



Ville de Neuilly-sur-Marne.

## PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DU CENTRE VILLE.

### BILAN DE LA CONCERTATION.

#### Avant-propos.

La concertation sur le projet d'extension de la ZAC du Centre Ville a été organisée du 18 au 29 mars 2013, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, par la commune de Neuilly-sur-Marne, collectivité publique à l'initiative de la création de la ZAC.

Ce bilan présente le contexte de la concertation, sa mise en œuvre, les principales observations et propositions formulées par le public et leur prise en compte dans la suite du projet. Il est complété par les documents présentés lors de l'exposition et de la réunion publique et par le compte rendu de cette dernière.

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal arrête le bilan de la concertation

#### 1. Le contexte de la concertation.

1.1. La ZAC du Centre Ville a été créée le 16 septembre 2004. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du 26 mai 2005. L'aménagement de la zone est conduit directement par la commune. Par délibération du 26 mai 2011, le conseil municipal a délibéré sur les objectifs d'une extension du projet sur trois propriétés situées 62, 64, et 68 rue Théophile Gaubert.

1.2. La ZAC du Centre Ville est une ZAC multi-sites d'une superficie de 1,38 hectare répartis en 5 ilots. Le programme global des constructions à réaliser prévoit 25 560 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 24 860 m<sup>2</sup> de logements (352 logements) et 700 m<sup>2</sup> de commerces.

1.3. Le projet d'extension de la ZAC du Centre Ville a pour objectifs d'améliorer la qualité urbaine du projet, de diversifier les formes d'habitats et d'augmenter la superficie des surfaces commerciales. La superficie de la ZAC du Centre Ville serait étendue de 902 m<sup>2</sup>. Le programme prévisionnel des constructions à édifier passerait à 26182 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 25 449 m<sup>2</sup> de logements (396 logements environ) et 733 m<sup>2</sup> de commerces.

1.4. Deux opérations de logements ont été livrées (209 logements) sur les ilots 1 et 5. Deux opérations de logements et commerces sont en cours de construction (87 logements et 193 m<sup>2</sup> de commerces) sur les ilots 3 Sud et 4. La plupart des constructions anciennes des ilots 2 et 3 ont été

démolies. La concertation sur le projet d'extension de la ZAC du Centre Ville intervient alors que le cœur du quartier est en travaux.

### 2. Les modalités retenues pour la concertation.

2.1. Les modalités de la concertation ont été définies par le conseil municipal en sa séance du 26 mai 2011 :

- Organisation d'une exposition en mairie pendant laquelle le public pourra formuler ses observations sur un registre prévu à cet effet.
- Organisation d'une réunion publique.

### 3. La mise en œuvre de la concertation.

#### 3.1. L'information sur la concertation.

Un avis annonçant la tenue de l'exposition et de la réunion publique a été publié en page 5 du mensuel d'information de Neuilly-sur-Marne - Neuilly Notre Ville - n° 80 - Mars 2013.

La concertation a été également annoncée à la une du site internet de la ville (page d'accueil.)

#### 3.2. Exposition.

L'exposition présentant le projet a eu lieu à l'hôtel de ville du 18 au 29 mars 2013.

#### 3.3. Registre.

Un registre a été tenu à la disposition du public au service urbanisme pendant toute la durée de l'exposition. Aucune observation n'a été inscrite dans le registre.

#### 3.4. Site internet.

Les panneaux de l'exposition ont été publiés sur le site internet de la ville : [www.mairiedeneuilysurmarne.com/wordpress/rubrique/projets/zac-centre-ville](http://www.mairiedeneuilysurmarne.com/wordpress/rubrique/projets/zac-centre-ville)

La configuration du site ne permet pas de connaître le nombre de visites des pages concernées.

#### 3.5. Réunion publique.

La réunion publique a été organisée le vendredi 29 mars 2013 à 20 heures, dans la salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville. Elle a réuni 20 personnes.

### 4. Les observations et propositions du public.

4.1. La principale préoccupation relevée lors de la réunion publique de concertation concerne le **plan de circulation**, la saturation de la rue du Docteur Schapira aux heures de pointes, une demande d'inversion du sens de circulation de la rue du Jeu de Paume et le stationnement.

Le plan de circulation retenu a été exposé :

- la rue du Docteur Peneau sera en sens unique, depuis la place Chassagne vers la rue Théophile Gaubert,

- la rue Victor Hugo et la rue Welter seront en sens unique depuis la rue Théophile Gaubert vers la place Chassagne.
- les sens de circulation de la rue du Jeu de Paume, de la rue du Docteur Schapira et de la rue Théophile Gaubert demeurent inchangés.
- l'ensemble du quartier sera en « zone 30. »

Les difficultés de circulation sont temporaires, et la situation s'améliorera lors de l'ouverture à la circulation de la rue du Docteur Peneau. Le sens de circulation de la rue du Jeu de Paume a été retenu en tenant compte du fonctionnement d'ensemble du quartier, et notamment de la desserte de l'usine des eaux par les poids lourds et de la sortie du parking souterrain de la résidence des Berges de la Marne. Des comptages de circulation vont être réalisés par la commune, afin de prendre en compte l'évolution du trafic sur la rue du Docteur Schapira et, le cas échéant, adapter le plan de circulation.

Tous les logements de la ZAC disposent d'une place de stationnement. Le parking de la place Chassagne est occupé par des véhicules utilitaires et des voitures ventouses. La solution pourrait être une zone bleue, mais il est difficile de faire respecter la réglementation sur le stationnement.

4.2. Les riverains de la rue du Docteur Schapira ont soulevé la question des **nuisances sonores causées par la brigade cynophile** installée au commissariat, difficilement supportables, et des informations contradictoires qui circulent sur son devenir.

Depuis 2001, la ville est intervenue à de nombreuses reprises auprès du Préfet de Seine-Saint-Denis pour faire déplacer le chenil. La solution d'un déplacement dans le parc départemental de La Courneuve semblait avoir été retenue, mais sa mise en œuvre a été sans cesse repoussée et elle ne paraît pas avoir l'assentiment des personnels. Pour sa part, la ville de Neuilly-sur-Marne a proposé plusieurs fois une installation dans le parc des 33 Hectares et est disposée à investir pour fournir le terrain et les locaux nécessaires, sous réserve que l'Etat s'engage sur une présence humaine permanente et sur une location des locaux permettant d'amortir l'investissement.

4.3. Un débat s'est engagé sur l'attractivité commerciale de la rue Théophile Gaubert, compte tenu du stationnement et de la visibilité des **commerces**, ainsi que sur la demande en commerces de proximité (boucherie, fromagerie) et le besoin de professions médicales.

Un commerce de 225 m<sup>2</sup> sera réalisé à l'angle de la rue Marx Dormoy, mais la programmation de 300 m<sup>2</sup> de commerces sur l'îlot 3 n'est qu'indicative. La commune n'a que peu de moyens pour influencer sur le choix des commerces qui s'installent. Si les petits commerces ont disparu, la création de surfaces commerciales plus importantes fait que la superficie totale des commerces à Neuilly-sur-Marne a augmenté. En ce qui concerne les professions médicales, la municipalité est intervenue pour maintenir les médecins spécialistes après le départ de la clinique des Fauvettes (Cabinet médical de la place des Victoires) et pour permettre l'installation d'un cabinet médical allée du Roussillon. Il y a déjà dans le quartier une pharmacie, un médecin homéopathe, deux infirmières libérales. Un ophtalmologiste pourrait s'installer prochainement.

4.4. Des précisions ont été demandées sur les **travaux de la rue du Docteur Peneau** et sur l'enfouissement des raccordements aériens.

Tous les travaux de création des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été menés ainsi que ceux de renforcement du réseau de distribution en eau potable et pour la défense incendie. Il reste à réaliser, rue du Docteur Peneau, les travaux d'enfouissement des réseaux aériens (FT et ERDF) et le passage de la HTA jusqu'au poste de distribution public EDF installé dans la construction SEMINOC Ilot 3 sud, ainsi que les travaux de réalisation d'une chaussée bordée de stationnements longitudinaux et de trottoirs élargis aux normes PMR. La construction du réseau pour le déploiement de la fibre optique a été confiée à l'établissement

public DEBITEX par les départements du 95 et du 93. La délégation de service public a été transférée par DEBITEX à la société DEBITEX TELECOM. Cette dernière a d'ores et déjà déployé le réseau sur le territoire nocéen pour le raccordement des équipements publics et des grands ensembles résidentiels. Il appartient dorénavant aux copropriétés de contractualiser avec un opérateur pour le raccordement des résidences en fibre optique.

4.5. Une interrogation a porté sur les **écoles** dans lesquelles seront scolarisés les enfants des nouveaux habitants.

Ceux-ci seront scolarisés au groupe scolaire Louis Amiard, boulevard de la République et rue Joliot Curie, et, si nécessaire, au groupe scolaire Louis Pasteur, rue Abel Tuffier.

4.6. La question d'une éventuelle **extension de la ZAC du Centre Ville**, sur les terrains entre la rue du Docteur Peneau et la rue du Jeu de Paume a été soulevée.

Elle a permis de confirmer que le périmètre proposé était définitif.

## 5. Les suites de la concertation.

5.1. Le projet d'extension de la ZAC du Centre Ville proprement dit n'a pas suscité d'observation ou de proposition du public, à l'exception d'une remarque sur la pertinence de la création de locaux commerciaux dans la rue Théophile Gaubert.

Une étude sur les commerces à implanter dans le centre ville et sur l'élaboration d'une charte de devantures commerciales va être engagée dans le courant de l'année. Elle permettra de mieux évaluer la faisabilité des locaux commerciaux prévus dans la ZAC.

5.2. La principale proposition formulée par le public porte sur le plan de circulation du quartier, la saturation de la rue du Docteur Schapira aux heures de pointes et la demande d'inversion du sens de circulation de la rue du Jeu de Paume, entre la rue du Docteur Schapira et le boulevard du Maréchal Foch.

Une étude de circulation, avec réalisation de comptage routier, sera engagée afin d'évaluer la proposition en prenant en compte tous les facteurs. Le plan de circulation définitif sera arrêté après concertation avec les riverains.

5.3. Les nuisances sonores causées par le chenil de la brigade cynophile installée au commissariat de police sont un sujet très sensible pour les riverains.

La commune poursuivra son action en vue d'une relocalisation de la brigade cynophile, en y associant les riverains.

## Annexes :

A/ Délibération du 26 mai 2011.

B/ Avis publié dans le bulletin municipal.

C/ Copies des panneaux de l'exposition.

D/ Copie du registre mis à disposition du public.

E/ Présentation de la réunion publique.

F/ Compte rendu de la réunion publique.