

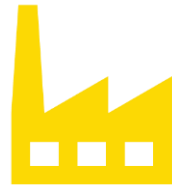
REQUALIFICATION ET EXTENSION DE LA ZAE DES TUILERIES



SOMMAIRE

1. POURQUOI CE PROJET?
2. UN SECTEUR A LA CROISEE DE NOMBREUX ENJEUX
3. LES GRANDES LIGNES DU PROJET
4. LA CONCERTATION
5. PLAN DE COMPOSITION ET DESSIN / IMAGES DE REFERENCE
6. ETAPES A VENIR

1



Pourquoi ce projet?



Le contexte du projet



LES SERVICES MOBILISÉS

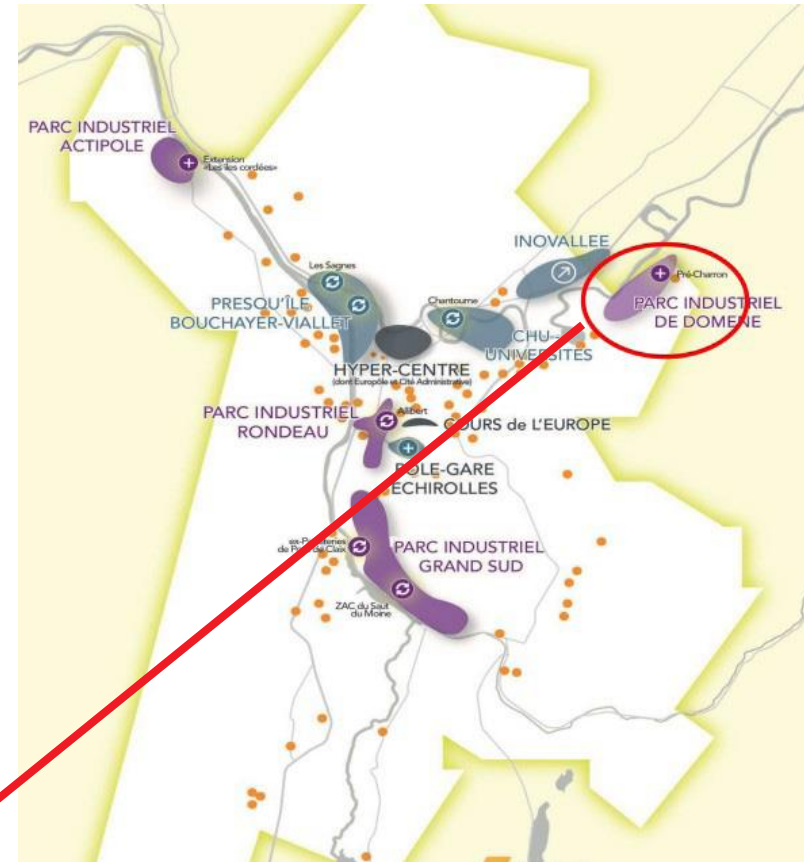
AGRICULTURE	COMMUNICATION
ENVIRONNEMENT	PLUi
PAYSAGE	MARCHÉS PUBLICS
HYDRAULIQUE	FINANCES
RISQUES NATURELS	JURIDIQUE
ÉCONOMIE	FONCIER

- Un **site de développement** important a été identifié au SCoT et au PLUi.
- Un projet **multi acteurs**, dans une démarche transversale et intégrée.
- Une répartition **équilibrée** des activités sur le territoire.
- Un **potentiel productif** métropolitain préservé

Un site d'intérêt métropolitain

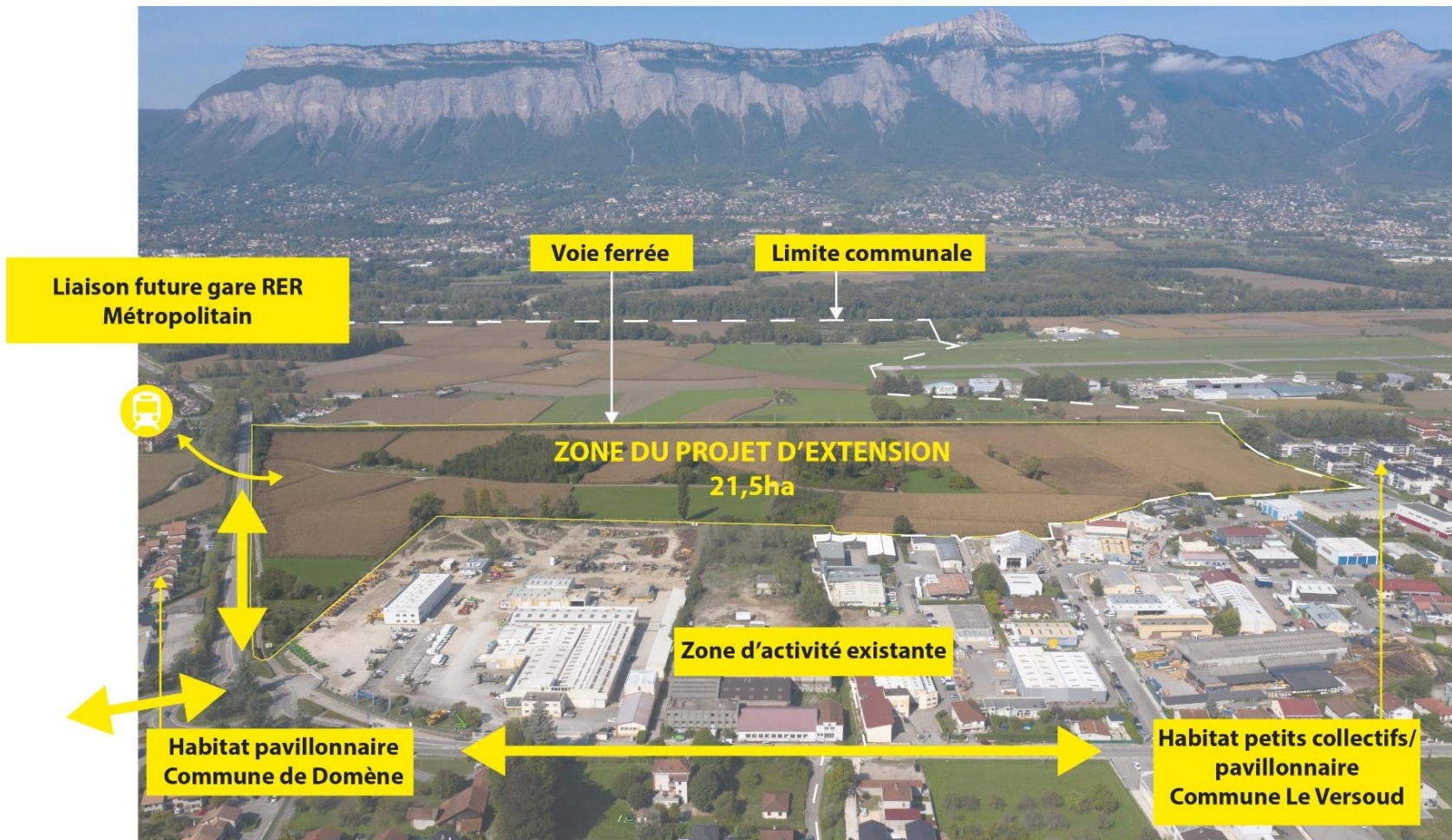
Le parc industriel de Domène, c'est:

- L'un des 10 sites stratégiques identifiés dans le **schéma directeur des espaces économiques**
- Un parc industriel constituant la principale **offre** pour l'accueil d'activités productives
- Une volonté de consolider le parc industriel existant



Une situation géographique idéale

- **21,5 ha** sur la partie Nord Est de la commune en continuité directe avec la ZA de Malvaisin au Versoud.
- **Aux portes de la Métropole Grenobloise** et des pôles économiques majeurs et desservis par des axes de communication majeurs.



Les objectifs poursuivis

- Offrir du foncier à destination des activités économiques productives sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole
- Valoriser le positionnement stratégique de ce secteur comme une porte d'entrée pour le Nord Est de l'agglomération
- Conforter le positionnement de Domène comme un pôle économique d'activités productives majeur

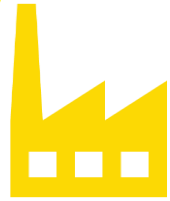


Les objectifs poursuivis

- Prise en compte **paysagère et écologique des aménagements**
- **Requalifier** la zone d'activité économique existante
- **Valoriser** une transition avec les quartiers d'habitat voisins avec une programmation et un traitement qualitatif architectural et paysager exemplaire
- **Conserver des espaces naturels et des activités agricoles compatibles avec le projet**



2

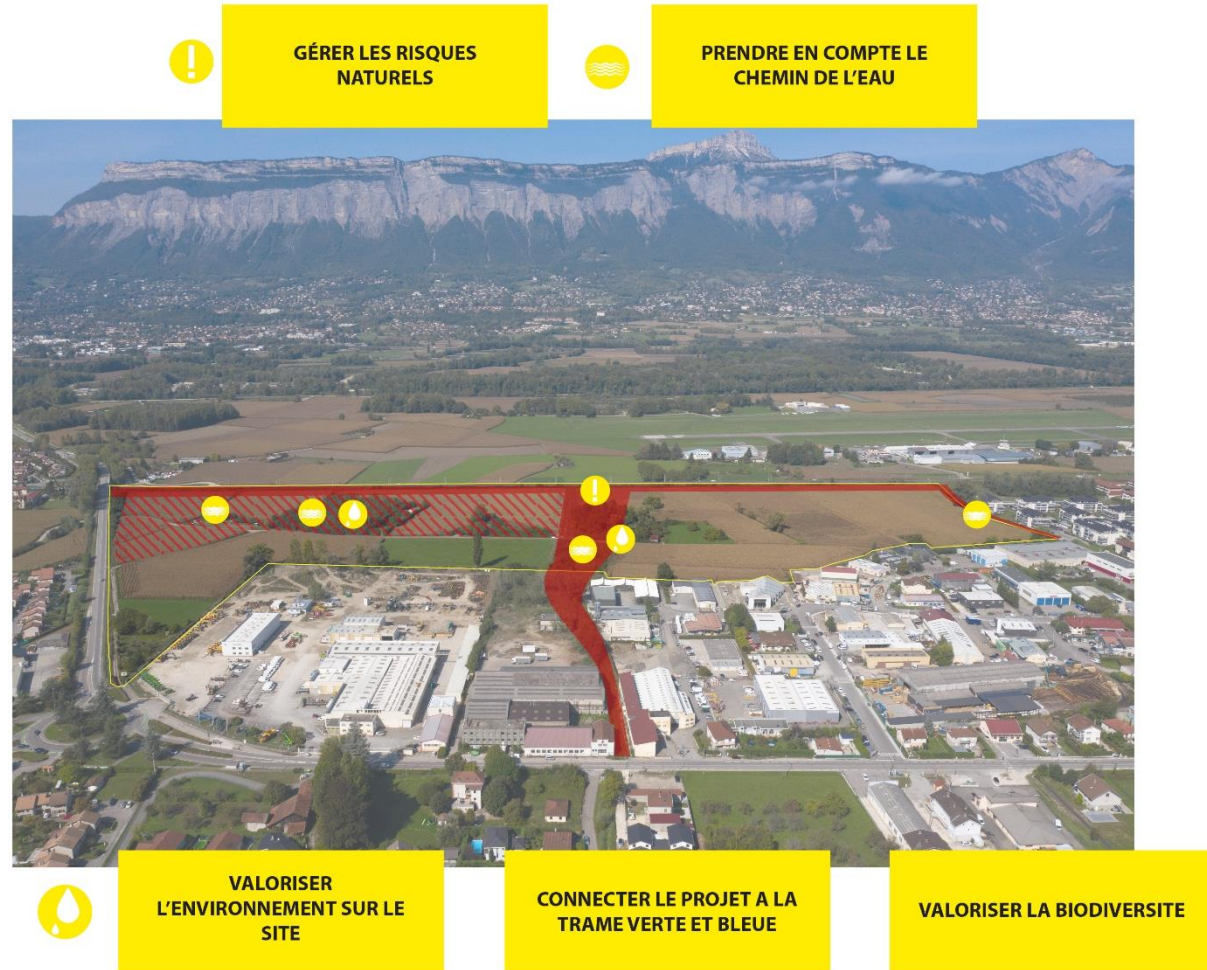


**UN SECTEUR À LA
CROISÉE DE
NOMBREUX
ENJEUX**



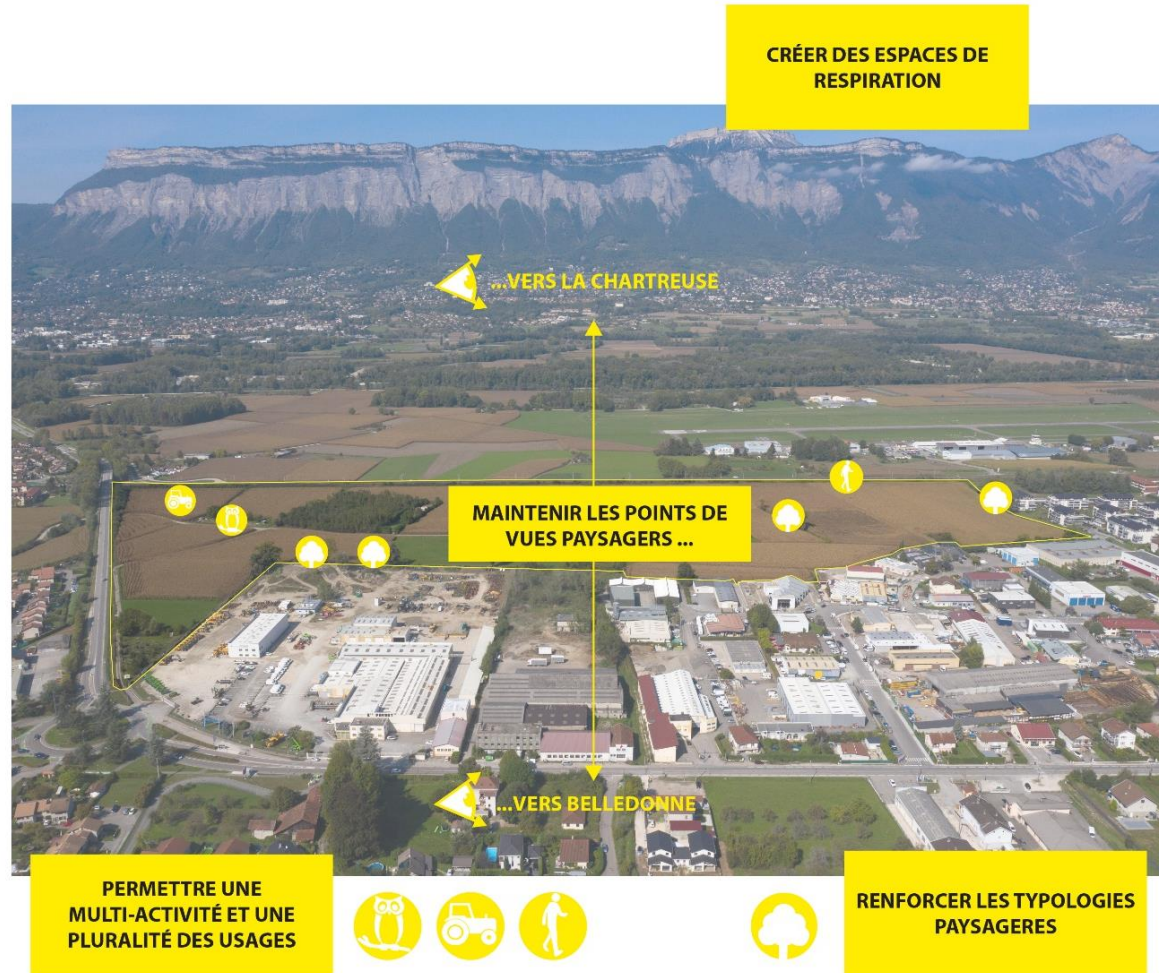
Préserver le milieu naturel

- **Préserver** le milieu naturel, en lien avec la présence de l'eau
- **Optimiser** l'aménagement et gérer les risques naturels
- **Gérer** les eaux pluviales
- **Valoriser** les milieux naturels et la biodiversité

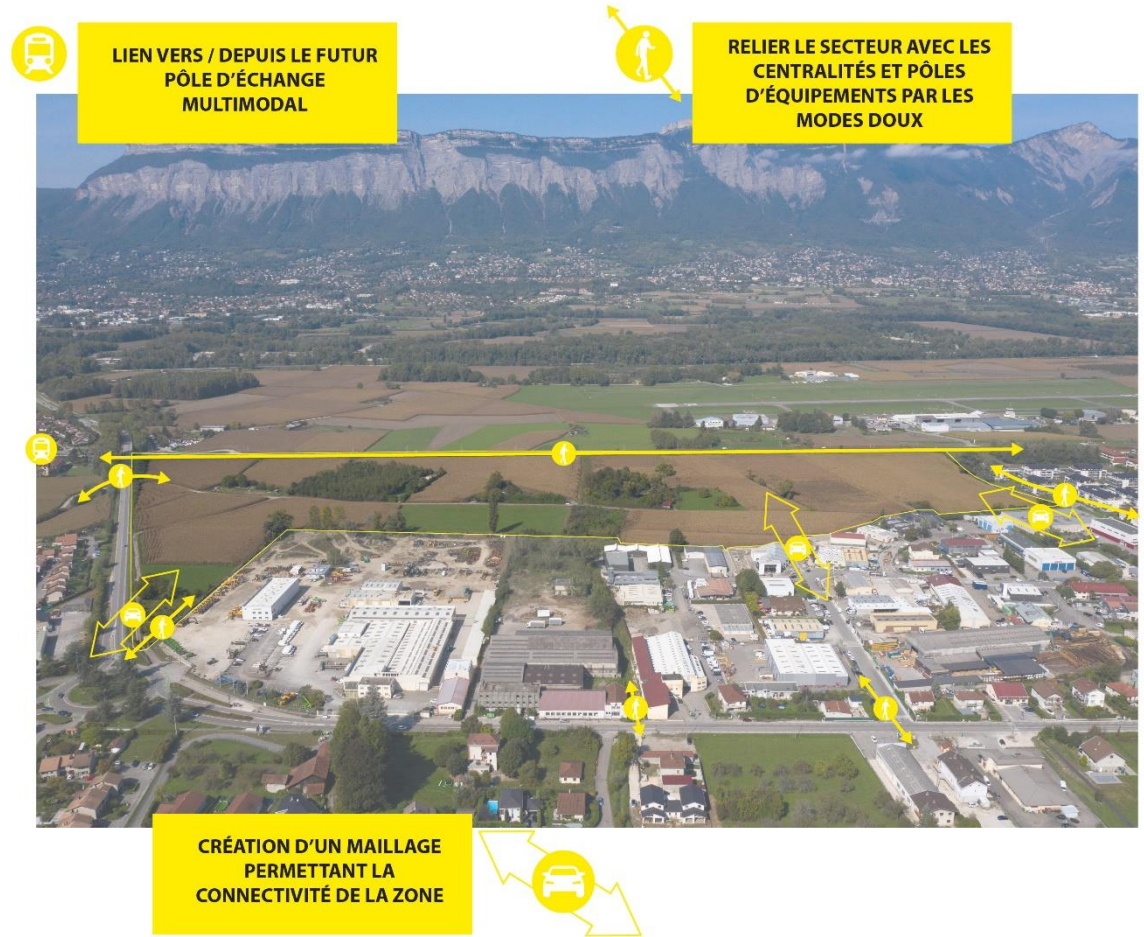


Intégration urbaine et paysagère

- Inscrire le projet dans la **trame verte** du territoire
- **Préserver** les **vues remarquables** sur le **grand paysage**
- Permettre une **insertion bâtie harmonieuse**
- **Requalifier** la zone de Malvaisin par l'imbrication du projet dans son environnement
- **Valoriser le cadre de vie**, l'image et l'identité du site
- **Limiter les nuisances** visuelles et acoustiques
- **Développer** une **approche vertueuse** en matière d'énergie

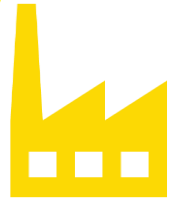


- Organiser **un maillage** à l'échelle de la zone et en périphérie
- **Connecter** par des modes doux la ZAE des Tuileries aux pôles d'équipement et aux zones résidentielles
- **Être exemplaire** dans l'aménagement des stationnements
- **Prendre en compte** la vision globale des accès, dépassant les limites communales



- **Renforcer l'attractivité** du cadre de vie pour les entreprises, les habitants et les acteurs de l'économie locale
- **Optimiser le foncier** face à sa raréfaction
- **Proposer une offre en service** et équipements pour les entreprises





LES GRANDES LIGNES DU PROJET



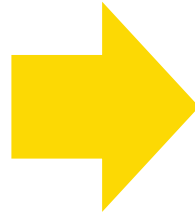
Les ambitions du projet

- **Connecter les sites:** allier trame verte et trame bleue à la trame mobilité
- **Offrir une ZAE répondant au manque de grands tènements fonciers,** visant des activités complémentaires et évolutives
- Offrir une **densité adaptée** pour préserver la qualité et l'équilibre du site
- **Exemplarité** et respect des règles d'urbanisme en vigueur (PLUi et OAP)
- Faire du **paysage**, du **milieu naturel** et des **usages**, la ligne directrice de la conception
- Prendre en compte les **espaces soumis aux risques naturels** et valoriser ces espaces autour d'usages récréatifs/paysagers

La nécessité d'innover

« Travailler sur une prospective d'aménagement résiliente du «faire avec» et de l'innovation. »

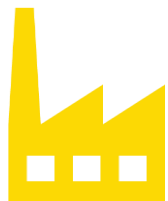
- Un projet exemplaire
- Un projet innovant
- Un projet attractif
- Un projet résilient



- Gestion des risques et aléas
- Maîtrise foncière
- Densité économique
- Traitement environnemental et paysager
- Mobilité et gestion des stationnements



Usine de Fabrication de chaussure - Ferrara Italie / Jules Verne manufacturing Académie- Bougenais (44) / Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy (78) / Business Cluster de Corneille-en-Parisis (95)/ Jardin d'affaires Roche sur Yon (85)/ ZAC du Freney (Suisse)/ parc d'activité de Gignac (34)/ PAE des Ajeux (72)/Parc de Bussy Saint Georges (77)/CETAL (Canada)



LA CONCERTATION



ORGANISATION DE LA CONCERTATION

- Une concertation réglementaire au titre du code de l'Urbanisme L103-2
- Une délibération métropolitaine du 2 juillet 2021
- Des modalités de concertation :
 - Registres papiers
 - Par courrier
 - Sur la plateforme participative : <https://participation.lametro.fr/>
 - 3 temps avec les acteurs et les habitants :

Quelques extraits

BIODIVERSITE ET MILIEU NATUREL

La biodiversité existante doit être préservée, notamment les corridors écologiques, les zones humides, les arbres et donc la trame verte et bleue.

Végétaliser le site et les abords du bâtiment pour l'esthétique mais également pour les nuisances sonores

Réalisation d'un sentier pédagogique et ludique valorisant la biodiversité et sensibilisant les utilisateurs de la zone d'activité

MOBILITES

Créer des continuités entre les différents modes doux, entre les zones d'habitation des deux communes ainsi qu'une perméabilité intra-zone

Quelques extraits

ARCHITECTURE ET CADRE DE VIE

Harmonisation architecturale et répondre aux normes environnementales.

La limitation de la hauteur des bâtiments
La modération de l'imperméabilisation des sols.

Eviter le développement d'activités logistiques, d'entrepôts. Favoriser des activités économiques en lien avec la transition énergétique

AGRICULTURE MARAICHAGE

Maintenir l'activité agricole et ne pas accueillir de bâti industriel polluant et bruyant

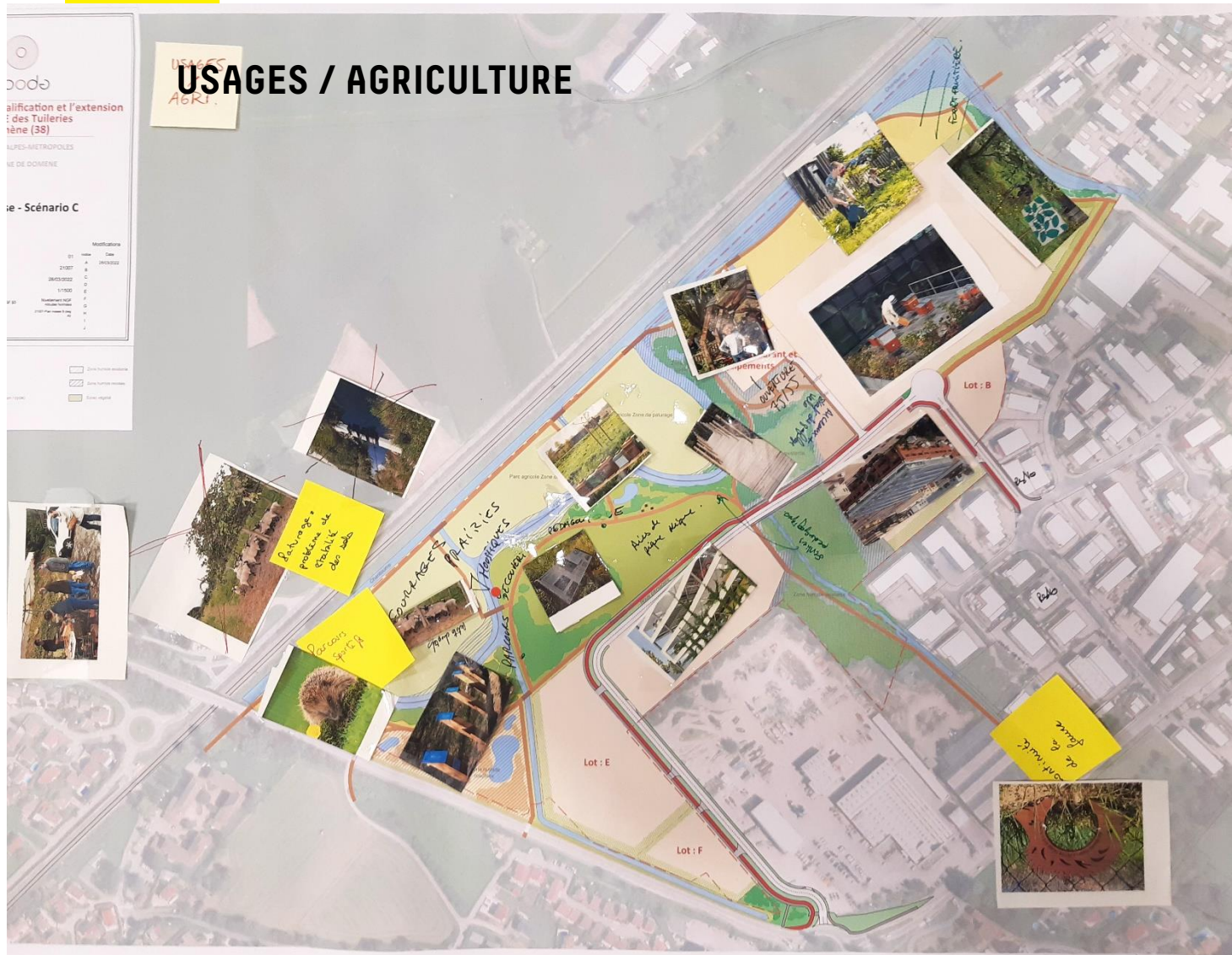
Garantir l'installation d'activités qui permettent la cohabitation avec le maraîchage.

ATELIER DE CONCERTATION DU 5 MAI 2022



ATELIER DE CONCERTATION DU 5 MAI 2022

USAGES / AGRICULTURE

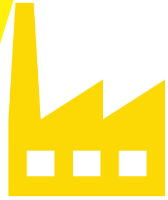


Les grandes lignes

- Parcours pédagogique faune / flore
- Pâtures, fourrages
- Aires de picnic
- Secteurs de maraîchage + espace de vente en circuit court
- Ruches
- Parcours santé
- Passages pour la faune
- ...

+ Pruniers -
 + Abeilles
 + Ruches
 + Des parcelles de vente
 + Produits locaux
 + Des accueils
 + Des ateliers
 + Des ateliers de cuisine

5



PLAN DE COMPOSITION URBAINE ET AGROPAYSAGERE



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT USAGES / FONCTION

50 %

- Maraîchage
- Zone humide
- Pâturage
- Parc nature
- Roselière



50 %

- Activité
Économique
- Voirie
- Stationnements

REFERENCES





LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT CADRE DE VIE / ARCHITECTURE / PAYSAGE

Espaces tampon végétalisés

Parc agricole
Zone de maraîchage

Parc agricole
Zone de pâturage

Mixité des hauteurs bâties
Couleurs neutres et naturelles

Parc nature

Pénétrantes végétalisées

Entrée de zone aménagée de
manière raisonnée

REFERENCES



REFERENCES



Atelier d'Arquitectura J.A. Lopes da Costa_Steelform Factory Building_Portugal



Atelier O-S architects_Urban Valley_Activity building and offices. Massy, France



OFFICE KERSTEN GEERS DAVID VAN SEVEREN_Incubator_Belgique



GEZA Gri e Zucchi architettura_Pratic Headquarter_Italie

REFERENCES



LoebCapote Arquitetura e Urbanismo_Knorr-Bremse
headquarters_Brazil



Barkow Leibinger_HAWE Factory Kaufbeuren_Allemagne



bettini-architetto-marcela-grassi-mta-rola-1



BLOCO Arquitetos_Office Buildings_Brasil

REFERENCES



joao-mendes-ribeiro-andre-cepeda-nelson-garrido-ademia-office-building-and-industrial-warehouse-1



ateliers-o-s-architectes-simone-bossi-urban-valley-activity-building-and-offices-1



luigi-serboli-pierangelo-scaroni-marcello-mariana-renovation-and-re-design-of-the-elevations-of-a-factory-in-lumezzane



alejandro-guerrero-andrea-soto-atelier-ars-levering-trade

REFERENCES



Baraganol_foundation 2. Espagne



Construcciones Planificadas_Bavaria Brewery Tocanicipà
Headquarters Expansion_Colombie



UNIA AEQUITECTOS_Dede de servicio publico de empleo estatal_Espagne



REFERENCES



La Fab.e

pour exploration, entrepreneur, efficacité, écoresponsabilité

Notre vision : aider les entrepreneurs industriels qui sont à la recherche d'innovation et de productivité.

Notre mission : construire la prochaine génération de locaux d'activités responsables, connectés, collaboratifs et focalisés sur le développement d'un écosystème performant.

Une nouvelle génération de parcs d'activités
écoresponsables





LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITÉ / ACCÈS

Lien modes doux vers Le Versoud

Des modes doux en site propre au cœur de la zone

Stationnements gérés à l'échelle de chaque lot + stationnement mutualisés

Lien vers le futur P.E.M. Navette ?

Accès principal par le rond-point existant

Navettes et arrêt de bus + Parking relais

REFERENCES





LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ENVIRONNEMENT / ÉCOLOGIE

Végétalisation
et mise en retrait (min 35 m)

Risberne

Extension Zone Humide

Méandrage et reprofilage
chantourne

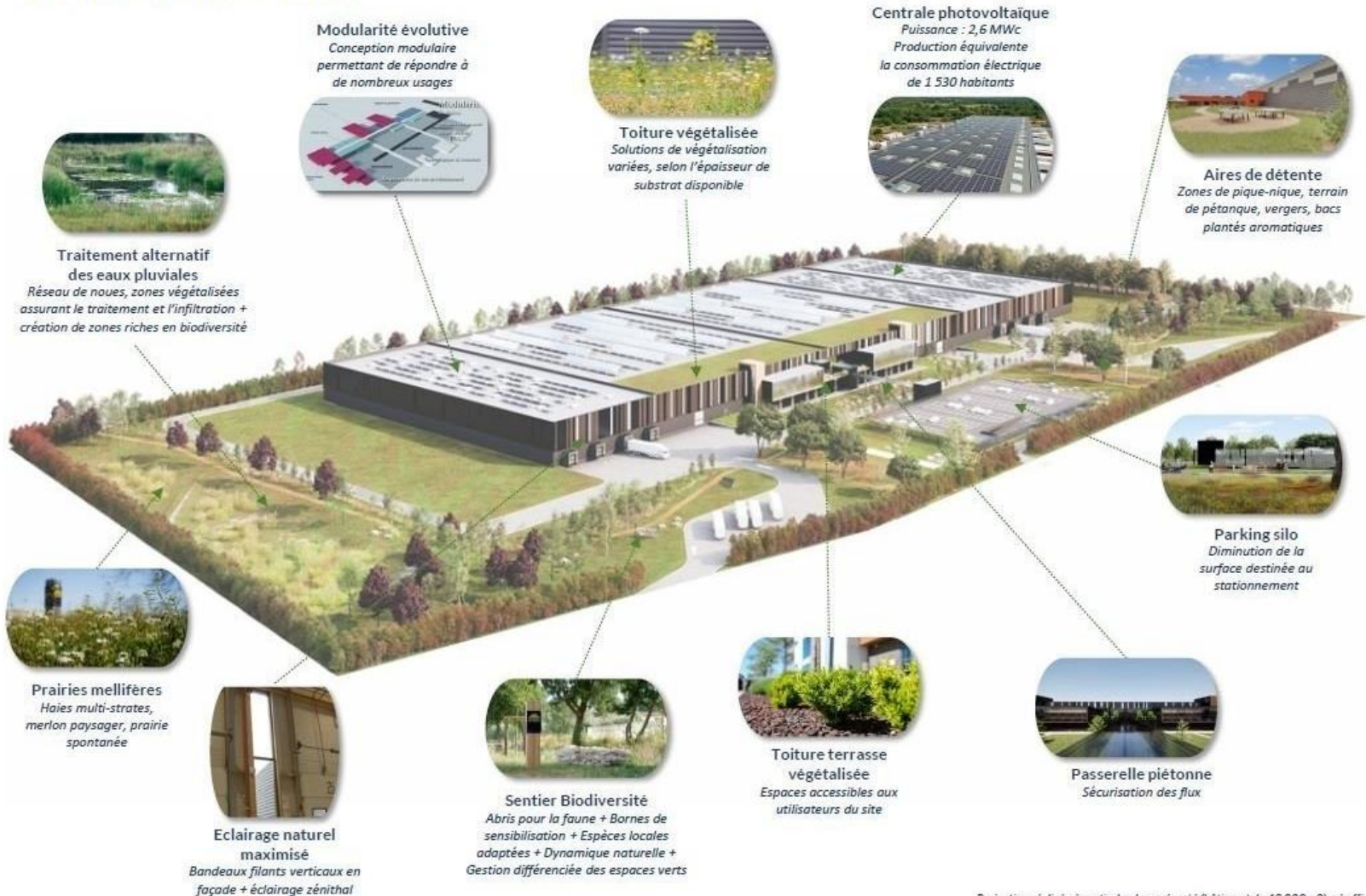
Parc nature

Cordon Boisé

Zone humide et roselière

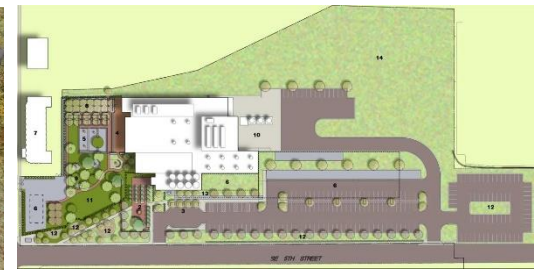
Reprise et création de fossé

L'Usine 5.0 clés en main UNE CO-CONCEPTION BARJANE/PIPA

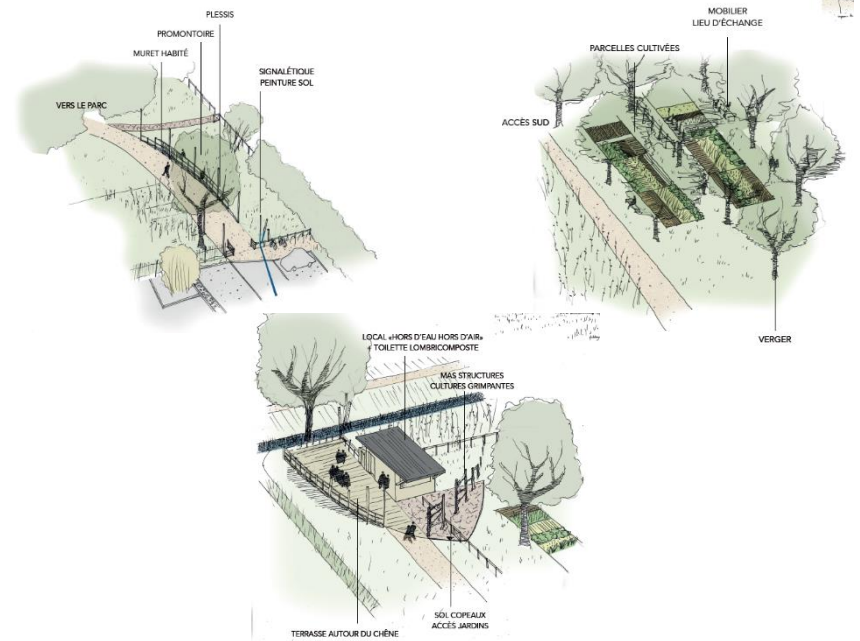


Projection réalisée à partir du plan présenté (bâtiment de 42 000m²) - à affiner

REFERENCES



REFERENCES



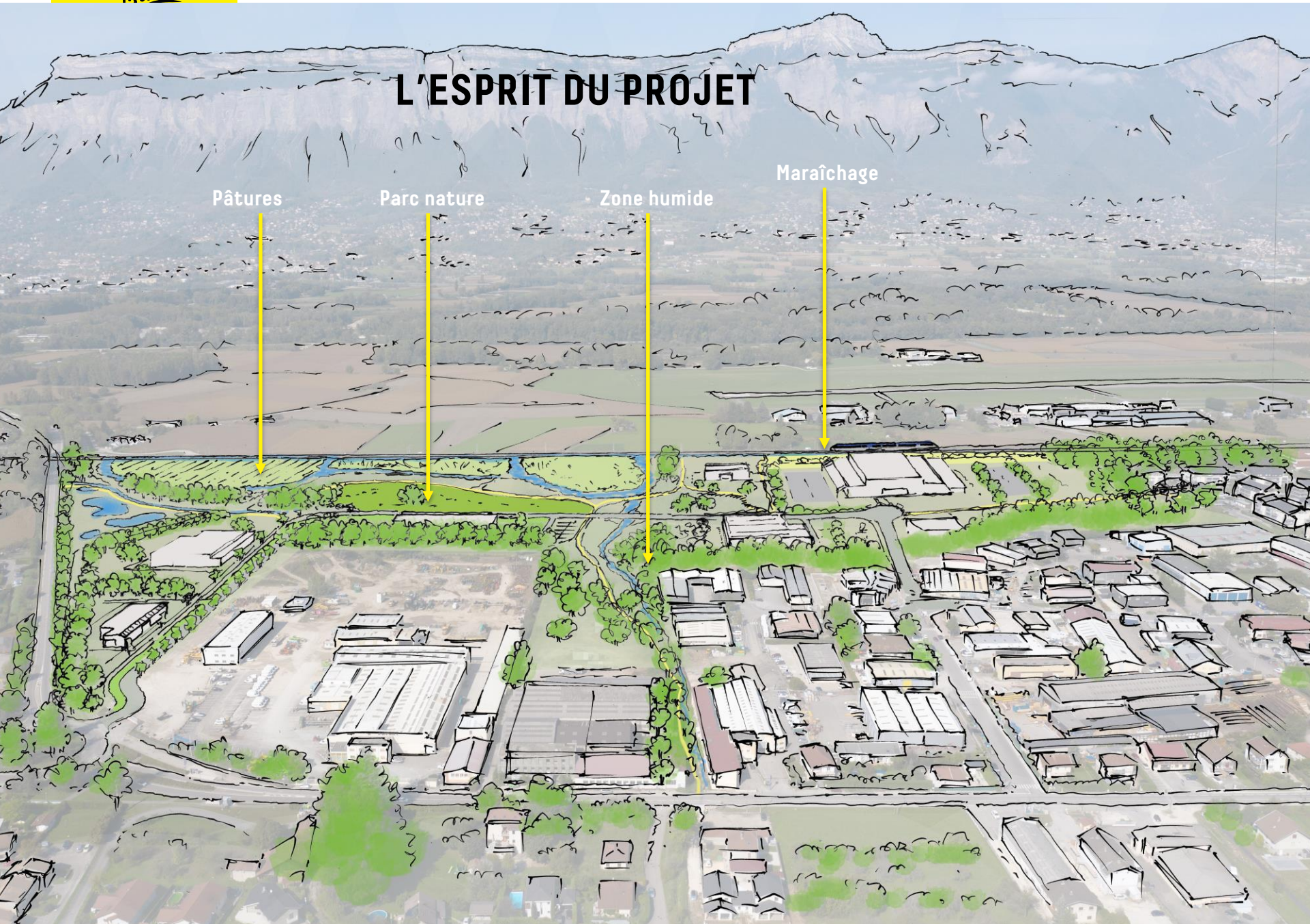
L'ESPRIT DU PROJET

Pâtures

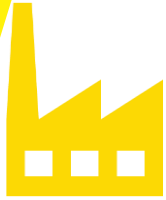
Parc nature

Zone humide

Maraîchage



6



ETAPES A VENIR



PROCHAINES ETAPES

Été 2021: Ouverture de la concertation intention création de ZAC(L103-2)

**Fin 2021 1^{er} semestre
Etudes et concertation**

2022: Poursuite des études et concertation

AUTOMNE 2022 : Phase de consultation et autorisations administratives

2024: Phase d'Enquêtes Publiques et autorisations administratives

2025: Démarrage des travaux

2027/2028 : Livraison des équipements publics et des constructions



LA PAROLE EST A VOUS !



REUNION PUBLIQUE
17 MAI 2022
En vous remerciant !