoi le jardin à l'anglaise seulement cloisonné dans un coin de la ZAC ?
- Pourquoi pas y construire des logements pour personnes âgées / handicapées ?
- Cohérence béton / nature : pas trop de béton !
- Conserver aussi le mobilier extérieur (bancs, sculptures, etc.)
- Conserver les bâtiments pour les réhabiliter (type loft) et les garder atypiques comme le quartier

► Notes complémentaires

- L'idée de conserver le patrimoine est très bonne : à réaliser effectivement

AVIS CONCLUSIF

► Observations

- *Ce site me fait penser à un autre site en Allemagne, Fribourg. Un éco quartier né sur l'emprise d'une ancienne caserne (Vauban). Conclusion : ici il n'y a rien d'écolo, ce n'est pas un éco quartier. Visitez de vrais éco quartiers et vous verrez une différence énorme !*
- *Contrairement au plan, l'avenue Suffren coupera le parc en deux en supprimant l'entier de la passerelle de la N34.*
- *Le projet semble bien pensé.*
- *Merci pour cette rencontre, très positive, intéressante.*
- *Projet très flou. Pas de réponses intelligentes aux questions posées. Cette visite ne sert à rien.*
- *Domage que la municipalité ne soit pas représentée*
- *Un lieu de vie à fort potentiel où il ferait bon vivre si toutes les promesses étaient tenues.*
- *Quartier qui a beaucoup de potentiel*
- *Merci beaucoup pour votre visite de qualité : bravo*
- *Respecter architecture/nature et biodiversité*
- *Pour conclure que les questions que je pose sont trop négatives et qu'il faut entendre que les questions positives*
- *Plein d'interrogations persistent !*
- *J'aurais aimé visiter le site avant travaux pour pouvoir comparer, et avoir une visite plus détaillée*
- *Ravie par l'ensemble*
- *De la verdure et de la ville : beau projet*

► Points d'alertes

- *Le phasage de l'opération me semble bien optimiste*
- *Aucune illusion sur ce genre de projet*
- *Métro ! il est indispensable d'obtenir ce métro rapidement et de tenir les engagements pris par les promoteurs et les pouvoirs publics*
- *Évolution en tenant compte du développement des infrastructures de transport*
- *Peut-être minorer le projet global de 10 000 habitants*
- *Peut-être proposer des visites séparées pour les futurs habitants, pour ne pas avoir à entendre les « ronchons »*
- *Métro et parking*
- *Ce quartier va-t-il conserver son esprit « parc » ?*
- *Transports en commun et parking*
- *Longueur du projet (plus de 10 ans...)*
- *Pas d'entretien, ni de bâtiments municipaux prévu (annexe mairie, Poste)*
- *Bien informer sur le projet de métro et de bus à venir*
- *Sans métro : un fiasco*
- *Transport public !*
- *Projet trop grand pour notre ville*
- *Méfiant relativement aux commerces et aux loisirs*

► Questions

- *L'entrée au site après la livraison de la phase 1 ?*
- *Stationnement en surface ? (attention au voitures ventouses)*
- *Pourquoi n'ai-je pas reçu de compte-rendu de la dernière réunion ? (Patrick ARNOLD)*