



Réunion publique du 19 juin 2019
Compte-rendu

Cadre de la réunion publique

Étaient présents :

- Thierry Noël Simonet, Grand Paris Aménagement
- Sophie Blanchard, Grand Paris Aménagement
- Chloé Georgiou-Morel, Atelier LD
- Grégoire Mages, Etat d'Esprit Stratis

8 participants ont assisté à la réunion publique, qui s'est déroulée dans un cadre bienveillant et convivial. A la suite de la présentation par l'équipe projet et d'un bilan sur la concertation par l'agence État d'Esprit, des questions précises ont structuré les échanges qui se sont poursuivis.

Déroulement de la réunion publique

19h00 – 19h05 : Introduction par l'animateur

19h10 – 19h15 : Les grandes lignes du projet

19h15 – 21h00 : Présentation du projet, restitution de la concertation et questions/réponses

21h00 : Conclusion

Introduction

Grégoire Mages introduit la réunion en présentant les intervenants. Grand Paris Aménagement et Géoterre sont les maîtres d'ouvrage en charge de l'aménagement de ce futur quartier nature, en partenariat avec la Ville de Nangis. État d'Esprit les accompagne pour recueillir l'avis des Nangissiens sur le projet car il sera pleinement intégré à la ville. Cette réunion a pour objectif de faire un bilan sur les actions de concertation, de restituer les contributions, d'informer sur l'actualité du projet et de répondre aux questions des participants.

Les grandes lignes du projet

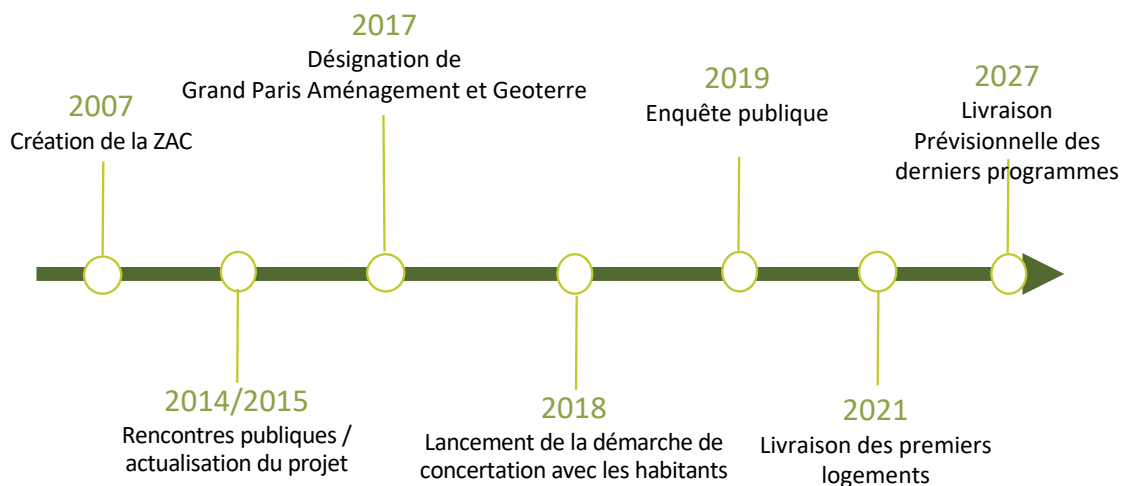
Thierry-Noël SIMONET, Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement mène plusieurs types de projets : restructurations urbaines, aménagement de quartiers... A Nangis, GPA et Géoterre sont co aménageurs du futur quartier de la Grande Plaine. Pour développer la ville, un quartier sera créé sur 35 hectares, actuellement mis en culture. Le projet prévoit 600 logements, 5 hectares à dominante commerciale, 2 parcs, 1 maison des associations, 1 gymnase et 1 hôtel communautaire.

Dans les grandes lignes, le projet entend :

- Modifier les entrées de ville qui seront au niveau du centre commercial et de la route de Fontainebleau. Aujourd'hui, le centre commercial connaît des problèmes de fonctionnement, l'aménagement d'un carrefour vise à mieux répartir les futurs flux selon les différents usages (les consommateurs du centre commercial, les équipements publics, les habitations).
- Créer des itinéraires extérieurs pour les bus, qui ne traverseront plus le Nangis actuel.
- Ajouter de nouvelles surfaces commerciales.
- Renforcer les espaces verts en créant des liens entre espaces publics et jardins privés.
- Mettre à disposition un parc de 5 hectares dédié aux promenades et aux activités sportives.
- Créer un parc de 2 hectares dédié à l'agriculture urbaine et composé de jardins partagés

Le calendrier du projet :



Le projet a été actualisé depuis 2007 car les réglementations (droit de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction) ont évolué. Le temps de l'aménagement est long, les travaux dureront environ 10 ans.

A l'occasion de l'enquête publique qui aura lieu vers l'automne 2019, les Nangissiens seront invités à donner leur avis sur les données environnementales du projet. D'ici là, les diagnostics sol, faune et flore, pollution seront refaits car les études d'impact réalisées en 2007 sont caduques.

Pour gérer au mieux le chantier et limiter les nuisances pour le voisinage, il est prévu d'informer régulièrement les riverains de son avancée.

Questions/réponses :

« Est-ce que Grand Paris Aménagement travaille avec la mairie de Nangis ? »

Thierry Noël Simonet confirme que GPA répond à une commande politique de la ville. Toutefois, le risque financier revient intégralement à l'aménageur, ce qui signifie qu'aucune dépense publique de la commune

« Le projet sera découpé en combien de phases ? »

Thierry Noël Simonet précise que le projet sera organisé en 4 phases. Il explique que le projet avait initialement été imaginé en 2007. Il a été relancé par la municipalité en 2014-2015 et réactualisé.

« Par quel ? Cette phase se compose-t-elle de logements individuels ou collectifs ? »

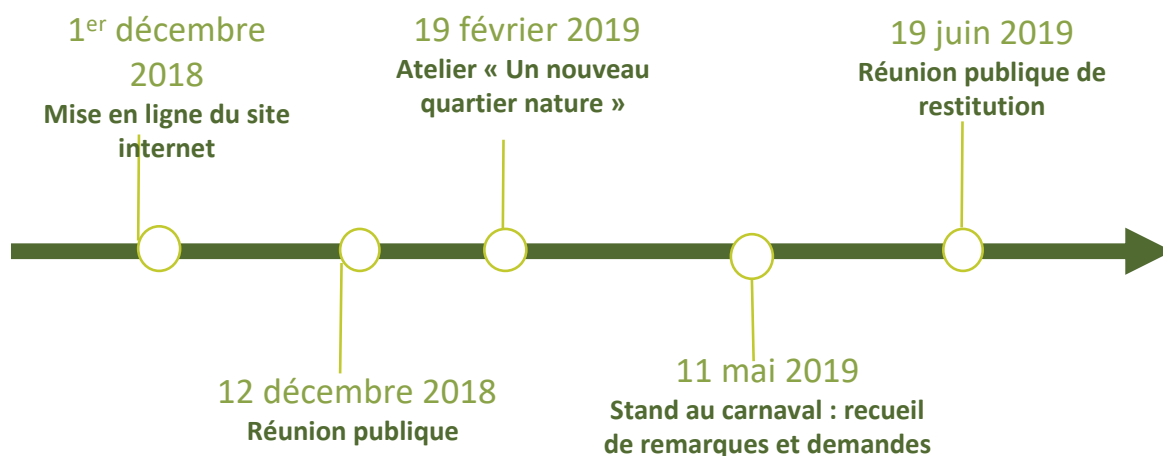
Chloé Georgiou-Morel confirme que la phase sud sera construite en première et souligne que chaque phase comporte des logements individuels et collectifs.

Les rencontres de la concertation :

Grégoire MAGES, État d'Esprit

La concertation a été lancée en 2017. Un site internet a été mis en ligne ; les Nangissiens peuvent y déposer des avis, demander des précisions, y trouver des documents techniques et consulter une foire aux questions régulièrement actualisée. D'autre part, des informations ont été diffusées dans la gazette locale.

Plusieurs actions ont été ensuite menées :



Restitution thématique des ateliers de concertation et présentation du projet

- Les déplacements :



Chloé GEORGIU-MOREL, Atelier LD

On pourra trouver plusieurs types de voies sur la ZAC. Une voie principale traversera la ZAC. Elle sera composée d'une chaussée, de trottoirs et de noues - espaces verts permettant de recueillir les eaux pluviales - sur le côté. D'autre part, des voies partagées desserviront le quartier. Elles seront travaillées de sorte à ce que la voiture y circule lentement. Par exemple, des chicane végétalisées seront aménagées. Un maximum de rue seront mises à sens unique avec des accès/sorties pour éviter la congestion. La chaussée sera partagée entre les voitures, les vélos, les piétons et le stationnement. Le stationnement linéaire sera limité, il y aura plutôt des poches de stationnement pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.



Sophie BLANCHARD, Grand Paris Aménagement

Dans le projet, une attention particulière est portée aux déplacements des personnes à mobilité réduite. GPA travaille avec un bureau d'études spécialisé dans la création d'espaces publics où tout le monde peut se déplacer. Par exemple, les cheminements piétons seront aménagés dans un revêtement particulier pour faciliter le passage des fauteuils roulants et guider les personnes à mobilité réduite.



Questions/réponses :

« Y a-t-il une différence de largeur entre la voie principale et les voies secondaires ? »

Chloé Georgiou-Morel précise que la voie principale mesurera 5,50 mètres de largeur, le Nangibus pourra y passer. Sur les voies partagées, la chaussée sera rétrécie (entre 3,50 et 4 mètres) pour faire ralentir les automobilistes. A certains endroits, elle pourra mesurer 4,50 mètres pour permettre aux voitures de se croiser.

« 5,50 mètres ça risque d'être court pour le passage du bus... »

Chloé Georgiou-Morel évoque une opération réalisée à Rouen où la largeur de la voie est de 5,40 mètres et où le bus de ville passe largement. Elle précise par ailleurs que ces données pourront évoluer avec le projet et des calages plus fins.

« Les réseaux passent-ils sous les trottoirs ou sous les chaussées ? »

Chloé Georgiou-Morel précise que les eaux usées ou potables passeront sous la chaussée, les autres sous les trottoirs ou éventuellement sous les espaces verts.

« Et les réseaux d'eaux de pluie ? »

Chloé Georgiou-Morel explique que quelques canalisations passeront en dessous mais que les réseaux seront en majorité aériens. C'est un parti pris proposé par l'atelier LD. Elle évoque une opération à Bois Guillaume, réalisée il y a 25 ans, où les réseaux d'eau et les bassins sont tous aériens. En 2016, le quartier a connu un orage équivalent à une pluie centennale et les eaux n'ont pas débordé.

« Cela dépend du sol, avez-vous fait les sondages ? »

Chloé Georgiou-Morel confirme que les mesures ont été faites. La connaissance de ces données a permis un redimensionnement des bassins. De plus, toutes les noues représentent des espaces de stockage supplémentaires des eaux de pluie. Cependant, comme le quartier est assez dense, des noues ne seront pas créées partout. A certains endroits, des caniveaux seront aménagés pour guider l'eau vers les bassins. L'eau débouchera d'abord sur des filtres à sable au niveau du parc pour une première décantation.

« A quelle hauteur se trouve la nappe phréatique ? »

Chloé Georgiou-Morel explique que cela dépend des endroits et de la saison. Les bassins sont au maximum à 1 mètre de profondeur. S'ils étaient plus profonds, on risquerait de « taper » dans la nappe. Elle précise que les bassins seront accessibles par temps sec et feront l'objet d'une gestion adaptée pour créer des espaces de biodiversité.

« Concernant les poches de stationnement, comment avez-vous calculé le nombre d'emplacements? A la ZAC des Roches, ce n'est pas suffisant, combien de stationnements avez-vous prévu en plus ? »

Chloé Georgiou-Morel assure qu'il y aura une différence notable avec la ZAC des Roches en termes de stationnement. L'aménageur s'est en effet engagé à créer 2 places de stationnement par logement. Ces emplacements seront privés mais ouverts, afin que les gens se garent chez eux plutôt que dans la rue.

« Pour les habitants des immeubles, combien de places seront prévues ? »

Chloé Georgiou-Morel rappelle que le PLU prévoit 1,5 places par logement et 1 place par logement social. A ces stationnements s'ajouteront des places visiteurs. 80 places de stationnement seront réalisées par l'aménageur, à proximité et le long des immeubles.

« Cela risque de coûter cher de faire autant de places de parking. Le prix du mètre carré va-t-il en être impacté ? »

Chloé Georgiou-Morel explique qu'il s'agit d'éviter de reproduire les erreurs constatées à la ZAC des Roches où un déficit de stationnement a été constaté. Il sera toujours possible de recréer des espaces végétalisés à la place des poches de stationnement si elles étaient trop nombreuses.

« Ne pourrait-on pas remplacer ces poches de stationnement par des logements ? »

Chloé Georgiou-Morel répond que ce n'est pas ce qui est envisagé pour l'instant. Il reviendra de toutes façons à la maîtrise d'ouvrage publique, la ville, de prendre la décision.

« A l'extrême Sud, il y a un gymnase et l'actuel lycée qui sera agrandi pour accueillir entre 1200 et 1300 élèves plutôt que 800 aujourd'hui. Pourquoi le projet ne prévoit-il pas un grand terrain de sport qui servirait aux élèves et aux riverains ? Cela leur éviterait de traverser la moitié de la ville pour jouer au foot ou au basket. »

L'élu explique que la ville a fait le choix du gymnase plutôt que d'un espace de plein air.

« Les dalles podotactiles sont-elles en plastique ? »

Chloé Georgiou-Morel indique que les dalles podotactiles seront fabriquées en résine. Elles permettront d'indiquer les traversées de rue.

- Un quartier nature :



Sophie BLANCHARD, Grand Paris Aménagement

Les 5 thématiques abordées sur le projet :



Développer la biodiversité aujourd'hui inexistante sur les terres agricoles est un des partis pris initial du projet. Dans les parcs, des habitats généralistes pourront se développer dans les

zones humides et les prairies. Il y aura aussi des habitats plus spécifiques : des hôtels à insectes, des ruches, des nichoirs... A l'intérieur des lots privés, Grand Paris Aménagement travaillera avec les opérateurs pour prévoir des espaces végétalisés et de biodiversité.

Dans les espaces publics, un éclairage LED est prévu. Les mâts seront de tailles différentes selon les voies. Les aménageurs veilleront à ce que l'intensité lumineuse ne perturbe pas la faune, elle sera diminuée à partir d'une certaine heure. Le cœur du parc ne sera pas éclairé la nuit mais il y aura un balisage à chaque sortie de voie.

Questions/réponses :

« Où se situe le parc de 5 hectares ? En quoi c'est un parc ? Cela ressemble plus à des délaissés le long de la route. C'est là que seront situés les bassins d'eaux pluviales ? »

Chloé Georgiou-Morel précise que le parc sera très grand. Réglementairement, ces espaces doivent être traités en espaces verts. Les bassins se situent aux points bas, prêts de la rocade. Des calculs ont été réalisés pour que les eaux pluviales ne stagnent pas et s'infiltrent.

« Au niveau de la volumétrie d'eau, à combien avez-vous chiffré la capacité du point bas ? Nous avons une inquiétude par rapport à ce qui s'est passé à Nangis Actipole où l'eau n'était pas où elle devait être. »

Chloé Georgiou-Morel explique que les niveaux d'eau ont été calculés sur vingt ans. Un ingénieur hydrologue travaille avec la police de l'eau pour préparer le dossier de loi sur l'eau.

« Les jardins partagés sont situés dans la partie parc ? Sont-ils sur les points hauts par rapport aux bassins ? »

Chloé Georgiou-Morel précise que les bassins seront situés d'un côté du parc et les jardins de l'autre. Les jardins ne seront pas en limite directe avec les logements, ils seront séparés par un espace de 3 à 5 mètres de végétation plantée par l'aménageur.

« Qu'entendez-vous par jardins partagés ? Quelle est la différence avec les jardins ouvriers ? »

Chloé Georgiou-Morel explique que l'appellation dépend de la gestion de ces jardins : gestion associative ou parcelle individuelle. Sur ce projet, ils seront gérés par des associations et appartiendront au domaine public avec des concessions. Les jardins seront cultivés mais il y aura aussi une dimension sociale et d'éducation à la faune et la flore pour les enfants.

« Dans le parc, quelles sont les distances entre la partie urbanisée et la voie départementale ? »

Au plus loin, les distances seront de 40 ou 50 mètres et de 20-25 mètres au plus court répond Chloé Georgiou-Morel.

« A propos de la norme HQE, quels bâtiments sont concernés ? »

Sophie Blanchard indique que le projet prévoit des niveaux de performance sur les bâtiments et les espaces publics. Un travail sera fait avec les différents opérateurs. Ils seront incités à aller au-delà de la norme RT 2012 (RT 2012 -10 ou -20%), tout en garantissant des prix accessibles.

Chloé Georgiou-Morel explique également que les architectes travailleront avec les opérateurs pour voir où installer l'isolation ou des énergies renouvelables tout en garantissant un prix des logements acceptable par rapport au marché.

« Quelles sont les normes prévues pour les bâtiments commerciaux et publics ? »

Thierry-Noël Simonet explique qu'en principe, les normes appliquées aux bâtiments publics sont plus contraignantes. Des réunions ont eu lieu avec les architectes pour se coordonner. Il existe de toutes façons des obligations réglementaires sur les ZAC pour les bâtiments publics.

« Avez-vous prévu la mise en place de la vidéo protection ? »

Thierry-Noël Simonet indique que les fourreaux installés seront de taille conséquente afin de pouvoir rajouter des équipements sur les mats.

- **Habitat, commerces, équipements**



Thierry-Noël SIMONET, Grand Paris Aménagement

La ZAC est située en face du centre commercial des Roches, qui commence à vieillir. Il s'agit de redonner un souffle à l'ensemble en créant une nouvelle zone de commerces. Nous avons évalué les commerces manquants et les besoins à Nangis. Des personnes ayant un projet de commerce ont déjà fait des demandes. Cette zone commerciale permettra de créer des emplois. Certaines activités existantes comme des restaurants souhaiteraient également s'installer.

Questions/réponses :

« On cantonne les kebabs dans le centre-ville, la montée en gamme n'est possible que dans la périphérie, c'est regrettable. »

Thierry-Noël Simonet remarque que ce projet est l'occasion d'apporter une offre qui n'existe pas du tout à Nangis.

« Pouvez-vous nous expliquer ce schéma ? »



Thierry-Noël Simonet précise que le plan n'est pas contractuel. Il s'agit de montrer que les petits commerces seront situés devant les grands, pour une question de visibilité et d'harmonie.

« Quels sont les commerces envisagés ? Allez-vous refaire un supermarché alors qu'il y a déjà une grande surface alimentaire ? Par ailleurs, je ne suis pas d'accord avec le diagnostic qui est fait sur les commerces vieillissants de la ZAC des Roches. »

Thierry-Noël Simonet explique qu'il existe un projet d'extension de l'Intermarché existant sur 500 mètres carrés avec un éventuel drive. Il précise par ailleurs que les deux zones commerciales ne seront pas en concurrence car l'on n'y trouvera pas les mêmes magasins.

« A qui appartiendra la zone commerciale et par qui sera-t-elle gérée ? »

Thierry-Noël Simonet indique qu'il y aura des locataires et des propriétaires. Si un investisseur se positionne sur ce projet, il aura une obligation de portage sur la durée, de 11-12 ans, ce qui assurera la stabilité du projet.

« Y aura-t-il une unité architecturale entre le Nord et le Sud de la ZAC ? »

Chloé Georgiou-Morel explique que la mission de son atelier est d'assurer une cohérence architecturale entre les différents ensembles : résidentiels, activités et commerces. Un cahier des charges sera rédigé pour cadrer les constructions et les obliger à avoir une écriture commune (même matériaux, aspect général des bâtiments). Dans la zone de commerces, un parvis piéton sera aménagé devant toutes les façades, le long de la route de Melun. Le parking sera derrière. Cela animera la route de Melun, donnera de la visibilité à l'offre et évitera une succession monolithique de commerces entourés de parkings sans espace piéton.

« Quand débutera la construction de la zone commerciale ? »

Thierry-Noël Simonet indique que les dates de construction et d'ouverture dépendent des secteurs. Les premiers magasins devraient ouvrir en 2021.

« Avez-vous une estimation du nombre d'emplois qui seront créés sur la zone commerciale ? »

Thierry-Noël Simonet ne peut pas encore donner une estimation précise, d'autant plus qu'il manque encore des enseignes pour enfants dans la zone commerciale

« Qui choisit les commerces qui s'installeront ? Quels sont les rapports avec l'intercommunalité par exemple ? »

Thierry-Noël Simonet indique que de nombreuses réunions sont organisées avec la communauté de communes. Une étude de marché permet de savoir quels sont les besoins non couverts à Nangis et d'établir une liste d'activités intéressantes sur la zone. La venue de certains commerces comme un kiosque ou une boulangerie pourrait être interdite si cela met en difficulté des commerces existants. Des commerçants ont déjà fait part de leur intérêt. Par ailleurs, la réalisation des commerces sera phasée et les enseignes pourront évoluer.

« Peut-on consulter les études d'impact ? »

Thierry-Noël Simonet indique qu'il est possible de les consulter.

« Une pharmacie est-elle prévue dans la zone de commerces ? »

Thierry-Noël Simonet explique que les installations de pharmacie sont très réglementées et nécessitent l'obtention d'un agrément.

« Où seront les cuves pour la rétention de l'eau de pluie ? »

Chloé Georgiou-Morel précise que ce dispositif ne sera pas imposé sur chaque lot car cela peut représenter un surcout. Elles seront installées dans les jardins partagés, en hauteur et non creusées.

« Dans le contrat de la ZAC, donnez-vous un avis sur les permis de construire ? »

Sophie Blanchard affirme que Grand Paris Aménagement autorise les permis de construire avant qu'ils ne soient déposés. GPA s'assure qu'ils soient en conformité avec le PLU et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC.

Chloé Georgiou-Morel ajoute que des prescriptions ont été faites pour éviter les grandes nappes de parkings, conserver une surface minimum de pleine terre et d'espaces verts.

- **Logements**

Chloé GEORGIOU-MOREL, Atelier LD

Le projet prévoit toutes les typologies de logements. Certains seront plus denses et permettront de réaliser un front urbain sur un espace vert ou sur une voie principale. Au sein d'un même îlot, il y aura à la fois des petits collectifs et des maisons de ville. Cela permettra de créer une véritable mixité architecturale et sociale au sein de chaque îlot.

Concernant l'aspect des bâtiments, le collectif comptera au maximum 3 étages. Le 3^{ème} étage sera travaillé en retrait de manière à minimiser l'impact visuel du dernier étage depuis l'espace public.



Questions/réponses :

« Les travaux démarreraient en 2021 ? »

Sophie Blanchard confirme que les travaux devraient commencer en 2021.

Actuellement, les architectes travaillent sur le plan très précis de la première tranche des travaux ajoute Chloé Georgiou-Morel. Ensuite, un appel d'offre sera passé avec des entreprises de bâtiment public. Ils travailleront pendant six mois pour créer les espaces publics. Ensuite, les constructeurs interviendront. L'ouverture à la commercialisation de ces lots aura lieu avant la finalisation des espaces publics.

« Qu'en est-il des fouilles archéologiques sur le terrain ? »

Sophie Blanchard indique qu'elles sont en cours et qu'il est difficile de se prononcer sans le rapport définitif qui sortira en juillet.

Chloé Georgiou-Morel ajoute qu'il semblerait que les équipes de fouilles aient trouvé des éléments. Ce n'est rien d'alarmant a priori et cela concernerait plutôt la 2^{ème} phase du projet.

« Concernant la mise en route des travaux, devez-vous avoir une jauge minimum d'acquéreurs ? »

Sophie Blanchard affirme que ce n'est pas nécessaire pour l'aménagement des espaces publics.

« Avez-vous trouvé des promoteurs ? »

Thierry Noël Simonet précise que les promoteurs arrivent en dernier sur le projet.

« Pour la construction de logements derrière chez nous, il avait été dit qu'ils ne feraient pas plus de 2 étages, finalement ils en font 4... »

Chloé Georgiou-Morel rappelle que dans le PLU, les 4 étages sont proscrits. Sur ce projet, les bâtiments seront en R+2 avec des combles.

« J'ai une question assez politique à propos des logements HLM. Nangis est au-dessus du minimum de logements sociaux, nous en avons 40%. Pourquoi en construire davantage ? Pourquoi ne pas plutôt favoriser l'accès à la propriété pour rééquilibrer ? »

Thierry-Noël Simonet rappelle que la municipalité a donné une consigne de 30% de logements sociaux, à ne pas dépasser. Selon lui, il est nécessaire de réfléchir à l'échelle globale pour éviter de concentrer tous les logements sociaux au même endroit de la ville ou du quartier.

Sophie Blanchard précise que le quartier a été pensé en fonction des demandes des habitants de Nangis et ses environs. Ce sera surtout de l'habitat individuel.

« Les logements collectifs seront-ils uniquement sociaux ? »

Chloé Georgiou-Morel précise qu'il y aura 30% de logement sociaux dans les logements collectifs. L'idée est de créer des ensembles semblables à de petites copropriétés plutôt que de réitérer les politiques de logement social qui ont été très négatives dans certains territoires.

« Peut-on envisager de réduire le nombre de logements sociaux sur le projet ? »

Thierry-Noël Simonet précise qu'en 2007, le nombre de logements sociaux était de 700. La municipalité a décidé de les réduire à 600.

Chloé Georgiou-Morel rappelle que lorsque l'on construit sur des terres agricoles, le minimum réglementaire de logements sociaux s'élève à 30%, ce qui équivaut à 30-32 logements à l'hectare.

Conclusion

Grégoire Mages remercie les intervenants et les participants et rappelle que les pièces du projet et son actualité sont consultables en ligne sur le site <https://www.quartiergrandeplaine.fr/>.