VILLE DE NEUILLY-SUR- MARNE

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

II. Diagnostic

PLU approuvé par délibération du 18 septembre 2014.
PROJET DE MODIFICATION N°6

Contenu du rapport de présentation

INTRODUCTION

1. UN DOCUMENT D'URBANISME INDISPENSABLE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
2. DES DOCUMENTS SUPRA - COMMUNAUX QUI « ENCADRENT » LA CONCEPTION DU PLU
3. L'ASSOCIATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DE L'EST PARISIEN (ACTEP)

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES
2. LES RESSOURCES
3. LE PATRIMOINE
4. LES RISQUES ET NUISANCES
5. LA SENSIBILITE DU TERRITOIRE
6. ANNEXES

II. DIAGNOSTIC

1. NEUILLY-SUR-MARNE : LA NECESSITE DE RECONQUERIR DES EMPLOIS
2. UNE VILLE "MOSAÏQUE"
3. D'IMPORTANTS VECTEURS DE DEVELOPPEMENT A MOYEN / LONG TERME, QUI POSENT LA QUESTION D'UN NOUVEAU SOUFFLE DE LA VILLE

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. RAPPEL : LA COMPATIBILITE DU PROJET COMMUNAL AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.
2. LE CHOIX DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX COMMUNAUX.
3. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLAN DE ZONAGE.
2. LES CHOIX REGLEMENTAIRES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUS, POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE NEUILLY SUR MARNE.

V. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE
2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES POUR LA VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE
3. PROJET DE PLU ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES
4. INCIDENCES POSITIVES ET NEGATIVES DU PROJET DE PLU
5. SYNTHESE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE PLU
6. DISPOSITIFS DE SUIVI

VI. RESUME NON TECHNIQUE

II DIAGNOSTIC

1. NEUILLY-SUR-MARNE : LA NÉCESSITÉ DE RECONQUÉRIR DES EMPLOIS 7
1.1. UNE ÉROSION DES FONCTIONS D'ANIMATIONS ASSOCIÉE À UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE 7
1.1.1. Un tissu d'activités économiques qui s'érode, attestant d'une relative perte d'attractivité de la commune notamment par rapport à ses riveraines 7
1.1.2. Un renouveau en lien avec l'implantation des gares du réseau du Grand Paris 15
1.1.2. Une croissance démographique, résultat de la dynamique naturelle et des constructions, permettant de maintenir un équilibre des typologies de population. 16
1.2. UNE VILLE DÉPENDANTE DE SES VOISINES POUR SON FONCTIONNEMENT 31
1.2.1. Une position stratégique, une ville historique de passage 31
1.2.2. Une relation d'échanges croissants avec les communes riveraines et les pôles d'emplois de l'Est Parisien 41
1.2.3. Une commune s'inscrivant dans l'aire d'influence de grands ensembles commerciaux : une fonction commerciale très « délocalisée » à l'extérieur de la commune 49
1.3. DES PÔLES COMMERCIAUX AUX RÔLES SPÉCIFIQUES. 51
2. UNE VILLE "MOSAÏQUE" 55
2.1. UNE ÉVOLUTION URBAINE MARQUÉE PAR DEUX GRANDS BOULEVERSEMENTS 55
2.1.2. Trois grands domaines, entre route et eau 55
2.1.2. Un village à la confluence de plusieurs axes, en lien avec l'asile 56
2.1.3. Un essor important de la ville, une réponse urbaine sous la forme de lotissements, les prémices d'une ville mosaïque 56
2.1.4. Une grande transformation de la ville, de la reconfiguration du centre ville à l'édification des grands ensembles comme deuxième centre 60
2.1.5. Des opérations d'envergure différente de renouvellement du tissu, une maîtrise foncière communale qui favorise les possibilités de construction 62
2.2. UN TISSU EN JUXTAPOSITION ET EN IMBRICATION, DES SURFACES VÉGÉTALES IMPORTANTES 68
2.2.1. Trois grandes entités : la ville, la nature et l'eau 68
2.2.2. Des entités paysagères affirmant l'identité de la commune en lien avec la Marne 68
2.2.3. Des tissus urbains qui cohabitent, certains s'étendent au-delà des frontières communales. 71
2.3. UN TISSU URBAIN DIVERSIFIÉ, TRADUISANT UNE RÉELLE MIXITÉ SOCIALE 73
2.3.1. La commune et ses quartiers : approche générale du parc de logement 73
2.3.2. La commune et ses quartiers : approche croisée entre le paysage urbain, l'évolution du parc de logement et son peuplement 77
2.3.3. L'ex-RN34 et l'ex-RN370, des paysages bouleversés, vitrines - témoins de différentes évolutions de la ville 91
2.4. UNE STRUCTURE URBAINE PEU HIÉRARCHISÉE ET FRAGMENTÉE, NOTAMMENT SUR SES FRANGES 108
2.4.1. Un réseau de pôle d'animation, maillés entre eux et aux communes voisines par deux axes structurants principaux 108

2.4.2. Des coupures qui perturbent le fonctionnement urbain 110

Les voies ferrées de la partie Est de la commune constituent également une barrière importante. 110

3. D'IMPORTANTS VECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À MOYEN / LONG TERME, QUI POSENT LA QUESTION D'UN NOUVEAU SOUFFLE DE LA VILLE **..... 116**

3.1. UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A ACCOMPAGNER **..... 116**

3.1.1. Scenarii d'évolution de la population et du parc de logements :..... 116

3.1.2. Aller vers une meilleure adéquation du parc de logements au profil des habitants :..... 117

3.1.3. Garantir la pérennité du parc existant 119

3.1.4. L'habitat spécifique :..... 120

3.1.5. Favoriser un parcours résidentiel... 120

3.1.6. …en lien avec le bon niveau d'équipements de la commune 121

3.2. DES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A ETUDIER **. 128**

3.2.1. Les enjeux économiques..... 128

3.3.2. Les objectifs territoriaux 129

3.3.2. La nécessité de lutter contre le décalage actif/emplois, de manière à participer à la stratégie régionale et de l'ACTEP en terme de développement de l'emploi dans l'Est parisien. 130

3.2.4. Les leviers potentiels de développement économique 132

3.2.5. Synthèse de potentiel économique général 138

3.3. DES PROJETS STRUCTURANTS QUI VONT IMPACTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL **..... 141**

3.3.1. L'Opération de Renouvellement Urbain des FAUVETTES..... 141

3.3.2. La recomposition du secteur des Hôpitaux : pour passer de « l'hôpital ET la ville » à « l'hôpital DANS la ville »..... 146

3.3.3. Le réseau de transport du Grand Paris..... 148

1. Neuilly-sur-Marne : la nécessité de reconquérir des emplois

1.1. Une érosion des fonctions d'animations associée à une croissance démographique

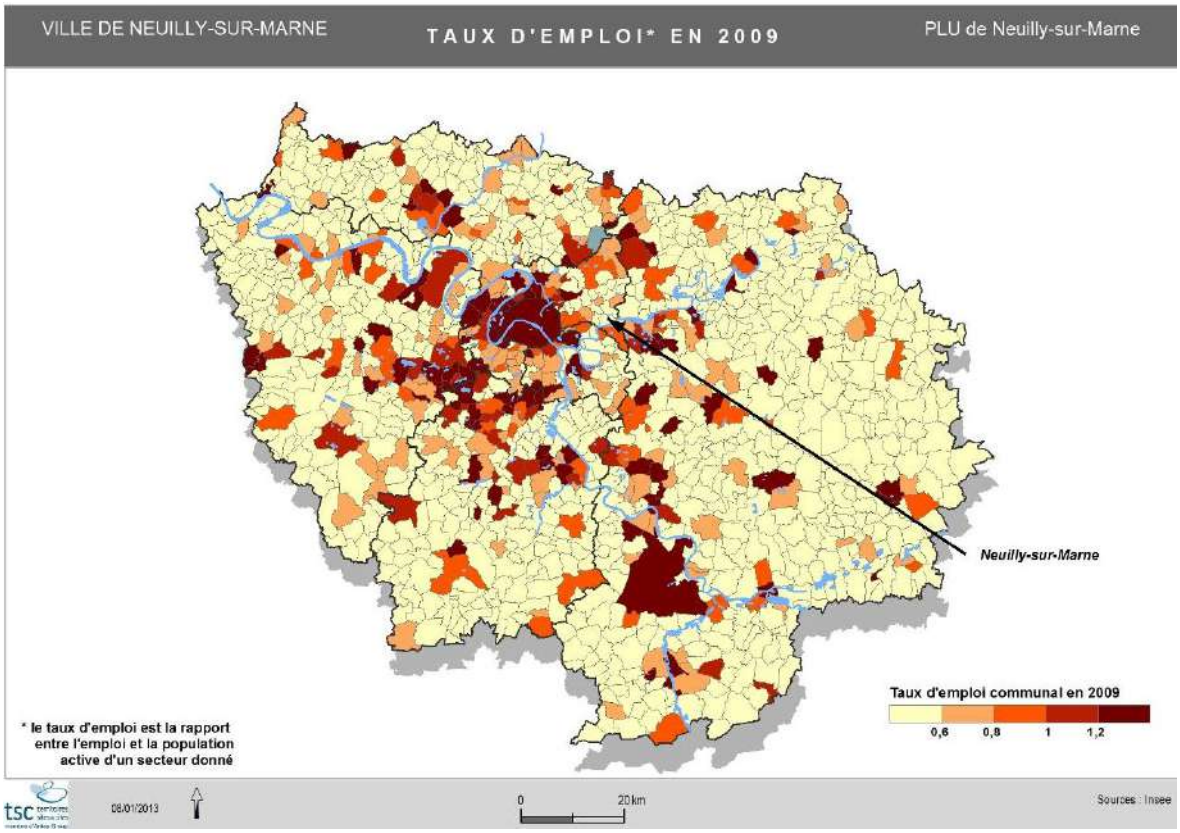
1.1.1. Un tissu d'activités économiques qui s'érode, attestant d'une relative perte d'attractivité de la commune notamment par rapport à ses riveraines

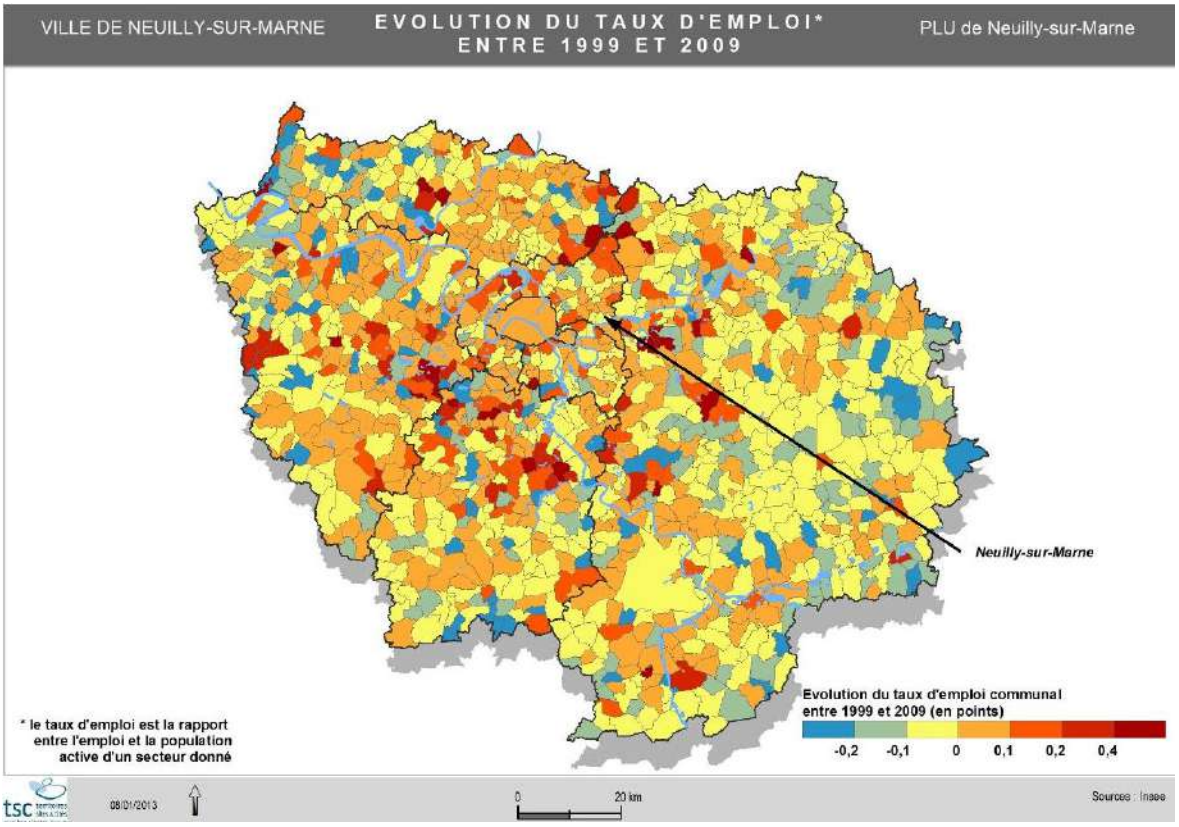
Une érosion de l'emploi et du tissu d'établissements dans un contexte intercommunal à l'inverse plutôt positif.

En 2009, Neuilly-sur-Marne comptait 9 401 emplois (Insee recensement principal) soit une baisse de 12% depuis 1999 (-1 234 emplois).

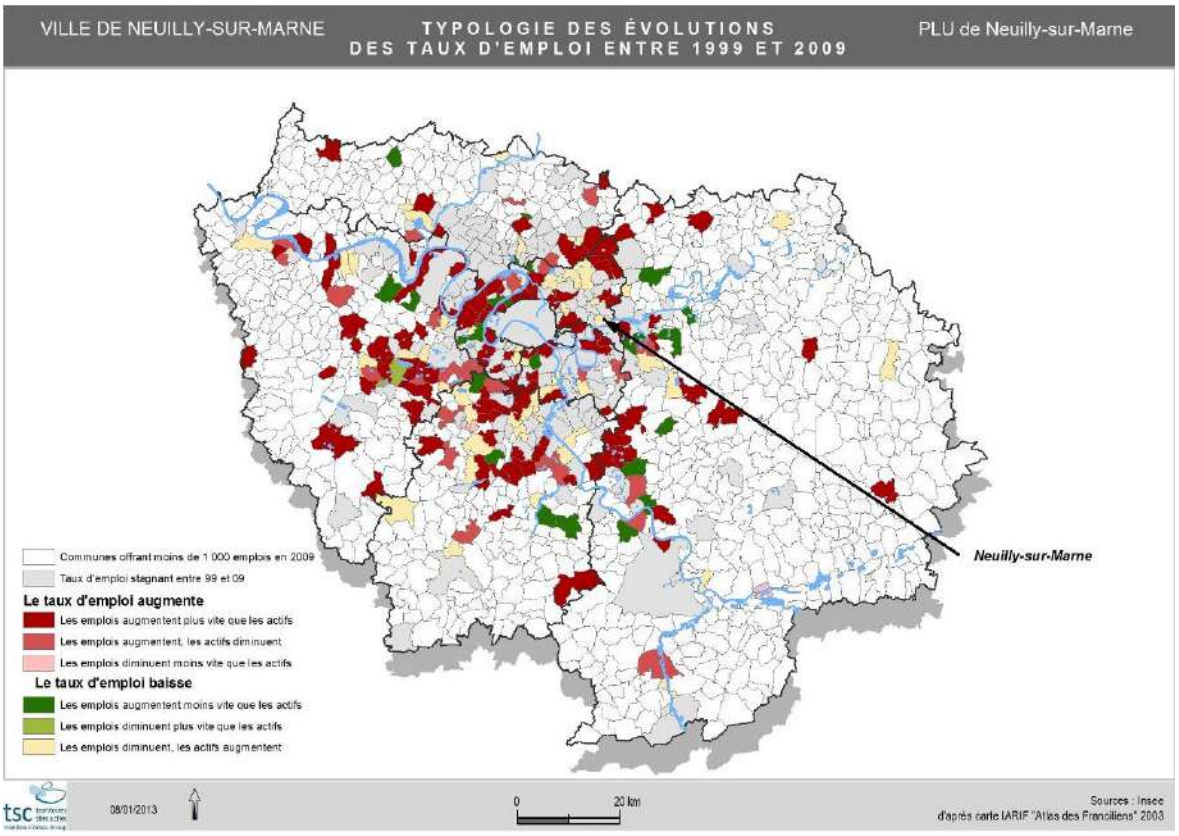
Le taux d'emploi est de 0,54 en 2009. C'est un taux moyen parmi l'ensemble des taux des communes de la zone d'emploi. La commune est devancée par des communes comme Noisiel, Lognes, Fontenay-sous-Bois, Bry-sur-Marne qui affichent des taux entre 1,2 et 0,9, mais reste au niveau de Montfermeil, Nogent-sur-Marne. Cependant Neuilly-sur-Marne demeure un pôle d'emploi demeure parmi les plus importants de sa zone d'emplois, la 7ème en terme d'offre d'emplois.

Les pertes d'emplois ont engendré une baisse de près de 0,07 point du taux d'emploi communal entre 1999 et 2009.





Les évolutions sur Neuilly-sur-Marne contrastent fortement avec les dynamiques en cours sur les communes riveraines.



Un regard sur les cartographies d'évolution du taux d'emploi et de la typologie des évolutions montre nettement que Neuilly-sur-Marne connaît aujourd'hui :

- Une baisse du taux d'emploi communal alors que l'ensemble des communes riveraines connaît une stagnation ou une augmentation de ce taux ;
- Une croissance des actifs pour une diminution de ses emplois alors que l'ensemble des communes riveraines s'inscrivent dans des dynamiques complètement inverses (croissance des emplois et diminution des actifs).

L'évolution croisée de la baisse des emplois et de l'augmentation de la population active, laquelle a été permise grâce à la croissance démographique, expliquent cette évolution du taux d'emplois.

En parallèle, le taux de chômage (selon définition INSEE nbre de chômeurs / nbre d'actifs) a légèrement baissé.

Les éléments disponibles du recensement de l'INSEE (2009) montrent une poursuite de l'érosion des emplois sur la commune. Ils seraient au nombre de 9 401 en 2006 soit une perte de 1 234 unités depuis 1999.

Des évolutions très contrastées suivant les secteurs d'activités :

Nombre et proportions des emplois par filières d'activités à Neuilly-sur-Marne

	Neuilly sur Marne			Part en 2009 en Seine St Denis
	Emplois 1999	Emplois 2009	Part en 2009	
Agriculture	8	7	0,1%	0,1%
Industrie	1 274	862	9,0%	14,3%
Construction	1 059	1 007	10,5%	7,0%
Commerce, Transports, Services divers	3 679	3 430	35,9%	49,8%
Adm pubique, Enseigement, Santé, Act sociale	4 788	4 241	44,4%	28,7%
Total	***10 808***	***9 547***	***100,0%***	***100,0%***

Source : Insee recensement complémentaire

En 2009, d'après l'INSEE, la structure des emplois de Neuilly-sur-Marne affichait une orientation très tertiaire (près de 80% des emplois). Toutefois le secteur industriel demeurait bien présent, même si sa part est inférieure à la moyenne départementale (9,0% contre 14,3%), et par contre le secteur de la construction est « surreprésenté » par rapport à la moyenne départementale (10,5% des emplois contre 7%). Les pertes d'emplois entre 1999 et 2009 sont directement liées à la poursuite de l'érosion des emplois industriels mais aussi tertiaires. Ces évolutions posent de manière sérieuse la question de la re-création de conditions favorables au développement économique sur la ville.

La commune présente également une forte caractéristique d'emplois liés aux services à la population (administration, éducation et santé, construction…). A ce titre, l'emploi public représente près de la moitié de l'emploi salarié total alors qu'en France l'emploi public représente moins du quart de l'emploi salarié. Ainsi les premiers employeurs de la ville sont des établissements publics.

La ville est également le siège de plusieurs établissements de formation dans le domaine de la santé et du social : formation sanitaire et sociale à l'Institut du Travail Social IRTS (plus de 1 000 étudiants formés aux métiers d'éducateurs de jeunes enfants, d'assistants sociaux, de moniteurs éducateurs, d'éducateurs, d'éducateurs spécialisés et d'aides médico-psychologique), Institut de formation interdépartemental Théodore Simon (IFITS – 1000 étudiants) et Institut de formation en soins infirmiers (IFSI) de Ville-Evrard (300 étudiants). Cette spécialisation de Neuilly-sur-Marne est la conséquence de la présence sur le territoire communal depuis plus d'un siècle des hôpitaux

psychiatriques de Ville-Evrard et Maison-Blanche qui se sont attachés le concours de structures de formation implantées in situ.

Forte de cette histoire et de cette culture dans le domaine de la santé, et du riche patrimoine architectural des hôpitaux à reconvertir dans un avenir plus ou moins proche, il est possible d'envisager entres autres l'implantation d'activités de cette filière.

Evolution des emplois salariés privés entre 1999 et 2009 à Neuilly-sur-Marne

Code A17	Libellé A17	Emplois salariés privés		Evolution 1999-2009	
		1999	2009	En nombre	en %
C1	Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	75	41	- 34	-45%
C3	Fab. éq. élec., électr., inf. & machines	244	97	- 147	-60%
C5	Fabrication autres produits industriels	797	491	- 306	-38%
DE	Extr., énerg., eau, gestn déch. & dépol.	267	482	215	81%
FZ	Construction	1 334	1 978	644	48%
GZ	Commerce , répar. automobile & motocycle	1 098	1 314	216	20%
HZ	Transports et entreposage	90	132	42	47%
IZ	Hébergement et restauration	270	231	- 39	-14%
JZ	Information et communication	106	74	- 32	-30%
KZ	Activités financières et d'assurance	65	71	6	9%
LZ	Activités immobilières	75	59	- 16	-21%
MN	Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	919	846	- 73	-8%
OQ	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	466	441	- 25	-5%
RU	Autres activités de services	175	190	15	9%
Total		*5 981*	*6 447*	*466*	*8%*

Source : Unistatis

Les données de l'UNEDIC sur l'emploi salarié privé en 2009 montrent un profil de l'emploi très marqué par le secteur secondaire (construction et industrie). Ce sont en effet près de 48% des emplois salariés privés qui appartiennent à cette catégorie avec un poids considérable du secteur de la construction (plus de 30% des emplois). A titre de comparaison, au sein du Département de la Seine-Saint-Denis, la part du secteur secondaire est de 21 %, et celle de la construction de 11%. Le secteur de la construction est le premier secteur économique de la ville. Elle est liée notamment à la présence du siège social de Quillery-Eiffage (509 emplois) et de quelques établissements du groupe. La part des emplois salariés privés tertiaires de la commune (52%) est très inférieure à la moyenne départementale (79%). Les établissements de services opérationnels emploient 550 personnes

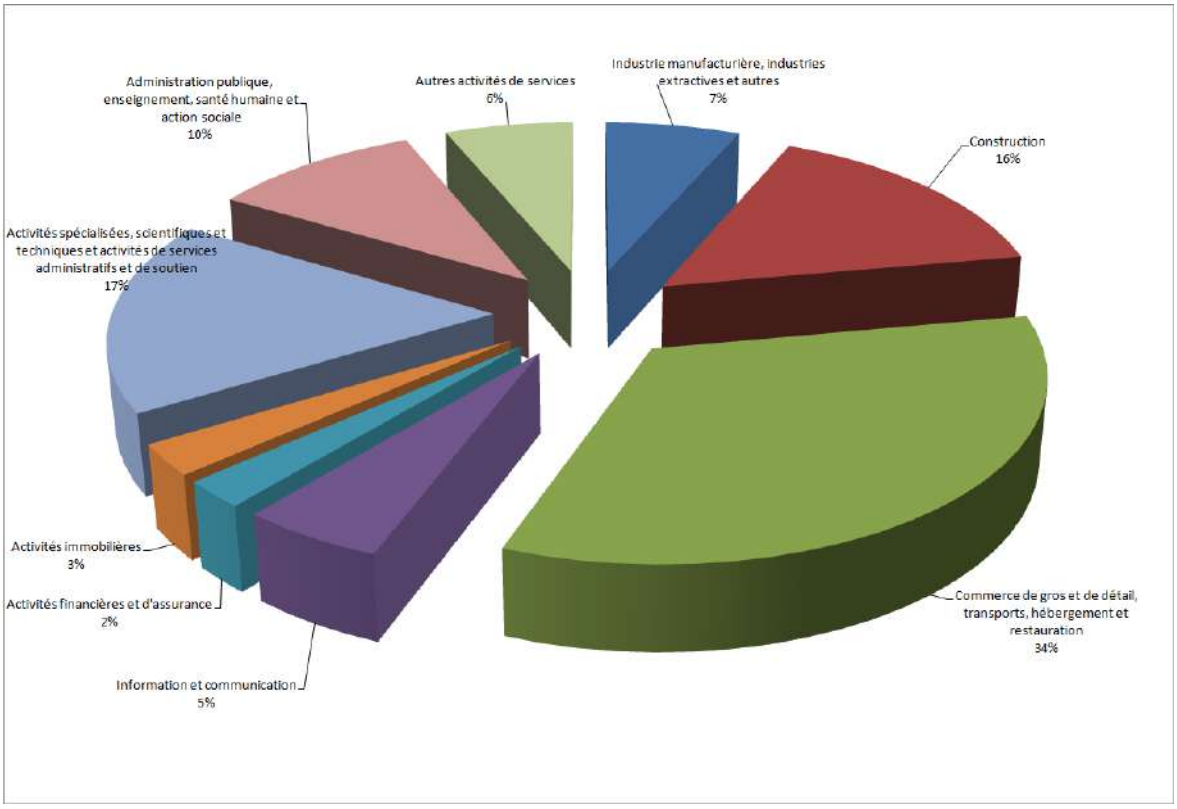
L'emploi salarié privé a évolué positivement entre 1999 et 2009 et ceci est dû à seulement 3 secteurs d'activités : la construction, les commerces et entreprises de réparation automobiles, et les entreprises de gestion des déchets et de dépollution (implantation entre 1999 et 2009 de la société Sepur / Enlèvement et traitement des ordures ménagères comptant 75 salariés, de la société Sanitra / Collecte et traitement des eaux usées comptant 75 salariés).

Ces implantations ont pu masquer les pertes d'autres secteurs d'activités, notamment dans le

secondaire.

Concernant les filières tertiaires, ce sont surtout les activités spécialisées, scientifiques et techniques, et les services administratifs (-73 emplois), et à des degrés bien moindres les métiers liés à l'hébergement/restauration (-39 emplois) qui génèrent les pertes les plus importantes.

La part totale des emplois tertiaires publics et privés sur la commune demeure toutefois importante (plus de 80% en 2009). La faible part du tertiaire au sein de l'emploi salarié privé révèle que l'emploi tertiaire sur la commune est d'une part fortement tributaire des services publics ou d'intérêt collectif (mairie, hôpitaux…) mais également et à un degré moindre, porté par un tissu de très petites entreprises (travailleurs indépendants, chefs d'entreprises sans salariés, artisans…).



Source : Fichier SIRENE 2011

L'artisanat occupe également une place prépondérante dans le tissu économique nocéen. On peut ainsi estimer (grâce au fichier de la Chambre des métiers de 2005) que Neuilly-sur-Marne compte environ 250 entreprises artisanales :
- Une bonne soixantaine dans les domaines des commerces de détails (bijouterie, boucherie, boulangerie…), réparations et services à la personne (coiffeur, soins de beauté…) ;
- Près de 70 unités dans les métiers de la construction (couvreurs, plâtriers, installation de chauffage, construction de maisons individuelles,…).

Des pôles d'emplois aux profils variés.

La caractéristique du tissu d'activités de Neuilly-sur-Marne est semblable à la moyenne de la Seine-Saint-Denis, tant au point de vue de la taille de ses entreprises, que du nombre d'entreprises pour 1 000 habitants. La ville compte près de 90 % de Très petites entreprises de moins de 10 salariés. Les petites entreprises emploient environ 1 300 personnes sur la commune, soit un peu moins du quart des emplois salariés privés nocéens. De plus, Neuilly-sur-Marne est plutôt bien pourvue en grandes entreprises puisqu'elle accueille sur son territoire neuf établissements de 100 à 500 salariés, soit plus du tiers des emplois salariés privés. La commune de Neuilly-sur-Marne propose un réseau de polarités d'implantation d'activités économiques qui explique son profil économique :

- Les ZI des Chanoux et des Fauvettes qui rassemblent la grande majorité des entreprises et des

emplois dans les secteurs du commerce de gros, de l'industrie, des services aux entreprises, des métiers de la construction. Avec la zone industrielle des Chanoux, la ville s'est donné les moyens de poursuivre son objectif de développement du taux d'actifs stables sur la commune. On y trouve la majeure partie des établissements de grandes tailles : quatre établissements de 100 à 199 salariés, dix établissements de 50 à 99 salarié tels que Vulcanic Siège, les laboratoires Leurquin, la SEPUR… etc. 2 000 emplois y ont été créés. Ces espaces d'activités bénéficient d'un accès à l'A86 via les ex-RN 370 et ex-RN 34, notamment pour le trafic poids lourds.

Il faut noter que la ZI des Chanoux compte en son sein l'AFPA, centre de formateurs pour la formation des adultes dont l'activité principale est tournée vers l'élaboration de programmes de stages dans le domaine tertiaire (marchand et logistique, service, entreprise) et du Lycée Cugnot, lycée d'enseignement professionnel spécialisé dans les métiers de l'automobile. Un restaurant inter - entreprises est également présent.

Malgré la présence persistante d'activités industrielles et de construction, on constate un glissement des activités vers le tertiaire avec l'implantation récente de sociétés d'informatique et de services.

La ZI des Chanoux présente des qualités certaines (bonne desserte, entreprises et services variés, cadre végétalisé, bonne image auprès des utilisateurs), mais aussi quelques handicaps : une absence de terrains disponibles et une entrée au carrefour des rues Louis Vannini/Louis Armand dévalorisée avec la présence d'un marchand de matériaux.

Toutefois, pour les utilisateurs, l'image de la zone est positive : services, sécurité, desserte par les transports en commun, espaces verts. De plus, la zone est bien fléchée depuis les principaux axes de communication.

La zone industrielle au Nord des Fauvettes, plus ancienne, laisse une impression d'usure et présente des parcelles abandonnées ; mitée par des pavillons, elle présente de fait un aspect moins homogène. La commune incite à la reconquête des parcelles abandonnées, veut rénover les abords et s'est investie dans la création d'une cité artisanale dynamique rue Raymond Poincaré.

- Le quartier des Fauvettes rassemble un tissu d'établissements diversifiés mais très orienté vers les services (21 établissements de services à la personne, 11 de services aux particuliers), des commerces avec notamment l'enseigne Super U, des établissements de santé, des métiers de la construction (six).

La majorité des établissements sont des petites structures (39 établissements sans salariés, 22 de un ou deux salariés). Il s'agit d'un pôle d'emploi très orienté vers les besoins des populations locales notamment en terme d'économie résidentielle (services aux particuliers, commerces…).

- Le secteur « Onze Novembre », constitue également un pôle d'établissements très orienté vers les besoins des populations locales. On y trouve ainsi des structures commerciales (huit établissements), des services aux particuliers (cinq établissements), aux entreprises (quatorze établissements). Près de 80% des établissements comptent au plus deux salariés.

- Le secteur des hôpitaux qui emploient encore environ 1 500 personnes, et demeure encore le principal pôle d'emplois de la commune.

- Le pôle « Mairie / Eglise » constitue à la fois une polarité commerciale d'influence de proximité, un pôle de services aux entreprises et aux particuliers (21 établissements), de la restauration, de l'artisanat des métiers de la construction (une quinzaine d'établissements) et bien entendu administratif avec la Mairie qui constitue le second employeur communal (environ 700 personnes).

Les établissements sont en grande majorité de petite taille (80% de moins de cinq salariés). La présence de la mairie lui confère un rôle symbolique au sein de la ville mais son influence demeure essentiellement orientée vers les besoins des populations locales.

- L'entrée Sud/Ouest sur l'ex-RN 34, zone d'activités de la Maltournée, articule une diversité d'établissements toutefois dominée par trois filières : le commerce (notamment le centre commercial Auchan Baobab) avec dix enseignes dans la galerie marchande, des établissements liés aux métiers de la construction (notamment Quillery – Eiffage) avec onze établissements et les services aux

entreprises (onze établissements). On recense également de l'hôtellerie/restauration (huit établissements), des PME/PMI Industrielles (six établissements) et l'usine des Eaux.

L'ex- RN 34 et la proximité de la station de RER A de Neuilly Plaisance confèrent à cet espace une excellente accessibilité. On y retrouve ainsi des établissements de tailles importantes (et une attractivité certaine pour les commerces de grandes surfaces profitant des flux de l'ex-RN 34 et les entreprises de services aux entreprises).

- Enfin une polarité essentiellement commerciale se structure sur l'ex-RN 34 autour des enseignes Ed, Halle aux chaussures, … etc.

D'autres petites polarités principalement commerciales participent également à la structure économique de la ville. Citons ainsi sur l'ex-RN 34, le secteur de Simply Market mais aussi rue Paul Vaillant Couturier qui propose quelques commerces ainsi qu'un petit tissu de services aux entreprises et aux particuliers.

De manière générale, il convient de signaler que si les polarités d'établissements et d'emplois identifiées précédemment constituent les espaces principaux d'animation économique, une part importante des Petites et Moyennes Entreprises voir des Très Petites Entreprises sont relativement « dispersées » dans le tissu urbain, notamment dans les métiers de la construction (petits artisans) mais également dans le domaine des services (que ce soit aux entreprises et aux particuliers) ou de la santé/action sociale par exemple. Il se crée donc une mixité habitat / activité dans le tissu urbain.

La réduction drastique des activités des centres hospitaliers de Maison-Blanche et de Ville-Evrard constitue un traumatisme profond que subit la commune depuis près de vingt ans. Les efforts de la municipalité visant à diversifier son tissu d'activités ont certes permis de compenser mais uniquement partiellement les pertes d'emplois. A l'emploi public qui était majoritaire dans la commune, se substitue de plus en plus l'emploi privé. Or les dernières statistiques tendent à indiquer que ce type d'emplois régresse à son tour.

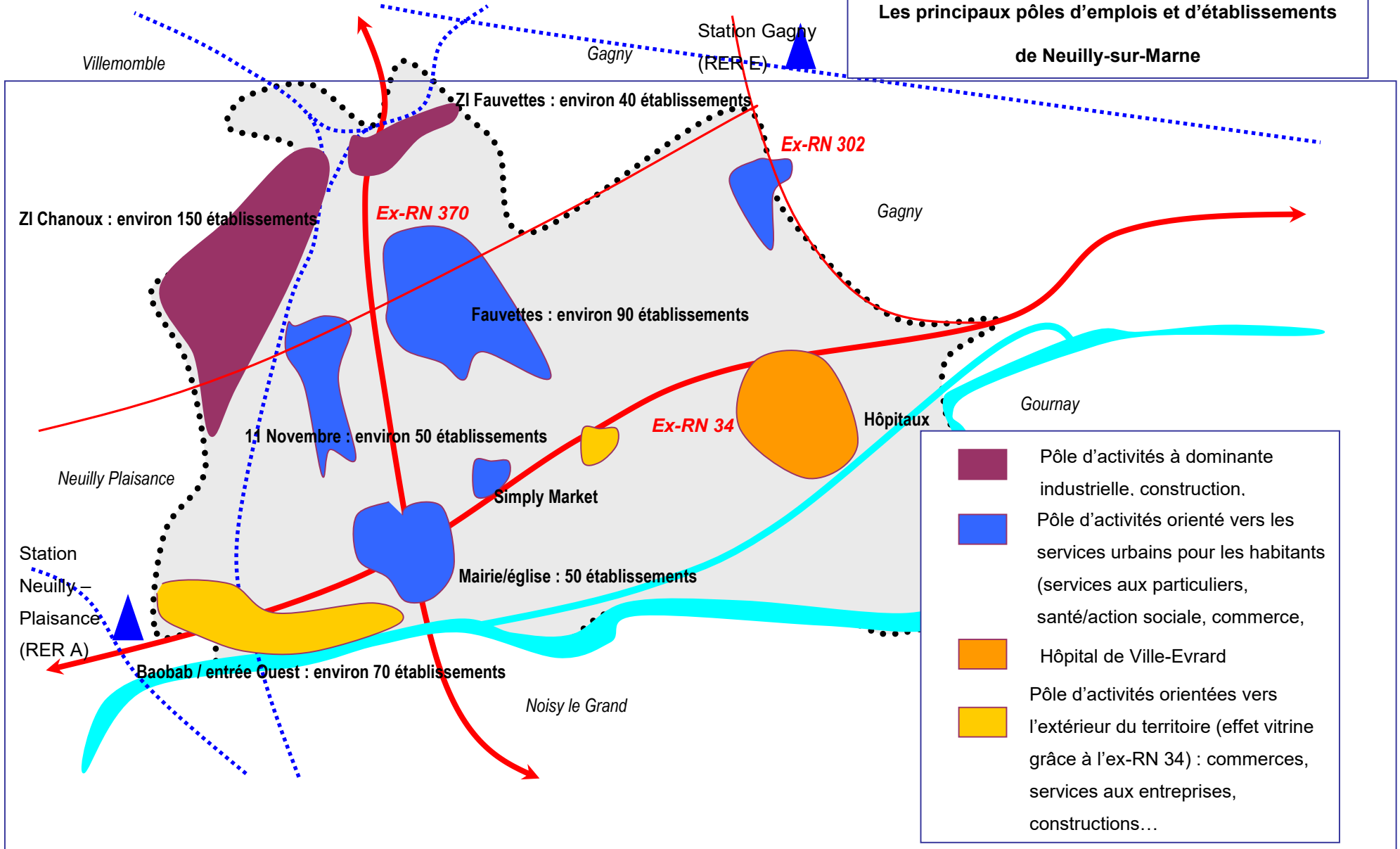
Plusieurs facteurs concourent aujourd'hui à une certaine perte d'attractivité de Neuilly-sur-Marne sur le plan économique.

Tout d'abord la problématique foncière car la commune ne dispose quasiment plus de possibilités d'accueil d'entreprises dans ses parcs d'activités. Qui plus est, spécifiquement pour les entreprises impliquant un trafic poids lourds important (industrie, commerce de gros par exemple), l'accessibilité éloignée par rapport aux grands axes routiers (A4 et A86) constitue également un frein à l'implantation de ce type d'établissements et ce d'autant plus que des offres foncières très bien connectées à ces axes existent au sein des communes des banlieues Nord et Est parisiennes.

L'érosion des services, et tout particulièrement des services aux entreprises, doit inciter à engager une réflexion beaucoup plus vaste. Elle pose directement la question de la qualité de desserte de la ville pour les salariés et notamment en transports en commun.

Ainsi, de manière générale ces deux questions foncières/immobilières et de qualité d'accès sont à traiter, si la commune veut inverser la tendance actuelle d'érosion de son tissu économique. D'autant plus que des projets importants émergent sur les communes riveraines (sur Noisy-le-Grand, Fontenay-sous-Bois, Montreuil…), très bien connectés aux transports en commun et pour des volumes de locaux d'activités considérables.

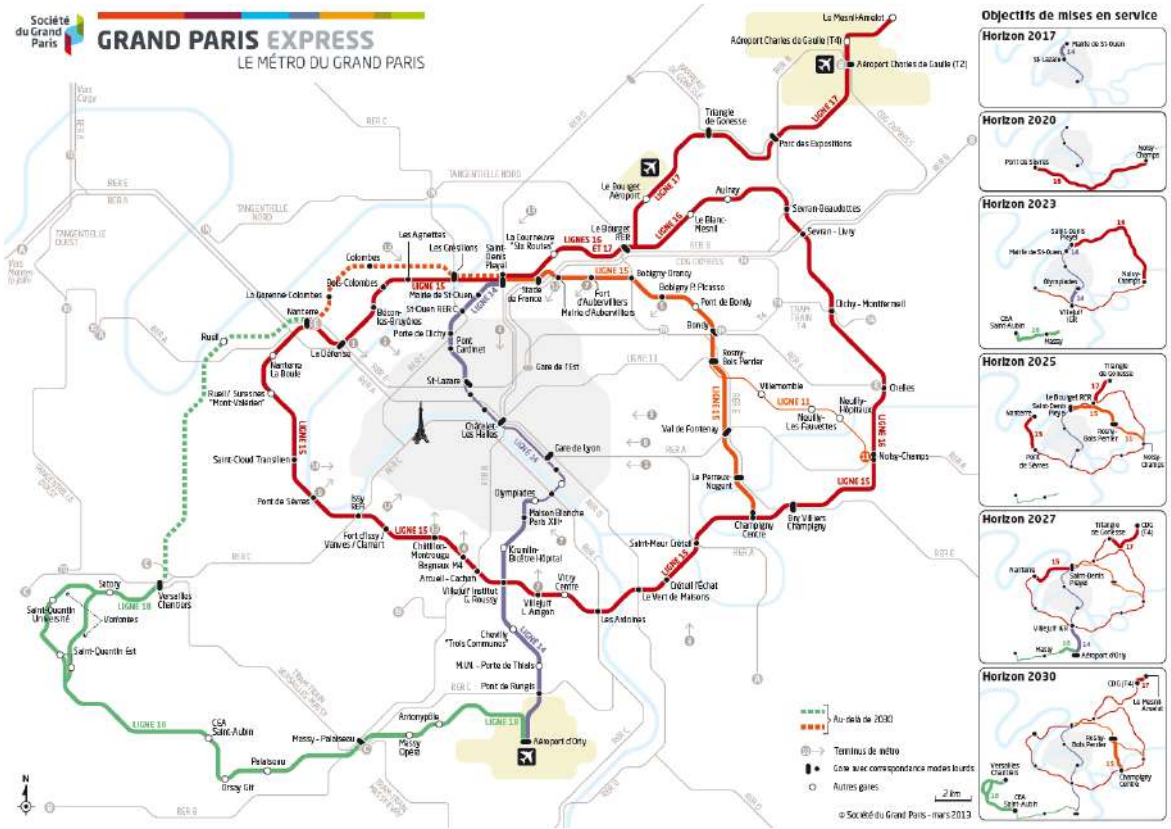
Les principaux pôles d'emplois et d'établissements de Neuilly-sur-Marne



Il conviendra donc de s'appuyer sur les potentiels spécifiques dont dispose la commune et de profiter des projets majeurs qui sont susceptibles de renforcer son attractivité (notamment les transports en commun). Enfin une réflexion sur la qualité urbaine des sites actuels et potentiels d'activités économiques s'impose, notamment au sein de la ZI des Fauvettes nord, mais également sur l'ensemble du linéaire de l'ex-RN 34, où des requalifications globales seront nécessaires (espaces publics et bâti).

1.1.2. Un renouveau en lien avec l'implantation des gares du réseau du Grand Paris

La mutation de certains secteurs de la ville va être accélérée par l'implantation des gares du réseau Grand Paris express. L'implantation des deux gares sur le secteur des Hôpitaux et sur les Fauvettes nord va venir conforter ces centralités et sera un moteur pour leur développement économique.



Le secteur de l'Est Nocéen

De la sorte l'implantation dans le secteur de l'Est nocéen d'une zone d'activités, d'un pôle de formation en lien avec le cluster de la Ville durable de la Cité Descartes, inscrira Neuilly-sur-Marne dans une dynamique de développement importante. Dans ce sens, le Document d'Orientation Générales (DOG), préalable au contrat de développement territorial Paris Est entre Marne et Bois, atteste que « la connexion immédiate du territoire avec le pôle scientifique et technique constitué par la Cité Descartes permettra de créer les conditions d'un essaimage de la recherche-développement et des éco-activités sur l'ensemble du territoire du cluster y compris sur le territoire du CDT. Une politique de promotion territoriale permettra de soutenir l'implantation des nouvelles filières du développement durable. ».

Le secteur des Hôpitaux doit se réinscrire dans l'espace de la ville dont il est aujourd'hui coupé. La valorisation de ce site possédant des qualités paysagères et patrimoniales exceptionnelles peut être

le lieu privilégié pour accueillir de l'activité économique.

Cette réflexion pourrait s'appuyer sur les modes de constructions innovants définis dans le cadre du concours Europan 2011. En effet, une partie de l'Est nocéen (la Pointe de Gournay) est en zone inondable et son urbanisation devra prendre en compte cette caractéristique, un aménagement exemplaire lacustre intégrant prévention et culture du risque mais aussi respect de la biodiversité devra être effectué.

La dynamisation du quartier des Fauvettes

L'implantation de la gare du réseau du Grand Paris Express-Ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11, au nord-ouest de la commune, se fera avec la requalification des emprises foncières dédiées au projet de l'ex A 103. Une réserve foncière importante est ainsi disponible, dont une part est détenue par l'Etat.

Sur cet espace, le potentiel présent est également paysager et écologique. En effet, le site du Plateau d'Avron est considéré à travers le DOG préalable au contrat de développement territorial Paris Est entre Marne et Bois comme « un des rares espaces de respiration avec le parc de la haute Ile du territoire du cluster ouest et constitue à l'échelle de l'Est parisien un véritable poumon vert. »

La présence de plusieurs équipements sur ce territoire peut également être un des moteurs au développement d'un pôle de centralité mixte.

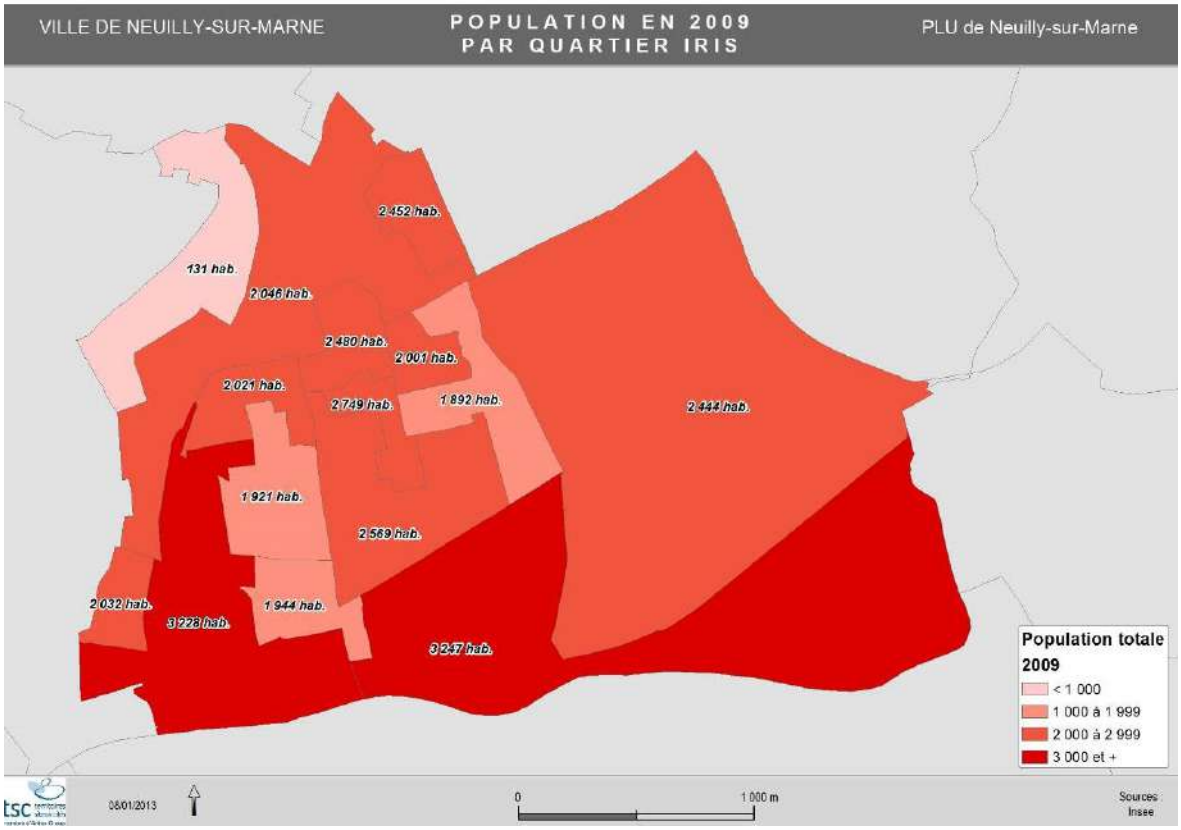
1.1.2. Une croissance démographique, résultat de la dynamique naturelle et des constructions, permettant de maintenir un équilibre des typologies de population.

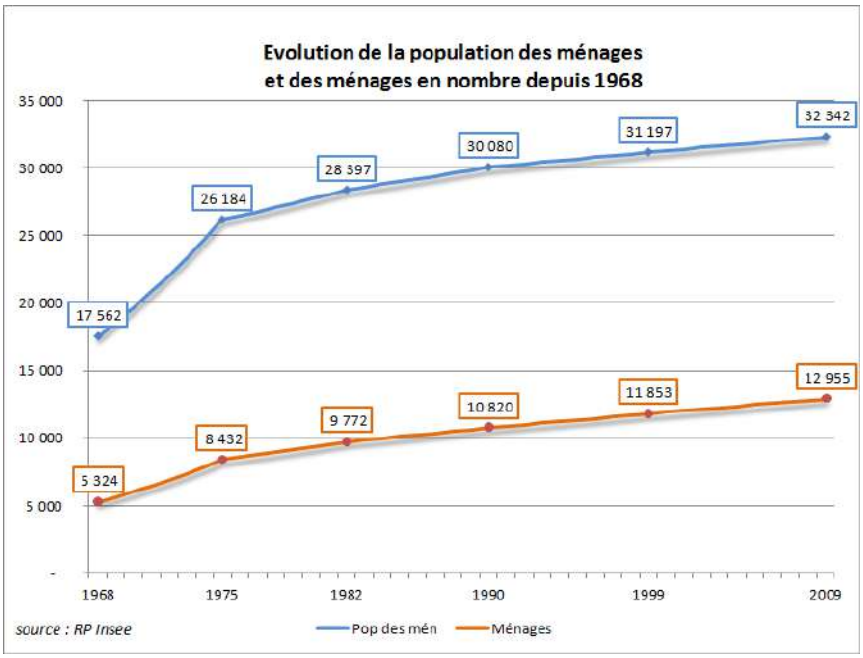
1.1.2.1. Une croissance démographique… :

La commune Neuilly-sur-Marne a atteint une population supérieure à 30 000 habitants dès les années 1970, suite à un doublement de sa population entre 1962 et 1975, en lien avec création du quartier des Fauvettes. A cette époque, la croissance démographique de la commune est supérieure à celle des communes voisines, mais aussi du Département, et même de l'Ile-de-France.

Depuis cette date, la croissance de la population s'effectue à un rythme plus modéré, la commune comptant au dernier recensement (2009) 33 157 habitants. La population des ménages s'établit à 32 342 habitants (c'est-à-dire hors Hôpitaux et gens du voyage). Neuilly-sur-Marne se situe dans la même dynamique que ses voisines, même si ce rythme de croissance est plus soutenu que pour les autres communes d'Ile de France et même de l'ACTEP.

La croissance démographique est majoritairement due à un solde naturel excédentaire, et d'ailleurs supérieur à celui des communes limitrophes. Par ailleurs, le solde migratoire de la commune se resserre au cours des dernières années, même le volume des sorties continue à être supérieur à celui des entrées. Les évolutions sociologiques et démographiques qui touchent la population de Neuilly-sur-Marne, et plus largement l'ensemble de la population française, marquent un phénomène dit de desserrement des ménages. Le vieillissement de la population, l'importance de la monoparentalité, la décohabitation des jeunes adultes entraînent la croissance plus rapide du nombre de ménages que de celui des habitants.





Ainsi, à Neuilly-sur-Marne, si l'évolution du nombre de ménages résidant dans la commune suit la même courbe que celle de la population, son taux d'évolution est plus rapide.

En effet, la taille des ménages tend à décroître : en 1975 à 3,1 personnes composaient un ménage, contre 2,5 en 2009.

La taille des ménages a continué à baisser entre 1999 et 2009 pour atteindre 2,5. Ce phénomène sociodémographique a des impacts sur l'habitat, tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les évolutions démographiques récentes

Un ralentissement de la dynamique démographique

Après une croissance démographique importante dans les années 1990, la dynamique s'est ralentie sur les années récentes. Le taux d'évolution annuel moyen de la population nocéenne est ainsi passé de 0,1% entre 1982 et 1990, à 0,45 % entre 1990 et 1999 puis à 0,25% entre 1999 et 2007. Ainsi en 2007, 33 422 habitants sont recensés à Neuilly-sur-Marne, contre 31 195 en 1982.

Ce ralentissement est spécifique à Neuilly-sur-Marne, puisque sur la période la plus récente, l'ensemble des territoires de référence (territoire de l'ACTEP, bassin élargi aux communes limitrophes, département et région) ont une dynamique démographique qui s'accélère.

En effet, alors qu'entre 1990 et 1999, l'essentiel de la croissance régionale était portée par la grande couronne, depuis 2000, la petite couronne retrouve une attractivité importante. En Seine-Saint-Denis, ce sont les communes du Nord du département et les communes limitrophes de Paris sur lesquelles s'est concentrée une part importante de la croissance.

Une croissance naturelle mais un déficit migratoire

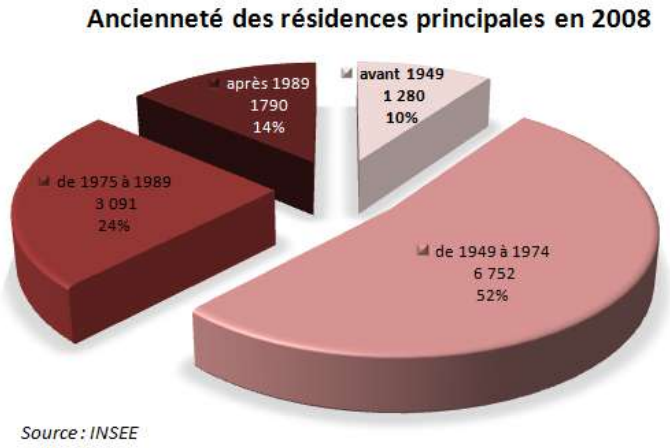
L'évolution de la population s'explique par deux phénomènes : les dynamiques naturelles, c'est-à-dire les naissances auxquelles sont soustraits les décès, et les dynamiques migratoires, c'est-à-dire les entrées de nouveaux habitants sur un territoire auxquelles sont soustraits les départs.

La croissance démographique nocéenne, comme celle des territoires de référence, est essentiellement portée par les dynamiques naturelles. La population francilienne, malgré une tendance certaine au vieillissement, reste relativement jeune et est donc source de naissances importantes, notamment en Seine-Saint-Denis.

Neuilly-sur-Marne se démarque des territoires comparatifs par son solde migratoire, c'est-à-dire le solde des entrées sorties sur la commune, qui reste nettement déficitaire sur la période 1999-2007. Par rapport aux années 1990, la Seine-Saint-Denis et l'Île-de-France dans son ensemble, ont réussi en moyenne à mieux limiter les départs (même si ceux-ci restent plus nombreux que les arrivées). Neuilly-sur-Marne n'a pas partagé cette évolution puisque le solde migratoire est passé de -0,7 % entre 1990 et 1999 à -0,9 % entre 1999 et 2007 (soit une perte d'environ 300 personnes par an liée aux mouvements migratoires).

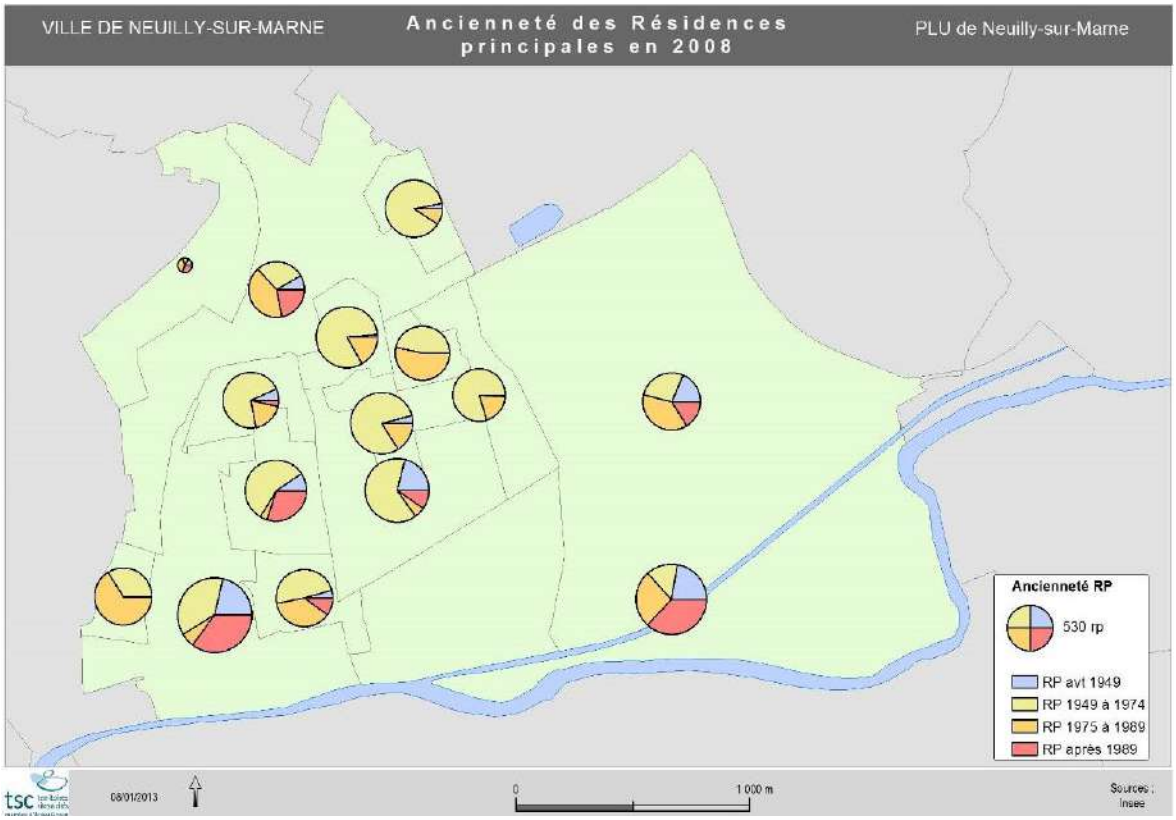
Source : PLH de Neuilly-sur-marne

1.1.2.2. Une croissance démographique portée par un rythme soutenu de constructions :

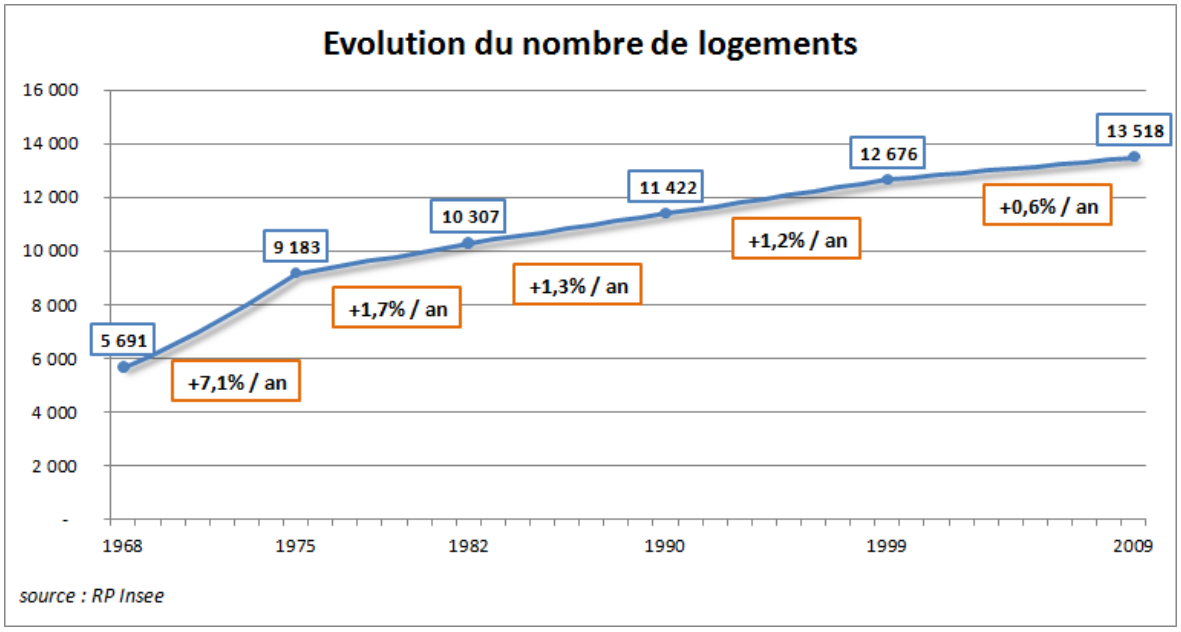


Source : INSEE

A l'inverse des communes d'Ile-de-France dont le parc de logements est majoritairement ancien et qui voient leur population stagner voire diminuer, Neuilly-sur-Marne connaît une hausse de la population largement soutenue par le rythme de production de logements. Le parc d'avant 1948 est très minoritaire (10%) ; Près de 40% du parc date d'après 1975.



La croissance démographique de Neuilly-sur-Marne est portée par un rythme soutenu de production de logements. Comme démontré précédemment, le doublement de la population de la commune est la conséquence de la construction des Fauvettes. Par la suite, le nombre de logements a continué de croître, à un rythme plus modéré, mais de façon linéaire et relativement soutenue.



Evolution du parc					
	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009
Neuilly-sur-Marne	61,4%	12,2%	10,8%	11,0%	6,6%
Seine-Saint-Denis	15,1%	6,2%	5,2%	5,2%	5,9%

source : Insee

Depuis 1968, l'évolution proportionnelle du parc de la commune a été très au-dessus de celle du département. Le parc de logements de Neuilly-sur-Marne représentait 1.3% du parc du département en 1968 et 2.2% en 1999.

Entre 1999 et 2009, les évolutions constatées sont plus semblables (+6.6% pour Neuilly sur Marne et +5.9% pour le département)

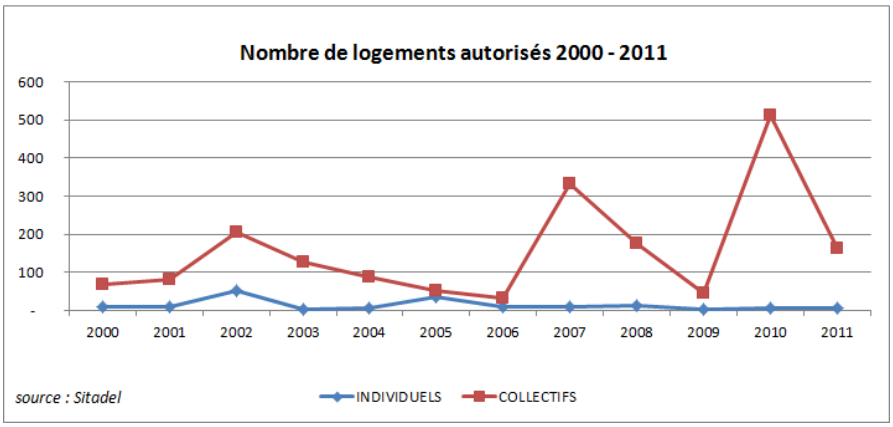
Le parc des logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	5 324	8 432	9 772	10 820	11 853	12 955
Résidences secondaires	84	195	65	155	109	86
Logements vacants	283	556	470	447	714	477
Total	*5 691*	*9 183*	*10 307*	*11 422*	*12 676*	*13 518*
Part RP	93,6%	91,8%	94,8%	94,7%	93,5%	95,8%
Part RS	1,5%	2,1%	0,6%	1,4%	0,9%	0,6%
Taux de vacance	5,0%	6,1%	4,6%	3,9%	5,6%	3,5%
Taille moyenne des ménages	3,30	3,11	2,91	2,78	2,63	2,50

source : Insee

Le nombre de logements vacants a fortement baissé entre 1999 et 2009 pour atteindre 3,5% du parc. Ceci atteste d'une vive tension pour l'accès au logement.

La taille des ménages est de plus en plus petite (-0.8 personne en 40 ans) pour un nombre d'habitants qui a plus que doublé.

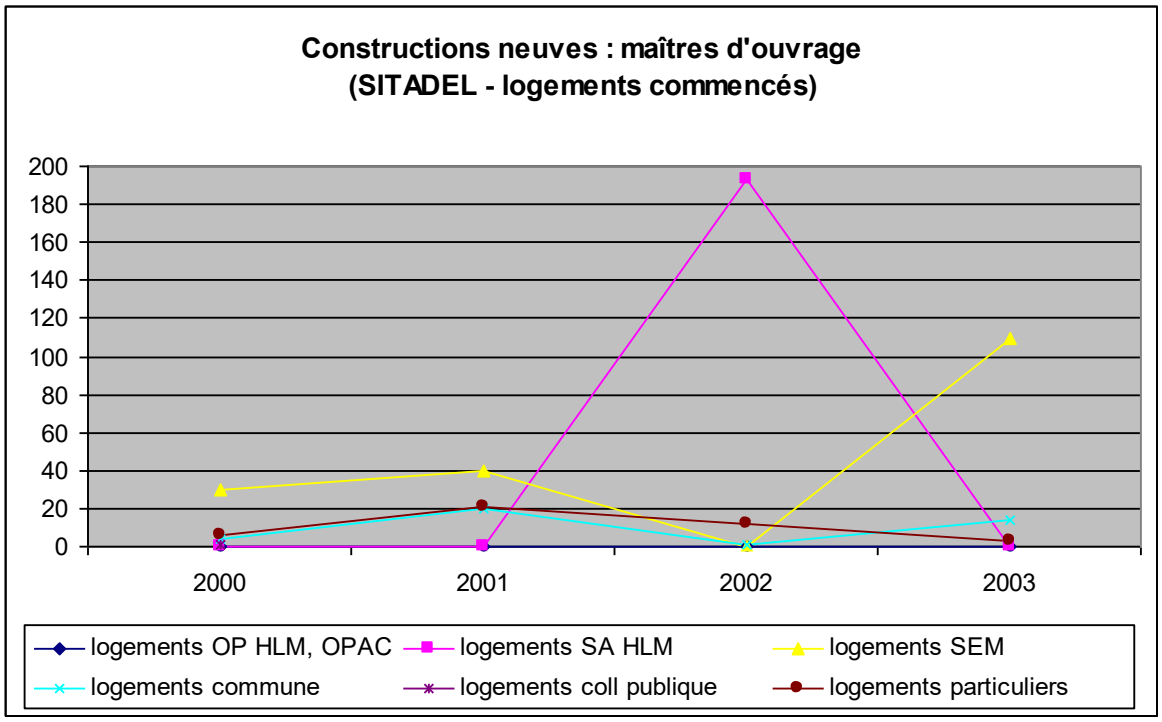
La croissance démographique a été certes alimentée par la construction neuve mais aussi par la remise sur le marché de logements vacants.



Pour la période récente, d'après les données SITADEL concernant les logements autorisés, la production s'élèveraient à 2691, soit en moyenne 157 logements par an, dont 14 logements en individuel et 143 en collectif.

A l'exception de plusieurs opérations réalisées ces dernières années (ZAC Maltournée, Pasteur, fin de la ZAC du 11 novembre) le rythme de construction est faible et très inégal. La moyenne de 96 logements commencés se situe largement en deçà des moyennes des périodes précédentes.

La production de logements est majoritairement portée par des SA HLM et la SEM. De fait, la majorité des logements commencés sont destinés à la location (entre 64% et 85% selon les années entre 2000 et 2004).



Entre 1990 et 1999, le parc en accession s'est accru de 2,3% contre 3,6% au niveau départemental et surtout 9% dans les communes limitrophes. A l'inverse, le parc locatif a connu une hausse de 18,4% contre 4% au niveau départemental et 13,9% pour les communes voisines. En outre, le parc social est très largement majoritaire dans cette production. La production majoritaire de logements destinés à la location a des effets sur la répartition de la population nocéenne par statut d'occupation : la part des locataires augmente au détriment des propriétaires occupants (de 46% à 43% entre 1990 et 1999).

1.1.2.3. Une augmentation du parc de logements qui a généré une stabilisation de la population :

Le profil de la population de Neuilly-sur-Marne se caractérise par une population relativement moins âgée que la moyenne de Seine-Saint-Denis : les plus de 60 ans y représentent 12,4% contre 15,1% dans le département.

La population de la commune reste jeune avec 21% de moins de 15 ans et 15% de 60 ans et plus, avec une répartition de population par tranches d'âges très similaire à celle du département 93.

Cependant c'est une population qui commence à vieillir : augmentation de près de 900 individus dans les 60 ans et +, alors que les tranches d'âges les plus jeunes ont tendance à stagner, voire à décroitre.

Le nombre de personnes de plus de 75 ans s'est accru de près de 500 personnes, ce qui oblige la commune à proposer à la fois des lieux de vie et des équipements adaptés au grand âge.

En parallèle du vieillissement de la population, le nombre de petits ménages est important et en augmentation : les ménages de une ou deux personnes ont augmentés de près de 18%, alors que le nombre de ménages de type famille avec enfants chute -9.3%, soit – 1 713 ménages de ce type entre 1999 et 2009.

De même il faut noter une augmentation certaine des familles monoparentales (+20% soit + 852 ménages).

La population par tranches d'âges en 1999 et en 2009

	1999			2009		
Tranches d'âges	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0 à 14 ans	3 549	3 361	6 910	3 643	3 360	7 003
15 à 29 ans	3 448	3 676	7 124	3 276	3 576	6 851
30 à 44 ans	4 023	4 332	8 355	3 599	4 145	7 743
45 à 59 ans	3 122	3 188	6 310	3 194	3 432	6 626
60 à 74 ans	1 402	1 542	2 944	1 577	1 771	3 348
75 et plus	347	765	1 112	473	1 112	1 585
Total	*15 891*	*16 864*	*32 755*	*15 762*	*17 395*	*33 157*

source : Insee

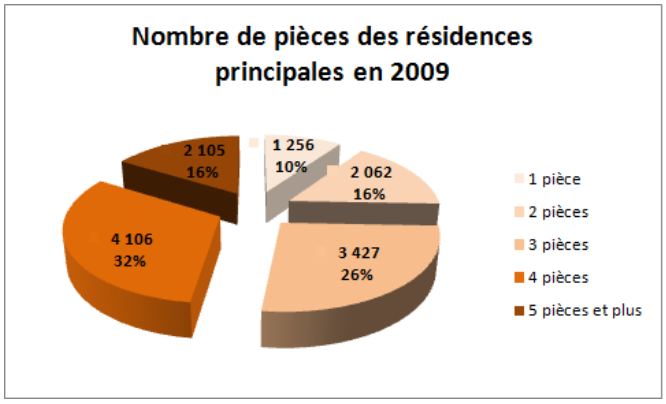
	Evolution en nombre			Evolution en %		
Tranches d'âges	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0 à 14 ans	94	- 1	93	2,7%	0,0%	1,3%
15 à 29 ans	- 172	- 100	- 273	-5,0%	-2,7%	-3,8%
30 à 44 ans	- 424	- 187	- 612	-10,6%	-4,3%	-7,3%
45 à 59 ans	72	244	316	2,3%	7,7%	5,0%
60 à 74 ans	175	229	404	12,5%	14,8%	13,7%
75 et plus	126	347	473	36,4%	45,3%	42,5%
Total	*- 129*	*531*	*402*	*-0,8%*	*3,2%*	*1,2%*

source : Insee

Typologie des ménages en 1999 et 2009

	1999		2009		Evolution 1999 - 2009	
Personnes seules	3 188	10,2%	3 972	12,3%	784	24,6%
Autres sans famille	552	1,8%	1 092	3,4%	540	97,9%
fam princ Couple sans enfant	4 768	15,3%	5 383	16,6%	615	12,9%
fam princ Couple avec enfant(s)	18 484	59,1%	16 771	51,9%	- 1 713	-9,3%
fam princ Famille mono	4 264	13,6%	5 116	15,8%	852	20,0%
Total	*31 256*	100,0%	*32 335*	100,0%	*1 079*	3,5%

source : Insee



Nbre de pièces des logements en 2009

Pièces	Nbre	%
1 pièce	1 256	10%
2 pièces	2 062	16%
3 pièces	3 427	26%
4 pièces	4 106	32%
5 pièces et plus	2 105	16%
Total	*12 955*	*100%*

source : Insee

Or, le parc de logements est composé à 48% des logements de quatre pièces et plus ; les petits

logements sont sous-représentés dans le parc nocéen, avoisinant les 26%. Il existe une déconnexion importante entre le profil de la population et le parc de logements, qui nécessite un rééquilibrage.

Les petits ménages (3 personnes et moins) représentent toutefois une catégorie hétérogène (30% de 25-39 ans, 25% de 65 ans et +), supposant la production d'une offre diversifiée.

Tranches d'âges des personnes vivant seules

	1999		2009		Evolution 1999-2009	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
15-19 ans	18	0,3%	25	0,4%	7	38,4%
20-24 ans	150	2,9%	113	1,9%	- 37	-24,8%
25-39 ans	1 032	19,9%	1 069	17,9%	37	3,6%
40-54 ans	691	13,3%	728	12,2%	37	5,4%
55-64 ans	441	8,5%	685	11,5%	244	55,4%
65-79 ans	614	11,8%	838	14,0%	224	36,5%
80 ans ou plus	243	4,7%	513	8,6%	270	111,1%
Total	***5 188***	***100,0%***	***5 980***	***100,0%***	***792***	***15,3%***

source : Insee

Tranches de la personne de référence du ménage des petits ménages en 2009

Tranches d'âge de la pers. de réf. du mén.	1 personne	2 personnes	3 personnes	Total	%
15 à 19 ans	25		30	55	0,6%
20 à 24 ans	113	103	65	281	2,8%
25 à 39 ans	1 069	951	903	2 923	29,5%
40 à 54 ans	728	805	784	2 317	23,4%
55 à 64 ans	685	868	408	1 962	19,8%
65 à 79 ans	838	737	130	1 705	17,2%
80 ans et +	513	120	25	657	6,6%
Total	***3 971***	***3 583***	***2 345***	***9 900***	***100,0%***

source : Insee FDLOGZA09

La diminution du nombre de personnes par ménage a également des conséquences quantitatives dans la mesure où une part de la production de logements est absorbée par le desserrement des ménages. En outre, les évolutions sociologiques à l'œuvre entraînent une complexification des parcours de vie et des demandes liées à l'habitat (décohabitation des jeunes adultes, divorces et familles monoparentales, familles recomposées, vieillissement au domicile,…) qui viennent compléter les besoins d'un habitat diversifié qui corresponde à une diversité de statut (locatif social, locatif privé, propriété), de forme (individuel, groupé, collectif), de ressources et de temporalité.

Le parc de logements confère aujourd'hui à la commune, de par sa structure, et en particulier l'importance de son parc locatif, notamment social, une attractivité plutôt tournée vers les ménages de moins de 39 ans, dans le cadre d'une première étape résidentielle.

A l'inverse, à l'image des autres communes du Département, Neuilly-sur-Marne peine à fixer des ménages plus âgés qui poursuivent leur parcours résidentiel à l'extérieur de la commune, faute d'adéquation qualitative du parc de logements, mais aussi en l'absence de certains équipements (lycée d'enseignement général) ou en raison d'une mauvaise accessibilité en transports en commun.

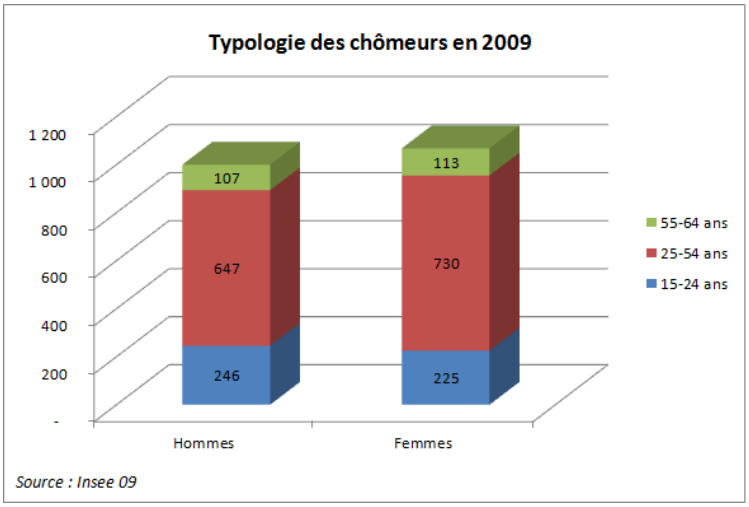
L'augmentation de la part des ménages de plus de 40 ans pose donc question : traduit-elle une plus grande attractivité résidentielle du territoire ou la captivité des ménages y résidant ?

1.1.2.4. Mais des populations de plus en plus fragilisées ?

Le territoire nocéen est particulièrement marqué par la déconnexion entre l'habitat et l'emploi. En effet, seuls 32% des emplois de la commune profitent aux résidents en 2009. Chaque jour 12 133 actifs partent travailler hors de Neuilly-sur-Marne. Or, l'emploi permet de fixer la population sur un territoire et de créer des dynamiques à l'intérieur de la commune, en termes de vie sociale mais aussi d'activités commerciales.

Par ailleurs, les ménages nocéens présentent toujours des fragilités. Le taux de chômage a connu une baisse de près de 7% entre 1999 et 2009 (après une forte hausse entre 1990 et 1999) et passe ainsi de 13% en 1999 à 12% en 2009 (taux élevé bien qu'inférieur à la moyenne départementale (16.5%))

Le nombre de chômeurs en 2009 est de 2 067 individus. Il touchait en 2009 majoritairement les jeunes de moins de 25 ans (un jeune actif sur quatre est chômeur).



Source : Insee 09

Chômeurs par tranches d'âges et sexe

	Hommes	Femmes	Ensemble
15-24 ans	12%	11%	23%
25-54 ans	31%	35%	67%
55-64 ans	5%	5%	11%
Ensemble	***48%***	***52%***	***100%***

Source : Insee 09

Part des chômeurs dans la population active

	Hommes	Femmes	Ensemble
15-24 ans	27%	24%	26%
25-54 ans	10%	10%	10%
55-64 ans	10%	11%	11%
Ensemble	***12%***	***12%***	***12%***

Source : Insee 09

Les données de l'ANPE semblent indiquer une évolution contrastée du nombre de demandeurs d'emplois depuis 1999. Après une tendance orientée à la hausse du nombre de demandeurs d'emplois jusqu'en octobre 2005 (2 123), depuis la tendance est orientée à la baisse du nombre de demandeurs d'emplois (1733 en mars 2007).

Le revenu moyen par foyer fiscal était de 21 336 €, contre 19 789 € pour le département et 29 807 € pour l'ensemble de la région. La part des foyers fiscaux imposables était de 59%, contre 50% pour la Seine Saint Denis et 63% pour l'Ile de France.

La part des foyers fiscaux dont le revenu se situe dans la tranche d'imposition la plus basse (soit moins de 9 000€) représente 22% des foyers fiscaux contre 28% pour la Seine-Saint-Denis en 2010.

En 2005, le nombre de bénéficiaires du RMI se monte à 611, soit 120 bénéficiaires de plus qu'en 2003. 1 026 personnes sont également bénéficiaires de la CMU.

Enfin, la part des familles monoparentales a augmenté de 16% entre 1999 et 2009 ; celles-ci représentent 14.5% des ménages (1 874).

La structure du parc de logements, qui propose une part importante de logements locatifs sociaux, tend à favoriser l'accueil de populations aux ressources intermédiaires et modestes.

Et en effet, comparée à la structure professionnelle du Département, la commune de Neuilly-sur-Marne se caractérise par une légère surreprésentation des professions intermédiaires et des employés, lesquels représentent 65% des actifs occupés.

Toutefois, les évolutions survenues entre 1999 et 2009 montrent également une croissance des cadres et professions intellectuelles supérieures (+33%, soit + 527 actifs). La commune bénéficierait donc bien d'une attractivité résidentielle et accueille une population plus aisée, mieux formée et plus

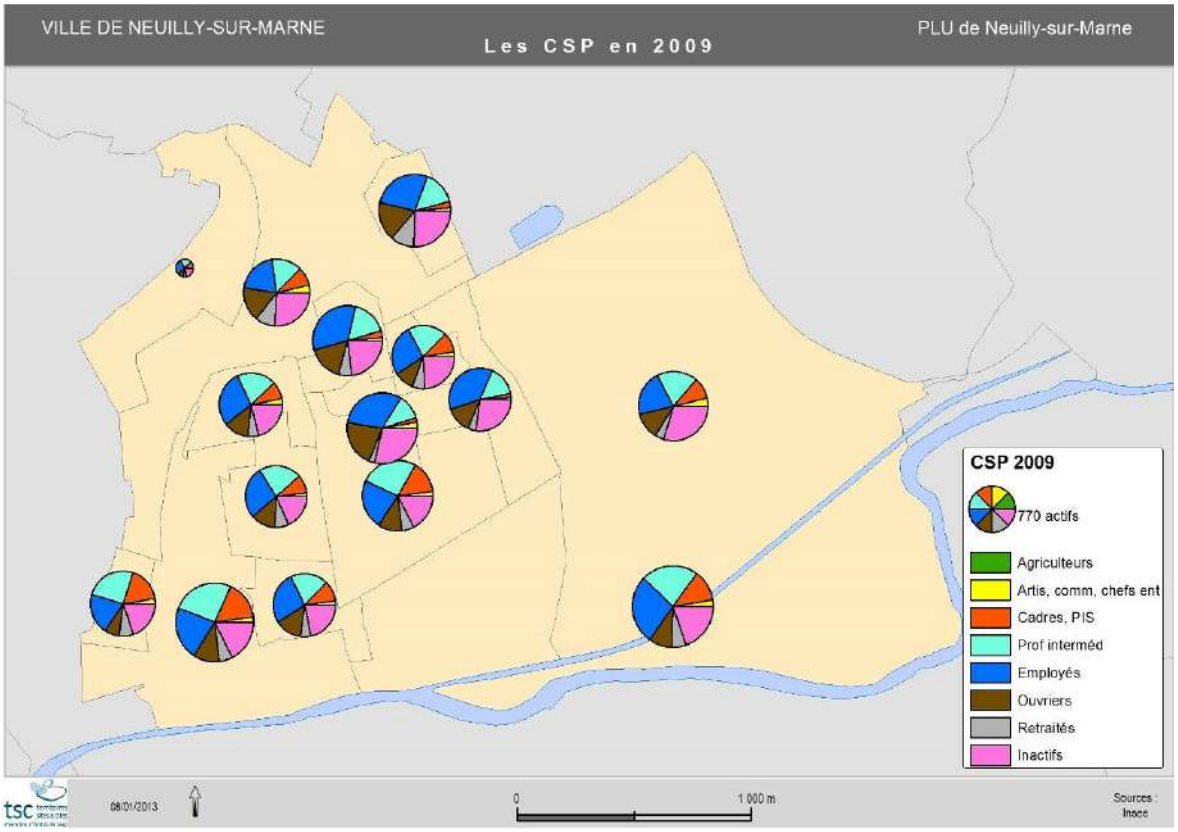
âgée, notamment grâce à la construction de logements.

La part des professions intermédiaires continue également d'augmenter (+10%). Mais ce sont les employés qui restent la catégorie socio-professionnelle restant la mieux représentée sur le territoire (37% de la population active occupée).

La population active occupée en 2009

Agriculteurs exploitants	-	0%	- 4	-100%
Artisans, Comm., Chefs entr.	513	3%	- 31	-6%
Cadres Prof. intel. sup.	2 135	14%	527	33%
Prof. intermédiaires	4 306	28%	402	10%
Employés	5 589	37%	65	1%
Ouvriers	2 664	18%	- 484	-15%
Total	***15 207***	***100%***	***475***	***3%***

Source : insee



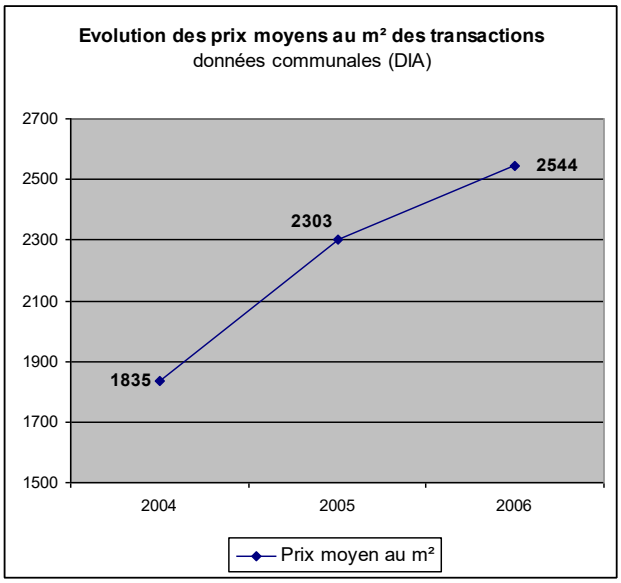
Si on considère l'ensemble des actifs, il faut également noter une augmentation non négligeable de CSP7 (retraités) qui augmentent de 189 individus, soit + 15% entre 1999 et 2009 et une baisse des inactifs (CS8) perdant 419 individus, soit -7% entre 1999 et 2009.

En revanche, tous les quartiers de la ville n'accueillent pas les mêmes populations. On constate ainsi

que les cadres, professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont surreprésentées dans les secteurs de Pasteur, Mairie ou Primevères (iris du Sud-Ouest), mais sont peu nombreux aux Fauvettes (Nord). Dans le quartier des Fauvettes, Nord et Sud, ce sont les populations des ouvriers et des personnes sans activité professionnelle qui sont surreprésentées. La spécialisation des quartiers est donc un enjeu à prendre en considération.

L'analyse des transactions confirme l'attractivité de la commune : les prix au m² ont augmenté de près de 40% entre 2004 et 2006, sur un volume de transactions de plus 6 500, pour atteindre 2 544€ en moyenne.

Les quartiers les plus valorisés sont : Mairie, Primevères, Onze Novembre, Pasteur et Avenir. Ce dernier connaît la plus forte augmentation de ses prix au m², qui ont augmenté de 60% en trois ans.



1.1.2.5. Et le déclin de la vie locale ?

La vie associative de la commune se caractérise par son dynamisme et sa variété. Il existe des associations culturelles et de loisirs, à caractère social, de parents d'élèves et d'anciens combattants, ainsi que de commerçants. Ces associations ont un rôle considérable dans l'animation de la commune et dans l'investissement des habitants dans leur quartier et leur ville. Dans le quartier des Fauvettes, les associations sont particulièrement nombreuses et contribuent à la vie de ce quartier.

L'histoire de la vie locale de Neuilly-sur-Marne a été fortement façonnée par la présence des Hôpitaux et l'investissement de son personnel dans les structures associatives. La diminution des effectifs des hôpitaux, la tendance au vieillissement de la population et la déconnexion marquée entre habitat et emploi, laissent entrevoir un déclin potentiel de la vie associative locale et de l'animation des quartiers. Ce qui faisait une des richesses de la vie nocéenne disparaîtrait progressivement.

Néanmoins, jusqu'à présent, les effectifs scolaires n'ont pas diminué et les équipements socio-culturels connaissent une bonne fréquentation. Par ailleurs, on peut émettre l'hypothèse que la croissance de la population retraitée sur le territoire communal permette de maintenir une vie locale active, voire de proposer de nouvelles activités dans les quartiers dans lesquels ces populations sont installées.

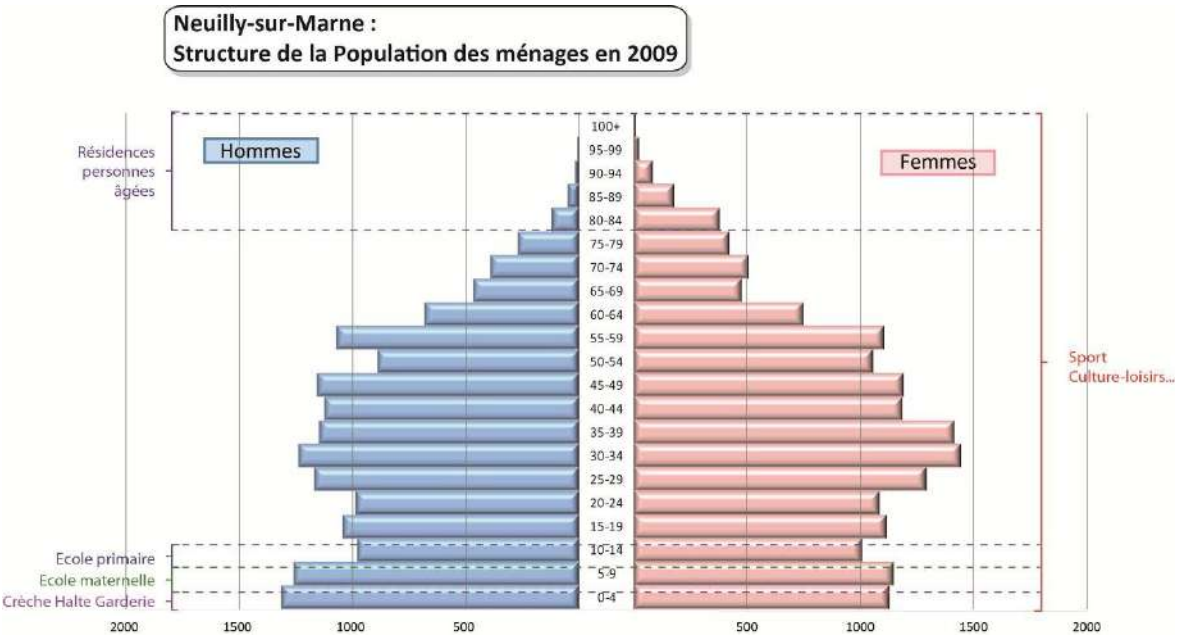
De nombreuses actions en faveur de la vie locale et sociale sont menées sur la commune de Neuilly-sur-Marne. On compte en effet, des CUCS (Contrats Urbains de Cohésion Sociale), un CLSPD (Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance)… et une attention particulière est portée sur les droits de l'enfant. La MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) est également un service actif sur la commune et a identifié des secteurs prioritaires d'intervention. Ainsi, dans le cadre du PRU, le projet des Fauvettes a été initialement élaboré par l'équipe MOUS (repris par un service spécifique de la mairie). Actuellement, pour ce projet, la MOUS a en charge la charte d'insertion, la concertation, le travail de mémoire, l'accompagnement social,…

1.1.2.6. Projections de la population des ménages et des ménages à l'horizon 2030

Une première projection « tendancielle » prend en considération les évolutions passées de la population (migrations, logements neufs), leur présent (population par tranches d'âges, sexe, taux de mortalité, de fécondité, de masculinité).

Une seconde projection prendra également en considération le nombre de logements annoncés dans le PLH.

Ces projections permettront de déterminer les populations futures, mais aussi le nombre de ménages et la taille des ménages.



La population de Neuilly-sur-Marne reste une population assez dynamique composée en grande partie de ménages de type « familiale ».

La projection de population de la commune selon le scénario tendanciel (moyenne de logements construits annuellement : 210 correspondant à la moyenne 2006-2011 des logements neufs sur la commune) va amener un gain de 4 514 habitants, correspondant à 1 965 ménages d'ici à 2030, soit une évolution de +26% de la population des ménages.

La population à l'horizon 2030 sera composée d'une part plus grande de personnes âgées mais aura toujours une base avec une population jeune importante, liées notamment à la structure des ménages extérieurs venant s'implanter dans des logements neufs.

Année	2009	
Tranches d'âges	Homme	Femme
0-4	1 313	1 127
5-9	1 261	1 145
10-14	980	1 006
15-19	1 043	1 115
20-24	985	1 083
25-29	1 167	1 290
30-34	1 237	1 444
35-39	1 148	1 415
40-44	1 125	1 185
45-49	1 156	1 190
50-54	890	1 055
55-59	1 070	1 104
60-64	680	747
65-69	467	475
70-74	392	505
75-79	271	421
80-84	119	378
85-89	48	176
90-94	17	82
95-99	6	22
100+	-	6
Sous Total	15 374	16 968
Total	32 342	

source : insee 2009

Population périscolaire	1 469
Population maternelle	1 458
Population élémentaire	2 378
Population personnes âgées	3 384

Taux de dépendance *(population des moins de 15 ans et des plus de 64 ans / population des 15-64 ans)*	46%

Année	2030	
Tranches d'âges	Homme	Femme
0-4	1 635	1 460
5-9	1 639	1 453
10-14	1 609	1 409
15-19	1 614	1 430
20-24	1 221	1 063
25-29	1 218	1 157
30-34	1 200	1 226
35-39	1 269	1 276
40-44	1 126	1 237
45-49	1 177	1 256
50-54	1 120	1 349
55-59	1 042	1 222
60-64	826	1 038
65-69	914	972
70-74	625	780
75-79	694	909
80-84	483	580
85-89	197	354
90-94	124	182
95-99	95	116
100+	84	223
Sous Total	19 913	20 691
Total	40 604	

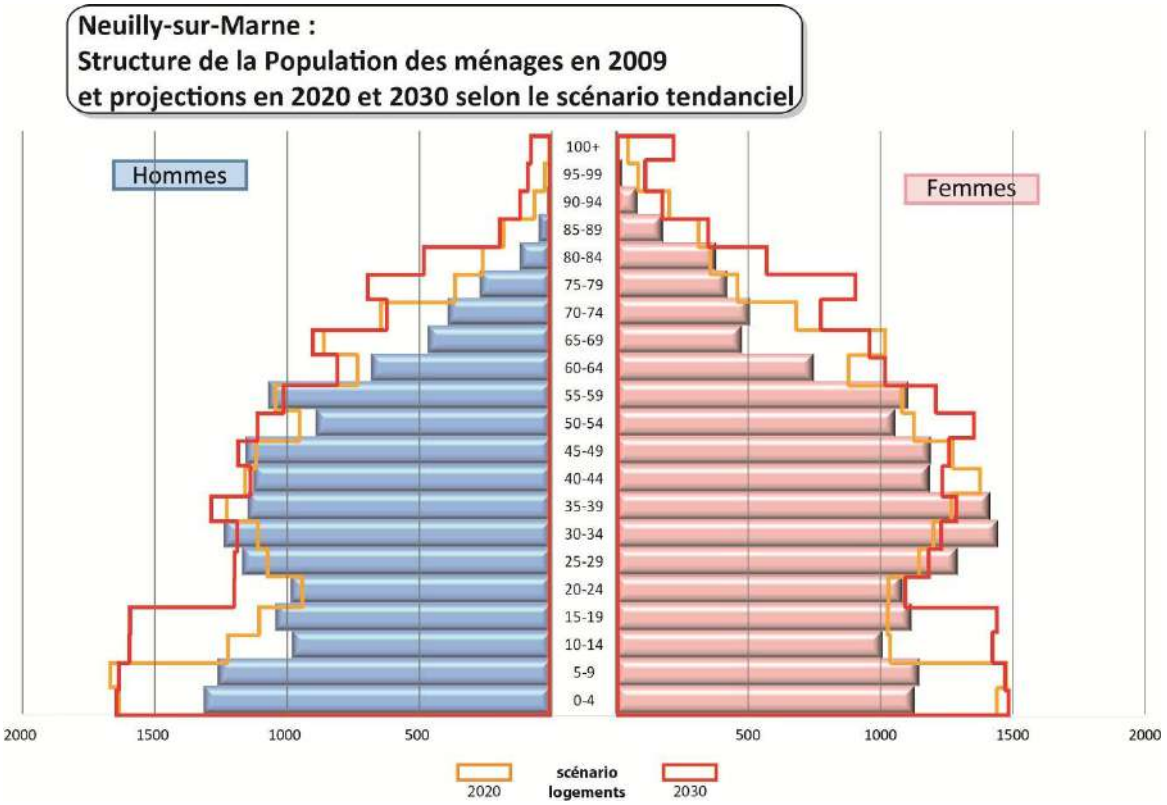
source : projections TSC

Population périscolaire	1 847
Population maternelle	1 873
Population élémentaire	3 080
Population personnes âgées	7 333

Taux de dépendance *(population des moins de 15 ans et des plus de 64 ans / population des 15-64 ans)*	69%

Evolution projetée des ménages et de la population des ménages à l'horizon 2030 (scénario tendanciel)

	2009	2020	Ev 2009-2020		2030	Ev 2020-2030	
			%	nbre		%	nbre
Population des Ménages	32 342	36 090	11,6%	3 748	40 604	12,5%	4 514
Ménages	12 955	14 540	12,2%	1 585	16 505	13,5%	1 965
Taille des Ménages	2,50	2,48	-0,6%	- 0,01	2,46	-0,9%	- 0,02



Neuilly-sur-Marne parvient donc à stabiliser sa population :

- Augmentation de la population des ménages dont le chef est âgé entre 40 et 59 ans, à la différence des autres communes de Seine-Saint-Denis.

- Resserrement du solde migratoire : moins de sorties.

La commune parvient également à attirer une population plus aisée, mieux formée, tout en continuant à accueillir une part importante de populations aux ressources modestes et intermédiaires, en particulier grâce de la construction de logements locatifs sociaux.

Les évolutions socio-démographiques montrent que la commune de Neuilly-sur-Marne poursuit une croissance démographique modérée, sur le rythme établi depuis 1975 et la construction des Fauvettes. Celle-ci s'est appuyée sur une production soutenue de plus de 130 logements par an depuis 1975. Le projet de PLU est plus ambitieux et s'appuie sur le développement du site des hôpitaux et du quartier des Fauvette en lien avec l'implantation de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11. La projection de population souhaitée dans le cadre du PLU est développé au chapitre 3 « D'importants vecteurs de développement à moyen/long terme qui posent la question d'un nouveau souffle de la ville »

La tendance au vieillissement montre en réalité que la population de Neuilly-sur-Marne tend à se stabiliser sur le territoire, ce que traduit également le resserrement du solde migratoire. Mais en parallèle, peut-être une part de population est–elle captive, du fait d'un parcours résidentiel bloqué dans le parc social, en raison de la déconnexion de l'évolution des prix et de celle des ressources des ménages. L'accession sociale peut constituer un enjeu spécifique pour la commune.

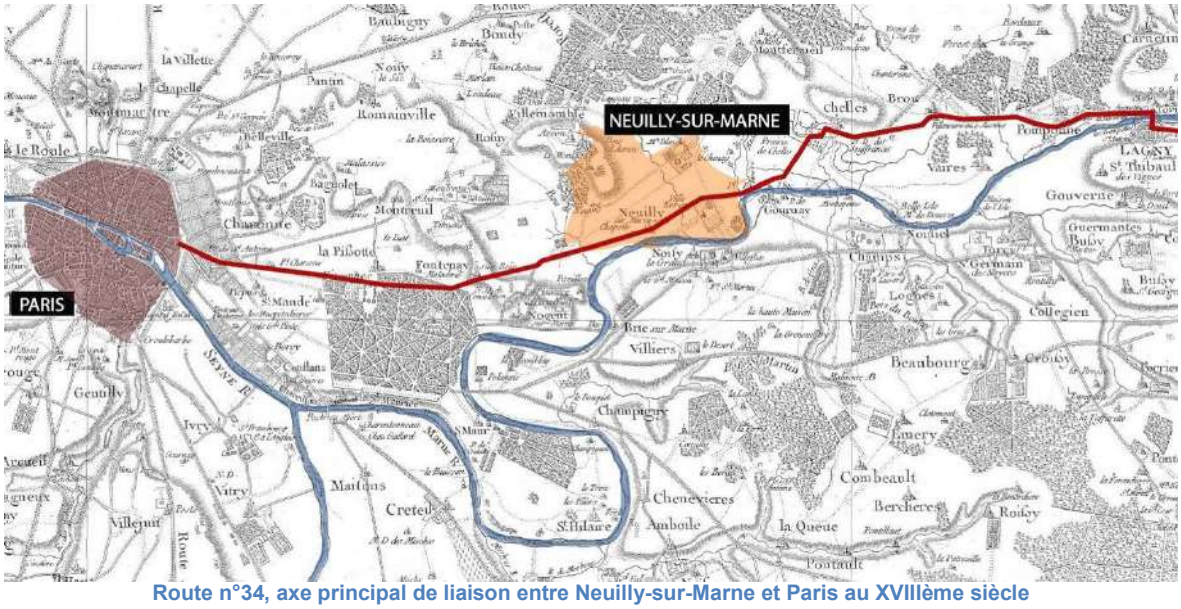
1.2. Une ville dépendante de ses voisines pour son fonctionnement

1.2.1. Une position stratégique, une ville historique de passage

1.2.1.1. L'ex-RN34 et la Marne, axes de liaison historique.

Neuilly-sur-Marne est, depuis plusieurs siècles, un lieu de passage et d'échanges. Le territoire communal permet de faire la liaison avec Paris et les autres territoires des bords de Marne.

Route, canal et voie ferrée sont autant de moyens d'échanges auxquels les Nocéens ont été rapidement reliés. En effet, le tracé de l'actuelle Route Nationale 34 ainsi que la Marne et son canal ont vite été des axes structurants du développement urbain de Neuilly-sur-Marne.



Route n°34, axe principal de liaison entre Neuilly-sur-Marne et Paris au XVIIIème siècle
(Source : carte de Cassini)

L'ex-RN34…

Autrefois voie royale puis impériale et aujourd'hui qualifié de Route Nationale 34 depuis le classement de la voirie nationale, cet axe tient toujours un rôle majeur dans l'armature viaire. Dès ses origines, le tracé de la voie permettait de relier Paris à la façade orientale de territoires provinciaux.

La liaison Paris-Neuilly-sur-Marne-Province s'est vue affirmée par le confortement du rôle de l'ex-RN34 tout au long du développement urbain des territoires de son tracé, dont celui de Neuilly-sur-Marne.

Il faut également noter que cette liaison routière est un vecteur important du développement de la commune qu'ils s'agissent de son tissu urbain, de ses activités économiques…

La Marne…

La Marne ainsi que son canal, creusé entre 1850 et 1870, est un axe marquant du paysage nocéen.

Elle permet de relier la Seine, depuis Le Havre, à la Lorraine et au Rhin et son canal relie Neuilly-sur-Marne à Vaires, soit un tracé de 8,8 kilomètres et large de 24 mètres.

La voie d'eau se présente ainsi comme un fort potentiel pour le transport de marchandises et d'hommes, ainsi l'écluse, construite en 1865, facilite le déplacement des péniches et un service de transport public de navigation circulait dans les années 1880.

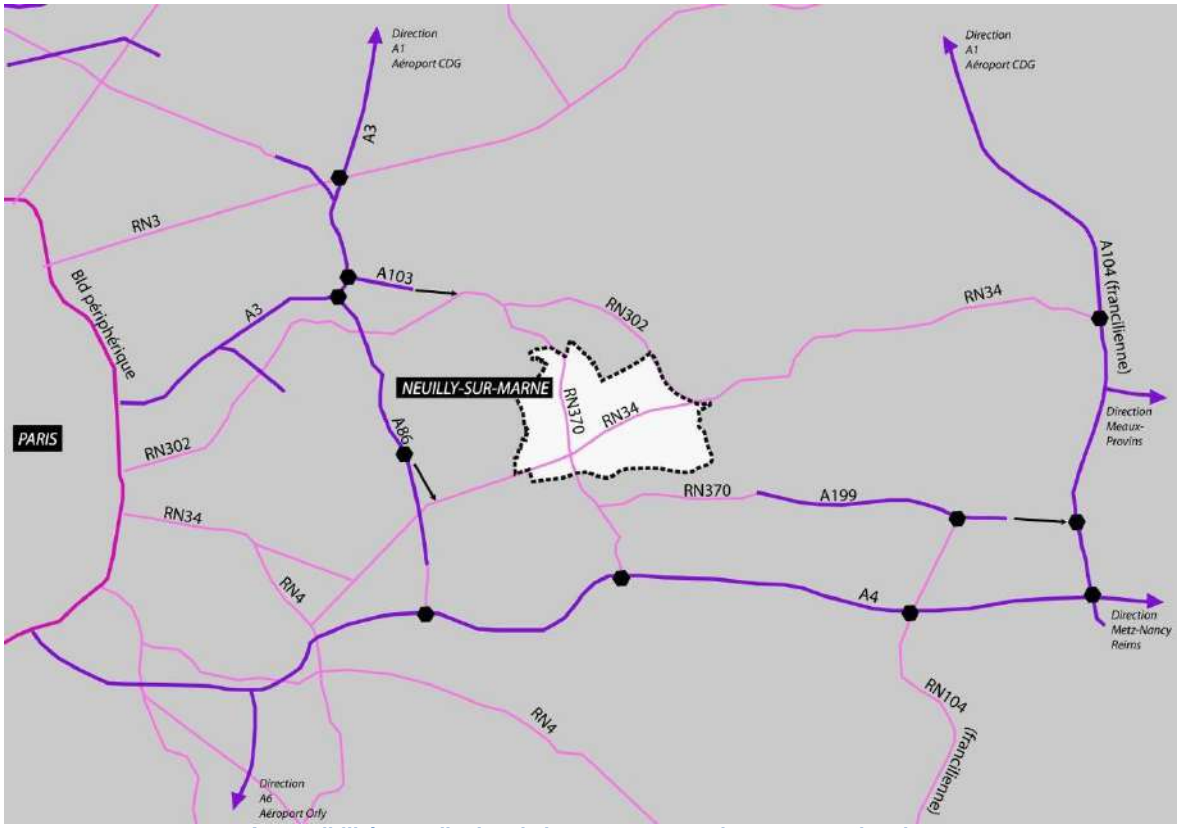
Aujourd'hui, malgré la réfection des rives, les écluses et le tirant d'eau ne rendent accessible le canal qu'aux péniches de type Freycinet (250 à 350 tonnes de fret) et à la plaisance, tandis que le chemin de halage est devenu un lieu de promenade.

1.2.1.2. Une très bonne desserte actuelle en matière routière, des liens Nord-Sud à conforter.

Neuilly-sur-Marne se trouve à proximité de trois axes majeurs de circulation routière d'importance régionale et nationale : les autoroutes A3, A86 et A4, dont l'accès se situe sur les trois communes limitrophes : Villemomble Fontenay-sous-Bois (via Neuilly-Plaisance) et Noisy-le-Grand.

Bénéficiant d'une desserte sinon immédiate du moins très proche, la ville a donc une situation stratégique à proximité de ces autoroutes qui desservent rapidement les portes de la capitale et rejoignent d'autres connexions régionales et nationales, telle que l'A104 ou « Francilienne ».

Le réseau routier nocéen est également structuré par les ex-RN34, RN302 et ex-RN370, dont la fonction première est la desserte à l'échelle interrégionale et régionale, qui permettent un lien direct avec les autoroutes. Ces Routes Nationales facilitent notamment les liaisons avec la Francilienne et l'A3, seuls axes majeurs Nord-Sud.



Accessibilité actuelle depuis les autoroutes et les routes nationales
(Source : Territoires Sites & Cités)

On peut également noter que la partie Nord-Est du territoire se trouve dépourvue d'un réseau routier structuré, particulièrement de Routes Nationales. Mais l'observation majeure reste la faible liaison Nord-Sud du territoire ; en effet, les axes principaux relient le plus souvent Paris à la Province. L'A104, l'A3 et dans son prolongement l'A86, ainsi que l'ex-RN370, sont les seuls axes majeurs Nord-Sud.

Certains de ces axes sont associés à la réflexion sur l'inscription d'un Transport en Commun sur Site Propre (TCSP). Ainsi, le projet de SDRIF a inscrit l'ambition d'une ligne de TSCP sur le tracé de l'ex-RN34, ainsi que sur les réserves foncières du projet abandonné de l'A103, d'où un tracé actuel qui s'arrête brusquement. Ce projet devait alors relier l'A4 à l'A3, sans passer par l'A86.

L'étude des vitesses observées par la Direction Régionale de l'Equipement en mai 2001 montre une saturation, voire un congestion sur de nombreuses portions d'axes du secteur aux heures de pointes du matin et du soir.

Neuilly-sur-Marne n'est pas épargné avec des difficultés importantes de circulation dans ces mêmes créneaux horaires :
- Sur l'ex-RN 34 entre l'entrée de ville Ouest et le carrefour de la Résistance (récupérant les flux de la RD30 également saturée) et concentrant 3000 véhicules / jour (données 2000) et au niveau de la pointe de Gournay ;
- Sur l'ex-RN370 entre l'entrée Nord et le carrefour avec la RD301 et entre le carrefour de la Résistance et le pont de Neuilly-sur-Marne vers Noisy-le-Grand, récupérant les flux de l'ex-RN34 ;
- Sur la RN302 en heure de pointe du soir.
Les portions les plus épargnées par la densité des flux sont :
- Sur l'ex-RN34 la partie entre le carrefour de la Résistance et la pointe de Gournay ;
- Sur l'ex-RN370 la portion entre le carrefour avec la RD301 et le carrefour de la Résistance le soir (le matin cette portion est en effet saturée) ;
- Sur la RN302 en heure de pointe du matin.

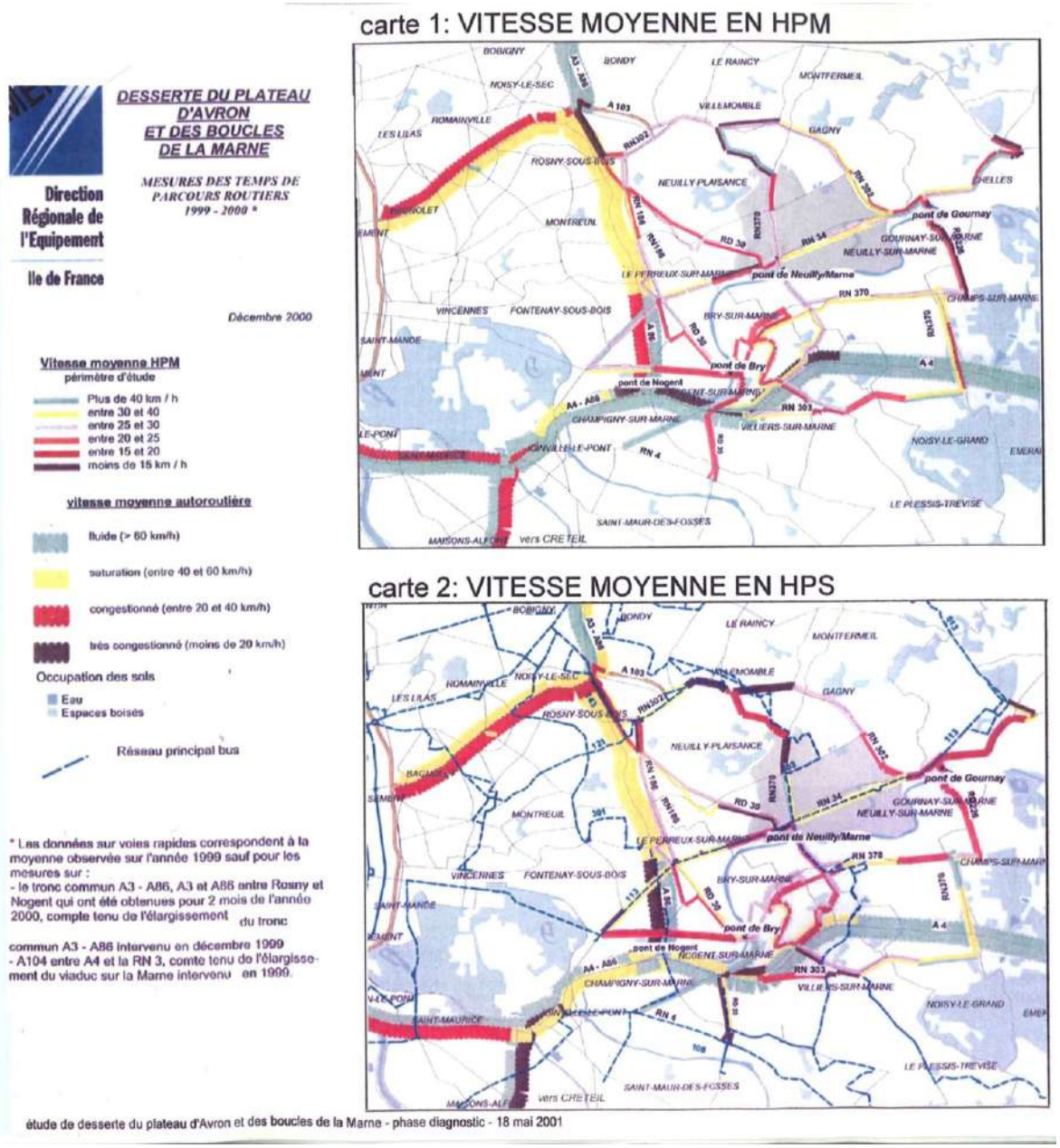
Les déplacements se font donc essentiellement dans une direction Nord-Sud. La commune de Noisy-le-Grand émet et reçoit 40 à 50% du trafic. La zone locale Nord (Villemomble, Gagny, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Chelles et Gournay) est également un générateur de flux important puisqu'elle reçoit entre 33% et 41 % du trafic.

Le pont de Neuilly-sur-Marne, l'une des seules traversées de la Marne sur le secteur, absorbe donc une part importante du trafic Nord-Sud et constitue véritable goulot d'étranglement. Celui-ci présente une capacité théorique de 1400 uvp/h pour chaque sens de circulation. Il en supporte 2491 en heure de pointe le soir (données 2000). Le trafic des poids lourds sur le pont représente 3.5% aux heures de pointe.

Les résultats de l'étude laissent penser que le trajet depuis l'A86 vers le pont de Neuilly-sur-Marne (via la RD30 et l'ex-RN34 puis l'ex-RN370) sert de « shunt » au trajet A86/A4 très congestionné.

Neuilly-sur-Marne subit ainsi toutes les contraintes de bruit et de pollution liée à un trafic à la fois local et régional.

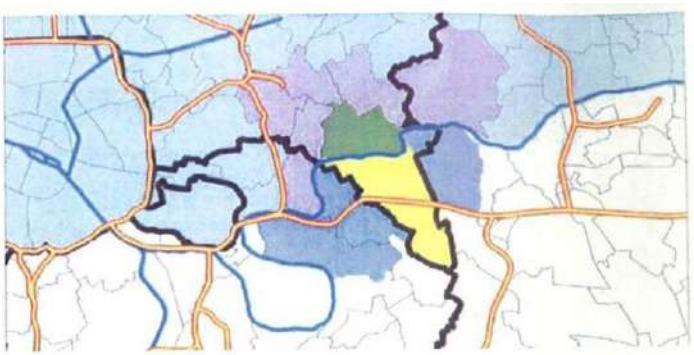
Les projets en termes de transports en commun apparaissent donc une condition essentielle aux projets de création de nouveaux quartiers, afin de limiter les nouveaux trafics automobiles.



Direction Régionale de l'Equipement Ile de France

LE PONT DE NEUILLY SUR MARNE

Cartographie : DREIF / DIT / GEST mai 2001



ZONE RIVERAINE NORD : NEUILLY SUR MARNE
ZONE RIVERAINE SUD : NOISY LE GRAND

ZONE LOCALE NORD : NEUILLY PLAISANCE / ROSNY SOUS BOIS / VILLEMOMBLE / GAGNY / CHELLES / GOURNAY

ZONE LOCALE SUD : LE PERREUX SUR MARNE / BRY SUR MARNE / CHAMPIGNY SUR MARNE / VILLIERS SUR MARNE / CHAMPS SUR MARNE

Nord
Zone riveraine nord
Zone riveraine sud
Zone d'étude nord
Zone d'étude sud
sud

Réseau rapide

Réseau fluvial

Limites départementales

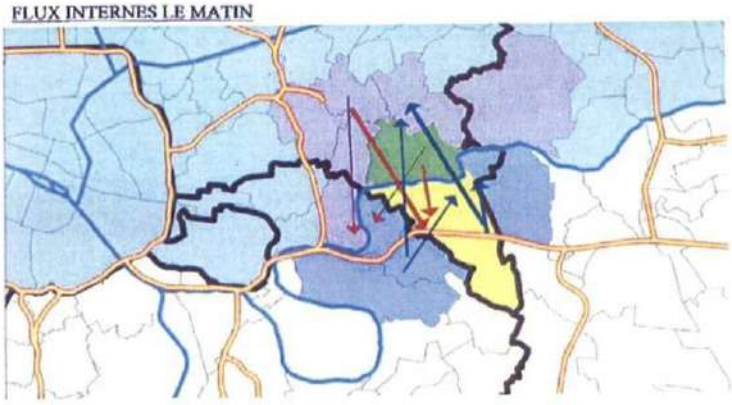
Limites communales

Flux vers le nord

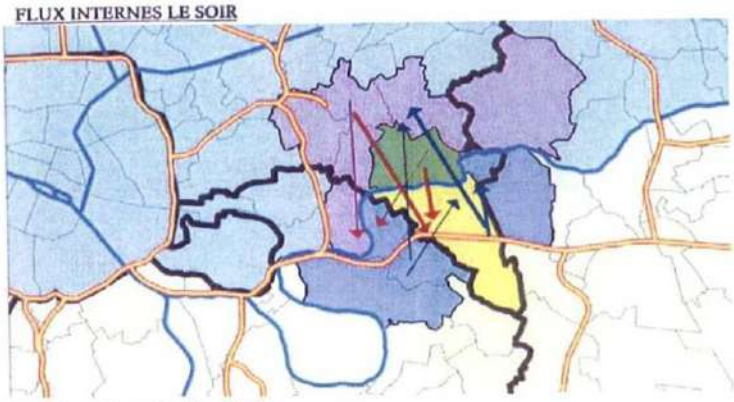
Flux vers le sud

L'épaisseur des flèches est proportionnelle au trafic

FLUX INTERNES LE MATIN



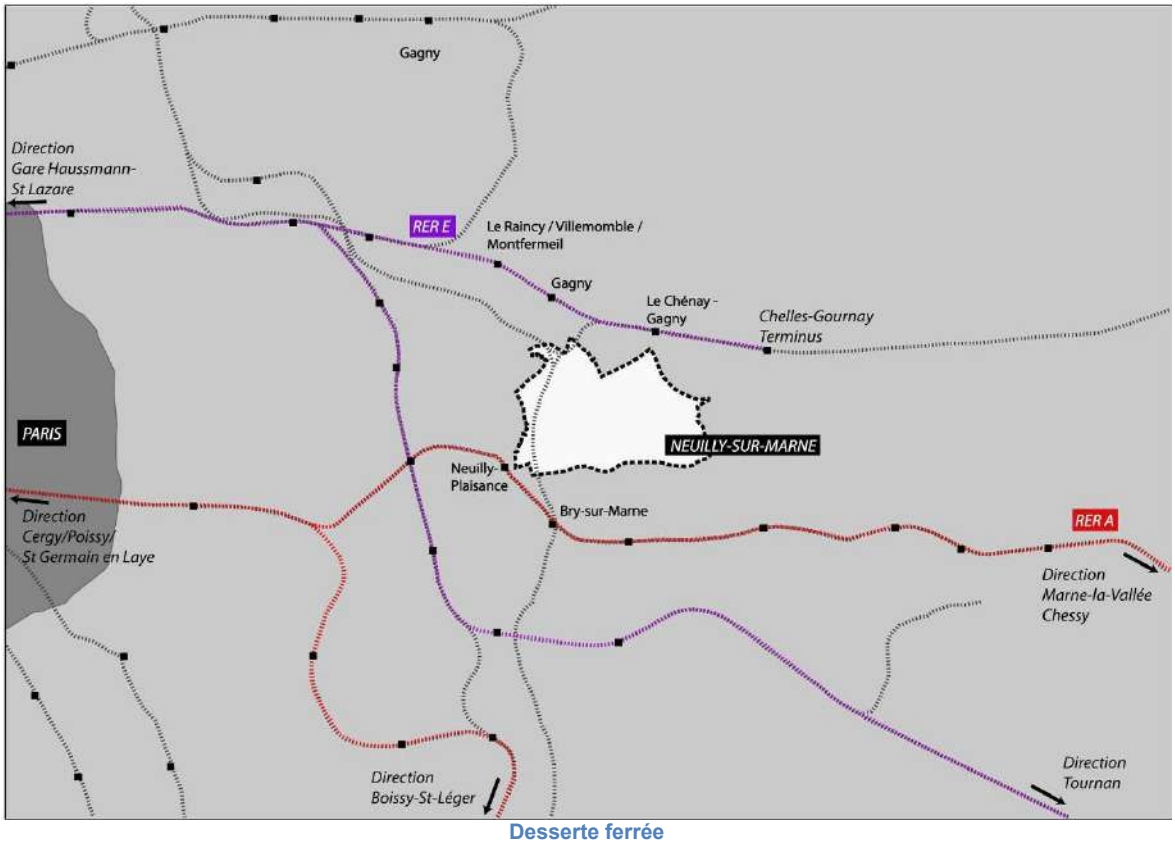
FLUX INTERNES LE SOIR



étude de desserte du plateau d'Avron et des boucles de la Marne - phase diagnostic - 18 mai 2001

1.2.1.3. Un réseau ferré très orienté vers et depuis Paris, extérieur à la commune :

Le réseau ferré est présent sur Neuilly-sur-Marne, mais surtout à ses abords. L'établissement de la voie ferrée dans la Région fut d'abord stratégique en développant un système de transport centré sur Paris. Dans les faits, le chemin de fer arrive à Neuilly-sur-Marne tardivement et les premiers rails apparaissent en 1841 mais leurs utilisations sont marginales et limitées au transport de marchandises. Le transport de voyageurs sur le territoire nocéen se faisait alors uniquement (de 1887 à 1937) le long de l'ex-RN34, par une ligne de tramway reliant Paris à Chelles en passant par Neuilly-sur-Marne et dont la destination première était de desservir l'asile de Ville Evrard. La voie ferrée, mise en service en 1930, qui traverse Neuilly-sur-Marne du Nord au Sud est dédiée uniquement au fret, mais de façon très marginale, elle accueillait des voyageurs désirant se rendre à Noisy-le-Sec ou Villeneuve-Saint-Georges et pouvant emprunter un train correspondant pour Paris.



Desserte ferrée
(Source : Territoires Sites & Cités)

Neuilly-sur-Marne est à l'interface entre deux lignes distinctes de RER :

- La ligne A du RER reliant l'Ouest et l'Est parisien.

Inaugurée en décembre 1977, la ligne A du RER comporte un embranchement passant à proximité du Sud-Ouest de la ville dont deux des gares (Neuilly-Plaisance et Bry-sur-Marne) desservent la ville.

- La ligne E du RER reliant les gares de Saint-Lazare et du Nord et Chelles et Tournan.

L'embranchement de la ligne E du RER menant à Chelles passe au Nord de Neuilly-sur-Marne dessert les gares de Chelles, de Gagny, du Raincy-Villemomble et Montfermeil. La gare de Chesnay est la gare la plus proche de la commune.

Malgré ce réseau dense d'infrastructures au cœur du secteur, la ville de Neuilly-sur-Marne se trouve dépourvue de gare. Cependant, dans l'optique de pallier à ce manque, une réflexion est menée dans le cadre du projet de SDRIF afin de doubler la ligne fret actuelle par une ligne dédiée au transport

de voyageurs. Ce projet est d'autant plus intéressant que la trame du réseau ferré, actuellement globalement orienté Est-Ouest, se verrait alors compléter par une trame Nord-Sud. Elle permettrait également d'offrir une liaison entre les lignes A et E du RER, le seul point de connexion étant actuellement la gare Val de Fontenay. Il s'agit alors de réfléchir à l'emplacement d'une ou plusieurs gares dans une optique stratégique associée de développement économique et urbain.

1.2.1.4. Un réseau de bus structuré entre les gares

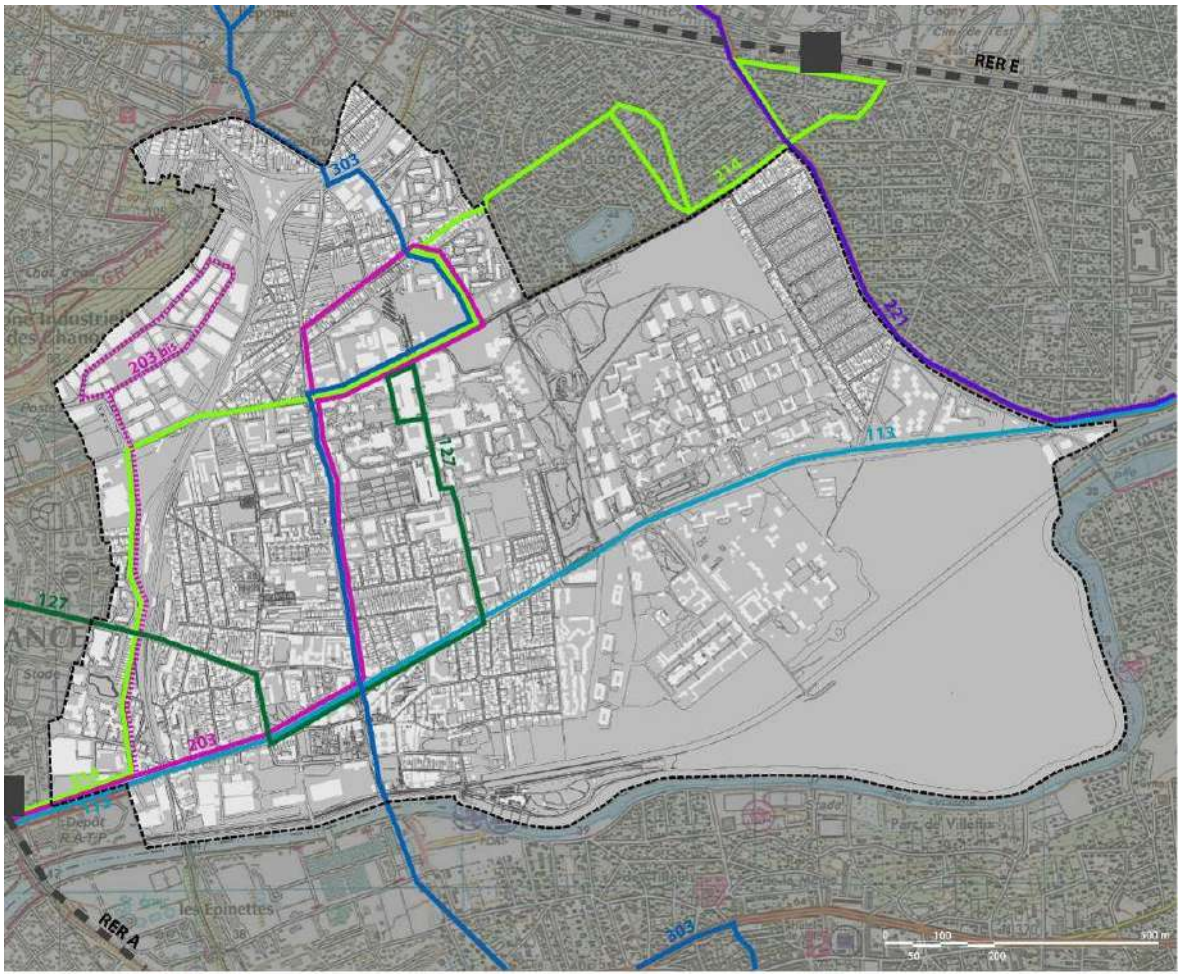
Le réseau de bus nocéen est en service depuis 1934, en remplacement progressif du tramway circulant sur la RN34 et résistant jusque 1937.

Dès lors, le réseau bus s'est considérablement développé et la commune est actuellement desservie par six lignes du réseau Bus R.A.T.P :

La ligne 113, qui a remplacé le tramway, relie Nogent-sur-Marne (RER A) à la mairie de Chelles. Parcourant l'ex-RN34, elle dessert la station RER de Neuilly-Plaisance. Cette ligne bénéficie d'améliorations de la qualité de service, dans le cadre de la mise en œuvre du PDUIF, avec la création d'un couloir réservé sur une partie de son territoire.

La ligne 303 relie Noisy-le-Grand « Mont d'Est » (RER A) à Bobigny « Pablo Picasso » (métro 5 et T1). Cette ligne relie la commune à la ville Préfecture, aux lycées de Villemomble et Noisy-le-Grand et à E.O.L.E. Il s'agit d'une liaison Nord-Sud à conforter.

La ligne 203 relie Neuilly-Plaisance (RER A) à Gagny « Roger Salengro » et permet ainsi de relier le quartier des Fauvettes au RER A.



Desserte bus sur Neuilly sur Marne
(Source : Territoires Sites & Cités)

La ligne 214 relie Neuilly-Plaisance (RER A) à Gagny « Roger Salengro » desservant la Zone Industrielle des Chanoux et le quartier des Fauvettes. La ligne 127 relie Montreuil « Croix de Chavaux » (métro 9) à Neuilly-sur-Marne « Ile-de-France ». La ligne 221 relie Bagnolet « Galliéni-Métro » et (RER A) à Gagny « Pointe de Gournay ».

Les lignes de bus 113, 127, 203 et 303 présentent une très bonne fréquence, de l'ordre de 5 à15 minutes en semaine la journée et reste satisfaisante le week-end. L'amplitude des lignes de bus 113 et 127 est excellente (d'environ 4h45 à plus de 0h30).

La ligne 214 présente quant à elle une faible fréquence (18 à 23 minutes aux heures de pointe et 1h en journée la semaine, une heure le samedi), le service est interrompu le dimanche. L'amplitude horaire est également relativement faible (5h31 à 21h00). Cette situation est étonnante puisqu'elle offre une liaison rapide (15 à 20 minutes) entre la gare RER A de Neuilly-Plaisance et la gare RER E du Chénay Gagny.

La ligne 113 relie également les lignes A et E du RER (entre Neuilly-Plaisance et Chelles) dans des temps similaires (13 à 20 minutes).

Les lignes principales du réseau de bus nocéen se trouvent donc être les lignes 113 et 303 qui empruntent respectivement l'ex-RN34 et l'ex-RN370. Le nœud stratégique du réseau correspond au croisement de ces deux axes, carrefour de la Résistance, où passe la majorité des lignes de bus.

La préoccupation du projet de SDRIF, relayé par un comité d'axe du PDUIF, sur le développement des réseaux est importante. Ainsi le Schéma Directeur projette deux tracés de transport en commun en site propre sur voirie :

- suivant le tracé de l'ex-RN 34,

- reprenant les emprises foncières du projet abandonné de l'A103 : ce tracé traverse la commune du Sud-Est au Nord-Ouest en passant par la Haute-Ile, contournant les Hôpitaux par l'Est et rejoignant le Nord de la commune par les réserves de l'A103.

1.2.1.5. Une situation de vallée qui a facilité le regroupement des principaux axes, Neuilly-sur-Marne, un point de passage routier dans le cadre de liaisons intercommunales.

Les Routes Nationales de Neuilly-sur-Marne sont relayées par un réseau d'axes départementaux, telles que la RD 301 et la RD 30 traversant la commune, dont la fonction première est la desserte à l'échelle départementale et intercommunale.

La vallée de la Marne et de son affluent, largement ouverte, est délimitée par plusieurs plateaux relativement abrupts : les plateaux d'Avron à l'Est, de Montfermeil au Nord et de Noisy-le-Grand au Sud.

La topographie du territoire a ainsi favorisé la concentration des axes dans la vallée, au relief moins marqué. Ceci explique la présence et le croisement des axes majeurs dont la plupart suit l'axe Est-Ouest institué par la vallée.

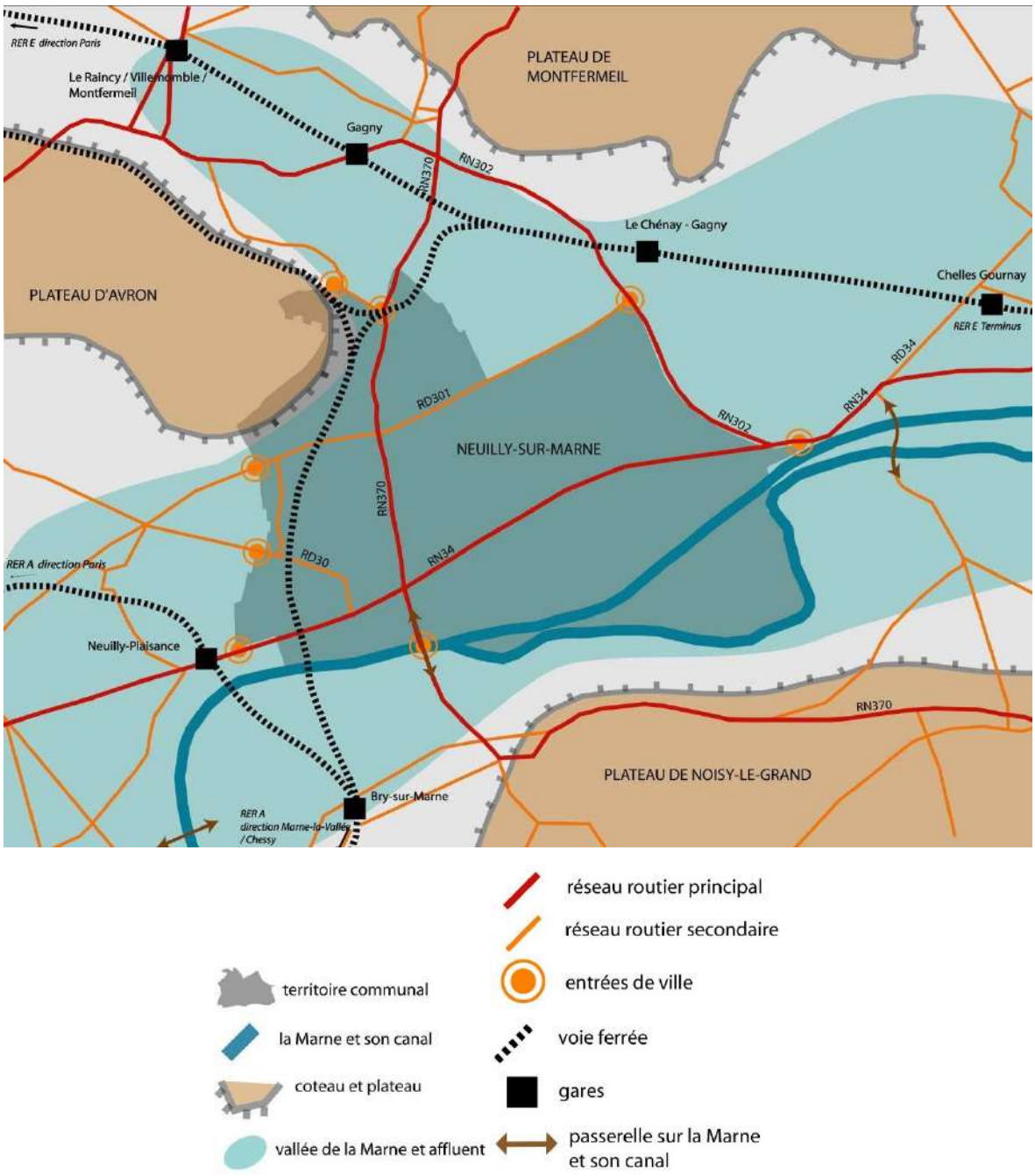
Les liaisons Nord-Sud sont plus limitées, l'ex-RN370 constitue un axe direct entre les deux plateaux et concentre donc un trafic automobile important. Le lien spatial se présente ainsi différemment entre Neuilly-sur-Marne et les communes limitrophes :

- les plateaux d'Avron et la voie ferrée rendent difficile l'accès au Nord de Neuilly-Plaisance et séparent nettement l'Est de Neuilly-sur-Marne,

- la voie ferrée limite à un seul point d'entrée vers Villemomble et Gagny,

- la Marne limite elle aussi à un seul point d'entrée vers Noisy-le-Grand.

L'observation d'une desserte plus aisée d'Est en Ouest est confirmée par la liaison facilitée entre Chelles et Neuilly-Plaisance par la vallée de la Marne.



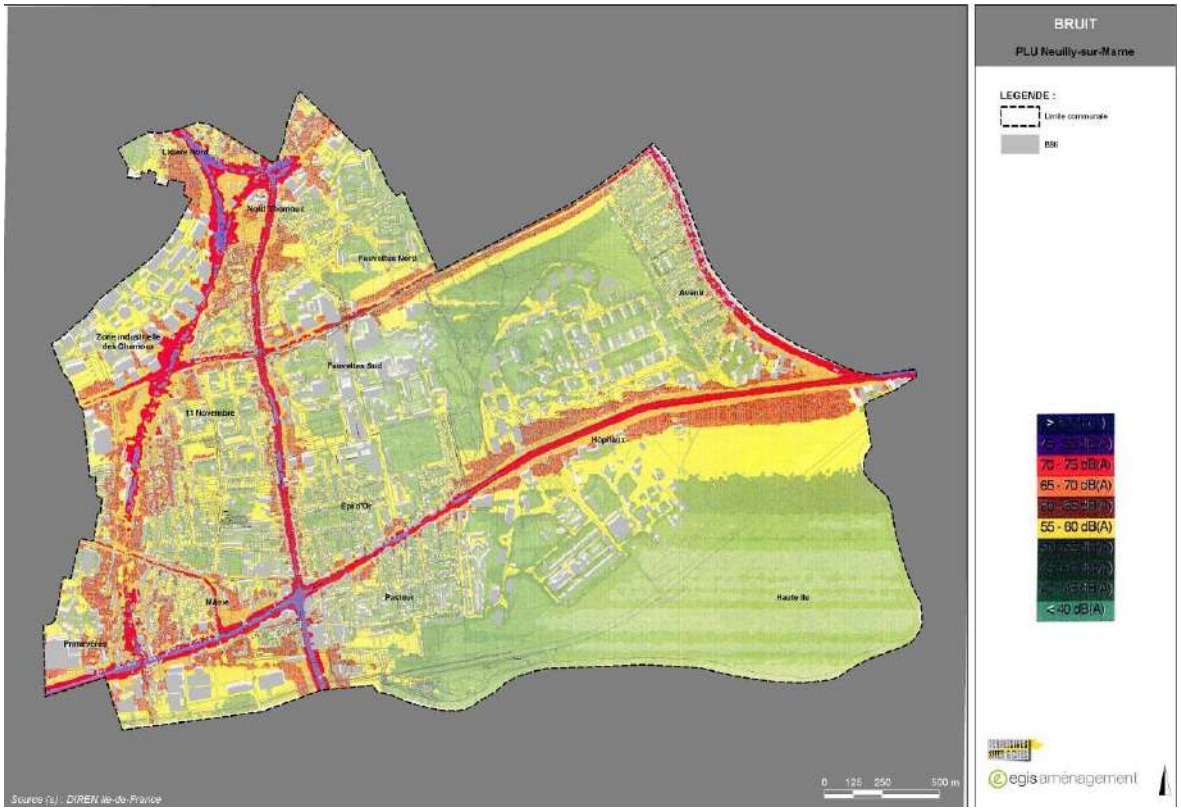
Relief et infrastructures
(Source : Territoires Sites & Cités)

1.2.1.6. Des points d'accès peu nombreux, facilitant l'engorgement des axes

Les coupures naturelles que sont les plateaux et la Marne, mais également les voies ferrées, conditionnent le fonctionnement urbain et l'accès à Neuilly-sur-Marne. Ils limitent ainsi le nombre de points d'entrée sur la commune, notamment au Nord et au Sud du territoire. Ces points d'entrée desservent les axes structurants, évoqués ultérieurement, que sont les ex-RN34, ex-RN370 et RN302 et les RD30 et RD301. Ces axes doivent supporter l'ensemble du trafic de ce territoire, lieu de passages et d'échanges. Nuisances sonores, pollution, stationnement, congestions chroniques… sont autant de phénomènes observés aux heures de pointe sur ces axes. Cela est notamment confirmé dans les secteurs où la voie se rétrécie et au niveau des points de passage obligés, comme les ponts sur la Marne ou les franchissements sous la voie ferrée. Les deux axes principaux de Neuilly-sur-Marne, les ex-RN34 et ex-RN370, concentrent la majorité des flux communaux. Ils se

croisent au carrefour de la place de la Résistance. On dénombre ainsi 3 points principaux de congestion des axes aux heures de pointe du matin et du soir :
- plus de 30 000 véhicules/jour entre le carrefour de la place de la Résistance et la gare de Neuilly-Plaisance ;
- au sud, à l'entrée de ville au niveau du pont sur la Marne jusque la RD 75 sur Noisy le Grand ;
- au Nord en entrée de ville, au niveau du pont des trois communes (pont SNCF).

Le secteur se présente donc comme un enjeu de fluidité de la circulation. On peut tout de même noter que la trame viaire principale ne se diffuse pas dans les quartiers, conservant le cadre de vie des quartiers, protégés du bruit et de l'engorgement.



Diffusion du bruit
(Source : Territoires Sites & Cités)

Autrefois reliés à Paris par la voie d'eau, la route et le rail (ligne ferrée, tramway), Neuilly-sur-Marne confirme sa situation stratégique en tant que lieu de liaisons et de passages. La commune est effet un point de passage entre des pôles d'emplois, commerciaux générateurs de trafic en son sein mais aussi vers les communes riveraines (Noisy-le-Grand, Chelles, Neuilly Plaisance…).

Les déplacements automobiles ont pris aujourd'hui une place considérable, au détriment des autres modes de transports.

Les liaisons tant ferroviaires que routières se font majoritairement d'Est en Ouest et les liens Nord-Sud sont fortement limités par des coupures naturelles et urbaines. Cependant les axes routiers, comme l'ex-RN34 et l'ex-RN370, souffrent de saturation sur certaines portions et peuvent éventuellement nuire à l'image et à la vie locale de Neuilly-sur-Marne.

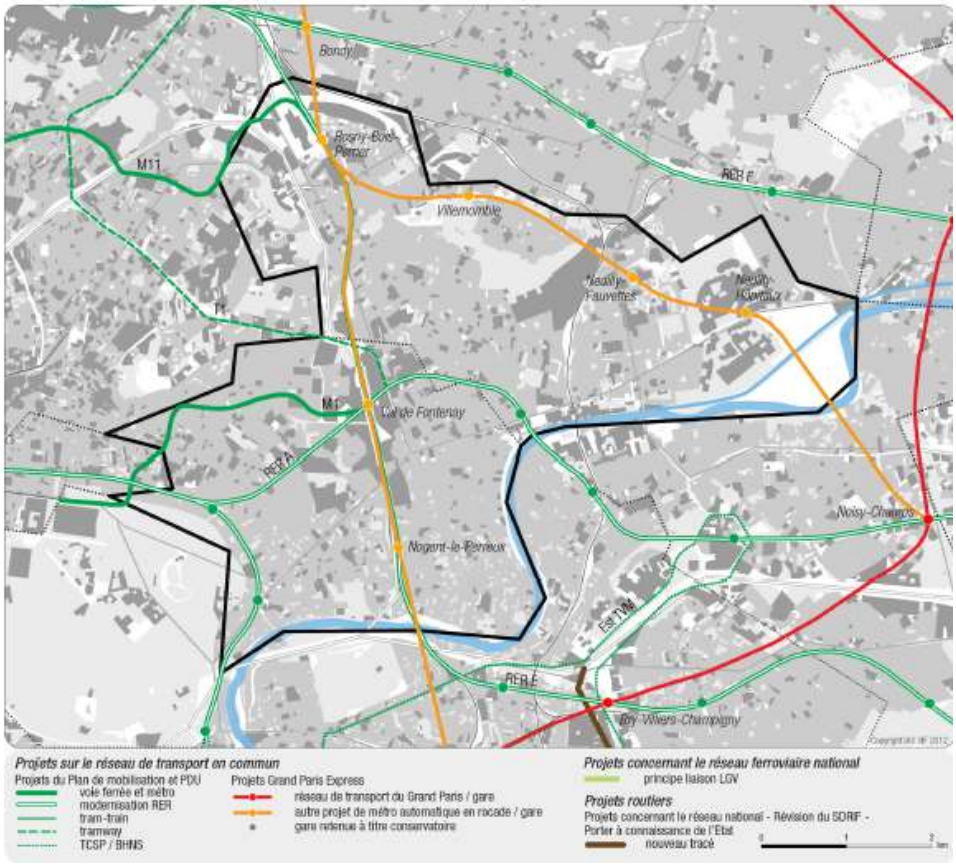
La plupart des projets inscrits au projet de SDRIF tendent à renforcer cette trame Nord-Sud défaillante, dans une optique de liaisons efficaces et complémentaires. Il s'agira de faciliter les liens entre les communes périphériques de Paris et de relier les axes de transport existants.

Le Grand Paris répond à cet objectif, il a permis l'inscription de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11 qui desservira Neuilly sur Marne avec 2 nouvelles gares, une au niveau du quartier

des Fauvettes, l'autre en entrée de ville, au niveau des sites en développement des hôpitaux. Neuilly-sur-Marne sera ainsi relié à au nord de la Seine Saint Denis rapidement.

Le développement des transports en commun sur le secteur de l'Est parisien, via Neuilly-sur-Marne, constitue donc l'un des enjeux majeurs en terme de déplacements mais aussi pour la qualité de vie de la population et le renforcement de l'attractivité globale de la commune, sur les plans résidentiels et économiques.

Carte des projets d'infrastructures TC et routières intéressant le périmètre du CDT



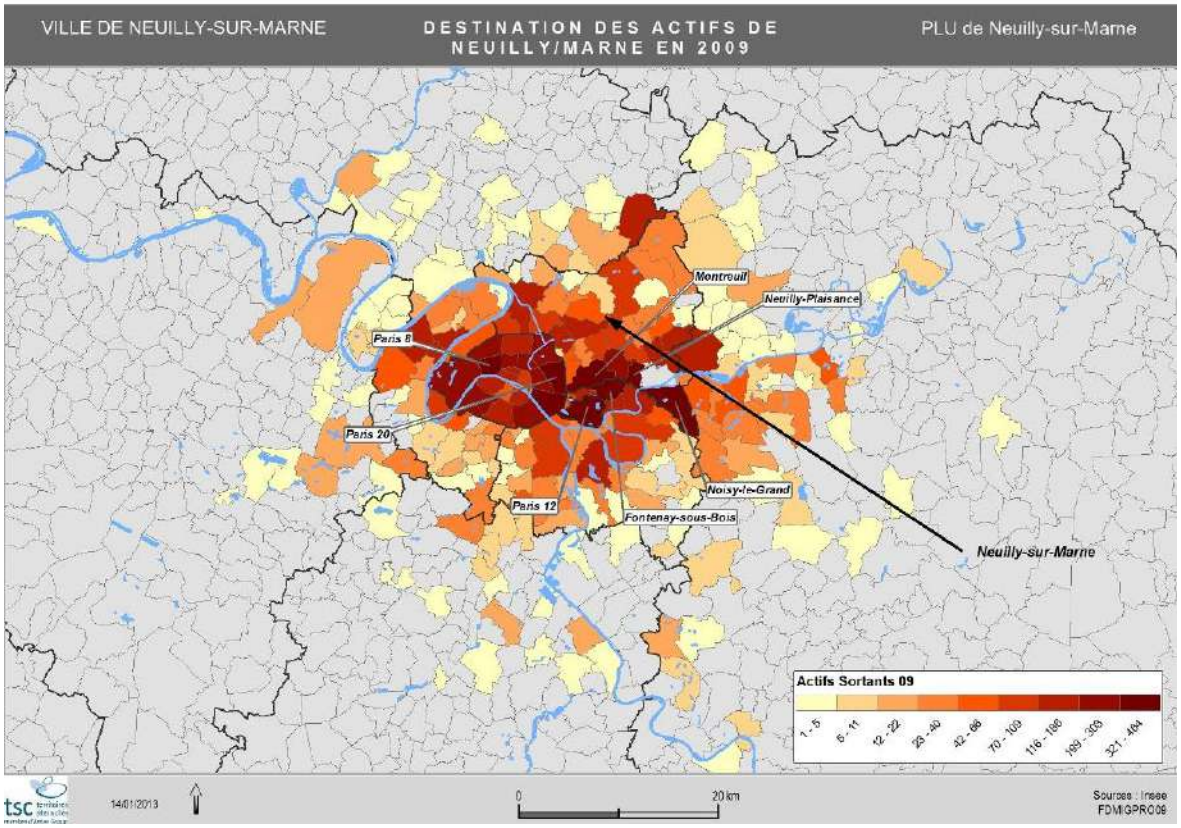
1.2.2. Une relation d'échanges croissants avec les communes riveraines et les pôles d'emplois de l'Est Parisien

1.2.2.1. Des actifs de plus en plus amenés à se déplacer en dehors de Neuilly-sur-Marne pour travailler

Les migrations domicile - travail, longtemps en défaveur des territoires limitrophes de Paris, tendent à s'équilibrer. En effet, même si on constate encore que le nombre de personnes qui travaillent à Paris et résident en banlieue demeure important, les flux vers Paris diminuent et les flux vers les banlieues augmentent.

La commune de Neuilly-sur-Marne comptait 15 732 actifs ayant un emploi en 2009 contre 9 401 emplois implantés sur son territoire. Le déficit s'établissait donc à 5 806 unités. Alors qu'en 1999, près de 20% des actifs résidaient et travaillaient à Neuilly-sur-Marne, ce taux est resté stable en 2009 (20.6%).

Les 3 143 personnes qui habitent et travaillent dans la commune occupent près de 33% des emplois de la commune. En parallèle donc, près de 67% des emplois de la commune sont occupés par des non nocéens.



Il convient de signaler que Neuilly-sur-Marne fait partie des communes dont la part des actifs qui résident et travaillent sur la commune est inférieure à la moyenne régionale.

Destination des actifs habitant à Neuilly-sur-Marne

Département de travail	CS1	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	Total général	Part
75	-	75	611	1 225	1 768	565	4 244	35%
93 (sans Neuilly/Marne)	-	107	418	1 015	1 070	591	3 202	26%
94	-	53	274	600	756	383	2 066	17%
92	-	21	315	336	275	124	1 071	9%
77	-	17	107	200	232	282	838	7%
95	-	12	25	92	101	86	317	3%
78	-	3	44	46	21	31	145	1%
91	-	5	37	27	27	33	128	1%
Autres	-	5	31	47	27	12	122	1%
Total	-	*299*	*1 862*	*3 589*	*4 277*	*2 105*	*12 133*	*100%*

Si Paris continue d'être le principal pourvoyeur d'emplois des Nocéens, sa part reste stable sur la période 1999/2009 (de 35).

Les principales destinations des actifs nocéens en 2009 sont Noisy-le-Grand, Paris (12 et 8), Montreuil, Fontenay-sous-bois et Neuilly-Plaisance.

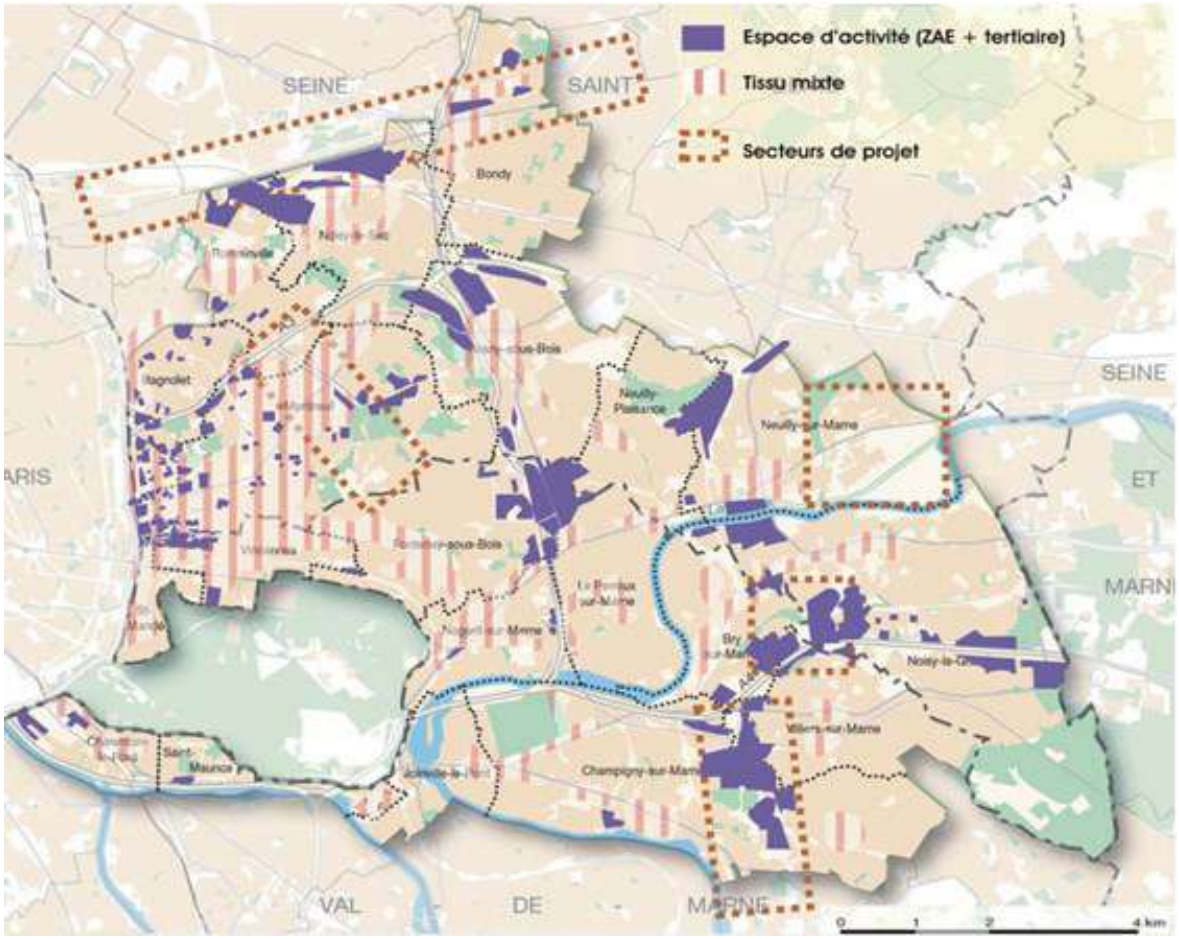
Ces éléments illustrent l'attractivité qu'exercent les pôles d'emplois des communes proches de Neuilly-sur-Marne. Citons par exemple :

- Noisy-le-Grand avec le centre d'Affaires Régional des Portes de Paris et ses espaces d'activités mixtes le long de l'A4. Aujourd'hui, Noisy-le-Grand constitue le premier pôle tertiaire de l'Est parisien (2 100 établissements assurant 25 000 emplois, avec de grandes entreprises telles que Diac, Groupama, France Télécom, OCE France, Gras Savoye, CETELEM…) ;

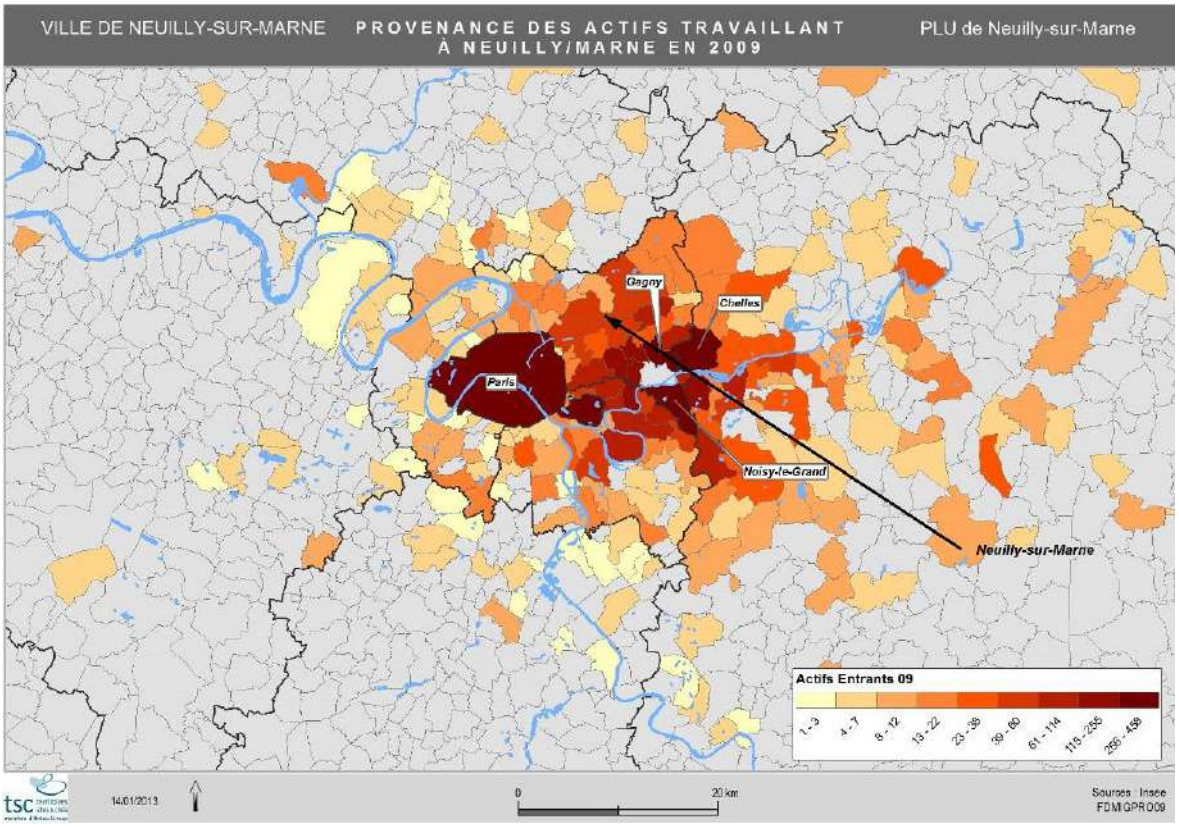
- Les pôles commerciaux de Montreuil, de Fontenay-sous-Bois :

- Montreuil, qui compte environ 3 000 entreprises dont Ubi Soft, Air France KLM, BNP Paribas ou encore le Groupe Nouvelles Frontières. Entre 2000 et 2006, ce sont près de 10 500 nouveaux salariés qui se sont installés dans 235.000 m² de locaux neufs dans le Bas Montreuil faisant ainsi de Montreuil, qui totalise désormais un parc tertiaire de 500 000 m², l'une des quinze plus importantes concentrations de bureaux en Ile-de-France ;

- Fontenay-sous-Bois avec ses entreprises industrielles et de services qui se partagent 200 000 m² de bureaux et 29 hectares de zone d'activité à proximité d'autoroutes. Quatre secteurs d'activités s'imposent : les secteurs bancaire, informatique et pharmaceutique, ainsi que l'ingénierie.



Cartographie des espaces d'accueils d'activités économiques au sein de l'ACTEP
Source : Cartographie de l'Est Parisien – ACTEP/DDE 93 et 94 / CCIP / IAURIF / ASSEDIC - 2004



Provenance des actifs travaillant à Neuilly-sur-Marne

Département d'habitation	CS1	CS2	CS3	CS4	CS5	CS6	Total général	Part
93 (sans Neuilly/Marne)	-	93	277	758	734	529	2 391	37%
77	-	52	251	611	501	317	1 732	27%
94	3	33	318	294	233	192	1 074	17%
75	-	3	222	97	76	60	458	7%
92	-	2	83	13	32	25	155	2%
95	-	3	27	41	43	32	147	2%
78	-	1	38	20	10	5	74	1%
91	4	-	20	18	8	15	66	1%
60	-	8	-	20	7	18	53	1%
02	-	-	-	12	9	11	32	1%
Autres	-	7	72	63	27	52	220	3%
Total	***7***	***202***	***1 307***	***1 947***	***1 680***	***1 256***	***6 400***	***100%***

Source : Insee FDMIGPRO09

A l'inverse, près de 6 400 personnes n'habitant pas Neuilly-sur-Marne viennent y travailler en 2009.

Outre le département 93, les principaux départements de provenance de ces actifs sont le77 et le 94.

Paris apporte à Neuilly-sur-Marne 458 actifs, suivi de Chelles et Noisy-le-Grand.

Ces éléments illustrent en premier lieu les relations d'interrelations de plus en plus fortes entre les communes de l'Est parisien en termes d'offre d'emplois. La ville de Neuilly-sur-Marne fait donc partie d'un bassin d'emploi large. Alors que la commune pourvoyait fortement en emplois ses habitants grâce aux centres hospitaliers de Ville-Evrard et Maison-Blanche, la restructuration progressive de ces deux équipements a bouleversé ce lien étroit.

1.2.2.2. Le décalage entre le profil des actifs et celui des emplois de la

commune.

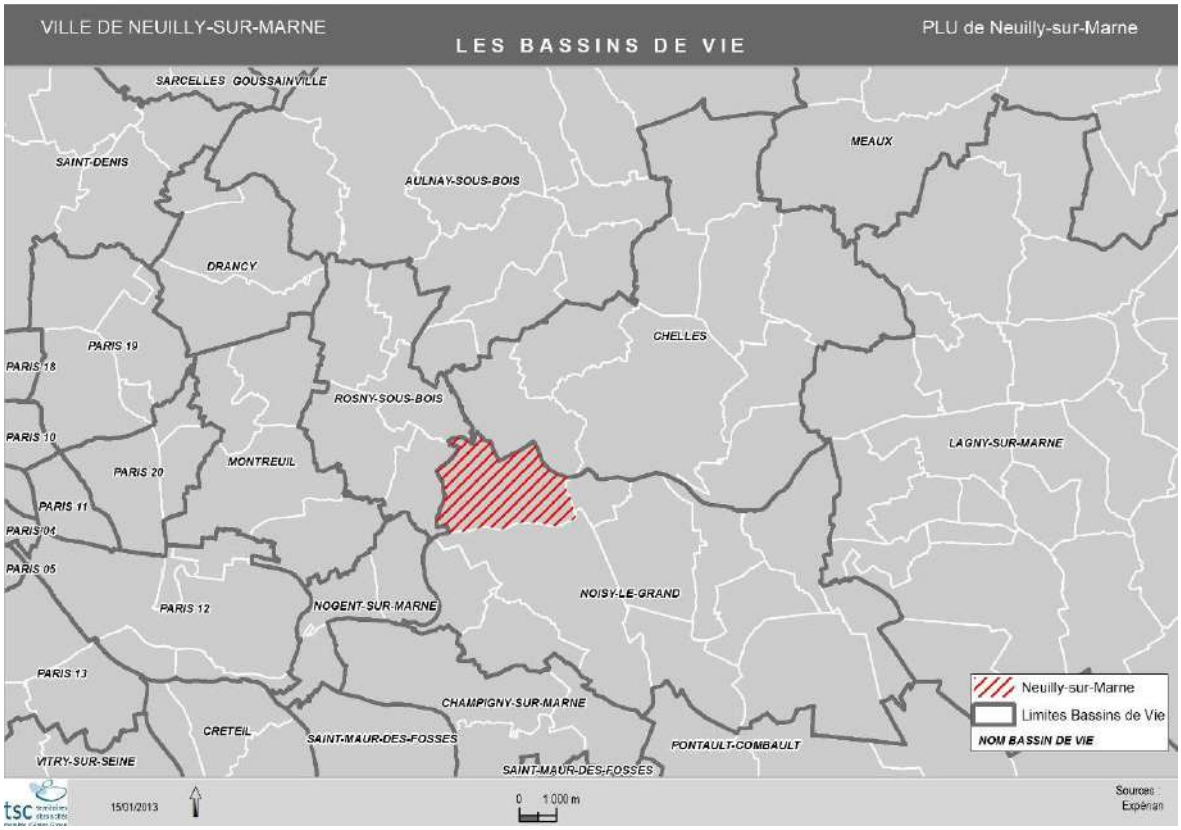
Si elle demeure très théorique, cette méthode de calcul révèle les écarts entre les emplois et les profils des actifs du territoire. Elle montre notamment que l'écart entre l'offre et le profil des actifs est important pour trois des catégories socioprofessionnelles les plus représentées du territoire (employés, professions intermédiaires et ouvriers).

En conséquence, ces actifs doivent migrer de manière beaucoup plus importante pour travailler.

Emplois au lieu de travail et population active par CSP en 2009

	Emplois au lieu de travail	Actifs occupés	Satisfaction emplois potentiel (actifs / emplois LT)
Agriculteurs exploitants	7	-	0%
Artisans, Comm., Chefs entr.	425	561	76%
Cadres Prof. intel. sup.	1 587	2 242	71%
Prof. intermédiaires	2 677	4 732	57%
Employés	3 028	6 295	48%
Ouvriers	1 822	3 169	57%
Ensemble	***9 547***	***16 999***	***56%***

source : INSEE



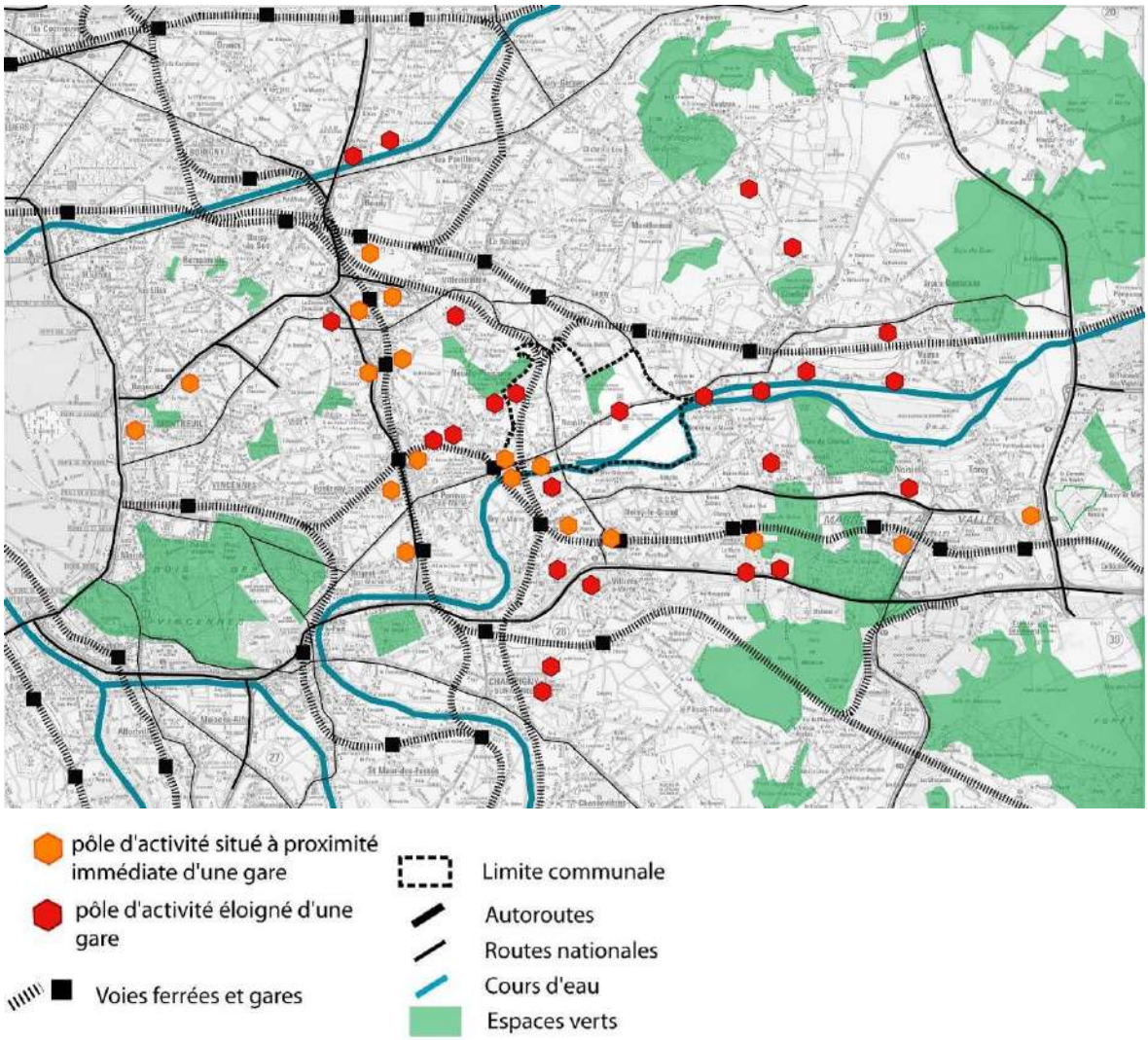
1.2.2.3. Mobilité et emplois : la part majoritaire de l'utilisation de l'automobile

La distinction croissante entre le lieu d'habitat et le lieu d'emploi entraîne une croissance des déplacements domicile / travail.

En 1999, plus de 40% des actifs ayant un emploi utilisaient leur véhicule particulier pour se rendre sur leur lieu de travail, c'est-à-dire près de 2.5 points de plus que la moyenne départementale. Les transports en commun sont utilisés à 34.9% soit près de 4 points de moins que la moyenne départementale. En 2009, ce taux est passé à plus de 50%.

Un regard approfondi permet de constater que près de 50% des actifs travaillant de Neuilly- sur-Marne utilisent les transports en commun, 39% leur véhicule personnel.

Le taux d'utilisation des transports en commun est majoritaire pour les actifs habitant Neuilly et travaillant ailleurs, alors que les entrants (habitant ailleurs et travaillant à Neuilly) utilisent majoritairement leur véhicule personnel.



Carte de localisation des pôles d'activités en fonction de leur proximité avec une gare

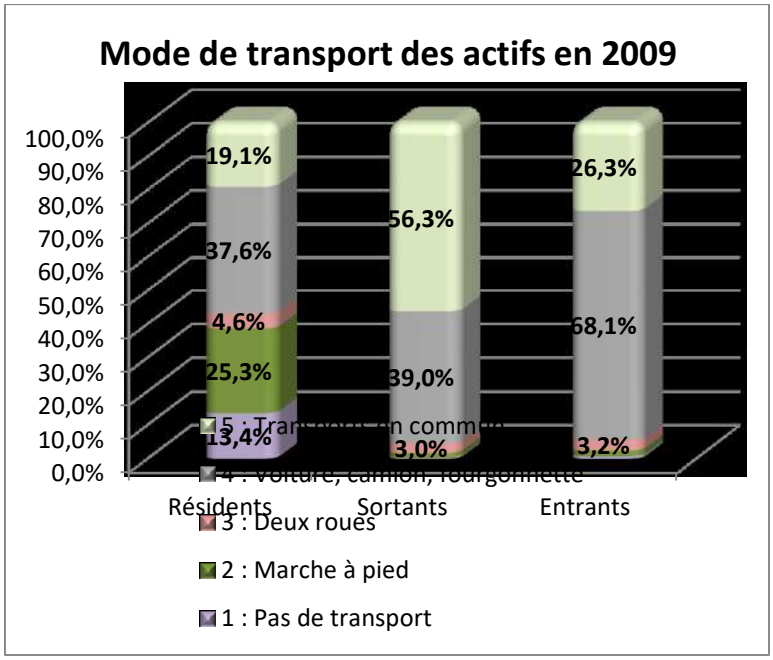
Source : INSEE RGP 1999

Mode de transport des actifs en 2009

	1 : Pas de transport	2 : Marche à pied	3 : Deux roues	4 : Voiture, camion, fourgonnette	5 : Transports en commun
01 Habitant et travaillant à Neuilly/Marne	420	794	146	1 183	600
02 Habitant à Neuilly/Marne et travaillant ailleurs	34	166	366	4 737	6 830
Actifs de Neuilly-sur-Marne (01+02)	*453*	*960*	*512*	*5 920*	*7 430*
03 Habitant ailleurs et travaillant à Neuilly/Marne	41	110	206	4 360	1 683
Ensemble (01+02+03)	*948*	*2 030*	*1 229*	*16 201*	*16 544*

01 Habitant et travaillant à Neuilly/Marne	13,4%	25,3%	4,6%	37,6%	19,1%
02 Habitant à Neuilly/Marne et travaillant ailleurs	0,3%	1,4%	3,0%	39,0%	56,3%
Actifs de Neuilly-sur-Marne (01+02)	*3,0%*	*6,3%*	*3,3%*	*38,8%*	*48,6%*
03 Habitant ailleurs et travaillant à Neuilly/Marne	0,6%	1,7%	3,2%	68,1%	26,3%
Ensemble (01+02+03)	*2,6%*	*5,5%*	*3,3%*	*43,8%*	*44,8%*

source : INSEE FDMIGOPRO09



Ces éléments illustrent en premier lieu les relations d'interrelations de plus en plus fortes entre les communes de l'Est parisien en termes d'offre d'emplois. La ville de Neuilly-sur-Marne fait partie d'un bassin d'emplois large. Alors que la commune pourvoyait fortement en emplois ses habitants grâce aux centre hospitaliers de Ville Evrard et Maison Blanche, la restructuration progressive de ces deux équipements a bouleversé ce lien étroit. Le renouvellement du site de Maison Blanche et l'implantation d'un pôle d'activité permettra de contrebalancer cette dernière tendance. En effet, ce site à vocation à participer à la création d'emploi sur le territoire communal. De même, la création d'un pôle de formation redéfinira l'attractivité économique de la ville en lien avec le cluster cille durable de la cité Descartes.

Ensuite, l'influence de la qualité de la desserte en transport en commun sur le mode de transport utilisé pour se rendre sur le lieu de travail est majeure. Si la commune de Neuilly-sur-Marne subit une desserte « éloignée » en transport en commun en site propre, les communes riveraines proposent plusieurs stations de RER A et E, lesquelles permettent de rejoindre assez aisément Paris et les Hauts de Seine, voir certaines communes de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. La ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11 projetée dans le cadre du Grand Paris modifiera cette donnée en améliorant considérablement la liaison avec le nord de la Seine Saint Denis et les interconnexions avec le réseau existant.

Par contre, la polarisation croissante en matière d'emplois des communes proches a une influence directe sur l'utilisation de l'automobile. La qualité du réseau routier ajoutée à une desserte de ces pôles d'emplois fréquemment peu évidente en transport en commun (obligation de rupture de charge voir pas de desserte en site propre…), favorise de plus en plus l'utilisation de la voiture particulière, laquelle est également beaucoup plus flexible d'utilisation. Si les liaisons de transports en commun en site propre sont plutôt performantes (toujours grâce aux villes voisines) dans les sens Est/Ouest, par contre dans le sens Nord/Sud elles sont peu développées, notamment pour les déplacements de proximité. De la même manière, le réseau du Grand Paris va pallier en partie à cette desserte trop faible. En effet, le nord de la Seine Saint-Denis sera desservi par la ligne rouge. Les connexions avec le RER A et E, les projets de prolongement des lignes de métro ligne 1 (jusqu'à Val de Fontenay), du tramway T1 (Val de Fontenay), et du TVM (Noisy-le-Grand/ Montd'Est) feront de l'Est Parisien le territoire le plus maillé d'Ile de France.

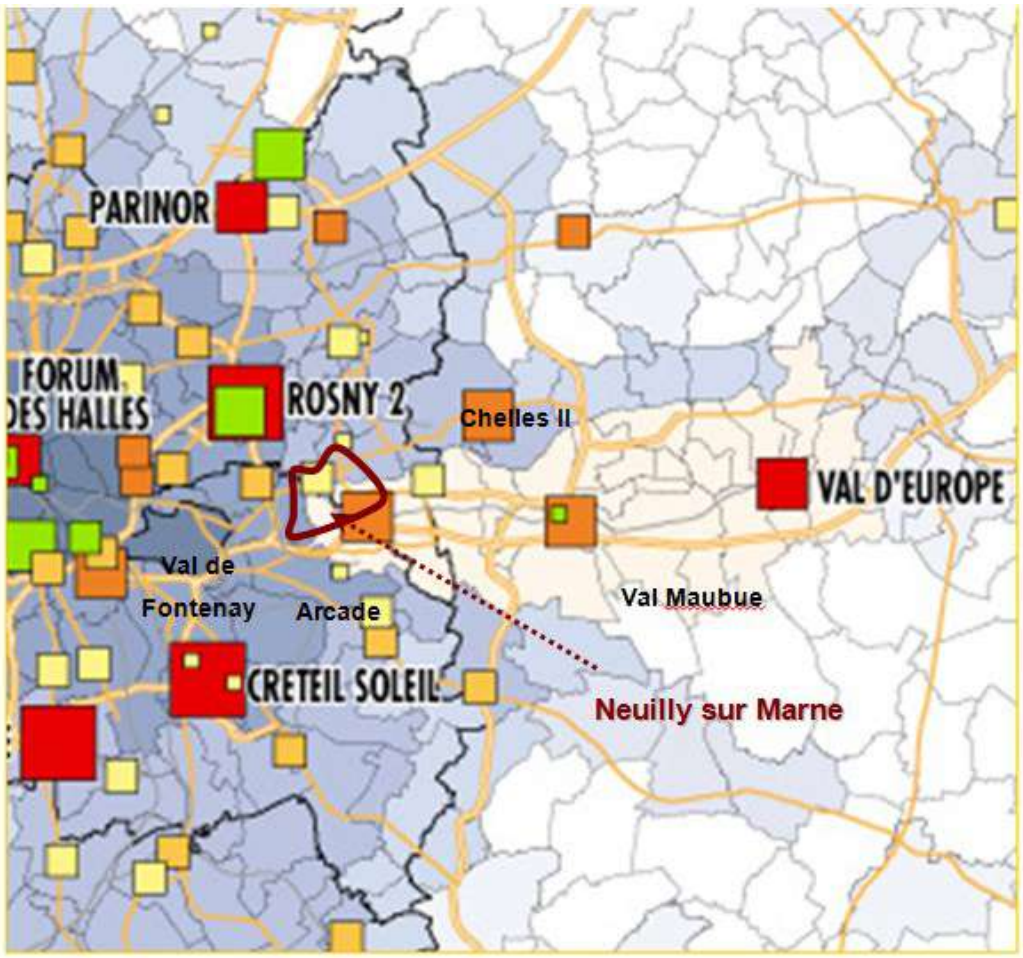
Ces constats se retrouvent également pour les actifs venant travailler à Neuilly-sur-Marne et habitant des communes proches. L'utilisation de la voiture particulière est majoritaire, toujours par commodité, mais aussi du fait que la desserte en transport en commun de la commune est éloignée de ses pôles d'emplois. Les futures gares seront implantées au cœur même de pôles d'emploi actuel et futur de la commune qui ont vocation à bénéficier d'un large développement.

Actuellement la fréquentation des axes routiers subi l'impact de la faible desserte en transport en commun. Le grand Paris devra répondre aux besoins d'accroissement de l'offre en transport en commun, notamment pour la desserte des pôles d'emplois et d'habitat, d'une part pour les liaisons de proximité mais aussi plus généralement dans le sens Nord/Sud en inter-banlieue, pour favoriser également des interconnexions plus nombreuses RER A/RER E. La question de l'offre d'emploi par la commune et pour les habitants de Neuilly-sur-Marne sera donc à aborder de manière différente en fonction de cette nouvelle desserte. La question de la desserte d'accompagnement de cette future infrastructure se pose pour construire une offre fine sur le territoire communal et organiser les rabattements en transport en commun léger vers les gares.

1.2.3. Une commune s'inscrivant dans l'aire d'influence de grands ensembles commerciaux : une fonction commerciale très « délocalisée » à l'extérieur de la commune

1.2.3.1. Une offre de grande surface très diversifiée, à proximité de Neuilly-sur-Marne.

A proximité de Neuilly-sur-Marne, sont implantés de grands centres commerciaux desservant le vaste continuum urbain s'étendant depuis le boulevard périphérique parisien, jusque la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.



Caractéristiques des centres commerciaux
(surface GLA de plus de 5 000 m²)

Type
- c.c. régional
- c.c. interdépartemental
- c.c. intercommmunal
- c.c. local
- c.c. spécialisé

Taille (surface GLA)
- > 100 000 m²
- 50 000 - 99 999 m²
- 10 000 - 49 999 m²
- < 10 000 m²

Découpage morphologique régional
- Paris
- Banlieue intérieure
- Banlieue exterieure
- Franges de l'agglomération
- Agglomération des axes
- Autres agglomérations
- Espace rural
- (anciennes) Villes nouvelles

Sources : Recensement Panorama Trade Dimensions, mai 2006
©IAURIF / DEDL- 2006

On recense ainsi :
- Rosny 2 à Rosny-sous-Bois comprenant grande surface alimentaire, magasin populaire, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces de sports et loisirs, cinéma
- Val-de-Fontenay à Fontenay-sous-Bois comprenant grande surface alimentaire, équipement de la maison
- Arcades à Noisy-le-Grand comprenant grande surface alimentaire, équipement de la personne, commerces de sport et loisirs, cinéma
- Carrefour à Champs-sur-Marne comprenant grande surface alimentaire
- Val Maubue à Torcy comprenant grande surface alimentaire, commerces de sports et loisirs, cinéma
- Chelles 2 à Chelles, comprenant grande surface alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces de sports et loisirs.

L'accessibilité relativement aisée à ces centres commerciaux grâce au système autoroutier (A86, A4…) et aux Routes Nationales (ex-RN 34…) assure une fréquentation forte de ces espaces qui concurrence fortement le commerce de détail. L'utilisation de la voiture particulière est par conséquent forte.

1.2.3.2. Un tissu de petits commerces locaux qui souffre.

L'analyse de l'évolution du tissu de commerces de détail au cours des dix dernières années montre que l'érosion est importante (-15.3% de perte d'établissements). Par contre, les effectifs sont en croissance (+14.8%).

Un regard plus approfondi révèle que la croissance des effectifs est principalement assurée par les « commerces d'alimentation générale » (+ 158 emplois) et « les commerces de chaussures » (+ 9 emplois). Par contre les supermarchés (-34 emplois), les secteurs de la restauration traditionnelle et rapide (-30 emplois), de l'habillement (-16), des produits pharmaceutiques (-7 emplois) ont connu les principales pertes d'effectifs.

Activités commerciales de détail à Neuilly sur Marne

	1996	*2005*
Nombre d'établissements employant des salariés	85	72
Nombre d'emplois salariés	508	583

Source : activités et emplois salariés – UNEDIC 1996 et 2005

La baisse des effectifs des établissements est liée à la chute du petit commerce (bijouterie, restauration traditionnelle et rapide, habillement, matériel médical et orthopédique et les commerces d'alimentation générale). Le petit commerce subit donc les pertes principales, du fait de la concurrence des pôles commerciaux de grande et moyenne surface.

1.3. Des pôles commerciaux aux rôles spécifiques.

Sur Neuilly-sur-Marne, le tissu commercial demeure présent en deux endroits principaux :

- Le centre commercial d'envergure locale des Fauvettes, au sein du quartier des Fauvettes, qui bénéficie notamment de la densité de population de ce quartier de grands ensembles sur lequel le projet de renouvellement urbain du quartier des Fauvettes permettra de conforter la présence commerciale. Il compte un supermarché U (1750 m²) associé à diverses enseignes. L'ensemble totalise 8 500 m² environ.

Il n'offre pas un réel espace public cohérent et sécurisant. Sa refonte serait bénéfique car c'est un centre de vie très animé les jours de marché. Notons d'ailleurs que la zone de chalandise de ce pôle commercial dépasse le territoire de la commune, ce qui prouve qu'il existe de potentialités de développement.

- Les enseignes de grande surface et de détail à l'entrée Ouest de la commune, près du RER Neuilly-Plaisance. Le tissu commercial bénéficie des flux de véhicules pour fonctionner (centre commercial Auchan - Baobab de 7 540 m²). Le long de l'ex- RN 34, sur Neuilly-Plaisance, cette polarité commerciale se poursuit (Décathlon…).

Photo 1 : Vue de l'Hypermarché AUCHAN et du centre commercial

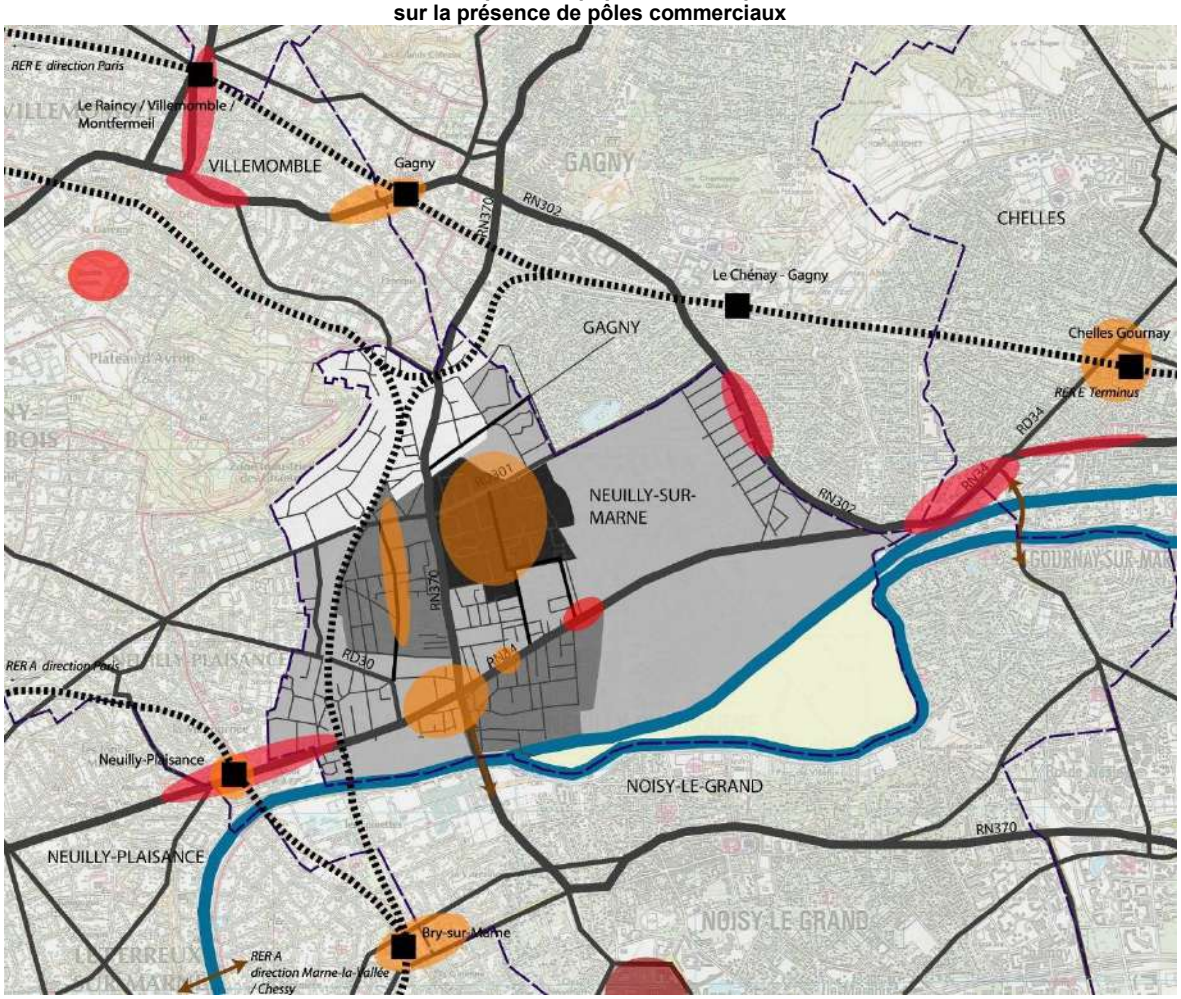
Associé aux boutiques de la galerie marchande, ce tissu commercial est devenu un réel pôle de vie sociale animée et vivant surtout en fin de semaine.

Cependant, il aurait besoin d'une restructuration des places de stationnement, d'une réhabilitation et d'une réorganisation pour conserver son attractivité face à la concurrence et mieux fonctionner avec la proximité du secteur d'habitation des Primevères.

Par ailleurs, quelques linéaires et pôles de commerces et services sont identifiables :
- Au croisement de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue Paul et Camille Thomoux autour de la place de la Résistance s'inscrit un pôle de commerces et de services assez diversifiés qui jouit du croisement des flux routiers et de bus. Ce secteur à proximité du centre ancien pourrait bénéficier de son ambiance « village » et de la proximité du pôle d'équipements autour de la mairie. Toutefois l'hétérogénéité du bâti et un stationnement est limité pénalisent son fonctionnement et le rendent peu attractif ;
- Un peu plus vers l'Est sur l'ex-RN 34, le pôle « Simply Market » (1 114 m²) se structurent quelques enseignes de détail à proximité de la rue du Général Schmitz ;
- Toujours plus à l'Est sur l'ex-RN 34, un pôle de moyennes surfaces spécialisées s'organise à proximité de l'hôpital de Ville Evrard : Ed, Halle aux chaussures (350 m²), Halle aux vêtements (650 m²), Buffalo Grill et « Jardinerie Clause » (2 700 m²) ;
- Le long de la rue du Onze Novembre 1918 autour de l'enseigne « Franprix » (350 m²) ;

- Le haut de la rue Paul Vaillant Couturier en interface avec le tissu urbain de Gagny.

Influence du poids de population des quartiers sur la présence de pôles commerciaux



Population par quartier en 1999
- < 1000
- 1000 à 3000
- 3000 à 6000
- > 6000
- espace naturel (absence de

Type de polarité commerciale
- grand centre commercial d'envergure régionale
- zone commerciale liée au transit (effet vitrine de l'axe)
- zone commerciale orientée vers les services aux habitants

- Limites communales
- la Marne et son canal
- route nationale
- route départementale
- voirie locale principale nocéenne
- voirie locale nocéenne
- voie ferrée
- gares
- passerelle sur la Marne et son canal

La ville de Neuilly-sur-Marne se trouve plutôt bien équipée d'un point de vue commercial mais présente cependant 2 handicaps :
- la reconfiguration du centre-ville avec la déviation de l'ex-RN34 a causé la disparition de la rue commerçante du centre ancien (l'ancienne rue de Paris) dont l'attractivité commerciale aurait pu en faire un lieu de référence dans la vie sociale des Nocéens
- la présence d'un trafic de transit intense au niveau de ce même centre ancien.

A contrario, elle présente un atout majeur qui compense cet état de fait : l'existence de plusieurs centralités de quartier bien réparties sur le territoire communal.

Les résultats des enquêtes ménages réalisées en 2004 par la Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France sur les services de proximité et pratiques de consommation en Ile de France montrent que les niveaux de satisfaction des commerces utilisés et services fournis sont globalement sont dans l'ensemble très élevés. Les 2/3 des habitants se déclarent tout à fait satisfait de l'offre de service et de commerce de proximité.

Les principaux résultats de ces enquêtes sont :
- 85% des Franciliens font leurs petites courses dans le quartier de résidence,
- 55 % des Franciliens font leurs grosses courses en dehors de leur quartier de résidence dont la moitié dans une autre commune,
- 37 % des Franciliens fréquentent un centre commercial au moins une fois par semaine et 46% au moins une fois par mois,
- 82% fréquentent une boulangerie au moins une fois par semaine,
- 41% fréquentent une boucherie au moins une fois par semaine,
- 44% déclarent faire la plus part de leur course dans une supérette alors que seulement 8% fréquentent un hypermarché,
- 90% des franciliens font leurs petites courses alimentaires dans leur commune de travail.
Ces éléments mettent très clairement en perspective :
- l'importance de l'influence du lieu de travail sur la consommation quotidienne,
- l'aspect fondamental que revêt le commerce de proximité pour les habitants.

Le Schéma Directeur d'Equipement Commercial de Seine-Saint-Denis (2004) a mis en évidence la fragilité exacerbée des pôles de proximité à l'échelle départementale, qui ne cessent de s'accentuer avec le temps. Or ces pôles de proximité ont un rôle d'animation fondamentale pour la vie des villes et de leurs quartiers, pour la qualité de cadre de vie des habitants. Ainsi sur Neuilly-sur-Marne, il est fait état d'une dégradation progressive du petit commerce (moins de 300 m²).

Compte tenu de l'emprise particulièrement importante des grands sites commerciaux dans les comportements d'achats des habitants, le positionnement des pôles de proximité doit s'organiser autour de la notion de convivialité de l'espace (espace public, proximité…) et du recentrage de l'offre commerciale autour de locomotives, par exemple de services publics dans le cadre par exemple d'opérations de restructuration urbaine (pour renforcer les poids de population de proximité).

Il n'existe pas de centralité unique sur Neuilly-sur-Marne mais plutôt un réseau de centralités commerciales sur lesquelles il convient de s'appuyer pour les conforter et maintenir la qualité de cadre de vie. Cette réflexion est fondamentale pour les pôles de quartier (par exemple Onze Novembre, Paul Vaillant Couturier, et dans une autre mesure Fauvettes et dans le quartier de la Mairie/Eglise). La réflexion urbaine sur le quartier des Hôpitaux doit également intégrer cette notion de pôle commercial de proximité.

Les enseignes positionnées le long de l'ex-RN 34 appartiennent à une autre catégorie. Elles bénéficient des flux routiers de passage et par conséquent la vie de ces pôles et linéaires est donc tributaire de ce chaland de passage. Le traitement très routier de la voie crée une absence de convivialité, lui conférant un rôle de rupture dans le tissu urbain. Un apport de

qualité urbaine est indispensable (espace public, qualité du bâti, lisibilité de l'espace…) pour conforter notamment son rôle plutôt de vitrine vers l'extérieur du territoire.

La commune est enfin confrontée aux caractéristiques de son tissu urbain pour permettre éventuellement de développer son offre commerciale. L'espace disponible est restreint et les éventuelles nouvelles implantations impliqueront des stratégies de renouvellement urbain forte. Le projet de développement de l'enseigne Auchan devrait plutôt dans ce cadre être envisagé sur son site actuel pour éviter la dilution de la fonction commerciale encore plus le long de l'ex-RN 34. Qui plus est ce type de développement est contraire aux préconisations du Schéma Directeur Commercial de Seine-Saint-Denis.

L'étude menée en juin 2005 (cabinet GEREC) a permis d'identifier des potentiels de création de surfaces d'établissements commerciaux, à l'origine pour le site en restructuration des hôpitaux.

L'optique est de profiter du rôle de vitrine de l'ex-RN 34 pour s'orienter principalement sur la clientèle extérieure à la commune. La réflexion sur cette programmation ne devrait elle pas être portée à l'échelle de l'ensemble de l'exRN 34 afin d'étudier quel(s) site(s) est ou sont les plus appropriés ? Enfin, si l'impact potentiel de ces futurs établissements, en terme de création d'emplois, apparaît positif, il convient toutefois de mesurer l'influence que pourraient avoir ces structures sur le tissu commercial nocéen. L'enjeu de la préservation du tissu de proximité prime.

Potentiels de création de surfaces d'établissements commerciaux

Secteur	Surface
Alimentaire	3 000
Equipement du foyer	800
Electrodomestique	2 000
Jardinerie / animalerie	2 200
Equipement de la personne	2 000
Culture / loisirs	1 000
Sport	1 000
Jeux et jouets	1 000
Total	10 000 m² (13 000 m² SHON)

Source : Etude GRETEC – juin 2005

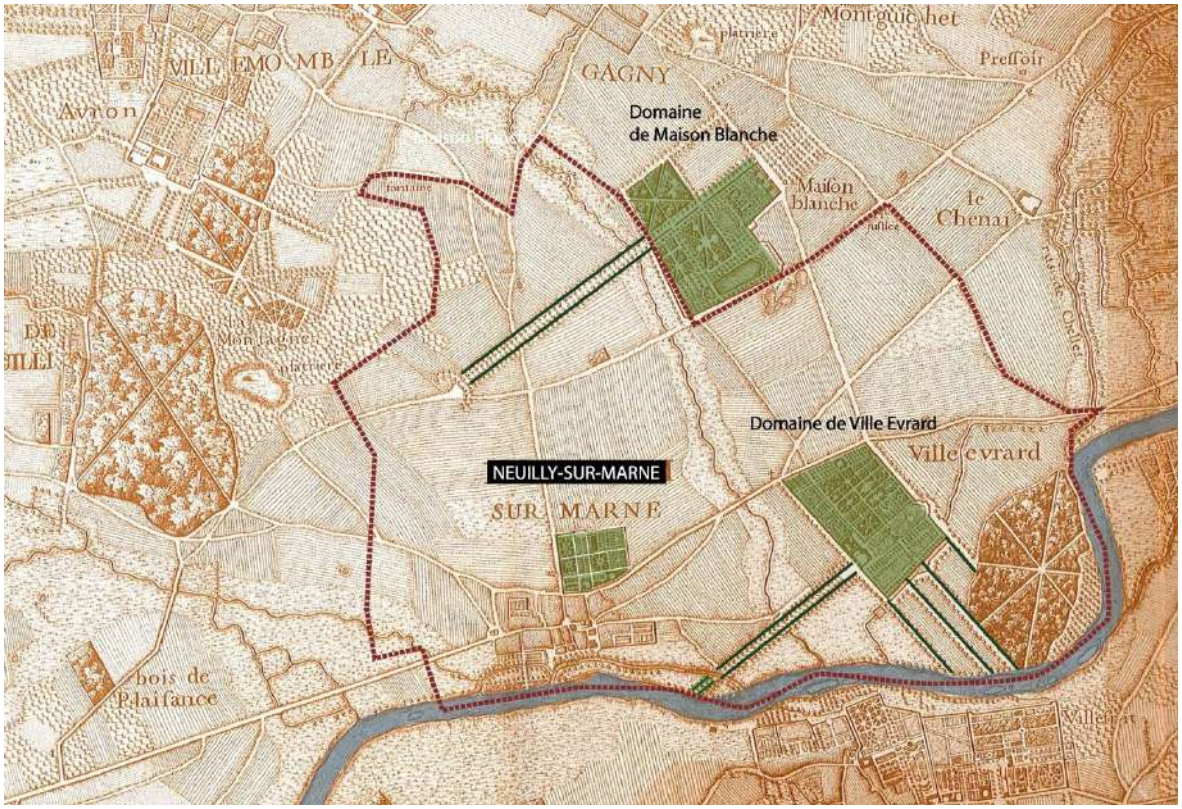
Enfin, l'offre d'emplois sur la commune, dans le cadre de véritables quartiers de ville (habitat/activités/commerces) sera un argument supplémentaire pour favoriser le maintien et le développement des pôles commerciaux.

2. Une ville "mosaïque"

2.1. Une évolution urbaine marquée par deux grands bouleversements

2.1.2. Trois grands domaines, entre route et eau

Le développement du tissu urbain fut très tôt conditionné par les axes existants. En effet, la composition de la commune s'est réalisée en lien avec les tracés des voies principales traversant le territoire :
- la voie terrestre relie Paris à Meaux,
- la Marne permet de relier la Seine, depuis Le Havre, à la Lorraine et au Rhin.



Carte historique du Louvres (1730 environ)
(Association F.-X. DONZELOT. 1 000 ans. Neuilly-sur-Marne. 1998. 270 pages.)

Plusieurs entités urbaines se sont alors développées en lien direct avec ces axes qui structurent le territoire.

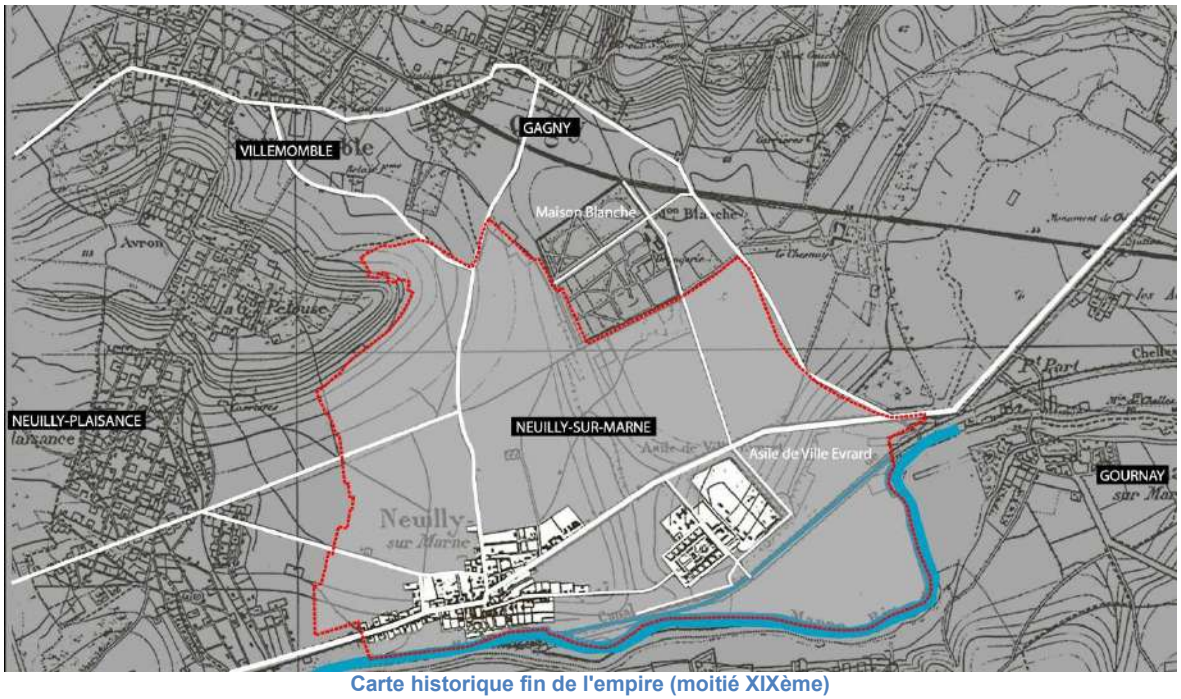
Les cartes anciennes montrent clairement la situation du cœur du village à l'interface entre l'axe terrestre Sud de la commune et la Marne. Il se trouve cependant isolé sur les bords de la rivière, les champs, les vignes et les prés.

Plusieurs domaines seigneuriaux ont encadré le territoire communal, tels que :
- les terres du domaine de Ville-Evrard, à l'Est du village, dont la situation, qui est aujourd'hui toujours la même, se fait en lien avec l'axe principal du Sud et également avec la Marne. A noter que plusieurs voies qualifiées du domaine rejoignent la Marne.

- au Nord, sur les terres de Gagny, on trouve le château de Maison Blanche lié à la voie principale du Nord de la Commune de Neuilly-sur-Marne. A noter que le nom choisi pour l'hôpital complémentaire de celui de Ville-Evrard, en 1892, correspond donc en fait à des terres plus au Nord, dont l'actuel « lac de Maison Blanche » de Gagny en reste un témoin.

Dès son origine, la structure urbaine de Neuilly-sur-Marne et son développement se sont faits en lien permanent avec les axes structurants traversant la commune. Ces axes, suivant le tracé Ouest-Est, ont engendré une évolution dans ce sens et la tendance est toujours observable actuellement.

2.1.2. Un village à la confluence de plusieurs axes, en lien avec l'asile



Carte historique fin de l'empire (moitié XIXème)
(Association F.-X. DONZELOT. 1 000 ans. Neuilly-sur-Marne. 1998. 270 pages.)

En observant cette carte et en la comparant à une carte actuelle, on peut remarquer que le structure viaire est quasiment identique. Les grands axes, véritables épines dorsales de la commune, sont toujours les mêmes et forment actuellement la structure viaire primaire de Neuilly-sur-Marne. Son développement urbain s'est ainsi toujours reposé sur cette structure.

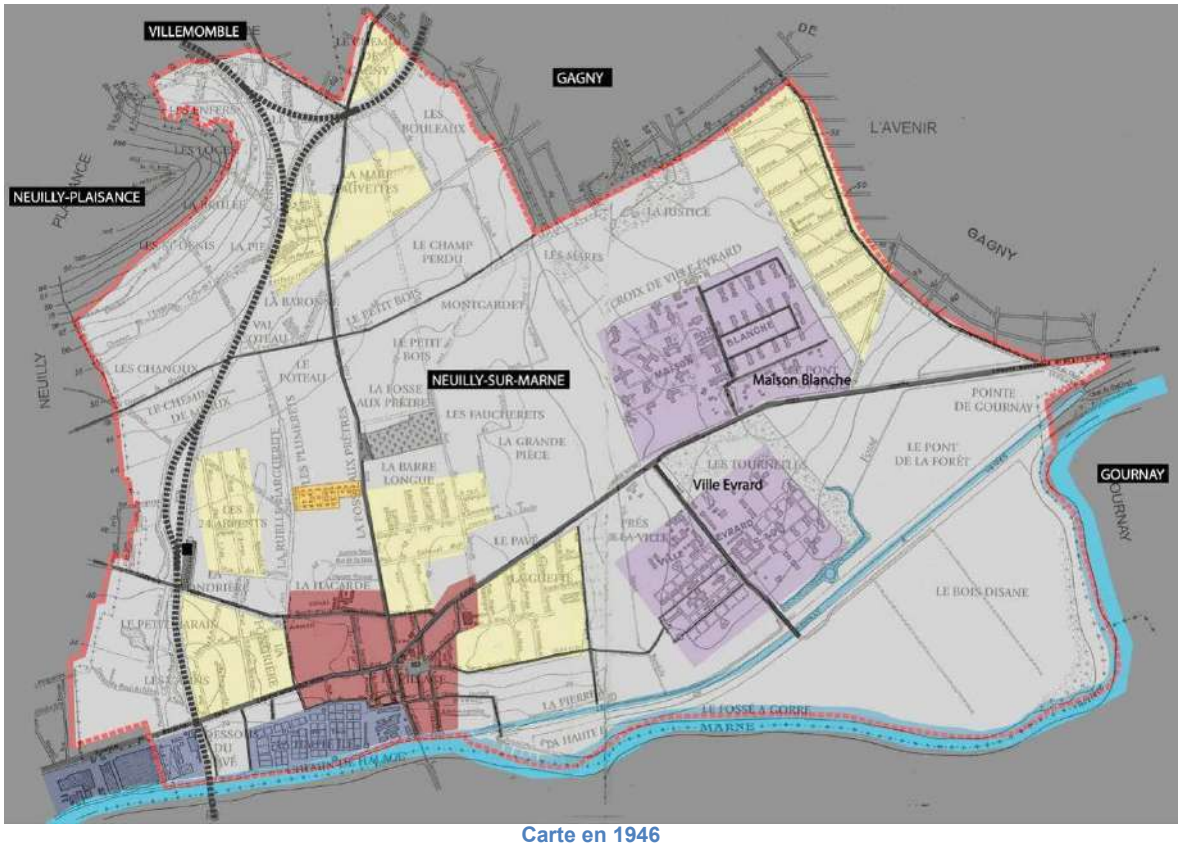
Neuilly-sur-Marne s'est donc constituée progressivement au croisement de plusieurs axes structurants orientés Nord-Sud et Est-Ouest. Le développement urbain s'est alors fait le long des axes.

L'asile de Ville Evrard était cependant fortement tourné vers le centre de la ville avec une composition de son bâti orienté vers l'Ouest. Cette orientation n'est plus perceptible actuellement. Toutefois, son lien direct avec le tracé de l'actuelle Route Nationale 34 est conservé ainsi qu'avec le site de Maison Blanche, de l'autre côté de la voie.

On peut également noter que l'ensemble du territoire de Neuilly-sur-Marne a été défriché jusqu'au coteau d'Avron facilitant et participant au développement des axes mais aussi à la présence de la viticulture. En 1750, un tiers de la population vivait de cette culture.

2.1.3. Un essor important de la ville, une réponse urbaine sous la

forme de lotissements, les prémices d'une ville mosaïque



Carte en 1946
(Association F.-X. DONZELOT. 1 000 ans. Neuilly-sur-Marne. 1998. 270 pages.)

Le développement du tissu urbain nocéen a suivi une dynamique fortement liée à l'essor des activités. On peut alors rencontrer plusieurs étapes phares des prémices de la constitution de Neuilly-sur-Marne :

- La ville étant une ville de passage, elle a suscité l'implantation de quatre auberges au début du XIX° siècle afin d'accueillir les voyageurs en transit ;

- La commune présente la particularité d'accueillir sur son territoire deux hôpitaux psychiatriques, en fonctionnement depuis 1863 pour l'Etablissement Public de Santé de Ville Evrard et 1900 pour le Centre Hospitalier de Maison Blanche. En 1887, l'actuelle RN34 bénéficie de la création du tramway réorientant l'accès principal à Ville Evrard sur cet axe. On peut se demander si l'implantation de Maison Blanche, dont le site originel pourtant sur Gagny, n'a pas été conditionnée par ce moyen de transport ;

- L'installation d'usines et d'entreprises (pneumatiques, jouets…) est également observable tout au long du XIX° siècle. L'installation de l'Usine des Eaux, dès 1903, est une illustration parlante du développement industriel de Neuilly-sur-Marne. En effet, la Marne est un facteur important de l'évolution. A noter que l'actuelle usine est en service depuis 1968.

Le centre-ville présentait alors une trame urbaine concentrée où la place de l'église centralisait l'organisation de ce centre historique. On y retrouvait un artisanat prospère et un marché dynamique. Mais le développement de l'asile de Ville Evrard et l'ouverture de l'hôpital de Maison Blanche ainsi que le dynamisme des activités industrielles de Neuilly-sur-Marne, ont entraîné une forte demande de logements sur la ville, que, seul, le centre-ville ne pouvait pas supporter.

En réponse à ces nouveaux besoins, ont été réalisés des lotissements de maisons individuelles, ainsi que des collectifs :

- plusieurs lotissements ont été construits au début du XX° siècle dans le but de loger le personnel des hôpitaux psychiatriques mais aussi les personnes quittant Paris à la recherche d'un toit après la Première Guerre Mondiale. Ces lotissements sont localisés en lien avec l'arrivée du chemin de fer et sont rattachés à la gare ou au centre ville ou situés de manière plus détachée le long des axes. Leur trame viaire particulière en impasse définit un fonctionnement autonome de chaque entité.

1902 Les 24 Arpents
1904 L'Epi d'Or
1906 Le Pré Fleuri
1908 Domaine de la Maltournée
1910 Le Verdoyant
1911 Paris-Neuilly
1912 Le Site Agréable
1920 La Fertile Plaine
1921 La Carrière
1922 Les Fauvettes et l'Avenir

Ces lotissements couvrent une grande majorité du bâti pavillonnaire de Neuilly-sur-Marne. Ces pavillons, visibles aujourd'hui, traduisent différentes époques, de leur origine à nos jours.

L'homogénéité des constructions de ces différentes époques réside dans :
- leur hauteur R+1 ou R+1+combles,
- leur implantation en retrait par rapport à la rue,
- leur superficie moyenne de parcelle (environ 400m2),
- leur plan carré ou rectangulaire à faible décrochement,
- leurs toitures en tuiles, le plus souvent à deux pentes, parfois agrémentées de demi-croupes,
- leur pignon sur la rue la plupart des cas,
- la quasi absence de jumelage de maisons,
- leurs matériaux habituels en Ile de France : meulière, brique et maçonnerie enduites,
- leurs motifs décoratifs : frises de briques polychromes ou vernissées en linteaux, en bandeaux ou en corniches, appuis de fenêtres en fer moulé ouvragés, auvents sur l'entrée, etc.

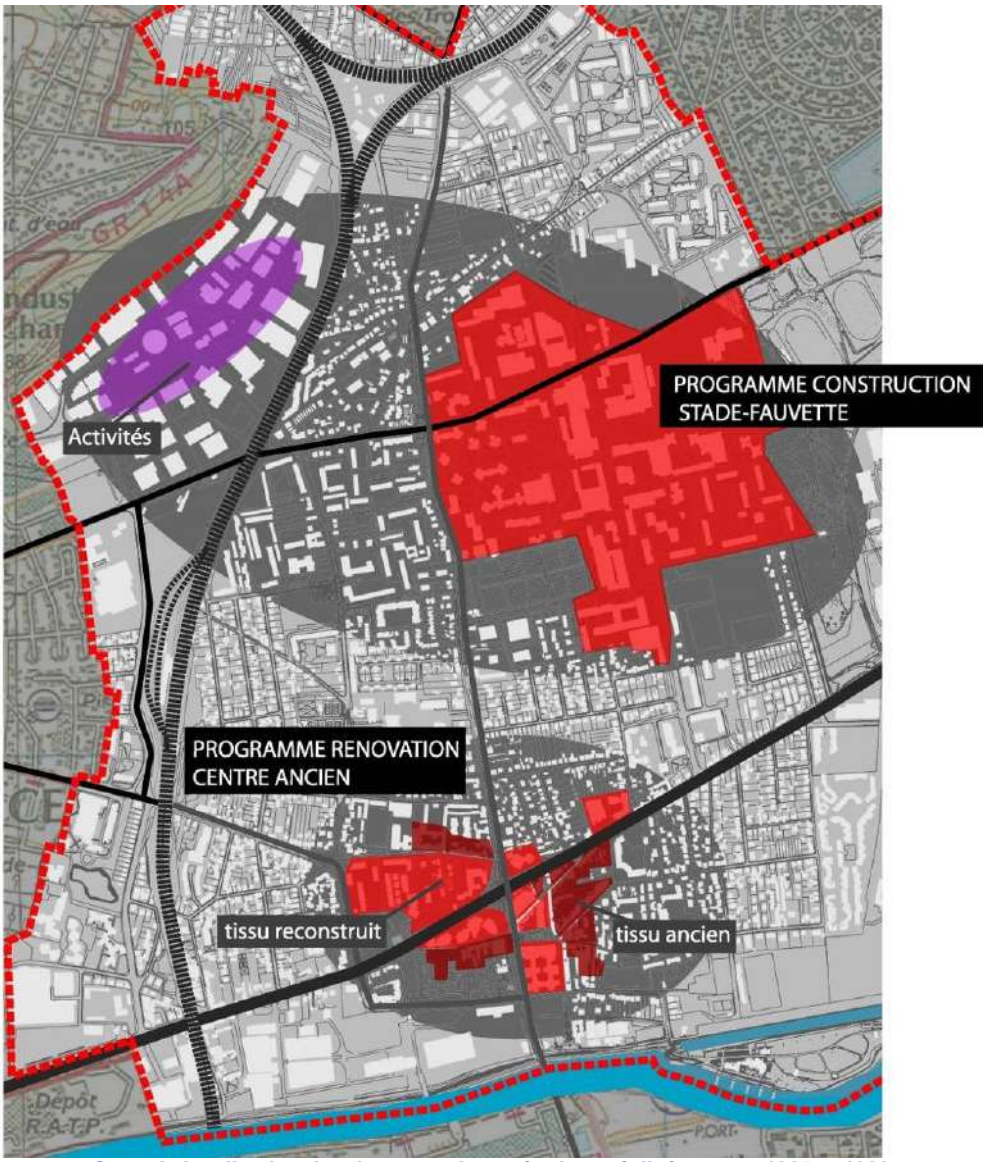
- en 1934, la cité-jardin de Neuilly-sur-Marne a été construite par Julien Hirsch pour l'Office public d'habitation à bon marché de la Seine-et-Oise. Elle forme un îlot à part de son environnement immédiat. Elle est constituée de pavillons individuels groupés par deux et entourés de jardins, implantés le long de deux rues intérieures et de quatre immeubles collectifs (R+4) refermant la parcelle à ses deux extrémités.

Ces différentes entités, que sont le centre historique, les lotissements, la cité-jardin ainsi que les deux sites distincts des hôpitaux de Ville Evrard et de Maison Blanche, composent le tissu urbain à la base du développement nocéen. Superposées au fonctionnement propre, ces entités sont les fondations de la « ville mosaïque » mise en évidence.

Palette de constructions visibles à Neuilly-sur-Marne…

2.1.4. Une grande transformation de la ville, de la reconfiguration du centre ville à l'édification des grands ensembles comme deuxième centre

Les constructions réalisées entre 1900 et 1930 ne suffisent pas à absorber l'important développement démographique nocéen, les arrivées massives de parisiens ainsi que les besoins urgents de logements engendrés par les désastres des deux Guerres Mondiales. En 1960, on peut noter que la barre des 10 000 habitants à Neuilly-sur-Marne est franchie. Mais la transformation de la ville la plus radicale se réalise de 1965 à 1980.



Carte de localisation des deux grandes opérations réalisées entre 1965 et 1980 (Source : territoires Sites & Cités)

Le plan d'aménagement communal s'est alors décliné en deux programmes principaux distincts afin de répondre aux besoins de logements et de développement de Neuilly-sur-Marne.

2.1.4.1. Le premier programme au niveau du centre ancien.

L'attention première d'aménagement s'est portée sur le secteur du centre ancien dans le souci d'une correspondance avec les attentes du secteur que l'on pouvait qualifier de centre-ville. Cette situation

de cœur historique et de carrefour des axes principaux a été renforcée pour confirmer ce rôle stratégique.

3 000 logements ont été construits et l'ex-RN34 a été déviée et élargie de deux à quatre voies pour permettre une certaine fluidité de la circulation automobile Paris-province. Cependant ces ambitions ont nécessité la démolition d'une partie du centre ancien jugée trop vétuste et qui fait place actuellement à des constructions plus hautes.

Celles-ci marquent le paysage du centre ancien. Achevé en 1978, cet ensemble de logements a été construit par l'architecte Henri-Pierre Maillard dans l'objectif de l'intégrer dans le cadre de l'église du XII° siècle classée Monument Historiques. Pour réussir cette intégration et marquer l'entrée de ville, l'ensemble présente des immeubles bas (RDC à R+3) avec commerces, du côté du vieux centre et des immeubles plus hauts (R+8), vers la Marne.

L'ex- RN34, alors élargie, est désormais bordée par de grands collectifs, son caractère routier est alors renforcé ainsi que sa destination principale d'axe majeur de transit.

L'ensemble de ces grands chantiers de rénovation urbaine a totalement métamorphosé le centre ville. Le centre ancien, autrefois symbole de convergence, se trouve désormais très morcelé et a perdu de son identité de cœur historique de Neuilly-sur-Marne. Même si des éléments du passé sont témoins de l'histoire, leur imbrication dans le tissu issu de la rénovation leur fait perdre du poids.

Cohabitation de deux époques RN34 élargie, bordée de grands collectifs

2.1.4.2. Deuxième programme du "Stade-Fauvettes".

Ce deuxième programme d'aménagement communal se caractérise par son ampleur en agissant sur une importante partie Nord du territoire de Neuilly-sur-Marne. Il participe activement à la résolution de la « crise du logement » des années 1970.

Cette lourde intervention, dont les réalisations ont doublé par rapport aux prévisions initiales, a permis de construire simultanément :
- de nombreux logements,
- des écoles,
- des complexes sportifs et culturels, ainsi que des terrains de jeu,
- la première résidence pour personnes âgées de la commune,
- la première implantation d'industries dans la zone des Chanoux…

Ce programme a également modifié profondément le paysage nocéen. En effet, le nouveau quartier regroupe la plupart des grands ensembles d'habitat collectif de la ville répartis en logements sociaux et copropriétés. Il existe une véritable rupture entre cet ensemble urbain particulier et le « reste » de la ville.

Les « Fauvettes » se décomposent également en deux entités distinctes :
- les Fauvettes Nord, construites dans les années 1960-1970, elles se caractérisent 69 immeubles d'habitat collectif majoritairement sociaux.

- les Fauvettes Sud, ce quartier d'habitat collectif se caractérise par un urbanisme sur dalles, reliées entre elles par des passerelles, choix urbain des années 1970 visant à dissocier les circulations piétonnes et automobiles. Construit en quinze ans sous la tutelle de l'architecte Claude Le Goas, il regroupe près de 3 500 logements et plus du quart de la population sur 6% du territoire communal.

La conception et l'implantation du bâti, caractérisées par les dalles et les hauteurs élevées, empêchent toute perspective lointaine conjuguée avec la dissociation des circulations. Le rapport à l'espace public est alors différent par rapport à l'ensemble de la commune. Mais, on peut observer que cette architecture de dalles et de tours est mis en valeur par un traitement paysager de qualité.

En association avec les nombreux logements construits, ce programme communal a prévu l'implantation de certains nombres d'équipements et de commerces, dont une grande surface. Ces intentions donnent à ce quartier un véritable rôle de « second centre » de la ville, confirmé par le dynamisme du secteur.

A partir de ces réalisations, d'autres opérations collectives sont venues s'y greffer à ses abords.

Axe principal des Fauvettes

Urbanisme sur dalles des Fauvettes

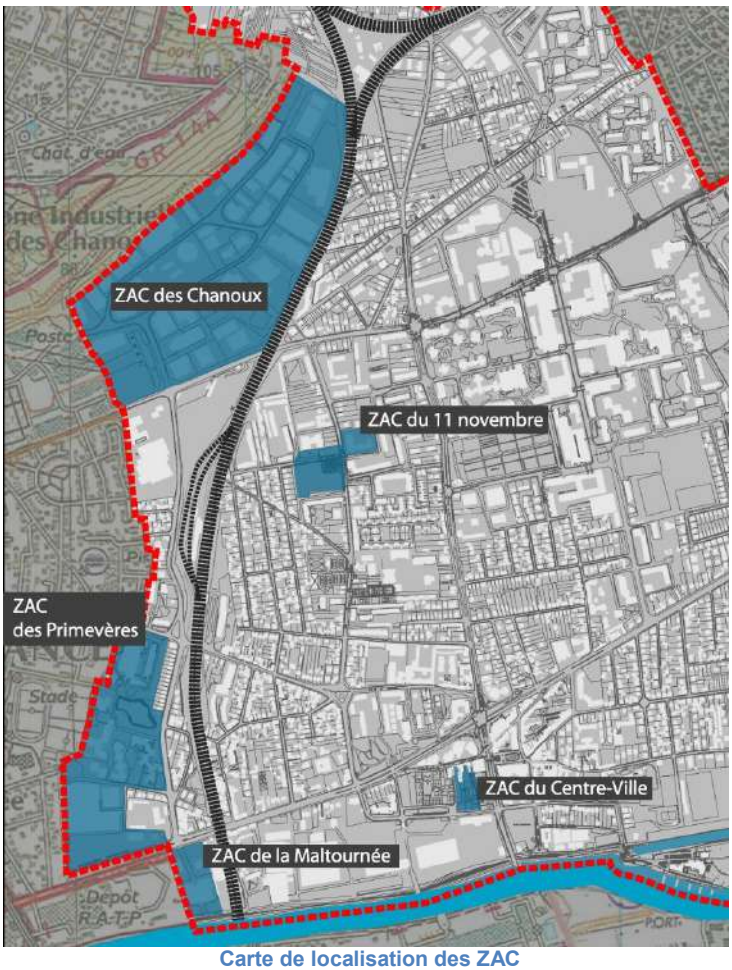
Cette opération a engendré le doublement puis le triplement de la population par rapport aux 10 000 habitants de 1960. Cette population nouvelle, accueillie par ces logements collectifs participent à l'animation de Neuilly-sur-Marne mais n'y travaillent pas forcément. Les caractéristiques d'une ville-dortoir se font alors ressentir.

2.1.5. Des opérations d'envergure différente de renouvellement du tissu, une maîtrise foncière communale qui favorise les possibilités de construction

La ville connaît de nombreuses évolutions, du fait de la grande période de rénovation et de construction mais également des différentes opérations, effectuées au fur et à mesure des opportunités au sein du tissu urbain.

Avec la crise immobilière des années 1990, la ville a créé en 1991 une Société d'Economie Mixte, la SEMINOC pour faciliter la reprise de la construction. La plupart des opérations immobilières réalisées sur la ville depuis cette date sont réalisées par le biais de la SEM qui saisit le maximum d'opportunités foncières se présentant.

Cinq Zones d'Aménagement Concerté ont été réalisées ou sont actuellement en cours sur la ville.



Carte de localisation des ZAC
(Source : territoires Sites & Cités)

- La ZAC des Primevères (1972) :

Sur 100 000 m2 de surface hors œuvre nette à l'Ouest de la voie ferrée, le règlement du Plan d'Aménagement de Zone a prévu la construction de logements accompagnée de nombreuses interventions sur les éléments urbains existants et la construction d'équipements publics.

Ainsi le Centre Commercial a été réaménagé et agrandi et des parkings au sol et enterrés participent à l'amélioration du stationnement en parallèle des interventions de voirie.

Le cadre de vie du secteur a été amélioré par l'implantation d'espaces plantés et de terrains jeux et écoles, crèche familiale et halle de sports sont autant de constructions recensées dans la ZAC.

- La ZAC des Chanoux (1972 et modifiée en 1976) :

Créée sur le territoire des communes de Neuilly-sur-Marne et de Neuilly-Plaisance, la présente ZAC d'une superficie d'environ 30ha est à usage industriel en étant affecté à des constructions à usage industriel, artisanal, de laboratoires et de bureaux.

- La ZAC de la Maltournée « les rives de Neuilly » (1995 et modifiée en 1996) :

Sur 17 241m2, le PAZ a initialement prévu la réalisation d'une zone de bureaux encadrée entre une zone commerciale et une zone de logements. Mais la modification, aux vues du contexte économique, a permis une implantation de logements dans sa partie centrale soit 2 300m2 de commerces et 16 500m2 de logements (environ 400 logements).

- La ZAC du Onze Novembre (1991 et modifiée en 2000) :

Sur 46 870m2, la ZAC du Onze Novembre est destinée essentiellement à la création de logements. L'opération était justifiée par la nécessité de répondre à la demande de logements et de réaliser les équipements publics nécessaires aux habitants.

En 1990, il était envisagé la construction de 335 logements, dont 175 logements en accession à la propriété et 160 logements collectifs sociaux. Ont alors été réalisés 44 maisons de villes et 193 logements collectifs sociaux.

ZAC du Onze Novembre (134)

Le premier dossier de ZAC a été modifié pour dresser un PAZ en vue de la construction de l'îlot 2, dernier site à bâtir. Ce dernier porte une attention particulière sur le cadre de vie par la redéfinition de l'espace public, l'implantation d'un square central, la construction d'une salle polyvalente et le tracé d'une trame verte.

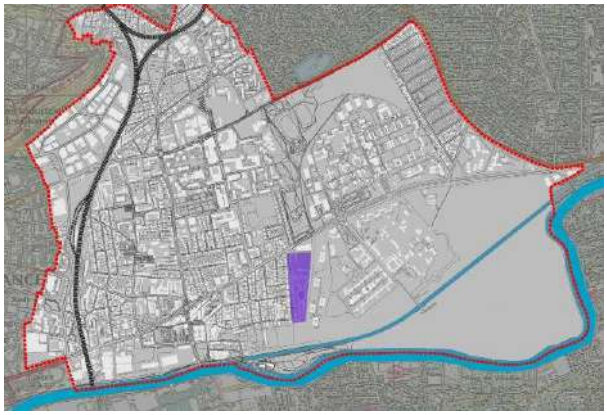
- La ZAC du Centre Ville (2004) :

L'objectif de la présente ZAC est, en permettant la construction d'environ 350 logements dans un environnement urbain de qualité, de donner à ce quartier un nouveau dynamisme et de produire une offre de logements de qualité, accessibles, localisés à proximité des services urbains –commerces, écoles-, des transports, des espaces de loisirs et de détente.

Dans la partie du centre ville située entre l'ex-RN34, l'usine des Eaux et la rue Marx Dormoy, le programme global de construction s'établit à 25 500m2 de SHON, dont 700m2 de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 24 800m2 de logements, soit l'équivalent d'environ 350 logements.

Des opérations entre la ville et l'hôpital Ville Evrard qui créent une barrière franche

Les opérations qui se sont succédées sur le terrain attenant à la promenade plantée et à l'hôpital de Ville Evrard se positionnent comme en fin de ville.

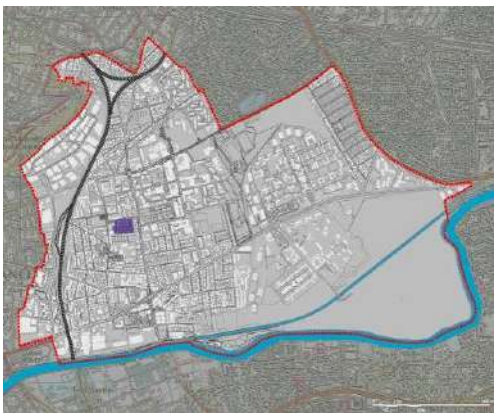


Excepté quelques sentiers piétons réduits, aucune ouverture vers l'hôpital n'est préservée.
L'organisation de la trame viaire suit principalement une logique Nord-Sud

Opération située la plus au Sud

Opération située la plus au Nord

Une opération récente avec une organisation inspirée de la cité jardin



Cette opération suit une logique relativement semblable à la cité jardin située à proximité, avec un immeuble collectif le long de la voie et la zone pavillonnaire à l'arrière.

Individuel en cœur d'îlot

Collectif en front de voie

Des petits lotissements répartis dans le tissu

De nouvelles opérations en bord de Marne

Le logement est peu visible le long des bords de la Marne, plutôt le support d'espaces naturels, de loisirs et d'activités. L'architecture de cette opération tient compte de l'orientation du soleil avec des terrasses orientées au Sud et à l'Ouest et des pièces de services plutôt orientées au Nord et à l'Est.

Des opérations plus ponctuelles, avec parfois un style architectural plus contemporain

Opération ponctuelle dans le tissu

Architecture contemporaine

La commune de Neuilly-sur-Marne a donc connu deux grands bouleversements en terme d'urbanisme et d'apport de population : la création des hôpitaux puis la période de construction des grands ensembles. A partie d'axes majeurs historiques, la ville s'est constituée progressivement tel un « puzzle » d'opérations. Avec l'ensemble de ces opérations progressives, le lien fort qui unissait le centre ancien et la Marne s'est perdu. Le centre ville, lieu de convergence des axes est également devenu un lieu morcelé par les routes. L'hôpital de Ville Evrard tourné vers la ville, puis vers la RN34 avec l'arrivée du tramway et le développement de l'axe routier s'est petit à petit déconnecté de la ville.

Neuilly-sur-Marne est devenue donc très tôt une ville mosaïque avec la création de l'asile de Ville Evrard, de Maison Blanche, les lotissements, la création du quartier des Fauvettes, les espaces d'accueil d'activités, juxtaposés les uns aux autres… Jusque dans les années 1960, la très grande majorité des habitants de la commune travaillaient sur place dans les hôpitaux et les industries (88% en 1896). Avec la très forte croissance des habitants des années 1960 à 1980, un équilibre s'est rompu

Les opérations récentes, qui quelle que soit leur envergure se réalisent le plus souvent dans le cadre d'un renouvellement du tissu urbain, sont la plupart du temps sans rupture avec l'organisation du tissu en place. Dans le cadre des renouvellements urbains futurs, la question du liant devra être posée.

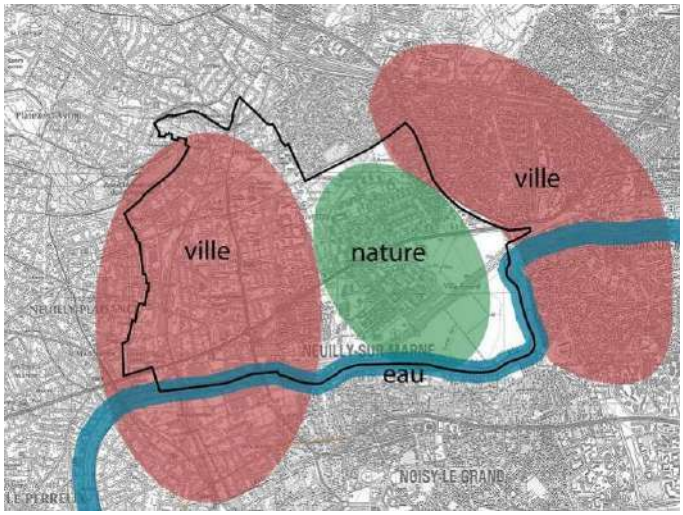
2.2. Un tissu en juxtaposition et en imbrication, des surfaces végétales importantes

2.2.1. Trois grandes entités : la ville, la nature et l'eau

La ville présente la spécificité de disposer d'espaces de respiration très importants et rares en première couronne parisienne.

Le paysage des Hôpitaux et de la Haute-Ile dénote avec l'ambiance très construite aux alentours. Il constitue un espace de verdure surprenant et bienvenu. Les Hôpitaux, par leur architecture et leur composition constituent un patrimoine majeur.

La Marne et ses rives végétalisées dédiées aux piétons présentent une ambiance calme, propice à la détente et aux loisirs. L'écluse représente une animation importante du secteur.



Carte de localisation des trois grandes entités paysagères (Source : Territoires Sites & Cités – carte IGN)

2.2.2. Des entités paysagères affirmant l'identité de la commune en lien avec la Marne

2.2.2.1. Des paysages en lien avec la Marne

Les éléments du paysage ont une réalité objective que la ville et ses constructions ont tendance à occulter. C'est pourquoi il est intéressant de repérer, à travers les parcours existants dans la ville, ceux qui permettent une accessibilité physique et visuelle au relief, à l'eau et à la végétation. Le site de Neuilly est caractérisé en partie par son relief, par la vallée de la Marne, le canal de Chelle et le secteur des hôpitaux.

L'identité paysagère de la ville est construite autour de la présence de la Marne et du Canal de Chelle. Cette identité est un atout important pour le territoire et source d'une forte attractivité. Le paysage est marqué par la richesse écologique des espaces naturels. Plusieurs entités paysagères déterminantes peuvent être définies.

La Marne :

La Marne, élément naturel majeur et fédérateur, structure fortement le territoire dont il est l'un des éléments les plus emblématiques. Son réseau de promenade et les équipements qui la borde lui permettent de jouer un grand rôle pour structurer et valoriser l'ensemble des communes riveraines.

- Le parc de la Haute Ile

Le parc de la Haute Ile, vaste espace naturel de 65 hectares constitue pour l'Est parisien l'aboutissement des liaisons vertes reliées à la Marne. Son caractère naturel a imprégné l'identité du site des anciens hôpitaux qui le borde.

- La Pointe de Gournay

Cet espace permet une liaison paysagère continue à l'est entre le parc de la Haute Ile et le secteur des hôpitaux.

- Les ouvrages en lien avec l'eau

L'identité paysagère de la ville se traduit également par les ouvrages liés à la présence de l'eau. Ainsi, l'écluse et le port de plaisance contribue à la création d'un paysage cohérent.

2.2.2.2. Des vues à préserver

Le relief contrasté caractérise les monts et vallées de la Marne. En effet, l'est Parisien dominé au nord par les buttes et plateaux de Romainville et d'Avron et au sud par le plateau de Brie, est traversé par une large section de la vallée de la Marne. Plus précisément sur le territoire de Neuilly sur Marne, les principaux points de vue intégrés remarquables sont définis pas la topographie du site et la présence de l'eau.

La ville est cernée par trois plateaux qui contribuent à la présence de points de vue ouverts :
- Au Sud-Est le plateau de Noisy-le-Grand, au pied duquel coule la Marne ;
- Au Nord le plateau de Montfermeil, sur les coteaux duquel se trouve la commune de Gagny ;
- A l'Ouest le plateau d'Avron, à cheval sur les communes de Rosny et Neuilly-Plaisance. Il s'agit d'une butte témoin dans le prolongement du plateau de Montfermeil.

Le plateau de Montfermeil au nord de la commune fait apparaitre une perspective intéressante de la commune. Il permet une vue panoramique potentielle sur toute la ville. Les versants qui couvrent une distance importante entre le rebord du plateau et le pied de coteau avec une pente très forte sont de vastes secteurs offerts à la perception visuelle, proposant des vues plongeantes ou panoramiques.

Cependant, l'accès à cette vue est difficile et le cheminement piétonnier y est limité. En effet, il s'effectue par la rue du Plateau dont l'accès est tourné vers la commune de Villemomble.

Les espaces non construits sont des lieux privilégiés d'expression du relief puisque le rapport au sol n'est pas occulté par la présence du bâti. En milieu urbain, il s'agit essentiellement des jardins, des espaces publics.

Le relief peut s'exprimer enfin à travers un certain nombre d'éléments évocateurs et significatifs comme par exemple les murets, murs de soutènement, talus, escaliers, rambardes Ces éléments sont présents dans la ville au niveau des tissus ou aménagements anciens. L'architecture dans son implantation et son traitement est également un élément révélateur des formes du relief. Ainsi, l'architecture sur dalle sur quartier des Fauvette contribue à la définition de l'identité paysagère de la ville en lien avec le relief.

Par ailleurs, Les vallées sont des secteurs offerts à la vue. L'espace libre généré par la présence de l'eau propose des zones dégagées où les vues en vis-à-vis sont possibles. C'est le cas des berges de la Marne et du canal de Chelles.

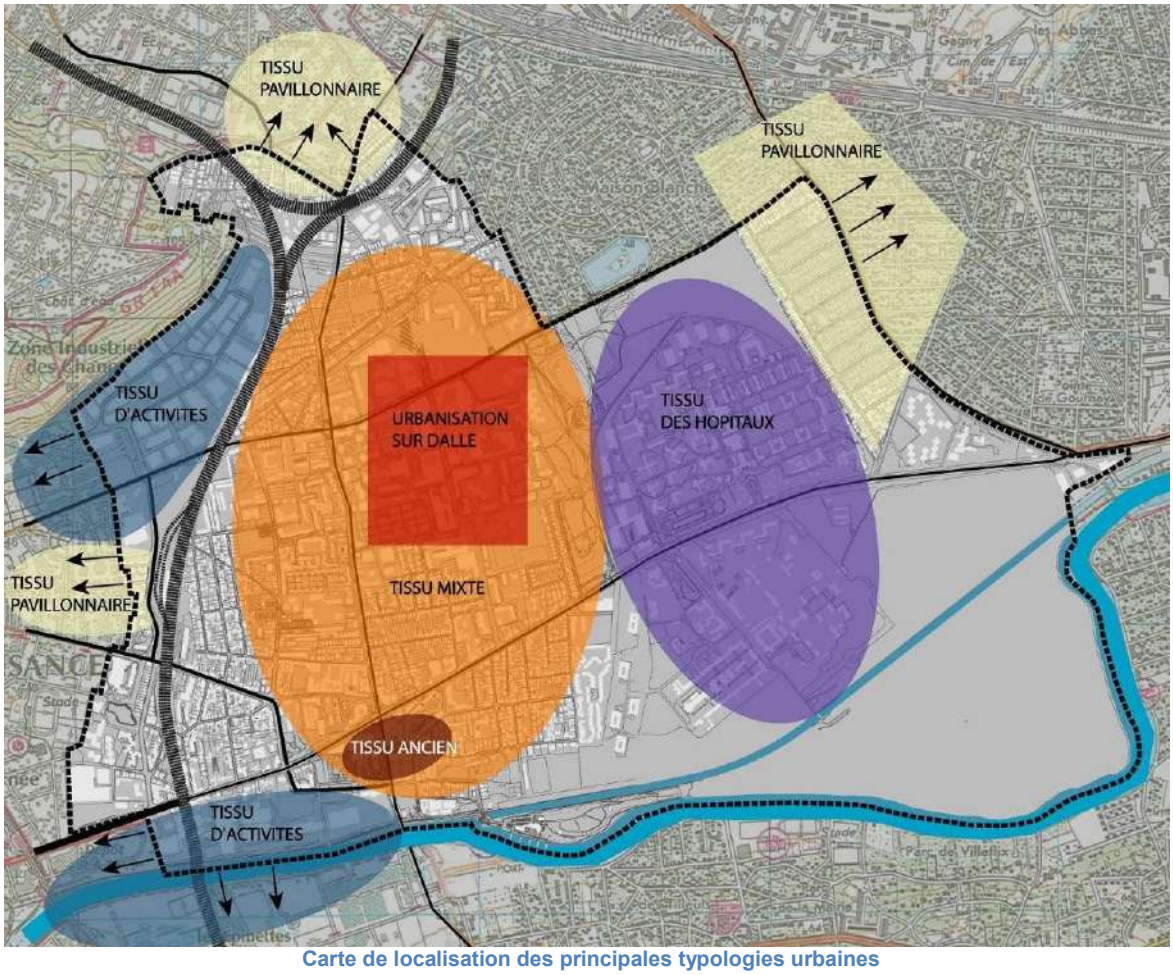
2.2.3. Des tissus urbains qui cohabitent, certains s'étendent au-delà des frontières communales

La ville comprend différents grands tissus urbains qui coexistent :

2.2.3.1. Le centre ancien, un tissu fragile

Le bourg ancien, développé autour de l'église et le long de l'ancienne route de Paris (RN34), constitue un tissu fragile du fait des travaux lourds de rénovation urbaine.

La plupart des maisons datent du XIXème siècle. Leur architecture reste modeste, comprenant :
- une faible hauteur (R+1 ou R+1+combles),
- des matériaux probablement traditionnels de l'Ile de France (pierre à plâtre…)
- des toits généralement à double pente et couverts de tuiles
- une façade sobre, avec une décoration discrète en plâtre mouluré, en encadrement de baies, bandeau et corniche.



Carte de localisation des principales typologies urbaines
(Source : territoires Sites & Cités – fond cadastral et IGN)

Celles-ci s'implantent en front de rue. Elles donnent une image attachante du vieux village et reste un témoignage important du patrimoine nocéen à préserver et à mettre en valeur.

Construction en front de rue avec deux toits Façade sobre et décoration en plâtre moulé

2.2.3.2. Le tissu des hôpitaux, facilement identifiable par leur forme, architecture et composition,

Etendu sur plus de 100 hectares, le site des hôpitaux de Maison Blanche et Ville Evrard représente un ensemble architectural, urbain et paysager exceptionnel qui dépasse de loin les seules limites de la ville. Isolés dans la campagne lorsqu'ils ont été créés, les hôpitaux se sont étendus comme des entités autonomes et protégée par leur enceinte.

2.2.3.3. Le tissu d'activité sous forme principalement de grandes structures cubiques…

Les espaces d'activités des ZI des Chanoux et des Fauvettes présentent des configurations relativement identiques : bâtiments de dimensions imposantes, mais de formes majoritairement horizontales. La ZI des Chanoux propose une trame végétale importante, alimentée par les espaces privatifs des entreprises. La ZI des Fauvettes mériterait quant à elle un effort de requalification (espaces publics, composition d'ensemble…).

2.2.3.4. Le tissu de grands ensembles des Fauvettes, caractéristique de l'urbanisme sur dalle.

Véritable signal urbain dans la ville, la dimension verticale du quartier des Fauvettes en fait un point de repère majeur dans le paysage urbain de la ville.

2.2.3.5. Le tissu pavillonnaire des franges de la ville, qui se poursuit au-delà des limites administratives

La ville de Neuilly-sur-Marne participe au vaste continuum urbain qui s'étend depuis le boulevard périphérique parisien vers Marne-la-Vallée. Aux franges de la commune, la trame urbaine est continue, composée en majeure partie de quartiers pavillonnaires dont la composition s'inscrit en continuité des tissus des villes voisines.

2.2.3.6. Le tissu mixte, regroupant lotissements, maisons de villes, grandes maisons bourgeoises

Au cœur du tissu urbain nocéen, les typologies de constructions s'imbriquent les unes dans les autres, créant une diversité d'ambiance.

2.3. Un tissu urbain diversifié, traduisant une réelle mixité sociale

2.3.1. La commune et ses quartiers : approche générale du parc de logement

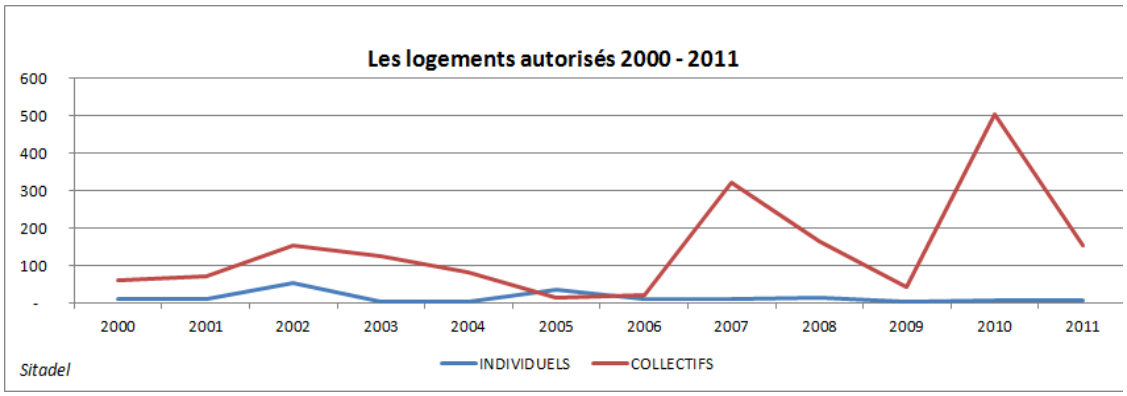
Les différents quartiers de la commune sont inégalement peuplés, mais ils connaissent des dynamiques d'évolution lourdes (1982-1999) tendant à un rééquilibrage relatif :
- les Lisières Nord / Ouest de la ville rassemblaient en 1999 moins de 5% de la population nocéenne, mais elles ont connu une croissance importante au cours des vingt dernières années,
- le quartier de l'Avenir, à la frontière Est de la commune, a également vu sa population augmenter de manière importante, et accueillait en 1999 près de 6% de la population communale,
- le quartier Pasteur, en bord de Marne, a lui connut un doublement de sa population entre 1982 et 1999, période durant laquelle près de 10% des Nocéens y résidaient.
- les quartiers Primevères, Onze Novembre et Epi d'Or ont enregistré une hausse plus modérée de leur population, toutefois supérieure à la moyenne communale (4,5%), Le quartier Onze Novembre est assez densément peuplé, près de 6 000 personnes y résidaient en 1999 (plus de 15% des habitants).
- le quartier de la Mairie a connu une évolution quasi-nulle de sa population, et a donc perdu un peu de poids, sa population en 1999 est inférieure à 2 500 personnes.
- enfin, le quartier des Fauvettes, Nord et Sud, qui continue d'être le plus densément peuplé, a pourtant connu un recul de son nombre d'habitants. 2 500 personnes résident dans les Fauvettes Nord et 9 100 dans les Fauvettes Sud (36% de la population).

Les différentes opérations qui ont permis le développement de Neuilly-sur-Marne ont chacune contribué à la diversité de l'offre de logements sur la commune qui, en 2009, dispose d'un parc constitué à 79% de logements collectifs.

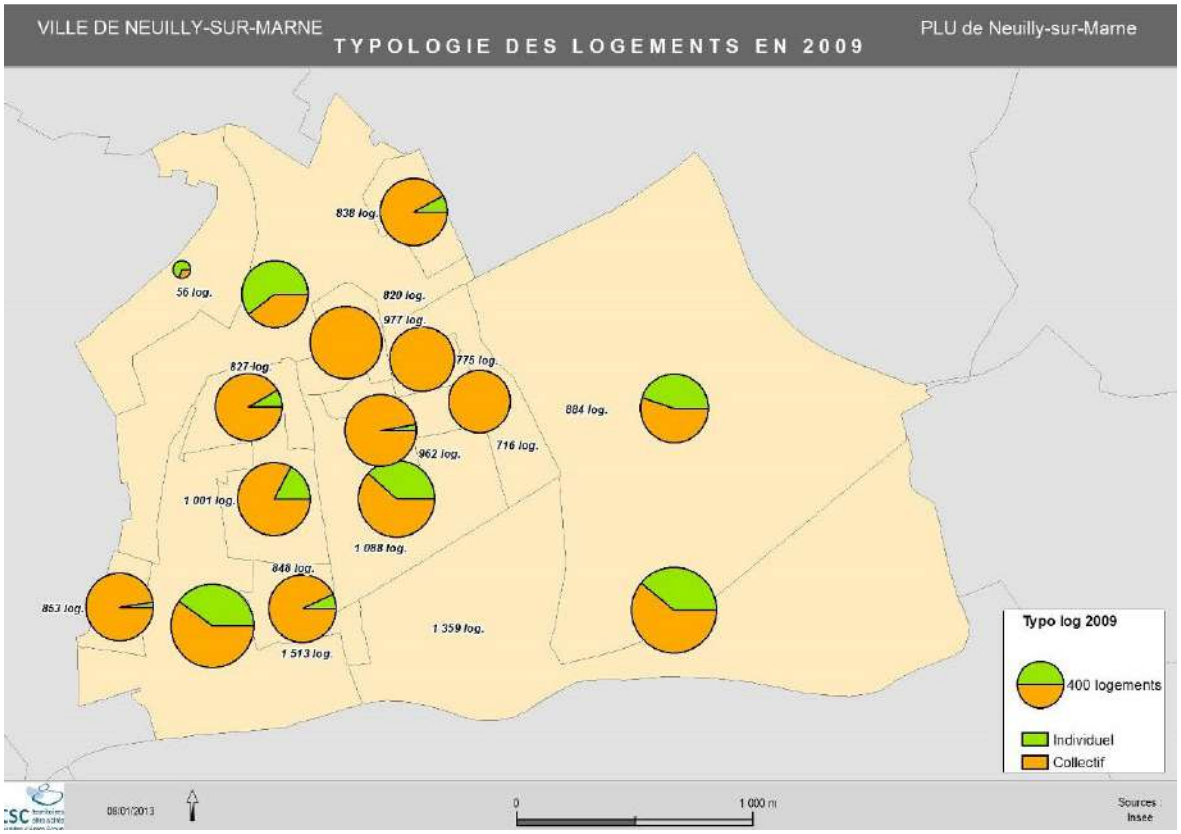
Selon le RGP 2009, les logements individuels de la commune sont principalement situés dans les quartiers du Onze Novembre, de Pasteur, d'Epi d'Or, et de la Mairie, dans lesquels ils représentent entre un quart et un tiers des logements.

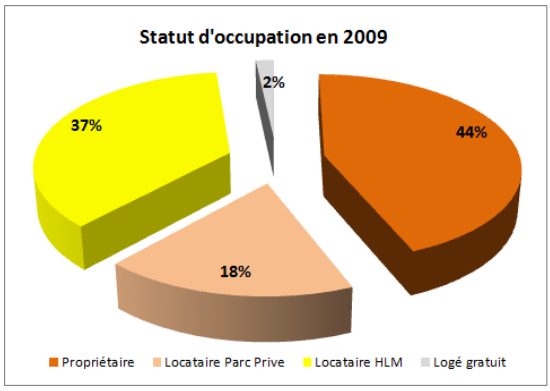
La plupart des logements collectifs de la commune sont situés dans les quartiers des Fauvettes Sud et du Onze Novembre, des Primevères de Pasteur et des Fauvettes Nord. De même, les Fauvettes Sud et les Fauvettes Nord accueillent la majeure partie des logements sociaux de la commune.

Les constructions récentes (SITADEL 2000/2011) renforcent cette structure de parc avec 91% de logements collectifs autorisés sur l'ensemble des logements autorisés durant cette période.



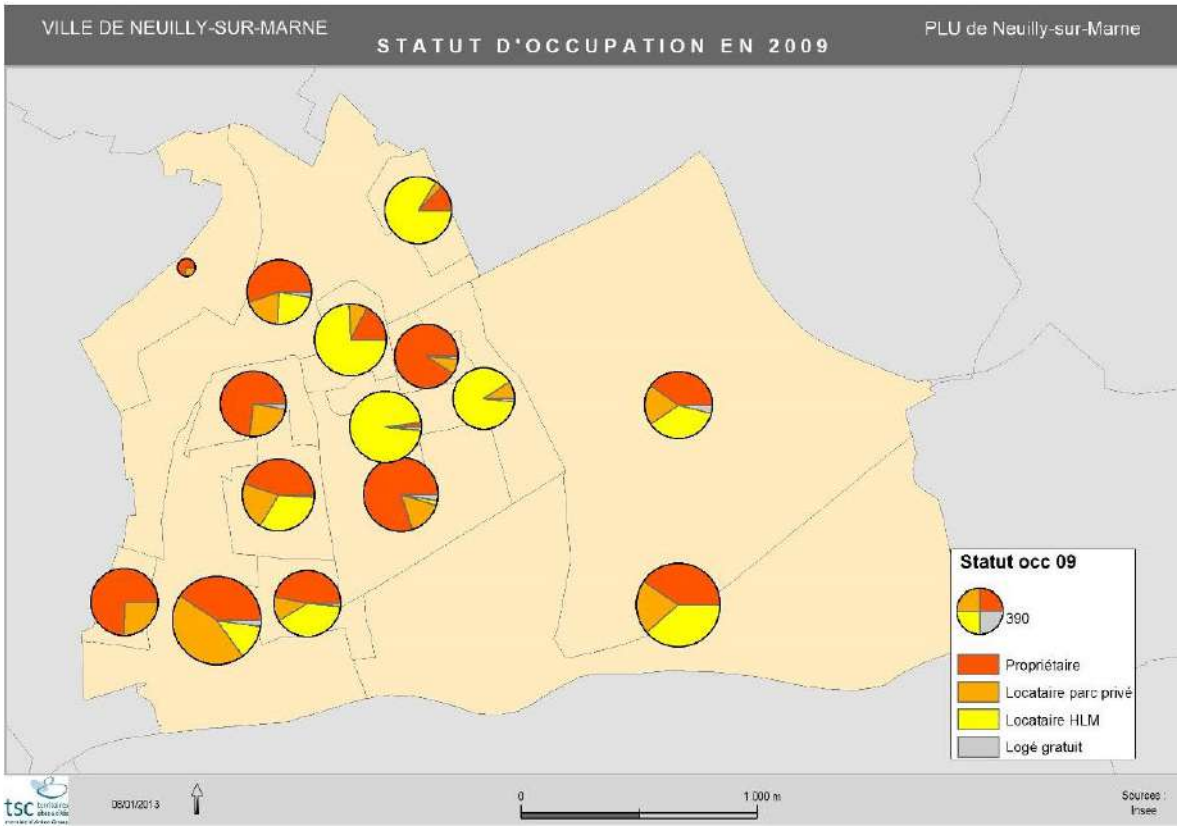
Les tendances d'évolution entre 1999 et 2009 montrent une augementation de la part des résidences principales occupées par des propriétaires, passant de 43% à 44% en 2009.Les locataires du parc privé augmente également (16 à 18% du parc des résidences principales). Parallèlement les locataires du parc HLM sont en baisse (-2% passant de 38.5% à 36.5%) ainsi que le nombre de personnes logées gratuiitement (-1.1%).





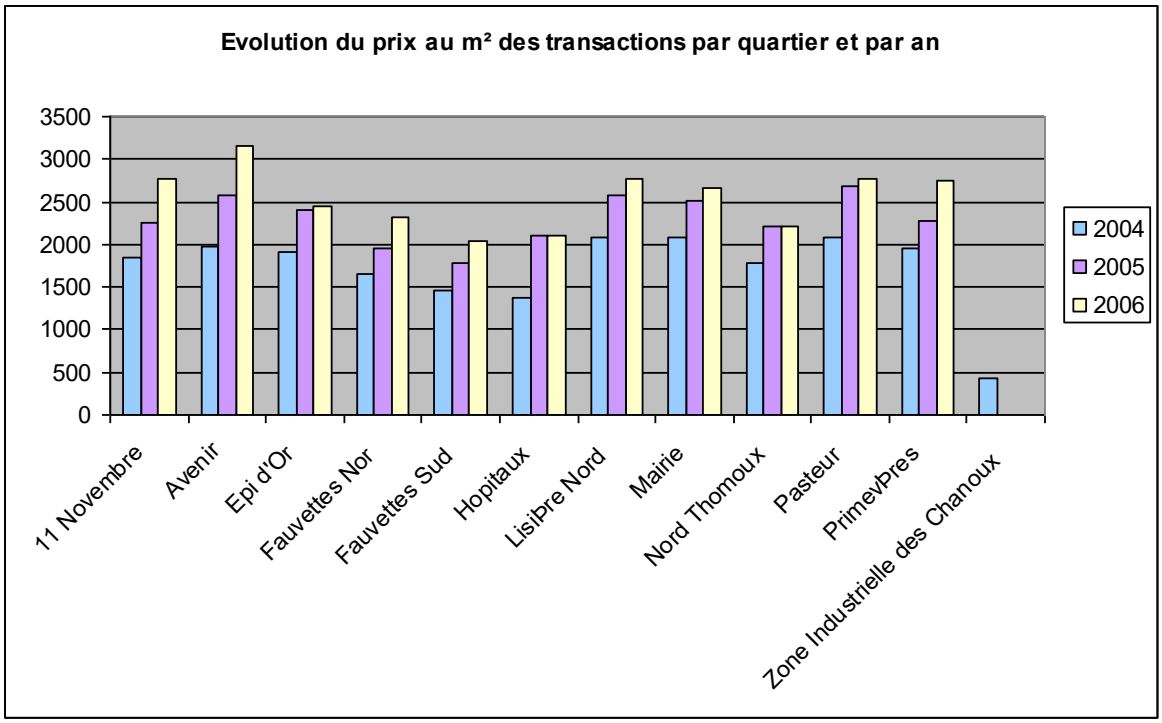
Le parc de logements nocéens se répartit entre 44% de propriétaires et 54% de locataires selon le RGP 2009. Les locataires occupent à 67% le parc social et à 33% le parc privé.

Les quartiers présentent un certain déséquilibre quant à la répartition par statut d'occupation, bien que le logement social soit représenté de manière conséquente dans presque tous les quartiers, ce qui est une particularité nocéenne forte à mettre en valeur. Le logement social est ainsi surreprésenté, par rapport à la moyenne communale, dans le quartier des Fauvettes Nord (73%) et des Fauvettes Sud (57%), et largement sous-représenté dans le quartier Epi d'Or (13,72%) et Primevères (14,82%), alors que la part des propriétaires est majoritaire (supérieure à 50%) dans les quartiers des Primevères et de l'Epi d'Or. Le parc locatif privé est lui surtout présent dans les quartiers de l'Epi d'Or (plus de 30%), des Primevères et du Onze Novembre (supérieur à 20%).



La diversité du parc est liée au volontarisme de la commune, et notamment à travers l'action de la SEMINOC. Les opérations de logements ont visé à équilibrer les parcs sur l'ensemble du territoire communal. Le projet ANRU en cours a également pour ambition de diversifier le parc présent dans le quartier des Fauvettes.

Les différentes opérations et leur peuplement ont marqué et marquent de leur empreinte les différents quartiers de la ville. Les dynamiques les plus récentes, lues à travers l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner 2004 à 2006 des locaux d'habitation, font état d'évolutions contrastées entre les quartiers.



Ainsi les quartiers du Onze Novembre et de l'Avenir ont-ils connu une hausse des prix supérieure à 50%. Les quartiers les plus valorisés aujourd'hui, en fonction du coût des transactions au m², sont les quartiers de l'Avenir (plus de 3 000€/m²), du Onze Novembre, Lisière Nord, Pasteur, de Primevères et de la Mairie (supérieur à 2 500€/m²). Le niveau de transaction pour Epi d'Or, Fauvettes Nord et Chanoux est situé entre 2 200 et 2 500€/m². Le quartier Fauvettes Sud est le moins valorisé : le prix du m² y est à peine supérieur à 2 000€/m².

Accessibilité des différents segments du parc de logements aux ménages nocéens

Une évolution des prix déconnectée de celle des revenus

Alors qu'entre 2002 et 2008, les prix dans l'ancien ont plus que doublé à Neuilly-sur-Marne et les loyers du parc privé ont augmenté de 48%, les revenus n'augmentaient sur la même période que de 10%. Cette évolution est particulièrement marquée sur la ville et en Seine-Saint-Denis par rapport au reste de l'Île-de-France.

En termes de niveaux de revenus, en 2007, plus des ¾ des ménages nocéens étaient éligibles à un logement social standard (plafonds de ressources PLUS), 38% étant éligibles à un logement dit « très social », de type PLA-I.

Un marché accessible aux primo-accédants à revenus modestes

Entre 2005 et 2008, deux transactions sur cinq, neuf et ancien confondus, ont donné lieu à l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ), soit un taux nocéen beaucoup plus important que ce qui pouvait être observé dans le département ou la région.

Mais la part des acquéreurs bénéficiant d'un PTZ est en nette diminution en 2008. Si le constat quant à l'accessibilité du marché nocéen est plutôt positif, ses évolutions restent toutefois bien à surveiller et à accompagner. La réforme du PTZ en 2011, avec la suppression des plafonds de ressources, suppose de définir des indicateurs complémentaires sur les prochaines années pour qualifier les évolutions d la primo-accession.

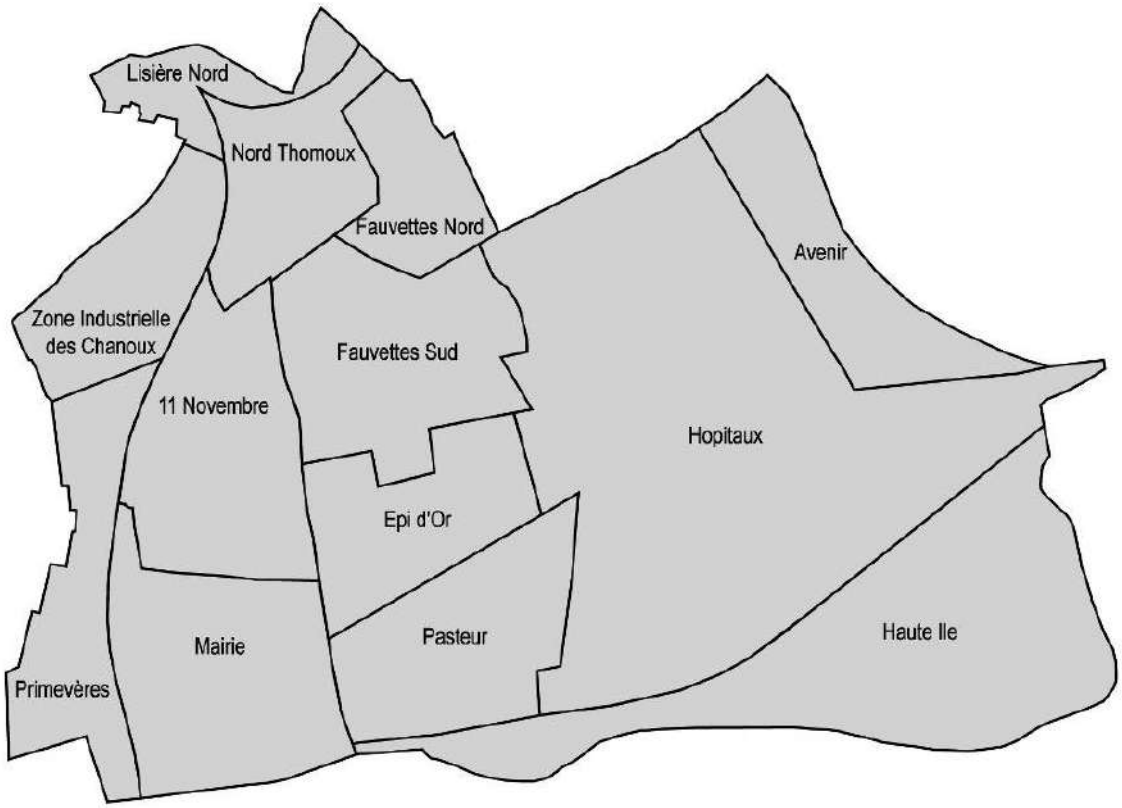
Positionnement des différents segments de l'offre de logements

La comparaison des différents segments de marché (locatif social, intermédiaire, privé et mensualités simulées à l'achat) montre que :
- Les plafonds de loyers applicables aux PLI (logements locatifs intermédiaires) ne sont pas compétitifs face aux niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé libre. Sur le programme existant à Neuilly-sur-Marne, les loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds afin de faciliter sa commercialisation. Ce n'est donc pas un produit logement à développer sur la ville.
- Le locatif social intermédiaire conventionné, de type PLS, absent de l'offre nocéenne de logements, pourrait assurer potentiellement un rôle, entre les logements locatifs sociaux standards et les logements locatifs privés.
- Le locatif « très social » financé en PLA-I représente 2% du parc de la Villealors même que 33% des ménages y sont éligibles.
- Le différentiel entre l'accession et le locatif privé n'est pas favorable au développement de l'investissement locatif. La part des investisseurs est d'ailleurs relativement modestes au sein des programmes récents, au regard de ce qui peut être observé dans le reste de la région. C'est par contre ce différentiel modeste qui permet l'accession à la propriété des ménages nocéens sur le territoire.

Source : PLH Neuilly-sur-Marne

2.3.2. La commune et ses quartiers : approche croisée entre le paysage urbain, l'évolution du parc de logement et son peuplement

La structure urbaine est marquée par des coupures qui éclatent le territoire en plusieurs entités. L'éparpillement des équipements et des centralités est une particularité de la ville qui apparaît comme un ensemble de quartier au fonctionnement autonome. Douze quartiers ont pu être délimités par des éléments urbains et des caractéristiques urbaines.



Carte de découpage des quartiers
(Source : territoires Sites & Cités)

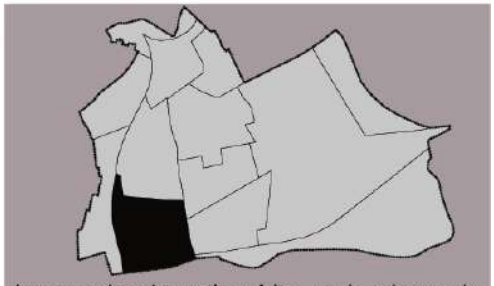
Les quartiers nocéens présentent des caractéristiques différentes, liées à la présence :
- d'éléments de centralité, que ce soit au travers d'équipements publics de rayonnement communal, voire extra-communal, et/ou à travers l'existence de commerces de proximité et de services,
- d'éléments de coupure urbaine forte, qui peuvent conduire à des situations d'isolement extrême,
- de tissus urbains et d'un environnement de qualité (paysage, peu de nuisances, bonne desserte…),
- d'habitats diversifiés tant en type de logements qu'en mode d'occupation,
- d'un potentiel de développement foncier et/ou d'image.

Les quartiers Nord sont déficients en éléments de centralité (commerces, services, équipements communaux, écoles…) mais présentent un parc de logements individuels qui exerce un certain attrait sur les populations du fait des superficies habitables proposées. Toutefois le caractère désolé de ces quartiers et leur isolement par rapport au reste de la commune expliquent en partie le taux de vacance élevé des logements, le taux de rotation plus important au sein du parc d'habitat et la perception globale de l'environnement général.

Les quartiers centraux et le quartier de l'Avenir sont également ceux qui se sont développés historiquement, tant aux abords de la Marne que des axes de communication (ex-RN 34 et ex-RN370). Le quartier de l'Avenir présente des déficiences en matière d'équipements.

Un effort en termes de centralité devra être engagé, car bien mieux lotis que d'autres quartiers, ces quartiers que l'on peut qualifier de « centraux » présentent un déficit en commerces de proximité et de services, récurrent au niveau communal.

Le quartier MAIRIE est un des quartiers de la frange Sud de la commune de Neuilly-sur-Marne. Localisé dans la partie occidentale de la commune, il fait office d'entrée de ville, d'autant qu'il s'étend de part et d'autre de la Route Nationale 34 le traversant.



Paysage urbain

Le quartier MAIRIE présente un paysage urbain multiple par la diversité de la forme de son bâti composé de maisons individuelles et d'immeubles n'excédant pas les niveaux R+4, à l'exception de quelques opérations en R+8 maximum autour du carrefour de la Résistance. L'habitat est pour un tiers de l'individuel et pour deux tiers du collectif.

Au sein du quartier, subsiste le secteur Ouest du centre ville ancien, isolé du trafic automobile. Il a échappé à une rénovation lourde amorcée au carrefour de la Résistance, et se trouve être l'un des derniers secteurs du centre à avoir conservé la structure viaire et parcellaire du village nocéen traditionnel.

Fonctions urbaines

Ce quartier constitue un pôle de centralité et d'animation notamment pas sa localisation à proximité directe du croisement des axes structurants que sont les Routes Nationales 34 et 370. Mais cela s'explique également par le rassemblement d'équipements de rayonnement communal voire intercommunal.

Cette centralité constitue également un pôle de centralité renforcé par la présence aux abords de la place de la Résistance et de la rue Théophile Gaubert de services et de commerces.

Equipements / espaces publics / commerces

Le quartier MAIRIE, comme son nom l'indique, rassemble l'ensemble des équipements administratifs de la commune qui ont un rayonnement communal, tels que la Mairie, le Commissariat de Police, la Poste principale, le Centre de Sécurité Sociale, le Conservatoire de Musique... A cela s'ajoute des équipements de rayonnement intercommunal comme la Caserne des Pompiers et l'Usine des Eaux.

Les équipements de proximité relève essentiellement du domaine social et éducatif avec une école, un collège, une maison de retraite, un gymnase...

Malgré les commerces aux abords de la place de la Résistance, la faiblesse de ce quartier réside dans le manque de commerces de proximité d'un centre ville traditionnel.

Accès / limites / liaisons

Délimité par de fortes coupures urbaines (voie ferrée, Marne, RN370), le secteur bénéficie d'une accessibilité facilitée vers l'ensemble des quartiers de la ville, mais également d'une liaison optimale vers les communes voisines.

Logement / population

En matière de parc, le quartier MAIRIE compte un tiers de logements individuels et 35% de logements sociaux, ce qui comparativement à la moyenne communale représentait une part plus élevée de logements individuels et une part plus faible de logements sociaux.

Hormis les professions intermédiaires (18,6%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (9%), ce quartier accueille en 1999 un nombre important de retraités (17,6%). Il était d'ailleurs composé de petits ménages à 31% et de 16% de personnes de plus de 60 ans (soit 2,5 points de plus que la moyenne communale).

Ce quartier a perdu 14,4% de son parc de logements et 16% de sa population durant la dernière période intercensitaire.

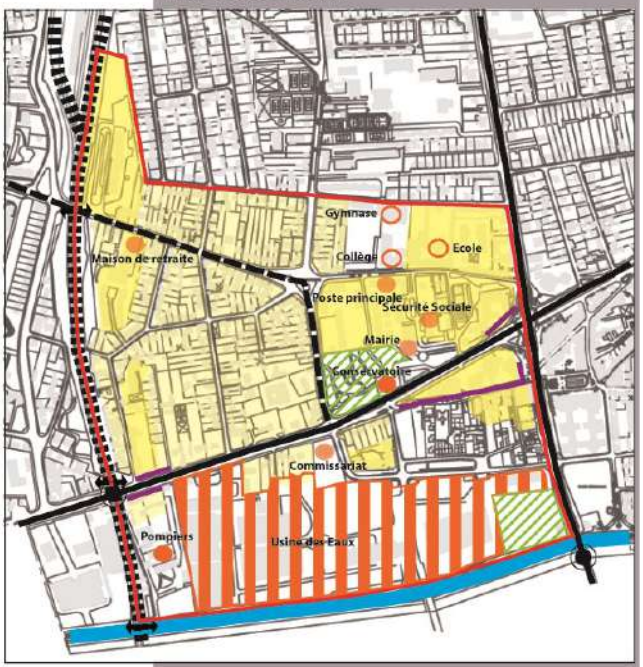
Au plan des transactions réalisées depuis trois ans, il était pourtant dans la fourchette haute. En matière de prix au m², c'était un quartier médian caractérisé par une évolution plutôt faible sur cette même période.

Aux vues des observations faites sur la présence de fortes coupures urbaines, la diversité du bâti et les programmes d'aménagement très volontaires aux abords du carrefour de la Résistance et la coupure de la RN34, il semble important de mener une réflexion sur la conservation de l'image urbaine du centre du village nocéen

Projet en cours :

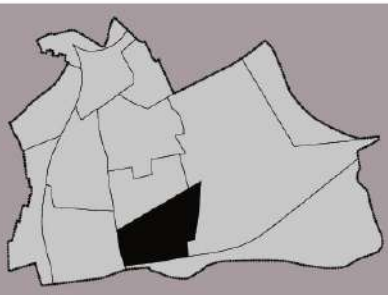
-la densification de ce secteur de centre ville 350 logements en accession sociale),

-la requalification de la rue Théophile Gaubert, ancienne rue du village (cheminements piétons, stationnement, élargissement des trottoirs, implantation d'environ 700m2 de commerces)



Fonctionnement urbain du quartier "Mairie"

Le quartier PASTEUR est un quartier du Sud de Neuilly-sur-Marne situé entre la Route Nationale 34 et les bords de Marne. Par cette localisation stratégique d'interface, le quartier prolonge celui de la Mairie et possède deux façades distinctes : une plus urbaine sur les RN 34 et 370 et une plus « naturelle » sur le canal de la Marne.



Paysage urbain

Le quartier PASTEUR présente de forts contrastes de ses formes urbaines en étant composé à la fois de :

-grands collectifs à la croisée des deux Route Nationales formant un écran visuel et sonore et protégeant le centre ancien,

-l'habitat pavillonnaire à l'Est prolongeant le caractère préservé du centre ancien,

-petits collectifs sur la RN34.

Fonctions urbaines

Ce quartier ne possède pas réellement de centre, bien qu'il accueille le centre ancien de la commune. Sa principale fonction urbaine est associée à la présence de l'église, classée Monument Historique, associée à un vaste porche en façade de la RN370. La fonction commerciale tente de s'affirmer dans ce secteur.

Equipements / espaces publics / commerces

Même s'ils sont essentiellement regroupés au Sud et en lien avec la Marne, le quartier possède divers équipements de niveau :

-communal avec des équipements sportifs et sociaux, l'église, le pôle festif de la commune...

-extra-communal : les bords de Marne et le pôle commercial,

-infra-communal : le groupe scolaire.

La fonction commerciale de quartier est rassemblée autour de la place de la Résistance mais mériterait d'être renforcée afin de compléter tant le caractère résidentiel que récréatif et de loisirs.

Le quartier PASTEUR joue actuellement le rôle d'interface entre la RN34, façade urbaine, et les bords de Marne. Il convient d'affirmer sa localisation stratégique centrale, au carrefour des RN34 et 370, en confirmant son image de centre historique de Neuilly-sur-Marne et sa fonction commerciale. Une ouverture plus lisible sur la Marne peut participer à un rayonnement extra communal plus manifeste, par un complément de son caractère résidentiel, récréatif et de loisirs.

Accès / limites / liaisons

Les limites du quartier PASTEUR sont clairement définies par les axes structurants de la commune (RN34 et 370) ainsi que par le secteur des Hôpitaux.

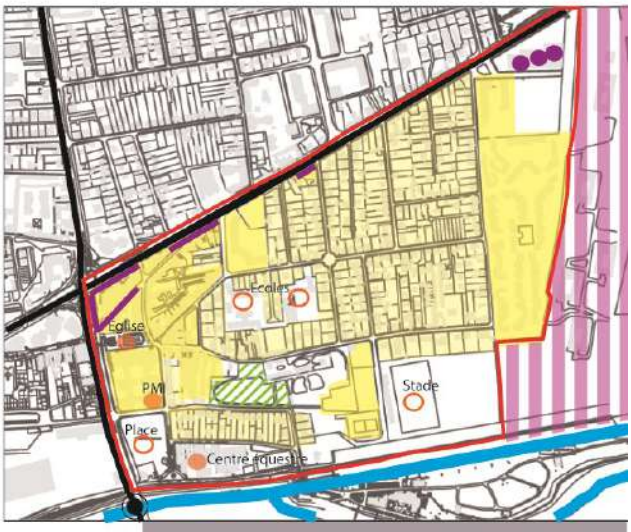
Il assure aujourd'hui une interface entre les bords de Marne et les autres quartiers nocéens, plus urbains, notamment avec les Fauvettes.

Logement / population

Le quartier PASTEUR, qui représentait 10% de la population de Neuilly-sur-Marne en 1999, était composé de 2/3 de logements collectifs répartis de manière équilibrée entre logements sociaux et copropriétés, et d'1/3 de logements individuels.

Il s'agit d'un quartier jeune (de 30% de moins de 20 ans), très actif et majoritairement composé d'artisans commerçants et chefs d'entreprises (60%), de professions intermédiaires (25%) et d'employés (21%), regroupés en petits ménages (moyenne de 2.52 personnes par ménage).

Il a pratiquement gagné ¼ d'habitants en neuf ans, et cela grâce à une forte augmentation du nombre de logements (+261) entre les deux recensements. Ces trois dernières années, son marché immobilier s'est montré dynamique en matière de nombre de transactions conclues. Leur prix moyen au m², situé dans la fourchette haute de la commune, a cependant connu une évolution « relativement modérée ».



Fonctionnement urbain du quartier "Pasteur"

Accès / limites / liaisons
- Limites du quartier
- Entrée de ville
- Routes Nationales
- Routes départementales
- La Marne et son canal
- Emprise des Hôpitaux

Equipements
- de rayonnement communal
- de proximité
- espaces verts

Commerces
- Commerces de proximité
- Moyennes surfaces / commerces spécialisés

Morphologie urbaine
- Logements individuels
- Logements collectifs

Quartier central de la commune de Neuilly-sur-Marne, l'EPI D'OR est au carrefour des deux axes structurants de la commune, les Routes Nationales 34 et 370.

Paysage urbain

Le tissu homogène et structuré du quartier vient du fait que le quartier s'est construit sur la trame viaire divisant autrefois les parcelles maraîchères. Il est l'un des quartiers dont l'organisation a le moins changé, d'où son parcellaire en lanières ou bandes étroites, essentiellement occupés par du bâti pavillonnaire en lotissement.
Ces îlots pavillonnaires sont aujourd'hui isolés et protégés des grands axes de circulation par des ensembles d'habitats collectifs et des bâtiments à usage d'activité.

Fonctions urbaines

Ce quartier ne possède pas de centre et, la fonction résidentielle y étant majeure, il ne constitue pas un réel pôle urbain pour Neuilly-sur-Marne.

Equipements / espaces publics / commerces

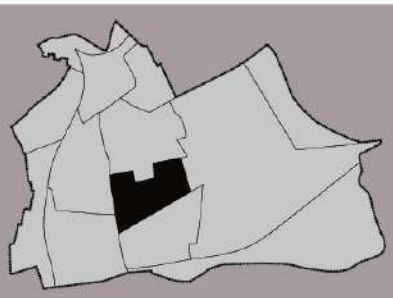
Le quartier de l'EPI D'OR ne possède pas d'école mais il bénéficie d'équipements sportifs communaux que sont la piscine, le stade et le gymnase.
La fonction commerciale est embryonnaire le long de la RN34, une des façades du quartier, mais quasi-inexistante le long de la RN370. Toutefois, cette fonction peut être confortée et développée en même temps que l'intervention sur le front urbain des Routes Nationales.

Accès / limites / liaisons

Le quartier est l'un des trois quartiers bordant le carrefour de la Résistance, les RN34 et 370 forment ainsi ses limites Sud et occidentale. Façades du quartier mais également de la ville, elles facilitent les connexions interquartiers mais aussi communales. De plus, il se trouve aux abords du quartier des Fauvettes Sud, avec lequel les liaisons sont aisées, et le secteur des Hôpitaux, actuellement « enclavé ».

Logement / population

Le quartier de l'EPI D'OR est composé d'une part importante de logements individuels (36%) et d'une faible part de logements sociaux (17,6%). Presque 60% des habitants étaient propriétaires de leur logement. Cette population regroupée en petits ménages (2,53 personnes par ménage en moyenne) était plutôt plus âgée (4,4% de plus de 75 ans) que la moyenne communale et comportait presque 19% de familles étrangères. Ce sont principalement des employés (23%), professions intermédiaires et retraités (18%).
Avec 400 habitants (+20%) et 200 logements (+23%) en plus en neuf ans, ce quartier est dynamique.
Son marché immobilier, plutôt dynamique en terme de ventes, reste pourtant modéré en matière de prix.



Constituant un quartier central, le quartier de l'EPI D'OR doit être perçu comme un point d'ancrage de la centralité nocéenne. Les deux façades que sont les RN34 et 370 doivent être requalifiées afin de participer à la vitrine de Neuilly-sur-Marne. En effet, ces deux axes véhiculent l'image du quartier et de la ville dans sa globalité.
Ce quartier, aux abords directs des interventions qui vont être menées sur le secteur des Hôpitaux et des Fauvettes, peut s'y appuyer pour optimiser la connexion entre les différents quartiers nocéens.

En liaison directe avec les quartiers centraux de Neuilly-sur-Marne, le quartier 11 NOVEMBRE, par ses particularités, est une entité qui paraît plus «villageois», tout en participant activement au fonctionnement urbain de la commune.

Paysage urbain

Le quartier 11 NOVEMBRE est essentiellement un quartier d'habitat collectif où la plupart des immeubles n'excède pas R+4 et ont été construits de l'après-guerre aux années 1970.

On peut noter la présence d'une cité-jardin, construite en 1934. Elle est constituée de pavillons individuels groupés par deux et entourés de jardins, l'ensemble est encadré de deux immeubles collectifs (HBM) de type R+4.

Fonctions urbaines

Son tissu urbain en fait avant tout un quartier résidentiel. Il est préservé d'un trafic important du fait de l'impossibilité de le traverser d'Est en Ouest. Il apparaît alors comme un quartier proche du village de par son ensemble d'équipements répondant à des besoins de proximité.

Equipements / espaces publics / équipements

Les équipements du quartier du 11 NOVEMBRE répondent à des besoins de proximité avec son petit centre de commerces de proximité, son marché, son école, son collège et ses équipements essentiellement sportifs. La rue du 11 Novembre est l'axe central du quartier et porte son dynamisme.

Accès / limites / liaisons

Les limites du quartier sont marquées par deux fortes coupures : la voie ferrée et la Route Nationale 370. Ce qui est peut expliquer le dynamisme de la rue du 11 Novembre, axe interne du quartier. Sa connexion aux quartiers centraux de la ville est directe par la proximité des axes communaux structurants.

Logement / population

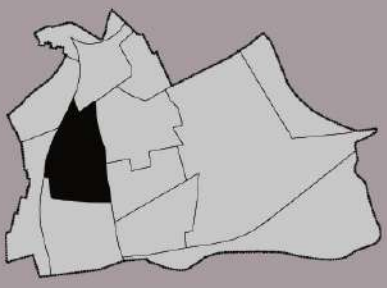
Le quartier 11 NOVEMBRE est le deuxième quartier nocéen le plus peuplé. En 1999, la répartition de son parc de logements entre collectifs et individuels était de 2/3 – 1/3. Il disposait d'un faible taux de logements sociaux (19.46%). 54% de ses habitants étaient des propriétaires et 23% des locataires du parc privé.

Ce quartier, composé d'une part significative de petits ménages (moyenne de 2.47 personnes par ménage), d'employés (25.7%), de professions intermédiaires (17%) et de retraités (17%), est celui qui a connu la plus forte dynamique entre les deux recensements, aussi bien du point de vue du nombre de logements (+ 504) que du nombre d'habitants (+760).

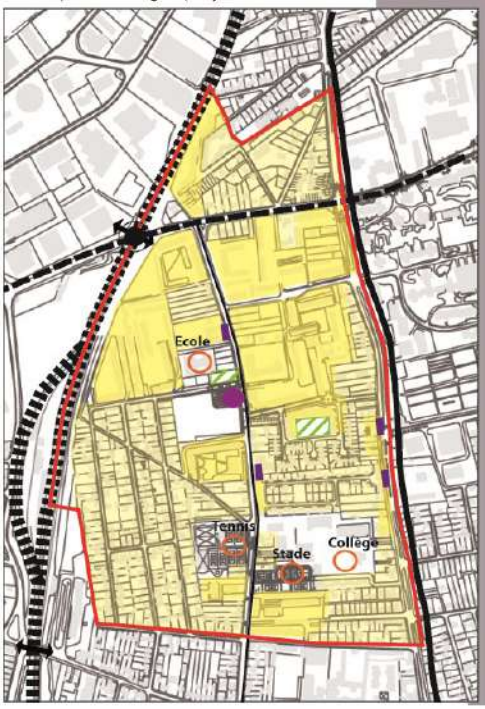
C'est dans ce quartier qu'a été réalisé le plus grand nombre de transactions entre 2003 et 2006, avec des prix moyens au m² ayant considérablement évolué durant les trois dernières années et se situant aujourd'hui dans la fourchette haute de la commune.

a connu la plus forte dynamique entre les deux recensements, aussi bien du point de vue du nombre de logements (+ 504) que du nombre d'habitants (+760).

C'est dans ce quartier qu'a été réalisé le plus grand nombre de transactions entre 2003 et 2006, avec des prix moyens au m² ayant considérablement évolué durant les trois dernières années et se situant aujourd'hui dans la fourchette haute de la commune.



Le tissu urbain du quartier du 11 NOVEMBRE pourrait voir ses franges se renouveler, notamment par une densification le long de la RN370, façade urbaine à requalifier. Le quartier pourra également tirer parti à plus long terme des projets du futur SDRIF de TCSP et d'ouverture de la voie ferrée au transport de voyageurs.



Fonctionnement urbain du quartier "11 Novembre"

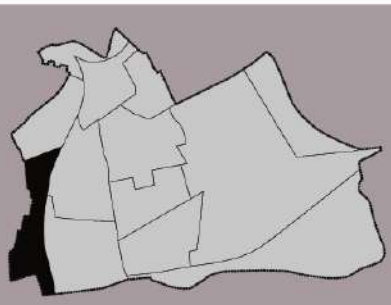
Accès / limites / liaisons
- Limites du quartier
- Voie ferrée et sa coulée verte
- Franchissements
- Routes Nationales
- Routes départementales
- Entrées de ville
- Rue structurante

Equipements
- de proximité
- espaces verts

Commerces
- Commerces de proximité
- Moyennes surfaces / commerces spécialisés

Morphologie urbaine
- Logements individuels
- Logements collectifs

Le quartier des PRIMEVERES marque la limite Ouest et Sud de Neuilly-sur-Marne, dont il marque trois portes d'entrée très empruntées.



Paysage urbain

La forme dominante du quartier est le grand ensemble des PRIMEVERES, bâtiments collectifs de type R+10 en moyenne, pour 25% des immeubles. Ce quartier présente des constructions récentes ; en effet, 90% des constructions datent d'après 1968.
Cependant, le quartier possède des volumétries plus variées, notamment sur l'axe de la RN34. Le caractère urbain de l'entrée de ville est marqué par l'implantation d'activités : centre commercial, zone d'activités, espaces plus industriels...

Fonctions urbaines

Le quartier des PRIMEVERES possède un centre de vie et d'activités dont le rayonnement s'étend à la commune et aux communes voisines. La fonction urbaine principale est l'accueil de la première zone de chalandise de la commune en entrée de ville.

Equipements / espaces publics / commerces

A l'arrière de la RN34, se développe un quartier résidentiel bien doté en équipements publics : lycée professionnel, écoles primaires et maternelles, crèche, centre de loisirs, ANPE, foyer Emmaüs...
A noter la présence du lac des Primevères, espace public animé et attractif.
Le commerce du quartier est dynamique, il se localise essentiellement sur la RN34 avec le centre commercial Baobab, ainsi que les « boîtes à chaussures », en avant plan du siège d'Eiffage.

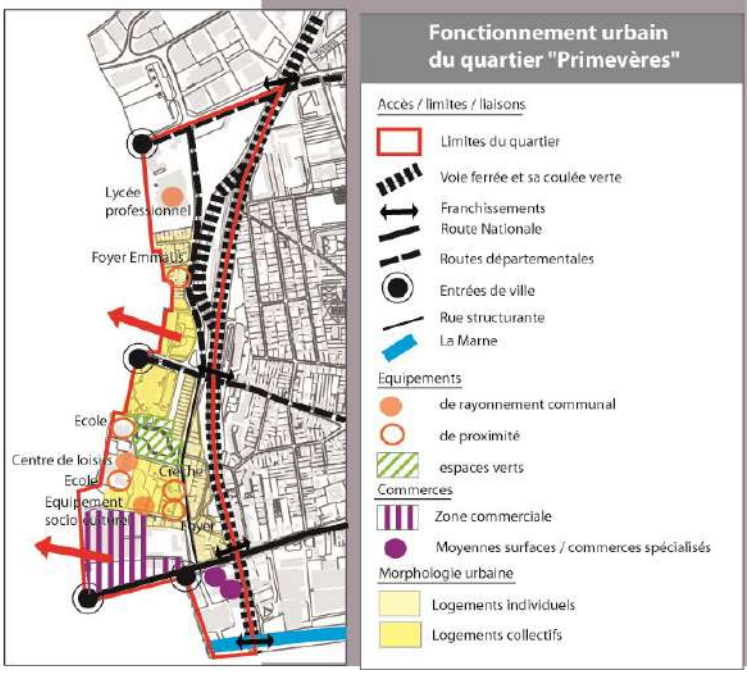
Accès / limites / liaisons

Les limites du quartier sont clairement définies par la voie ferrée, la RD301 et la RN34. Ces axes font de lui un quartier plus ou moins déconnecté du reste de la ville. Cependant, il compte les trois portes d'entrée occidentale de la ville (RD301 et 30 et RN34).
A noter que le quartier fonctionne en corrélation avec Neuilly-Plaisance par une homogénéité du tissu urbain.
Les PRIMEVERES exerce une attractivité certaine sur les nocéens et les populations voulant arriver à Neuilly-sur-Marne : la présence de la gare RER de Neuilly-Plaisance, aux abords immédiats du quartier, explique cela.

Le tissu urbain très construit du quartier ne permet pas d'envisager d'évolution notable. Cependant, il peut être nécessaire de penser à requalifier les espaces extérieurs tant publics que privés et d'intervenir sur le traitement des espaces publics d'entrée de ville et de l'ensemble des axes principaux. Le projet de SDRIF inscrit une intervention sur la voie ferrée (projet long terme) dont le quartier des PRIMEVERES pourra tirer des bénéfices.

Logement / population

Le quartier des PRIMEVERES est majoritairement composé de logements collectifs en copropriété (environ 80%) et dispose d'un faible taux de logements sociaux (18%). En 1999, près de 58% des habitants étaient propriétaires de leur logement.
Avec 3.6% d'artisans commerçants et chefs d'entreprises, 6.8% de cadres et professions intellectuelles supérieures, 18.5% de professions intermédiaires et 25% d'employés, les PRIMEVERES pouvaient être considérées comme « le quartier de classes supérieures » de la commune. Il était essentiellement composé de petites familles (couples sans enfant ou avec un à deux enfants). Comparativement aux autres quartiers de la commune, son marché immobilier pouvait être qualifié de médian aussi bien du point de vue du nombre de transactions effectuées ces trois dernières années que du point de vue du prix moyen au m² et de son évolution. Et, malgré ses 188 logements supplémentaires depuis une décennie, ce quartier était amorphe du point de vue du dynamisme démographique.



Quartier marquant du paysage nocéen par sa présence, le quartier des FAUVETTES SUD est au carrefour de la RD 301 et de la RN 370. Secteur de passage important, il reflète une des images urbaines de Neuilly-sur-Marne.

Paysage urbain

Le quartier des FAUVETTES est le plus important quartier de grand ensemble de la commune. Regroupant près de 3 500 logements, il est caractérisé par un urbanisme sur dalles reliées entre elles par des passerelles pour dissocier circulations piétonnes et automobiles, qui lui confère une identité forte.

Ce quartier a d'ores et déjà bénéficié de plusieurs interventions ponctuelles motivées par les difficultés de repérage, la complexité des espaces collectifs, l'absence d'espaces privatifs, la dégradation de certains bâtiments et la mauvaise image véhiculée...

Le projet ANRU qui touche le quartier va entrainé de profondes mutations dans le paysage urbain des FAUVETTES.

Fonctions urbaines

Les FAUVETTES possède des éléments de centralité et se positionne comme l'un des pôles urbains forts de Neuilly-sur-Marne. En plus de son importante fonction résidentielle, elles jouent le rôle de quasi centre-ville par leur attractivité commerciale et une vie sociale dynamique et développée. L'avenue du 8 mai 1945 apparaît comme l'épine dorsale du quartier en portant l'ensemble de ces éléments dynamiques.

Equipements / espaces publics / commerces

On peut y dégager plusieurs centres portés par des équipements dominants dont le principal est la place de la patinoire avec son marché et le centre commercial attenant.

On retrouve également une forte concentration d'équipements de proximité de niveau communal (centre médical, centre technique, bibliothèque, centre socio-culturel, un espace vert important...) et supra-communal (patinoire, collège, résidences personnes âgées et équipements sociaux). Leur accessibilité est facilitée par une desserte efficace de transports en commun.

Le commerce du quartier est dynamique du fait de la présence du centre commercial et d'un chapelet de commerce sur l'avenue du 8 mai 1945.

Accès / limites / liaisons

L'accès au quartier se fait par la RN370 et la RD301, axes structurants. La connexion aux autres quartiers de la commune est facilitée par ces axes. De plus la desserte efficace de transports en commun optimise la connexion au reste de la ville. A noter le lien direct avec le parc du Croissant Vert et les bords de Marne, espaces de détente et de loisirs pour la population des FAUVETTES.

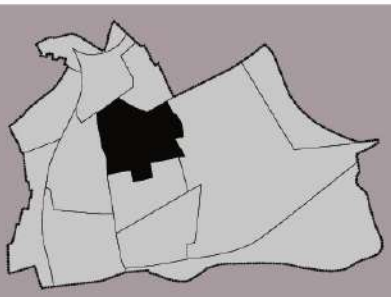
Logement / population

Les FAUVETTES SUD, quartier le plus peuplé (27.8% de la population) et le plus dense de la ville (142 habitants à l'hectare) est composé à 99% de logements collectifs, dont près de 60% de logements sociaux.

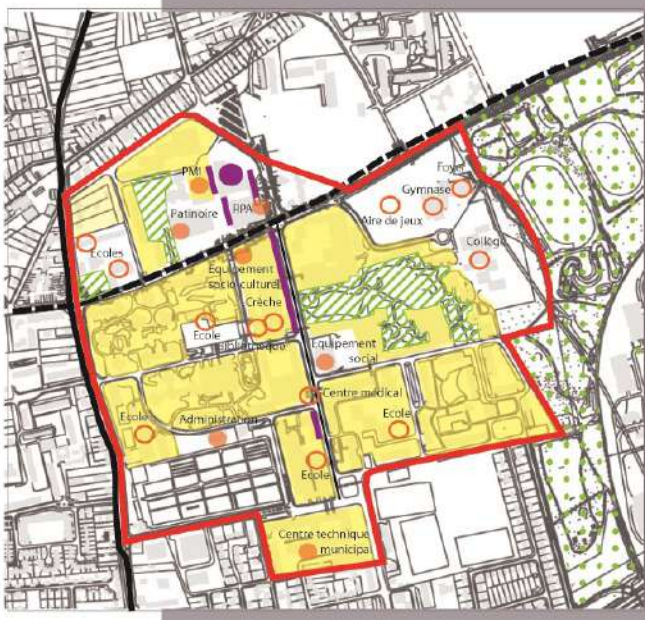
En 1999, au plan social, ce quartier se distinguait par sa jeunesse (32% d'habitants de moins de 20 ans), par de grandes familles (13% de 5 personnes et plus) et par une part de personnes étrangères supérieure de 2 points à la moyenne communale. Sa population était majoritairement composée d'employés, ouvriers et autres personnes sans activité professionnelle.

Un gain d'une centaine de logements entre les deux périodes intercensitaires ne lui a cependant pas permis de stabiliser sa population, celle-ci diminuant de 5%.

Son volume de transactions immobilières sur les quatre dernières années qui le situait au deuxième rang de la commune, et son prix moyen au m², qui était le plus bas, laissent imaginer le fort attrait de ce quartier pour les primo accédants et pour les investisseurs. Ce segment, tout à fait utile dans le parcours résidentiel des ménages nécessite une surveillance particulière pour éviter les bailleurs indélicats et la dégradation des copropriétés ...



La stigmatisation du quartier, qui devient inadapté à l'évolution des modes d'habiter et dont certains bâtiments sont en voie de dégradation, pousse la municipalité à le voir comme un véritable enjeu de territoire. Son rôle de quasi centre ville est à préciser et son dynamisme économique et social à conforter. De nombreux projets participent à ces ambitions et le projet ANRU, qui va être mis en œuvre, le confirme.



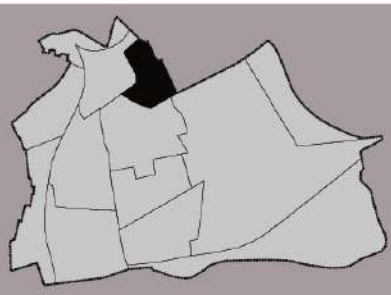
Le quartier des FAUVETTES NORD est un quartier de grand ensemble, mais dont les particularités en matière d'urbanisme et de dynamique sont différentes des FAUVETTES SUD.

Paysage urbain
Construites dans les années 1960-1970, les FAUVETTES NORD se caractérisent par de grands ensembles d'habitat collectif (69 immeubles). Il est composé de deux secteurs de collectifs uniformes scindés par un secteur de pavillonnaires situé sur l'axe menant à Gagny.

Fonctions urbaines
Le quartier ne possède pas de centre et ne représente pas un potentiel de polarité pour la commune. Sa desserte par une voie en boucle renforce l'impression de repli du quartier sans véritable façade urbaine.

Equipements / espaces publics / commerces
On ne compte que peu d'équipements sur le quartier des FAUVETTES NORD : groupe scolaire, centre de loisirs, centre socio-culturel. Les commerces, rassemblés dans un petit centre commercial, sont également peu nombreux mais le nombre d'activités devrait croître par l'implantation d'une cité artisanale sur sa frange septentrionale.
Des espaces verts sont observables dans le centre des îlots et sur les réserves foncières de l'A103.

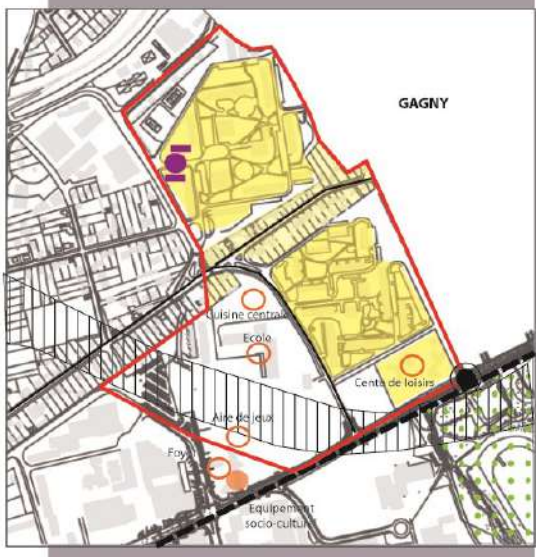
Accès / limites / liaisons
Le quartier est isolé par les réserves foncières de l'A103 et est en rupture avec le tissu pavillonnaire qui l'encadre. Le territoire apparaît enclavé et mal relié aux autres quartiers nocéens et aux principaux points de centralité de Neuilly-sur-Marne. Le prolongement de l'avenue Dauphiné démarrera début novembre 2007 et permettra d'amorcer le désenclavement de la zone.



L'enjeu principal des FAUVETTES NORD est de requalifier l'ensemble en association une meilleure connexion et desserte du quartier avec les entités l'encadrant. Le projet de TCSP inscrit au SDRIF (long terme), sur les emprises de l'A103, et le projet ANRU, englobant FAUVETTES NORD et FAUVETTES SUD, vont porter le quartier vers une nouvelle dynamique.

Logement / population

En l'absence d'évolution quantitative de son parc de logements entre les deux derniers recensements, le quartier des FAUVETTES NORD, quartier d'habitat collectif social (à 78%), ne parvient pas à stabiliser sa population. Durant cette période elle a décliné de 6% ; cela malgré sa jeunesse (29% de moins de 20 ans) et de grands ménages (moyenne de 2.95 personnes par ménage). Son profil sociologique se caractérisait par une répartition équilibrée entre employés (26%), personnes sans activité professionnelle autres que les retraités (25%) et ouvriers (22%) et une proportion de familles étrangères de cinq points supérieure à la moyenne communale. Dans ce quartier, la propriété était très stable et les prix, bien que dans la fourchette basse de la commune, n'ont pas été épargnés par une évolution significative de 40%.



Fonctionnement urbain du quartier "Fauvettes Nord"

Accès / limites / liaisons
- Limites du quartier
- Routes départementales
- Entrées de ville
- Rue structurante
- Emprise de l'A 103
- Parc du Croissant Vert

Equipements
- de rayonnement communal
- de proximité

Commerces
- Commerces de proximité
- Moyennes surfaces / commerces spécialisés

Morphologie urbaine
- Logements individuels
- Logements collectifs

Dans la partie septentrionale de Neuilly-sur-Marne, localisé au Sud de la voie ferrée, est localisé le quartier NORD THOMOUX, entrée de ville de la commune par la Route Nationale 370, soit le seul axe structurant Nord-Sud.

Paysage urbain

Le quartier présente un paysage très hétérogène qui appelle une requalification certaine. En effet, les logements individuels côtoient une casse automobile, une entreprise de démolition, des entrepôts, des bureaux, une zone artisanale... et des emprises foncières.

Fonctions urbaines

Malgré sa position d'entrée de ville par le « Pont des trois communes » qui forme un porche, ce secteur présente davantage les caractéristiques d'un paysage de sortie de ville.

Ce quartier à dominante résidentielle compte quelques activités mais ne comporte pas d'éléments faisant de lui une centralité potentielle.

Equipements / espaces publics / commerces

Equipements, espaces publics et commerces sont limités dans le quartier, on n'y retrouve que quelques activités et services.

Accès / limites / liaisons

Le quartier NORD THOMOUX est délimité par la voie ferrée au Nord et à l'Ouest et par les deux secteurs des Fauvettes.

La Route Nationale 370 scinde le quartier en deux mais permet une liaison efficace avec les quartiers centraux de Neuilly-sur-Marne.

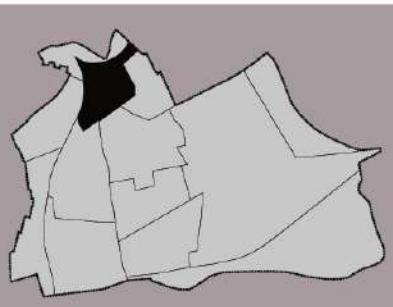
Les emprises foncières laissées par le projet abandonné de l'autoroute A103 est également un élément dominant dans le paysage urbain du quartier.

Logement / population

Le quartier de NORD THOMOUX ne comptait que 364 logements, à 68% individuels et à 17,5% sociaux et à peine 3% de la population de la commune.

Mais avec 153 logements de plus (+72%) et 421 habitants supplémentaires (+77%), il a décrit l'évolution la plus importante au cours de la période intercensitaire 1990 – 1999. Sa population était composée d'employés (25%), de retraités (20%), d'autres inactifs (20%) et d'ouvriers (15%).

Au plan immobilier, ce quartier est l'un des plus accessibles de la commune en terme de prix.



Le quartier NORD THOMOUX ne véhicule pas actuellement une image attractive. Cependant, on peut noter qu'il s'agit d'une zone à fort potentiel. En effet, le projet de SDRIF inscrit le tracé d'un transport en commun en site propre sur les réserves foncières de l'A103 et l'ouverture de la voie ferrée au transport de voyageurs en implantant une gare en complément (projet long terme). Le projet ANRU des Fauvettes, en lien direct, est également à considérer.

Ces différents projets pourront motiver une action efficace et complète sur le quartier.

Fonctionnement urbain du quartier "Nord Thomoux"

Accès / limites / liaisons
- Limites du quartier
- Voie ferrée et sa coulée verte
- Routes Nationales
- Routes départementales
- Entrées de ville
- Emprise A103

Equipements
- de rayonnement intercommunal

Commerces
- Commerces de proximité

Morphologie urbaine
- Logements individuels
- Logements collectifs

Paysage urbain
D'une trentaine d'hectares, la ZONE INDUSTRIELLE présente un paysage qualifié mêlant à la fois entrepôts et ateliers dans un cadre végétalisé.

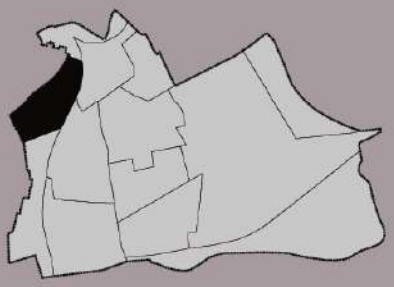
Fonctions urbaines
Le quartier est essentiellement dévolu aux activités artisanales et industrielles. Il est le principal secteur d'activités et pôle majeur d'emplois privés de la commune.

Equipements / espaces publics / commerces
Le quartier présente une qualité environnementale et possède des équipements, regroupés au centre, destinés aux personnels : salle de gymnastique, restaurant inter-entreprises...

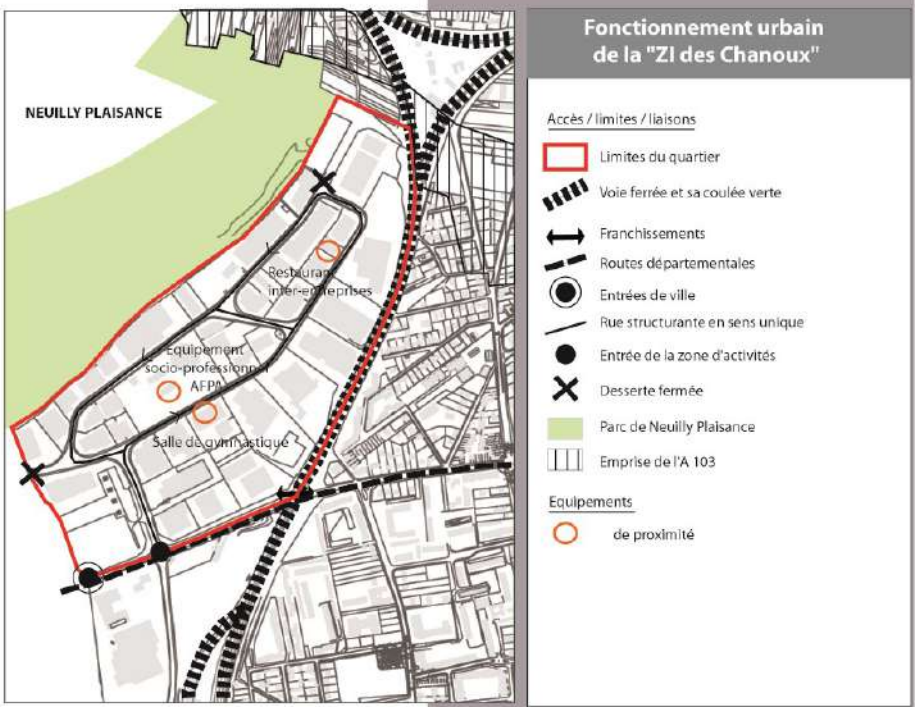
Accès / limites / liaisons
Malgré sa localisation aux limites communales, sur les coteaux du plateau d'Avron et en arrière du talus SNCF, sa desserte en boucle rend sa fréquentation facile depuis la RN34 (via le boulevard Aristide Briand) et la RD301.
Son accès unique par le boulevard Louis Armand dessert une boucle interne en sens unique qui facile la lecture et l'appropriation de la zone.
On peut tout de même regretter la fermeture de la voie menant à la zone qui continue sur le territoire de Neuilly-Plaisance.

Logement / population

LA ZONE INDUSTRIELLE DES CHANOUX, quartier le moins peuplé de la commune, n'abrite que 24 habitants dans dix logements, tous individuels, soit une perte de 79% de la population et de 63% des logements en neuf ans, chiffres à relativiser par rapport au poids de population initial.



La ZONE INDUSTRIELLE DES CHANOUX doit conforter sa fonction de pôle majeur d'emplois et les projets inscrits au SDRIF de TCSP et d'intervention sur la voie ferrée peuvent y participer.



LISIERE NORD est le quartier le plus septentrional de Neuilly-sur-Marne, véritable zone résiduelle au-delà de la voie ferrée.

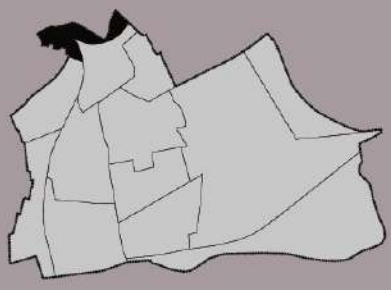
Paysage urbain
Essentiellement constitué de pavillons, le quartier présente un parc de maisons individuelles de grandes superficies.

Fonctions urbaines
La fonction urbaine principale de LISIERE NORD est la fonction résiduelle, confortée par sa localisation et un déficit d'équipements et de commerces.
Il ne possède pas de centre et ne constitue donc pas une polarité urbaine pour le territoire nocéen.

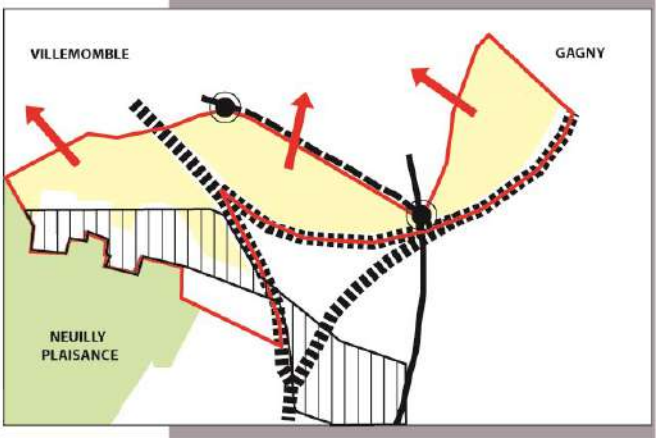
Equipements / espaces publics / commerces
Le quartier ne possède ni équipement, ni commerces.

Accès / limites / liaisons
En limite de Villemomble et de Gagny, le quartier est isolé du reste de Neuilly-sur-Marne par la voie ferrée et les réserves de l'A103. Traversé par la RN370, il est en fait relié à la commune par le pont des « trois communes ».
LISIERE NORD se trouve alors plus intégré au tissu pavillonnaire de Gagny et Villemomble, ses communes limitrophes.

Logement / population
En 1999, le quartier de LISIERE NORD comptait 500 habitants, soit 57 et 13% de plus que neuf ans auparavant. Pour ce qui est des logements, individuels à 94%, l'évolution sur cette même période était de presque 20% (+28), à 89% habités par leur propriétaire. Les personnes qui y vivaient étaient constituées en grands ménages (moyenne de 3,42 personnes par ménage), dont 21% étaient composés de cinq personnes et plus et 20% étaient des familles étrangères. Presque 34% de cette population était sans activité professionnelle. En matière de prix moyens, ce quartier était situé dans la fourchette haute de la commune. En revanche, très peu de transactions y ont étaient effectuées ces trois dernières années.



L'enclavement de LISIERE NORD vis-à-vis du reste de la commune est un enjeu à considérer. Le projet de TSCP inscrit au SDRIF, atténuant l'effet coupure de l'A103, ainsi que l'intervention sur la voie ferrée pourraient participer à la reconnexion du quartier à Neuilly-sur-Marne, ou tout du moins ses quartiers centraux.



Fonctionnement urbain du quartier "Lisière Nord"

Accès / limites / liaisons
- Limites du quartier
- Voie ferrée et sa coulée verte
- Routes Nationales
- Routes départementales
- Entrées de ville
- Rue structurante
- Emprise de l'A 103
- Parc de Neuilly Plaisance

Morphologie urbaine
- Logements individuels
- Logements collectifs

Paysage urbain

Les deux quartiers associés sont composés à la fois d'entités hospitalières, de leurs patrimoines fonciers et d'espaces verts et de loisirs créés.

Ces 40% de la superficie communale sont un véritable poumon vert pour la ville de Neuilly-sur-Marne en couplant le parc du Croissant Vert, les parcs des Hôpitaux et le parc de la Haute-Ile.

Les secteurs bâtis sont des éléments patrimoniaux majeurs du département et de la région.

Fonctions urbaines

Deux types de fonctions sont observables :

- la fonction de loisirs avec les activités de plein air et de nature localisées sur le parc du Croissant Vert et les berges de la Marne et de son canal,
- la fonction économique par un pôle d'emplois majeur pour Neuilly-sur-Marne.

Equipements / espaces publics / commerces

En plus des équipements de loisirs du parc du Croissant Vert et le camping de la Haute Ile, les équipements présents sont essentiellement dédiés aux Hôpitaux, équipements sociaux et médicaux, et aux établissements de formation liés.

Accès / limites / liaisons

L'accès au quartier se fait d'abord par la RN34 le scindant en son centre. D'autres accès secondaires sont plus confidentiels et se situent sur ses franges, comme les entrées au parc du Croissant sur les limites de Gagny et du quartier de l'Avenir.

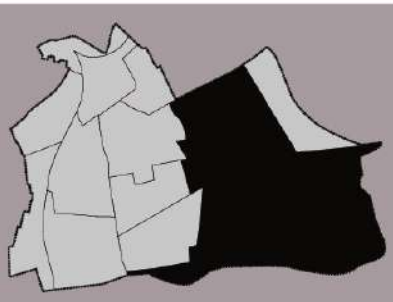
Les Hôpitaux peuvent souffrir d'accès confidentiels et limités et leur statut de propriétés privées en a fait des secteurs repliés sur eux-mêmes.

A noter que l'accès à la Haute Ile est complexe mais son ouverture prochaine au public y remédiera.

Logement / population

Ville dans la ville, le quartier des HOPITAUX est composé de 29 logements (correspondant à des logements de fonctions et pour les malades séjournant plus de 6 mois) dont 19 individuels. En neuf ans, il a gagné 117 habitants, soit 10% de sa population, et perdu 49 logements (-63%).

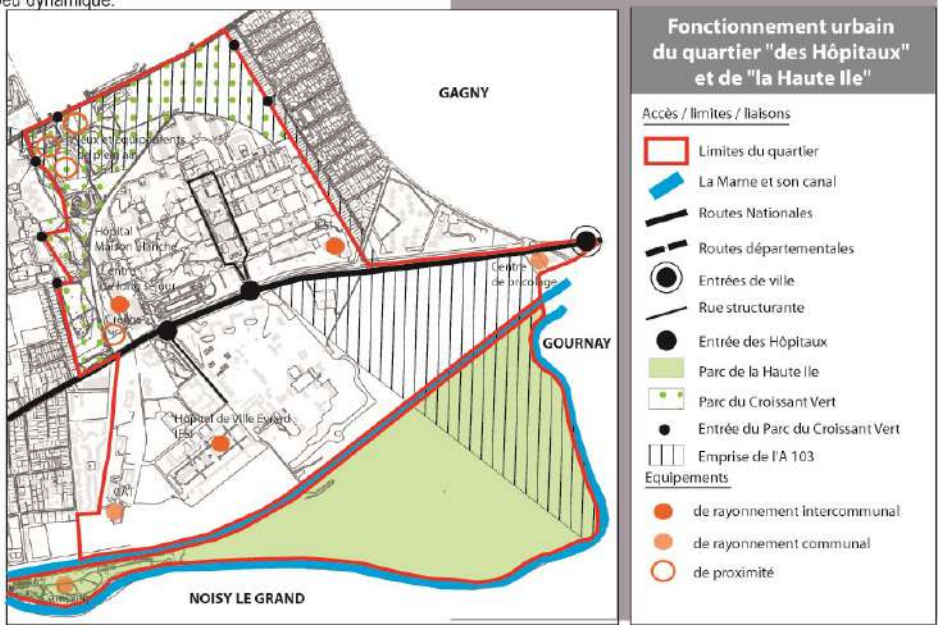
La sociologie de ce quartier est particulière, puisqu'il est composé de grands ménages (moyenne de 2,83 personnes). Sa population est à la fois la plus jeune (36% de moins de 20 ans) et la plus âgée (11% de plus de 75 ans) de la commune. Sa population est composée à 41% d'inactifs (retraités et autres) à 27% d'ouvriers et à 14% de cadres et professions intellectuelles supérieures. Compte tenu de son statut spécifique, le marché immobilier de ce quartier est peu dynamique.



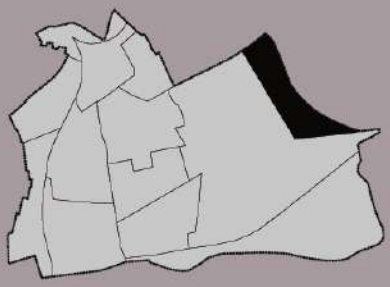
Le quartier des HOPITAUX, associé à la HAUTE ILE, est un pôle de reconversion majeur par le projet de l'Est nocéen. La reconversion viendra compléter l'équilibre socio-démographique et socio-économique de la commune et lui confèrera une nouvelle identité.

La ville est aujourd'hui propriétaire de + de 75% du site de Maison-Blanche.

Les espaces naturels bénéficieront d'une préservation et d'une ouverture au public,les secteurs libérés par les hôpitaux évolueront dans leur fonction urbaine.



Le quartier AVENIR est celui localisé à l'extrémité orientale de la commune, il se trouve au Nord de l'axe de la Route Nationale 34.



Paysage urbain

Le quartier est le plus organisé en matière de parcellaire, par une structure quadrillée, et d'homogénéité du bâti. Il compte deux entités urbaines distinctes :

-au Nord, on retrouve un tissu pavillonnaire de près de 330 maisons, correspondant au quartier ancien. Parmi ses caractéristiques, on retrouve un architecture d'après-guerre, un maillage en barreau, une structure viaire confortée par une structure parcellaire régulière...

-au Sud, on peut observer un ensemble de petits immeubles d'habitat collectif de type R+3, comptant près de 400 logements.

Fonctions urbaines

La fonction principale du quartier AVENIR est essentiellement la fonction résidentielle. En effet, le quartier n'a pas de réel centre, hormis le groupe scolaire Jean Jaurès qui fait office de centralité, notamment par sa localisation.

Sa situation fait du quartier une entrée de ville par la RN34 depuis Gournay-sur-Marne et gagny.

Equipements / espaces publics / commerces

Le quartier est mal équipé et éloigné de ceux du reste de la ville. Seul le groupe scolaire Jean Jaurès anime le quartier en accueillant à la fois des enfants de Neuilly-sur-Marne et de Gagny.

Les commerces de l'AVENIR sont concentrés le long de la Route Nationale 302, interface entre la ville et Gagny. Il s'agit essentiellement de commerces de proximité.

Accès / limites / liaisons

Ses limites sont clairement marquées par le secteur des Hôpitaux et la Route Nationale 34, tandis qu'elles sont moins perceptibles vis-à-vis de Gagny où l'homogénéité du tissu urbain de part et d'autre de la limite administrative est indéniable. La RD301 au Nord et la RN302 à l'Est marquent toutefois une limite relativement franche. Cette continuité du bâti et l'éloignement des quartiers centraux de Neuilly-sur-Marne poussent le quartier à fonctionner en interaction avec Gagny. Le fait d'être excentré entraîne peu de connexions avec le territoire communal ; celles-ci se font par la RD301 et la RN34.

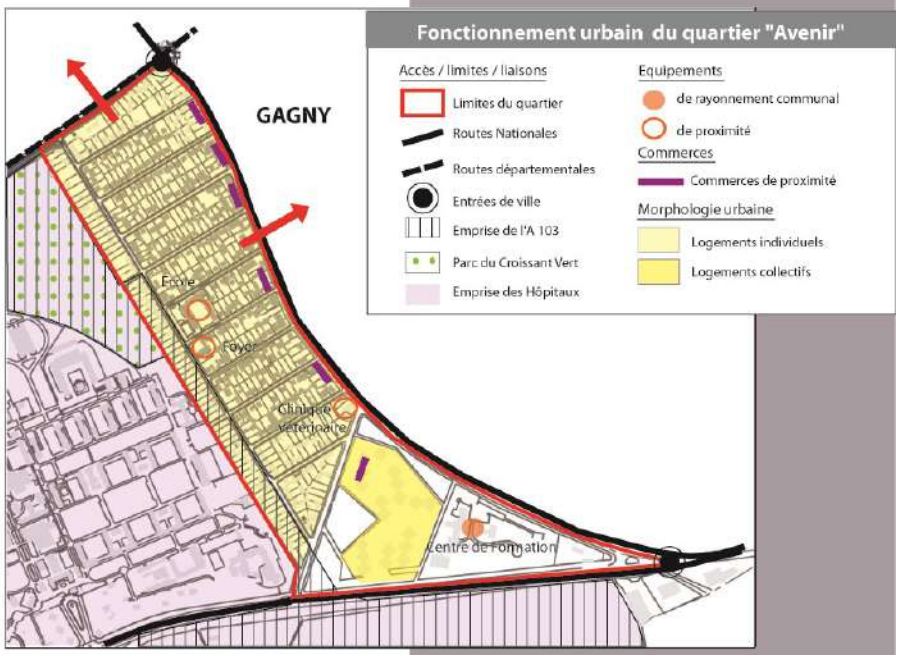
La connexion du quartier de l'AVENIR avec le reste du territoire communal est un enjeu majeur et peut être pensé en liaison avec l'interface formée par le secteur des Hôpitaux. Ce dernier faisant actuellement l'objet d'un projet, il sera intéressant d'y associer cette réflexion. L'attraction économique de Gagny, avec lequel il partage la limite formée par la RN302 et la RD301, motive le développement de la fonction commerciale sur l'axe.

Logement / population

Le tissu du quartier AVENIR est constitué de manière presque équilibrée de logements individuels (46%) et de logements collectifs (54%). Comptant près de 40% de logements sociaux, ce quartier se situe dans la moyenne communale.

Il se démarquait de la moyenne communale par une plus faible part de grands ménages et de familles étrangères ainsi que par une part plus importante, de professions intermédiaires (22,5%) et d'employés (26%). Entre 1990 & 1999 ce quartier a cru de 70 habitants (+4%) et de 90 logements (+12%).

Durant les trois dernières années, son marché de l'immobilier a été marqué par une hausse de 60% des prix moyens, le maintenant ainsi au rang de quartier le plus cher de la ville.

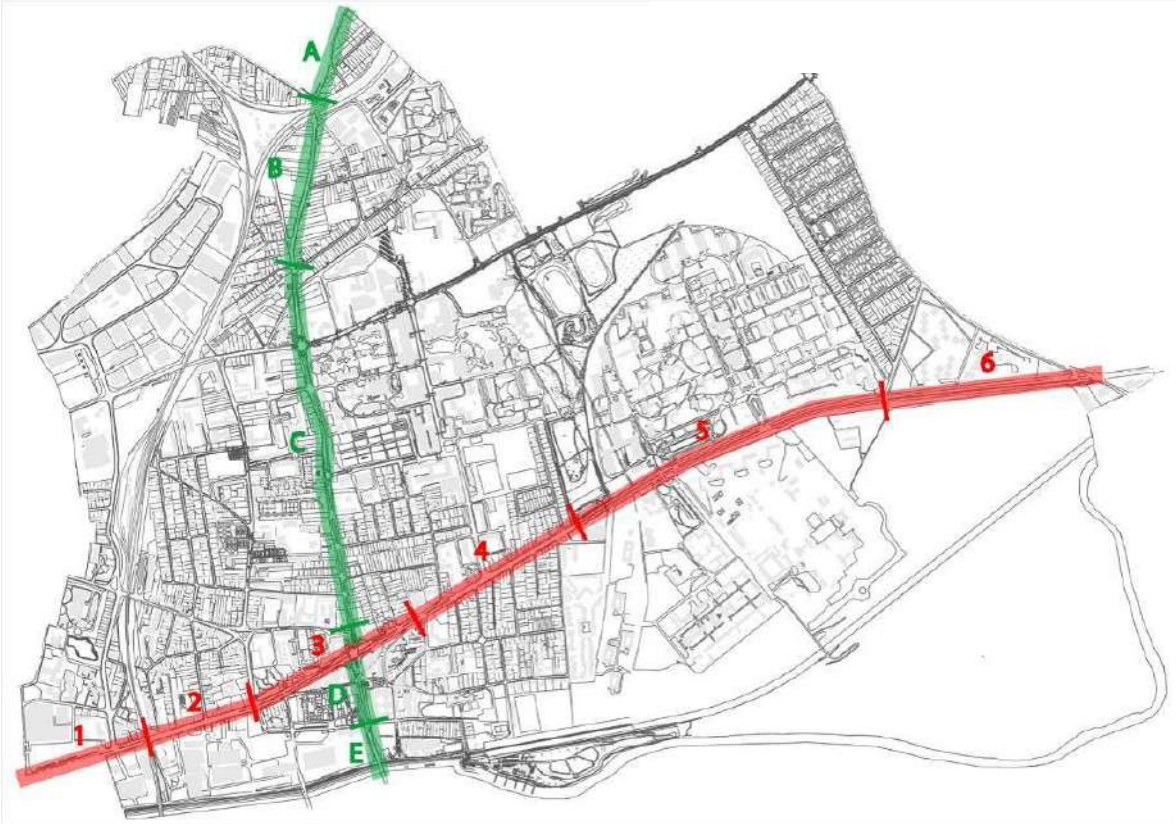


2.3.3. L'ex-RN34 et l'ex-RN370, des paysages bouleversés, vitrines - témoins de différentes évolutions de la ville

La ville de Neuilly-sur-Marne, outre sa division particulière en 12 quartiers qui en fait une véritable « mosaïque », se caractérise par deux axes structurants qui la traversent de part en part : les voies départementales ex-RN34 et ex-RN370, qui la franchissent respectivement d'Ouest en Est et du Nord eu Sud, et se recoupent au carrefour de la Résistance.

Ces axes routiers majeurs contribuent fortement à l'image de la ville (véritables vitrines urbaines) et offrent des séquences paysagères variées par leur morphologie urbaine et le traitement de l'espace public.

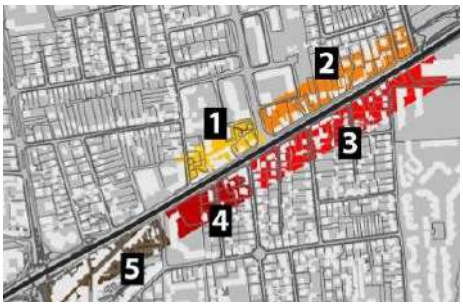
Découpage séquentiel des ex-RN 34 et ex-RN370



L'ex-Route Nationale 34 :

Le tissu urbain de la RN34 conjugue différentes époques :
- Le XIXème siècle avec le centre ancien; s'il n'est pas ou peu directement sur l'axe, il en demeure bien visible,
- La fin du XIXème siècle avec de grandes maisons bourgeoises, implantées en retrait de la rue,
- La première partie du XXème siècle avec le tissu de lotissements, les murs et certains bâtiments de l'usine des eaux, les édifices des hôpitaux et de petits immeubles (généralement R+3) sans doute l'ébauche d'une volonté de front urbain sur l'axe,
- La période 1965 – 1980 de rénovation urbaine avec de grands collectifs se libérant de l'alignement de la rue,
- Une période plus récente mêlant des constructions en préfabriqué de faible qualité (commerces), des bureaux et des logements.

La période des années 30 est absente de l'axe et de Neuilly-sur-Marne (à l'exception de la cité-jardin), pourtant typique de la banlieue parisienne. De même le style Art Déco a peu laissé de traces.



Exemple sur une portion de l'axe de la diversité des tissus urbains, des constructions sur lesquelles s'appuyer pour établir un front urbain et des éléments à préserver.

Axe majeur de Neuilly-sur-Marne, la RN34 traverse la commune d'Ouest en Est en direction de Chelles. La partie la plus empruntée est celle qui relie Neuilly-Plaisance à la place de la Résistance, la moitié des véhicules passant ensuite par la RN370 et le pont sur la Marne pour rejoindre Noisy-le-Grand.

Cet axe joue un rôle majeur dans l'histoire urbaine de Neuilly-sur-Marne, mais également dans sa fonction de transit. Il offre ainsi une multiplicité de paysages lors de sa traversée du territoire communal. On peut identifier six séquences distinctes sur cet axe, analysées dans la direction Paris-Province.

Aucune fonction urbaine ne domine sur cet axe très fréquenté, qui ne présente pas non plus d'homogénéité de bâti et de paysage urbain. Cette voie est bordée aujourd'hui, de manière hétéroclite, d'habitat collectif, d'habitat individuel et de surfaces commerciales de toutes tailles.

Séquence 1 : du boulevard Fernand Buisson à la ligne de chemin de fer

Cette séquence représente l'entrée de ville Ouest de Neuilly-sur-Marne depuis Paris. De par les fonctions qui sont regroupées au Nord de l'axe (le Sud étant sur le territoire de Neuilly-Plaisance), cette séquence est essentiellement vécue comme une zone commerciale sur laquelle sont implantés le centre commercial Baobab, son parking en surface, sa station service et les activités commerciales et de services du quartier des Rives de Neuilly.

1.1. Entrée de ville Ouest de Neuilly-sur-Marne

1.2. Centre commercial Auchan Baobab

1.3. Activités commerciales et de services des Rives de Neuilly-sur-Marne

Le traitement urbain de cette entrée de ville est très minéral et la priorité est donnée à la voiture et aux bus avec la réalisation de voies de transports en commun sur site propre.

Ces éléments urbains contemporains sont venus se greffer sur un tissu urbain plus ancien dont certains témoins demeurent, comme par exemple le front urbain que l'on peut retrouver juste avant le passage sous la voie ferrée. Cette dernière peut être vécue comme une rupture ou bien même comme la véritable porte d'entrée de Neuilly-sur-Marne.

1.4. Témoins du bâti traditionnel du territoire, situés avant le passage sous la voie ferrée

<u>Séquence 2 : de la ligne de chemin de fer à la rue des Martyrs de la Déportation</u>

Cette seconde séquence est singulière parce qu'elle offre, soit un linéaire bâti en front de rue (immeubles R+1 et R+2), soit le plus souvent un bâti est situé en retrait de la voie. L'ambiance urbaine est donc dominée par les clôtures de ces propriétés privées et celle du Syndicat des Eaux qui, par sa longueur, marque le paysage de la rive Sud de la RN34.

C'est une séquence où se mêlent les fonctions urbaines résidentielle et économique. Les transitions sont parfois brutales et donnent une image confuse du paysage de l'axe. Seuls les arbres d'alignement (au niveau du carrefour avec la rue du Dr Shapira) donne une certaine homogénéité à cette partie de la Nationale. Le caractère paysager adouci, à ce niveau, l'aspect minéral plus à l'Ouest et la fonction de transit de la RN34. Sur cette séquence, les voies de transports en commun sur site propre demeurent.

Au Nord de la RN34 :

2.1. Parking relais

2.2. Murs de clôtures en front de rue, protégeant les propriétés privées et copropriétés

Au Sud de la RN34 :

2.3. Bâti traditionnel en front de rue

2.4. Clôture végétalisée de l'enceinte de l'Usine des Eaux

Séquence 3 : de la rue des Martyrs de la Déportation à la rue du Général Schmitz

Cette séquence accueille d'une part les principaux éléments publics de la ville (Mairie, Conservatoire, parc, commissariat…) ainsi que des éléments remarquables du patrimoine nocéen.

Le paysage urbain de cette séquence de la RN34 regroupe à la fois un tissu urbain récent lié à la restructuration du centre-ville des années 70 et celui du centre ancien de la commune, comme en témoignent le Conservatoire de Musique et le front bâti au niveau du carrefour des rues Emile Cossoneau et de la RN34. Au niveau des immeubles plus récents, il existe un certain contraste entre le volume de ces bâtiments d'habitation, la composition assez minérale en pied d'immeuble et les aménagements paysagers devant l'Hôtel de ville et au niveau du carrefour de la Résistance.

Le parc Guérin situé en rive Nord de la RN34 est vécu comme un véritable poumon vert. Le muret et la clôture à claire-voie qui délimitent l'enceinte du parc créent une discontinuité entre ce dernier et le trottoir.

Avant le carrefour de la Résistance :

3.1. Le centre ancien regroupe architectures récentes et traditionnelles

3.2. Ll'Hôtel de ville et de son parvis

Après le carrefour de la Résistance :

3.4. Un bâti hétérogène : ancien/récent, du R+1 au R+6

3.5. Le centre ancien en retrait de la RN34 y est tout même relié par des voies au front urbain homogène

3.6. Un bâti ancien en front de RN34 à réhabiliter

<u>Séquence 4 : de la rue du Général Schmitz à la rue Albert Camus</u>

Cette séquence de l'ex-RN 34 est assez hétérogène dans son paysage urbain. Il regroupe à la fois du collectif et de la maison individuelle. Il existe tout de même une certaine homogénéité dans le fait que le tissu est dans l'ensemble assez ancien et que la fonction urbaine majeure est celle de l'habitat mixée avec quelques activités de commerces et de services.

Au Nord de la RN34 :

Au Sud de la RN34 :

<u>Séquence 5 : de la rue Albert Camus à l'avenue Jean Stephan</u>

Il s'agit de la séquence la plus paysagère de la traversée de Neuilly-sur-Marne par la RN34. Elle débute par une petite zone commerciale en rive Sud de la voie et se prolonge en longeant la limite foncière des deux hôpitaux (Maison-Blanche au Nord et Ville-Evrard au Sud). La composition est ici très végétale car elle bénéficie des alignements d'arbres remarquables le long de la RN34, des espaces verts entretenus qui se trouvent de l'autre côté de la clôture d'enceinte des hôpitaux et de la friche prairial du secteur dit de la Porcherie.

5.1. Vue du Parc du Croissant Vert depuis la RN34 (à droite de la photo, on peut observer la passerelle de la coulée verte)

5.2. Opérations nouvelles entre le centre de Neuilly-sur-Marne et l'emprise des Hôpitaux

5.3. Zone d'activités entre le centre de Neuilly-sur-Marne et l'emprise des Hôpitaux

Séquence 6 : de l'avenue Jean Stephan à la pointe de Gournay RN302

La dernière séquence offre en rive Sud de l'ex-RN34 une image plutôt bucolique de Neuilly-sur-Marne avec la friche prairial alors qu'en rive Nord se trouvent soit des immeubles de faible hauteur destinés à de l'habitat soit à des activités économiques. Il y a donc un certain contraste entre les deux rives de la voie.

6.1. Entrée de ville Est, cadrée par les platanes et accompagnée par la friche

La disparité de paysage est quelque peu atténuée par l'homogénéité et la continuité paysagère données par les alignements d'arbres en rive Sud comme en rive Nord. Par contre à l'extrême Est du territoire communal, qui correspond tout de même à une entrée de ville, le traitement est très minéral. Cette zone d'activités, même si elle fonctionne économiquement bien, souffre d'une absence d'aménagement paysager qui contraste encore plus avec les alignements d'arbres remarquables quelques mètres plus à l'Ouest.

6.2. Espace d'activités

Conclusion :

Les principaux atouts de la RN34 sont :
- un bon effet vitrine grâce à une forte fréquentation,
- une bonne desserte en transports en commun, grâce au passage de cinq lignes de bus.
- pour l'avenir, la forte mutabilité des tissus bordiers de la route, du fait de nombreuses constructions de mauvaise qualité ou en mauvais état, de locaux et de logements vacants. Cette mutabilité pourrait se réaliser avec un front bâti d'immeubles R+3 ou R+4, comprenant des commerces en rez-de-chaussée.

Cependant, cette voie présente certaines faiblesses :
- en termes d'image, du fait d'une absence de cohérence générale dans l'aménagement (non-respect de l'alignement, dents creuses…) et d'une dégradation du bâti,
- en terme de dynamisme, étant donné que la plupart des petits commerces présents sur cet axe sont en mauvais état (vitrines dégradées). Ce n'est pas un signe de bonne santé de la zone et n'incite pas à venir s'installer.
- en termes de stationnement. En effet, il n'y a pas de places de stationnement le long de la RN34. Les clients des commerces doivent se garer de manière illicite, notamment sur le terre-plein central ; certains installent des parkings de surface en front de parcelle, ce qui rompt l'alignement.
- en termes d'insécurité et de pollutions sonore, atmosphérique et visuelle liées au trafic automobile.

Le carrefour de la Résistance

Située au coeur de Neuilly-sur-Marne, la place de la Résistance est le point de passage majeur de la commune. En effet, c'est l'intersection entre les deux ex-RN 34 et 370. De nombreux commerces de détail et activités de service sont implantés dans ce périmètre.

Les atouts de cette zone sont :
- une bonne accessibilité par la route,
- une bonne desserte en transports en commun, puisqu'il s'agit du point nodal du réseau de bus sur la commune.

Les quatre angles du carrefour de la Résistance

Mais cette zone a aussi des faiblesses :
- des commerces actuellement peu dynamiques, ne générant pas de flux importants de personnes, ce qui rend la place peu attractive pour de nouveaux commerces. Du reste, ces commerces sont souvent situés sur l'arrière de la place et restent donc peu visibles depuis les deux Routes Nationales,
- le manque de places de stationnement et la faible signalisation du parking souterrain,
- une insécurité importante due à l'omniprésence des voitures : la traversée des routes est dangereuse.

L'ex Route Nationale 370

L’ex-RN 370 représente l'un des axes Nord-Sud majeurs de Neuilly-sur-Marne. Il joue un rôle de transit important puisque sur sa partie Sud il permet la traversée de la Marne. Il offre 5 séquences de paysages bien distinctes (direction Nord-Sud).

Séquence A : la section Nord de l’ex-RN370 avant la traversée du Pont des 3 communes

De par son gabarit et les réaménagements réalisés récemment, la RN370 présente un caractère de voirie plutôt résidentielle avec un gabarit de 2x1 voie, d’autant plus qu’elle traverse un secteur essentiellement pavillonnaire. Le traitement plutôt minéral de la voie et de ses trottoirs est compensé par la végétation des jardins privatifs qui agrémentent la voie de part et d’autre.

A.1.Pavillons du Nord de Neuilly-sur-Marne

A.2. Coupe de la RN370 vers Gagny

Séquence B : du Pont des 3 communes jusqu’au croisement avec la rue Gaston Navailles

Cette portion de l’ex-RN370 est ressentie comme l’entrée de ville Nord de Neuilly-sur-Marne en passant sous le Pont des 3 communes. Les tentatives d’aménagement paysager avec la plantation des talus SNCF et la réalisation d’une jardinière plantée au niveau d’un îlot directionnel compensent quelque peu l’aspect très minéral de la traversée sous le pont. Toutefois, cet ouvrage d’art constituant un véritable goulot d’étranglement, il laisse peu de place aux piétons.

L’automobile occupe une grande place dans le paysage urbain de cette partie du territoire communal.

B.1. Traitement paysager du talus de la voie ferrée (vue vers Villemomble est Gagny)

B.2. Coupe de la RN370 (vue vers le Pont des 3 communes)

En avançant vers le Sud, la présence d'activités économiques, à la fois à caractère industriel, artisanal et de service, identifie cette partie de Neuilly-sur-Marne comme l'une des zones d'activités de la commune.

B.3. Activités le long de la RN370

Par contre, les occupations moins qualifiantes comme les activités de stockage et de dépôt sont également très présentes. Elles marquent en général les territoires en périphérie de la ville.

Le secteur offre donc une vitrine urbaine peu valorisante, les réserves de l'ancienne A103 ont en effet gelé toute restructuration.

4 panoramiques des bords de RN370 mettant en évidence l'absence de traitement des emprises de l'A103

Séquence C : de la rue Gaston Navailles au boulevard de la République

Sur cette séquence, la RN370 offre un paysage assez hétérogène présentant à la fois du tissu pavillonnaire et des ensembles de petits collectifs.

On y retrouve également des équipements publics (école primaire, collège, cimetière) et des activités.

C'est la partie où le profil de la RN370 est souvent à 2x2 voies.

Coupe de la RN370 (vue vers le Centre Ville de Neuilly-sur-Marne)

Coupe de la RN370 (vue vers Gagny et Villemomble)

De part son emprise et les flux de circulation, elle est perçue comme une coupure urbaine importante entre les quartiers situés de part et d'autre de la voie. Les alignements d'arbres accompagnent le tracé rectiligne de l'axe.

Traitement paysager de l'espace public : le piéton est protégé par une haie arbustive)

Séquence D : du boulevard de la République à la rue du Docteur Shapira

Elle est comparable avec le paysage urbain de la troisième séquence de l'ex-RN34 puisqu'il s'agit du carrefour de ces deux routes nationales. Les fronts bâtis de part et d'autre de l'ex-RN370 donne l'image d'un centre ville récent avec des hauteurs de bâtiment élevé (R+8).

Elle offre une perspective sur le parvis de l'église Saint-Baudile avec son jardin "labyrinthe" et l'église elle-même en arrière plan.

Parvis de l'église Saint-Baudile

Dans l'attente de l'aménagement et la rénovation du centre ville Ouest, il existe aujourd'hui un déséquilibre entre les compositions urbaines de l'Est et l'Ouest de la voie avec des pleins et des vides.

Front bâti entre le centre ancien de Neuilly-sur-Marne et le pont de Neuilly

Séquence D : de la rue du Docteur Shapira au pont de Neuilly

Cette dernière séquence se présente comme le linéaire le plus paysager de la RN370 avec en rive Est la Place Stalingrad et en rive Ouest le Square de l'Eau, témoin historique de l'activité de l'Usine des Eaux.

Place Stalingrad

Square de l'Eau (périmètre marqué par un grillage et une imposante haie)

Cette séquence débouche au Sud sur le pont de Neuilly qui permet de rejoindre Noisy-le-Grand. Celui-ci marque l'entrée de ville Sud. La priorité y est donnée à l'automobile et à la fonction de transit, ce qui ne met pas en sécurité les piétons.

Coupe de la RN370 (vue vers Noisy-le-Grand) avant le pont de Neuilly
(place Stalingrad à gauche et square de l'eau à droite)

Coupe de la RN370 (vue vers le centre-ville de Neuilly-sur-Marne) avant le pont de Neuilly
(place Stalingrad à droite et square de l'eau à gauche)

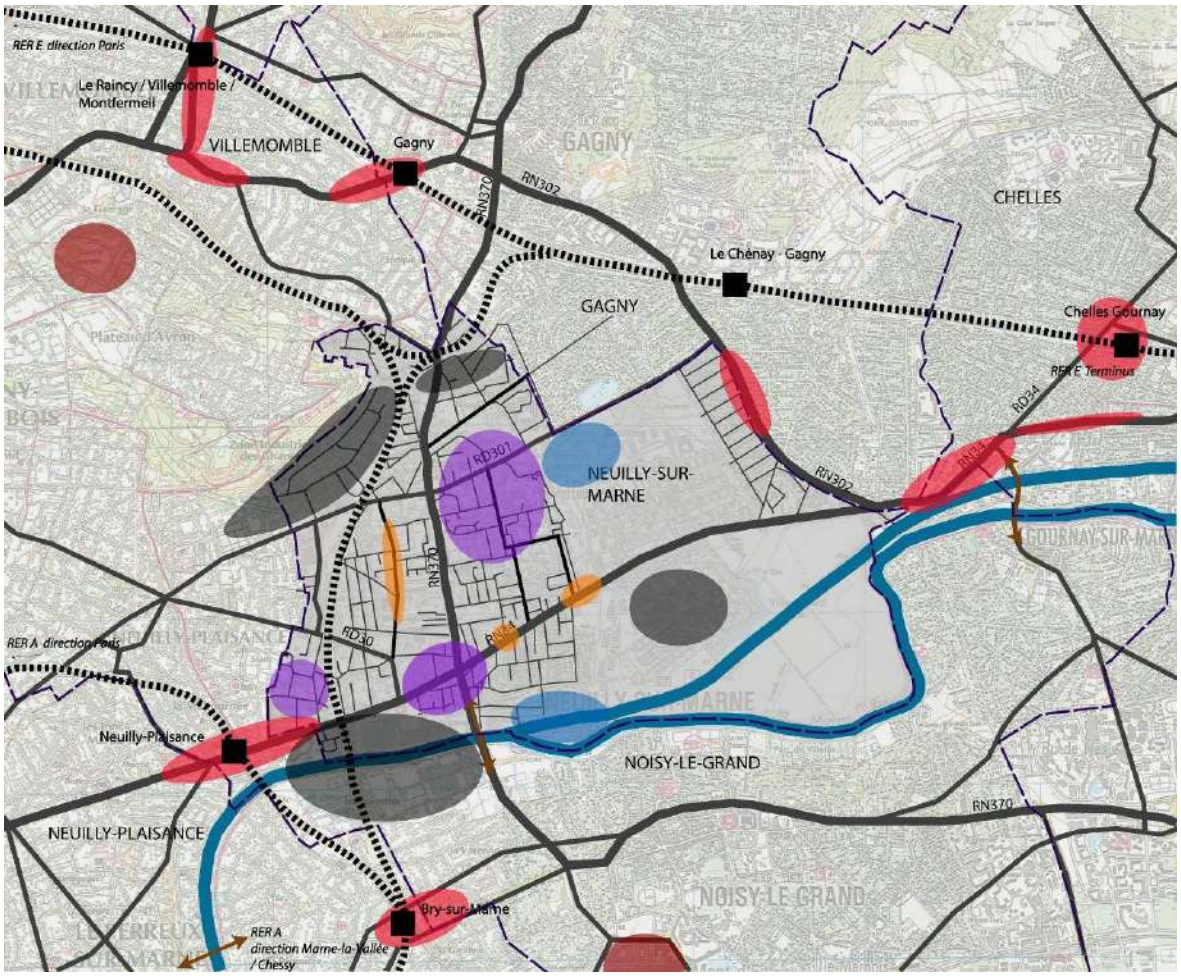
Conclusion :

L'ex-RN 370 traverses des ambiances multiples (résidentielle, périurbaine, centrale, historiques….) mais le caractère routier reste prégnant.

La séquence B, par l'existence des emprises de l'ancienne A103, présente un grand potentiel de requalification

2.4. Une structure urbaine peu hiérarchisée et fragmentée, notamment sur ses franges

2.4.1. Un réseau de pôle d'animation, maillés entre eux et aux communes voisines par deux axes structurants principaux



Limites communales

la Marne et son canal

route nationale

route départementale

voirie locale principale nocéenne

voirie locale nocéenne

voie ferrée

gares

passerelle sur la Marne et son canal

Lieux d'animation

grand centre commercial

zone ou linéaire commercial lié à des axes routiers ou ferrés

zone ou linéaire de commerc de proximité

zone d'activités

zone d'équipements de sport et de loisirs

secteur concentrant équipements, commerces et services

Neuilly-sur-Marne et les communes riveraines proposent une armature de commerces, services, équipements créant de véritables pôles d'animation. Cette armature se compose :
- de linéaires commerciaux le long des grands axes routiers (majorité de grandes enseignes) ;
- de pôles commerciaux aux abords des gares (commerces de proximité principalement) ;
- de linéaires commerciaux à l'échelle de quartier (rue du Onze Novembre sur Neuilly-sur-Marne notamment) ;
- des pôles d'animation comprenant une grande diversité de fonctions (commerces, équipements, services, logements) au niveau du centre ancien et plus récent (Fauvettes) ;
- des pôles sportifs et de loisirs (parc du Croissant Vert sur les emprises de l'ancien A103 et les bords de Marne) ;
- deux grands secteurs d'accueil d'activités économiques, représentés sur Neuilly-sur-Marne par trois grandes zones au Nord et Nord-Ouest (Chanoux et Fauvettes), au Sud-Ouest avec notamment l'usine de traitement des eaux et à l'Est avec l'hôpital de Ville Evrard, le seul encore en service.

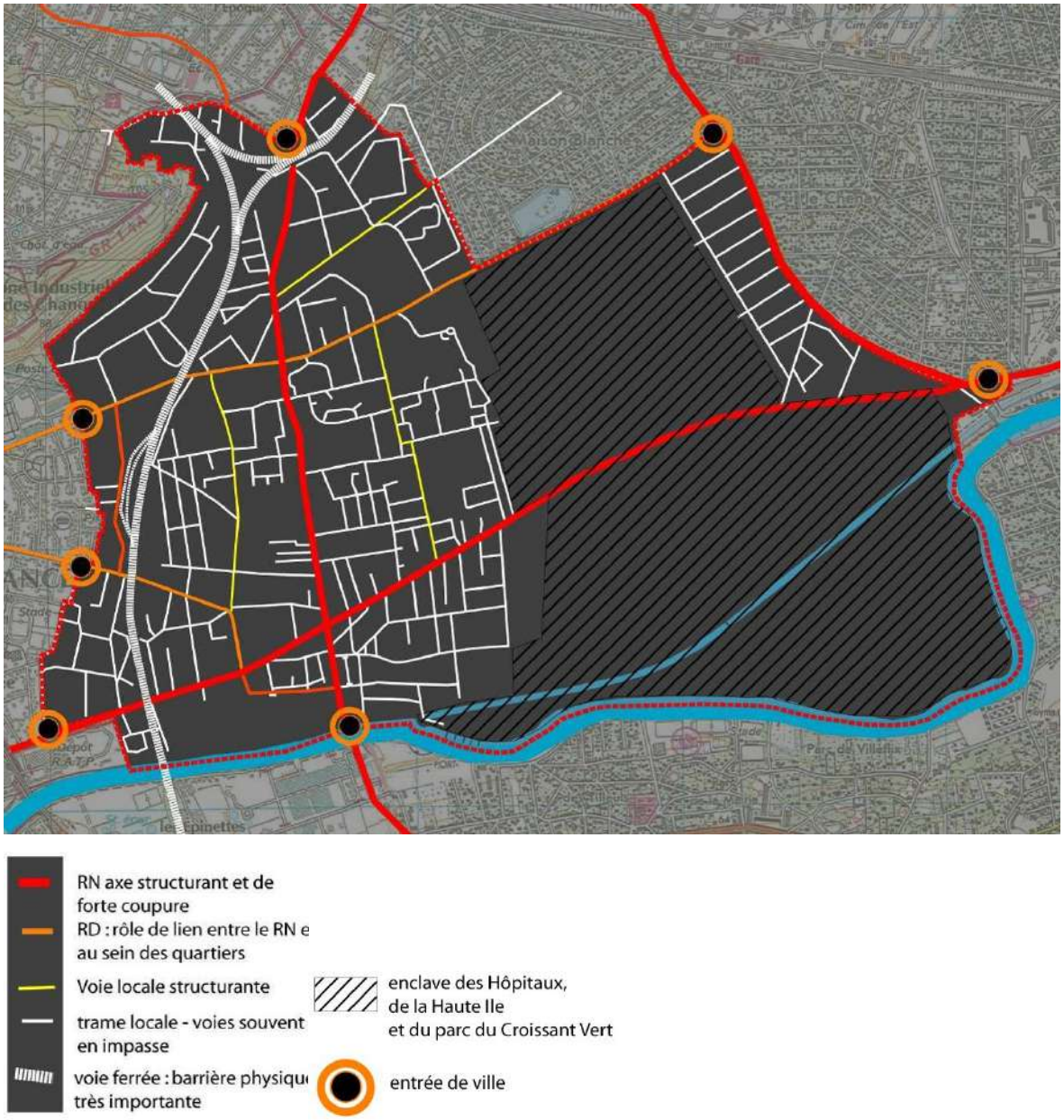
Les tissus d'activités situés au Nord/Ouest et au Sud-Ouest se poursuivent sur les communes riveraines. Les entrées de ville à l'Est et l'Ouest de Neuilly-sur-Marne concentrent de nombreux commerces.

Le tissu urbain de la ville se structure autour d'un réseau de centralités. Aucune hiérarchie n'est réellement lisible dans le tissu urbain. La commune ne dispose pas d'un centre-ville établi, identifié par tous les habitants. Il s'agit bien aujourd'hui d'un réseau de pôles où toutefois certains espaces ressortent davantage :
- Le pôle autour de la mairie du fait de son caractère symbolique et de son affichage sur l'ex-RN 34 ;
- Le quartier des Fauvettes, qui du fait de son poids de population, de la quantité d'équipements et de commerces / services et la structure de son bâti (immeubles hauts) qu'il propose constitue également un signal fort dans le paysage urbain communal ;
- Le secteur des hôpitaux, en cours de restructuration, et qui constituera à terme un nouveau quartier de ville.

L'ensemble de ces centralités est connecté à la charpente des voies principales de la ville. L'ex-RN 34 et l'ex- RN 370 constituent ainsi des axes structurants pour le développement du tissu urbain et assurent le lien entre les différents éléments d'animation. En plus de cette fonction de charpente urbaine, ces deux voies sont des axes majeurs de découverte de la ville, car empruntés par d'importants flux de transit mais également par la majorité des Nocéens pour leurs déplacements quotidiens. Ils assurent le rabattement vers les gares ou l'accès aux voies autoroutières. Cette valeur de vitrine de la ville leur confère ainsi un double rôle non seulement d'articulation des quartiers et des fonctions urbaines, mais aussi de représentation de l'image du cadre de vie nocéen. C'est-à-dire une valeur symbolique forte.

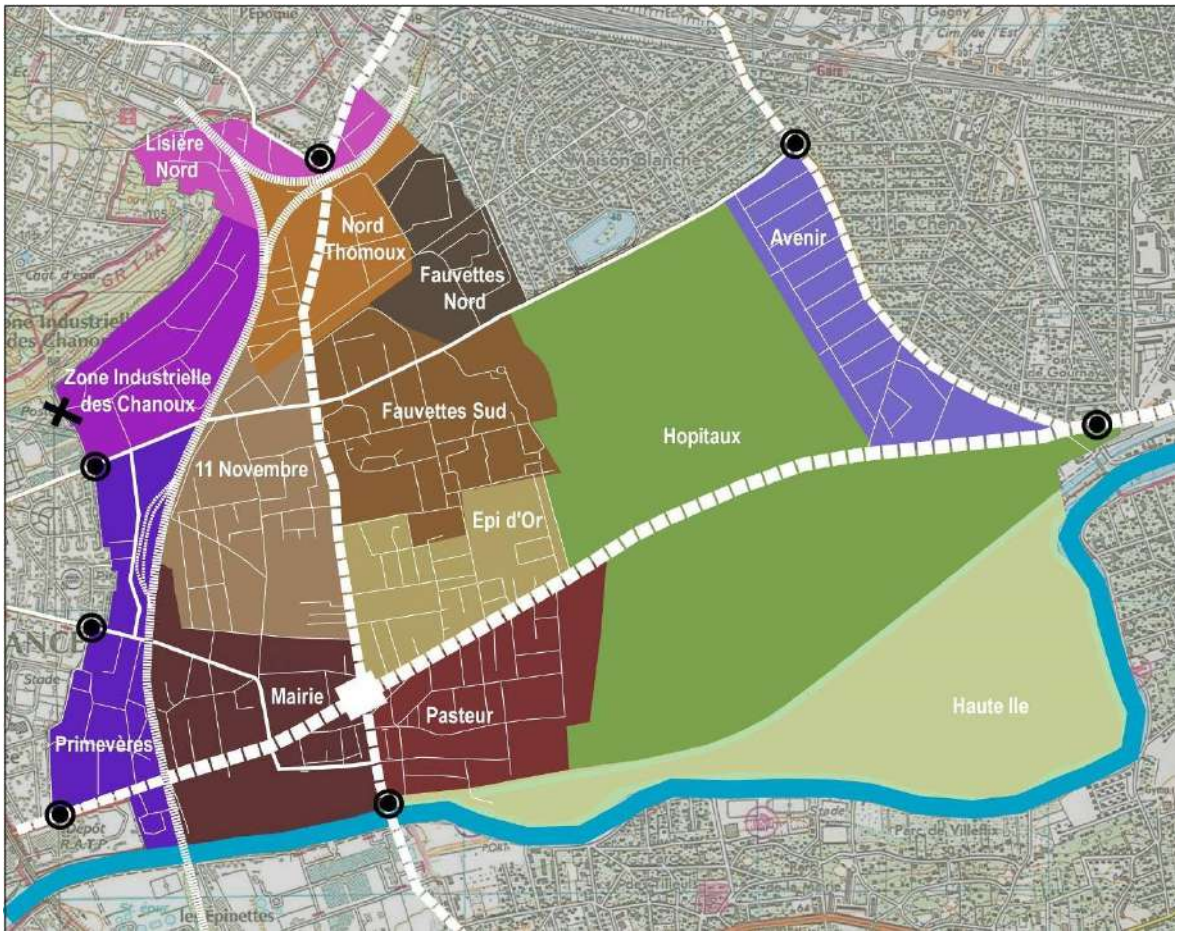
La charpente est complétée par l'ex-RN 302, qui articule le tissu pavillonnaire du Nord/Est de Neuilly-sur-Marne avec Chelles, et la RD301 qui permet de relier les quartiers du Nord de la ville d'Est en Ouest.

2.4.2. Des coupures qui perturbent le fonctionnement urbain



Si les axes structurants de la commune assurent la charpente du territoire et permettent aux habitants de Neuilly-sur-Marne de rejoindre facilement le système autoroutier, ils représentent au sein du tissu nocéen de réelles coupures (RN34, RN370). Leur traitement très « routier », le trafic important qu'ils supportent, associés à la part majoritaire laissée à la voiture sur leurs emprise et les difficultés de franchissement d'une rive à l'autre en font aujourd'hui des espaces déqualifiés qui tendent à séparer plutôt qu'à unir les quartiers situés de part et d'autres de leurs emprises.

Les voies ferrées de la partie Est de la commune constituent également une barrière importante.



2.4.2.1. Un fonctionnement autonome des quartiers

La vie des quartiers s'est organisée en limite des grands axes. Le carrefour de la Résistance représente ainsi un point d'articulation majeur de plusieurs quartiers et le point central de développement de la ville mais ne joue aujourd'hui pas ce rôle fédérateur. Principalement deux axes structurent le réseau local de desserte dans le sens Nord/Sud : la rue du Onze Novembre et l'axe avenue du 8 mai 1945/avenue de Verdun. Ils mériteraient d'être davantage confortés dans ce rôle en termes de traitement de l'espace public.

Des quartiers périphériques de la ville se trouvent isolés à l'Ouest et au Nord par la voie ferrée, qui dégage toutefois quelques points de franchissement depuis des grands axes peu engageant pour le piéton. Le quartier de l'Avenir est très éloigné du reste de la ville par les hôpitaux.

Du fait de cette situation d'isolement par rapport aux lieux d'animation de Neuilly-sur-Marne, les quartiers dans leur fonctionnement semblent davantage en lien avec les communes riveraines (desserte, commerces de proximité, fréquentation des équipements…).

Certains liens s'avèrent toutefois être rompus, notamment sur le site industriel des Chanoux dont la continuité de la rue des frères Lumières n'est pas assurée sur Neuilly-Plaisance (route clôturée).

La ville se trouve donc "cloisonnée" à l'échelle des quartiers qui présentent un fonctionnement plutôt autonome, presque comme « des villes dans la ville ». Ils comprennent une trame d'équipements et de commerces en général suffisante pour la vie locale. Certains, comme le quartier de Fauvettes rassemblent des fonctions plus structurantes, d'envergure communale (équipements…).

2.4.2.2. Une ville à deux vitesses, un parcours piéton et cycliste contraignant à l'échelle de la ville

L'échelle intercommunale liée au transit routier et l'échelle locale du piéton coexistent sans dialoguer, et la rupture entre ces deux échelles est brutale. Les territoires de la voiture et du piéton sont bien définis. De façon schématique, les grands axes "appartiennent" à la voiture qui s'égare peu au sein du tissu local.

La voirie de desserte résidentielle et surtout les berges de Marne sont propices aux déplacements piétons et cyclistes, préservées du trafic routier. Mais le problème reste que les grands axes constituent des barrières difficilement franchissables et que de ce fait les déplacements du piéton et du cycliste au-delà du quartier sont découragés.

La desserte bus est relativement efficace bien que gênée par l'engorgement des axes aux heures de pointe en semaine. Le temps d'attente de la ligne 214 pourtant majeure dans la liaison des RER A et E reste long et les usagers attendant aux arrêts de bus sont exposés aux nuisances des grands axes.

La réconciliation de ces deux systèmes de déplacements représente un enjeu majeur pour la ville, elle passe par un meilleur partage de l'espace public sur les grands axes qui restent trop souvent en défaveur du piéton alors qu'ils constituent les principaux liens entre les quartiers et vers les espaces naturels majeurs de la ville.

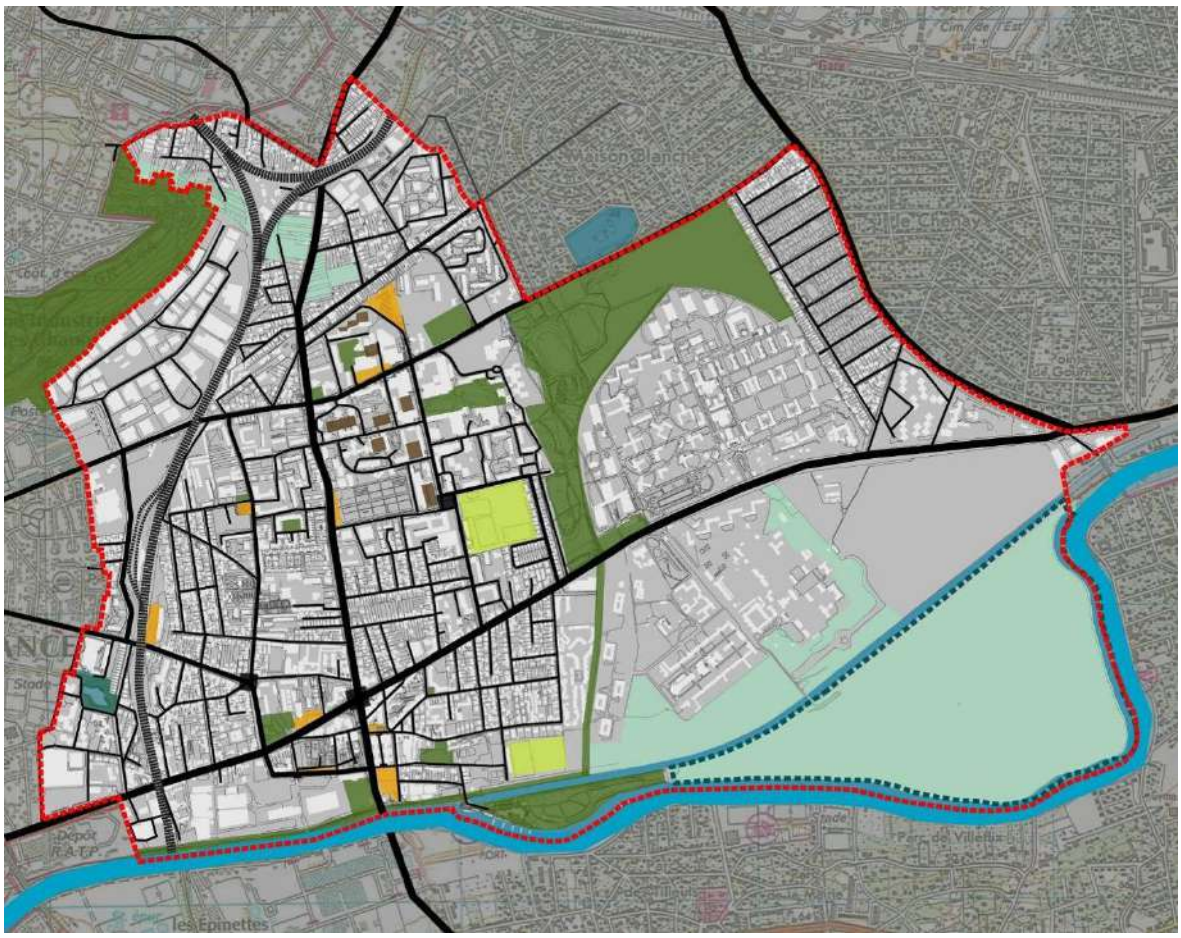
2.4.2.3. De grands espaces publics actuels et projetés, qui côtoient une faible trame d'espaces publics de convivialité dans les quartiers

Le Parc du Croissant Vert, le Parc de la Haute Ile et les bords de Marne constituent aujourd'hui des espaces verts majeurs et structurants sur la commune.

La ville compte également, mais en nombre limité, des petits espaces de verdure et des places/placettes plus minérales. Ils se situent principalement sur le quartier des Fauvettes et le centre ancien, respectivement à proximité des grandes entités vertes du Parc du Croissant Vert et des bords de Marne.

Pourtant proches, l'ensemble de ces espaces présente peu de liens. Même la place Stalingrad, pourtant en bordure de Marne, ne traduit pas à travers ses aménagements une grande continuité avec la rive.

Les Fauvettes se caractérisent par un réseau de terrasses, le plus souvent sur dalle, qui communique par un système de passerelles, les séparant ainsi des rues. Le projet prévu sur le secteur va faire disparaître ce réseau.



Espaces verts

- espace vert (parc, jardin, coulée verte...)
- espace naturel non aménagé
- aménagement en cours
- lac aménagé
- stade

- stade

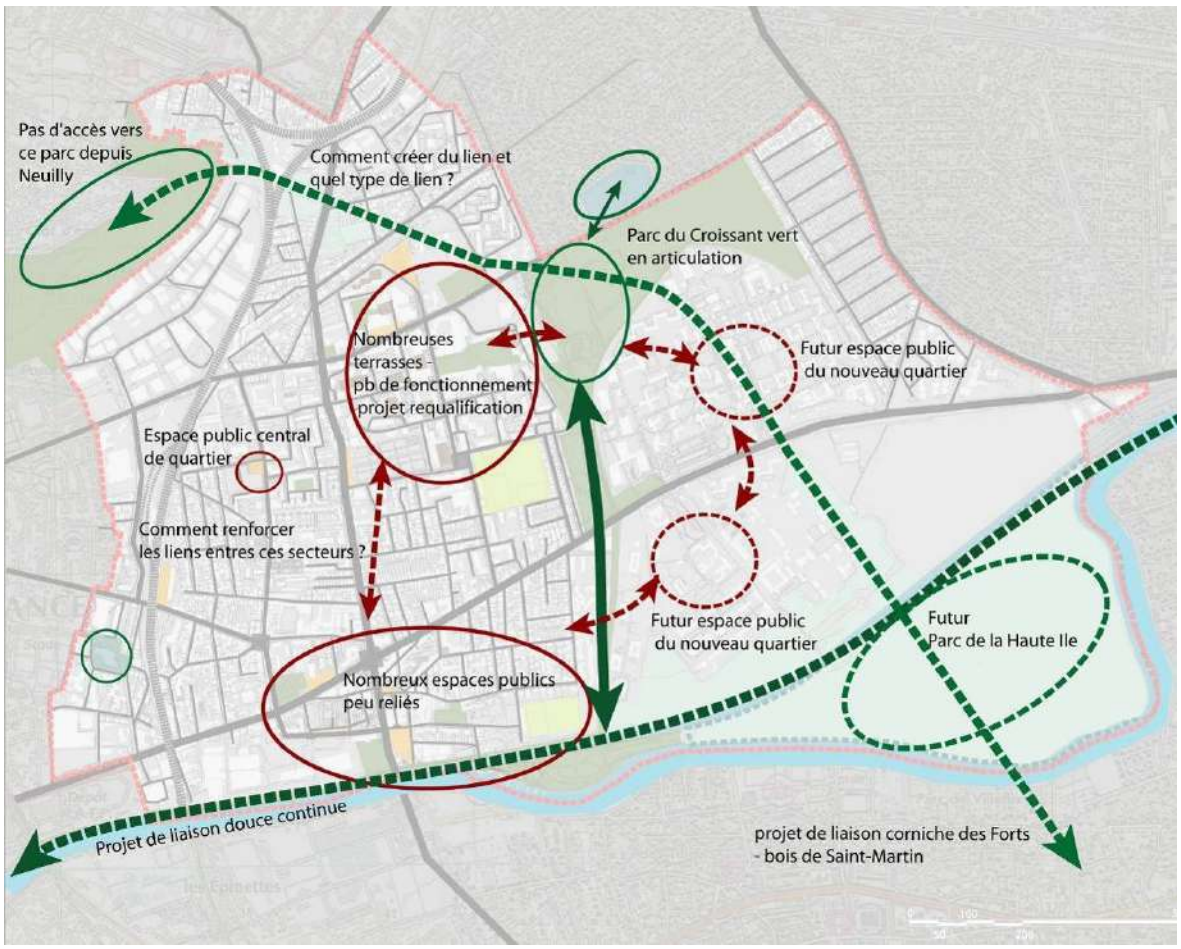
Places

- place publique, parvis
- terrasse

Voirie

- carrefour
- axe

La constitution d'une trame d'espaces publics lisible et cohérente à l'échelle de la ville apparaît comme un enjeu majeur. Le futur quartier de ville implanté sur Maison Blanche et une partie de Ville Evrard offrira également de nouveaux espaces publics urbains qu'il faudra relier aux places et espaces verts actuels.



2.4.2.4. Des actions déjà menées et des itinéraires prévus en terme de liaisons douces

Malgré l'existence de la coulée verte qui relie le Parc du Croissant Vert aux bords du canal et la promenade sur les berges de la Marne, la ville profite peu du fleuve et ne présente pas de structure majeure en termes de liaisons douces.

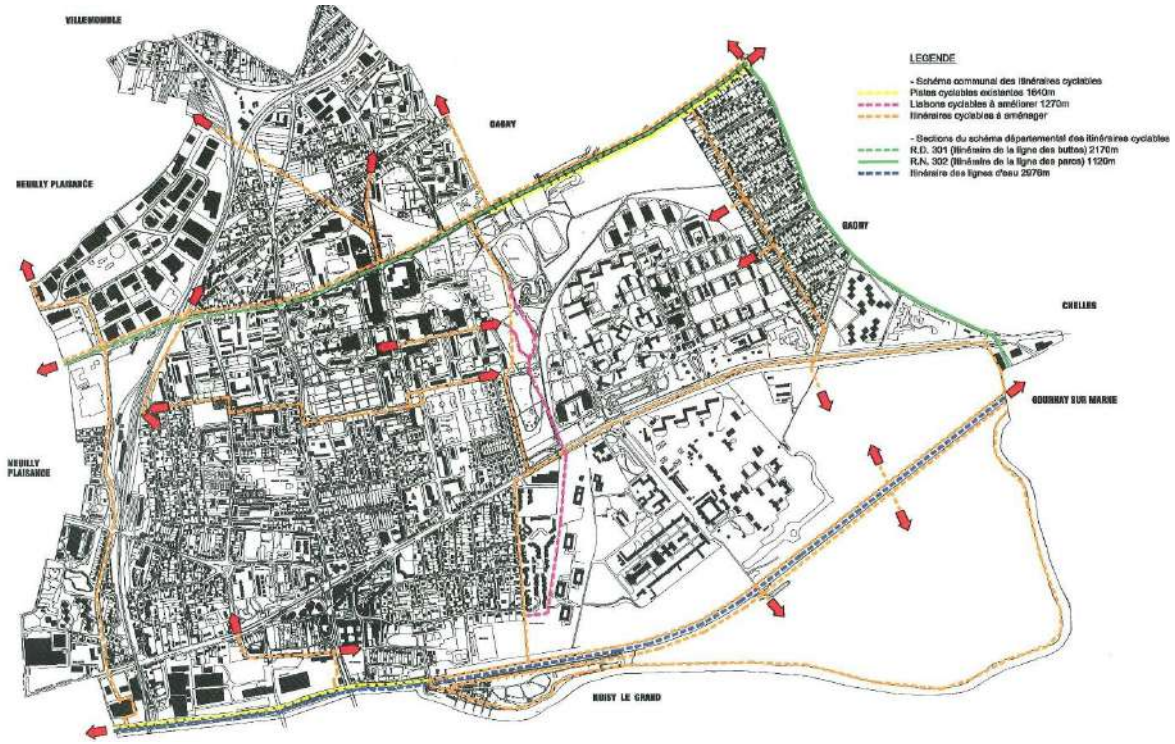
Le Conseil Municipal de Neuilly-sur-Marne a voté le 15 novembre 2001 le principe d'adhésion à la charte régionale des circulations douces. Le document traduit, dans les faits, la politique nocéenne en faveur du déplacement des usagers non motorisés. Cela concerne plus particulièrement les déplacements cyclistes.

Un contrat Réseaux verts entre la Région et la commune a été signé fin 2006.

Le partage et la mixité optimisée des voiries ainsi que leur articulation avec le développement des infrastructures de transports en commun favorisera donc les modes de déplacements non motorisés. Ce programme participe à la mise en cohérence des différents projets et des multiples ambitions de la municipalité.

Ainsi, en reprenant les écrits du document, « le principe du Contrat Réseaux Verts est d'établir, en partenariat avec la Région Ile-de-France d'une part et la commune de Neuilly-sur-Marne d'autre part, un programme pluriannuel d'actions, de travaux contribuant à un meilleur partage de la voirie, d'un rééquilibrage de l'espace public et le développement de modes de déplacements alternatifs (piétons, cyclistes, rollers…). »

En 2008, au terme du contrat, trois projets seront entrés dans la démarche :
- dans le cadre des travaux de la ZAC du centre ville, une piste cyclable bidirectionnelle a été aménagée pour rendre plus accessibles les différents pôles de vie urbaine des bords de Marne,
- des bandes cyclables ont été prévues pour désenclaver les quartiers des Fauvettes Nord et Sud, le long de l'avenue du Dauphiné,
- une piste cyclable bidirectionnelle sur la nouvelle voie de contournement Est des Fauvettes facilitera la liaison de ces quartiers avec les bords de Marne, via le Parc du Croissant Vert.



Plan communal des pistes cyclables
(Source : ville de Neuilly-sur-Marne)

Les actions menées, entre 2006 et 2008, vont donc permettre de desservir les pôles de vie urbains de la commune, d'améliorer l'accessibilité aux transports en commun pour des déplacements multimodaux mais aussi d'optimiser les liens entre quartiers ainsi qu'avec le réseau intercommunal.

Un ensemble de coupures perturbent aujourd'hui la qualité du cadre de vie et surtout les relations entre quartiers et entre les différents pôles d'animation de la commune. Le traitement très routier de ces infrastructures laissent la place prioritaire à la voiture particulière, au dépend de modes doux de déplacements (piéton, vélos). Un travail approfondi sur la qualification des espaces publics de ces axes s'impose. Il est possible d'en faire de réels lieux de couture entre quartier, qui participent également à la qualité de l'image de la ville. Les travaux dans le cadre du comité d'axes sur l'ex-RN 34 pourront par exemple y contribuer.

La commune dispose d'espaces publics de convivialité (places, espaces verts, squares…) mais très concentrés en certains points. Il convient de développer ce type d'espace car ils constituent autant de lieux de rencontre, de pause sur un trajet urbain et donc de découverte de la ville. Ils agissent également comme des éléments repères dans la ville. Ceci constitue un enjeu fort pour accompagner la politique communale en faveur des modes doux de déplacements.

3. D'importants vecteurs de développement à moyen / long terme, qui posent la question d'un nouveau souffle de la ville

3.1. Une attractivité résidentielle à accompagner

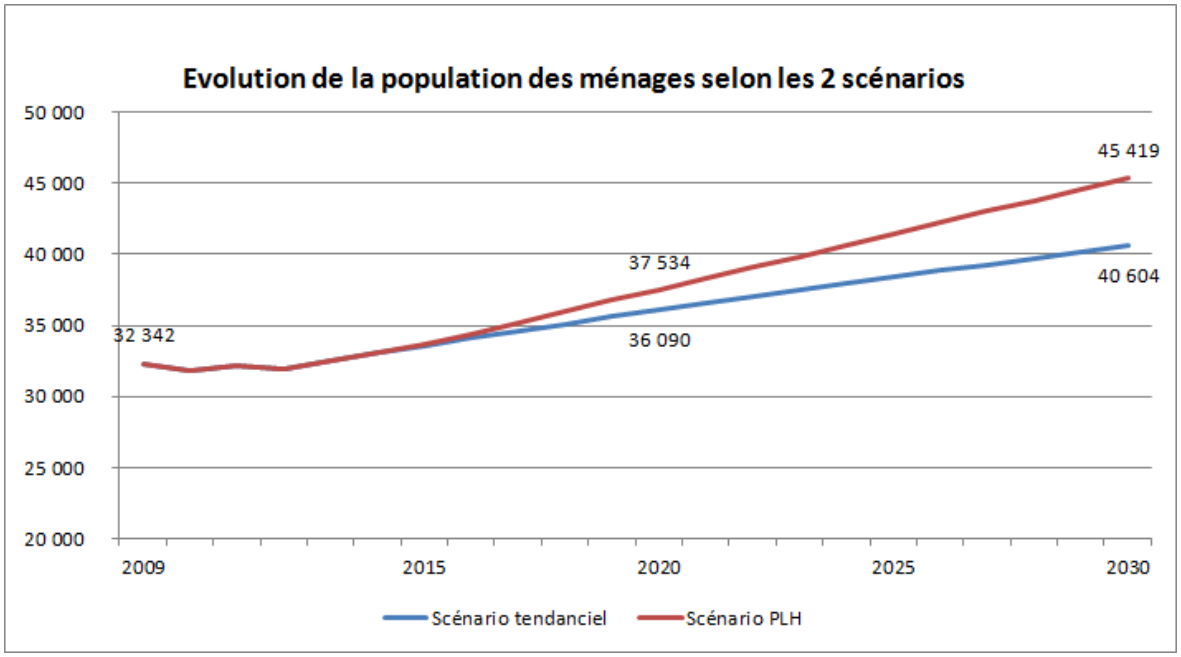
3.1.1. Scenarii d'évolution de la population et du parc de logements :

Neuilly-sur-Marne comptait 33 157 habitants en 2009. Le Schéma Directeur du secteur 1 de Marne la Vallée de 2002 avait fixé un objectif de 35 300 habitants à mener à long terme par la commune. Toutefois l'enjeu de développement du logement à l'échelle régionale, associé aux possibilités de renouvellement urbain du secteur des hôpitaux, conduisent la commune à se fixer un objectif démographique compris entre 42 000 et 45 000 habitants à l'horizon 2020.

Accession	%	Logements annuels
Privé / Accession + locatif	60%	180
Accession sociale	10%	30
PLUS	20%	60
PLAI	5%	15
PLS	5%	15
Ensemble	100%	300

Taille	%	Logements annuels
T2	25%	75
T3	30%	90
T4	30%	90
T5	15%	45
Ensemble	100%	300

Programmation selon le PLH



Scénario tendanciel **Scénario PLH**

Année	2020	
Tranches d'âges	Homme	Femme
0-4	1 642	1 439
5-9	1 678	1 474
10-14	1 235	1 030
15-19	1 118	1 027
20-24	957	1 012
25-29	1 081	1 127
30-34	1 114	1 226
35-39	1 207	1 273
40-44	1 152	1 356
45-49	1 139	1 275
50-54	968	1 149
55-59	1 057	1 093
60-64	737	880
65-69	864	1 025
70-74	648	689
75-79	364	459
80-84	264	363
85-89	185	322
90-94	70	208
95-99	29	88
100+	14	52
Sous Total	17 522	18 568
Total	36 090	

source : projections TSC

Population périscolaire	1 830
Population maternelle	1 879
Population élémentaire	3 061
Population personnes âgées	5 644
Taux de dépendance *(population des moins de 15 ans et des plus de 64 ans / population des 15-64 ans)*	64%

Année	2020	
Tranches d'âges	Homme	Femme
0-4	1 691	1 443
5-9	1 733	1 495
10-14	1 290	1 087
15-19	1 145	1 069
20-24	1 008	1 123
25-29	1 146	1 225
30-34	1 196	1 266
35-39	1 332	1 349
40-44	1 232	1 435
45-49	1 164	1 318
50-54	976	1 171
55-59	1 069	1 126
60-64	758	923
65-69	876	1 045
70-74	658	696
75-79	375	468
80-84	267	362
85-89	191	342
90-94	76	223
95-99	30	88
100+	14	52
Sous Total	18 227	19 307
Total	37 534	

source : projections TSC

Population périscolaire	1 890
Population maternelle	1 872
Population élémentaire	3 165
Population personnes âgées	5 766
Taux de dépendance *(population des moins de 15 ans et des plus de 64 ans / population des 15-64 ans)*	63%

Année	2030	
Tranches d'âges	Homme	Femme
0-4	1 635	1 460
5-9	1 639	1 453
10-14	1 609	1 409
15-19	1 614	1 430
20-24	1 221	1 063
25-29	1 218	1 157
30-34	1 200	1 226
35-39	1 269	1 276
40-44	1 126	1 237
45-49	1 177	1 256
50-54	1 120	1 349
55-59	1 042	1 222
60-64	826	1 038
65-69	914	972
70-74	625	780
75-79	694	909
80-84	483	580
85-89	197	354
90-94	124	182
95-99	95	116
100+	84	223
Sous Total	19 913	20 691
Total	40 604	

source : projections TSC

Population périscolaire	1 847
Population maternelle	1 873
Population élémentaire	3 080
Population personnes âgées	7 333
Taux de dépendance *(population des moins de 15 ans et des plus de 64 ans / population des 15-64 ans)*	69%

Année	2030	
Tranches d'âges	Homme	Femme
0-4	1 940	1 607
5-9	1 874	1 552
10-14	1 772	1 485
15-19	1 755	1 541
20-24	1 361	1 268
25-29	1 365	1 387
30-34	1 401	1 459
35-39	1 538	1 504
40-44	1 390	1 431
45-49	1 398	1 434
50-54	1 242	1 491
55-59	1 096	1 333
60-64	871	1 140
65-69	957	1 064
70-74	665	850
75-79	723	947
80-84	501	591
85-89	214	382
90-94	135	210
95-99	101	128
100+	87	231
Sous Total	22 384	23 034
Total	45 419	

source : projections TSC

	1999	2030
Population	32 342	40 604
taille des ménages	2,50	2,46
nb de logements à produire 2015-2030	3 363	
nb de logements à produire par an	210	

	1999	2030
Population	32 342	45 419
taille des ménages	2,50	2,46
nb de logements à produire 2015-2030	4 800	
nb de logements à produire par an	300	

3.1.2. Aller vers une meilleure adéquation du parc de logements au profil des habitants :

3.1.2.1. La taille des logements :

La taille moyenne des logements de Neuilly-sur-Marne est élevée et ne correspond pas à la structure des ménages du territoire. Le parc de grands logements (4 pièces et plus) est en effet majoritaire, alors que plus de 50% des ménages se compose d'une ou deux personnes.

L'évolution de la structure du parc amorce un rééquilibrage, le nombre de logements d'une pièce représentant 10% du parc en 2009 contre seulement 8% en 1999. Mais la production de grands logements continue de dominer : ils représentent plus de 60% des nouveaux logements construits entre 1999 et 2009.

Nbre de pièces des logements				
	1999		2009	
Pièces	Nbre	%	Nbre	%
1 pièce	1 001	8%	1 256	10%
2 pièces	1 913	16%	2 062	16%
3 pièces	3 435	29%	3 427	26%
4 pièces et +	5 604	47%	6 211	48%
Total	*11 953*	*100%*	*12 955*	*100%*

source : Insee

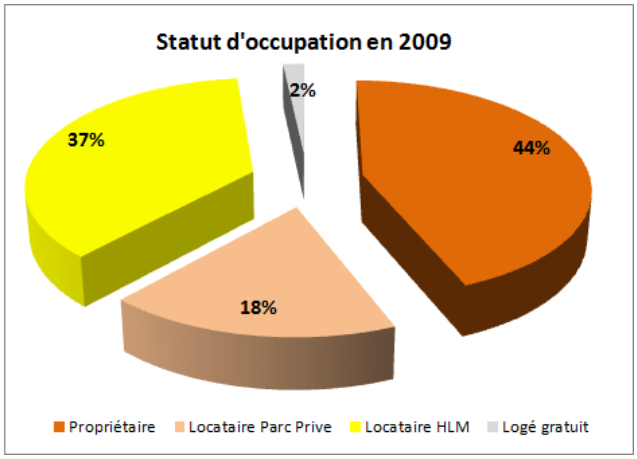
La diversification du parc de logements s'inscrit en réponse aux évolutions socio-démographiques ; or celles-ci sont complexes. La diminution du nombre de personnes par ménage ne signifie pas automatiquement que la demande s'oriente vers de plus petits logements, soit que les ménages de plus de 60 ans entendent conserver de grands logements, même après le départ de leurs enfants, soit que ce desserrement soit lié à l'augmentation du nombre de familles monoparentales qui ont besoin de chambres supplémentaires pour les enfants,…

Par ailleurs, la diminution du nombre de personnes par ménage est partiellement liée à l'offre de logements disponibles. Dans un contexte de production importante de logements au cours des prochaines années, la commune peut ainsi être amenée à accompagner cette évolution, en proposant un parc de logements plus ou moins grands, visant à accueillir différentes catégories de population (personnes seules -jeunes, personnes âgées,…-, couples avec enfants, couples sans enfants,…).

Le vieillissement de la population nocéenne, à l'image de la population française, suggère toutefois de prévoir, dans le cadre des programmes de construction, de l'habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

3.1.2.2. Les statuts d'occupation :

Les évolutions récentes de la répartition du parc par statut d'occupation du parc de logement font apparaître une augmentation des propriétaires occupants et des locataires du parc privé, au détriment des locataires du parc HLM.



Le tableau ci-après décline les objectifs de construction de logements par statut d'occupation, en fonction des hypothèses d'objectifs de population et de taille de ménages, de telle sorte que le maintien du parc de logements sociaux soit garanti, et que l'érosion de la propriété puisse être contrebalancée :

Scénario tendanciel :

210 logements par an dont 8 en individuel et 202 en collectifs

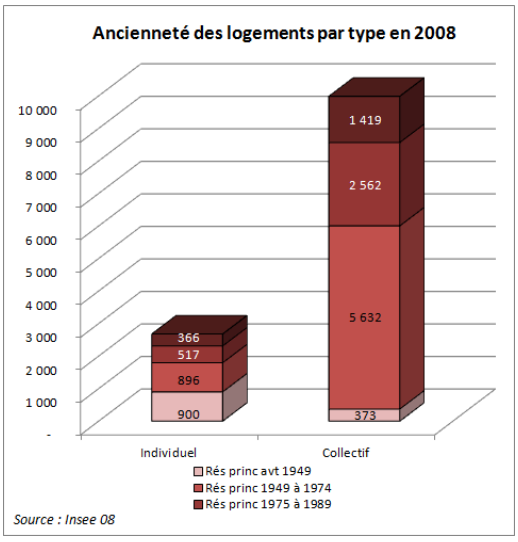
Scénario PLH :

Accession	%	Logements annuels
Privé / Accession + locatif	60%	180
Accession sociale	10%	30
PLUS	20%	60
PLAI	5%	15
PLS	5%	15
Ensemble	100%	300

Taille	%	Logements annuels
T2	25%	75
T3	30%	90
T4	30%	90
T5	15%	45
Ensemble	100%	300

3.1.3. Garantir la pérennité du parc existant

Le parc de logements de Neuilly-sur-Marne est relativement jeune. La part du bâti antérieur à 1948 est proche de 10%, et le taux de logements disposant de tous les éléments de confort atteint 96% (contre 92,2% en Seine Saint Denis). Néanmoins, certains secteurs de la commune (Pasteur, Mairie), dans les immeubles collectifs ou le parc pavillonnaire, pourraient mériter une investigation complémentaire pour améliorer l'état de certains bâtiments, valoriser des éléments patrimoniaux et lutter contre un parc potentiellement indigne.



Ancienneté des logements par type en 2008*			
Date constr \ type	Individuel	Collectif	*Ensemble*
Rés princ avt 1949	34%	4%	10%
Rés princ 1949 à 1974	33%	56%	52%
Rés princ 1975 à 1989	19%	26%	24%
Rés princ après 1989	14%	14%	14%
Ensemble	100%	100%	100%

Source : Insee 08

** informations inexistantes dans le recensement 2009*

Par ailleurs, une partie importante du parc a été construite entre 1962 et 1975. Celui-ci, et plus largement l'ensemble du parc de plus de 30 ans, mérite une attention particulière afin de prévoir les réhabilitations nécessaires et ainsi d'éviter une dégradation. Ce diagnostic ne se limite pas au parc social, celui des Fauvettes ayant d'ailleurs fait l'objet de plusieurs réhabilitations et d'un projet de démolition-reconstruction en cours, mais aussi les copropriétés présentes sur le territoire.

Il est également à noter une grande différence entre le parc individuel beaucoup plus ancien et le parc des logements collectifs dont 56% date de la période 1949-1974.

3.1.4. L'habitat spécifique :

~~Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par le Préfet et le Président du Conseil général de Seine-Saint-Denis le 28 juin 2012 et publié le 29 juin 2012. La commune de Neuilly-sur-Marne doit ainsi réaliser 14 emplacements sur son territoire, à raison de 75 m² par emplacement augmentés des circulations et espaces collectifs.~~

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé par le préfet de Seine-Saint-Denis le 16 février 2016 et publié le 17 février 2016. Ce schéma prévoit la création d'une aire d'accueil des gens du voyage de 25 places sur le territoire de Noisy-le-Grand pour répondre aux besoins des communes de Gournay-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne et Noisy-le-Grand.

La commune dispose aujourd'hui d'environ 260 places dans le foyer de travailleurs migrants Bossuet (ADOMA). Après réhabilitation il n'en comptera plus que 150. Un projet hors des Fauvettes doit compléter les 150 places en permettant l'ouverture de 100 places supplémentaires. Toutefois le permis de construire obtenu il y a deux ans est devenu caduc.

Aujourd'hui, la population étudiante de la commune se concentre dans le secteur des Hôpitaux où elle est logée en internat. Le développement potentiel des formations supérieures constitue un enjeu pour la commune. Il s'agit en effet de développer l'offre à destination des étudiants, soit via la création de logements spécifiques (à l'image de la résidence Donzelot géré par la SEMINOC), soit en veillant à intégrer des petits logements dans les programmes neufs afin d'attirer des populations plus jeunes.

Actuellement, le nombre de places en maisons de retraite est évalué à 253 places, réparties au sein de quatre structures. On observe une volonté d'accompagner les personnes âgées de la commune en développant les services de maintien à domicile grâce à des auxiliaires de vie, l'appui d'associations (Anti-stress et Aramade), le développement du portage de repas à domicile sur avis médical, ainsi qu'à des soins infirmiers à domicile. Le logement-foyer est également une proposition faite en offrant à la fois des logements indépendants, une cantine et une aide soignante. Compte tenu du vieillissement de la population, un accroissement important du nombre de places est à envisager.

De la même manière que l'habitat étudiant ne doit pas nécessairement faire l'objet d'une offre de logements séparée du parc classique, le vieillissement croissant de la population suggère de produire des logements adaptables à cette tendance dans le parc classique.

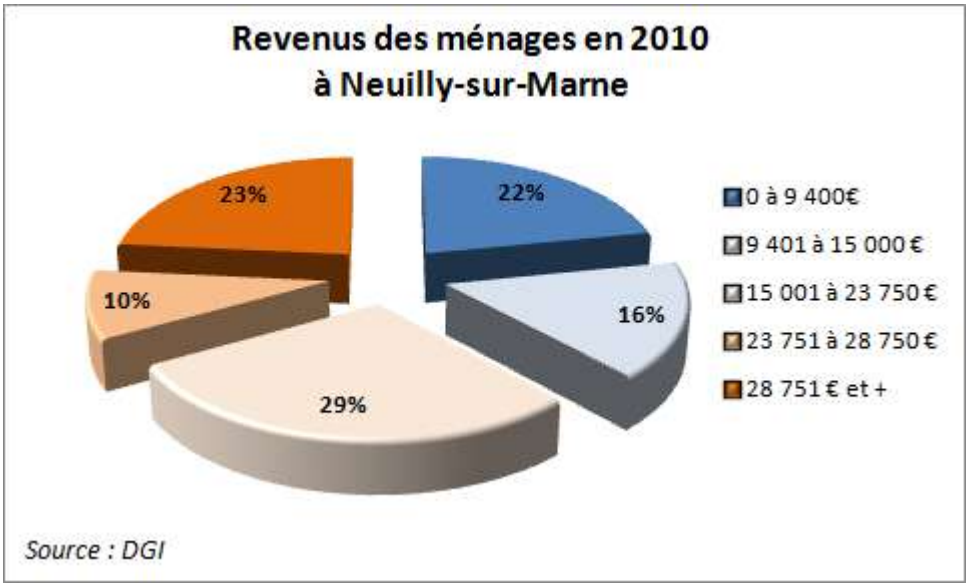
3.1.5. Favoriser un parcours résidentiel...

L'accroissement des prix des transactions, le succès des programmes neufs, l'attrait d'une population plus aisée et plus âgée, ainsi que le fait que les acquéreurs nocéens proviennent de plus en plus de l'extérieur de la commune confirme l'attractivité résidentielle de Neuilly-sur-Marne. Entre 1999 et 2009, 60% des logements collectifs neufs construits et 27% des logements individuels ont été occupés par des ménages venant de l'extérieur de la commune.

La commune est toutefois attachée à garantir une mixité sociale effective, et ce dans tous les quartiers, et à permettre aux Nocéens d'effectuer leur parcours résidentiel au sein de la commune.

Entre 2004 et 2010 le revenu des ménages a augmenté de 39.6% en Seine Saint Denis (DGI), alors que le prix des appartements a augmenté de près de 45% sur la même période.

A Neuilly-sur-Marne, un tiers des ménages disposent de revenus supérieurs à 23 750 € par an en 2010 (DGI), 22% disposent de moins de 9 400€ et 16% de 9 401 à 15 000€. La production de logements doit prendre en compte l'accessibilité économique des différents produits proposés.



La spécialisation des quartiers est un autre enjeu central, d'ailleurs lié au premier. Les dynamiques à l'œuvre montrent que certains quartiers tendent à accueillir les catégories socio-professionnelles les plus aisées alors que d'autres concentrent les ménages aux ressources modestes. Ainsi, la construction de logements devra-t-elle s'assigner un objectif de mixité à l'échelle des quartiers voire des opérations de logements.

Permettre l'accomplissement de parcours résidentiels au sein de la commune signifie une plus grande fluidité de passage entre les différents parcs. Les évolutions socio-démographiques en cours engendrent des besoins en logements variés et fluctuants selon l'étape de vie du ménage.

En vue de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels, une attention particulière devra être portée à la production de logements destinés à l'accession à la propriété, notamment pour les primo-accédants. On peut émettre l'hypothèse que certains occupants du parc social souhaiteraient accéder à la propriété. Offrir des possibilités d'accession, dans le parc ancien notamment, ainsi que dans le parc social, pourrait permettre d'encourager le parcours résidentiel de certains Nocéens et de renouveler la population du parc social, notamment en permettant l'accès à de nouveaux ménages en attente de logements (cf : revenus des locataires du parc privé similaire à celui des occupants du parc social mais loyers très différents).

3.1.6. …en lien avec le bon niveau d'équipements de la commune

3.1.6.1. Les équipements scolaires :

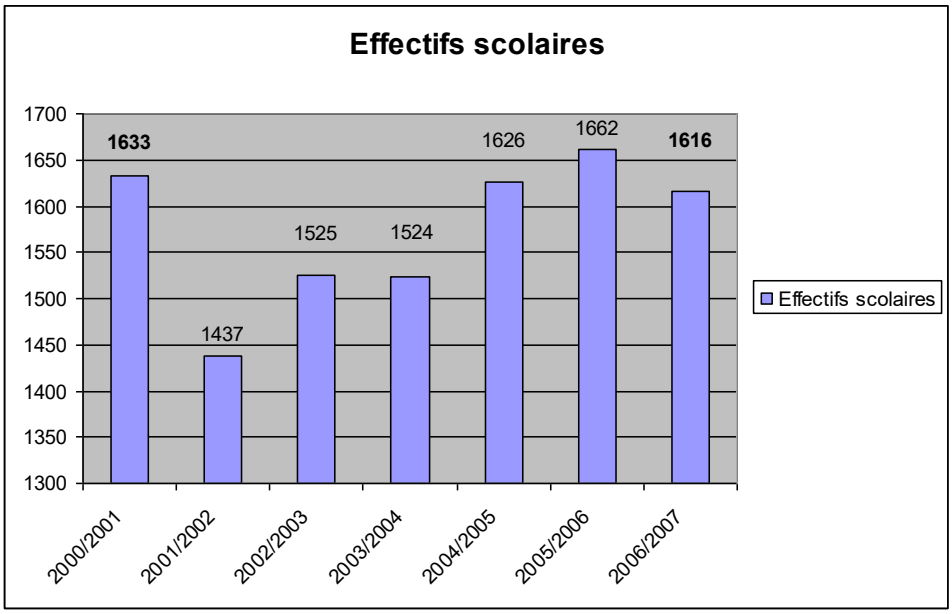
Les équipements scolaires de premier degré (crèches, écoles maternelles et primaires) sont adaptés aux besoins actuels de la population. L'accueil en crèche s'établit autour de 260 places de crèche, réparties au sein de deux crèches collectives et deux crèches familiales, et deux haltes-jeux de dix et douze places. Toutefois, cette offre semble insuffisante au regard des besoins de la population, la liste d'attente avoisinant les 300 enfants. Ces équipements sont aujourd'hui absents des quartiers Onze Novembre, Mairie, Epi d'Or et Avenir.

A court terme, la Maison de la Petite Enfance s'installera dans le quartier des Fauvettes Nord, réunissant une PMI, un Relais d'assistantes maternelles et les crèches Henri Dunant et Lutins.

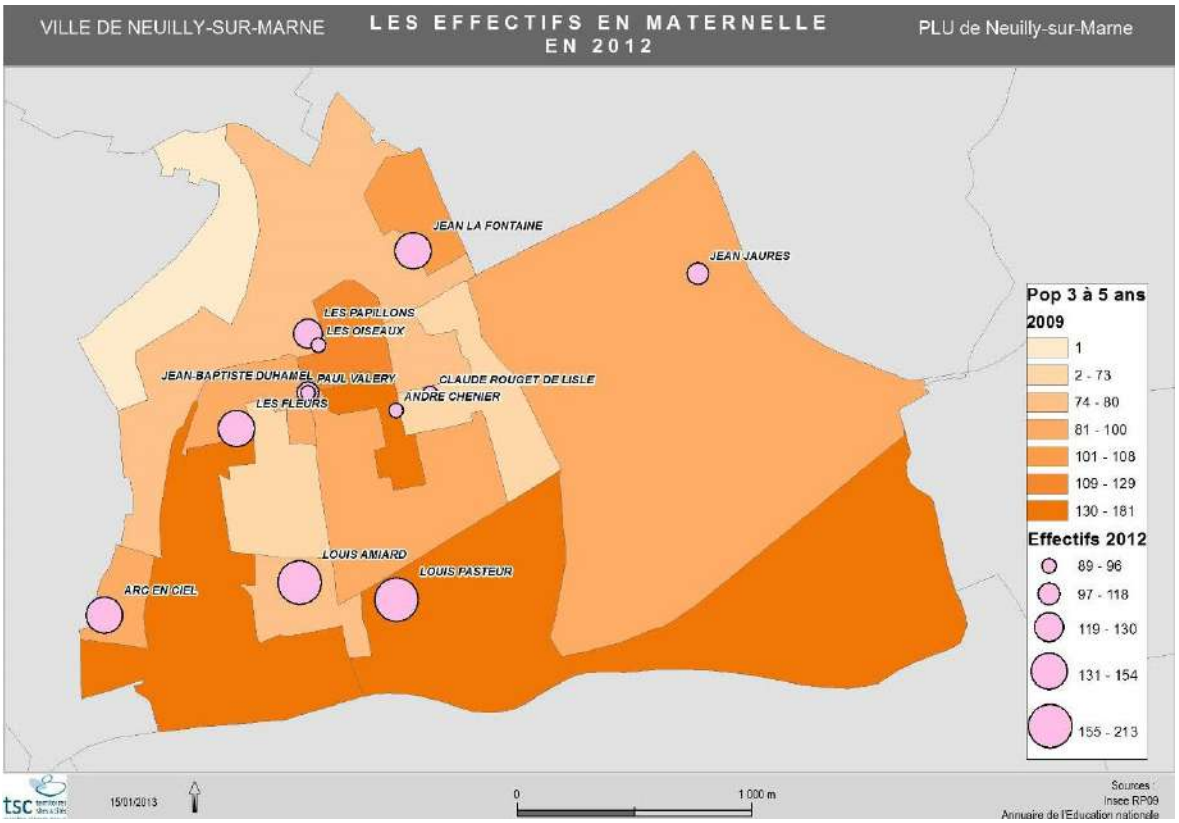
A terme, compte tenu des ambitions démographiques et de l'objectif de modérer le desserrement des ménages, le nombre de places en crèche, nécessaire pourrait atteindre les 800 places. Il est donc indispensable d'anticiper ces évolutions, ce que la commune a commencé à faire en projetant

la restructuration de l'école Jean Jaurès du quartier de l'Avenir, dans le cadre de l'aménagement des hôpitaux.

Les écoles maternelles comptaient, en 2004, 74 classes dont 66 sont utilisées, réparties en douze écoles publiques, dont cinq en ZEP, et proposent des services complémentaires de type garderies et cantines. En 2006, 1 662 enfants y étaient accueillis, soit 27 enfants de plus qu'en 2004 (équivalent d'une classe supplémentaire).



Effectifs scolaires des écoles maternelles

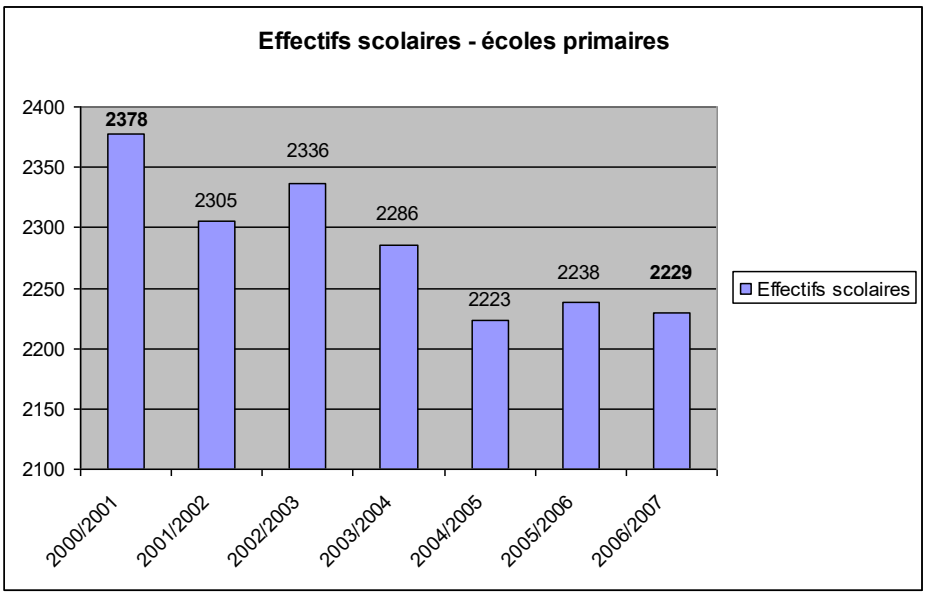


Au cours de la période 2000 / 2007, les écoles maternelles ont enregistré une légère érosion de leurs effectifs (-1,04%) mais cette évolution est contrastée selon les quartiers nocéens. A noter que l'on observe une forte croissance des effectifs (près de + 25%), durant cette période, dans les écoles

des quartiers Mairie et Primevères, ainsi que dans celles des quartiers du Onze Novembre et de Pasteur, mais dans une moindre mesure (entre 2 et 10%). A l'inverse, les écoles des quartiers de l'Avenir et des Fauvettes Nord connaissent une érosion des effectifs (- 25%).

En 2012 selon l'annuaire de l'Education Nationale les effectifs des maternelles seraient de 1 564 enfants, répartis entre 12 écoles.

Enfin, les dix écoles primaires publiques, dont quatre en ZEP, regroupent 141 classes dont une partie n'est pas utilisée actuellement. En 2006, 2 257 enfants y étaient accueillis, soit 64 enfants de moins qu'en 2004 (équivalent de près de trois classes de moins).



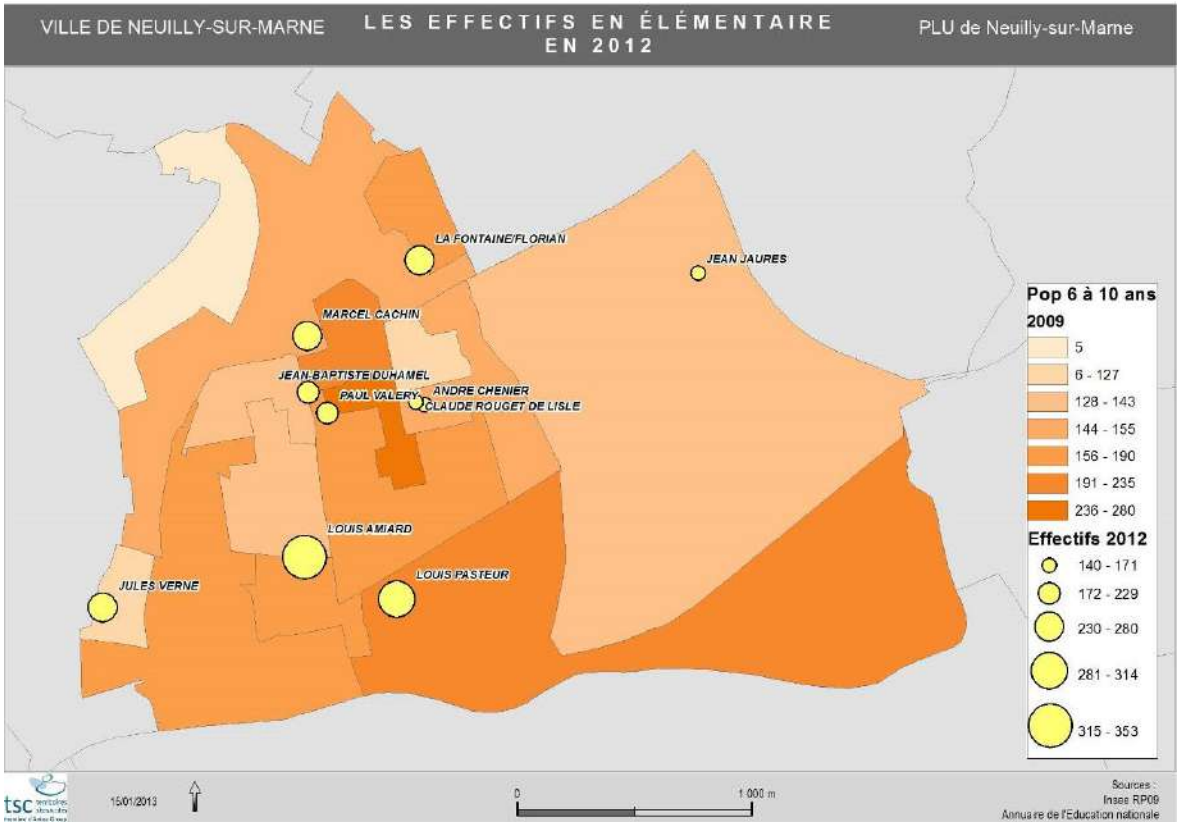
Effectifs scolaires des écoles primaires

Sur la période 2000-2007, la tendance a été à la baisse de 6,27% des effectifs des écoles élémentaires, cela se fait de manière contrastée dans les différents quartiers de la commune. On observe une très légère érosion des effectifs dans le quartier des Fauvettes Sud avec d'importants contrastes suivant les écoles. Si l'école Chénier enregistre une augmentation de plus de 20% du nombre de ses élèves, l'augmentation est plus modérée (entre 5 et 10%) dans le quartier des Primevères et l'école Paul Valéry des Fauvettes Sud. A l'inverse, on note une forte baisse (- 25%) pour l'école Rouget de l'Isle des Fauvettes Sud et une baisse globale dans les autres établissements primaires.

Depuis on peut constater une reprise des effectifs, en 2012 les effectifs des écoles élémentaires étaient de 2 382 élèves répartis dans les 10 écoles de la commune.

Les équipements scolaires maternelles et élémentaires sont sous-utilisés et certaines salles pourraient absorber une partie des enfants supplémentaires, mais sont actuellement utilisées pour d'autres usages.

Au cours de la période récente (2000-2004) les effectifs ont donc globalement diminué, à l'exception des écoles situées dans le quartier de la Mairie, des Primevères ou de certains établissements des Fauvettes. Les rééquilibrages en cours en terme de population (stabilisation d'une population plus âgée 40-59 ans) et de localisation de l'habitat (recomposition partielle des Fauvettes dans le cadre de l'ANRU, croissance du nombre de logements dans les quartiers Onze Novembre ou Pasteur, projet des Hôpitaux) soulignent l'importance d'anticiper doublement l'enjeu lié aux équipements scolaires de premier degré :



- la baisse des classes d'âge 0-10 ans peut entraîner une importante baisse des effectifs et la fermeture de classes, qui elle-même peut entraîner la perte d'attractivité résidentielle pour des jeunes ménages. Aussi, les structures destinées à la petite enfance doivent-elles être renforcées pour permettre l'accueil de cette population et répondre aux besoins des jeunes ménages.

- la modification de la structure par âge de la population au sein de la ville pourrait amener à modifier l'implantation de certains équipements scolaires pour en faciliter l'usage.

Il est alors possible de faire des hypothèses de besoins sur la base d'une évolution des effectifs scolaires similaire à celle de la population… Ainsi :

MATERNELLE							
	Pop. totale	Evol.	Nbr. de classes existantes	Nbr. de classes dispo. pr l'enseignement	Effectif	Nbr. de classes nécessaires	Nbr. de classes à créer
2009	32 342		80	74	1 509	67	0
2020	37 534	16,05%	80	74	1 945	85	11
2030	45 419	21,01%	80	74	1 938	84	10

ELEMENTAIRE							
	Pop des ménages	Evol.	Nbr. de classes existantes	Nbr. de classes dispo. pr l'enseignement	Effectif	Nbr. de classes nécessaires	Nbr. de classes à créer
2009	32 342		134	118	2 505	99	0
2020	37 534	16,05%	134	118	3 224	129	0
2030	45 419	21,01%	134	118	3 243	130	0

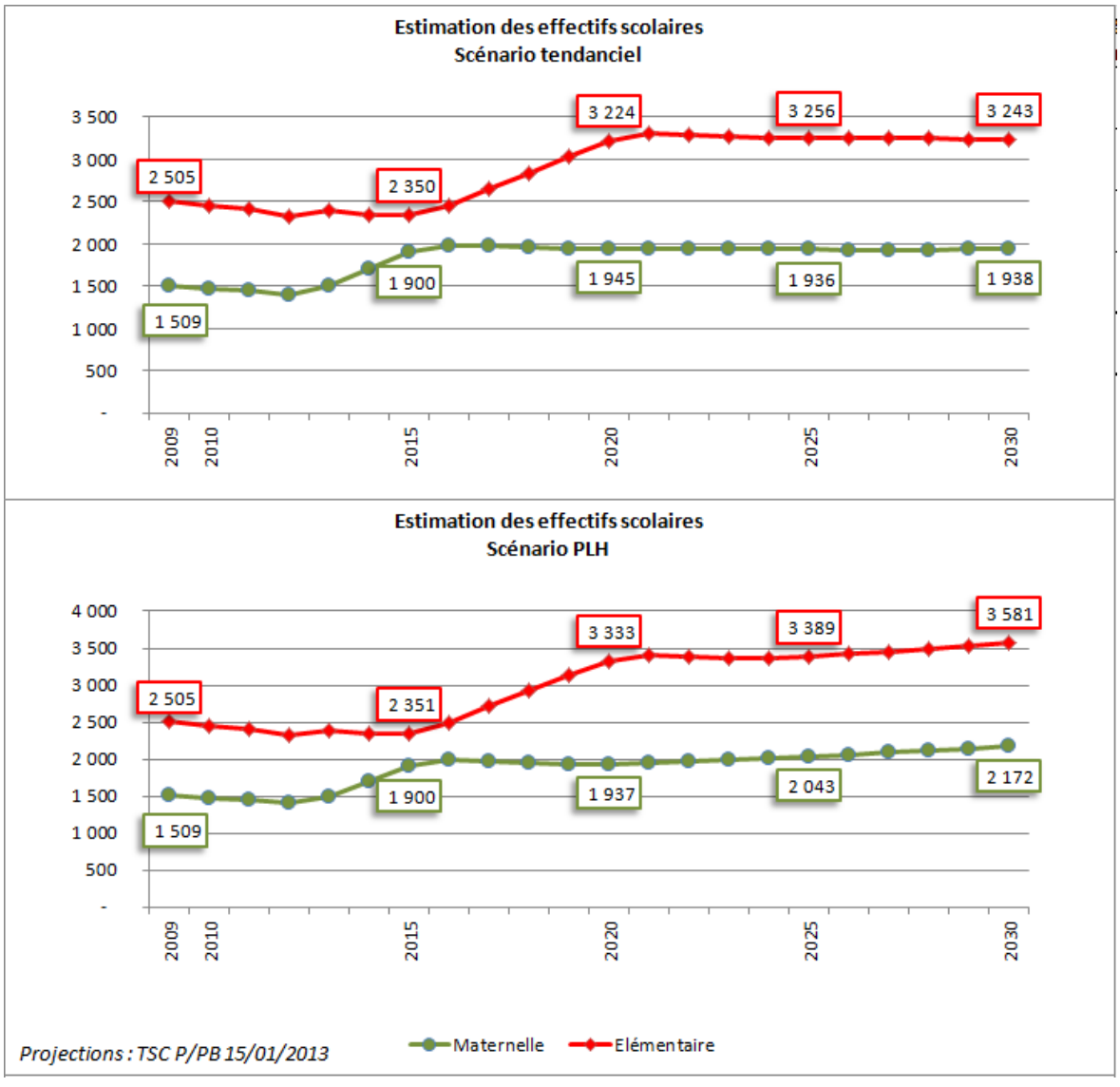
Scénario tendanciel

MATERNELLE							
	Pop. totale	Evol.	Nbr. de classes existantes	Nbr. de classes dispo. pr l'enseignement	Effectif	Nbr. de classes nécessaires	Nbr. de classes à créer
2009	32 342		80	74	1 509	67	0
2020	37 534	16,05%	80	74	1 937	84	10
2030	45 419	21,01%	80	74	2 172	94	20

ELEMENTAIRE							
	Pop des ménages	Evol.	Nbr. de classes existantes	Nbr. de classes dispo. pr l'enseignement	Effectif	Nbr. de classes nécessaires	Nbr. de classes à créer
2009	32 342		134	118	2 505	99	0
2020	37 534	16,05%	134	118	3 333	133	0
2030	45 419	21,01%	134	118	3 581	143	9

Scénario PLH

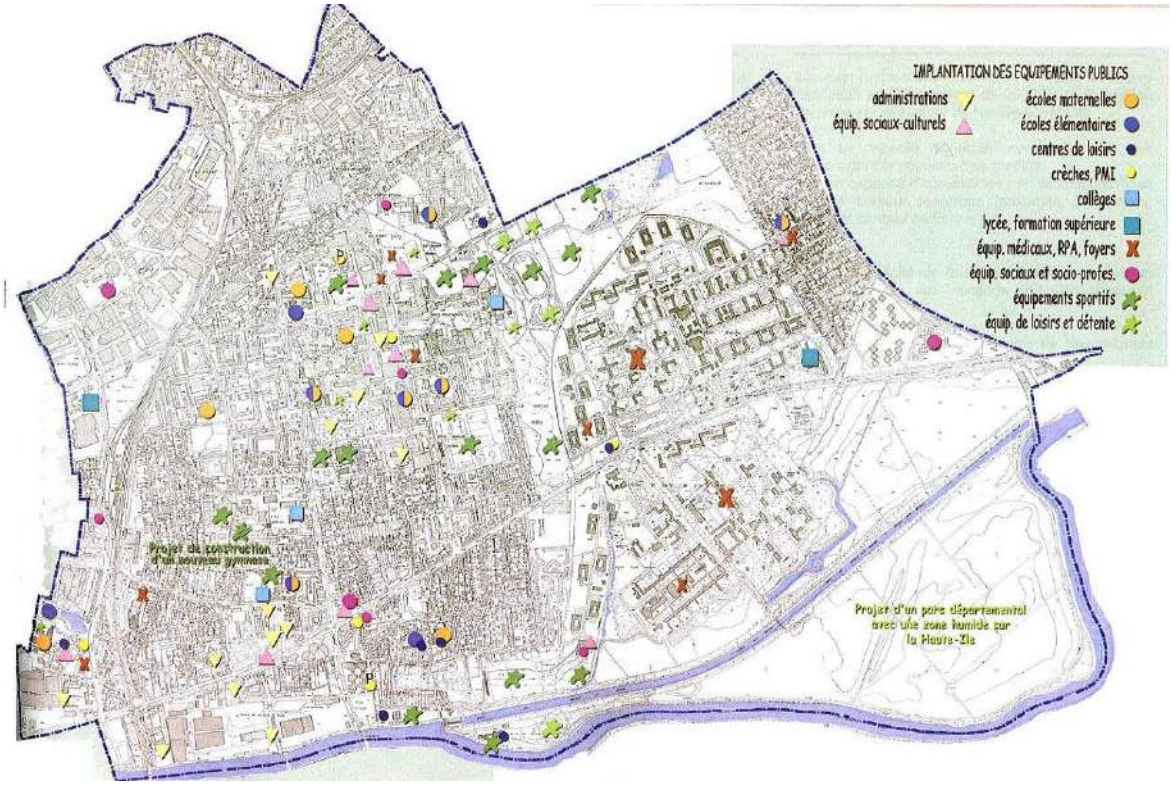
Dans les 2 scénarios il parait impératif de créer des classes au niveau des maternelles, mais seul dans le cadre du scénario PLH un besoin se fera également sentir pour les élémentaires dès 2030.



La commune est dotée d'équipements scolaires de second degré : trois collèges et un lycée professionnel. Les collèges, dont deux sont classés en ZEP, accueillent 1 770 élèves, soit une perte de 53 élèves depuis 2004. Ces établissements souffrent depuis quelques années d'un phénomène d'éviction de la part des certains ménages et connaissent une baisse de leur fréquentation. En termes d'attractivité résidentielle l'impact apparaît faible, les élèves intégrant les établissements des communes voisines.

Le lycée d'enseignement professionnel, situé à l'extrême Ouest de la commune, est spécialisé dans les métiers de l'automobile (recrutement hors commune) et accueille deux sections générales. L'absence de lycée polyvalent au sein de la commune ne semble pas constituer un frein à l'installation de ménages, compte tenu de la bonne accessibilité des lycées des communes proches (Villemonble, Noisy-le-Grand, Gagny). Toutefois, le nombre de jeunes en âge d'aller au lycée est conséquent, 900 jeunes de 15 à 19 ans, et la construction d'un tel établissement, envisagé sur le secteur des Hôpitaux, constituerait un plus pour l'attractivité de Neuilly-sur-Marne.

Les structures d'enseignement supérieur sont bien représentées à Neuilly-sur-Marne, accueillant environ 2 000 étudiants. Celles-ci sont spécialisées dans le domaine de la Santé (deux Instituts de Formation aux Soins Infirmiers -IFSI) et du Social (un Institut Régional du Travail Social –IRTS). Ces trois structures sont dotées d'un internat (215 logements), de structures de restauration, d'équipements sportifs et pédagogiques,… Actuellement, ces trois entités de formation fonctionnent donc sans lien avec la commune. Le développement de formations complémentaires dont l'implantation est envisagée dans le secteur des Hôpitaux constitue un potentiel d'attractivité résidentielle pour une population jeune. Développer une offre de logements spécifiques ou intégrés au parc de logement classique peut constituer un objectif pour la commune afin d'attirer et de fixer une catégorie de population plus jeune.



Carte des équipements
Source : premier diagnostic du PLU

3.1.6.2. Les équipements sportifs et culturels :

Le niveau d'équipement de la ville en structures sportives constitue indéniablement un fort atout pour l'attractivité de la commune en raison de leur nombre et de leur spécificité. Neuilly-sur-Marne est

dotée de trois complexes de stades (Parc du Croissant Vert, Guy Boniface et Georges Foulon), trois gymnases (dont un en construction dans le quartier du 11novembre), une patinoire, une piscine (en fin de réhabilitation), un centre équestre, plusieurs terrains de tennis, une base nautique, un terrain de cross, une piste de rollers, tir à l'arc, une parcours de santé,… Ces équipements sont concentrés dans le secteur des Fauvettes, autour du Parc du Croissant Vert, et sur les bords de Marne, et ne bénéficient pas d'une qualité de desserte suffisante.

Par ailleurs, la commune dispose de nombreux équipements de loisirs et de promenade, parcs (le plus grand étant celui du Croissant Vert, de près de 33ha qui comprend également des équipements de loisirs –minigolf notamment), la Coulée Verte, les berges du Canal et de la Marne, les terrains de boules, un port de plaisance (qu'elle souhaite réaménager)… Le développement des activités nautiques est envisagé (volonté de créer un port de plaisance au Sud de Ville Evrard) ce qui renforcera le rayonnement communal.

On recense 35 disciplines sportives distinctes sur le territoire nocéen. A noter que le nombre d'adhérents augmente mais pas de manière proportionnelle à l'augmentation du tissu associatif de Neuilly-sur-Marne. Malgré un tissu d'équipements très développé, la commune est arrivée au maximum de ses possibilités de réponse à la demande en matière d'équipements sportifs (elle se voit obligée de refuser la création de certaines associations). Or, des besoins supplémentaires en activités sportives se feront ressentir avec l'arrivée d'une population nouvelle occasionnée par l'aménagement de l'Est nocéen…

L'ensemble des activités sportives offertes sur le territoire de Neuilly-sur-Marne est également accessible aux habitants des communes voisines. Cependant lorsque les activités sont saturées, la priorité est donnée aux nocéens. La gymnastique et l'utilisation des terrains de sport en sont des exemples parlants.

Sur le plan du fonctionnement spatial, ces nombreux équipements ne bénéficient pas d'une lisibilité et surtout d'une desserte en transport en commun satisfaisante.

Les équipements culturels, déjà relativement nombreux, sont en cours de valorisation et de diversification. En effet, les infrastructures culturelles sont, elles aussi, multiples et variées : bibliothèque municipale, conservatoire de danse, de musique, centre culturel Salvador Allende, centres de loisirs…

On compte sur la commune plusieurs pôles ayant chacun leurs propres spécificités :
- le centre culturel est localisé aux Fauvettes, il comprend notamment la maison des associations et recense près de 500 adhérents,
- son annexe « Léo Lagrange » (créée en 1996) est située dans le quartier des Primevères et compte près de 300 adhérents,
- le conservatoire de danse qui possède plusieurs salles sur la commune (24 Arpents, gymnase Deglane…) et regroupe 310 élèves,
- le conservatoire de musique, qui va faire l'objet d'une restructuration interne, compte actuellement 414 élèves et devrait pouvoir en accueillir entre 500 et 550,

S'ajoutent notamment la bibliothèque et le centre social Louise Michel avec sa ludothèque.

Le centre culturel et l'annexe Léo Lagrange accueillent les associations nocéennes : ateliers manuels, cours de langues… Même si Léo Lagrange compte moins d'associations, ces dernières investissent les locaux plus fréquemment (notamment les centres de loisirs le mercredi et pendant les vacances scolaires).

A noter que le complexe Pagnol est une salle polyvalente (salle de spectacle) très active et très demandée pour les manifestations nocéennes.

Neuilly-sur-Marne est dynamique en terme de manifestations culturelles. 70% de ces manifestations sont organisées par le centre culturel. Des concerts sont proposés par le conservatoire de musique et il existe une programmation interne au conservatoire de danse.

La culture fait l'objet de partenariats afin d'optimiser leur organisation, attractivité, influence, impact… Des partenariats sont ainsi organisés avec Noisy-le-Grand et plus occasionnellement avec Gagny et d'autres communes limitrophes, surtout pour la danse. Des stages sont également organisés, notamment avec le complexe Michel Simon de Noisy-le-Grand.

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des Fauvettes, la commune développe plusieurs projets à vocation culturelle et de formation. Une cyber-base a été inaugurée en juin dernier, et sont prévus :
- l'extension du centre culturel Salavdor Allende par la création d'une nouvelle salle d'exposition,
- la création d'une maison des langues, essentiellement européennes,
- la réalisation d'une bibliothèque-médiathèque en remplacement de la bibliothèque actuelle qui va être démolie.

Des projets sont étudiés, tels que la création d'un cinéma, la réalisation d'une salle de spectacles de 200 à 300 places…

Le développement des équipements culturels est fondamental dans le cadre du projet de l'Est nocéen pour répondre à une demande forcément accrue avec l'arrivée de nouvelles populations.

3.2. Des potentiels de développement économique à étudier

3.2.1. Les enjeux économiques

L'analyse des différents déterminants de l'évolution locale permet d'identifier les atouts, forces et faiblesses et risques liés à l'évolution de Neuilly-sur-Marne.

Forces : - diagnostic et ampleur des espaces à reconvertir, - importance de l'emploi public, - équipements sportifs, - proximité de la capitale, - qualité de vie.	**Opportunités :** - fixer un projet d'envergure, - développer un projet d'aménagement multifonctionnel, - renforcer l'image économique et industrielle, - implanter des entreprises, - Bénéficier du projet de transport du Grand Paris - renforcer l'accessibilité,
Faiblesses : - petite superficie de la ville, --faiblesse de l'emploi privé sur la commune, - accessibilité routière, - accessibilité aux transports en commun, - capacité d'investissement économique limitée d'une structure communale.	**Menaces :** - vieillissement de la population, - paupérisation de la population, - affaiblissement financier communal.

La taille de la commune (686 hectares) est relativement petite mais comprend un tiers de son territoire à restructurer suite au recul de l'activité des hôpitaux. Il s'agit de « friches tertiaires » agréables dans un milieu boisé en bord de Marne à proximité de la capitale.

Cet enjeu est d'autant plus important que l'on note un affaiblissement du nombre d'emplois sur la commune. Cela est dû principalement au recul de l'activité des hôpitaux d'une part et à l'absence d'offre immobilière nouvelle pour les entreprises.

On identifie actuellement des difficultés d'accessibilité de Neuilly-sur-Marne en raison de rabattements insuffisants ou difficiles vers les axes autoroutiers ou les gares RER A et RER E de Neuilly-Plaisance et Gagny (liaisons Nord-Sud insuffisantes dans cette partie du territoire). C'est une relative faiblesse pour le montage d'un projet conséquent, notamment dans le quartier des hôpitaux. Tout projet nouveau d'envergure nécessitera la réalisation de moyens et services de transports cadencés en site propre, qui fonctionnent à un rythme comparable au RER. Cette problématique devrait fortement s'atténuer avec le développement du réseau de transport du Grand Paris et l'implantation de deux gares de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11 sur les secteurs des Fauvettes et des Hôpitaux.

La ville ne manque pas d'atouts en termes d'équipements sportifs et culturels. La proximité des bords de Marne et des espaces verts est particulièrement attrayante en terme d'image et de qualité de vie. Le projet touristique des boucles de la Marne est de nature à renforcer l'attractivité générale de Neuilly-sur-Marne.

L'accessibilité moyenne a contribué à la faiblesse du tissu d'entreprises, de services aux entreprises ou opérationnels. Certaines PME intéressantes dans les secteurs de l'image, des technologies et de laboratoires se sont pourtant fixées sur la Zone Industrielle des Chanoux.

L'implantation d'entreprises est facilitée par un taux raisonnable de taxe professionnelle par rapport aux autres communes de la périphérie parisienne (cf. 2.4). Elle est cependant limitée par l'absence de foncier et d'immobilier à vocation économique disponible.

La commune compte aussi un secteur artisanal développé qui peut constituer une base de développement d'activités spécialisées. Les emplois dans la construction sont importants et diversifiés.

L'activité commerciale est marquée par la présence de la grande distribution et des enseignes spécialisées de qualité. Leur rayonnement est local en raison d'une accessibilité moins bonne que d'autres centres commerciaux de la région parisienne.

Ces grandes enseignes dynamisent l'axe structurant de la ville que constitue la RN34, tout en limitant les capacités de développement d'un commerce indépendant de spécialité.

3.3.2. Les objectifs territoriaux

3.3.2.1. Les objectifs économiques locaux

L'objectif est d'atteindre une population de l'ordre de 42 000 à 45 000 habitants et de disposer d'un document d'urbanisme opposable pour permettre ces nouveaux développements.

La ville est confrontée à la perte de 3 500 emplois sur les 5 000 que comptaient les hôpitaux dans les années 60. Les personnels sont attachés à vivre à Neuilly-sur-Marne qui compte une population d'employés et de professions intermédiaires et de classes moyennes.

Le développement de l'offre en bureau "en blanc" comme à Noisy-le-Grand n'est pas envisageable. Pour la ville, il est préférable d'attirer des entreprises de production ayant une certaine technologie. La ville souhaite également conserver le tissu existant d'entreprises et réussir à fixer de nouvelles implantations durables. Elle a été dotée d'une Zone Franche Urbaine (dispositif fixé par la loi modifiée n°96-987 du 14/11/1996 dans le cadre du Pacte de Relance pour la Ville). Le secteur des énergies nouvelles est aussi considéré comme intéressant et a fait l'objet de premières réflexions.

3.3.2.1. Les objectifs régionaux

Le contrat de projet Etat-région

Le contrat de projet Etat-Région Ile-de-France 2007-2013 se finalise. Il s'appuie sur huit grands projets :
- la valorisation des Ressources Humaines constitue le premier grand axe, et on identifie pour Neuilly-sur-Marne l'intérêt de l'engagement en faveur de l'AFPA,
- l'anticipation des mutations économiques comprend un soutien aux filières et l'accompagnement de projets de redynamisation ce qui peut correspondre au besoin des hôpitaux,
- le renforcement de l'attractivité de l'Ile-de-France prévoit une mobilisation en faveur des dynamiques territoriales de cohésion et d'innovation,
- il est aussi prévu de conforter le rayonnement international de la région capitale dans le domaine de la recherche, l'enseignement supérieur et l'innovation. Cela comprend aussi des actions en faveur d'équipements culturels et sportifs identifiés parmi lesquels le centre aquatique d'Aubervilliers,
- le projet de renforcement de l'accessibilité notamment par des projets de transport en commun,
- le projet de renforcer l'agriculture et la forêt,
- le grand projet de lutte contre le changement climatique avec un intérêt pour accroître la production d'énergie thermique et électrique de source locale et renouvelable ce qui correspond bien aux objectifs de Neuilly-sur-Marne,
-un grand projet pour prendre en compte les enjeux environnementaux avec l'idée de développer les observatoires et les actions de l'agence de la nature et de la biodiversité ainsi que les parcs régionaux.

Les orientations régionales sont favorables à des projets intéressants sur Neuilly-sur-Marne dans les domaines suivants :
- formation,
- innovation / recherche / enseignement supérieur,
- énergie,
- environnement, observatoires.

Le projet de CDT « Paris Est entre Marne et Bois »

Le projet de CDT s'appuie sur la création du réseau de transport public performant reliant les grands pôles métropolitains. Le projet s'appuie sur la définition plus globale d'une ambition forte pour le territoire de l'Est parisien qui a été identifié comme le territoire du futur cluster de la ville durable, afin de faire émerger un pôle économique et urbain de réputation mondiale centré sur le développement urbain durable.

Le projet du territoire du CDT « Pari Est entre Marne et Bois » regroupe les communes de Rosny-Sous-Bois ; Neuilly-Plaisance ; Neuilly-sur-Marne ; Fontenay-sous-Bois ; Le Perreux-sur-Marne ; Nogent-sur-Marne. Il s'appuie sur un document d'orientations générales qui définit les objectifs pour le développement de l'attractivité économique du territoire qui repose sur trois axes :
- Porter une ambition économique forte et créatrice d'emplois
- Développer l'économuie du territoire sur le fondement du cluster de la Ville Durable
- Favoriser la formation et l'accès à l'emploi des habitants du territoire.

Le développement économique doit s'appuyer sur « la diversité des activités économiques portées par les territoire des six communes ». Le projet de CDT précise qu' « il s'agira de renforcer les dynamiques économiques en valorisant l'existant, d'articuler leur développement à celui du Cluster de la Ville durable, de la Cité Descartes et du PRES Paris Est et de valoriser ka structure sectorielle du territoire tout en permettant l'accueil de nouvelles activités notamment durable. »

3.3.2. La nécessité de lutter contre le décalage actif/emplois, de

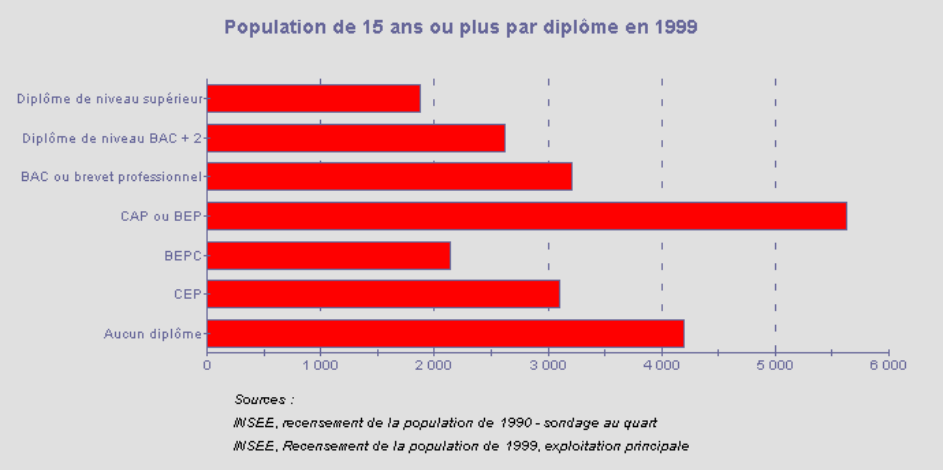
manière à participer à la stratégie régionale et de l'ACTEP en terme de développement de l'emploi dans l'Est parisien.

En fonction des hypothèses de croissance démographique proposées sur la commune (entre 42 000 et 45 000 habitants à l'horizon 2030), il est possible d'estimer, à partir de la poursuite de la tendance observée en 1999, le volume d'actifs supplémentaires qui seront logés sur Neuilly-sur-Marne. En 1999, on comptait un actif1 pour 1.82 habitant et un actif ayant un emploi pour 2.1 habitants. Selon les hypothèses de croissance démographique, la commune de Neuilly-sur-Marne compterait ainsi en 2020 entre 4 013 et 5 112 actifs supplémentaires. En prenant pour hypothèse une prolongation du taux de chômage de 1999, cela se traduirait par une proportion supplémentaire d'actifs ayant un emploi, comprise entre 3 478 et 4 430 personnes.

Toujours en fonction de la poursuite des tendances observées en 1999, cela signifierait qu'entre 2 761 et 3 517 personnes quitteraient la commune pour se rendre sur leur lieu de travail… Et ce serait entre 1 391 et 1 772 actifs qui utiliseraient leur véhicule particulier… Si la commune désire empêcher le creusement du décalage entre actifs résidants et emplois et les migrations domicile/travail en voiture particulière, elle doit œuvrer dans trois directions :

Permettre un développement économique et donc de l'emploi sur son territoire. Ceci implique de définir des secteurs d'accueil d'activités économiques et par conséquent d'évaluer les filières potentielles pouvant être intéressées par une implantation sur la commune ;

Accueillir des emplois adaptés aux populations résidantes sur la commune. Même si les niveaux de formation s'accroissent, une part importante des habitants de la commune (près des 2/3) disposent d'un niveau de diplôme au plus égal au CAP/BEP ;



Niveaux de formation des habitants de 15 ans et plus de Neuilly sur Marne en 1999

[1] *Actif = chômeurs + actifs ayant un emploi*

	15 - 24 ans		25 -39 ans		40 - 59 ans		60 ans et +		Ensemble	
	Neuilly/ M.	S. S. D.	Neuilly/ M.	S. S. D.	Neuilly/ M.	S. S. D.	Neuilly/ M.	S. S. D.	Neuilly/ M.	S. S. D.
sans diplôme	21,3%	24,8%	14,7%	20,1%	17,2%	24,6%	28,0%	30,9%	18,4%	24,4%
Niveau V	41,5%	40,5%	39,1%	40,8%	52,2%	50,5%	57,8%	58,4%	47,7%	48,2%
Niveau IV	23,4%	22,5%	18,7%	16,5%	12,0%	10,6%	5,8%	5,7%	14,1%	12,4%
Niveau III	10,9%	9,1%	17,6%	12,1%	9,1%	7,0%	4,5%	2,2%	11,5%	7,8%
Niveau II et I	2,9%	3,1%	9,9%	10,6%	9,5%	7,4%	3,8%	2,9%	8,2%	7,2%
Ensemble	**1 481**	**68 282**	**8 393**	**326 044**	**8 852**	**360 223**	**4 056**	**208 256**	**22 782**	**962 805**
Niveau V (BEP à CFPA), Niveau IV (BP et BT), Niveau III (BTS et DUT), (Niveau II et I (Etude > 2 ans										

Le niveau de formation des plus de 15 ans non scolarisés en 1999 – source : INSEE

Le niveau de formation des adultes de plus de 15 ans reflète ce que l'on observe au niveau des CSP. On note une dominance des diplômes de Niveaux V (ouvriers), une surreprésentation des diplômes de Niveaux III (employés, professions intermédiaires) et aussi de Niveau II et I, on retrouve dans cette catégorie des professions intermédiaires et des cadres.

Mener une démarche offensive pour la concrétisation rapide des projets de transports en commun, prévus au projet de SDRIF.

3.2.4. Les leviers potentiels de développement économique

3.2.4.1. Un taux d'imposition attractif pour l'accueil d'entreprises.

Tableau 3 : Le produit fiscal par type en 2005 en milliers d'euros et Taux d'imposition en 2002 de l'ACTEP - Source : Ministère des finances

Communes	POP RP99	TOTAL Produit fiscal Milliers d'€	Foncier bâti		Foncier non bâti		Taxe d'habitation		Taxe professionn.	
			Poids	Taux	Poids	Taux	Poids	Taux	Poids	Taux
ACTEP	**734 948**	**757 287**	38,7	18,1	4,0	39,3	33,7	14,0	23,5	20,5
Champigny sur M. 94	74 658	**39 375**	33,8	17,7	0,2	24,8	36,3	15,3	29,7	28,7
Noisy le Grand 93	60 542	**53 285**	26,6	14,5	0,3	90,2	26,0	16,8	47,1	19,2
Fontenay sous B. 94	51 264	**37 680**	31,8	13,9	0,0	18,3	25,9	12,3	42,2	17,5
Bondy 93	47 084	**26 229**	35,8	19,9	0,8	99,4	40,0	18,1	23,4	26,3
Vincennes 94	43 937	**30 429**	42,4	14,8	0,4	54,0	37,5	11,3	19,7	14,0
Noisy le Sec 93	37 460	**23 023**	41,4	23,8	0,2	20,4	27,1	13,7	31,3	19,4
Rosny sous Bois 93	34 499	**29 313**	36,6	19,3	0,1	19,9	32,0	16,9	31,4	22,8
Neuilly sur Marne 93	***32 875***	***14 672***	***33,7***	***15,4***	***0,1***	***26,7***	***37,5***	***14,8***	***28,7***	***17,8***
Bagnolet 93	32 761	**32 839**	33,6	18,0	0,0	18,4	18,0	13,1	48,4	19,8
Perreux sur Marne 94	30 227	**19 474**	39,6	18,5	0,0	25,4	28,1	10,4	32,3	28,9
Villiers sur Marne 94	29 894	**14 421**	35,6	19,3	0,8	109,7	43,1	20,4	20,6	20,8
Nogent sur Marne 94	28 416	**19 335**	49,0	17,9	0,2	65,3	50,8	14,5	0,0	28,9
Charenton le Pont 94	26 706	**20 104**	38,3	13,9	0,0	19,1	27,2	9,2	34,4	15,0
Romainville 93	24 010	**19 804**	34,0	28,8	0,2	37,9	18,3	13,2	47,4	21,9
Autres	89 469	**301 043**	43,8	18,1	9,7	26,3	39,0	13,2	7,4	17,2

En rouge, les données inférieures de plus de 1 point à la moyenne ACTEP et en vert, les données supérieures de plus de 1 point à la moyenne ACTEP.

Le territoire communal de Neuilly-sur-Marne a un taux de taxe professionnelle plus faible que la moyenne observée au sein de l'ACTEP. Le taux s'élève à 17.8 à Neuilly-sur-Marne contre 20.5 en moyenne pour l'ACTEP. Ce taux est par ailleurs inférieur à celui de la majeure partie des communes proches de Neuilly-sur-Marne.

La base pratiquée est donc un socle intéressant pour attirer des entreprises sur le territoire communal.

3.2.4.2. Des filières à potentiel de développement

Le territoire communal de Neuilly-sur-Marne ne semble aujourd'hui pas armé pour se positionner sur le marché du bureau "en blanc". Elle ne dispose pas en effet des arguments pour être concurrentielle en terme d'offre immobilière sur ce créneau, du fait notamment des puissants pôles riverains existants et en développement (Noisy-le-Grand, Fontenay-sous-Bois, Montreuil…). La desserte actuelle en transports en commun est insuffisante.

Toutefois, dans le cadre des projets de développement des transports en commun portés par Grand Paris (RN34, Implantation de deux gares de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11 sur le territoire à proximité du quartier des Fauvettes et des hôpitaux) il convient de ne pas écarter la possibilité d'une offre, même restreinte, excellemment bien connectée aux transports en commun.

Les filières relatives à l'industrie lourde et au commerce de gros ne disposent également aujourd'hui plus de réelles marges de manœuvres. Les espaces d'accueil de ce type d'entreprises n'ont aujourd'hui pas de marge de manœuvre foncière réelle pour permettre le développement de ce type d'entreprises, qui plus est dans un contexte urbain nocéen dense. A l'exception d'implantation dans le cadre du « turn over » des entreprises, il convient d'éviter l'implantation de structures pouvant générer des nuisances (bruit, trafic poids lourds…) pénalisantes pour la qualité de cadre de vie des habitants.

La mise en œuvre d'un projet économique global sur l'Est parisien se construit grâce notamment à l'ACTEP et au CDT « Paris Est entre Marne et Bois ». Le CDT a comme ambition première de rééquilibrer le rapport emplois-habitants en redynamisant les zones d'activités par la mise en œuvre d'une politique de gestion durable.

Après une première analyse des typologies économiques locales, certaines filières offrent des potentiels intéressants :

Services de proximité, santé, social, formation, dépendance :

L'ACTEP étudie la possibilité de créer un centre de formation d'assistantes de vie et d'auxiliaires de puériculture susceptibles de travailler par la suite dans les collectivités membres de l'ACTEP. Les besoins sont importants et les difficultés de recrutement bien réelles sont renforcées par une concurrence importante entre les différentes collectivités de la Région et l'offre de travail très faible en raison notamment d'une offre de formation insuffisante :

Pour les auxiliaires de puériculture, il existe 29 écoles en Ile de France pour une capacité de 943 places au total.

En ce qui concerne les assistantes de vie, le diplôme professionnel d'auxiliaire de vie sociale intègre plus facilement la validation des acquis d'expérience. En 1999, seulement 200 personnes ont été diplômées, soit seulement 7% de l'offre de formation nationale.

De plus cette carence de centres de formation touche plus précisément le territoire de l'ACTEP car les centres de formations existants sont majoritairement situés en dehors de ce territoire.

La demande concernant les auxiliaires puéricultrices de la part des collectivités membres de l'ACTEP est importante :

Plus de trois quarts des services interrogés répondent que le nombre d'auxiliaires en poste ne suffit pas à répondre aux besoins de la population ;

Les difficultés de recrutement déjà bien réelles vont s'accroître avec la création de nouveaux services puisque 95 % des communes interrogées comptent étendre l'offre de service à la petite

enfance. La ville de Neuilly-sur-Marne avec plus de 6,5% de sa population âgée de moins de 5 ans est directement concernée par ces difficultés.

La demande concernant les assistantes de vie est aussi importante car 16,85% de la population a plus de 60 ans (11,61% pour la commune de Neuilly-sur-Marne) et sont susceptibles d'avoir recours dans les prochaines années à ce type de service. Or la moitié des services interrogés précisent que le nombre de postes pourvus est très nettement insuffisant à la demande.

L'ouverture de centres de formation, sur le territoire de l'ACTEP, permettra de renforcer l'offre déjà existante (notamment à Neuilly-sur-Marne, Charenton et Bondy) trop faible pour répondre aux attentes des populations de ce territoire. Une offre de formation de qualité endogène à l'ACTEP facilitera certainement l'attachement des diplômés au territoire et créera ainsi une dynamique locale d'emplois par un effort commun entre les centres de formation et les collectivités notamment sur le financement d'une partie des frais de scolarité en échange d'un engagement sur contrat de travail des élèves sur une durée fixée (par exemple trois ans). Une telle mesure permettrait de limiter les effets de la concurrence intra et extra territoriale.

Cette volonté se conjugue avec le projet définit dans le cadre du Grand Paris et du CDT « Paris Est entre Marne et Bois ». En effet, Le CDT fixe en lien avec la création du cluster « ville durable » sur la cité Descartes, un des piliers du Grand Paris, l'objectif de favoriser la formation et l'accès à l'emploi des habitants du territoire. En conséquence, il est précisé que qu'il est important « d'organiser le réseau des formations nécessaires ; viser à augmenter le niveau de qualification de la population du territoire ; les synergies nécessaires doivent être mises en place entre les pôles de formation supérieure (Descartes) et les formations plus qualifiantes à organiser au niveau des territoires. » Il est envisagé un regroupement des écoles d'infirmières de Ville-Evrard et Maison-Blanche en vue de la constitution d'un pôle de formation sanitaire et social. De la sorte les projets de l'ACTEP et du CDT se recoupent et conforte la nécessité d'implanter un pôle de formation. Son lien avec le cluster ville durable de la cité Descartes lui confèrera une portée majeure et un rayonnement à plus grande échelle.

Pour favoriser le rapprochement domicile-travail, il est important de soutenir des activités nouvelles correspondant aux qualifications des populations locales. Le CDT prévoit à cet effet, « l'optimisation de l'ensemble du réseau de soutien à l'emploi (Pôle –emploi, maison de l'emploi, missions locales, associations, organisme de formation comme l'INFA à Nogent –sur-Marne) pour assurer l'accompagnement de la mise en place de formations adaptées qui puissent répondre aux besoins des activités nouvelles. »

Matériel précision, image :

Le territoire de l'ACTEP compte 16 000 emplois et 2 300 établissements dans la filière image. Quatre sites apparaissent comme particulièrement importants en termes de concentration d'emplois à savoir Montreuil-Bagnolet (5000 emplois), Bry-sur-Marne (1 700 emplois), Noisy-le-Grand (2 500 emplois), Joinville-le-Pont (326 emplois).

Neuilly-sur-Marne compte quant à elle déjà 350 emplois directs et indirects (filières adjacentes) dans cette filière d'activité. Quatre pôles technopolitains pertinents ont été identifiés pour l'Est Parisien, c'est-à-dire des sites où se concentrent les activités et qui fournissent aux entreprises une offre globale (immobilier, services, compétences…).

- Le Site de Saint Denis La plaine (Aubervilliers) : Pôle audiovisuel – Cinéma – Multimédia

- Le Site de Montreuil-Bagnolet-Paris 20ème : Contenu et Multimédia

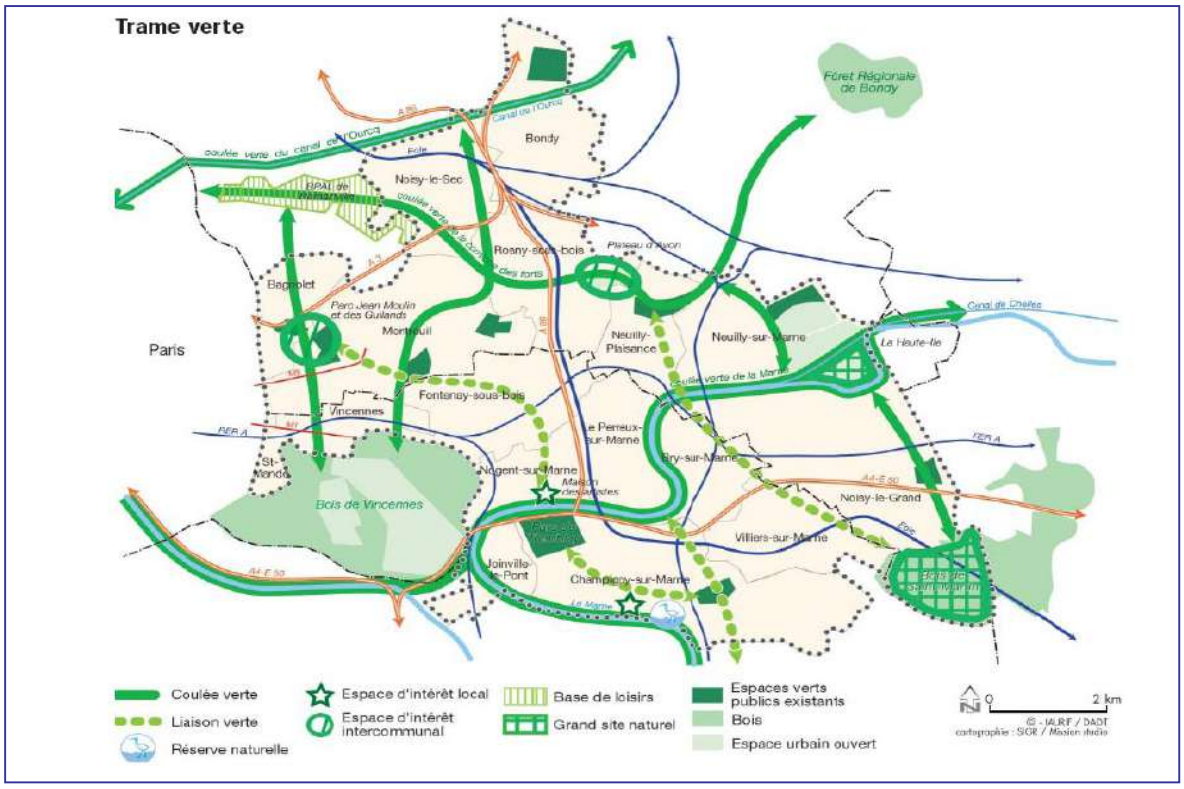
- Le Site de Bry-Villiers-Joinville : SFP, INA, Enseignement, Formation et Recherche

- Le Site de Noisy-Champs : Formation

Neuilly-sur-Marne présente un intérêt relatif à s'inscrire dans le projet de développement du site de Noisy le Grand, lequel prévoit notamment le renforcement d'un tourisme économique prenant appui sur les ressources considérables de la filière image au sein de l'ACTEP et des Boucles de la Marne.

Tourisme, environnement, loisirs :

La commune de Neuilly-sur-Marne s'inscrit au sein d'un territoire à fort potentiel de développement touristique, notamment lié à la Marne et aux possibilités de balades dans le cadre de grandes liaisons intercommunales. Les travaux relatifs au projet de territoire de l'ACTEP ont ainsi mis en évidence une série d'actions à envisager, notamment des continuités vertes et de liaisons douces magistrales sur les bords de la rivière mais également plusieurs axes Nord/Sud et Est / Ouest de maillage entre des espaces boisés, des équipements majeurs.



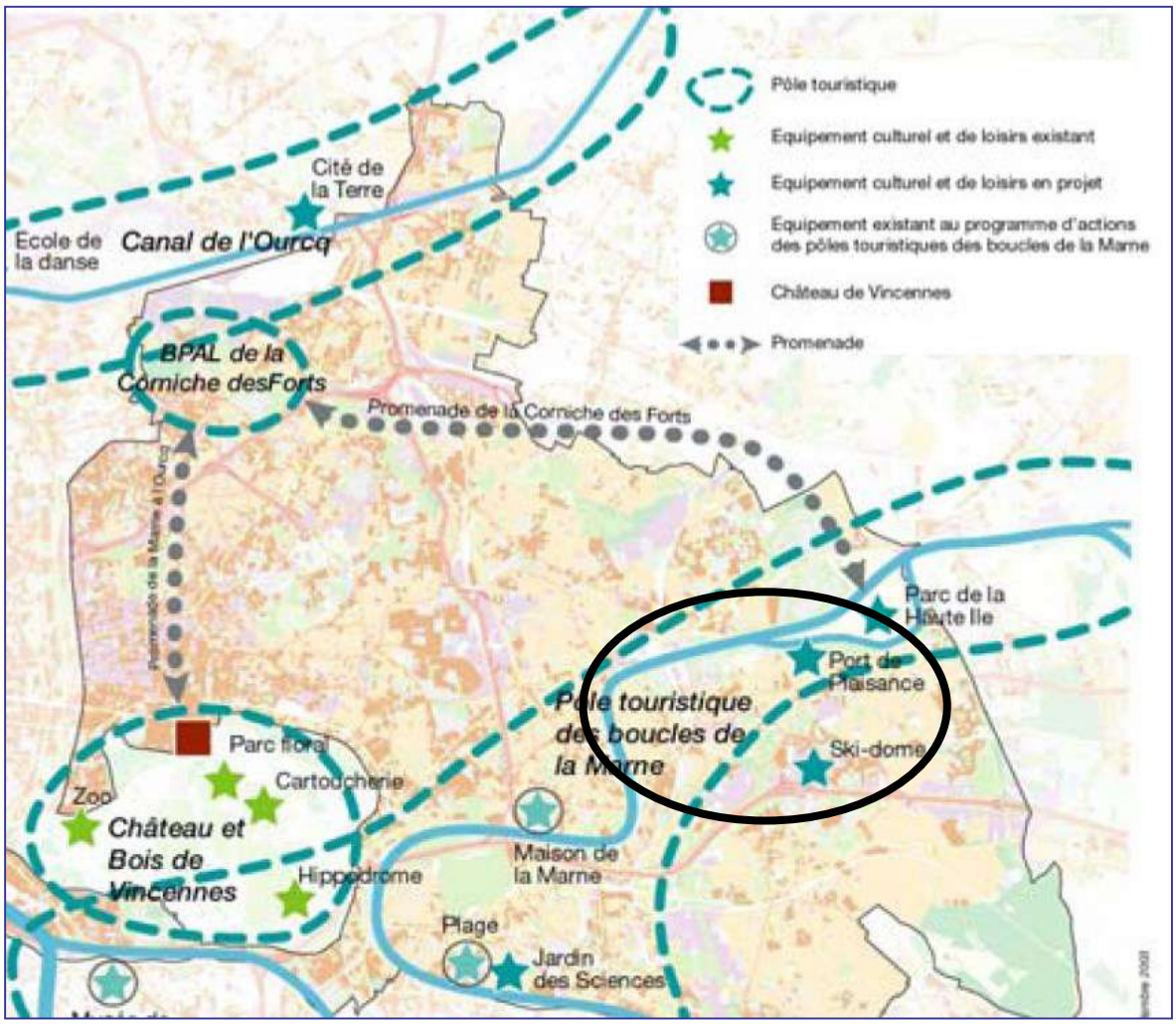
Source : Etude ACTEP 2002

Le territoire des Boucles de la Marne a été retenu comme Pôle Prioritaire en concertation avec le Conseil Général et le Comité Départemental du Tourisme et inscrit comme tel dans le Schéma Régional du Tourisme 2000-2010 et le Contrat de projet Etat-Région. La valorisation des sites est par ailleurs inscrite au Contrat Particulier 2000-2006 Région - Département.

Ce territoire regroupe 26 communes autour d'un projet global de développement touristique visant notamment à élaborer une véritable stratégie de mise en valeur du site tout en préservant et en confortant son cadre de vie et son identité paysagère, de même qu'en renforçant son poids économique. On retiendra plus particulièrement le pôle de loisirs de la Haute Ile qui concerne directement Neuilly-sur-Marne ainsi que Noisy-le-Grand et Gournay-sur-Marne. Ce parc s'est réalisé sur un site à l'abandon de 65 ha. Les axes de développements ont été les suivants :

- Le développement de valeurs d'usage dans le parc répondant aux besoins traditionnels des usagers d'espaces verts de cette importance : aires de jeux pour enfants, aires de jeux gazonnées pour la pratique d'activités de loisirs, espaces de repos et de détente, services (mobilier urbain, buvette sanitaires etc..), pistes cyclable, jogging, parcours sportif…

- L'accueil des collectifs éducatifs pour l'organisation de classes découverte autour des différentes richesses écologiques du site.
- La valorisation des richesses archéologiques tant pour les collectifs éducatifs et que le grand public.
- La diversification des milieux pour restaurer le potentiel de biodiversité.



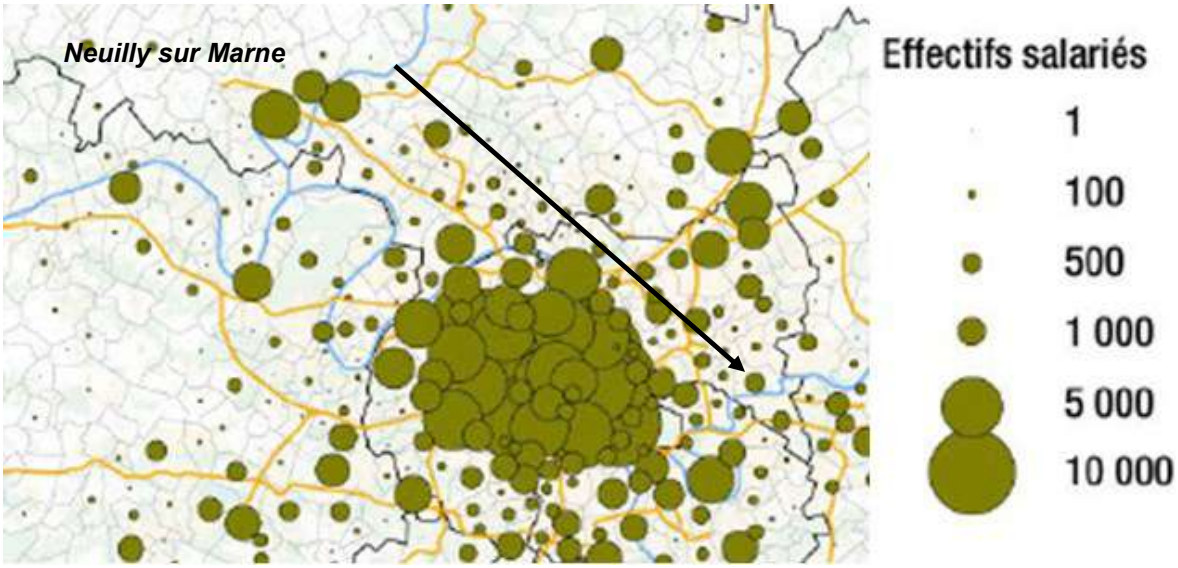
Parallèlement, en sus de ce projet dont les retombées économiques sont importantes pour Neuilly-sur-Marne et peuvent encore être développées (hôtellerie/restauration, commerces liés aux loisirs, pédagogie sur les milieux naturels, la batellerie…), existe le port de plaisance de Neuilly-sur-Marne. Ces projets offrent la possibilité d'autres retombées économiques indirectes pour Neuilly sur Marne.

Le CDT « Paris Est entre marne et Bois » mentionne également l'activité touristique pour porter l'ambition de création d'emploi. Il évoque un territoire doté d'un potentiel d'espaces naturels et historiques remarquables ainsi que d'équipements nautiques et de loisirs. Parmi eux on peut donc citer le port de Neuilly-sur-Marne et la base nautique située à l'Est du parc de la Haute-Ile.

Le CDT évoque les potentiels atouts du territoire pour le développement d'une activité hôtelière en lien avec l'identité fluviale du territoire : « le développement d'une offre hôtelière est souhaitée, notamment dans le cadre du développement du tourisme fluvial et d'affaires, cette offre pouvant à la fois dynamiser l'accueil de tourisme et faire découvrir l'Est parisien. En complément, un centre de congrès séminaire pourrait être étudié sur le secteur des hôpitaux à Neuilly-sur-Marne ».

Les services opérationnels :

Les entreprises de locations sans opérateur, de travail temporaire, de sécurité, nettoyage et service divers, d'assainissement, voirie et gestion de déchets font partie des services opérationnels. Au sein de la zone d'emploi de Montreuil, dont fait partie Neuilly-sur-Marne, les emplois liés aux services opérationnels se sont accrus de 4 000 unités entre 1995 et 2003, attestant de l'attractivité de ce territoire pour ce type d'entreprises.



L'implantation des services opérationnels en Ile de France en 2001 (volume d'emplois) – IAURIF 2005

Neuilly-sur-Marne apparaît comme attractive spécifiquement pour ce type d'entreprises. Ceci s'explique du fait de la proximité d'équipements ou d'entreprises déterminantes pour l'activité. En effet, les importants parcs d'immobilier de bureaux, de locaux d'activités et la présence de lieux d'accueil du public, notamment dédiés aux transports (gares…) à proximité de la commune constituent des puissants déterminants de l'activité de nettoyage et des activités de sécurité en Ile-de-France.

Par ailleurs l'important pôle d'emploi tertiaire que constitue l'Ile-de-France garantit aux métiers de l'intérim, un marché conséquent.

Précarité et flexibilité de l'emploi sont toutefois la règle dans la majorité des emplois du secteur avec l'importance des temps partiels subis dans certaines activités, un niveau faible de rémunération. Ces entreprises offrent des emplois pour des publics en général disposant de faibles niveaux de qualification, ce qui est potentiellement intéressant pour les actifs de la commune.

Ce secteur à forte intensité de main d'oeuvre est relativement protégé et peu soumis à la concurrence internationale parce qu'attaché à un marché très localisé.

Le problème du logement (coût et disponibilité proche des zones d'emploi) touche particulièrement les employés des services opérationnels aux entreprises et contribuent à augmenter les difficultés de recrutement. Toutefois, et cela doit être lié au fait que Neuilly-sur-Marne est attractive pour ce type d'établissements, la commune dispose d'un parc social conséquent, et continue de le développer, ce qui constitue un argument supplémentaire en sa faveur.

Les métiers de la construction :

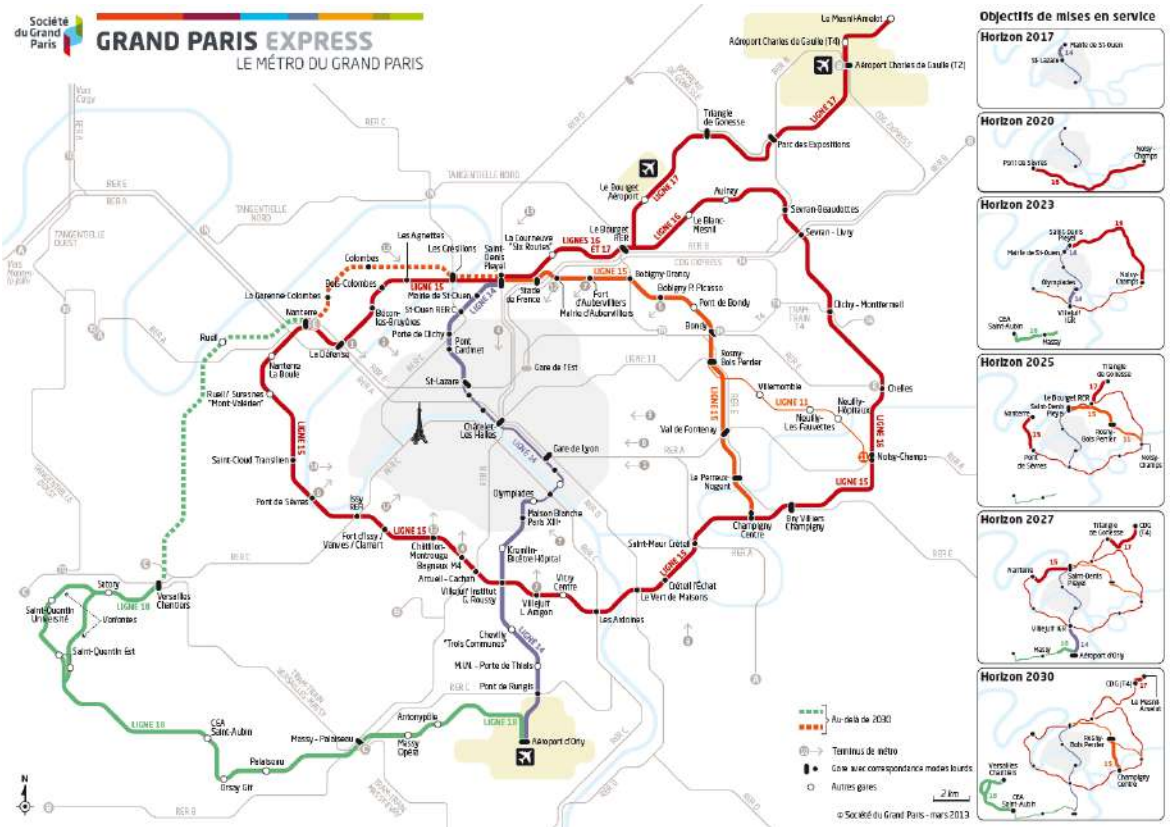
Dernier axe potentiel de développement économique, les métiers de la construction présentent une dynamique remarquable de création d'emplois. La commune a d'ailleurs réalisé des ateliers artisanaux à proximité du quartier des Fauvettes. Ceux-ci bénéficieront de l'implantation de la future gare de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11.

L'offre immobilière/foncière pour ce type d'activités doit être envisagée car la commune bénéficie, comme la plupart de ses riveraines, du mouvement de relocalisation en limite de première couronne de ce type d'établissements, lesquels accompagnent fort naturellement des bassins d'habitat important et des secteurs de projets urbains.

Le CDT définit la centralité des hôpitaux qui verra son accomplissement avec l'implantation d'une gare de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11 du réseau du Grand Paris, comme un lieu privilégié pour accueillir de l'activité économique. Le secteur de l'éco-activité est privilégié. Cette dimension ouvre la possibilité de la création d'un pôle de l'aménagement et de la construction durable et du logement. Cette réflexion se dessine en lien avec les modes de construction innovants dans la lignée des projets lauréats du concours Europan 2011.

3.2.4.3. La ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11, véritable levier de l'attractivité territoriale

L'implantation de la ligne Orange du réseau du Grand Paris, prolongement du Métro ligne 11 sur le territoire de Neuilly-sur-Marne va accroitre considérablement son attractivité. En effet, la desserte des pôles d'activité sera renforcée et les liens avec les bassins d'activités proches améliorés.



3.2.5. Synthèse de potentiel économique général

3.2.5.1. Travaux sectoriels de l'ACTEP

On identifie un certain nombre de travaux de l'ACTEP centrés sur le développement de nouveaux secteurs d'activité.

Le tourisme dans l'Est Parisien est une orientation majeure et la valorisation des boucles de la Marne est un axe jugé porteur en tant que pôle loisirs.

Les activités liées à la dépendance des personnes agées correspondent à une demande en forte hausse et à une opportunité de développement sectoriel. Le nombre de franciliens de plus de 75 ans en Ile de France en 2000 (600 000) sera deux fois supérieur en 2030.

La création d'un centre de formation d'assistantes de vie et d'auxiliaires de puériculture étudiée en 2004 confirme la pertinence d'un positionnement sur ce secteur dans la mesure ou l'on réussit à intéresser les promoteurs d'un tel projet.

Il est toujours difficile d'intéresser le secteur privé à des projets où le secteur non marchand est très présent. A l'inverse, les crédits publics actuels sont difficiles à mobiliser et la concurrence est rude.

L'Image est un secteur où la Seine-Saint Denis est très présente. Le département compte 3000 entreprises et 24 000 emplois dont le tiers pour le cœur du secteur. On identifie d'autres villes comme Aubervilliers et Saint-Denis très actives sur ce secteur.

Le secteur des éco-activités correspondent à des entreprises qui produisent des biens et services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les impacts environnementaux tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol ainsi que des problèmes liés aux déchets, au bruit et aux éco-systèmes. Leur croissance est encourageante et le secteur regroupe :
- La gestion des déchets,
- La gestion des eaux usées,
- La lutte contre la pollution de l'air,
- La dépollution des sols et sites et équilibre des écosystèmes.

L'ile de France est au centre de ces problématiques et un pôle de compétence peut être développé. La majorité des entreprises exerce leur activité dans le domaine de l'eau.

Le secteur des bio-technologies médicales est aussi très porteur mais on identifie un pôle de compétence assez marqué dans le Sud de la Région.

3.2.5.2. Les perspectives d'aménagement

La ville se doit de développer et renouveler son offre dans le domaine de l'accueil d'entreprises nouvelles, tant en termes de nouveaux locaux que de prestations. Le volet économique doit constituer l'une des composantes majeures de tout projet d'aménagement urbain.

Neuilly-sur-Marne possède dans cette optique des opportunités foncières uniques à l'échelle du secteur de l'Est parisien. Le CDT « Paris Est entre marne et Bois » conforte ces éléments et la volonté de crée.

La reconversion de ces sites est un enjeu important qui peut contribuer à la valorisation de l'Est parisien et à la création d'un pôle de l'activité durable.

Le territoire de l'ACTEP ne dispose plus de grandes disponibilités foncières. Aussi l'accueil de nouvelles activités économiques doit se faire à partir de quartiers ou de zones d'activités existantes à restructurer ou à développer.

Alors que la plupart des communes de Seine-Saint-Denis perdent des emplois privés depuis dix ans, Neuilly-sur-Marne a créé sur la période de 1990-1999 environ 2 000 emplois salariés privés, grâce notamment à l'attractivité de la Zone Industrielle des Chanoux. Au même titre que Montreuil et Fontenay-sous-Bois, dont l'ancien tissu industriel est en pleine restructuration, les potentialités de Neuilly-sur-Marne représentent un attrait non négligeable en matière de développement économique de l'Est parisien.

Face aux exigences des entreprises aujourd'hui, la requalification et la modernisation de ces sites, l'amélioration de la desserte en transport routier (livraison commerciale et industrielle), en transport collectif, en réseau à haut débit ou encore le renforcement des services offerts aux entreprises sont autant d'éléments indispensables pour attirer et enraciner les activités et permettre leur développement.

Neuilly-sur-Marne a les atouts pour contribuer à valoriser et améliorer l'image de l'Est parisien en faisant de ses différences un atout. La diversité de l'offre urbaine en matière d'activités économiques doit se retrouver à l'échelle communale. Pour cela, la commune souhaite conforter les zones d'activités existantes (Zone Industrielle des Chanoux, Zone Industrielle des Fauvettes) et en créer de nouvelles (Pointe de Gournay, site de la Porcherie, site des Hôpitaux).

Cependant pour la réussite de nouvelles zones d'activités, il est indispensable de définir les produits les plus attractifs en fonction des activités souhaitées, de lister et de qualifier les besoins de ces nouvelles implantations.

Ainsi, de manière générale les questions foncières / immobilières et la qualité d'accès sont à traiter si la commune veut inverser la tendance actuelle d'érosion de son tissu économique.

D'autant plus que des projets importants émergent sur les communes riveraines (Noisy-le-Grand, Fontenay-sous-Bois, Montreuil…), très bien connectés aux transports en commun et pour des volumes de locaux d'activités considérables. Enfin, une réflexion sur la qualité urbaine des sites actuels et potentiels d'activités économiques s'impose, notamment au sein du Parc des Fauvettes mais également l'ensemble du linéaire de la RN34, où des requalifications globales seront nécessaires (espaces publics et bâti).

La place pour un projet d'envergure

Le diagnostic économique et l'analyse de potentiel ont mis en relief un certain nombre d'orientations sectorielles de développement économique. On doit s'interroger dans un premier temps sur l'ampleur à donner à la démarche de reconversion des Hôpitaux.

La superficie disponible pour l'activité économique dans le projet de l'Est nocéen permet d'envisager des projets d'envergure. Elle correspond bien aux enjeux franciliens de spécialisation d'activités, de pôles de compétence, d'innovation, de recherche, d'enseignement supérieur.

Le site est assurément à la hauteur d'un grand projet de rayonnement international correspondant à l'ambition de la Région Ile-de-France.

Il existe régulièrement des projets de centres de recherche, d'équipements culturels et sportifs promues par les pouvoirs publics à la recherche de sites d'envergure.

Il est, dans ce contexte, important de prendre conscience de la valeur potentielle de ce foncier pour le développement de la commune et avoir le souci d'un aménagement cohérent et global du site.

L'implantation d'une nouvelle gare sur ce secteur va contribuer à son attractivité.

Des spécialisations possibles

Plusieurs secteurs d'excellences ont été identifiés, dont 3 apparaissent comme possibles générateurs de projet pour Neuilly-sur-Marne :
- une académie de la dépendance et de la santé des générations associant de la formation, des showrooms (salles de démonstrations), des laboratoires et sièges de compagnies concernées par cette thématique.
- un écocentre des éco-activités associant de la même manière des sièges de groupes concernés, des artisans et professions spécialisées, des centres d'innovation et de recherche, de la formation, des laboratoires et des showrooms. Ces activités doivent être abordées en lien avec le cluster « ville durable » programmé sur la cité Descarte.
- un technocentre de la construction et des métiers du bâtiment et des travaux publics ainsi que de l'énergie associant de la même manière des sièges de groupes concernés, des salles de démonstration, de recrutement, de formation, de présentation des nouveaux produits…

Autour de ce type de grande thématique structurante, on peut identifier l'intérêt d'adjoindre de l'hôtellerie, de la restauration, des parcs et activités de loisirs en bord de Marne, susceptibles de donner lieu à des séjours sous formes de stages.
Il y a aussi une place en aval de ces projets pour le développement de city-markets et de services de proximité, l'heure n'étant plus au développement d'hypermarchés.

D'autres secteurs ont aussi été cités comme les services opérationnels, le matériel de précision. Ils sont cependant plus concurrencés en termes d'implantations et ne présentent pas le potentiel à la hauteur de la zone libérée par les hôpitaux.

Il s'agira de préciser les orientations économiques du PADD en évaluant plus précisément le potentiel et les caractéristiques de réalisation de ces trois orientations structurantes tout en intégrant les réactions des élus de la commune sur ces orientations de diagnostic économique.

Les conditions d'appels à intérêt, de mise en œuvre de tels projets ciblés, la réalisation préalable de clusters associant les professions concernées sont aussi des éléments à préciser parallèlement à la démarche de PLU.

Il sera ensuite opportun d'identifier plus précisément les conditions d'amélioration d'accessibilité à ce site dans l'hypothèse de la réalisation d'un grand projet de ce type.

L'avantage de flexibilité d'une action économique communale sera à l'avenir à évaluer par rapport à l'intérêt d'une capacité d'investissement plus large sur le plan économique que permettrait l'engagement d'un établissement public intercommunal dans le domaine de l'action économique.

3.3. Des projets structurants qui vont impacter le développement communal

La totalité du territoire communal est concernée par un ensemble de projets d'aménagement et d'urbanisme. Certaines des interventions ponctuelles sur le tissu se rattachent à des opérations de plus grande ampleur (c'est le cas par exemple des projets rattachés au dispositif ANRU). Certaines d'entre elles comprennent des volets à caractère économique comme le projet de Cité Artisanale, la réflexion sur le remplacement du camping, la création de locaux artisanaux, l'alternative cinéma…

La ville de Neuilly-sur-Marne mène une réflexion plus ou moins aboutie, sur plusieurs projets structurants à l'échelle de la commune. Ces projets, de par leurs impacts sur le développement urbain, sont nécessairement à prendre en compte pour mener une élaboration cohérente du Plan Local d'Urbanisme nocéen.

3.3.1. L'Opération de Renouvellement Urbain des FAUVETTES

En 2002, Neuilly-sur-Marne s'est engagée dans une Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier des Fauvettes. Et fin octobre 2005, la ville a déposé son Programme de Rénovation Urbaine pour le quartier auprès de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

3.3.1.1. Le lancement de la démarche.

La volonté de s'engager dans une telle démarche s'explique par :
- l'enclavement du quartier,
- le manque de lisibilité des espaces : le statut des passerelles, rampes, escaliers n'est clairement défini et il existe une confusion entre les espaces résidentiels et privés,
- les difficultés de fonctionnement des équipements : certains équipements souffrent de manques de visibilité, d'inadaptation…

- l'état de l'ouvrage dalle : ouvrage dalle obsolète, mauvais état et sous-utilisation des parkings et manque de lisibilité des rampes, passerelles et escaliers.

3.3.1.2. Les enjeux du quartier mis en évidence.

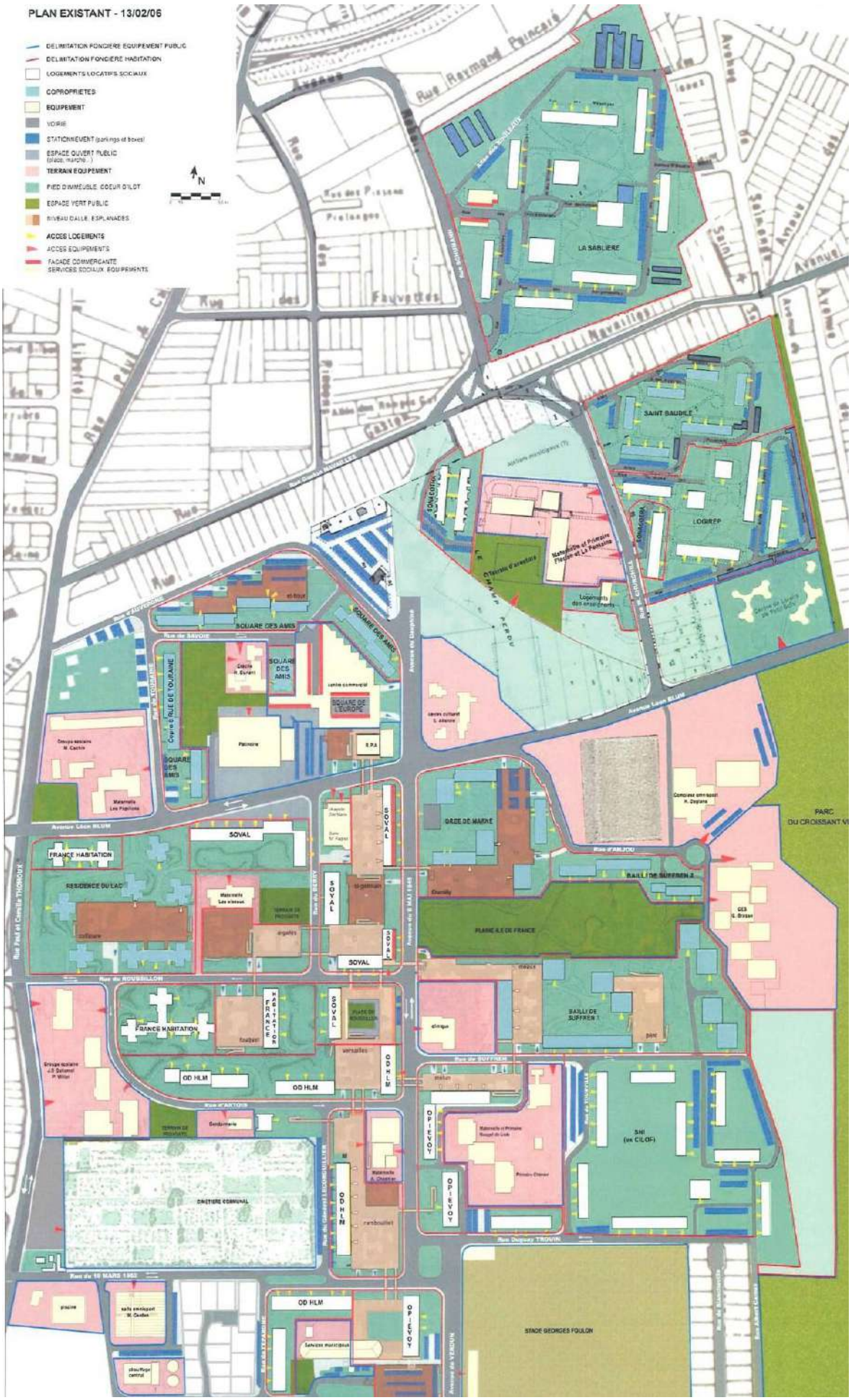
Aux vues de ces observations, les ambitions de la démarche vont permettre de répondre à un certain nombre d'enjeux auxquels il semble nécessaire de trouver une solution :
- désenclaver et relier : il s'agit d'améliorer et de compléter les relations entre les Fauvettes Nord et les Fauvettes Sud et de raccrocher l'ensemble du quartier au reste de la ville.
- clarifier et redéfinir le statut de certains espaces afin de retrouver une cohérence entre les limites foncières et les statuts des espaces.
- Conforter des pôles de centralités : il paraît possible de s'appuyer sur certains équipements pour créer des pôles d'importance différente au regard de leurs échelles d'influences (croisement d'axes, place, centre commercial)
- faire évoluer l'ouvrage dalle
- améliorer la visibilité et l'accessibilité des équipements publics.

3.3.1.3. Les champs d'interventions.

Les principales actions du Programme de Rénovation Urbaine reposent donc sur :

la modification de la trame viaire :

La modification de la trame viaire du quartier des Fauvettes va permettre à la fois de désenclaver le quartier et de le relier au reste de la ville, mais également d'améliorer les circulations douces et automobiles à l'intérieur des îlots. Les actions menées seront de l'ordre de prolongements d'axes, de créations, de requalifications, de réaménagements ou de déplacements.


PLAN EXISTANT - 13/02/06
DELIMITATION FONCIERE EQUIPEMENT PUBLIC
DELIMITATION FONCIERE HABITATION
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
COPROPRIETES
EQUIPEMENT
VOIRIE
STATIONNEMENT (parkings et boxes)
ESPACE OUVERT PUBLIC (place, marché...)
TERRAIN EQUIPEMENT
PIED D'IMMEUBLE, COEUR D'ILOT
ESPACE VERT PUBLIC
NIVEAU DALLE, ESPLANADES
ACCES LOGEMENTS
ACCES EQUIPEMENTS
FACADE COMMERCANTE SERVICES SOCIAUX, EQUIPEMENTS
N
LA SABLIERE
SAINT SAUBLE
LOGIREP
SQUARE DES AMIS
SQUARE DE L'EUROPE
SOVAL
FRANCE HABITATION
RESIDENCE DU LAC
GROS DE MARNE
PLAINE ILE DE FRANCE
OD HLM
OPIEVOY
CIMETIERE COMMUNAL
STADE GEORGES FOULON
PARC DU CROISSANT

Les opérations de reconstruction/déconstruction et la diversification de l'offre de logements :

L'ensemble du projet prévoit la déconstruction de deux tours, représentant au total 349 logements. Neuf immeubles seront reconstruits, offrant un total de 547 logements, ce qui se conclue par la construction de 198 logements supplémentaires. Sur ces 547 nouveaux logements :
- 103 sont en accession,
- 103 sont en locatif libre,
- 149 sont des PLUS,
- 192 sont des PLUS CD.

L'opération de démolition des 181 logements de la tour NA5 sera précédée de plusieurs opérations de constructions de logements situés au cœur du quartier mais aussi en périphérie. La nouvelle répartition géographique de la population participera à l'ouverture du quartier en s'implantant sur quatre sites distincts de 41, 68, 55 et 17 logements, donc dans des immeubles logiquement plus petits.

L'opération de démolition des deux tours de 168 logements sera précédée de plusieurs opérations de construction de logements sur les sites libérés des esplanades d'Argelès (100 logements) et du Touquet (60 logements).

Plusieurs autres immeubles seront également implantés sur le secteur afin de recevoir les logements supplémentaires prévus.

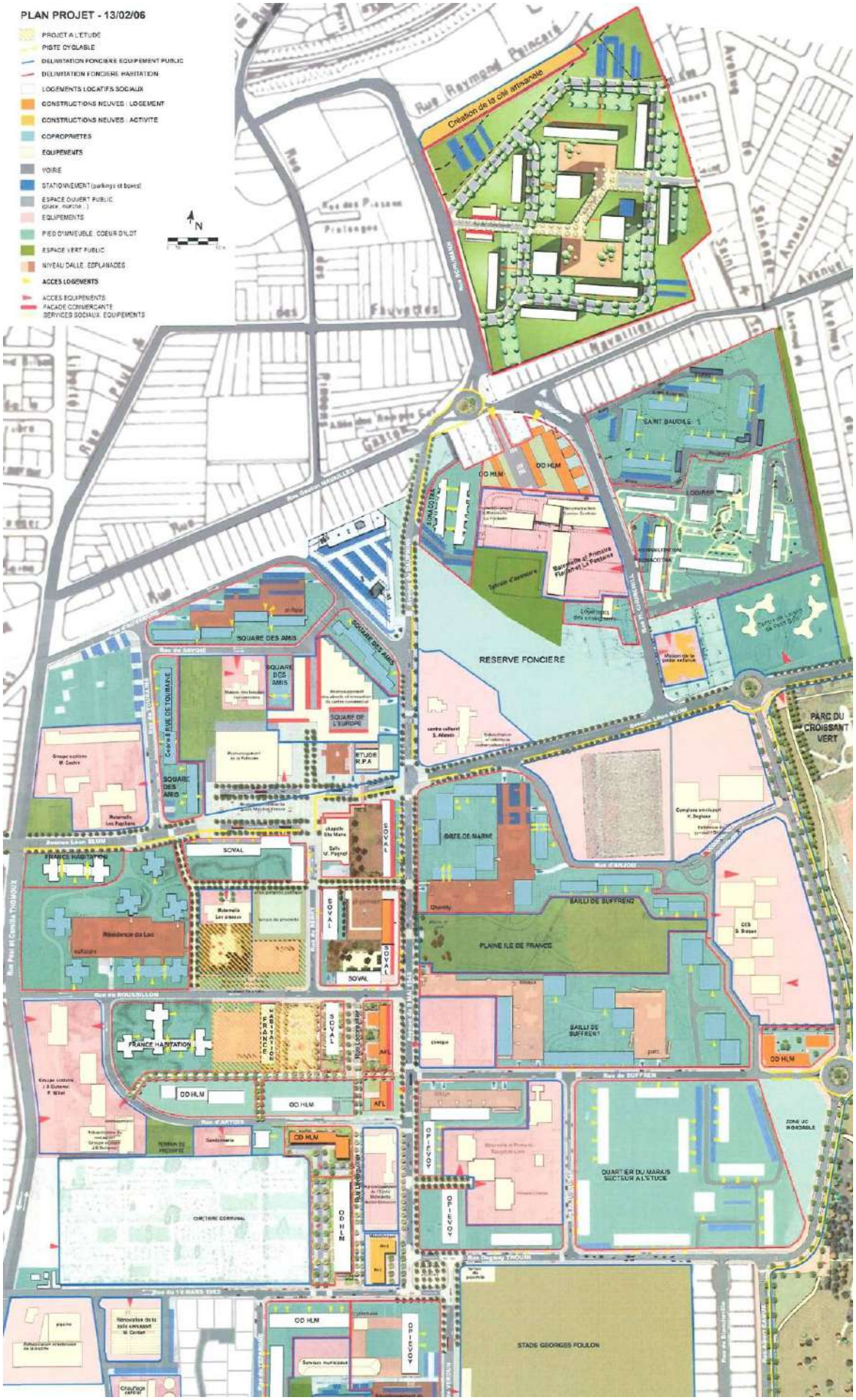
La résidentialisation et la réhabilitation

31 immeubles feront l'objet d'une résidentialisation, 2 119 logements seront alors concernés. Neuf immeubles bénéficieront d'un projet de réhabilitation, ce qui représente 783 logements.

La projection d'équipements publics et commerciaux

Le projet de rénovation urbaine intègre un programme visant à améliorer et développer l'ensemble des équipements du quartier des Fauvettes.

On pourra alors compter :
- la construction d'une médiathèque,
- la création d'une cyberbase,
- la réhabilitation et l'extension du centre culturel Salvador Allende,
- la création d'une maison des langues européennes,
- la construction d'une maison de la petite enfance,
- l'agrandissement de l'école maternelle André Chénier,
- la restructuration des restaurants du groupe scolaire Valéry Du Hamel,
- l'aménagement de la cour de l'école des Oiseaux,
- l'agrandissement de l'école maternelle Florian/La Fontaine
- le retournement de l'entrée de la patinoire sur la place,
- la réhabilitation et l'extension de la piscine,
- la réorganisation du stand de tir à l'arc,
- l'extension et la réhabilitation du gymnase Henri Deglane,
- la rénovation de la salle omnisports,
- la reconstruction d'une cuisine centrale,
- la création d'une cité artisanale,
- la rénovation du centre commercial,
- l'aménagement de l'aire de proximité rue Duguay Trouin.


PLAN PROJET - 13/02/06
PROJET A L'ETUDE
PISTE CYCLABLE
DELIMITATION FONCIERE EQUIPEMENT PUBLIC
DELIMITATION FONCIERE HABITATION
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
CONSTRUCTIONS NEUVES : LOGEMENT
CONSTRUCTIONS NEUVES : ACTIVITE
COPROPRIETES
EQUIPEMENTS
VOIRIE
STATIONNEMENT (parkings et boxes)
ESPACE OUVERT PUBLIC (place, marché ...)
EQUIPEMENTS
PIED D'IMMEUBLE, COEUR D'ILOT
ESPACE VERT PUBLIC
NIVEAU DALLE, ESPLANADES
ACCES LOGEMENTS
ACCES EQUIPEMENTS
FACADE COMMERCANTE
SERVICES SOCIAUX, EQUIPEMENTS
N
Création de la cité artisanale
RESERVE FONCIERE
SQUARE DES AMIS
SQUARE DE L'EUROPE
ETUDE R.P.A
SCVAL
FRANCE HABITATION
OD HLM
AFL
GARE DE NOISY
BAILLI DE SUFFREN
PLAINE ILE DE FRANCE
PARC DU CROISSANT VERT
QUARTIER DU MARAIS SECTEUR A L'ETUDE
ZONE UC INHABITABLE
STADE GEORGES FOULON
SAINT BAUDILE
LOGIREP

Il est important d'agir sur les équipements publics et commerciaux car leurs qualités et leur accessibilité participent à la requalification du quartier mais également à son ouverture et son rayonnement sur le reste de la ville.

Il faut également noter que l'ensemble des passerelles, ainsi que des rampes et des escaliers seront démolis pour faciliter l'appropriation du quartier ainsi que sa lisibilité.

Par ce projet d'ensemble de renouvellement urbain, le cadre de vie des habitants du quartier ainsi que l'image qu'il véhicule seront profondément améliorés par les différentes interventions énumérées.

3.3.2. La recomposition du secteur des Hôpitaux : pour passer de « l'hôpital ET la ville » à « l'hôpital DANS la ville »

Le secteur des Hôpitaux est un site porteur d'un enjeu magistral pour la commune. Ensemble patrimonial majeur à l'échelle du Département et de la Région, les Hôpitaux sont les éléments moteurs du grand projet d'aménagement de l'Est nocéen.

En effet, la commune présente la particularité d'accueillir sur son territoire deux hôpitaux psychiatriques, en fonctionnement depuis 1863 pour l'Etablissement Public de Santé de Ville Evrard et 1900 pour le Centre Hospitalier de Maison Blanche. Mais, dans le cadre de la réorganisation actuelle de la médecine psychiatrique, les hôpitaux libèrent progressivement leur foncier.

Dès lors, par une délibération du Conseil municipal le 24 juin 2004, une réflexion a été menée sur le devenir du secteur les englobant, à savoir sur les sites des deux hôpitaux, leur patrimoine foncier hors enceinte hospitalière, le site de la Haute-Ile, les berges de la Marne et de son canal ainsi que la RN34 et ses abords de l'entrée de ville Est à la Place de la Résistance, soit près de 40% du territoire communal.

Un Schéma de référence a été adopté par le conseil Municipal le 21 juin 2007 et un projet opérationnel est en cours de finalisation via des opérations futures de ZAC.

L'Est nocéen représente le seul ensemble foncier important et de qualité permettant d'ancrer la plupart des enjeux et objectifs de la commune :
- permettre de renouveler l'identité de la ville, suite au repli des Hôpitaux,
- dynamiser les territoires à forte potentialité que sont les Hôpitaux, par l'accueil de nouvelles activités et d'habitat,
- diversifier et élargir l'offre de logements pour permettre un parcours résidentiel complet des populations nocéennes et attirer de nouvelles populations,
- stabiliser, voire augmenter la population et la diversifier,
- préserver autant que possible l'environnement et la qualité des sites existants,
- engager une réflexion partenariale sur un secteur d'enjeux de développement urbain qui permette également de se positionner dans le cadre du SDRIF,
- inscrire au PLU l'armature urbaine du futur quartier.

Le projet souhaite participer à la fois au développement urbain de Neuilly-sur-Marne tout en étant respectueux du cadre de vie des Nocéens. Il s'agit de mettre en évidence trois entités spatiales sur lequel il est nécessaire de s'appuyer et de prendre en considération :
- les espaces naturels paysagers,
- le patrimoine architectural, urbain et paysager des Hôpitaux à préserver,
- les zones potentielles d'urbanisation nouvelle.

Ces zones d'urbanisation permettront de créer un nouveau quartier contemporain mixte, mêlant à la fois activités, logements, équipements et commerces de proximité. Ce seront des secteurs englobés dans la trame verte prévue, connectés aux axes structurants implantés Est-Ouest ou en continuité des quartiers limitrophes.

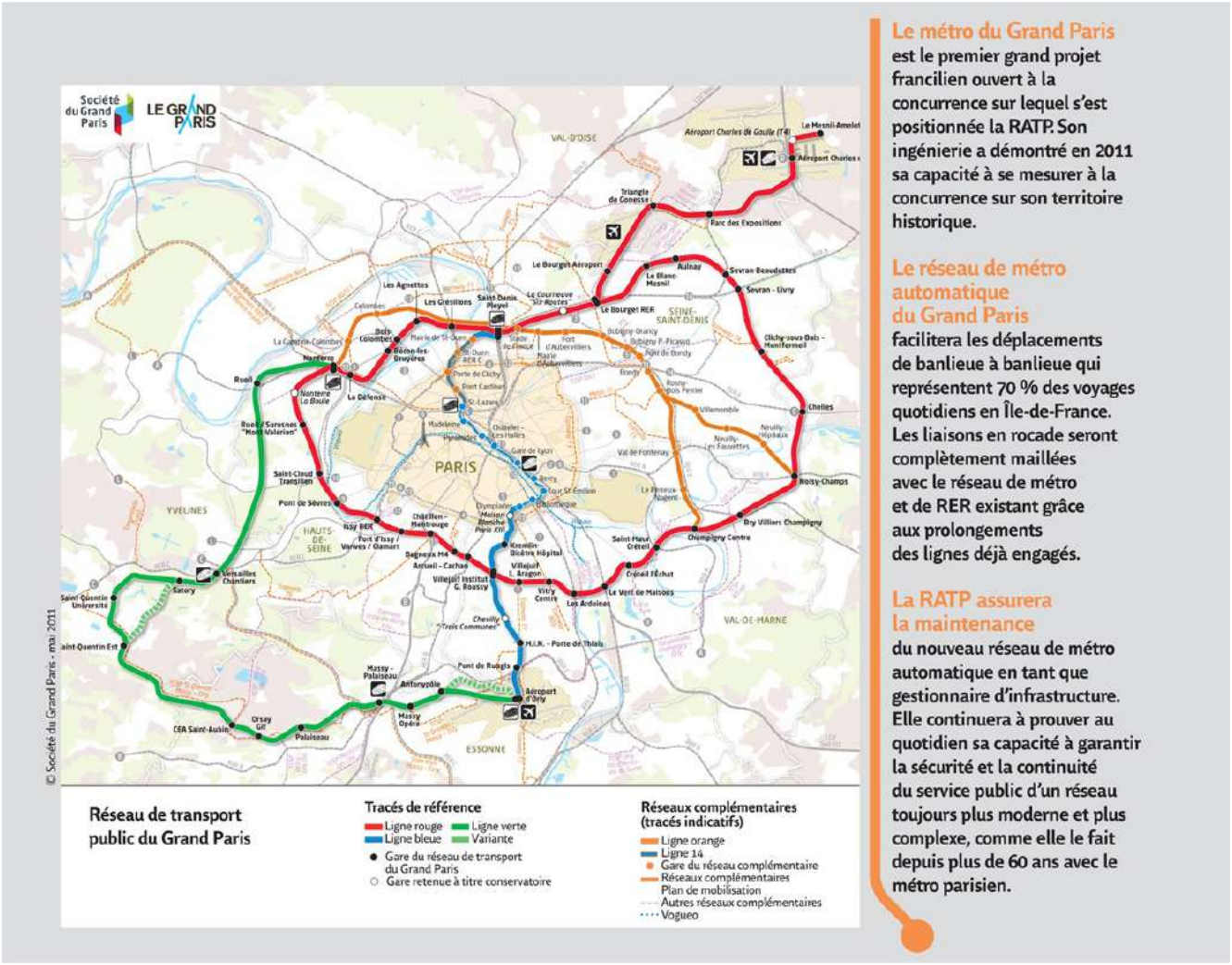
Scénario schématique du projet d'aménagement de l'Est Nocéen
(Source : Aménagement de l'Est Nocéen - Schéma d'Aménagement)
Brès+Mariolle –AFTRP-Laurence Jouhaud-Tekhné-Schéma VRD. Mai 2006)

La programmation de la ville inclut le maintien d'une partie de l'hôpital de Ville-Evrard, de même que le centre de soin longue durée de Maison Blanche destinée à demeurer sur Neuilly-sur-Marne.

Dans le cadre de l'urbanisation que dessine le scénario, la place des équipements collectifs est importante. Pour chaque secteur, il a été identifié les besoins, tant en équipements scolaires, qu'en superstructures d'accueil pour les jeunes et les associations. La mise en site propre de la ligne de bus 113 pour le relier aux gares RER A de Neuilly-Plaisance et RER E de Chelles renforcera fortement l'accessibilité du site. L'implantation de la gare de la ligne Orange / prolongement du Métro ligne 11 du réseau du Grand Paris sera un atout considérable pour l'accessibilité du site.

La RN34 apparaît comme une véritable zone tampon entre les deux secteurs Nord et Sud et peut être le fil conducteur du projet. Ce dernier porte ainsi l'ambition de requalifier une partie de cet axe nocéen structurant afin de lui donner une nouvelle façade urbaine et une requalification nécessaire jusqu'à sa traversée du carrefour de la Résistance.

3.3.3. Le réseau de transport du Grand Paris

La réalisation du projet de transport du Grand Paris va augmenter largement la desserte en transport en commun de la ville. L'implantation des deux gares sur les secteurs des Fauvettes et des Hôpitaux sera un réel atout pour le développement économique du territoire et le renforcement de ces centralités.

Ce réseau permettra d'offrir une desserte en transport en commun garantissant la réussite du projet de l'Est Nocéen.