

La polycentralité à Neuilly-sur-Marne

Quel centre-ville pour Neuilly-sur-Marne demain ?

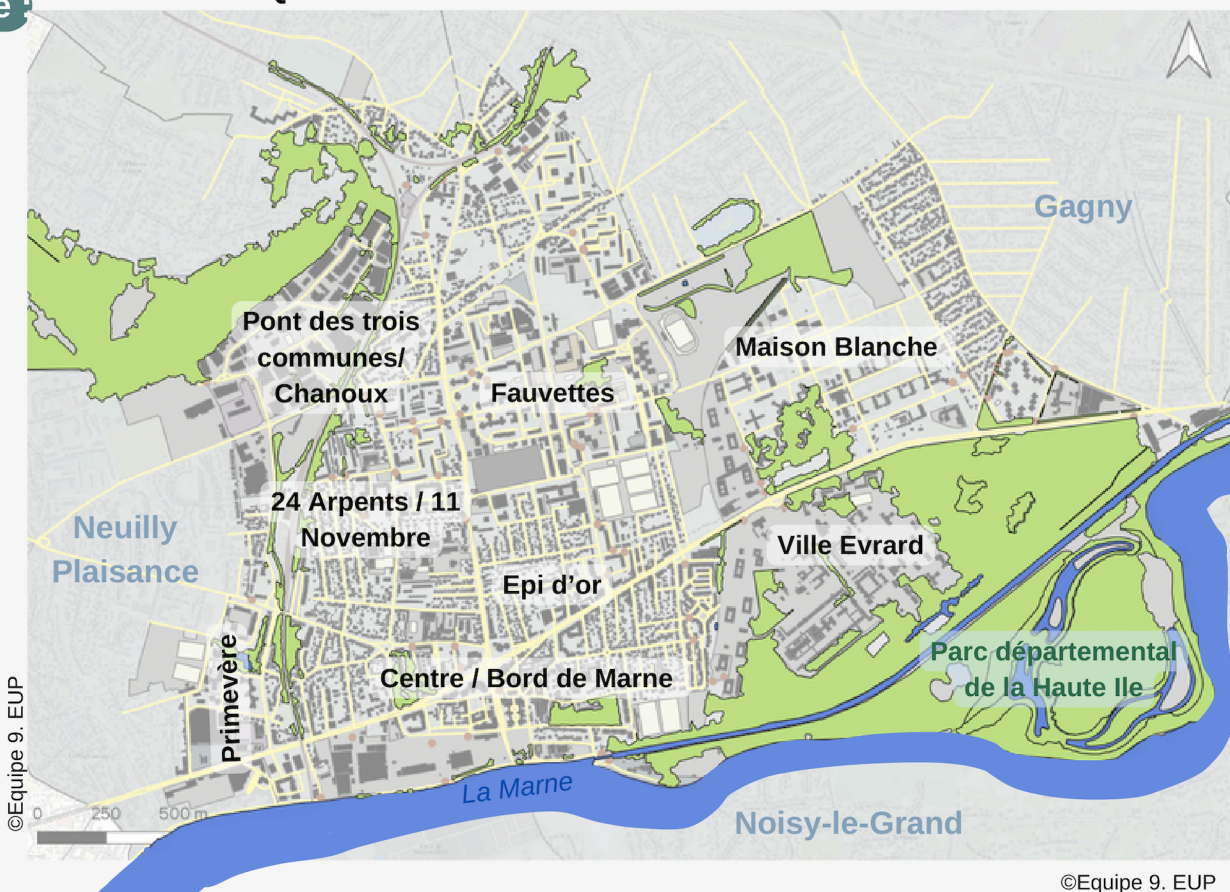
La commande :

La commande d'Eiffage Aménagement consiste à **étudier la ville de Neuilly-sur-Marne sur la reconfiguration de son centre-ville**. La relation entre la ville et son centre-ville constitue un enjeu urbain majeur, marqué par une volonté affirmée par le commanditaire de **transformer le centre-ville en un lieu attractif et dynamique**. Les objectifs de cette étude incluent la compréhension approfondie des usages et du fonctionnement actuels de la commune et du centre-ville, le questionnement sur la définition même de centre-ville, une analyse du lien entre celui-ci, la Marne, incluant les projets de la municipalité, la réflexion sur la mobilité et l'accessibilité du futur centre-ville, les liaisons entre les quartiers. L'objectif final est de **mettre en évidence les enjeux d'aménagement et de formuler des orientations** permettant la création d'un **centre-ville dynamique, attractif et bien intégré dans son environnement**.

La ville de Neuilly-Sur-Marne :

Neuilly-sur-Marne est une commune située au **sud-est du département de Seine-Saint-Denis**, intégrée au territoire de l'inter-communalité Grand Paris Grand Est. Avec une population de **36 000 habitants**, elle se classe parmi les communes de taille moyenne en première couronne, située à une distance de **12 km de Paris à vol d'oiseau**. Son paysage est caractérisé par la présence d'espaces naturels riches en biodiversités : la **Marne** et **deux parcs de près de 100ha cumulés**.

DIFFERENTS QUARTIER ET PARCS DE LA VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE



Notre vision de la centralité :

Nous avons défini le terme de centralité en puisant dans les espaces centraux que nous expérimentons quotidiennement. Cette analyse sensible de nos territoires de vie a permis de déterminer les notions clés :

- Une **vie de quartier** qui s'anime chaque heure au rythme des habitants
- Une centralité **multifonctionnelle** : commerciale, culturelle, administrative
- Une grande **marchabilité** entre des espaces **accessibles** par les transports
- Agréable par sa **nature**, son **esthétisme** et son mobilier de repos

Cette définition est complétée par nos lectures telles que **“A la recherche de la centralité perdue”** de Bourdeau Lepage où les éléments d'accessibilité, de flux et de concentration d'activités ressortent également.

On peut aussi distinguer la pluricentralité (plusieurs centres non-connectés) de la polycentralité (plusieurs centres interconnectés qui pallient chacun les faiblesses des autres).



Notre méthodologie d'enquête

L'enquête déployée par des observations, questionnaires et entretiens auprès des habitants a permis d'identifier les espaces centraux tels qu'ils sont vécus par les Nocéens en termes d'usages et de pratiques (loisirs, consommations, services etc...), ainsi que les habitudes de vie des habitants au sein de leur commune sur plusieurs plans : usages des espaces publics, mobilités, liens et spécificités du territoire.

Observations

Des **comptes rendus sensibles** tirés de nos 8 visites de terrain étalées sur le semestre. Nous avons tiré des constats tels que la place prépondérante de la voiture et des infrastructures routières, l'aspect “mosaïque” des quartiers, la minéralité de la ville, son réseau de transports limité et trop peu développé, une ambiance peu agréable pour les déplacements piétons ou encore l'absence de la présence de la Marne dans l'ambiance urbaine.

L'**outil photographique** permet de capturer le contexte de la ville bâtie et vécue.

Une **grille d'observation formelle** nous a donné une compréhension détaillée de l'espace urbain et des pratiques des individus et permet la comparaison des forces et des faiblesses des centralités.

Questionnaires

Distribution d'un questionnaire qui comporte plusieurs thématiques :

- Mobilité interne et externe à la ville
- Habitudes de consommation
- Loisirs
- Questions ouvertes pour une approche plus sensible

Nous avons obtenu **38 réponses** en distribuant des prospectus ou en réalisant des entretiens informels (permettant des discussions pour une vision qualitative et le relevé de verbatims). Nous nous sommes rendus à 4 reprises sur le terrain, à différentes heures, différents jours de la semaine dont un jour de marché. Ces échanges nous ont permis d'établir des analyses **FFOM** (forces, faiblesses, opportunités, menaces) pour chaque centralité.

Entretien

Des entretiens informels ont été effectués lors de nos visites de terrain. De plus, un entretien a été réalisé avec deux femmes vivant au quartier de Maison Blanche. Ces dernières avaient été rencontrées durant nos visites de terrain. Nous cherchions à comprendre les habitudes de vie des habitants de la commune sur plusieurs plans :

- Usages des espaces publics
- Mobilités et liens à leurs territoires
- Spécificités du territoire

Nous voulions comprendre la représentation de l'espace vécu par les habitants afin d'**illustrer** ou d'**orienter** notre projet urbain pour la ville, en complément des échanges réalisés lors des questionnaires.

Cet entretien s'est accompagné d'une **carte sensible**, indiquant spatialement l'expérience sensible de la ville par les habitantes.

PLURICENTRALITÉ : NEUILLY-SUR-MARNE, UNE VILLE MOSAÏQUE EN QUÊTE DE LIEN

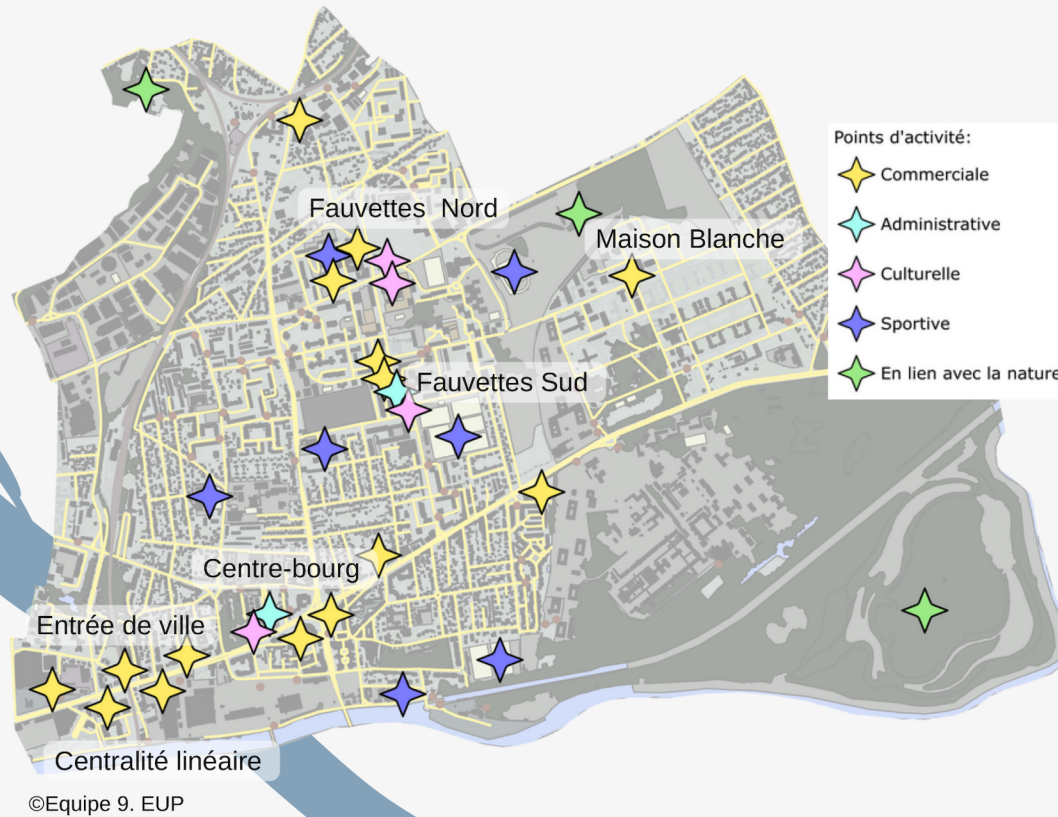
Notre diagnostic :

UN RÉSEAU DE TRAME VERTE FRACTURÉ INSUFFISANT À L'OUEST

Neuilly-sur-Marne se caractérise par de grands espaces de biodiversités (Nord-Ouest et Est). Les parcs de la Haute-Île et du Croissant Vert sont des **îlots de fraîcheur et des espaces de loisirs** très utilisés par les Nocéens et par les habitants de communes limitrophes. La Marne et le canal de Chelles, entourant le parc de la Haute-Île, sont un **vivier de biodiversité**. Ses berges deviennent des espaces agréables qui concentrent **activités culturelles** (place Stalingrad), **sociales** (Guinguette) et **sportives** (jogging, vélo).

Cependant, la majorité des espaces verts privés et publics ne sont pas continus car **coupés par des routes**. De plus, le centre et l'Ouest sont très minéralisés et peu dotés d'espaces verts de proximités, constituant d'importants îlots de chaleur.

LIEUX D'INTÉRÊTS PAR SECTEUR À NEUILLY-SUR-MARNE



DES QUARTIERS AUX ACTIVITÉS VARIÉES ET COMPLÉMENTAIRES

Dans la ville, nous retrouvons le quartier du **Centre-Bourg** qui, comme son nom l'indique, constitue un centre dans cette ville. En effet, il est composé d'éléments typiques tels que la mairie, le centre administratif, une église et sa place ou encore des commerces, dû à sa présence historique dans la ville. La place Stalingrad, connue pour ses animations estivales, ses activités sportives et sa guinguette bordée par la Marne renforce l'attractivité de cet espace.

A partir de la deuxième moitié du XXe siècle, le **quartier des Fauvettes** devient une zone d'activité structurante. Dans le nord, les commerces et son marché bihebdomadaire sont prédominants. Le sud concentre les espaces sportifs élémentaires à la vie de quartier avec des terrains de foot, le gymnase Marcel Cerdan et la piscine Plein Soleil. La patinoire est à souligner car elle attire à l'échelle du département. Dans ce vaste quartier, la culture prime aussi avec une ludo-médiathèque, le centre sportif Salvador Allende et la salle de spectacle Marcel Pagnol, unique dans la ville. Nous obtenons une seconde zone structurante et centrale de la ville en arpentant les Fauvettes.

A l'entrée de la ville, le **boulevard du Maréchal Foch** attire lui aussi à grande échelle. Il est desservi par une nationale (encore composée de 6 voies de circulation) et par le RER. Le Auchan en est un espace très attractif, et d'autres commerces de restauration se trouvent dans la zone, avec comme point commun les grandes surfaces de parking bitumés. On retrouve ici la ville du tout voiture, où les pompes à essence et les garages se succèdent.

Finalement, c'est le nouveau quartier de **Maison Blanche** livré en 2021 qui propose des habitats de qualité et tend à devenir un centre plus "écologique". Toutefois, le quartier est dépendant des Fauvettes ou des villes limitrophes en l'absence de commerces. Pour l'instant, les activités se développent dans le parc du Croissant vert et attirent riverains et personnes d'autres quartiers.

PRÉDOMINANCE DES RÉSEAUX DE TRANSPORT ROUTIERS

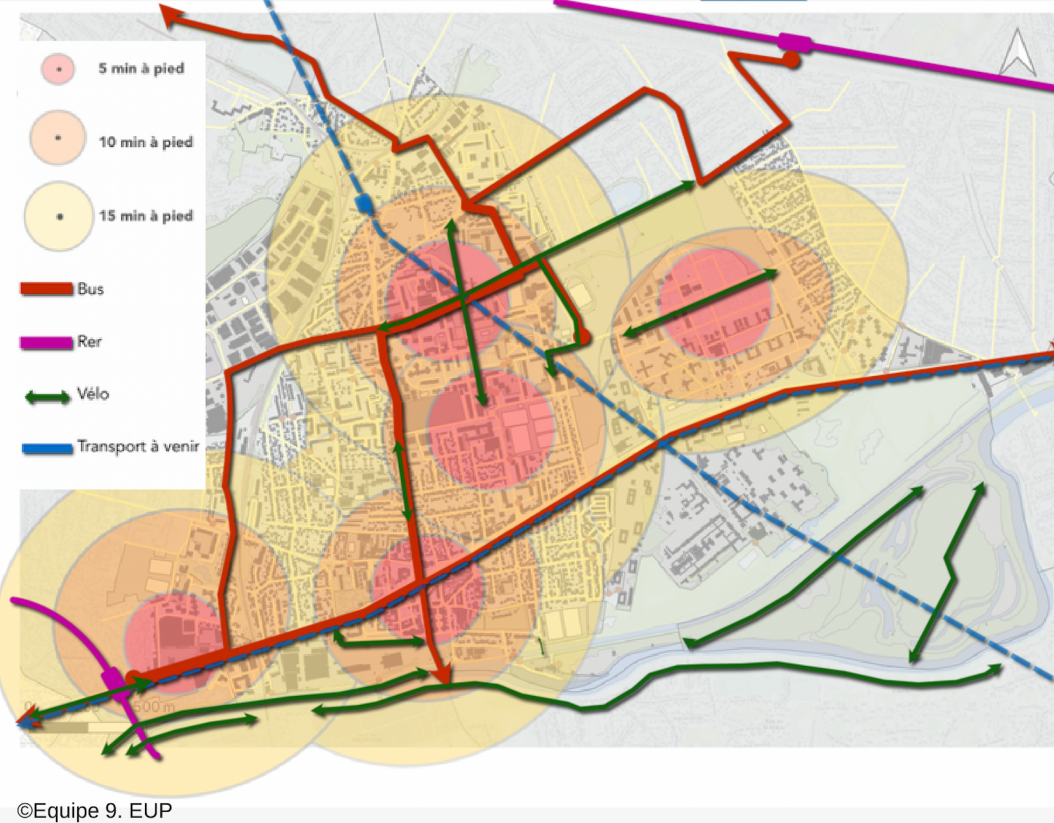
Un **réseau de bus** dessert la commune, mais le maillage reste faible en raison de l'absence de métro ou de RER. Le réseau communique peu avec le nouvel écoquartier de Maison Blanche : cet enclavement entrave la création d'une nouvelle centralité.

Neuilly-sur-Marne est aménagée avec une **prédominance des infrastructures routières**. Ainsi 30 à 45% des habitants du territoire vont au travail en voiture (PLUI GPGE 2021). Le croisement de la nationale 34 et de la départementale 970 au Centre-Bourg crée une rupture urbaine appelée par les habitants le "carrefour de la mort".

Les espaces à proximité de la grande voie automobile sont particulièrement accidentogènes (Centre-Bourg, RER Neuilly-Plaisance) tandis que le quartier de Maison Blanche est créé pour la mobilité douce mais reste dépendant de la voiture en l'absence de bus. La ville fracturée par les axes routiers n'est pas agréable, le temps entre Fauvettes et les bords de Marne paraît plus long que les 20 min effectives de marche.

Le réseau de voies cyclables se déploie de manière **discontinue** dans la ville. Si les **bords de Marne** et le **Vélopolitain** sont dotés de pistes très empruntées par les cyclistes, le reste de la ville ne possède pas de réseau liant les espaces centraux entre eux. Ainsi, seuls 0,2% des déplacements de moins de 2km sont réalisés à vélo contre 1,9% dans la métropole du Grand Paris.

DES CENTRALITÉS PROCHES MAIS PEU ACCESSIBLES AUTANT À PIED QU'EN TRANSPORTS



"Le bord de Marne c'est super, mais c'est trop loin pour nous dans les Fauvettes"
Patricia, habitante des Fauvettes
15/11/2023

"Pour moi les Fauvettes, c'est mon quartier. J'en sors rarement parce qu'il y a ce qu'il faut ici"
Emma, lycéenne des Fauvettes
01/12/23

"Quel est le centre de Neuilly-sur-Marne? Aucun, il n'y en a pas!"
Plusieurs habitants indépendamment

"J'aime bien aller au marché mais je vais plus loin, c'est trop cher"
Catherine, habitante de Maison Blanche
08/12/23

Synthèse :

Les infrastructures routières telles que la RN34 et la D970 génèrent une véritable **séparation entre les différents quartiers**, restreignant ainsi les habitudes des résidents de Neuilly-sur-Marne à leur quartier immédiat. L'usage du vélo est grandement restreint en raison du manque **d'infrastructures sécurisantes et de moyens**, tandis que la marchabilité est également compromise, rendant difficile aux Nocéens de profiter de la **complémentarité** de chaque **centralité** et de la Marne.

Diagnostic des forces et des faiblesses des 4 centralités :

CENTRALITÉ LINÉAIRE

Points Forts :

- Proximité du RER
- Axe structurant à l'échelle intercommunale
- Grandes surfaces commerciales

Points Faibles :

- Large emprise des grandes surfaces
- Espace minéral, îlots de chaleur
- Aménagement en faveur de l'automobile
- Mauvaise marchabilité

CENTRE BOURG

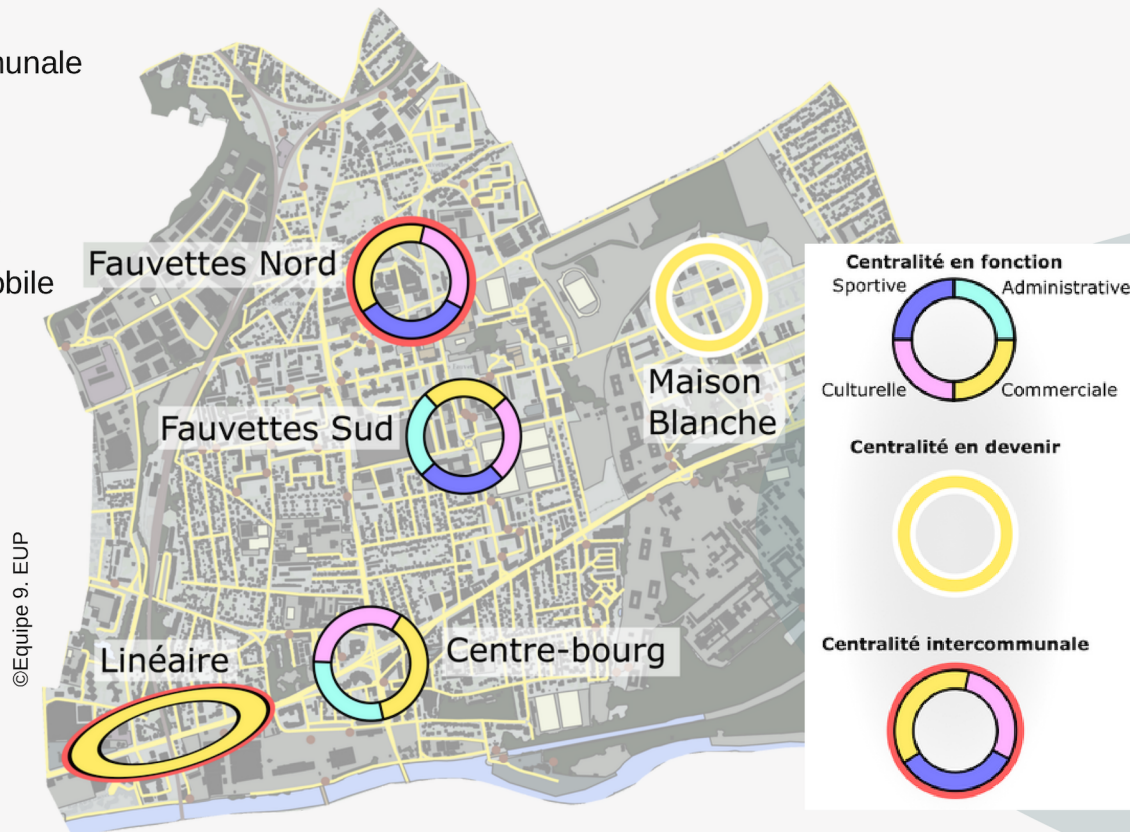
Points Forts :

- Commerces de proximité
- Patrimoine historique et environnemental
- Proximité de la Marne

Points Faibles :

- Vacance commerciale
- Aménagements repoussants : barrières
- Cheminements discontinus

CENTRALITÉS MISES EN ÉVIDENCE À L'ISSUE DE NOTRE DIAGNOSTIC



FAUVETTES NORD

Points Forts :

- Zones piétonnes
- Offre culturelle
- Offre sportive (patinoire)
- Présence d'un marché

Points Faibles :

- Urbanisme sur dalle
- Très minéral
- Pas de mobilier de repos
- Nuisances sonores

FAUVETTES SUD

Points Forts :

- Commerces de proximités
- Vie de quartier et solidarité
- Offre commerciale, culturelle, sportive

Points Faibles :

- Espace très minéral
- Pas de mobilier de repos
- Nuisances sonores



Parking du Auchan



Place du Chanoine Heroux



Place Pierre Mendès France



Parvis Avenue de Verdun

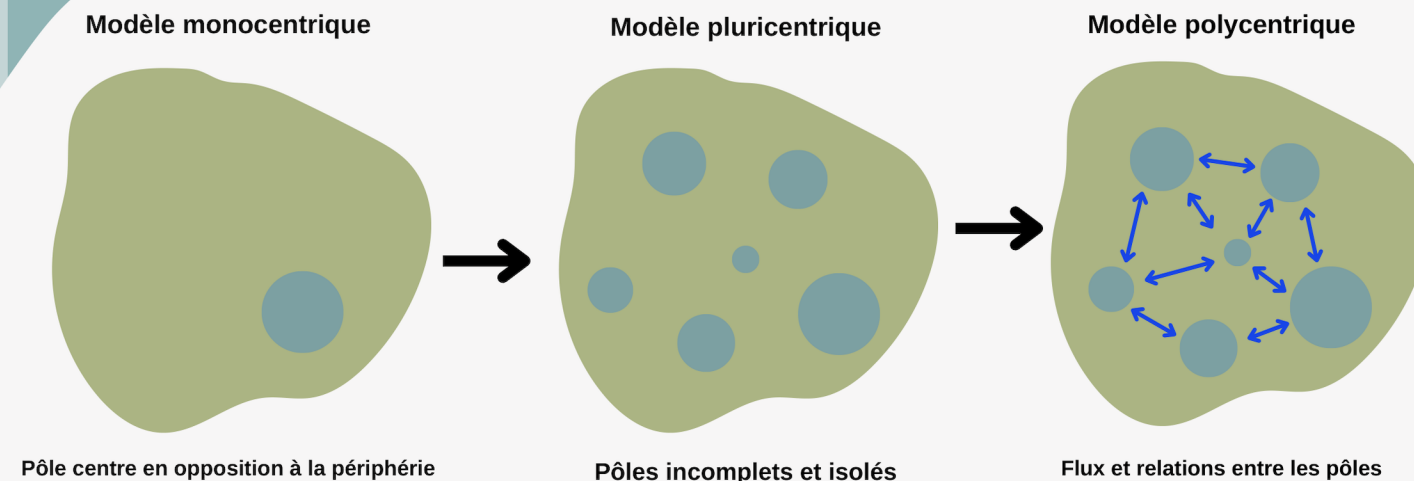
La nette séparation entre le nord et le sud de la RN34 donne naissance à une forme de dualité, faisant des quartiers des Fauvettes et de Maison Blanche deux entités **quasi-indépendantes**, éloignées de la vitalité du centre-ville. Cette configuration crée des enjeux de **cohésion urbaine**, d'autant plus qu'elles présentent des carences, incitant les habitants à se déplacer à **l'extérieur de la commune**.

UNE EVOLUTION DU TERME DE CENTRALITE

Neuilly-sur-Marne possède de nombreux équipements ainsi que des aménités intéressantes à valoriser mais ceux-ci sont répartis à travers chaque quartier créant une **multiplicité de centres**. Bien qu'ils soient complémentaires, ces derniers sont trop peu interconnectés, ce qui crée des fractures entre les quartiers et leurs habitants, ne favorisant pas un sentiment d'appartenance à la commune. En raison des **lacunes commerciales** de la ville (manque de commerces de vêtements ou de certains types de restaurants par exemple), une partie des habitants de Neuilly-sur-Marne a tendance à se tourner vers des centralités externes à la commune. Ainsi, Neuilly-sur-Marne est une ville ne possédant pas de centre unique, et dont **les polarités extra-communales drainent l'intérêt** des habitants.

Il s'agit de réduire ces ruptures, en **renforçant les connexions** entre les quartiers pour passer d'un modèle avec plusieurs centres sans réel liens à un nouveau modèle où ses différents centres sont connectés. Ainsi, les habitants n'auront plus à se tourner systématiquement vers les commune limitrophes, ils pourront se satisfaire des aménités de Neuilly-sur-Marne pour certains besoins et leur sentiment d'appartenance sera renforcé.

Tandis que **la pluricentralité suggère une dispersion et un isolement**, résultat d'un aménagement diffus, l'objectif est plutôt de créer **une polycentralité qui vise à organiser un réseau de centres**. L'objectif est donc de favoriser une répartition des services et opportunités, tout en encourageant la mobilité et l'interaction entre ses centres afin de jouer sur **la complémentarité plutôt que sur la compétition**.



POLYCENTRALITÉ : VERS UNE VILLE INTERCONNECTÉE

UNE LIGNE VERTE POUR JOINDRE LES QUARTIERS PAR UN MAILLAGE DE MOBILIER URBAIN COHÉRENT

C'est un projet de parcours urbain ambitieux ayant pour objectif de **dévoiler l'identité de Neuilly-sur-Marne** en révélant les quartiers de la ville, ses lieux cachés et ses points d'intérêts patrimoniaux, architecturaux, paysagers, naturels et sportifs. Ces lieux spécifiques à la ville sont **reliés entre eux**, tout comme les différents quartiers et centralités (Centre-Bourg, Fauvettes Sud, Fauvettes Nord, Maison Blanche) de la ville en dépit des ruptures urbaines (RN34, D970, parc du Croissant Vert). L'idée est **d'animer** le parcours autour d'un nouveau mobilier urbain de caractère, adossé à une **cohérence graphique** pour le mobilier existant, et des espaces animés par l'urbanisme transitoire donneront accès à **la découverte et l'appropriation** de ces lieux tout en facilitant son arpentage par les Nocéens par une bonne signalisation.

LIEUX D'INTÉRÊT DE LA LIGNE VERTE



Le Centre-culturel Salvador Allende



Commerce de la rue Gambetta



Le ponton de la guinguette de Chez Fifi



L'arrière de l'Eglise du Chanoine-Hérroux

RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

L'objectif est de rendre la connexion entre les centralités et leurs ambiances plus agréables pour les habitants et les chaland. L'idée est d'intégrer à la trame verte de nouveaux espaces verts de biodiversité et d'infiltration des eaux de pluies, en favorisant le paysage et les points de vues. Tout sera accompagné par la création de nouveaux espaces de loisirs, aux usages multiples : sports, activités culturelles, récréatives, initiatives écologiques et agricoles...qui s'appuient sur les principes du **"Grand chemin vert"**, initiative voisine d'Est-Ensemble. L'idée est de **requalifier** de nombreux espaces sous-utilisés et gris, publics et privés (espaces sous-utilisés et minéraux : parkings de grandes surfaces, parkings résidentiels, places, rues). Le cimetière est un espace à privilégier, c'est un élément du maillage écologique selon le **PADD du Grand-Paris Grand-Est**.

UN RÉSEAU D'ESPACES DÉLAISSÉS REQUALIFIÉS PAR L'URBANISME TRANSITOIRE

Des friches sont présentes au nord de la commune dans les quartiers des Fauvettes et de Maison Blanche. **L'urbanisme transitoire** peut permettre de créer de nouveaux espaces qui dynamisent la vie des nocéens et qui **favorisent la mixité des usages** et répondent donc en partie aux lacunes des quartiers. Plusieurs aménagements peuvent se conjuguer : **Jardins partagés** : leur mise en place est peu coûteuse et **n'artificialise pas le sol**, elle permet de renforcer le liens des citoyens à la nature et aux habitants des grands ensembles de bénéficier d'espaces verts (jardins, potagers partagés...) **Jeux à destination des enfants** avec des visuels colorés ou ludo-éducatifs **Espaces de détente** avec des buvettes, stands de nourriture, marchés, vente de produits de l'économie sociale et solidaire **Espaces culturels**, scènes temporaires pouvant accueillir des représentations et évènements, cinémas en plein air, permet de rééquilibrer l'offre culturelle au sein de la commune

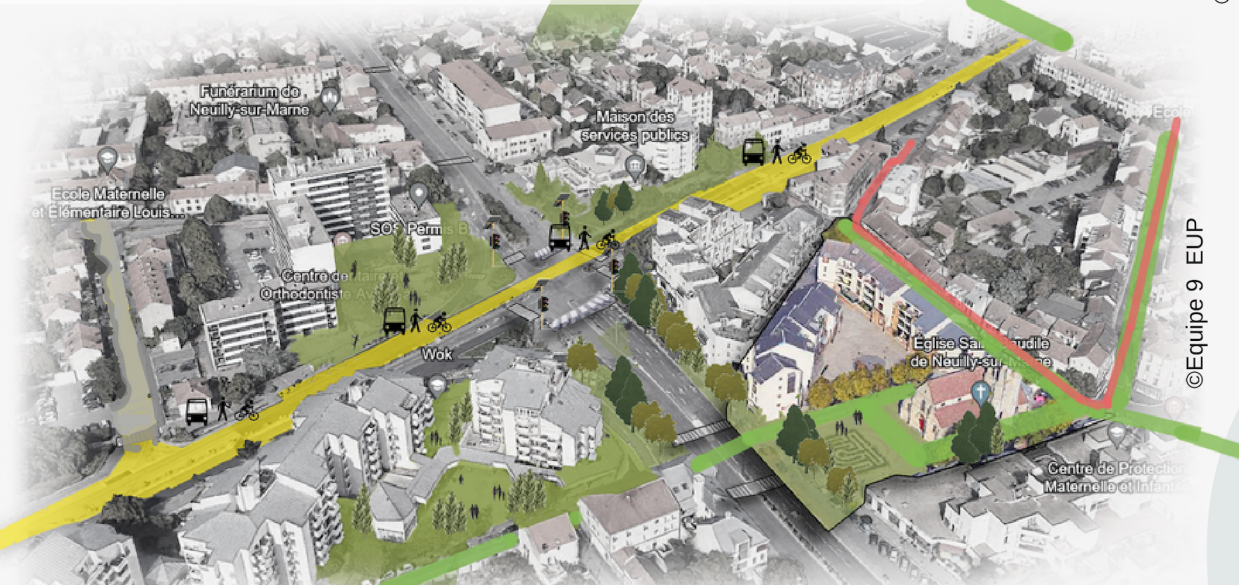
PISTES CYCLABLES

Ce parcours s'arrime à un réseau cyclable continue à partir des voies déjà existantes et qui fait un lien entre les lieux importants de Neuilly-sur-Marne (centralités, bords de Marne, parcs, commerces), mais aussi avec les villes voisines. Ainsi, **Neuilly-sur-Marne renforce sa place de ville cyclable sur le parcours du Vélopolitain**.

ORIENTATION SPÉCIFIQUE : D'UNE CENTRALITÉ REVITALISÉE

Le Centre Bourg : unifier les espaces publics

PACIFICATION DE LA CIRCULATION : Créer une zone piétonne **en réduisant l'espace servant au stationnement automobile** et en dédiant celui-ci aux piétons. Une zone piétonne **valorise les commerces en rez-de-chaussée** et améliore le chalandage. La rue est requalifiée par l'inscription de **noeux désartificialisant le sol**, d'arbres et la mise à disposition de micro terrasses sur l'espace public qui amène **une nouvelle activité**.



● Ligne verte ● Voie douce ● Parcs ● Voies réservées au BHNS ● Rue partagé

Production : Shelsy AMABLE, Paloma BALANZO, Zoé BALAÏ, Arthur COCO, Andreas EIBL, Maleaume GAILLARD, Celena HADDAR, Servane LAHUEC, Nemo MEIER, Laureen PAILLOT, Louis PETRO, Bastien VOUGNY
Commanditaires : Stéphanie GRALL, Maxence PONCHE - EIFFAGE AMÉNAGEMENT
Encadrants : Damien CARRIERE, Antoine COURMONT



Croquis de la rue partagée rue Gambetta



Projet de réaménagement de l'Avenue du Général de Gaulle

REQUALIFICATION DE LA VOIRIE :

La **suppression de deux voies sur la RN34** permet de remodeler la configuration des espaces, et d'**améliorer l'accessibilité et la circulation au sein des centralités** :

- Réallouer les voies au réseau de bus existant ou créer un réseau de bus à haut niveau de service (BHNS) conformément à la vision d'IDF Mobilités.
- Redonner de l'espace aux mobilités douces par la création de pistes cyclables bi-directionnelles (entre les centralités, points d'intérêts, zones résidentielles).
- Agrandir les espaces publics dans les centralités.
- Améliorer la sécurité des piétons (passages sécurisés, feux tricolores intelligents), ...



POUR CONSULTER NOS ILLUSTRATIONS D'ORIENTATIONS ET DE DIAGNOSTICS.

© IledeFrance Mobilités