



LOUVIGNY



nexity  
transformation  
des territoires

# Louvigny

## ZAC Multisites

Entrée de ville / Hameau du Mesnil

PRESENTATION PUBLIQUE

29 avril 2025



ESPACE  
LIBRE

URBAN  
& SENS

MOSAÏC



évi



ADEQUATION



# Equipe projet

AMÉNAGEMENT : **NEXITY FONCIER CONSEIL**

PAYSAGISTE : **ESPACE LIBRE**

URBANISTE : **URBAN & SENS**

ARCHITECTURE SOUTENABLE ET BIOCLIMATIQUE : **DHD BILLARD DURAND**

V.R.D, GESTION HYDRAULIQUE ET CABINET DE GÉOMÈTRE : **MOSAIC**

CONSEIL EN STRATÉGIE ET MONTAGES INNOVANTS : **ADEQUATION**

ENERGIES ET TRANSITION CLIMATIQUE : **EVI-CONSEIL**

GÉNIE ÉCOLOGIQUE ET GESTION DES MILIEUX NATURELS : **DERVENN**

PÉPINIERISTE : **PÉPINIÈRES LEVAVASSEUR**

« remettre les pratiques passées en question dans une approche systémique »

### Approche équipe NEXITY FONCIER CONSEIL :

- ➔ **Robuste** : moins dépendantes de la technique et plus tournées vers les ressources locales,
- ➔ **Sobre et durable** : limiter l'utilisation de ressources non renouvelables.
- ➔ **Collaboratif** : Concerter et Retrouver une vie de quartier et sa solidarité.
- ➔ **Systémique** : avoir une approche plus globale



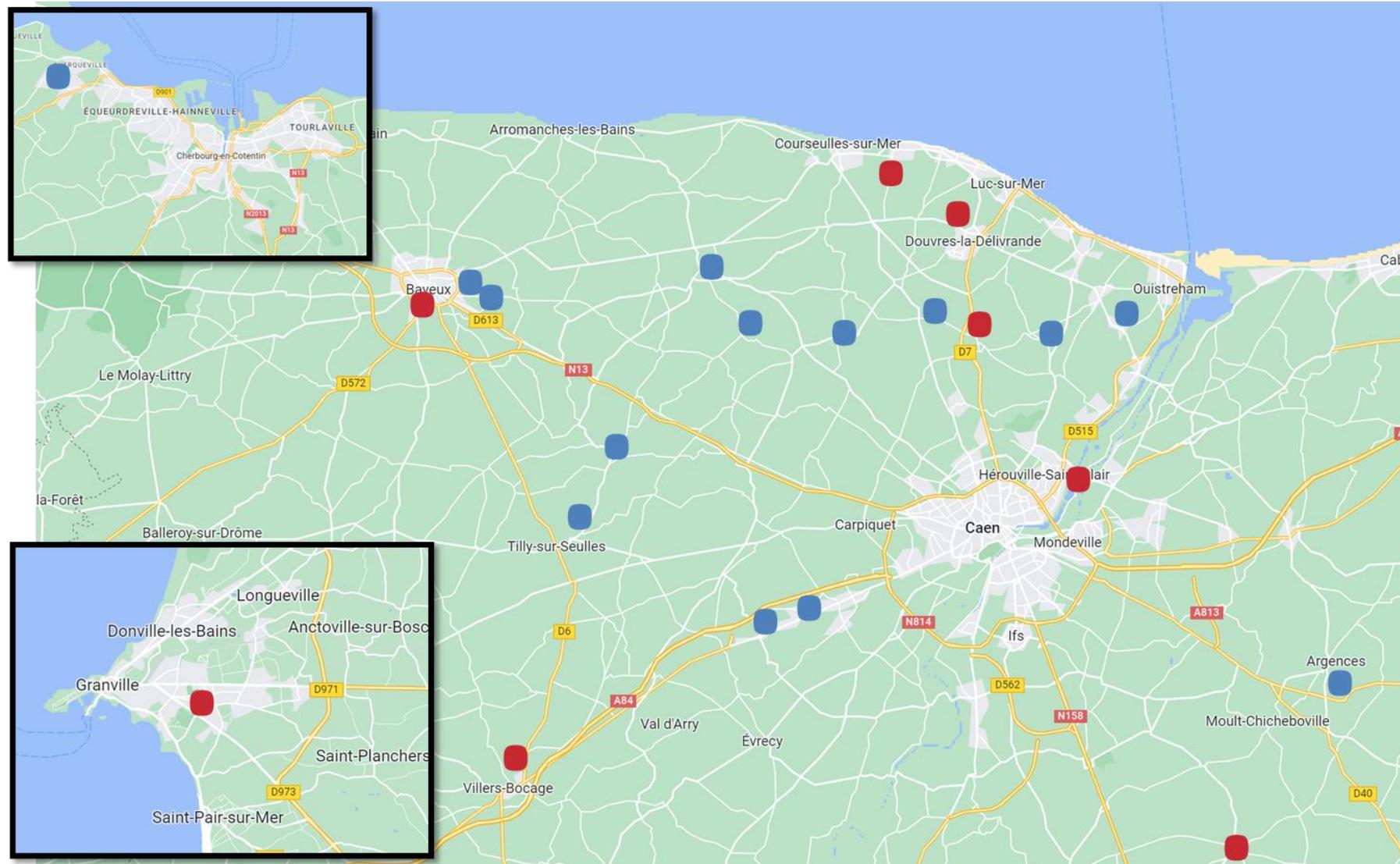


FONCIER CONSEIL

*Présentation*

URBANISME ET AMENAGEMENT

# Opérations de NEXITY Foncier conseil en Basse-Normandie



● Opérations en cours

● Opérations achevées

# ÉCOQUARTIER DES HAUTS PRÉS (ZAC) DOUVRES LA DÉLIVRANDE (14)



Conception urbanisme et paysage : ATELIER VERT LATITUDE

Conception architecture / architecte conseil : HEDO Architectes

Maîtrise d'œuvre technique : AMENAGEO

AMO DD et label écoquartier : I-CARE ENVIRONNEMENT /

EMERGENCE

BE environnement : ALISE

## PROGRAMMATION :

- › 31,5 hectares
- › **700 Logements** (25 lgts/ha)
- › Mixité des typologies : terrains à bâtir, maisons de ville et collectifs (50% de la programmation), 1 résidence intergénérationnelle avec salle commune pour le quartier et la ville.
- › Traité de Concession : 2014  
Durée de 15 ans
- › Dossier de réalisation: Sept 2016
- › 4 phases (1 & 2 réalisées)
- › 75% accession dont accession abordable, 25% locatif social
- › **BUDGET : 26 M € HT**



# ÉCOQUARTIER ARCHIPEL (ZAC) PRESQU'ÎLE D'HÉROUVILLE SAINT CLAIR (14)



Conception urbanisme et architecture / architecte conseil : **LAQ (Claire Schorter)**

Conception paysage : **LAND ACT (Thierry Laverne)**

Maîtrise d'œuvre technique : **AMENAGEO / MAGEO MOREL**

AMO DD et label écoquartier : **TERRAO / EXPERTISE URBAINE**

AMO Sol : **ENVISOL / FONDOUEST / SOL&CO**

Activation et urbanisme transitoire : **QUAND MEME**

## PROGRAMMATION :

- › Reconversion d'une friche industrielle, enjeu important pour l'agglomération
- › 22 hectares, en bord de canal
- › **1 300 Logements** (60 lgts/ha)
- › Services, commerces, hôtellerie et bureaux : 5 000m<sup>2</sup>, Équipement public
- › **BUDGET : 26,5 M € HT**



# ZAC FONTAINE FLEURIE & ECANET VILLERS BOCAGE (14)



**ZAC Multisites de 17,3 hectares**

**320 Logements** en 6 phases

Traité de Concession 2019, durée de **15 ans**

MOE urbanisme, paysage, architecture / architecte conseil : **Atelier Lignes**

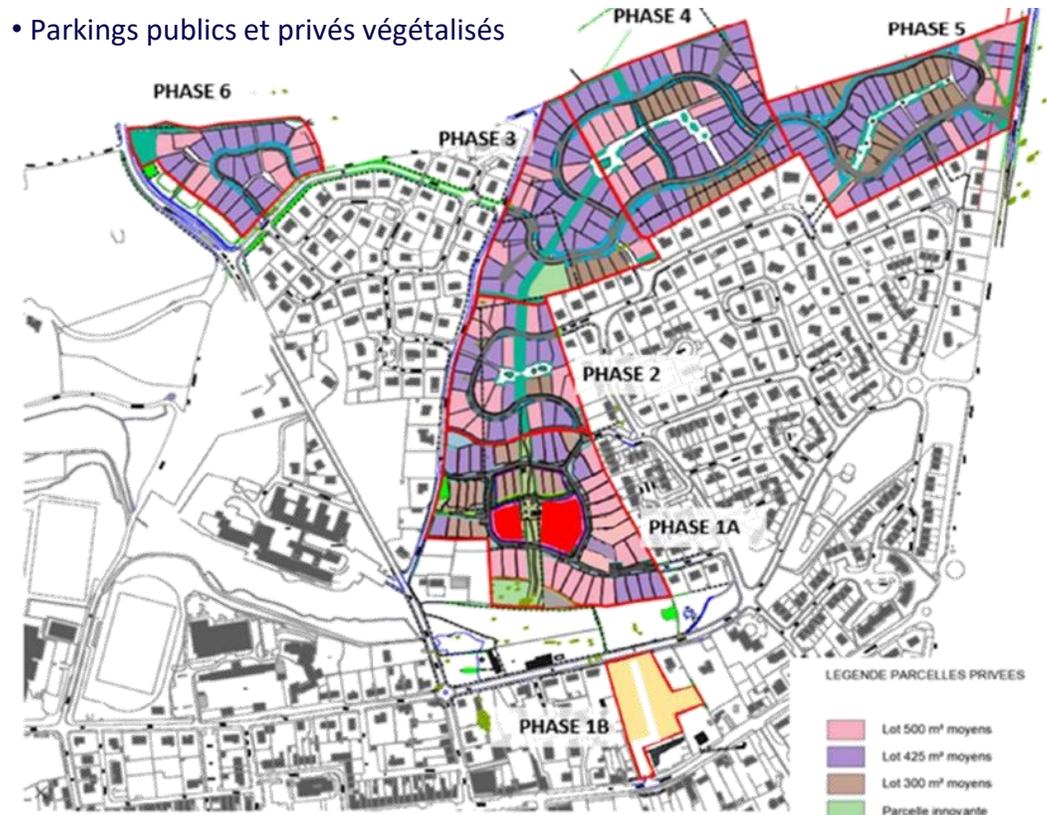
Maîtrise d'œuvre technique : **TECAM**

AMO DD et label HQV (Habitat et Qualité de Vie) : **Expertise Urbaine**

BE environnement et étude d'impact : **THEMA Environnement**



- Mixité des typologies : terrains à bâtir, maisons de ville et intermédiaires, réserves innovation.
- Proximité centre-bourg
- Coulée verte centrale
- Gestion hydraulique douce
- Voiries partagées
- Placettes et espaces de rencontre
- Parkings publics et privés végétalisés
- Îlot sans voitures
- 2 îlots « innovation »
- Labellisation HQV en phase conception
- Ateliers participatifs
- Conservation des haies existantes et d'une mare
- Quartier « nourricier »



# Démarche EcoQuartier et Certification ISO 14001



NEXITY FONCIER  
CONSEIL  
**est certifié**  
**ISO 14 001**  
**depuis 2004**



## 6 thèmes d'actions prioritaires :

- la terre,
- les eaux pluviales,
- le paysage,
- la circulation,
- la biodiversité,
- et le Bien Vivre .

## 20 engagements en 4 thématiques :

- **Gouvernance**
- **Economie**
- **Ressources**
- **Environnement**

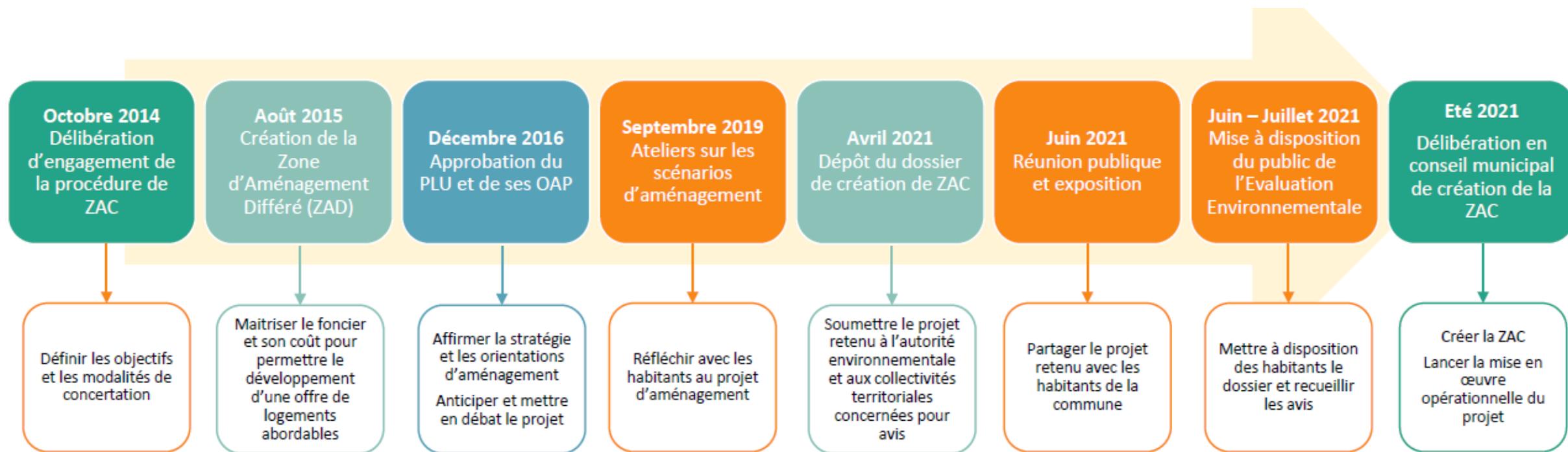
# ZAC Multisites

Entrée de ville / Hameau du Mesnil

Procédure



# Chronologie du projet : CRÉATION DE LA ZAC



# Chronologie du projet : RÉALISATION DE LA ZAC



Concertation continue

**2024**  
Consultation  
aménageur

**2025**  
Signature  
du traité de  
concession

**2025-2026**  
Etudes  
opération-  
nelles

**2026**  
Autorisation  
environ-  
nementales  
et enquête  
publique

**Fin-2026**  
Dossier de  
réalisation

**2027**  
Premiers  
travaux

**2029**  
Premiers  
Habitants

# ZAC Multisites

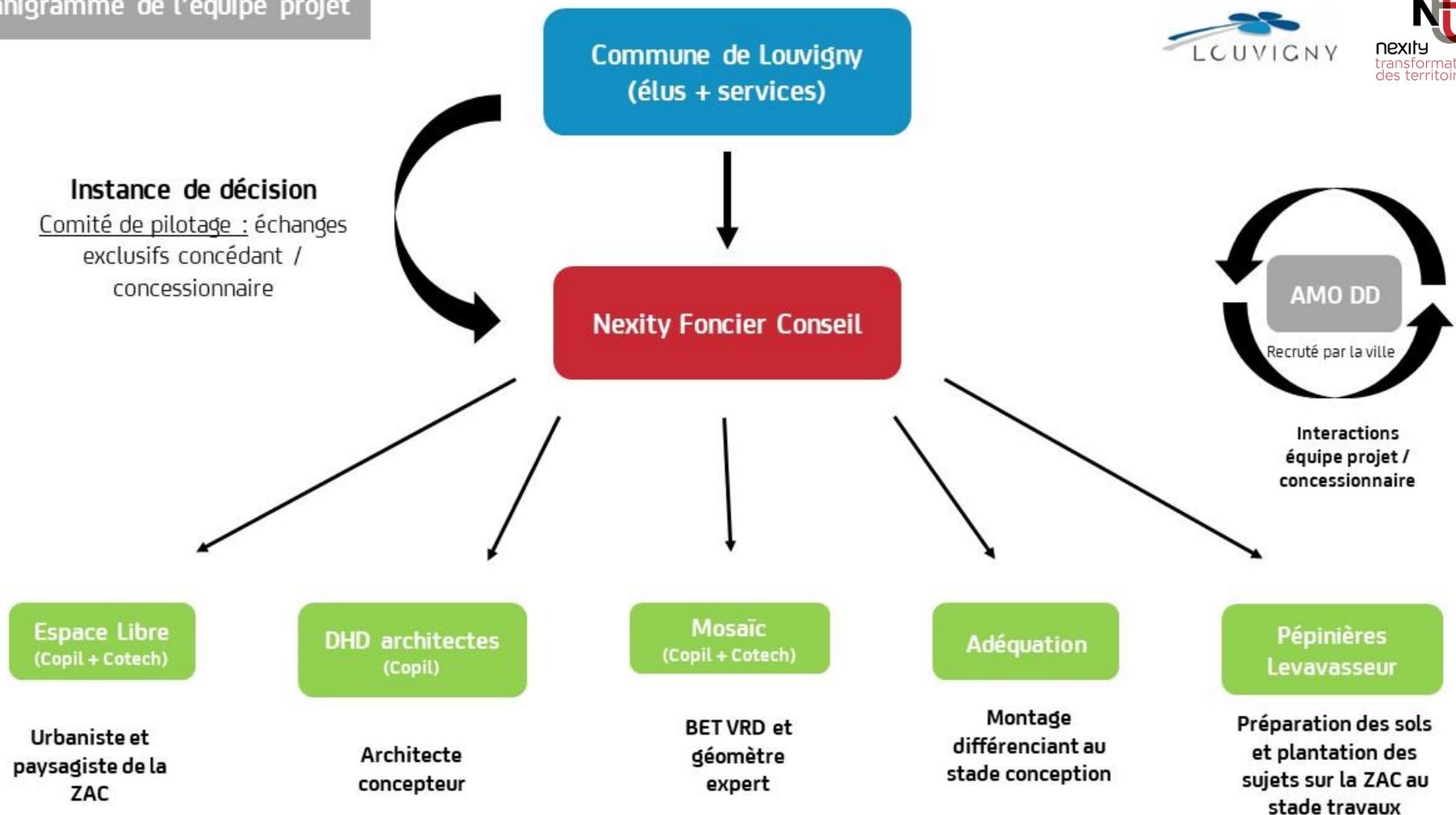
Entrée de ville / Hameau du Mesnil

Gouvernance  
&  
organisation



# Organisation du groupement

## Organigramme de l'équipe projet



# Ville collaborative : Vie de quartier et solidarité.

PARTICIPATION  
CONCERTATION  
ANIMATIONS  
RENCONTRES



Découverte des chauves-souris avec le GMN à Hérouville-Saint-Clair – ZAC Archipel

Installation de panneaux pédagogiques et intervention du CPIE à l'EcoQuartier des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande

## Objectifs multiples :

- › Donner la parole aux habitants et associations,
- › Les impliquer dans le développement de leur commune
- › Leur apporter une meilleure connaissance de l'aménagement urbain et de ses enjeux,
- › Créer du lien entre la population, la ville et l'aménageur,
- › Favoriser les rencontres
- › Créer un esprit de quartier



# Programmation prévisionnelle

## 330 LOGEMENTS AVEC :

- 37 LOGEMENTS ACCESSION ABORDABLE
- 70 LOGEMENTS SOCIAUX,
- 223 LOGEMENTS LIBRES.

## ENTRÉE DE VILLE

- 51 Maisons individuelles
- 28 Intermédiaires abordable
- 114 collectifs libres
- 44 intermédiaires libres
- 56 collectifs locatif social
- 14 intermédiaires locatif social
- Rez-de-chaussée actifs : services, commerces, restauration..
- Equipements publics

## HAMEAU DU MESNIL

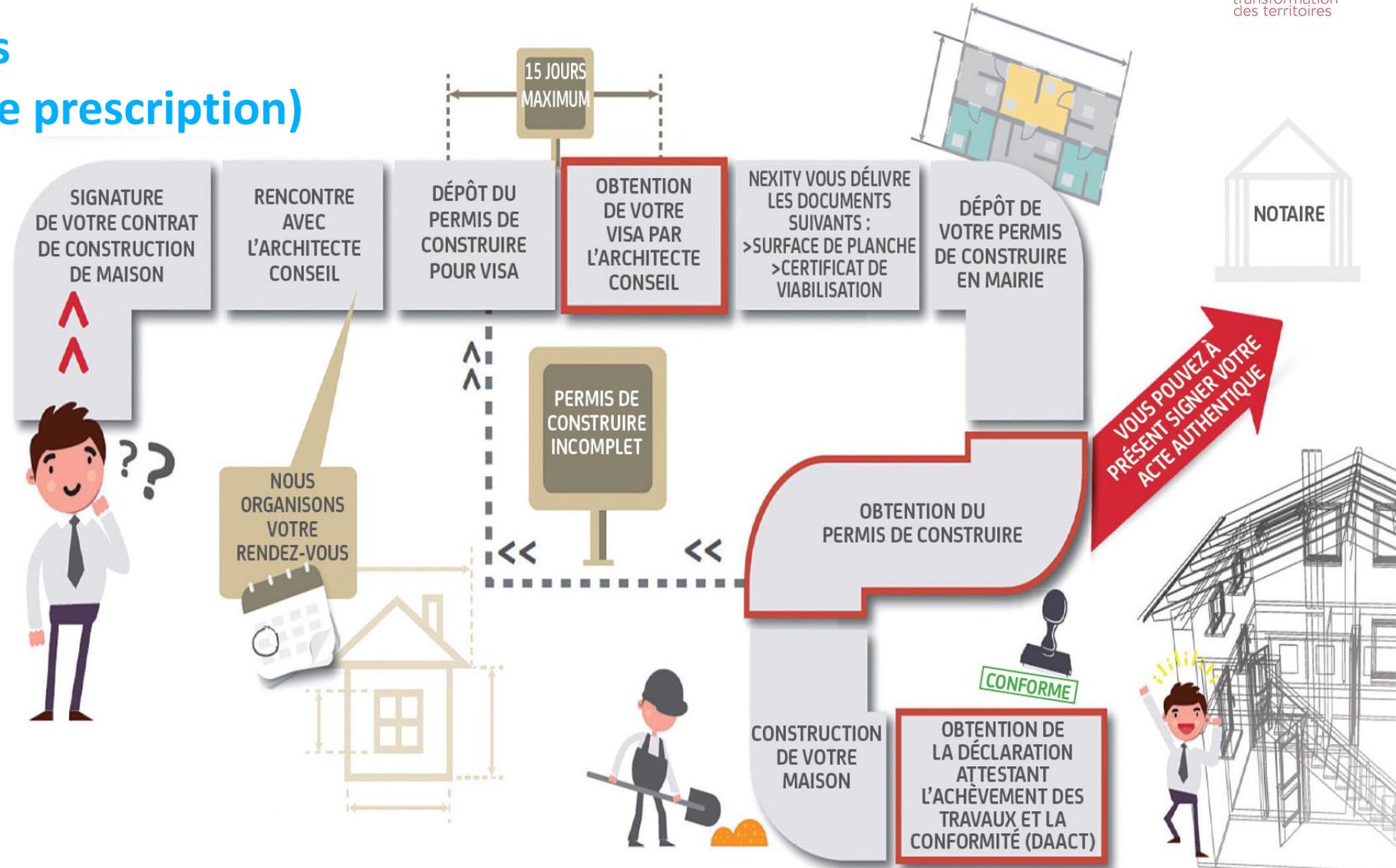
- 14 Maisons individuelles
- 9 Intermédiaires abordable
- Secteur d'activité (1 ha)



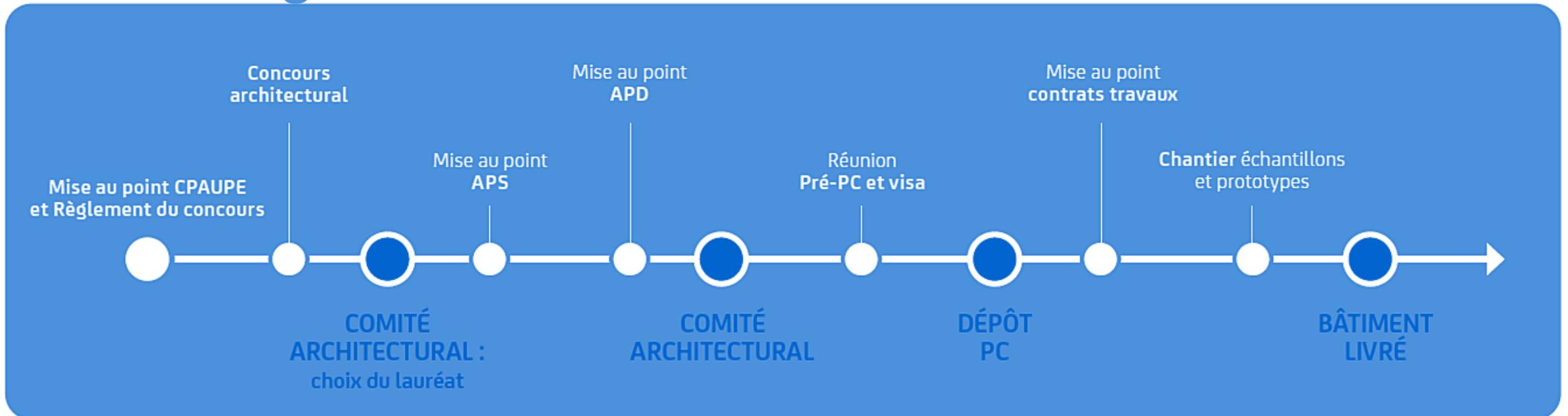
# Suivi architectural des terrains à bâtir

## Logements individuels

- Encadrer (cahier de prescription)
- Accompagner
- Viser
- Vérifier



## Méthodologie



# ZAC Multisites

Entrée de ville / Hameau du Mesnil



*Parti d'aménagement*



# Contexte – Trame verte



# Esquisse du projet – Stade concours

## Axe de vie : la forêt linéaire

Trame verte existante



# Esquisse du projet – Stade concours

## Plan masse

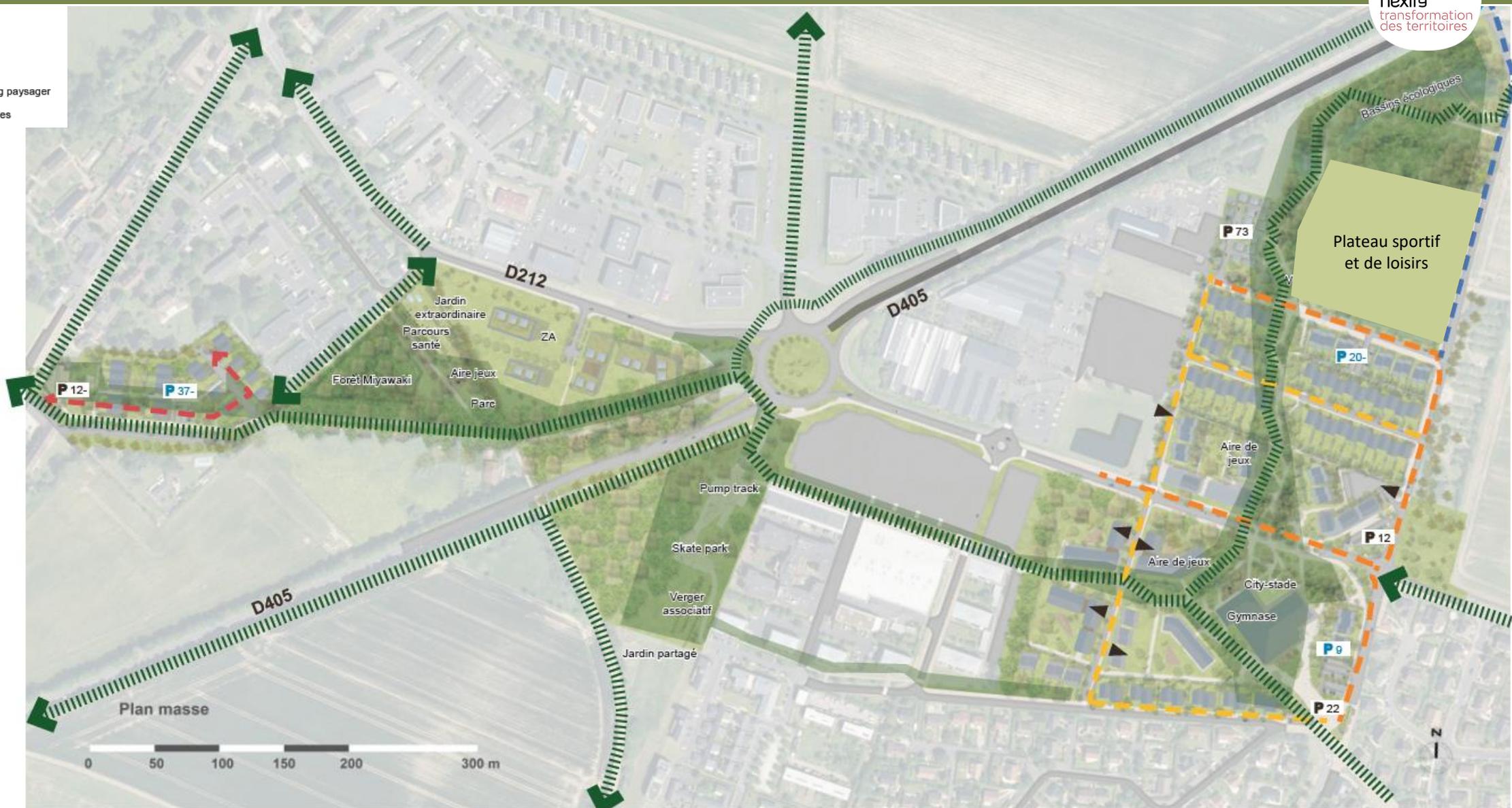


# Esquisse du projet – Stade concours

## Mobilités



- Voies primaires
- Voies secondaires
- Route de la Rivière
- Voie secondaire + parking paysager
- Liaisons douces principales
- Accès parkings souterrains
- Parkings paysagers publics
- Parkings privés paysagers
- Réseau de parcs

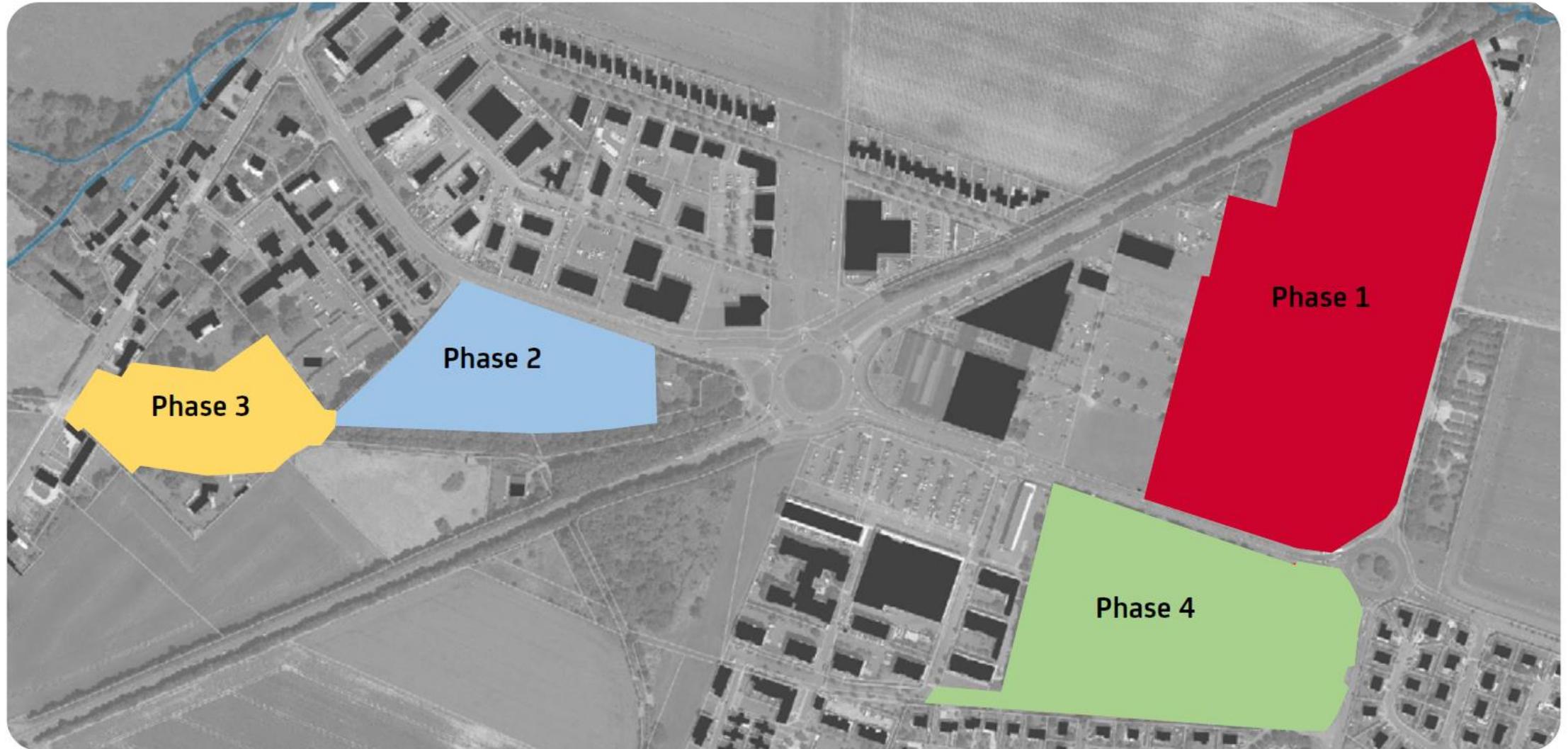


# Esquisse du projet – Stade concours

## Hauteur des masses bâties



# Le Phasage prévisionnel

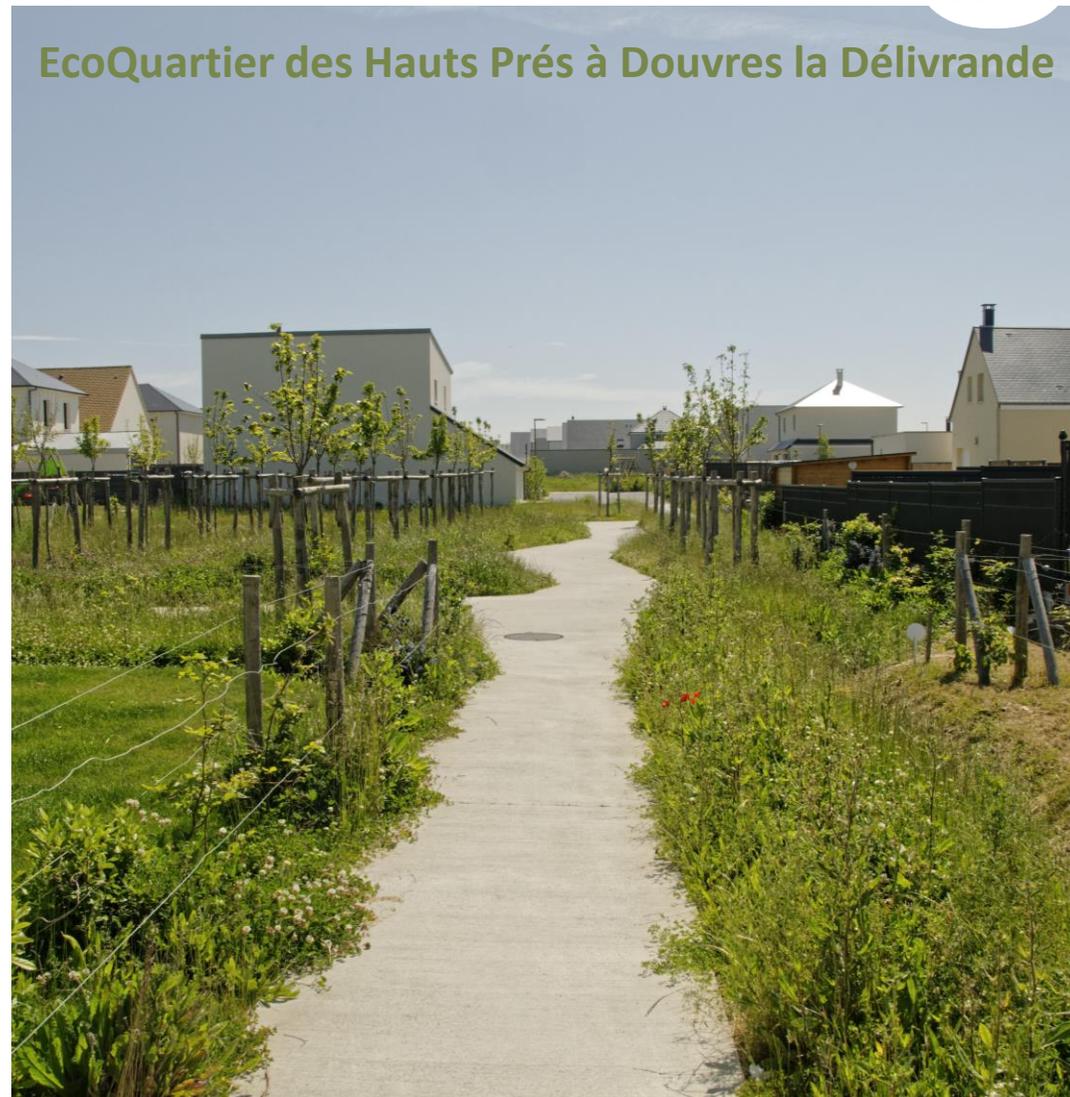


# Ambiances recherchées

Quartier Nouvoitou (35)



EcoQuartier des Hauts Prés à Douvres la Délivrande



# Ambiances recherchées





# ZAC Multisites

*Entrée de ville*



# Plan masse entrée de ville



# Plan masse entrée de ville



Perspective de concours  
Image non contractuelle





Espace partagé



Rez-de-chaussées actifs  
(restauration,  
commerces, services..)



# Passage RD212



# ZAC Multisites

Hambeau du Mesnil





Plan masse



# Hameau du Mesnil - Trame verte



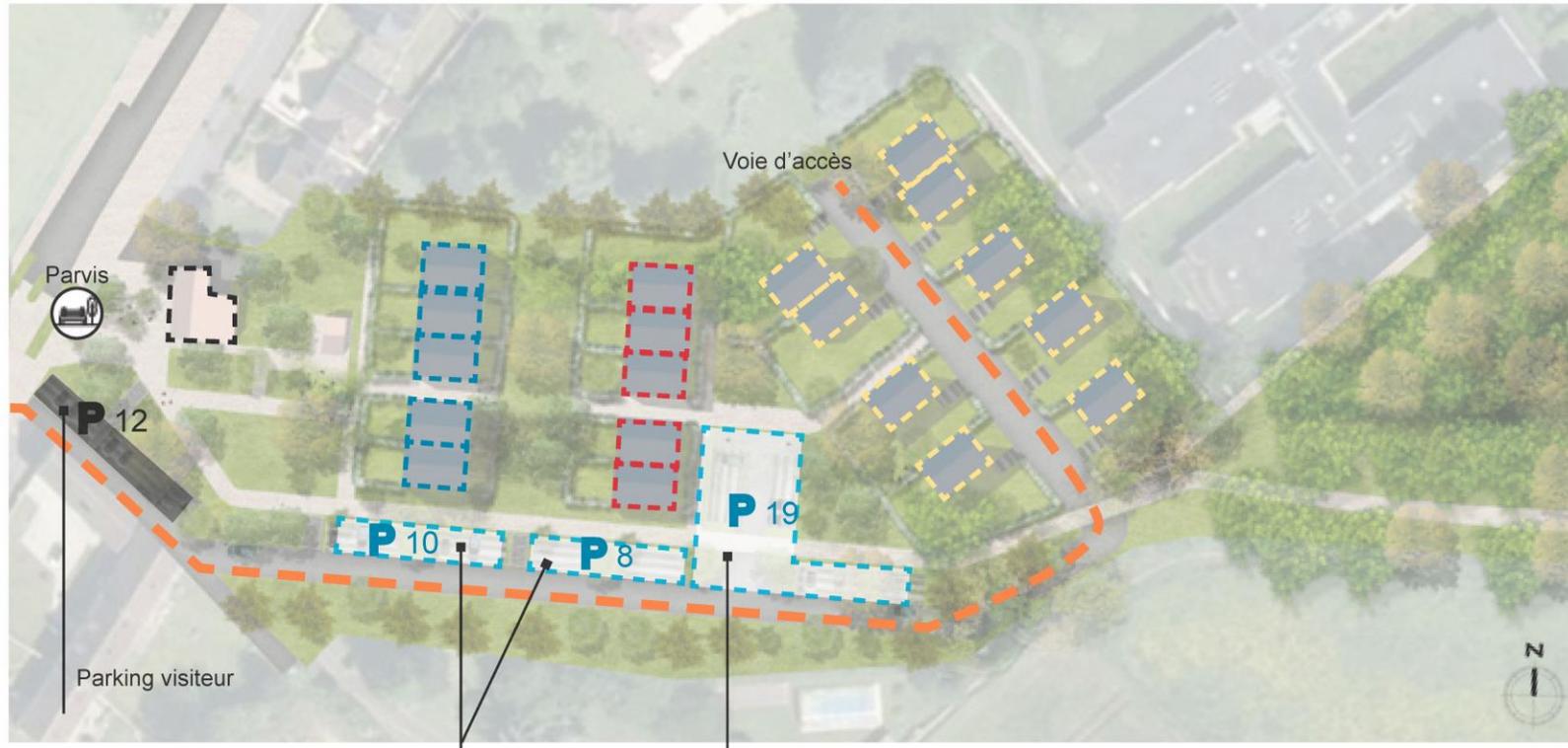
Trame verte existant

Porte rurale de la ZAC, le hameau du Mesnil s'inscrit dans un écrin champêtre calme. Au bord de l'ancienne voie ferrée, la gare et sa place ouvrent un nouvel espace de vie et d'activités sociales ou de restauration.

- Trame verte projet
- Périmètre du projet

56

# Esquisse Hameau du Mesnil – Intention d'organisation



Poches de stationnements

-  Gare
-  9 logements superposés maisons de ville  
-Stationnement au sein des aménagements paysagers des cours urbaines
-  5 maisons individuelles groupées  
-Stationnement au sein des aménagements paysagers des cours urbaines
-  9 maisons individuelles classiques
  - 1 place destination sur la parcelle privée
  - +1 place au sein des aménagements paysagers des cours urbaines

Perspective de concours  
Image non contractuelle



# Hameau du Mesnil – Zone d'activités « biologique »



DES ACTIVITÉS IMPLANTÉES DANS UN PAYSAGE ARBORÉ

# Forêt « primaire » Miyawaki

nexity



- ✓ étude initiale rigoureuse du site et de la végétation (Dervern)
- ✓ Repérage et collecte locale de graines (Conservatoire Botanique)
- ✓ Germination en pépinière
- ✓ Préparation du substrat
- ✓ Plantation dense respectant une biodiversité inspirée de celle du modèle de la forêt naturelle
- ✓ Entretiens et suivi pendant 3 années
- ✓ Sanctuarisation du site.
- ✓ Des actions pédagogiques : panneaux, explication du place (fosse pédologique..)

Plantation micro-forêt  
Opération les Libérateurs à  
Bayeux



**cbn**  
CONSERVATOIRE  
BOTANIQUE NATIONAL  
BREST



**DERVENN**  
GÉNIE ÉCOLOGIQUE

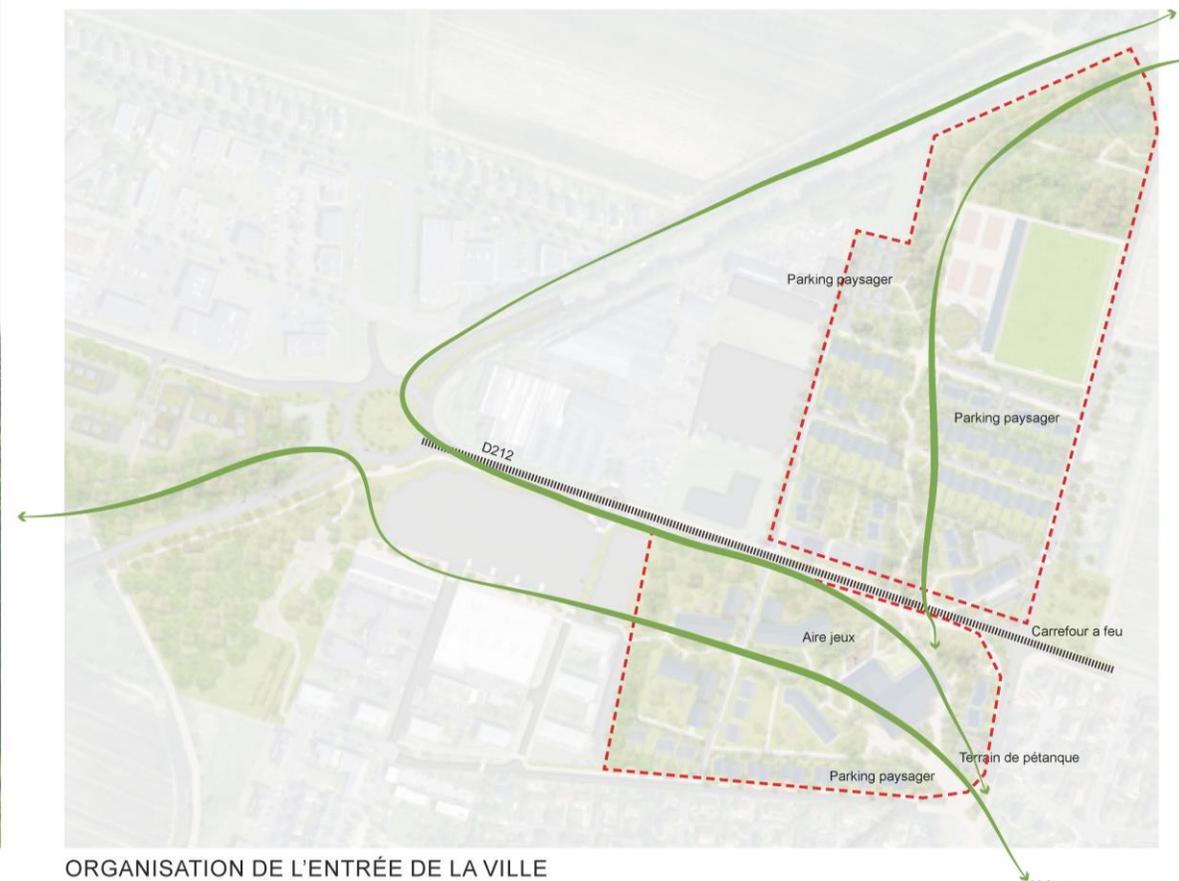


PÉPINIÈRES/USSY  
**LEVAVASSEUR**

# Axe de vie – Rond-Point RD405 à travailler avec le Département.



SIGNALER CLAIEMENT LE PASSAGE POUR PLUS DE SÉCURITÉ



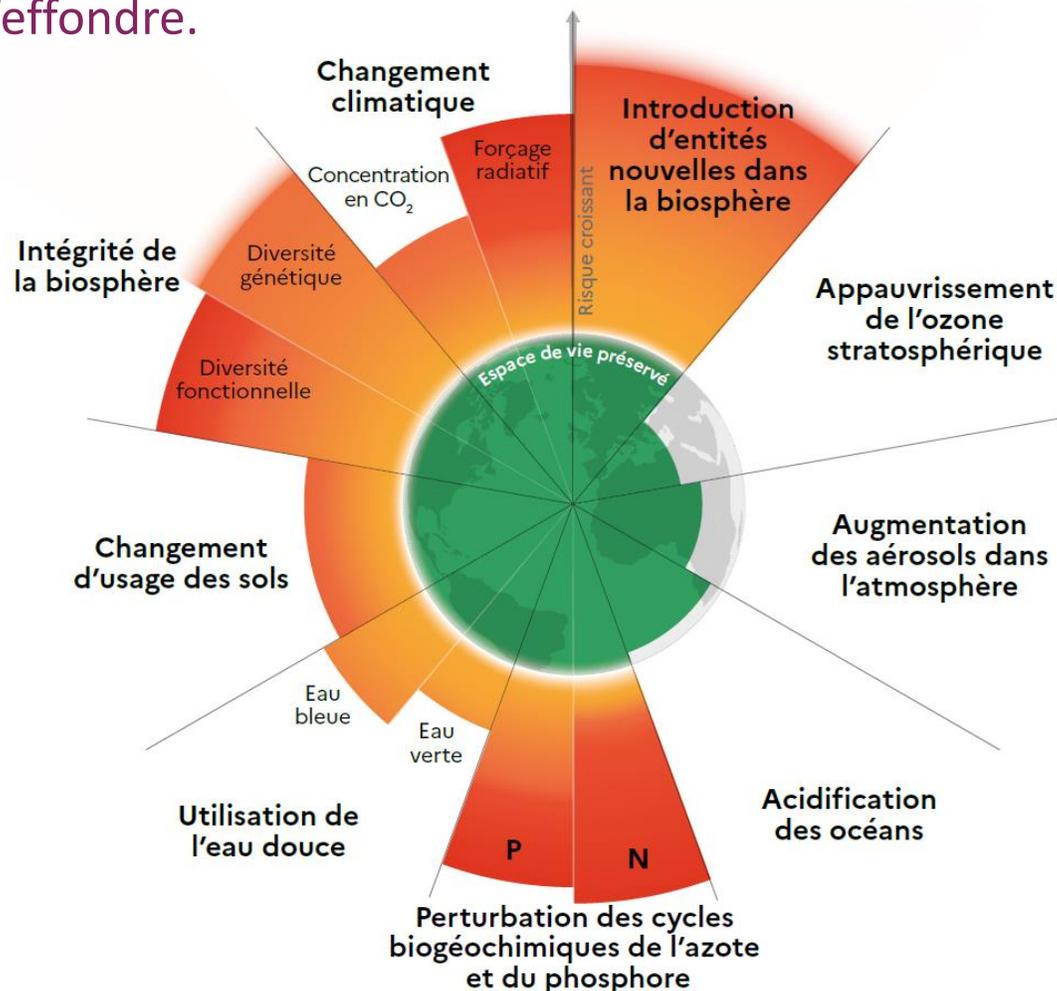
# Adaptation au changement climatique

*« remettre les pratiques  
passées en question dans  
une approche systémique »*



# Ville systémique - les limites planétaires

Les ressources planétaires s'épuisent, les équilibres naturels ne sont plus assurés, la biodiversité s'effondre.



Notre approche : aborder la conception de la ZAC multisite de Louvigny de manière systémique.

Prendre en compte dans les aménagements, a toutes les échelles et à chaque étape :

- ✓ **Biodiversité** : préserver et créer des espaces propices à la biodiversité,
- ✓ **Ressources** : limiter les consommations de ressources et les sources de pollutions à toutes les étapes du projet,
- ✓ **Carbone** : réduire au maximum des émissions de Gaz à Effet de Serre, sur l'ensemble du cycle de vie du quartier,

# PRODUIRE LES VEGETAUX DANS UNE PÉPINIÈRE ÉPHÉMÈRE

Les avantages identifiés :

- **Circuit-court**, les arbres ne font pas des milliers de kilomètres.
- **Quantité disponible** (pénurie possible ces prochaines années)
- Maîtrise de la **qualité** (forme, section, résistance, reprise)
- **Pré-paysagement** et entretien d'un site
- **Formation** : rapporter un savoir-faire en Normandie
- **Emploi** solidaire et insertion professionnelle.
- **Animations pédagogiques**



PÉPINIÈRES / USSY  
**LEVAVASSEUR**



# Projet Habitat participatif

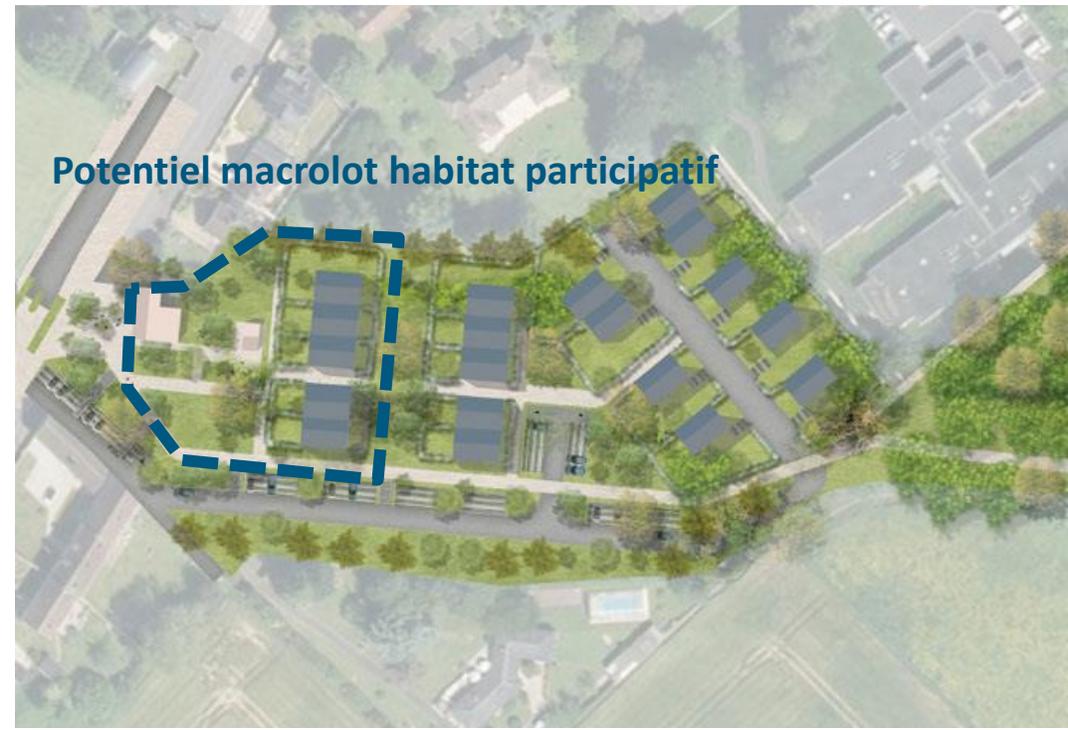
L'Habitat participatif est à différencier de l'autopromotion :

- Porté par un promoteur ou un bailleur social,
- Le projet inclus les demandes des futurs habitants sélectionnés à l'amont

Cette démarche nécessite des capacités d'animation et de restitution auprès de non-sachants par le porteur de projet. C'est pourquoi nous souhaitons nous appuyer sur les compétences d'une structure spécialisée à recruter.

Premières étapes

- Fixer les grands principes du projet d'habitat participatif
- Sensibiliser des habitants à la démarche



# CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- Signature du traité de concession et Installation du comité de pilotage = **1 er trimestre 2025**
- Etudes, Conception, concertation et instructions réglementaires (dont DUP) = **2<sup>nd</sup> trimestre 2025 - à fin 2026**
- **Concertation continue : à partir du second semestre 2025**
- Approbation du dossier de réalisation = **second semestre 2026**
- Lancement Commercial Phase 1 = **fin 2026**
- Démarrage des travaux de viabilisation Phase 1 = **mi-2027**
- Délivrance des 1<sup>ers</sup> Permis de Construire = **2<sup>nd</sup> Semestre 2027**
- Arrivée des 1<sup>ers</sup> habitants = **1er Semestre 2029**



Merci !

