

Maître d'ouvrage :



En partenariat avec :



Note de présentation du projet

L'opération immobilière « Îlot du Parc » à
Moissy-Cramayel
(Lots A1, A2, B1 et B2)

1. Contexte

1.1. La communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

La communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart est une jeune agglomération de 23 communes à cheval sur deux départements (Essonne et Seine-et-Marne). Elle résulte de la fusion de 4 anciennes communautés d'agglomération (CA Seine Essonne, CA Evry Centre Essonne, CA de Sénart 77, CA Sénart 91) et la ville de Grigny. Elle compte au total 364 991 habitants (janvier 2026).

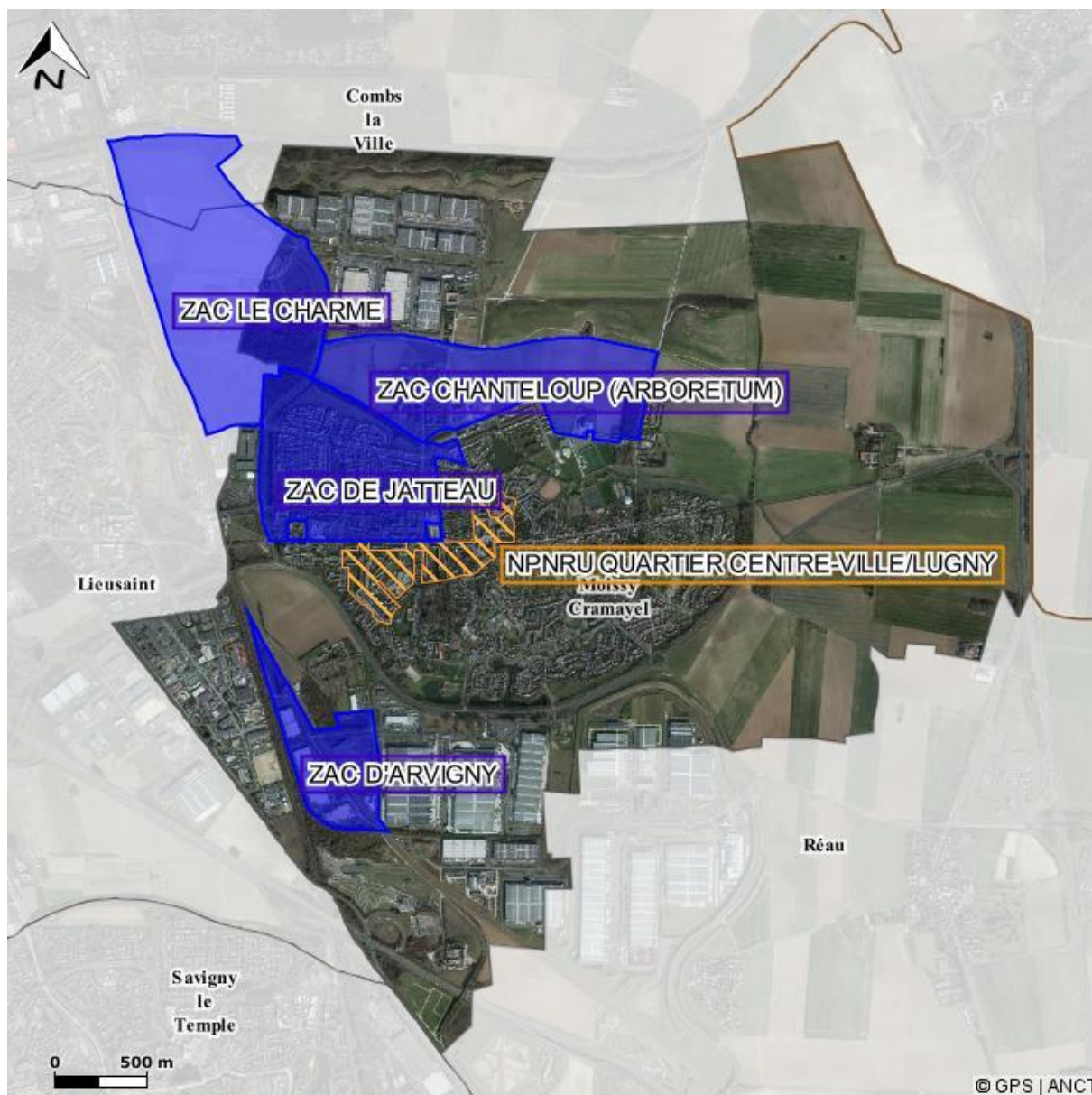
Territoire dynamique avec un taux de croissance annuel de population sur les cinq dernières années de près de 1,5%, soit 3 fois supérieur à celui de l'Ile-de-France, Grand Paris Sud accueille 140 000 emplois, 22 000 entreprises, 14 établissements d'enseignement supérieur et 20 000 étudiants.

De par son positionnement à 30 km de Paris, sa proximité immédiate à la gare TGV de Massy, des pôles d'Orly et de Rungis comme de celui de Paris-Saclay, Grand Paris Sud, acteur de poids de la région Ile-de-France et du Grand Paris qui se dessine, est un pôle majeur du développement métropolitain. Il constitue sans conteste une force contributive apportant ses atouts et ses nombreuses potentialités au sein de l'espace francilien : son cadre de vie mi-urbain / mi-nature avec sa richesse naturelle (forêts et la Seine), son dynamisme économique, son effervescence étudiante et universitaire, son foisonnement culturel, sa jeunesse, son développement et particulièrement de pôles d'excellence de niveau mondial.

C'est également une pièce majeure du système résidentiel métropolitain. Partir de Paris ou de la petite couronne pour venir s'installer à Grand Paris Sud : tel est le parcours résidentiel classique du desserrement urbain. La livraison de plus de 2 000 logements par an sur le territoire participe à l'effort de construction francilien.

Ce développement passe par de nombreuses opérations d'aménagement et de renouvellement urbain : 8 ZAC concédées, 2 opérations d'aménagement concédées, 2 projets Action Cœur de Ville, 2 études urbaines préalables, accompagnement à l'implantation dans les ZAC, opérations dans le diffus, etc. Par ailleurs, elle intervient sur 9 quartiers NPNRU ainsi que sur de nombreux projets de développement hors ZAC.

Dans ce contexte la population de Moissy-Cramayel connaît depuis 1975 une forte augmentation. En effet, elle a été multipliée par 5 passant de 3 712 habitants en 1975 à 17 338 en 2008. Les premiers quartiers au sud de l'axe central de la ville ont été constitués selon un zonage successif, opposant les formes urbaines, sans mixité ni diversité. L'urbanisation au nord de la ville est plus récente et recherche une meilleure intégration des nouveaux quartiers dans le tissu existant. Le parc de logement a évolué entre 1999 et 2007, passant de 4 912 à 6 215 logements.



Le nouveau quartier de Chanteloup constitue la dernière phase d'urbanisation pour la ville de Moissy-Cramayel. La ZAC permettra de recevoir au total 2 400 logements supplémentaires sur vingt ans. Ce qui devrait induire pour la commune une population totale d'environ 25 000 habitants en 2040. Le rythme d'urbanisation est prévu à hauteur de 150 logements par an. La ville de Moissy-Cramayel se caractérise par une forte proportion de maisons individuelles. C'est pourquoi il est projeté d'implanter dans la ZAC de Chanteloup une densité un peu plus élevée à travers des logements collectifs de type R+4.

L'écoquartier de Chanteloup intègre une ferme urbaine labellisée bio qui mise sur la qualité de vie quotidienne et les déplacements doux. Il permettra d'achever l'urbanisation de la ville. A ce titre, son succès est déterminant.

Le renouvellement de l'image et donc le renforcement de l'attractivité du centre-ville est incontournable pour le succès de cette opération. La réalisation de liaisons routières, piétonnes ainsi qu'une ligne de bus reliant l'écoquartier au centre-ville de Moissy-Cramayel ont permis ce désenclavement. Les nouveaux habitants, acquéreurs ou locataires des nouveaux logements

sont à la recherche d'un centre-ville qui dispose de tous les critères d'une centralité attractive : regroupement d'équipements, de commerces, sécurité, vivre ensemble...

La commune conforte sa fonction résidentielle comptant 5 898 résidences principales en 2007, représentant 95% des résidences. Le parc mixte de logements individuels et collectifs est équilibré représentant respectivement 50% et 49% soit 2 957 maisons et 2 901 appartements, même si ce parc est construit sur la base d'un zonage créant une ségrégation urbaine et sociale. Les logements sociaux représentent 29% des résidences principales et sont fortement concentrés sur le périmètre du QPV.

La locomotive commerciale représentée par le G20 en cœur de ville ne suffit pas à attirer la clientèle nécessaire à la pérennité économiques du centre-ville et les quelques cellules vides situées à proximité font apparaître la fragilité du tissu commercial du quartier.

Afin de relancer la dynamique commerciale en centre-ville, la ville de Moissy-Cramayel a fait appel au bureau d'étude Intencité pour évaluer le potentiel commercial en vue d'améliorer l'offre existante. Pour éviter de fragiliser le tissu existant, il a été conclu d'orienter les futures cellules du programme de l'îlot du Parc sur le thématique santé et bien-être.

L'aménagement du quartier Centre-ville – Lugny est le résultat d'une évolution urbaine et d'un passage trop rapide du village à la ville nouvelle qui a créé un puzzle mal ajusté, caractérisé par des ruptures du tissu urbain en zonage successif à l'origine de certains dysfonctionnements :

- Un axe principal trop routier,
- Des liens nord/sud insuffisamment lisibles,
- Des circulations douces inexistantes vers l'Eco quartier de Chanteloup,
- Un manque de mixité sociale avec un parc social important de 1071 logements locatifs sociaux sur le quartier,
- Des commerces étalés et peu visibles.

Pourtant certaines forces du quartier sont inexploitées comme :

- Une bonne desserte du quartier avec la proximité d'un pôle multimodal d'importance (la gare RER de Lieusaint/Moissy),
- La présence importante d'espaces verts publics et privés à valoriser,
- Des équipements publics structurants,
- Un tissu commercial dense.

L'ensemble de ces paramètres ont poussé les pouvoirs publics à s'interroger sur le devenir d'un tel quartier.

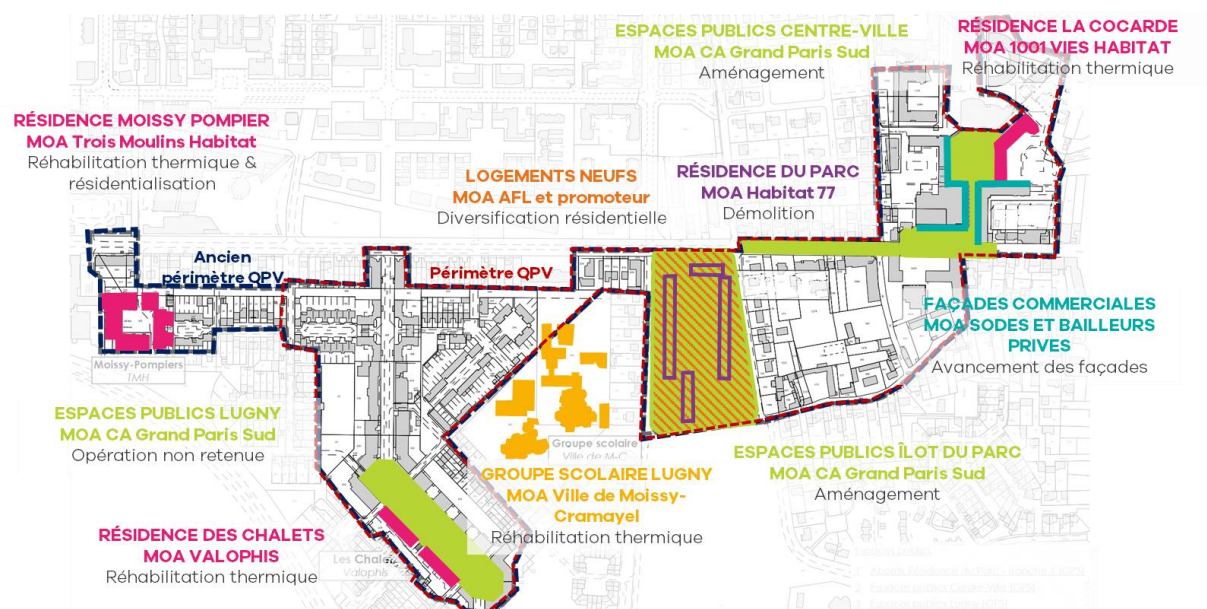
L'opération d'aménagement du quartier Centre-ville – Lugny doit à terme contribuer à la « couture spatiale et sociale » du sud et du nord de la ville de Moissy-Cramayel, en offrant aux habitants actuels et futurs des espaces de qualité urbaine, des logements et des commerces de proximité attractifs, et des espaces publics accessibles pour tous et sécurisés. Il s'agit notamment de relier cette partie de la ville aux autres quartiers et espaces verts par un meilleur séquençage de l'axe principal Jean Jaurès/Philippe Bur/Pasteur, un épaississement de l'espace public vers les places, les jardins et les parcs, et des traversées de l'axe principal bien identifiés et sécurisés

1.3. Le projet de renouvellement urbain du quartier centre-ville/Lugny

Le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville de Moissy-Cramayel est inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Le projet vise à transformer ce territoire en un espace attractif et dynamique, répondant aux objectifs suivants :

- Permettre au quartier de retrouver une identité propre ;
- Redimensionner et restructurer qualitativement les espaces publics, et créer des continuités végétales permettant de relier les espaces entre eux ;
- Réorganiser et diversifier l'offre de commerces de proximité ;
- Réorganiser le stationnement pour faciliter les usages des habitants ;
- Accueillir une nouvelle offre d'habitat sur le foncier existant identifié et libéré par la démolition de la Résidence du Parc (195 logements)

Afin de poursuivre la transformation du quartier, le Projet de Renouvellement Urbain comprend des opérations programmées et financées dans le cadre du NPNRU, mais aussi un certain nombre d'opérations non cofinancées portées notamment par l'agglomération, la ville et les bailleurs sociaux sur leurs fonds propres qui contribuent également fortement à l'amélioration du cadre de vie des habitants. :



Opérations cofinancées par l'ANRU :

- La démolition des 195 logements locatifs sociaux de la Résidence du Parc (MOA Habitat 77),
- Le relogement des ménages avec minoration de loyer (MOA Habitat 77),
- La reconstitution de l'offre des 195 logements démolis (MOA Habitat 77),
- L'aménagement des espaces publics du secteur Résidence du Parc (MOA CA Grand Paris Sud),

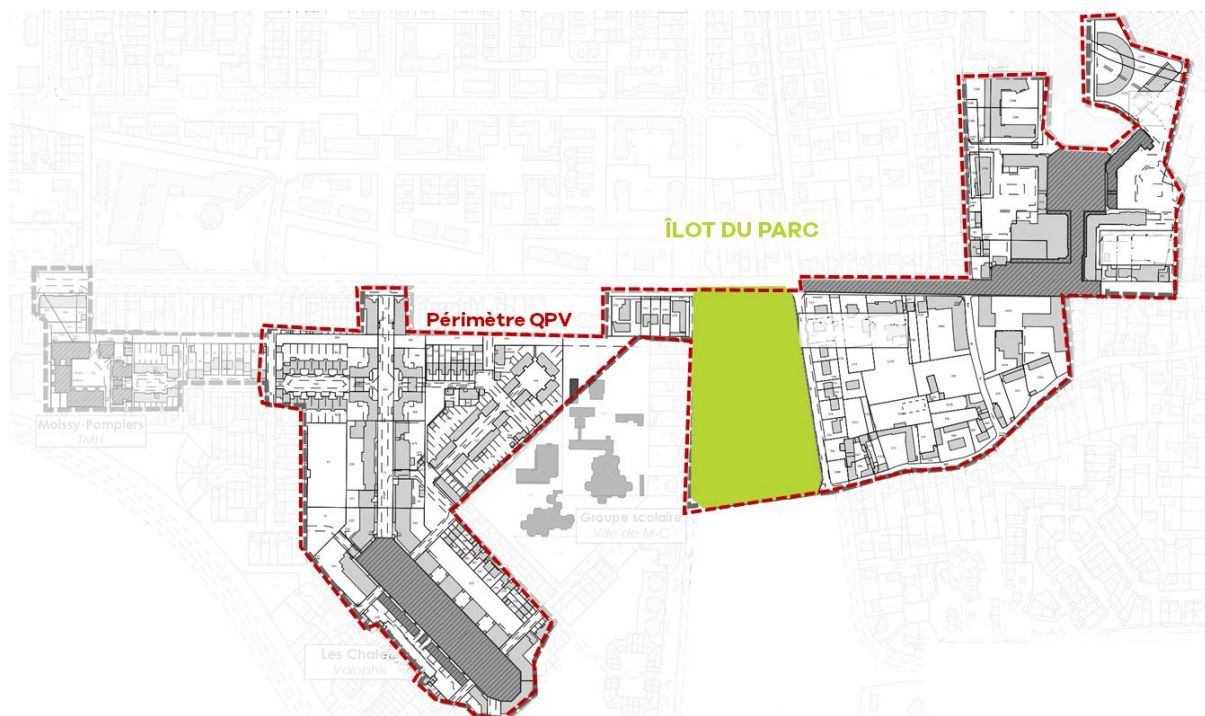
Opérations non cofinancées par l'ANRU :

- L'aménagement des espaces publics du secteur du Centre-ville (MOA CA Grand Paris Sud),
- L'aménagement des espaces publics du secteur de Lugny (MOA CA Grand Paris Sud),
- La requalification du groupe scolaire de Lugny (MOA ville de Moissy-Cramayel),

- La réhabilitation des 112 logements locatifs sociaux de la résidence La Cocarde située dans le secteur du Centre-ville (MOA 1001 Vies Habitat),
- La résidentialisation de la résidence La Cocarde située dans le secteur du Centre-ville (MOA 1001 Vies Habitat),
- La résidentialisation de la résidence Les Tilleuls située dans le secteur de Lugny (MOA 1001 Vies Habitat),
- La résidentialisation de la résidence Lugny Pommiers située dans le secteur de Lugny (MOA 1001 Vies Habitat),
- La réhabilitation de la résidence Les Hauldres située dans le secteur du Centre-ville (MOA Valophis),
- La condamnation d'une poche de parking de la résidence 208 lugny située dans le secteur de Lugny (MOA Valophis),
- La réhabilitation de la résidence Les Chalets située dans le secteur de Lugny (MOA Valophis),
- La réhabilitation de la résidence Moissy Pommiers (MOA Trois Moulins Habitat)
- L'avancée des façades commerciales du Centre-ville (MOA SODES),
- Programmation en matière de diversification résidentielle : environ 185 logements

2. Programme immobilier

L'Îlot du Parc

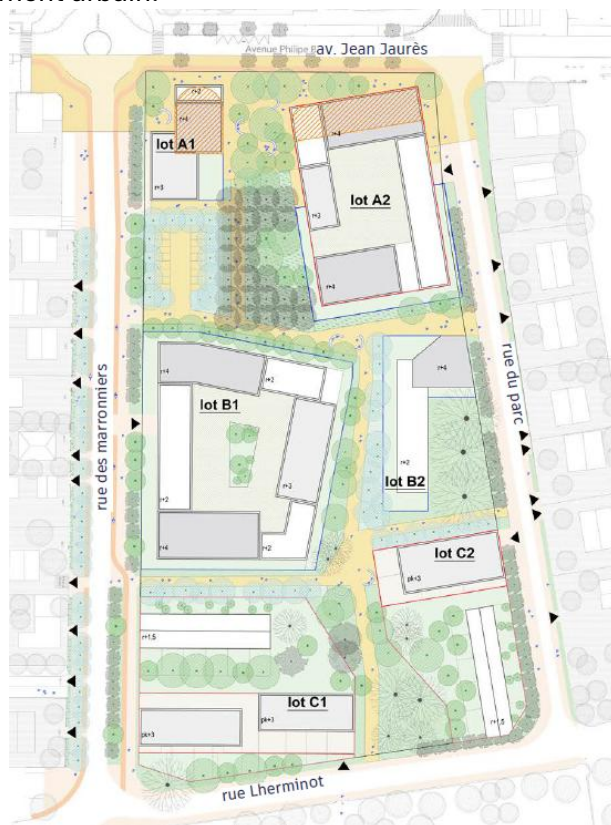


Le projet de l'Îlot du Parc a été construit en tenant compte de la présence d'un parc existant constitué de nombreux sujets dont certains remarquables (cèdres centenaires). L'objectif est de pouvoir proposer des logements de qualité pouvant bénéficier au maximum d'une vue sur le parc arboré.

Les deux emprises foncières représentent une surface totale de 7 833 m² répartie de la manière suivante :

- 612m² pour le lot A1
- 2 570 m² pour le lot A2
- 3 761 m² pour le lot B1
- 890 m² pour le lot B2

Les lots C1 et C2 étant destinés à la foncière logement dans le cadre de la contrepartie foncière du projet de renouvellement urbain.



Une sente paysagère publique traversera l'ensemble du site renforçant ainsi la qualité paysagère du projet. Ce nouvel espace public constituera un réel îlot de fraîcheur pour ses habitants. Le projet d'aménagement de l'espace public a été pensé de manière à :

- Préserver les arbres existants qui offrent déjà des espaces de fraîcheur grâce à leur taille. Préservation y compris en sous-sol puisque l'ensemble du plan de masse est pensé pour protéger les arbres et leurs systèmes racinaires. C'était la contrainte absolue imposée au BE lors du lancement de la mission. Une analyse de chaque arbre a eu lieu pour en garder le plus possible et surtout ceux qui avaient le plus de valeur (rareté, taille, âge, bénéfices apportés)
- Renforcer la trame végétale (plantation d'essences locales, diversifiées et adaptées au climat futur), y compris création de nouveaux alignements dans les rues
- Dans le parc : présence de noues et de revêtements permettant l'infiltration pour rafraîchir les sols
- Les trois « secteurs » du projet sont pensés pour cela :

- La futaie urbaine (au nord) : canopée refuge, sous-bois densifié, placettes ombragées.
- La traverse des cèdres (au centre) : cheminements frais, mobilier de convivialité, aire de jeux.
- Les jardins de Lherminot (au sud) : prairies hydrophiles, jardins privatifs en continuité, ambiance jardinée

Plus largement le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- Stationnement mutualisé et raisonné : en rez-de-chaussée ou sous-sol, non visible depuis l'espace public, pour limiter l'impact écologique, création d'une piste cyclable et nb stationnements cycles, haies vives et clôtures végétalisées : pour créer des corridors de biodiversité et des interfaces douces entre espaces publics et privés,
- Formes urbaines et architecture bioclimatique : Logements traversants et bi-orientés : pour une meilleure ventilation naturelle, Matériaux biosourcés et bas carbone : béton de chanvre, bois, isolants naturels, Toitures végétalisées : substrats semi-intensifs ou tundra flore selon accessibilité, Espaces extérieurs généreux : jardinets privatifs, terrasses, balcons, loggias.
- Consignes sur les espaces verts des îlots : Palette végétale mellifère : pour attirer la petite faune et l'avifaune, Gestion différenciée des espaces verts : fauche raisonnée selon l'usage, plantation d'arbres : un par jardin, pour leur ombre

Présentation de la programmation prévisionnelle

La recomposition du foncier de la résidence du Parc, à la suite de la démolition de cette dernière, permettra la construction d'un programme ambitieux comprenant :

- Quatre immeubles de logements en accession libre, totalisant environ 12 009 m² SDP dans un quartier renouvelé et attractif par sa bonne desserte en transports (gare RER à proximité, TZen, bus), la présence de commerces de proximité et d'une offre de services tertiaires nouvellement restructurée et d'espaces publics qualitatifs ;
- Le rez-de-chaussée des immeubles des lots A1 et A2 abritera des cellules commerciales d'environ 875 m² SDP au total dont les futurs objectifs de programmation seront en rapport avec l'univers de la santé, bien-être et petite enfance ;

Les surfaces sont réparties entre les deux bâtiments de la manière suivante :

	SDP logements	SDP commerces
Bâtiment A1	1 359 m ²	500 m ²
Bâtiment A2	3 563 m ²	375 m ²
Bâtiment B1	4 609 m ²	-
Bâtiment B2	1 603 m ²	-
Total	11 134 m ²	875 m ²

Ce projet vise principalement les ménages du territoire, qu'ils soient en début ou en poursuite de parcours résidentiel. L'offre sera composée exclusivement de logements en accession libre dans un environnement attractif grâce aux différents réaménagements en cours.