



© Atelier Lyon associés

QUARTIER DE MAISON BLANCHE : UN PARC HABITÉ

NOVEMBRE 2014



SIGNÉ LE 4 NOVEMBRE 2014 ENTRE LA VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE ET L'AFTRP, LE TRAITÉ DE CONCESSION DE LA ZAC DE MAISON BLANCHE MARQUE LE COUP D'ENVOI D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT UNIQUE EN ILE-DE-FRANCE.

Au cœur d'un parc exceptionnel centenaire, ce projet d'aménagement porte une haute ambition urbaine, architecturale, environnementale, énergétique, fonctionnelle avec notamment de nombreux services intégrés pour les habitants.

À moins de 15 km de Paris, ce futur quartier sera directement desservi par le prolongement de la ligne 11 et contribuera à dynamiser la ville de Neuilly-sur-Marne, et, au-delà, l'est Francilien, en lien avec le développement du cluster de la ville durable.

Le coup d'envoi a donc été donné le 4 novembre, avec la signature par Jacques Mahéas, Maire de Neuilly-sur-Marne, et Thierry Lajoie, Président-Directeur général de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), du traité de concession d'aménagement de la ZAC de Maison Blanche.

Cette signature marque l'aboutissement d'une réflexion engagée par la ville depuis plusieurs années. Ce projet est le début d'une aventure urbaine inédite : un projet d'aménagement majeur du Grand Paris, véritable « démonstrateur » d'un quartier exemplaire et durable du 21^e siècle.





58,6 HA

4000 À 4200
LOGEMENTS PRÉVUS

2017
1^{ÈRE} LIVRAISON
DES LOGEMENTS

UNE GARE DU FUTUR RÉSEAU
GRAND PARIS
EXPRESS

UN QUARTIER
À HAUT NIVEAU
DE SERVICES INTÉGRÉS

UNE ZONE ARTISANALE,
DES BUREAUX,
DES COMMERCES,
DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

UN PATRIMOINE REMARQUABLE

De 1900 à nos jours, les 58,6 hectares du Parc de Maison Blanche ont accueilli un hôpital, dont témoignent encore de majestueux bâtiments.

Le site comprend de nombreux arbres remarquables qui seront préservés. Cette richesse paysagère et végétale sera particulièrement valorisée au sein d'un projet résolument urbain.

Les principaux bâtiments seront conservés et réhabilités :

- L'imposant bâtiment blanc de l'entrée, l'ancienne administration de l'hôpital, deviendra un centre culturel.
- L'ancienne chaufferie accueillera des commerces.
- La place du château d'eau sera réaménagée pour s'intégrer à une nouvelle centralité de quartier.
- Une vingtaine de bâtiments (en particulier les pavillons Morins-Goustiaux, du nom de l'architecte) seront transformés en logements.

De nombreux bâtiments modernes seront bâtis, mais les perspectives et aménagements paysagers seront pour l'essentiel maintenus, afin de conserver l'harmonie générale de ce site historique dans un mélange unique de tradition et de modernité, et de créer un véritable parc habité.





« Le projet d'aménagement de la ZAC de Maison Blanche a pour ambition d'être un futur quartier exemplaire d'une ville durable du 21^e siècle. »

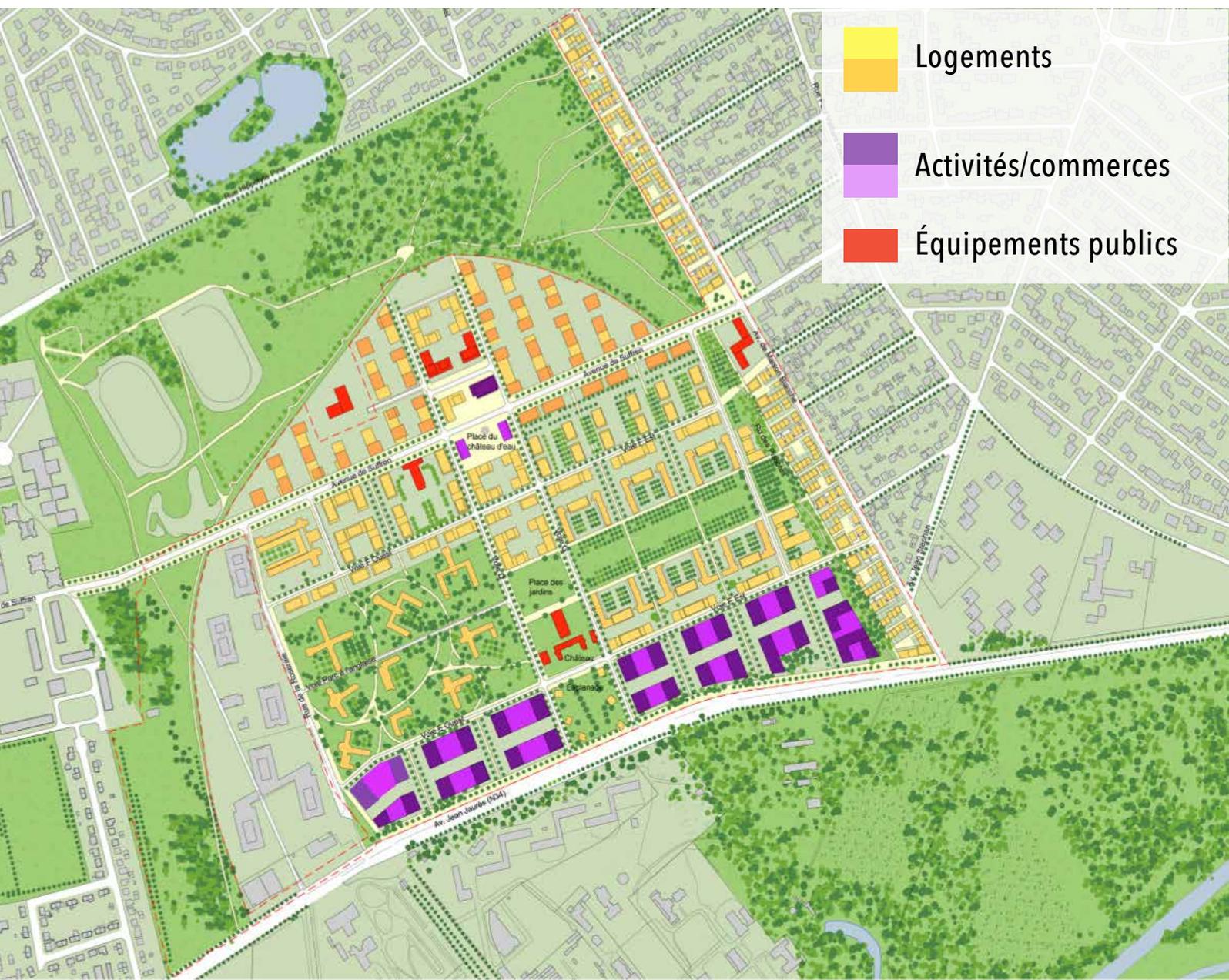


UNE MIXITÉ REVENDIQUÉE

Le programme de Maison Blanche prévoit un total de 4000 à 4200 logements, placés sous le signe de la diversité : locatif libre, social, accession à la propriété, accession sociale et habitat participatif, logements neufs et réhabilitation ; habitats individuels groupés, logements intermédiaires et collectifs se compléteront...

Cette diversité prévoit d'ores et déjà un minimum de 30 % de logements sociaux. Permettre le parcours résidentiel de chacun est au centre de la programmation envisagée.

En plus de ces logements, le quartier accueillera des activités tertiaires et artisanales en lien avec le cluster de la ville durable, mais aussi des commerces de proximité et des services urbains. Il sera également généreux en équipements, en espaces publics à forte valeur d'usage et en aménagements paysagers de qualité, qui seront accessibles à tous les Nocéens.



UNE NOUVELLE CENTRALITÉ

Le quartier Maison Blanche se déploiera autour de deux centralités : celle de la future gare, proche du grand bâtiment blanc d'administration de l'hôpital reconverti en équipement culturel; et celle de la future place qui accueillera de nombreux services et commerces au pied du château d'eau qui sera conservé et transformé.

L'essentiel des animations se concentrera autour de l'axe reliant l'entrée du quartier à la place du château d'eau.

À proximité de cette place reconvertie, équipements publics, animations, commerces de proximité et restaurants organiseront la vie du quartier et constitueront pour les habitants du parc de Maison Blanche et pour tous les Nocéens une centralité nouvelle, ouverte et conviviale.



UN QUARTIER OUVERT SUR LA VILLE

Fermé jusqu'alors au public, ce site représentait une « rupture » urbaine. Cette zone inaccessible privait les habitants d'une part de leur territoire (les emprises hospitalières de Ville Évrard et Maison Blanche représentent environ 1/7^e du territoire). Cette opération d'aménagement permettra d'en faire un quartier ouvert et accessible à tous.

Le projet intégrera un axe qui reliera le quartier au reste de la ville, relié au réseau de transports en commun locaux et régionaux et connecté idéalement avec la future gare du prolongement de la ligne 11.

Cette caractéristique sera accentuée par le soin apporté au traitement de la transition architecturale entre le futur quartier et le secteur pavillonnaire, avec en particulier une densité progressive des bâtiments et un respect du caractère pavillonnaire de l'avenue de Maison Blanche.



DES SERVICES INNOVANTS POUR LES HABITANTS

Dès la livraison des premiers logements, le quartier proposera à tous ses habitants un service exclusif gratuit de conciergerie.

Connecté à tous les résidents et salariés du quartier par une application mobile, en réseau avec les commerces et services déjà présents dans la ville, il offrira une gamme exceptionnelle de services à la personne :

- Un point de service où chacun pourra venir chercher colis et autres courses.
- Un service de réservation de véhicules, de taxis, de chambres d'hôtel, de restaurant, etc.
- Une sélection d'artisans spécialisés : coiffeurs, cordonniers, jardiniers, professionnels du bricolage, etc.
- L'identification de la pharmacie et du médecin de garde... En outre, les solutions retenues pour l'éclairage et le gardiennage permettront de garantir la sécurité de tous, de jour comme de nuit.
- Des services à la mobilité en complément de la desserte en transport en commun projeté par la collectivité.



UNE AMBITION ÉCOLOGIQUE AFFIRMÉE

Le parc de Maison Blanche sera construit et fonctionnera selon les principes de la ville durable : tous les logements seront raccordés à un système de chauffage urbain par géothermie profonde ; les eaux pluviales seront gérées de manière alternative, au moyen d'aménagements de surface et à ciel ouvert accompagnés de systèmes de régulation pour lutter contre les inondations ; la gestion des déchets se fera par points d'apport volontaire. En outre, les circulations douces sont partie intégrante du projet.

Mais le projet, bâti sur un site remarquable au patrimoine naturel rare, comporte également une importante partie de préservation et de valorisation de la biodiversité. Intégré aux trames vertes et bleues, le quartier prévoit la création de milieux propices au développement de la biodiversité, via en particulier la gestion des eaux pluviales, ainsi que la préservation des corridors écologiques, en cohérence avec le schéma régional de cohérence écologique.

« DEUX EXIGENCES ESSENTIELLES : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET GESTION DES RESSOURCES »

Surtout, le chantier de rénovation du quartier attachera une importance toute particulière aux arbres remarquables qui font la richesse du site, et dont certains sont centenaires. Ils seront préservés et protégés, voire même soigneusement déplacés et replantés si nécessaire.



UNE DIMENSION CULTURELLE

Le programme du futur quartier Maison Blanche comporte une importante dimension culturelle, avec en particulier la reconversion de l'ancien bâtiment administratif de l'hôpital, situé à l'entrée du site, en lieu culturel. Déjà renommée comme lieu de tournage pour le cinéma, cette dimension du site sera valorisée.

Cette dimension culturelle sera présente dès les premières phases du chantier, à travers notamment la volonté de la ville et de l'aménageur de faire vivre le site et de permettre aux Nocéens et aux Franciliens d'y pénétrer, à l'occasion d'événements artistiques, culturels et éducatifs.

Avec ses arbres et ses bâtiments centenaires, le Parc de Maison Blanche se prête en effet particulièrement bien à des parcours artistiques. À ces animations s'ajouteront des parcours pédagogiques à travers le Parc, répondant à la volonté d'éclairer le public, en particulier scolaire mais pas exclusivement, sur les enjeux d'un tel chantier en termes architecturaux et urbains, mais aussi environnementaux.

DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES LOCALES ET RÉGIONALES

L'opération d'aménagement du parc de Maison Blanche générera, tout au long de sa durée, d'importantes retombées économiques.

Elles concernent tout d'abord la phase de chantier, avec plusieurs milliers d'emplois créés. Le ratio d'un tel chantier est de l'ordre de 1,87 emploi créé par logement construit. Dans le cas d'un chantier de 4000 à 4200 logements, cela représente nécessairement un volume important, parmi lesquels nombre d'emplois locaux. Des clauses d'insertion ont d'ores et déjà fixé un minimum de 5 % des heures réservées à des emplois locaux, soit un plancher de 500 000 heures.

À terme, la vie du quartier, les services, les commerces et l'activité générés par les 10 000 habitants de Maison Blanche devraient entraîner la création de centaines d'emplois locaux.



LES OPÉRATEURS

LA MÉTHODE

En accord avec la collectivité, l'AFTRP a choisi de privilégier un urbanisme négocié, qui consiste à travailler très en amont avec tous les acteurs du projet, et notamment les promoteurs, réunis en groupement. Celui-ci est représenté par un mandataire unique, CDU (Constructions et Développement Urbains).

La gestion d'un projet et d'un chantier de cette envergure s'appuie sur la rigueur, l'expertise et le savoir-faire de l'AFTRP, aux côtés des Services de la ville de Neuilly-sur-Marne et avec l'ensemble des acteurs professionnels mobilisés sur cette opération.

L'équipe dédiée de l'AFTRP au projet sera installée de façon permanente sur le site, pendant toute la durée de l'opération.

Cette équipe projet est composée de :

- Damien PIMPARÉ, Directeur de projet
- Laure FAINZANG, Chef de projet
- Romaric FRERE, Ingénieur d'opération



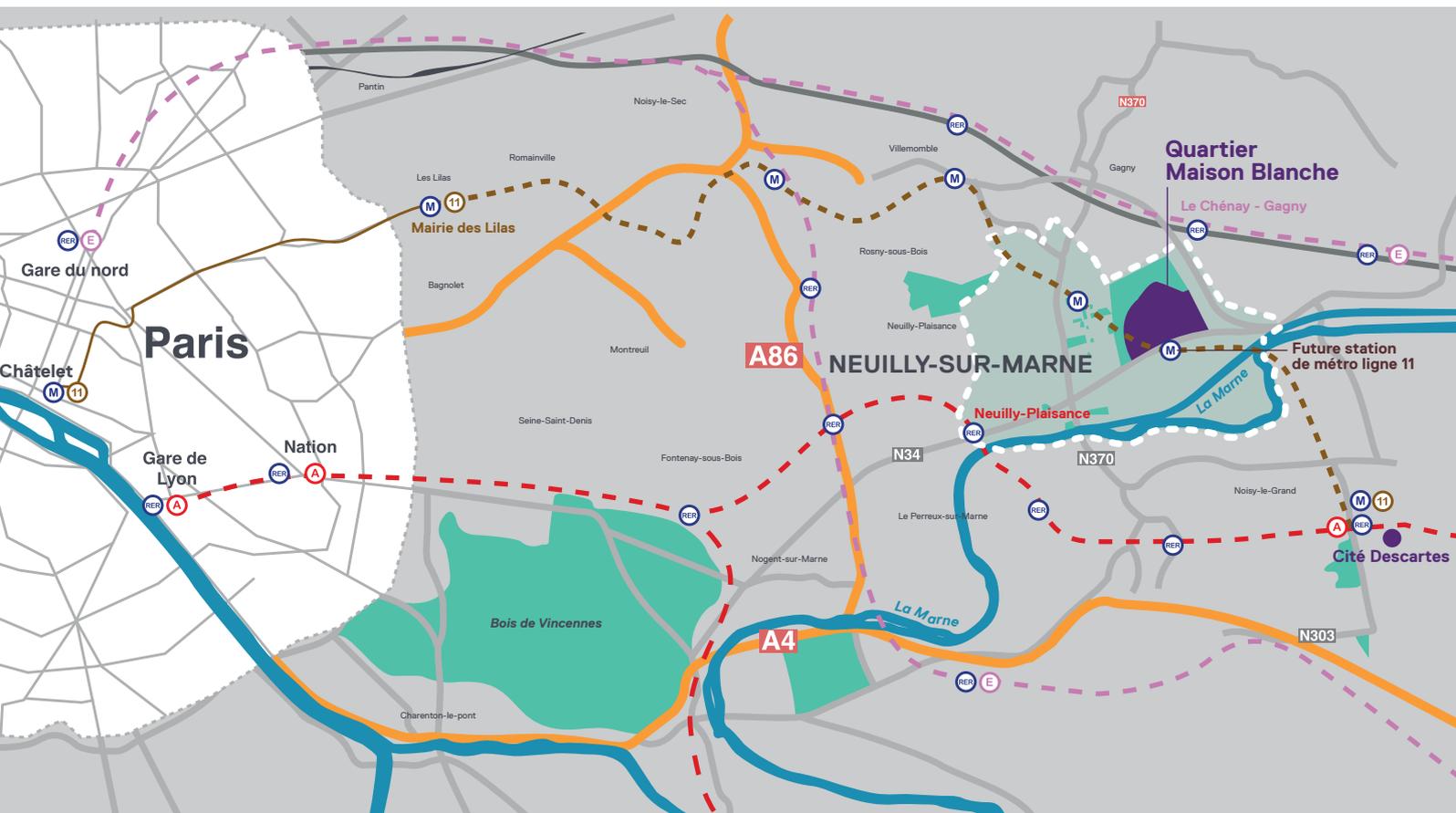
UN CHANTIER RATIONALISÉ

Le découpage de l'opération en quatre phases successives, correspondant à quatre zones distinctes du site, permettra une gestion optimisée du chantier, au bénéfice notamment de ses futurs habitants.

Chaque phase de chantier sera en effet organisée de manière autonome, les premiers bâtiments livrés bénéficiant dès le départ de l'ensemble des équipements et services promis aux résidents, qu'ils soient de proximité, sportifs, culturels ou commerciaux. La gestion de ces quatre chantiers successifs permettra de limiter les nuisances pour les quartiers existants et déjà livrés et pour les riverains du site. Cette organisation permettra, en outre, au site d'accueillir quelques visites et événements tout au long du chantier. Le site continuera de recevoir de nombreux tournages de cinéma et de séries de fiction télévisées.



MAISON BLANCHE UN QUARTIER PARFAITEMENT CONNECTÉ



CONTACT PRESSE :
F.DUROS@AFTRP.COM
01 40 04 66 17

VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE
WWW.MAIRIEDENEUILLYSURMARNE.COM

AFTRP
WWW.AFTRP.COM

 @AFTRP

CRÉDITS IMAGES
PAGE 1, 2, 7, 9, 10 : LUXIGON / PAGE 4, 5, 8, 10, 13 : OLIVER BOE / PAGE 12 : ATELIERS LION