DOSSIER PLU

NANGIS

INFORMATIONS
SUR L'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE

SEPTEMBRE 2018

PLAN LOCAL D'URBANISME

En sa séance du 5 mars 2018, le conseil municipal a procédé à un acte majeur pour le devenir de la commune : après plusieurs mois d'études et de concertation, vos élu(e)s municipaux ont adopté (toutes tendances politiques confondues, il faut le souligner) le nouveau document d'urbanisme qui s'appliquera désormais à toutes les demandes d'autorisation relevant du droit des sols (permis de construire, permis de lotir ou d'aménager, déclarations préalables…). Le précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) avait été arrêté en 2005. Il convenait donc, quelques treize années plus tard, d'en tirer le bilan et surtout d'ouvrir une nouvelle page : Les nombreuses réunions publiques et rencontres avec la population ou les acteurs locaux, les institutions et les services partenaires, ont permis de dessiner ensemble un nouvel avenir quant au développement urbain, économique et paysager de notre commune. Dans les pages (et cartes) qui suivent, vous découvrirez les principaux enjeux et objectifs développés, de façon résumée, dans ce nouveau PLU. Pour ceux qui veulent en savoir plus, l'ensemble du dossier est consultable sur le site Internet de la ville. Et de nouvelles réunions de concertation publique émailleront bien sûr, à chaque étape, sa mise en oeuvre progressive! Retenons d'ores et déjà qu'il s'agissait pour l'essentiel, pour la collectivité, de se donner les moyens de bien maîtriser le devenir urbain, d'en limiter les risques de densification incontrôlée, tout en permettant un développement harmonieux de l'habitat, des activités, des services et des modes de déplacements. En un mot, conforter notre commune dans son rôle de ville-centre à l'échelle d'un territoire partagé, et de ville-monde dans laquelle les mots de justice et de solidarité gardent bien tout leur sens. L'un des traits essentiels de cette volonté de maîtrise porte sur le maintien des équilibres, en matière d'accès aux services publics et de diversité sociale notamment. Mais la dimension paysagère est également très fortement prise en compte, avec le souci de préserver le caractère du centre historique, de pérenniser l'activité agricole présente sur le territoire, et de mieux mettre en valeur les atouts écologiques de la commune dans son environnement (itinéraires de promenade, développement de la biodiversité, prise en compte de la « trame verte et bleue », traitement des lisières urbaines…). J'invite bien sûr les Nangissiens et les Nangissiennes de tous âges à s'intéresser à ce dossier PLU et à s'engager, chacun à son niveau, dans l'écriture d'une histoire qui nous appartient bien à tous et toutes.

> **ENSEMBLE, PENSONS LE DEVENIR DE NOTRE VILLE**

Michel Billout
Maire de Nangis

HORIZON 2030

Les grands principes et objectifs du « projet de ville »

Nichée au cœur du vaste plateau agricole de la Brie, Nangis s'est paradoxalement construit au fil des siècles une identité urbaine remarquable : du fief historique du Moyen-Âge, puis du gros bourg rural qu'elle était jusqu'à la fin du XIX^{e} siècle, Nangis a acquis le statut d'une vraie ville, diverse, humaine et solidaire.

Avec l'arrivée du chemin de fer (1857), puis l'installation de la Sucrerie (1873), et enfin la proximité de la Raffinerie de Grand-Puits (1966), la ville a su se développer à son rythme et se construire une vraie identité.

Avec les nouvelles extensions urbaines déjà programmées (Nangisactipôle à l'est, et futur quartier de la Grande Plaine à l'ouest), Nangis aborde une nouvelle phase de son développement, avec la volonté de parfaire son cachet et sa qualité urbaine, tout en préservant les grands équilibres sociaux et culturels qui font la richesse du « vivre-ensemble ».

1
VILLE-CENTRE & PARTENAIRE
Comment la ville de Nangis entend s'inscrire dans une logique de coopération territoriale ?

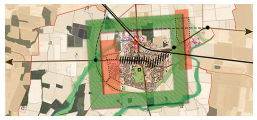
2
VILLE DYNAMIQUE & ACCUEILLANTE
Comment Nangis entend se développer comme pôle de services, d'emploi et d'habitat pour tous ?

3
VILLE ACTIVE & SOLIDAIRE
Comment la ville entend renforcer la qualité de vie, la solidarité et l'éco-citoyenneté ?

4
VILLE MONDE & MOSAÏQUE
Comment la ville de Nangis entend gagner en qualité urbaine et paysagère ?

5
VILLE NATURE & AGRICULTURE
Comment rendre plus présent et plus visible le lien entre ville, campagne et activité agricole ?

6
VILLE TERRE & BIODIVERSITÉ
Comment redonner aux milieux naturels toute leur place dans l'écosystème ?

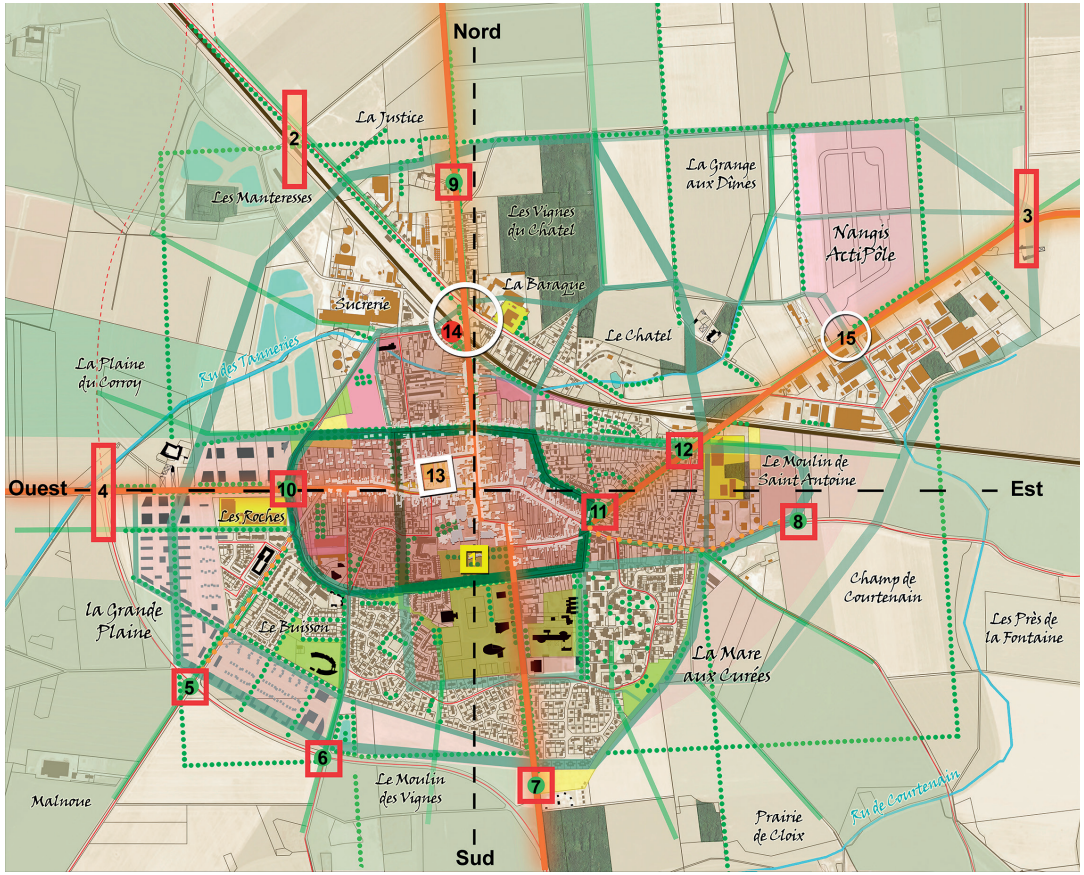


D'autres objectifs plus thématiques sont repris et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document d'orientation générale du Plan Local d'Urbanisme. Tels que la mixité sociale et générationnelle, la maîtrise de la croissance démographique, les modes de déplacements, l'accès au numérique, la préservation des ressources naturelles ou les actions en faveur de la protection de l'environnement et de la biodiversité... Le dossier complet de PLU est disponible sur le site Internet de la ville.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Continuer à jouer le rôle de « ville-centre » à l'échelle d'un bassin de vie actif et solidaire, et de « ville partenaire » à l'échelle d'une intercommunalité plus large.
- Poursuivre en matière d'habitat pour tous une politique de construction, de maîtrise du foncier et de réhabilitation du bâti existant, permettant de préserver la diversité et la cohésion sociales, et de garantir les équilibres générationnels.
- Conforter le maillage utile et nécessaire des services publics et activités économiques répondant aux besoins de développement de la commune et du bassin.
- Densifier et renforcer l'armature urbaine et paysagère de la commune, dans le but de mettre en valeur le patrimoine architectural, de qualifier et de donner plus de lisibilité à l'espace public, et d'équilibrer les différents modes de déplacement.
- Favoriser le développement des transports collectifs et intégrer la réflexion autour du Pôle gare ; structurer et favoriser tous les modes de déplacements ; harmoniser la circulation, le stationnement et les déplacements.
- Penser le rapport ville territoire en qualifiant mieux les entrées de ville, en confortant la vocation agricole et les implantations agro-industrielles associées (silos et sucrerie), en limitant les extensions et en aménageant de nouvelles « lisières » urbaines.
- Donner plus de visibilité à la présence agricole sur le territoire, en accompagnant le développement et la diversification éventuelle des activités culturelles et en valorisant le patrimoine des fermes, sur un aspect touristique et culturel.
- Développer une vraie trame « verte et bleue », à l'échelle du grand paysage, propice à la restauration des milieux humides et au développement de la biodiversité.
- Préserver les ressources naturelles en promouvant des critères de performances énergétiques et des équipements de production d'énergies renouvelables.

Cette carte recense les principaux lieux et espaces sujets à projet(s) pour l'avenir



Administration
1) Hôtel de Ville

Entrées de ville
2) Route de Paris
3) Route de Provins
4) Route de Melun

Autre entrées
5) Route de Fontainebleau
6) Chemin de la Mare Blanche
7) Route de Montereau
8) Route de Rampillon
9) Entrée nord (Sablière)

Portes de ville
10) Porte du Corroy
11) Porte Daumesnil
12) Porte nord-est

Secteur du marché
13) Cœur de ville

Secteur de la gare
14) Carrefour (RD619)

Secteur est
15) Carrefour zone industrielle (Nangisactipôle)

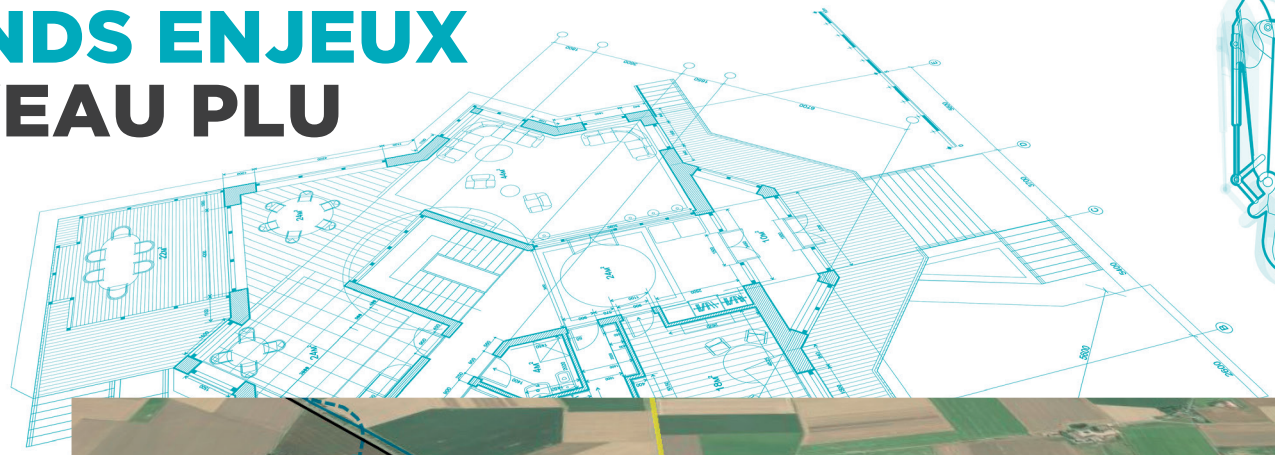
Trame verte
Cœur urbain (ancienne enceinte)

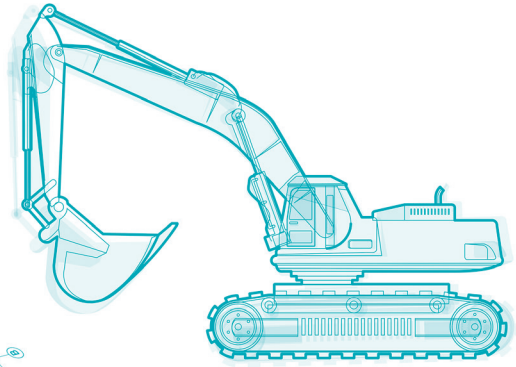
Trame verte
Lisières urbaines

Axes paysagers
Plantations d'alignement

Secteurs de mutation
Densification et/ou extension

LES GRANDS ENJEUX DU NOUVEAU PLU





1 / PROJET DE CONTOURNEMENT OUEST ROUTIER À ÉTUDIER
Malgré le désengagement de l'État et du Département, la ville de Nangis maintient un emplacement réservé pour la réalisation d'une déviation ouest permettant d'éviter la traversée du centre-ville (et le franchissement du passage à niveau).

2 / AMÉNAGEMENT DU PÔLE GARE DE NANGIS
Accord entre l'État, la Région, la SNCF, la Ville (et la communauté de la Brie nangissienne) pour financer le réaménagement des abords de la gare (accessibilité) et construire un parking couvert de 500 places juste à côté de la Sucrerie.

3 / EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE D'ENTRÉE DE VILLE
Aménagement programmé d'une extension de la zone commerciale des Roches, avec la réinstallation d'enseignes présentes et la recherche de nouveaux commerces et services en complément.

4 / REQUALIFICATION DU SECTEUR DES TANNERIES
Étude en cours (et concertation avec les propriétaires) en vue d'une requalification de la friche industrielle, avec maintien et/ou relocalisation des jardins potagers et installation d'un petit secteur d'habitat (lots à bâtir en individuel et petits collectifs).

5 / NOUVEAU QUARTIER DE LA GRANDE PLAINE
Mise en œuvre par un aménageur qualifié du projet d'écoquartier de la Grande plaine, comprenant environ 120 lots libres à bâtir, 180 maisons individuelles groupées et 300 logements intermédiaires (petits collectifs). Constructions étalées sur une dizaine d'années.

14 / ACCUEIL D'ENTREPRISES SUR NANGISACTIPÔLE
En cours de réalisation (par la communauté de communes de la Brie nangissienne), le secteur Nangisactipôle accueillera dans les prochains mois de nouvelles activités artisanales et de service, et de nouveaux emplois pour les Nangissiens.

13 / PRÉSERVATION ET REDYNAMISATION DU « CŒUR DE VILLE »
Fort de son charme historique et de son attractivité commerciale, le centre-ville de Nangis mérite qu'on s'y attache : le nouveau PLU renforce les règles visant à préserver son caractère tout en encourageant sa modernisation.

12 / MISE EN PLACE DE NOUVELLES « LIAISONS DOUCES »
Pour se déplacer en ville comme pour se rendre à la gare, rien ne vaut le vélo ou la marche à pied : comme alternative à la voiture, la commune va poursuivre ses efforts en faveur du développement des « liaisons douces » en aménageant sentes, chemins et pistes cyclables.

11 / PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA MARE-AUX-CURÉES
Construit dans les années 70 (en lien avec l'arrivée de la Raffinerie à l'époque), l'ensemble de la Mare-aux-Curées constitue le principal quartier d'habitat collectif de la commune (près de 700 logements). Rénové une première fois dans les années 90, il mériterait une nouvelle réhabilitation. C'est pourquoi la Ville va engager une étude urbaine dès le mois de novembre 2018 à laquelle les habitants seront associés. Le centre commercial sera, quant à lui, conforté.

6 / RENFORCEMENT DU PÔLE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
Extension du Lycée Henri Becquerel (par la région Île-de-France). Projet de construction d'un nouveau gymnase et d'une maison des associations et réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD201 pour faciliter l'accès des bus à la gare routière du lycée.

7 / EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR UN NOUVEAU COLLÈGE ?
Le collège René Barthélémy accueille aujourd'hui pas loin de 800 élèves (dont 40 % extérieurs à Nangis), alors qu'il était prévu pour 600 élèves seulement à l'origine ! La ville de Nangis sollicite le Département pour construire un deuxième collège : elle réserve pour ce faire un terrain proche du lycée.

8 / TRAITEMENT PAYSAGER DES LISIÈRES URBAINES
Le projet de la Grande plaine prévoit un paysagement qualitatif des nouvelles lisières urbaines (aires de jeux, jardins potagers...). L'aménagement futur d'un « chemin du tour de ville » pourra compléter le dispositif pour permettre une promenade complète, et améliorer la silhouette urbaine de la commune.

9 / PRÉSERVATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES
La commune compte de nombreux lotissements pavillonnaires, dont le caractère, le charme et la tranquillité se doivent d'être préservés. Le règlement du nouveau plan local d'urbanisme évite tout risque de densification intempestive.

10 / EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE DES ROSSIGNOTS
Au regard de l'évolution prévisible de la population (qui dépassera les 10 000 habitants à l'horizon 2030 pour 8 500 environ aujourd'hui), la commune prévoit d'accroître et d'améliorer les capacités d'accueil en primaire et maternelle en agrandissant notamment l'école des Rossignots.

Agriculture, paysage et biodiversité

Bien qu'une majorité de citadins n'y prête pas forcément attention, l'activité agricole joue un rôle prépondérant, à l'échelle nationale et régionale, mais aussi sur la commune de Nangis.

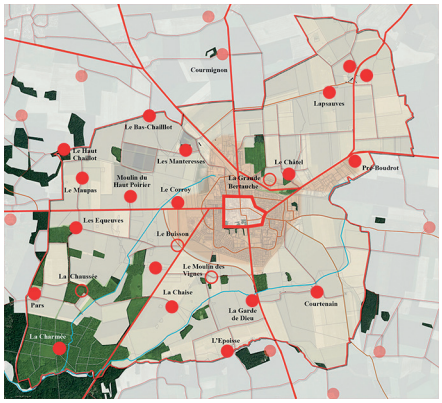
Forts de leurs 1 700 hectares cultivés et de leur production massive (blé, orge, maïs et betterave au principal), les espaces agricoles occupent, avec en plus le massif forestier de Villefermoy, au sud de la commune, les 4/5e du territoire, et dressent un paysage apprécié, parsemé de fermes et de métairies souvent intéressantes en termes de patrimoine.

Conscient de la nécessité de pérénniser localement ces activités nourricières, le nouveau Plan Local d'Urbanisme sanctuarise tous les espaces aujourd'hui dédiés à l'exploitation agricole (de même qu'il protège tous les espaces boisés) tout en assouplissant un peu la règlementation applicable aux fermes proprement dites (de façon à leur permettre d'accueillir le cas échéant de nouvelles activités à caractère ludique, pédagogique ou touristique).

Mais cet effort va de pair avec la volonté de redonner toute leur place aux espaces véritablement naturels (abords des rus notamment, remises boisées, mares et cheminements).

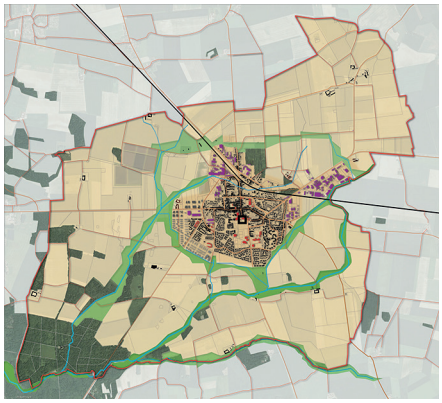
C'est ainsi que pourrait se dessiner une « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire, visant à encourager la régénération des dits milieux naturels et aquatiques, et favoriser le développement de la biodiversité (espèces animales et végétales).

Trame « écologique » donc, mais aussi support de promenades et de découverte de la nature pour tous et toutes.



LE RÉSEAU DES FERMES ET MÉTAIRIES

UN « PUZZLE » DE TEXTURES ET TERRES CULTIVÉES



ESQUISSE DE LA FUTURE « TRAME VERTE ET BLEUE »