

Un projet de zone d'activités sur le territoire de la Brie Nangissienne **NANGISACTIPÔLE**



La reprise d'un projet créateur d'emplois ...

CONTEXTE

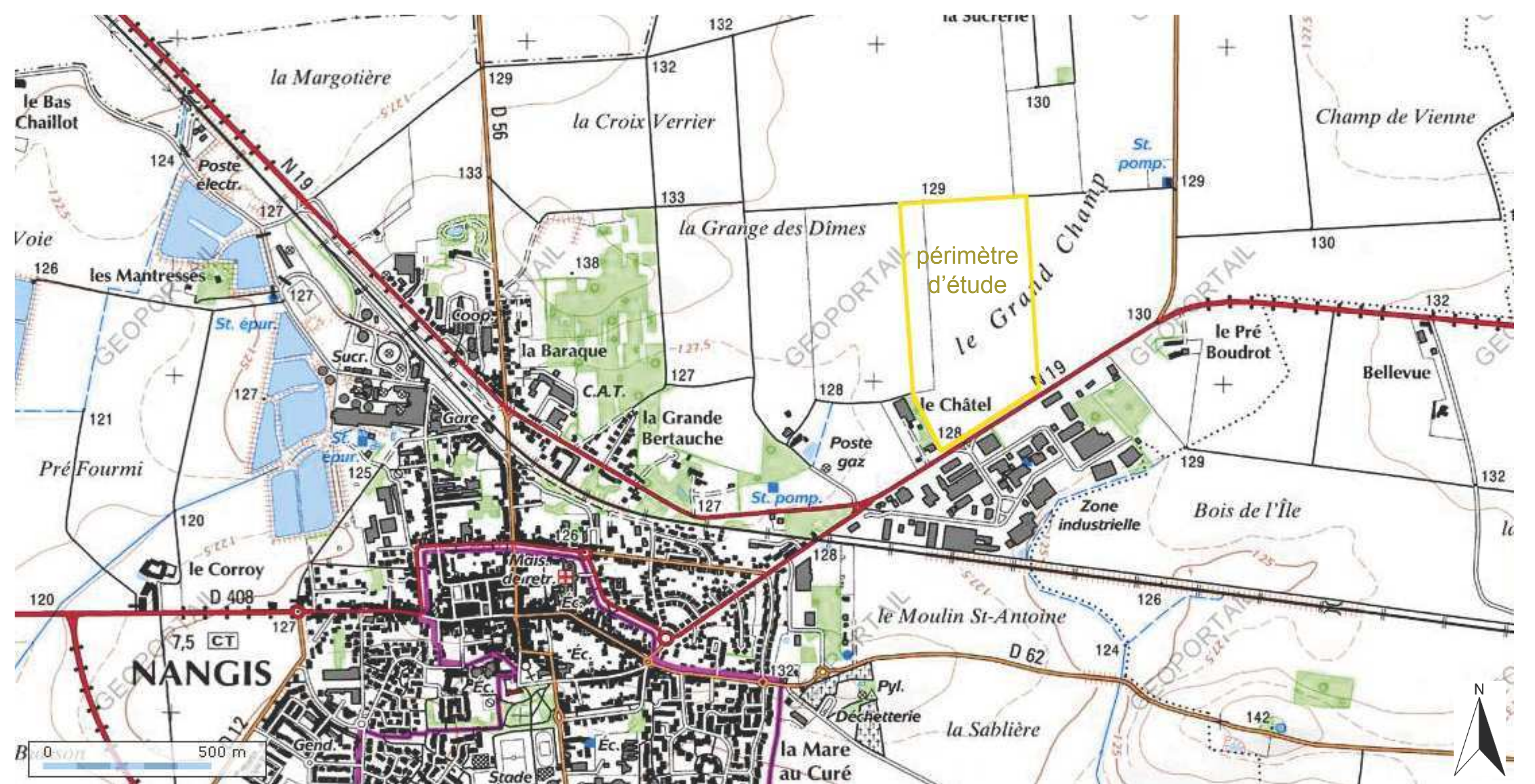
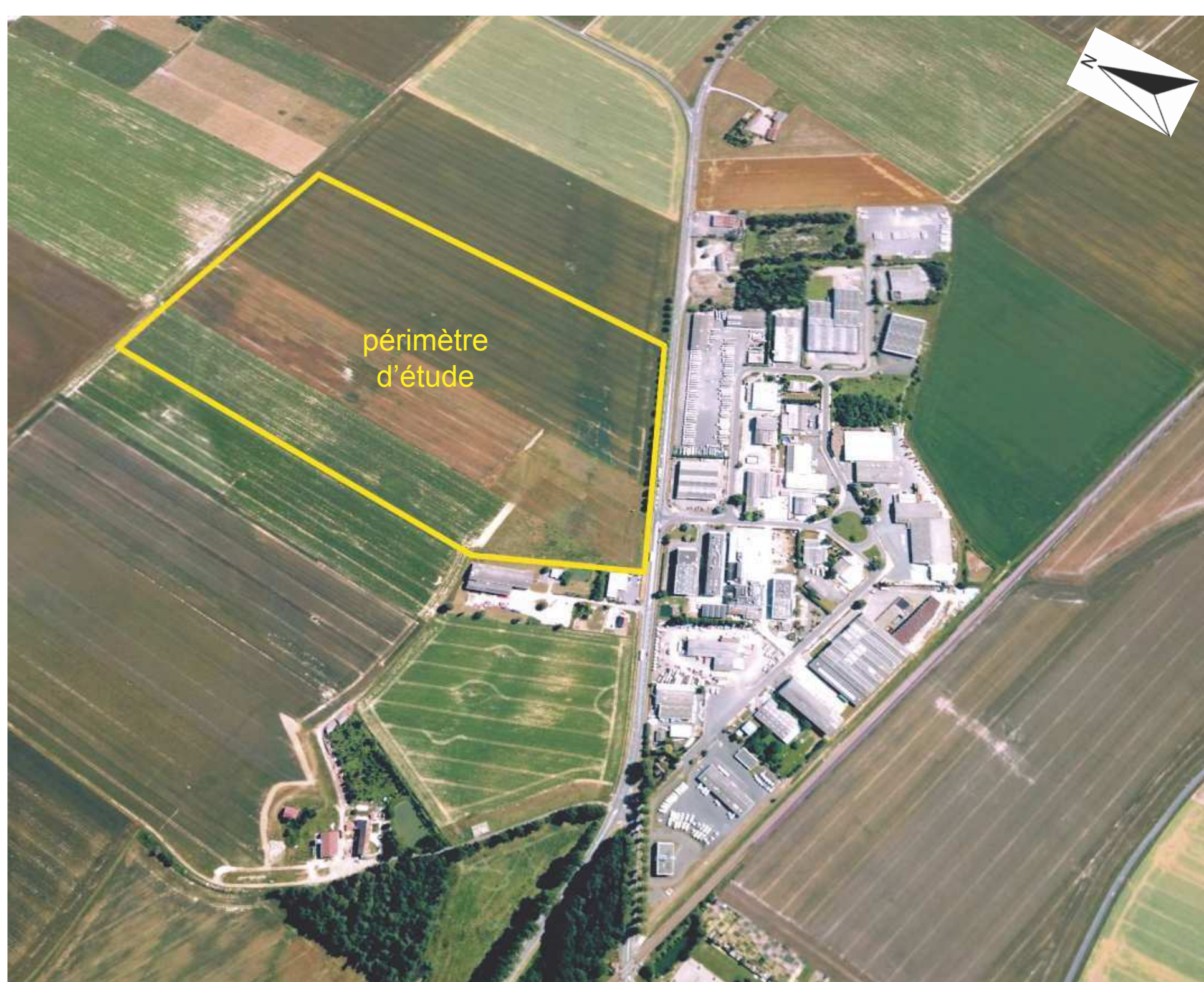
La Commune de NANGIS a initié en 1992 un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) «Nangisactipôle» situé au Nord-Est du centre-ville. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de NANGIS, approuvé en 2005, a affecté 25 hectares de terres agricoles à la réalisation d'une nouvelle zone d'activités économique (ZAE), face à la zone industrielle existante le long de la RD 619 en direction de Provins.

En 2008, la Brie Nangissienne a décidé de prendre la compétence «création et aménagement de ZAC à vocation économique d'une superficie égale ou supérieure à 2 hectares d'un seul tenant» et a décidé de relancer le projet Nangisactipôle.

Ce troisième pôle d'accueil des entreprises sur le territoire de la Brie Nangissienne après la zone d'activités de Grandpuits-Bailly-Carrois et la zone industrielle de NANGIS facilitera la constitution d'une offre foncière et d'une réserve stratégique permettant l'accueil d'établissements de tailles et d'activités diversifiées.

Parmi les grandes lignes directrices retenues par la Communauté de Communes dans le cadre du projet de cette nouvelle zone d'activités, les élus proposent :

- de stimuler la dynamique économique en développant l'accueil aux entreprises créatrices d'emplois ;
- de permettre à un plus grand nombre d'habitants de travailler à proximité de chez eux ;
- de mettre en oeuvre une opération d'ensemble sous réserve d'une maîtrise qualitative et quantitative.



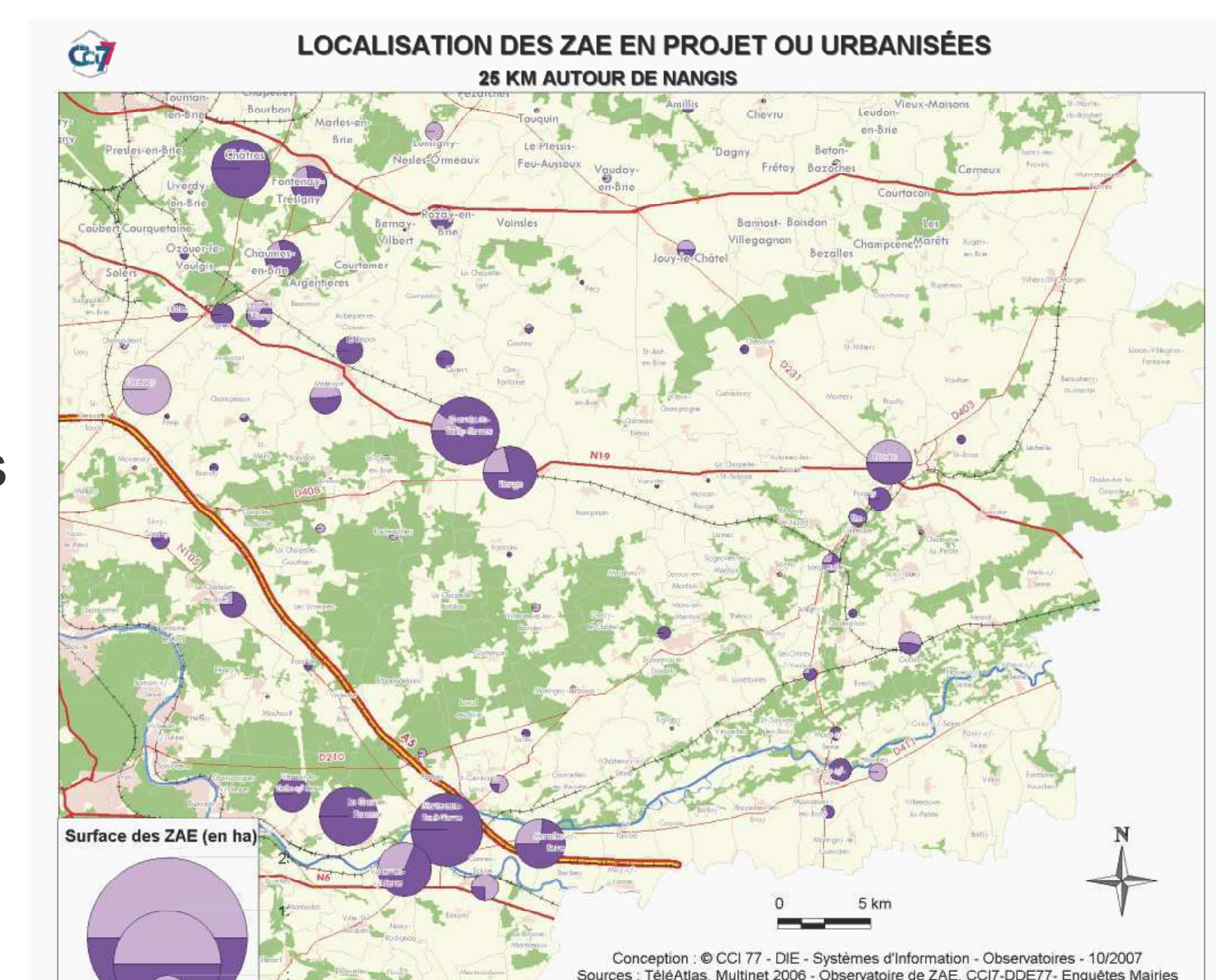
Consciente :

- de l'**importance stratégique** du secteur,
- de la **complexité du montage procédural**,
- de la **durée de réalisation** de la totalité de l'opération,

La Communauté de Communes souhaite inscrire la mise en oeuvre de son projet de zone d'activités dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté**.

Ce choix est d'autant plus justifié que cette procédure opérationnelle permet à la Communauté :

- de garder la **maîtrise qualitative** du projet,
- de **phaser dans le temps** les aménagements,
- d'**adapter le dossier**, en fonction de l'évolution du projet,
- de s'assurer la **maîtrise foncière**.



Un projet de zone d'activités sur le territoire de la Brie Nangissienne NANGISACTIPÔLE



Du périmètre d'étude au projet de périmètre de la nouvelle zone ...

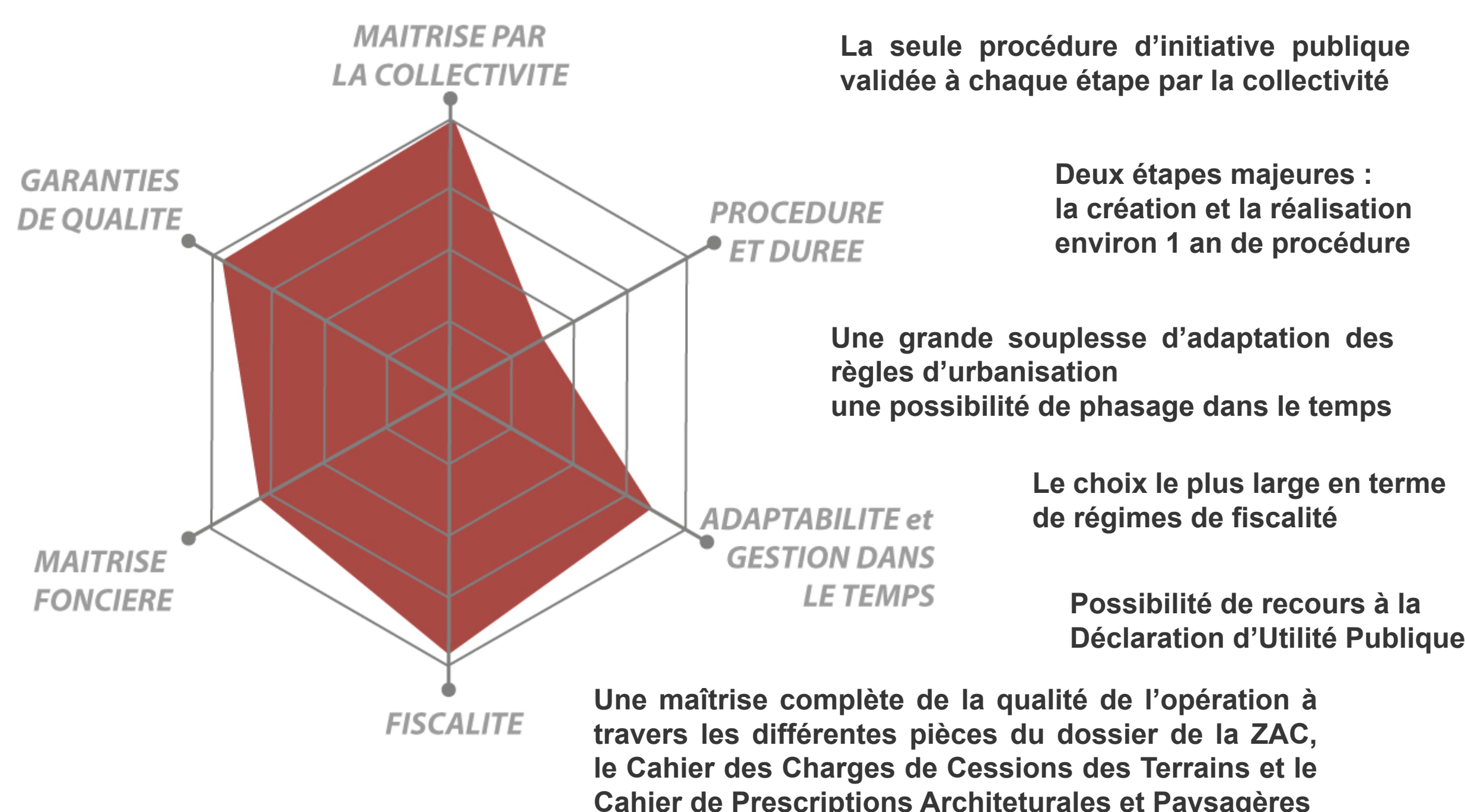
Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Il s'agit du régime juridique et procédural qui encadrera le futur projet

La composition du dossier de ZAC

Conformément au code de l'urbanisme, ce dossier comprend :

- Un rapport de présentation
- Une étude d'impacts
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation
- Le choix du mode de réalisation
- Le choix au regard du régime de la Taxe Locale d'Equipement



Approuvé par le Conseil Communautaire, le **périmètre d'étude porte sur les 25 ha de la zone 2AU** du Plan Local d'Urbanisme de NANGIS et a permis d'engager les études préalables et de faisabilité en vue de la création de la ZAC.

Ces dernières mettent en évidence qu'il s'agit d'un **site propice à accueillir des activités économiques** : relief peu marqué, pas de réseau hydrographique traversant le site, espaces non bâtis, pas de servitudes environnementales particulières, piquage direct sur la RD 619 (ex RN19), proximité des échangeurs de l'A5, présence de la Gare, ...

Le secteur d'étude, situé en continuité de la zone industrielle existante (zone Ue ci-contre), est classé actuellement au document d'urbanisme de la commune de Nangis en **zone à urbaniser 2AU**.

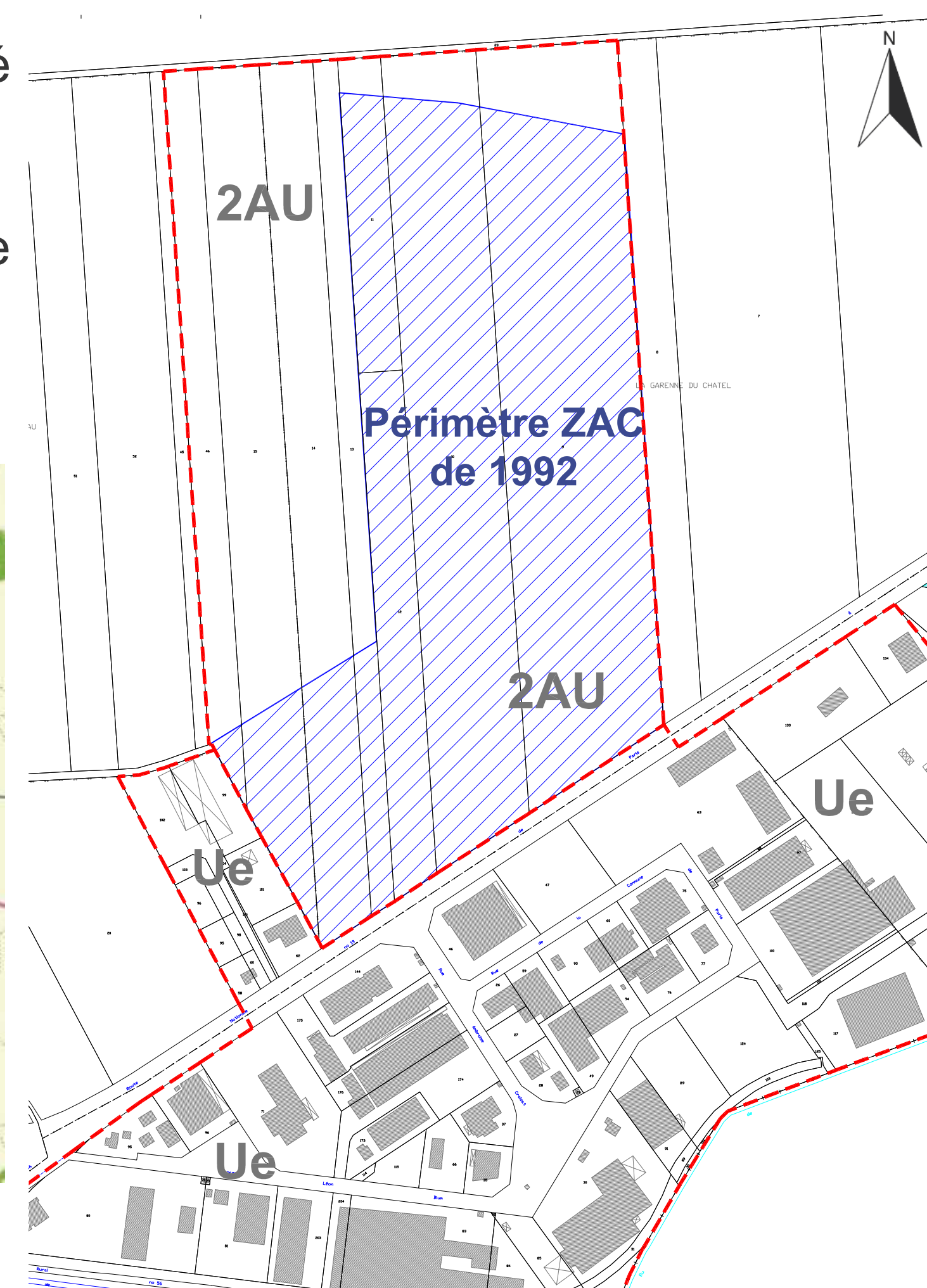
Le site est compatible avec le document supra-communal de la Région Ile de France qui le recense comme un secteur préférentiel d'urbanisation future :



Shéma Directeur de la Région Ile de France 1994



Shéma Directeur de la Région Ile de France 2008



Extrait du PLU 2005 (ville de Nangis)

Selon les dispositions réglementaires de la zone, ce site est **affecté aux activités économiques**. Le réseau d'infrastructures (eau, électricité, Telecom, ...) devra être réalisé en continuité des réseaux existants. L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant chacune sur une superficie de terrain de quatre hectares au-moins.

Une adaptation du Plan Local d'Urbanisme de 2005 est donc nécessaire pour intégrer le projet. Cette procédure est actuellement en cours pour permettre l'accueil d'**activités économiques diversifiées et la suppression du périmètre opérationnel de la zone d'aménagement concertée créée en 1992 qui est devenue caduque**.

Un projet de zone d'activités sur le territoire de la Brie Nangissienne NANGISACTIPÔLE



Des orientations d'aménagement respectueuses de l'environnement ...

Les grandes lignes du projet d'aménagement d'ensemble :

1. Création d'une nouvelle zone d'activités

Sur une emprise totale de 25 ha, le découpage parcellaire devra être modulable au gré des opportunités et proposer des surfaces constructibles comprises entre 1000 m² et plus d'un hectare destinées à des activités diversifiées.

Cette zone devra également permettre l'intégration de services, la mise en valeur de perspectives depuis et vers les espaces naturels adjacents, le maintien d'emprises destinées aux espaces publics et espaces verts (en accompagnement de la voirie), le traitement sécuritaire des futures dessertes et piquages de l'opération par la réalisation d'un maillage hiérarchisé intégrant des circulations cycles et piétons et favorisant les dessertes inter-quartiers, ...

2. Mise en place d'un phasage opérationnel échelonné dans le temps

Les élus souhaitent que le développement se fasse de manière progressive, en différentes tranches opérationnelles afin de préserver les grands équilibres urbains, naturels et financiers. Trois étapes d'urbanisation du Sud vers le Nord seront ainsi déclenchées au fur-et-à-mesure de la commercialisation.



Mise en place d'un «schéma vert»



Respect d'un phasage opérationnel

Un projet de zone d'activités sur le territoire de la Brie Nangissienne **NANGISACTIPÔLE**



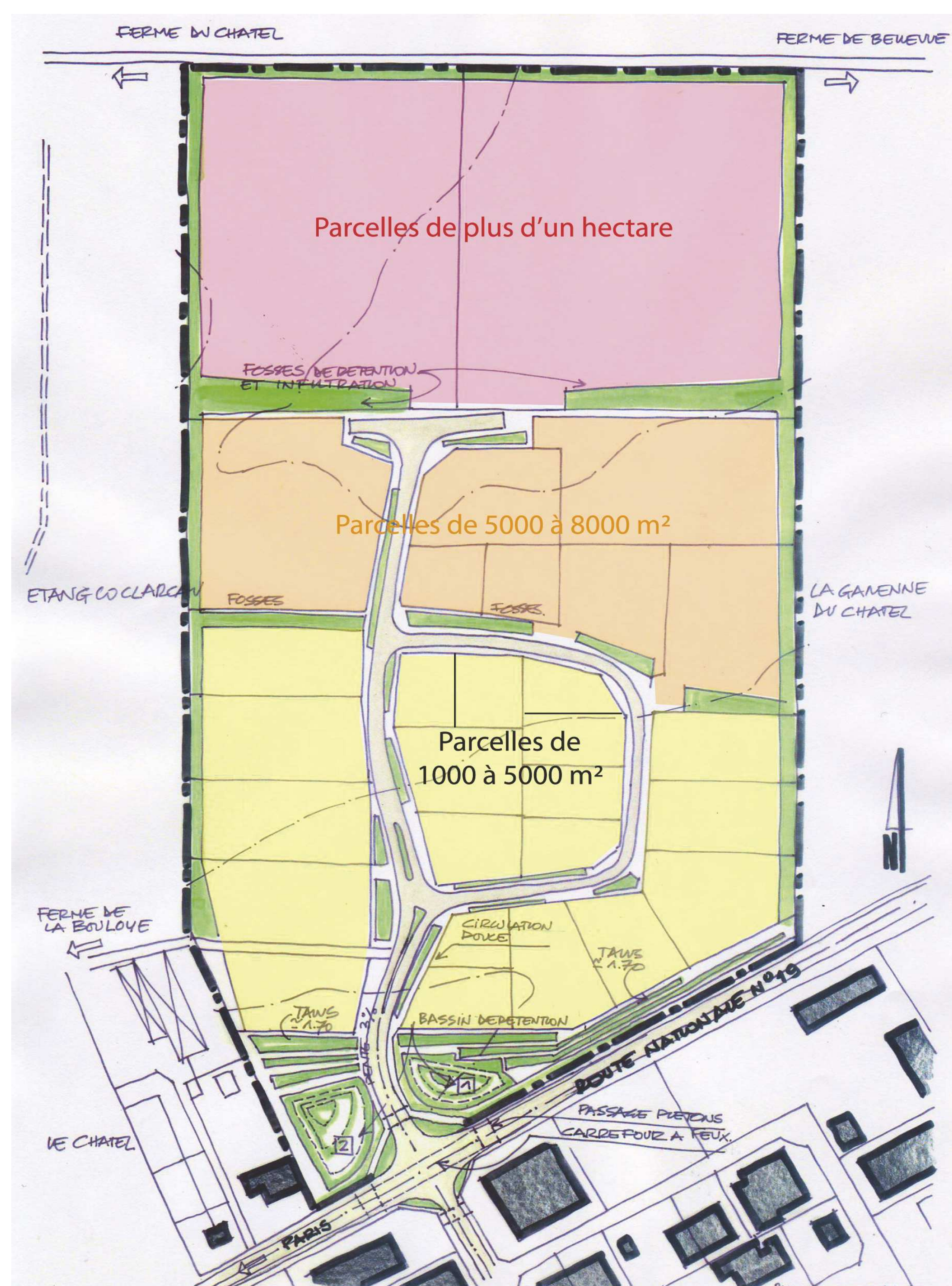
Des orientations d'aménagement respectueuses de l'environnement ...

3. Proposition d'un programme de qualité répondant aux besoins des entreprises et se greffant parfaitement aux quartiers et réseaux existants

- Permettre l'accueil d'activités diversifiées et les services associés (PME-PMI, Artisanat, Commerces, Bureaux, Logistique, ...)
- Développer les «circulations douces» et améliorer les transports collectifs afin de permettre aux employés d'accéder à la zone depuis les communes voisines et/ou la gare de Nangis (mise en place d'un service aux usagers selon les fréquentations et les destinations) ;
- Mise en place de gabarits, de volumes et d'une architecture garante du respect des espaces bâtis et naturels situés à proximité ;
- Aménagement de voiries internes adaptées aux trafics de la zone et sécurisées ;
- Réaménagement du carrefour sur la RD 619.

4. Une philosophie d'aménagement tournée vers des notions de développement durable

- Maintien des arbres existants, après étude phytosanitaire, et qui auront un rôle de pré-verdissement (alignements sur la RD 619, ...)
- Développement des espaces publics et privés en haute qualité environnementale (préservation des écosystèmes (coulée verte), orientations des parcelles et des constructions, respect de la topographie du site, dispositifs d'économie d'énergie sur l'éclairage public (lampes peu consommatrices), ...)
- Mise en place de cahiers de prescriptions architecturales et paysagères soumis à la validation de la collectivité et garants du degré de qualité de l'opération tant sur les espaces publics que les espaces privés ;
- Promotion de cibles HQE (haute qualité environnementale) : transports, déchets, paysage, énergie, gestion de l'eau, chantier propre.



Proposer un parcellaire «évolutif»