

ZAC DE LA GRANDE PLAINES

SYNTHÈSE



Nangis grandparis
aménagement

geo

Un partenaire dédié au projet

Un groupement pour allier compétences, expériences et proximité

Grand Paris Aménagement et Geoterre ont souhaité former un groupement momentané d'entreprises afin de répondre au mieux aux objectifs du projet.

Grand Paris Aménagement, aménageur public de référence en Ile-de-France, mandataire du groupement sera représenté par sa direction territoriale sud-est, basée à Evry.

Geoterre, aménageur-lotisseur et spécialisé dans la production de terrains à vocation de logements individuels et sociaux, sera un acteur local à part entière au service du projet.

Ce groupement a déjà été constitué depuis 2013 à Rubelles (77) dans le but d'aménager une opération de plus de 400 logements.

Choisir Grand Paris Aménagement et Geoterre pour sécuriser et accélérer la réalisation de la ZAC

Notre groupement s'appuie sur une dynamique originale, alliant **écoute, innovation et sécurité financière**, pour offrir à la Ville de Nangis un **accompagnement pérenne** et proposer des **solutions concrètes** face aux enjeux actuels de l'aménagement.

Pour l'opération de la ZAC de la Grande Plaine, le groupement s'engage à :

- **sécuriser**, sur les plans juridique, technique et financier, la mise en œuvre du projet,
- **intégrer** dès la phase d'étude une démarche forte en faveur du développement durable,
- **adapter** ses prestations aux besoins de la collectivité,
- **assurer** la qualité des aménagements aussi bien publics que privés.

Un partenariat étroit entre la Commune de Nangis, la Communauté de communes, et le groupement

Tout au long du processus de réalisation de l'opération, le groupement garantit la mise en place d'un **partenariat solide et resserré avec l'équipe municipale et intercommunale** (élus et techniciens), partenariat dans lequel la collectivité concédante reste maîtresse des objectifs. **Ce partenariat sera basé sur le dialogue, la disponibilité, la réactivité et la proximité.**

La mise en place d'instances de pilotage spécifiques, dédiées au projet, permettra d'établir un dialogue efficace entre l'aménageur, la Commune de Nangis, et pour ce qui relève de ses champs de compétence, la communauté de communes de la Brie nangissienne.

Le système de pilotage proposé repose sur une instance décisionnelle et une instance plus technique. Ce principe, mis en œuvre dans toutes les opérations menées par Grand Paris Aménagement et Geoterre, a prouvé son efficacité.



Un projet exemplaire et respectueux des objectifs de la Ville

Un projet qui respecte la géographie du site

Nous souhaitons réussir **une transition maîtrisée entre la ville et les grandes perspectives sur le paysage agricole** en mettant en place un vocabulaire paysager inscrit dans son contexte par de beaux alignements d'arbres sur les axes majeurs de déplacement, véhicules et modes doux.

Le paysage proposé pour le quartier sera fondé **sur l'association de grandes perspectives avec des ambiances plus intimes**, en organisant un emboîtement des échelles, un dialogue entre l'horizon et le jardin.

La géographie du site, de la topographie, son sol et son climat nous guideront pour mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales exemplaire fondée sur la création d'un écoulement gravitaire et en surface des eaux pluviales.

Nous respectons les accroches nombreuses au tissu urbain existant par les voies de circulations, par les modes doux et par les continuités végétales.

Assurer une forte continuité entre la ville existante et ce nouveau quartier

Ce nouveau quartier permettra de développer de nombreuses liaisons avec son environnement proche, grâce à des ramifications vers le centre ville et la gare, de nouvelles promenades pour tous les habitants, la connexion de pistes cyclables permettant de desservir équipements publics, logements, activités et commerces.

Créer des entrées de ville diversifiées

Chaque entrée de ville aura sa propre **identité** en relation avec le paysage environnant et sa fonction.

L'entrée sud sera notamment marquée par la création du rond-point Sud et de l'allée de la Mare Blanche.

Créer une grande diversité d'espaces publics

Ce nouveau quartier apporte à la ville des nouveaux espaces de promenades de jeux, d'activités favorisant les rencontres : de grands espaces, des rues partagées, des petits lieux et des jardins se complètent pour créer **des ambiances variées répondant à des usages différents**.

Mettre en place une gestion exemplaire des eaux pluviales

Un atout important de ce projet sera la mise en œuvre d'une stratégie globale, qui prend en charge la « goutte d'eau » tout au long de son parcours dans la « parenthèse » urbaine que représente ce projet dans le grand bassin versant : l'eau est une ressource précieuse, pas un déchet.



Une atmosphère propre à chaque pièce urbaine du projet

Le rôle majeur des espaces publics dans la ville

Les espaces publics de ce quartier nouveau qui se greffe sur la ville existante constitueront un enjeu primordial pour assurer l'unité de la ville, la qualité de vie des habitants, et assurer une appropriation par les citoyens.

Il s'agira d'établir une juste progression de l'espace habité à l'espace partagé, de l'intime au collectif.

Diversité d'ambiances et lisibilité des fonctions

La multitude d'espaces publics différents propose de nombreuses possibilités d'usages aux habitants de ce nouveau quartier, mais aussi aux riverains et habitants du centre ville.

Ils permettront la création d'une atmosphère propre à chaque quartier et une lisibilité de chaque statut.

La rue principale

La rue principale qui traverse tout le quartier Nord du site sera aménagée pour créer un axe majeur qui rassemble la circulation des véhicules, un large trottoir partagé entre cycles et piétons, un stationnement longitudinal unilatéral et un trottoir.

Des espaces partagés

Nous avons fait le choix de réduire le plus possible les rues importantes pour privilégier les rues partagées. Les circuits de circulations pour rejoindre sa maison ou son logement sont courts et desservis par des boucles au trafic strictement résidentiel.

Par exemple, le chemin piéton qui relie les quartiers au parc des jardins potagers, se glisse entre des maisons individuelles mitoyennes. En prolongement des jardins privés attachés à chaque parcelle, des espaces clos sont dédiés aux cultures potagères.

Les parcs

Deux parcs ouverts composeront la lisière du quartier habité avec les espaces agricoles. Une atmosphère a été définie, pour les rendre agréables et accessibles à l'ensemble des nangissiens.

Le parc Ouest

Cet espace à l'interface de la ville et de la campagne est aménagé comme un véritable parc urbain de la Ville de Nangis. Il est composé d'un arborétum, de jardins humides, mais surtout de larges prairies offrant des aires de jeux utilisables par tous.

Le parc Sud

Ce parc est caractérisé par l'alternance de jardins potagers et vergers et d'espace libres consacrés aux jeux et à la détente.



Des logements mixtes et à prix abordables

Autour d'un **quartier mixte et diversifié**, le futur projet s'adresse à l'ensemble des habitants de Nangis et de la Brie nangissienne. L'objectif consiste à créer des synergies entre les programmes et à créer une valeur urbaine à cette plaine aménagée.

La **programmation résidentielle** compose un projet mixte et abordable en s'appuyant sur une véritable maîtrise des **prix de sortie** des futurs logements ; elle permettra à tous de trouver un logement à la hauteur de ses moyens et adapté à ses besoins.

Cette diversité de logements proposée **rendra possible les parcours résidentiels** des habitants du quartier, des nangissiens, et de ses futures familles souhaitant venir habiter dans la commune.

Une programmation mixte et diversifiée

Elle s'articule autour d'une volonté d'offrir **30 % de logements sociaux**, dans les logements intermédiaires mais aussi en individuel groupé.

Le groupement a maintenu la proportion entre logements individuels et logements collectifs ou intermédiaires avec une programmation de 600 logements dont 20% de lots à bâtir, 30% de logements individuels groupés et 50% de petits collectifs ou intermédiaires.

Des typologies adaptées aux besoins des Nangissiens

Le groupement se donnera également des objectifs de répartition des typologies de logements afin notamment de pallier au manque de **petits logements** sur la commune.

Des prix maîtrisés, toutes typologies confondues, pour une grande accessibilité

L'étude de la capacité moyenne d'emprunt sur la commune et les orientations données par la Ville dans le cahier des charges, nous orientent vers un **prix moyen dans les logements collectifs et intermédiaires de 2 800 €/m² parking inclus**.

Ce prix attractif permettra une **accessibilité plus forte** des familles nangissiennes qui peuvent être actuellement en difficulté dans leur parcours résidentiel.

Il en est de même pour les maisons individuelles pour lesquelles la **diversité des tailles de terrain** et le positionnement volontaire du groupement sur les prix de sortie permettent une réelle maîtrise des prix avec l'objectif d'aboutir à un budget global terrain et maison inférieur à 220 000 € TTC.

Le développement d'une offre de PSLA et d'accession sociale à prix maîtrisés.

La programmation proposée par le groupement prévoit la création de 30 logements en PSLA et de 30 logements en accession à prix maîtrisés qui s'ajouteront aux 30% de logements locatifs sociaux.

L'habitat participatif

Le groupement s'associera avec des spécialistes afin de mettre en place une démarche de co-conception sur certains îlots qui sécurisera les futurs acquéreurs.

Un choix des bailleurs concerté avec la Ville

Habitué à travailler avec de nombreux bailleurs sociaux tant locaux que nationaux, le groupement travaillera étroitement avec la **commune de Nangis pour sélectionner le ou les bailleur(s) social(ux)**.

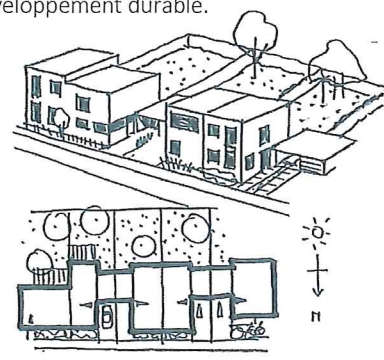
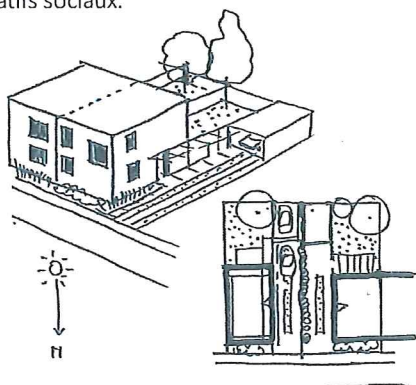
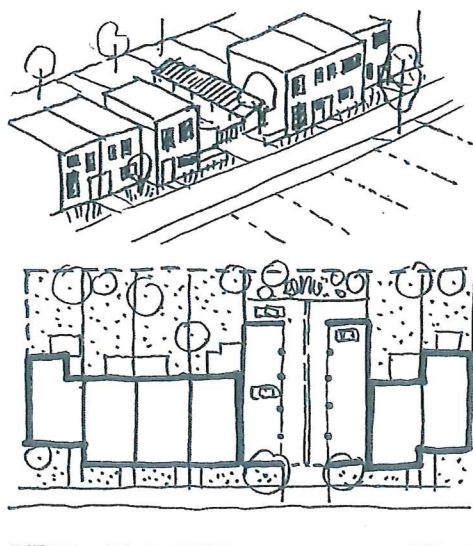
Une sélection des promoteurs en lien avec la Ville

La méthode développée par le groupement permet de garantir à la Ville de Nangis le strict respect par les constructeurs des objectifs de l'opération, d'optimiser la qualité du projet et de l'associer au choix des opérateurs et à la mise en œuvre du projet.

Elle garantit à la Ville un libre choix des promoteurs de la future opération.

La maîtrise architecturale

Les lots à bâtir sont une opportunité pour créer une diversité urbaine que l'on ne retrouve pas toujours dans les permis groupés. Il conviendra de **veiller à l'insertion du projet dans son contexte immédiat** et d'assurer une transition par rapport aux constructions existantes, notamment grâce à la définition d'un cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales, la mobilisation d'un architecte-coordonnateur et d'un conseil en développement durable.



Une entrée de ville commerciale dynamisée

Un traitement qualitatif de l'entrée de ville

Les arbres en alignement régulier, un large terre-plein végétal et une haie basse bien taillée accompagnent la belle ligne droite de cette entrée majeure de la ville de Nangis.

C'est cet esprit que nous mettrons en valeur en faisant une composante fondamentale de l'organisation du paysage de cette entrée de ville.

La mise en scène des façades actives, anime ce secteur. Les façades « arrières » aveugles sont proscrites au profit de façades principales, ouvertes et accueillantes, lumineuses dès la tombée du jour.

Passer d'une entrée de ville à « l'entrée de la ville »

La ZAC de la Grande Plaine constitue une réelle opportunité pour dynamiser l'offre commerciale de la communauté de communes sur des secteurs d'activités aujourd'hui sous-représentés et limiter l'évasion commerciale.

Le groupement sera très attentif à ce que le projet commercial s'inscrive en parfaite complémentarité avec les commerces du centre-ville et les futures activités de NangisActipole. En effet, les commerces de bouche et les services du cœur de ville assurent un véritable équilibre dans leur vocation de proximité. Ils répondent aux besoins quotidiens tandis que les moyennes surfaces d'entrée de ville sont adaptées à des besoins plus occasionnels et sur correspondent à des secteurs d'activité et des formats spécialisés.

Un partenariat resserré avec la Ville de Nangis et la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne

Dès le lancement de l'opération, un processus de co-construction sera mis en place avec les collectivités. Une première phase de rencontres et d'études permettra d'identifier les demandes existantes et de définir la programmation définitive du projet commercial et d'activités en lien notamment avec les chambres consulaires et les acteurs locaux (commerçants, entreprises, ...).

Une programmation commerciale complémentaire de l'offre existante

Nangis doit se différencier et trouver un positionnement adéquat dans cet environnement, sans déstructurer l'offre actuelle.

Des vocations identifiées :

- les secteurs d'activités des loisirs, du sport et de la restauration devenus essentiels pour pérenniser les pôles commerciaux et favoriser la (re)visite.
- l'équipement de la maison, du jardinage de la décoration sans venir concurrencer les grandes enseignes des centres commerciaux régionaux, très puissants sur cette thématique.
- une offre alimentaire complémentaire de l'existant en termes de niveaux de gamme et de positionnement marché. Dans cette perspective, nous proposons d'étudier les conditions d'implantation d'une offre alimentaire innovante de type O'Tera du Sart, complémentaire d'une alimentaire généraliste déjà présente sur site et dédiée à la vente de produits locaux.



Une démarche de projet qualitative et concertée

Nos engagements pour la qualité et le développement durable

Le groupement s'est doté d'orientations stratégiques d'aménagement durable qui se déclinent autour de quatre principes dans la conduite d'opération :

- Le principe du respect du territoire ;
- Le principe de l'économie des ressources ;
- Le principe de l'accompagnement ;
- Le principe de la maîtrise d'usage.

Une démarche HQE Aménagement

Afin de mettre en place un mode de gestion optimal de l'opération tout en répondant aux ambitions de développement durable de la commune, le groupement mettra en œuvre l'outil de gouvernance et de réalisation d'opération d'aménagement durable basé sur la démarche HQE Aménagement.

A travers cette démarche, un cadre méthodologique sera défini pour la réalisation d'une opération d'aménagement durable. Elle se compose de deux éléments indissociables :

- un système de management pour organiser la conduite de l'opération et faciliter le dialogue entre les acteurs du projet;
- une approche thématique pour analyser le site et définir les objectifs du projet d'aménagement durable.

L'insertion sociale dans les chantiers

Le groupement propose d'élaborer et d'adopter une charte d'insertion intégrant des exigences d'insertion professionnelle. Cette charte se traduira par l'introduction de clauses d'insertion dans les cahiers des charges des marchés de l'aménageur, ainsi que dans les actes des opérateurs (promoteurs, gestionnaires, investisseurs) qui devront à leur tour intégrer ces clauses dans leurs marchés de travaux

L'appropriation du projet

Grand Paris Aménagement et Geoterre sont convaincus de la nécessité d'impliquer l'ensemble des acteurs dans la fabrication, l'appropriation et la vie du quartier. L'information, la concertation et plus généralement les dispositifs d'appropriation du projet seront au cœur de la gouvernance de projet, s'inscrivant dans la continuité de la démarche singulière et des dispositifs mis en place par la Ville de Nangis.

Cette proposition s'appuie sur un budget important permettant de mobiliser un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage spécialisé dans la réalisation et l'animation de démarches de concertation. Celle-ci suit le déroulement du projet :

- La phase d'études
- Le temps des travaux
- L'accueil des nouveaux habitants

Une maison du projet

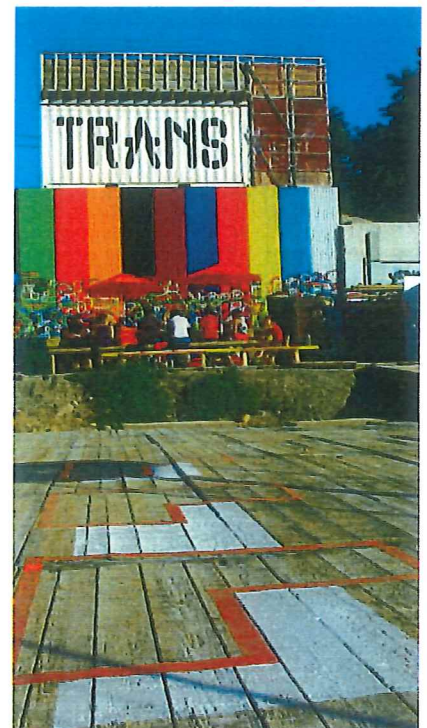
Premier lieu de rencontre et d'information pédagogique des riverains pendant les travaux, elle sera également un lieu de concertation entre les différents acteurs du projet.



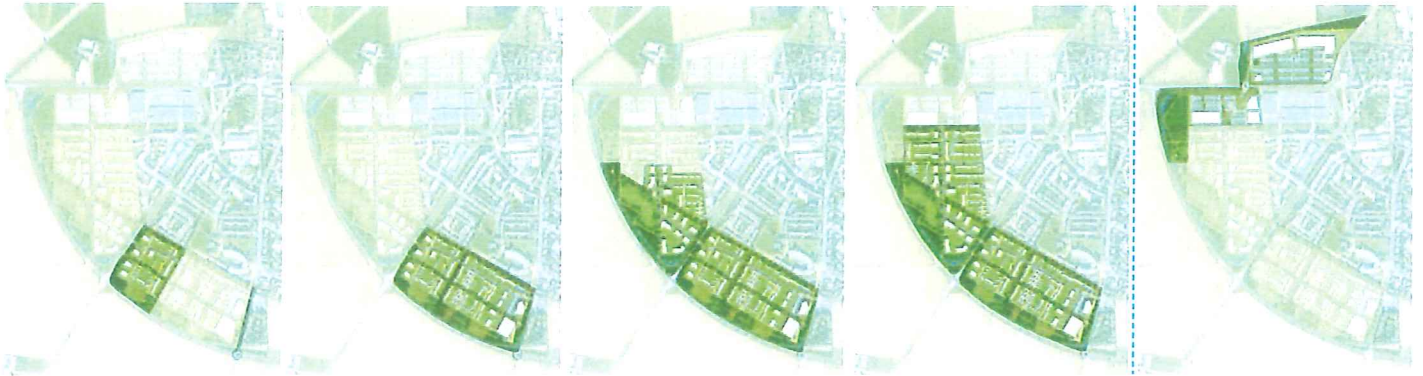
La culture médiatrice du territoire

Cette concertation sera accompagnée d'une démarche culturelle ambitieuse, faisant de la culture un médiateur entre les nangissiens et ce territoire en transformation.

Elle s'appuiera notamment sur la richesse du tissu associatif de Nangis et la future maison des associations qui devra trouver toute sa place dans la future opération. L'expérience de Grand Paris Aménagement dans ce domaine, notamment à Aubervilliers (93), Ivry-sur-Seine (94) ou encore à Ris-Orangis (91), sera un atout de la mise en œuvre d'une politique culturelle ambitieuse.



Phasage prévisionnel opérationnel



D'une durée prévisionnelle de 10 ans, le démarrage de l'opération est basé sur une date de désignation de l'aménageur et d'approbation du projet de contrat en février 2017. Cette échéance permet de lancer sans délai la procédure de désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine et de l'architecte urbaniste coordinateur.

Un développement en cinq phases

Grand Paris Aménagement et Geoterre envisagent :

- **4 tranches de travaux** comprenant principalement la programmation relative au logement,
- **1 tranche parallèle** relative à la partie commerces et activités qui sera initiée rapidement, en permettant une concertation et une complémentarité avec les autres zones commerciales.

Ces grandes phases sont conçues pour garantir le bon fonctionnement urbain de la ZAC durant les dix années de l'opération.

Elles pourront être modulées selon les demandes de opérateurs et entreprises pour permettre une commercialisation rapide et optimisée.

La phase 1 comprendra :

- la construction de 100 logements;
- la connexion sur la RD12 avec aménagement d'une partie de l'entrée de ville;
- un fonctionnement en bouclage interne avec une connexion complémentaire via le quartier voisin (rue Robert Denos);
- la création d'un giratoire sur la RD 201 et d'aménagements qualitatifs allée de la Mare Blanche.

La phase 2 comprendra :

- la construction de 139 logements;
- la réalisation de la partie sud du la réalisation du parc Sud;
- la viabilisation des parcelles dédiées aux équipements publics dans le cadre de leur définition.

La phase 3 comprendra :

- la construction de 229 logements;
- la réalisation de la partie Nord qui se connecte à la RD12
- un fonctionnement en bouclage grâce à une connexion sur la rue Geneviève de Gaulle Anthonioz
- la réalisation de la première partie du parc urbain avec la réalisation du belvédère.

La phase 4 comprendra :

- la construction de 132 logements;
- La réalisation de la partie centrale qui permet la connexion entre la partie commerces-activités et la partie logement.
- la finalisation du parc urbain.

Une action foncière concertée

Conformément à la pratique de Grand Paris Aménagement et de Geoterre, l'acquisition amiable de l'ensemble des terrains sera privilégiée à des prix compatibles avec le marché et l'équilibre financier de l'opération.

De plus, conformément aux engagements de la commune pris avec l'EPFIF, le groupement désigné aménageur, s'engagera à acquérir auprès de l'établissement public foncier les terrains acquis tels que convenu dans les articles de la convention d'intervention foncière CSI 6 et suivants relatifs au rachat des biens et les articles CGI 7 relatifs aux modalités de cession et détermination du prix.

Dès la signature du traité de concession d'aménagement, le groupement prendra contact avec l'ensemble des propriétaires et ayants droits en lien avec la Ville pour mener les négociations amiables. Des rendez-vous pourront également être mis en place avec tous les propriétaires qui le souhaitent en vue de parvenir à un accord.

Nangis grandparis
aménagement

