



# VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE

## Plan Local d'Urbanisme

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### 3.2. Pôles de développement métropolitain : Des centralités à densifier et conforter



PROJET ARRETE PAR DELIBERATION DU 30 MAI 2013.



# SOMMAIRE

---

<b>CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>5</b>
LES POLES STRUCTURANTS .....	5
DEVELOPPER UN RESEAU D'EQUIPEMENTS PERFORMANTS ET COMPLEMENTAIRES .....	5
DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR DES SECTEURS PRIORITAIRES (UTILISATION DES EMPRISES DE L'EX A 103, EST NOCEEN, ...) .....	5
RENFORCER L'ACTIVITE ET LE COMMERCE .....	5
REQUALIFIER LES ENTREES DE VILLE.....	5

## Contexte

---

La ville est constituée de plusieurs entités qui rayonnent à l'échelle de la commune. Elle ne dispose pas d'un réel centre-ville du fait du dévoiement de la RN 34 réalisé dans les années 1950-55, qui a « éventré » le centre ancien et laisser le cœur de ville en l'état. Celui-ci a par la suite accueilli les opérations de grands ensembles des années 1970-75, qui n'ont pas été menées à leur terme.

La suppression de l'autoroute A 103, les projets de transports en commun et l'apparition de la ligne orange du schéma Grand Paris Express vont contribuer à renforcer l'attractivité du territoire communal dans sa globalité mais également celle des quartiers accueillant les futures gares.

Quatre centralités apparaissent : Les Fauvettes, le site des anciens hôpitaux, le quartier de la Mairie, et le pôle des Primevères, accompagnés de quartiers d'habitat de type pavillonnaire.

La modernisation du quartier des Fauvettes engagée avec le programme de rénovation urbaine et l'urbanisation future des emprises de l'ex-A 103 permettront d'accueillir une gare du réseau du Grand Paris Express/ligne Orange au sein d'un pôle central du territoire communal. Ainsi, la nouvelle centralité alliant la future gare et le centre commercial actuel des Fauvettes renforcé et requalifié achèvera le maillage et l'intégration des quartiers entre eux, et notamment le quartier des Fauvettes aux quartiers nord de la Ville.

Le site des anciens hôpitaux deviendra également un réel pôle de développement avec l'implantation d'un écoquartier alliant logements, éco activités, et équipements gravitant autour du cœur du cluster Développement Durable de la Cité Descartes.

L'émergence d'un nouveau quartier de ville unifiera le tissu urbain vers l'est. Ainsi, l'amélioration de la desserte de ce site, indispensable à la réalisation de ce projet, facilitera son rayonnement. Il a en effet vocation à dépasser les frontières communales en lien avec les territoires avoisinants, tant sur le plan des équipements de formation dans le domaine de la Santé, le Sanitaire et Social ou l'éco-construction, que sur le bassin de logements et d'emplois.

L'entrée de ville au sud-ouest du territoire sur les secteurs des Primevères et de la Maltournée constitue une centralité qui se doit d'être renforcée par la requalification des espaces publics. La proximité de la gare RER A et l'effet de façade sur l'ex-RN 34 constituent deux atouts essentiels en faveur d'un développement. La mixité urbaine doit être assurée par la rénovation du centre commercial qui s'accompagnera d'un développement résidentiel.

Le centre ancien, historiquement centralité attractive du territoire ne tient plus un rôle de premier plan dans la pratique du territoire. L'arrivée des centres commerciaux (Auchan, Arcades à Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois) et le dévoiement de la RN 34 en dehors du centre ancien ont contribué à la disparition du commerce de proximité. Cependant, sa situation permet de redéfinir le développement de ce quartier pour en faire une nouvelle centralité. La polarité administrative et commerciale sur le pôle Mairie et le centre ancien mérite d'être confortée.

Le développement des centralités en lien avec l'inscription de nouveaux transports en commun doit se concrétiser par l'implantation d'activités de commerces, d'équipement et de logements. Ces pôles ont vocation à renforcer la mixité urbaine et à accueillir plusieurs usages et fonctions.

# Principes d'aménagement

---

## Les pôles structurants

Intensifier et densifier les quartiers de gare actuels et futurs.

## Développer un réseau d'équipements performant et complémentaire

Maintien du pôle hospitalier psychiatrique de Ville-Evrard

Développer un pôle régional de formation sanitaire et sociale, par le regroupement des instituts de formation en soins infirmiers et paramédicaux existants et la mutualisation de leurs moyens techniques,

Définir les équipements à créer ou à modifier, et déterminer leur implantation en fonction des centralités. Les équipements prévus devront correspondre aux nouveaux besoins induits par l'offre de logements supplémentaire.

## Développer l'offre de logements sur des secteurs prioritaires (utilisation des emprises de l'ex A 103)

L'offre de logements sera en lien avec les centralités ; les abords des gares seront les espaces prioritaires pour accueillir une offre de logements nouvelle.

## Renforcer l'activité et le commerce

Inscription sur le territoire de Pôles d'animation de quartiers destinés à l'accueil du commerce de proximité

Implantation d'activités sur le site Maison Blanche

Renforcement de l'activité et du commerce sur les abords de l'ex RN 34 en lien avec la requalification de la voie

Requalification du centre commercial Auchan

## Requalifier les entrées de ville

Le secteur de l'avenue Perche et les abords de l'ex-RN 34, de part et d'autre du pont SNCF, accueilleront des logements, commerces et activités, avec une densité adaptée à la proximité des transports collectifs.

