

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LONG BUISSON 3



Illustration non contractuelle réalisée par AJJ Graphics - Studio Graphique

Présentation dossier de réalisation – 13 Avril 2022

# Projet urbain



# Projet urbain

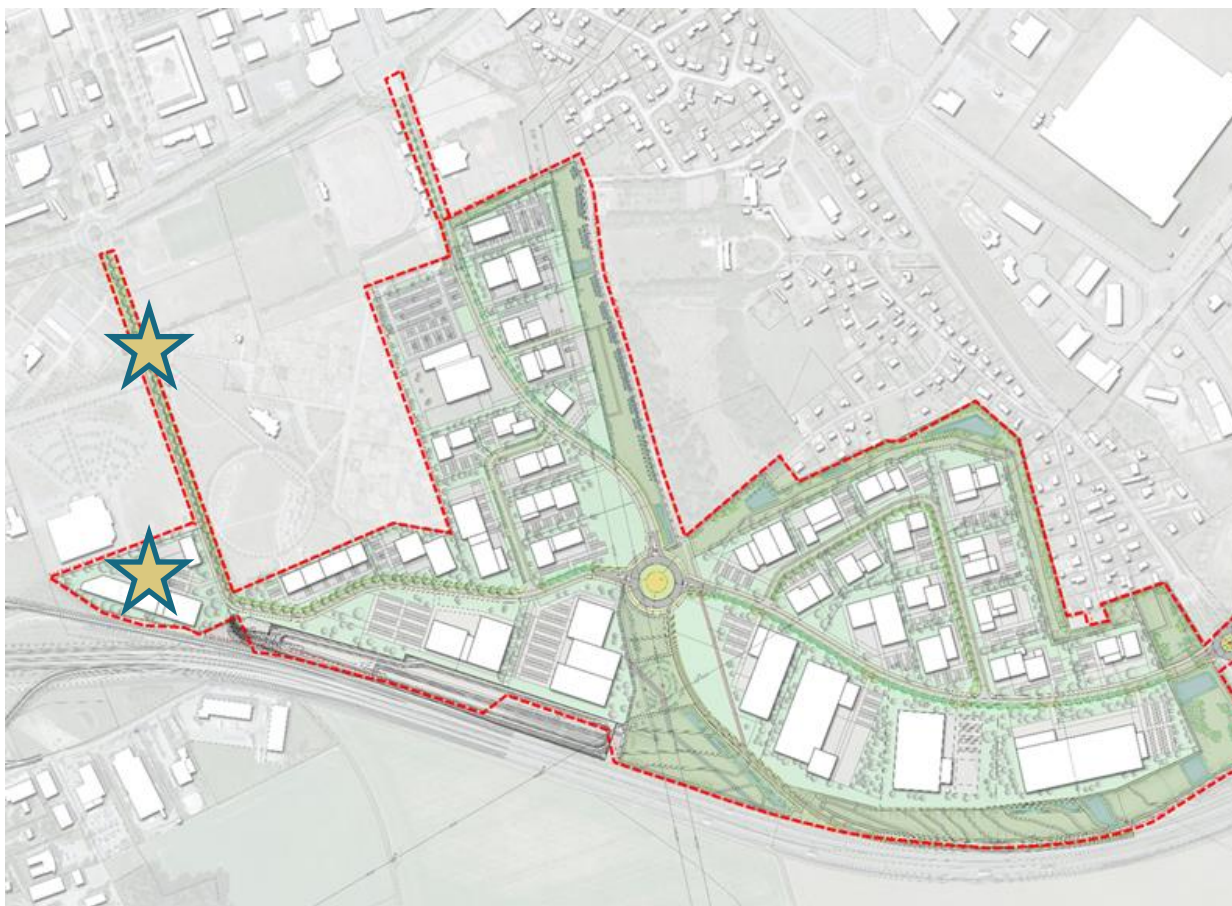
## *Plan masse*





# Projet urbain

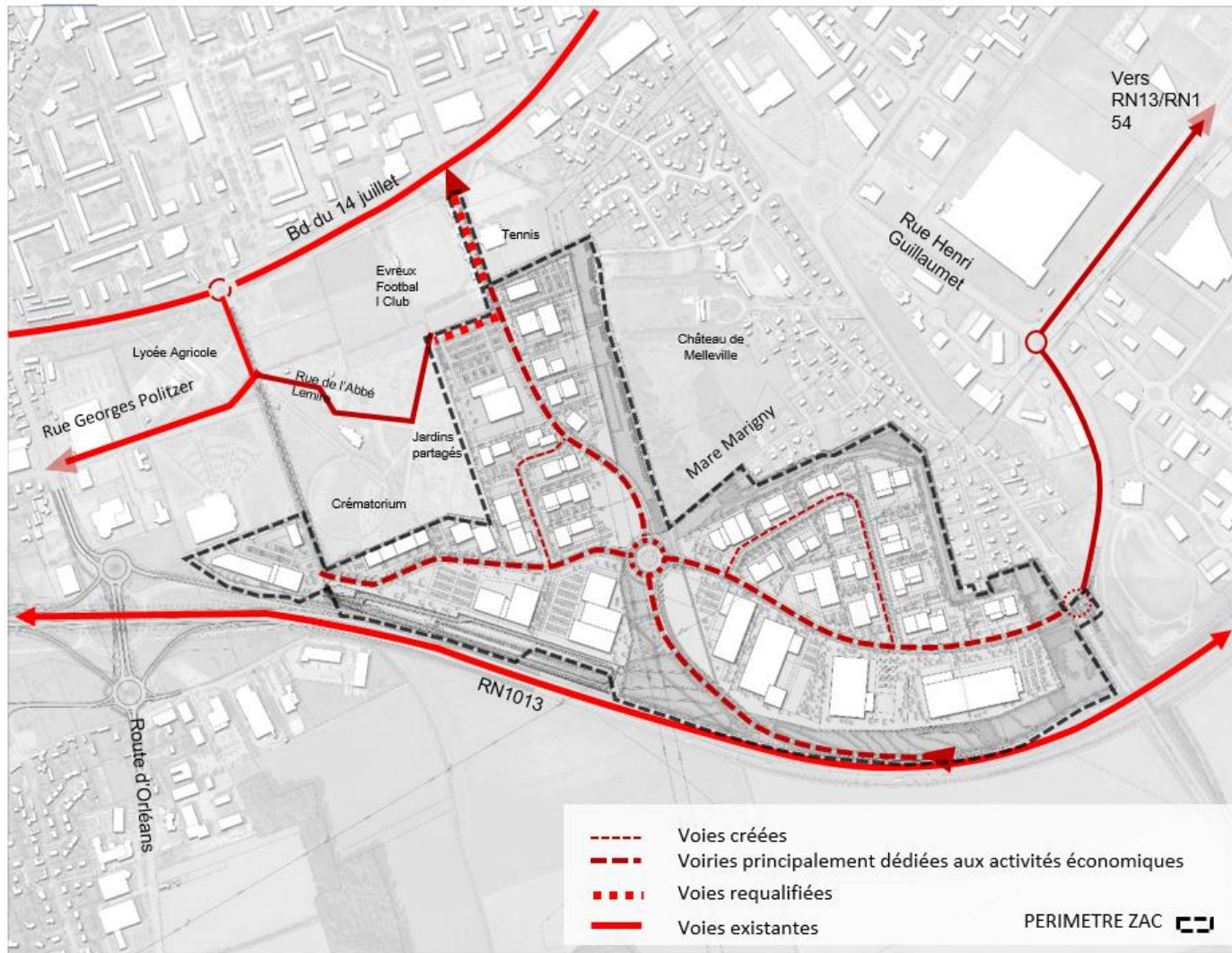
## Evolution du périmètre opérationnel



- **Intégration aux travaux du barreau Nord-Sud à l'Ouest, reliant LB3 au boulevard du 14 Juillet**
- **Négociation en cours avec DECATHLON pour l'acquisition de la parcelle AZ85, complétant l'offre foncière de la ZAC**

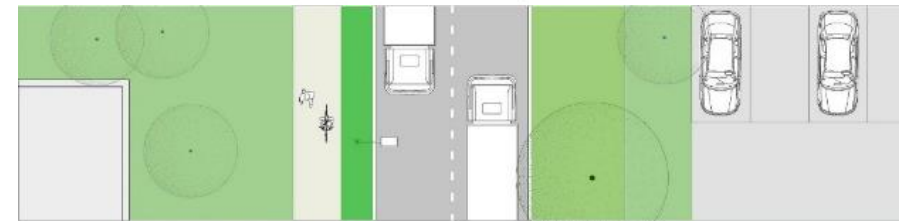
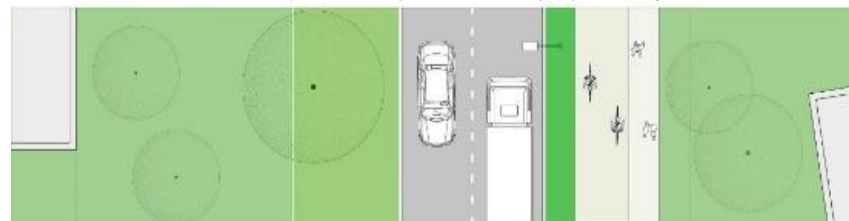
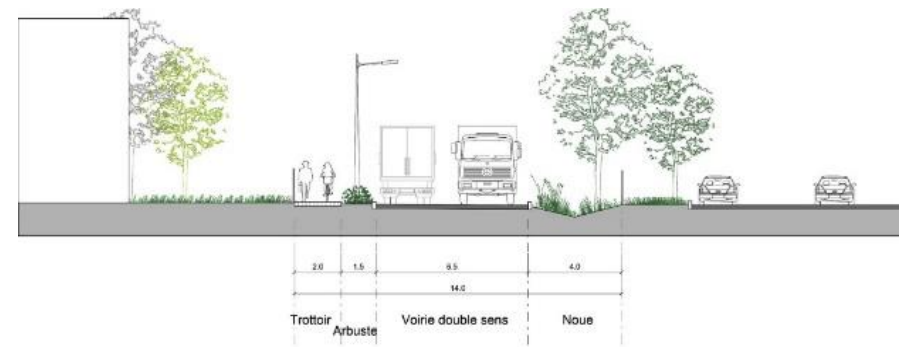
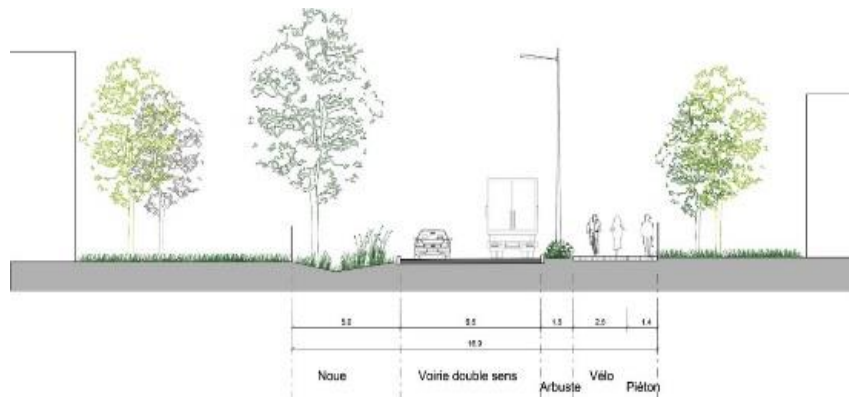
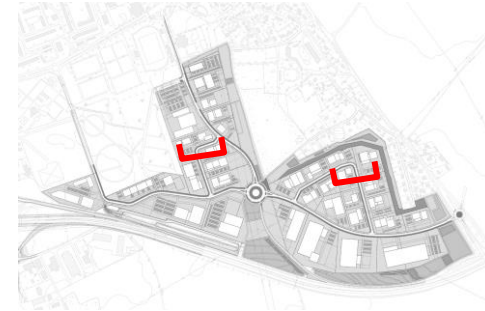
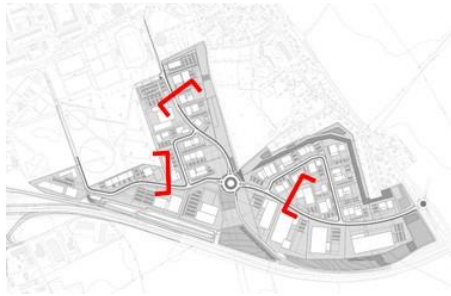
# Projet urbain

## Accessibilité – desserte - voirie



# Projet urbain

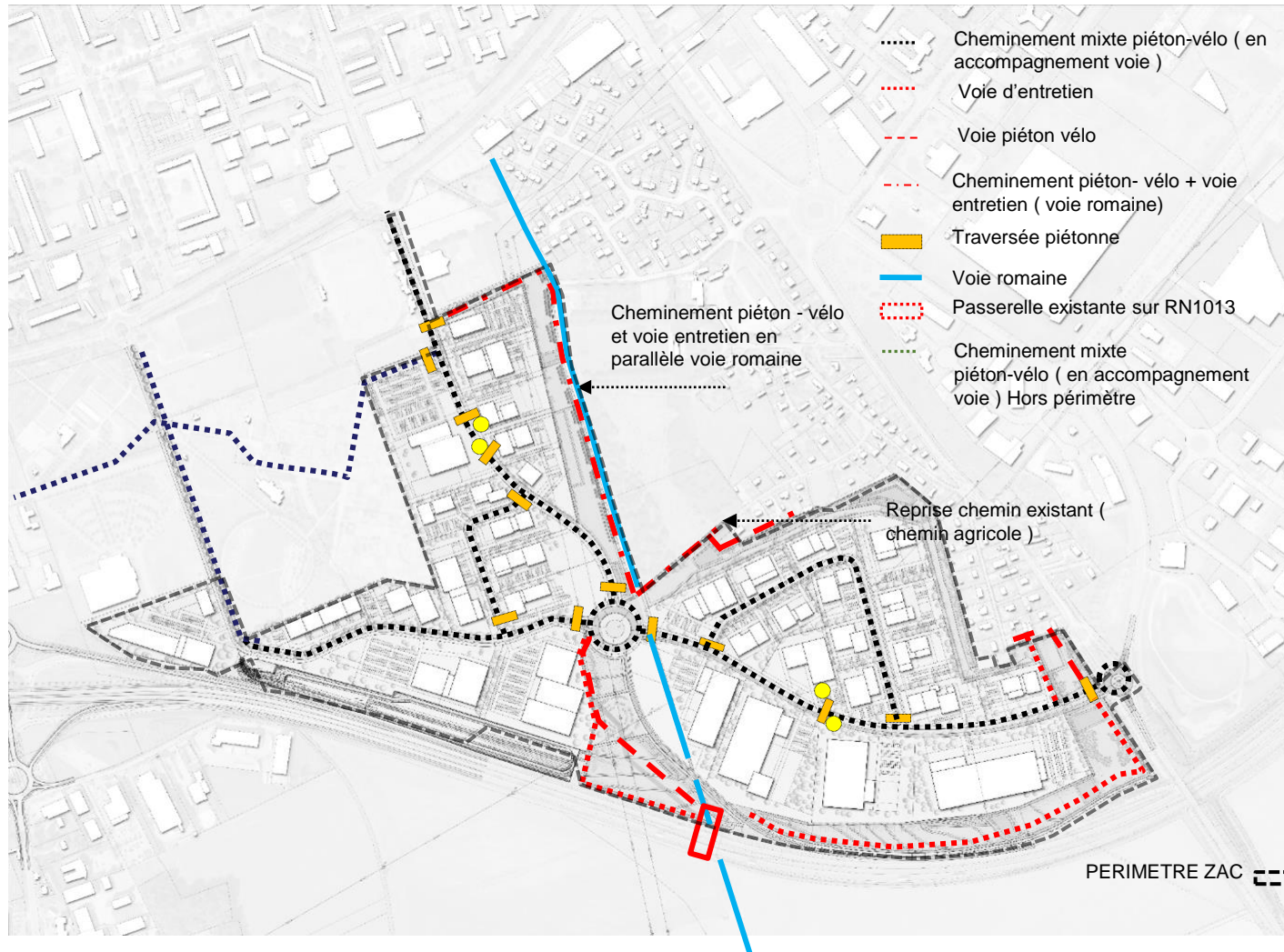
## voirie principales et secondaires





# Projet urbain

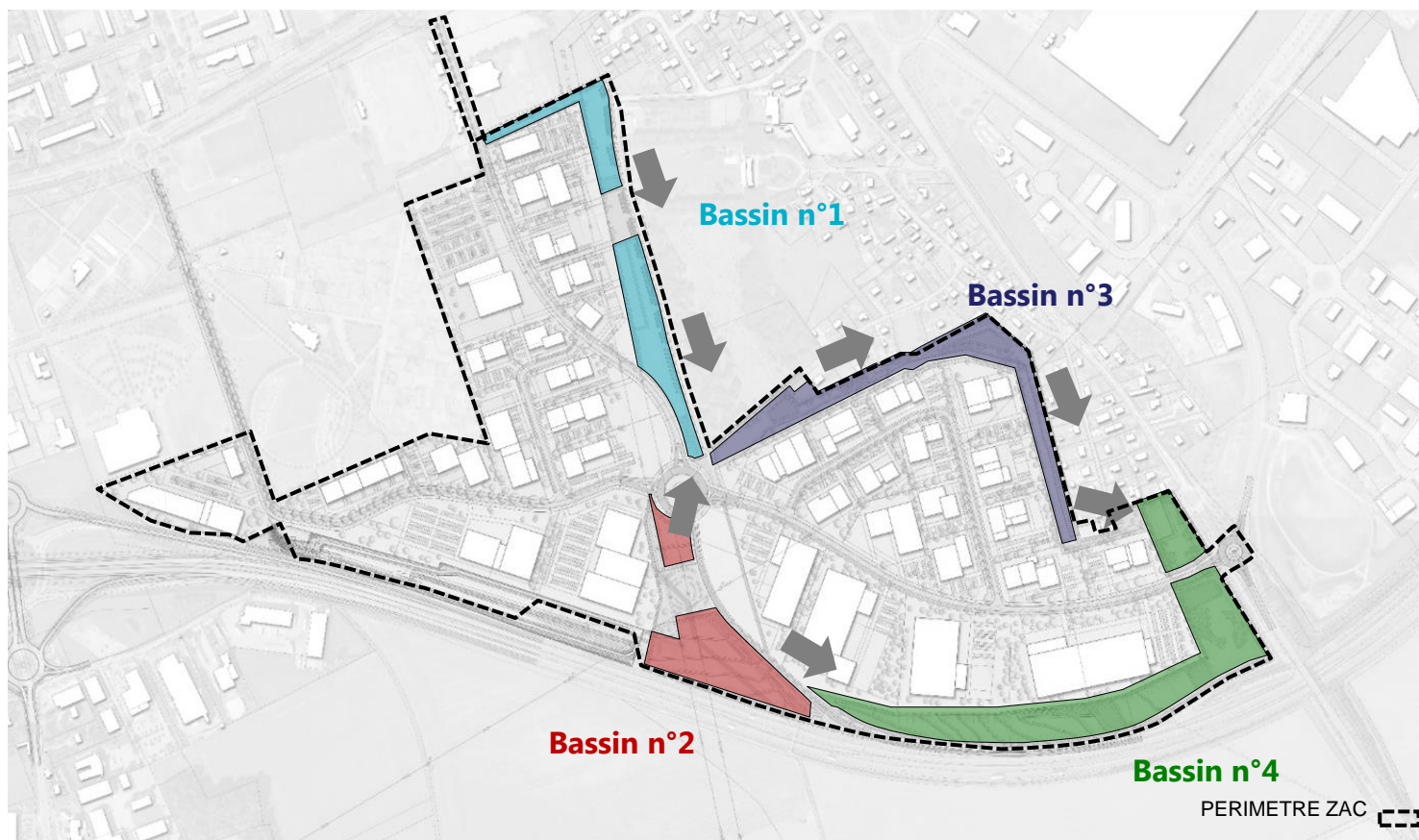
## voirie piétonne et axes cyclables



# Projet urbain

## Gestion hydraulique (ZAC)

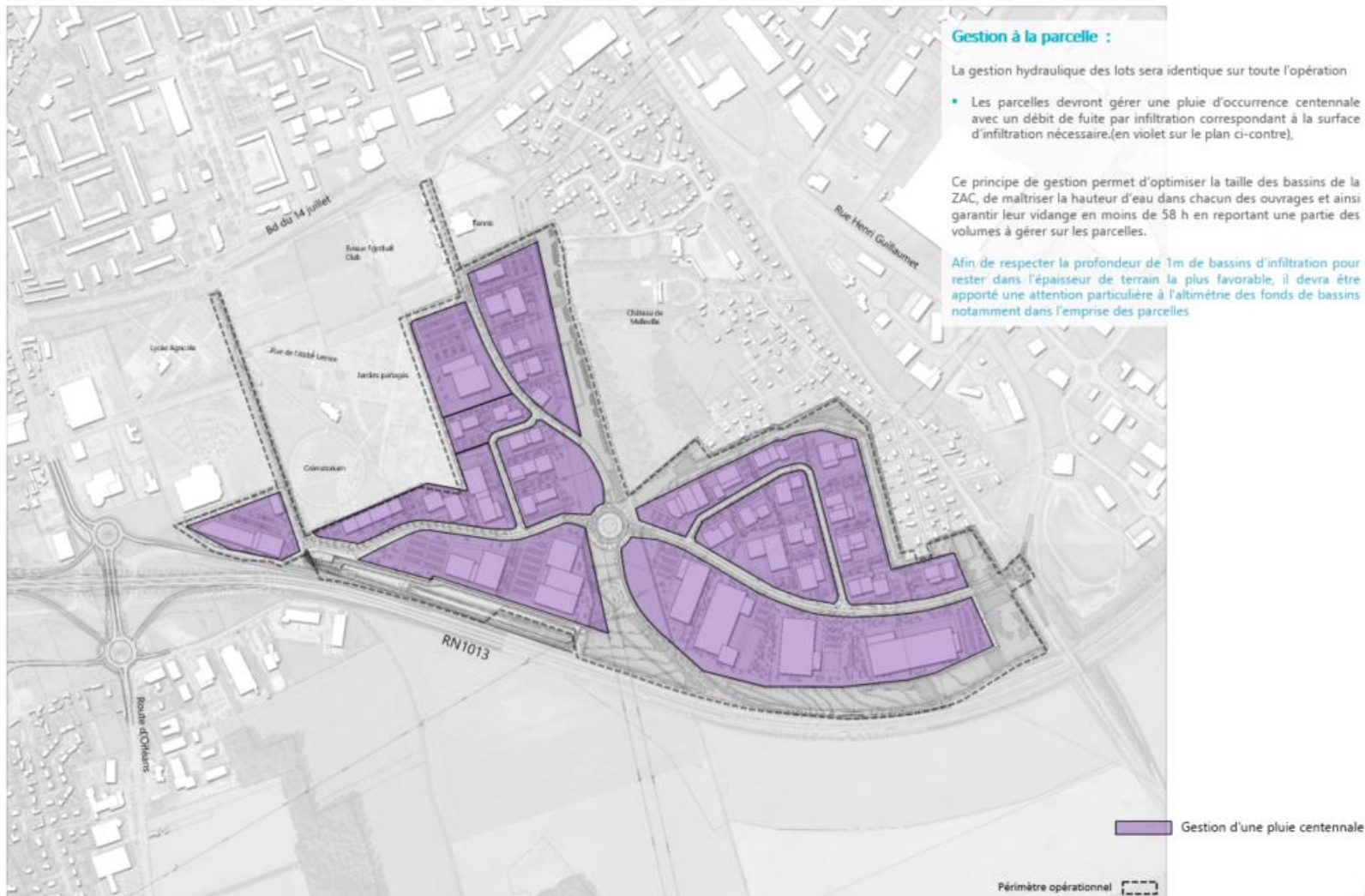
Les bassins fonctionnent uniquement en infiltration car il n'existe pas de possibilité d'avoir un exutoire en dehors de la ZAC, en l'absence de réseaux communautaires.





# Projet urbain

## Gestion hydraulique à la parcelle



# Projet urbain

## traitement paysager et biodiversité



Enjeux pour la réalisation de continuité écologique et de création de richesse

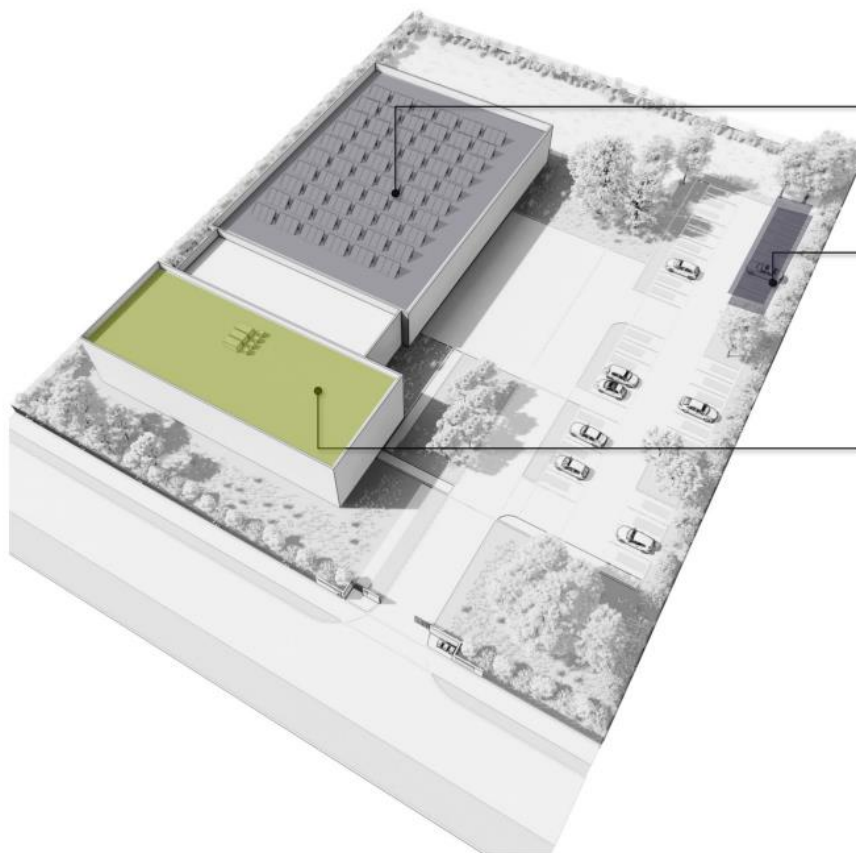
- Fond de bassin + verger conservatoire + haie latérale marquant voie romaine en interface avec parc du château de Melville
- Bande de 30 m non aedificandi : Fond de parcelle haie vives + cépées + merlon planté arbres arbuste + strate basse + bassin linéaire avec paysage fond de bassin en interface avec bassin existant + fond de parcelle existant
- Fond de bassin + végétation sur coté et fond
- Lien EST OUEST ( arbuste haie )
- Traitement fond de parcelle : merlon ( 1m + haie vive + cépée + arbres haut jet ( type haie bocagère ) épaisseur 5 à 10 m en interface avec jardins familiaux
- Traitement fond de parcelle et limite de fond : Haie vive dense
- Traitement parcelle marge de recul en lien avec espace public : haies vives + arbres
- Traitement des arbres et arbuste en bosquet sur les espaces libres des parcelle privée
- Tremplin pour chauve souris



# Projet urbain

## Traitement des toitures

PARC D'ACTIVITÉ LB3  
CAHIER DES CHARGES



### TOITURE



Toiture végétalisée  
Sur espace bureau structure béton  
Gestion intensive  
Gestion semi intensive  
Valeur écologique

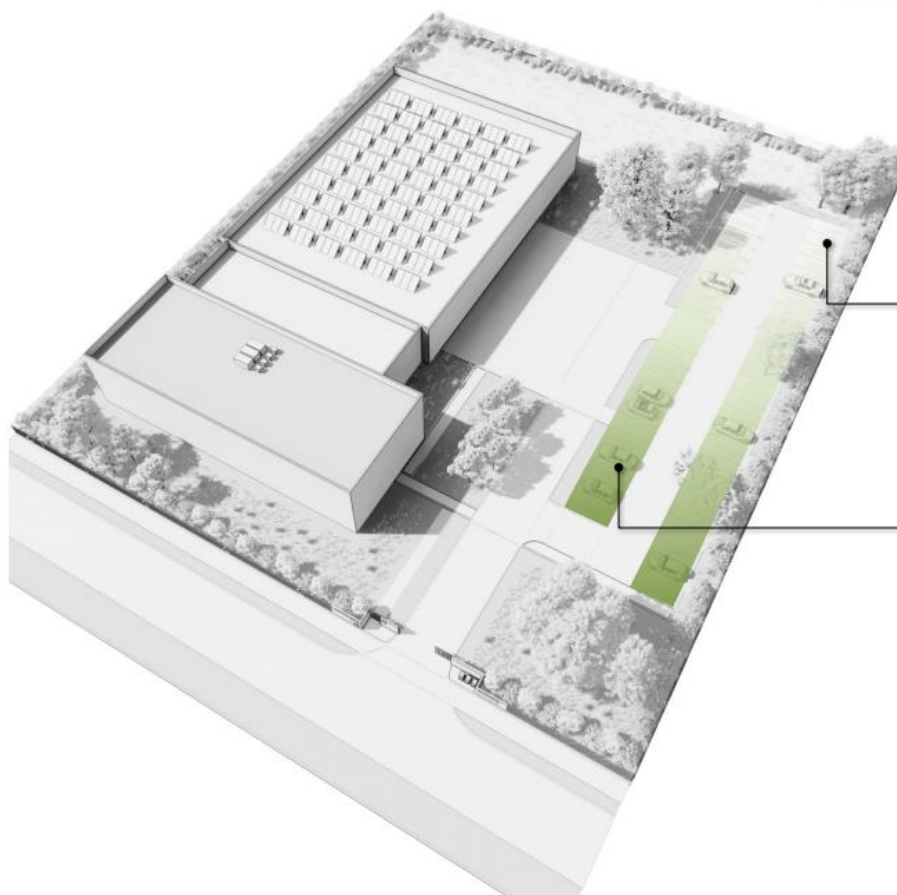
Toiture photovoltaïque  
Sur espace atelier charpente métallique

# Projet urbain

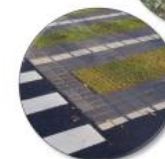
## Traitement des stationnements

PARC D'ACTIVITÉ LB3  
CAHIER DES CHARGES

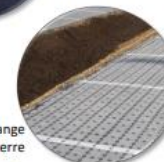
– STATIONNEMENT



Mélange terre pierre



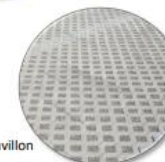
Pavé drainant et mélange terre pierre



Pavé drainant et mélange terre pierre



Enrobé et mélange terre pierre



Dalle béton - gravillon

Parking progressif selon usage

Parking perméable



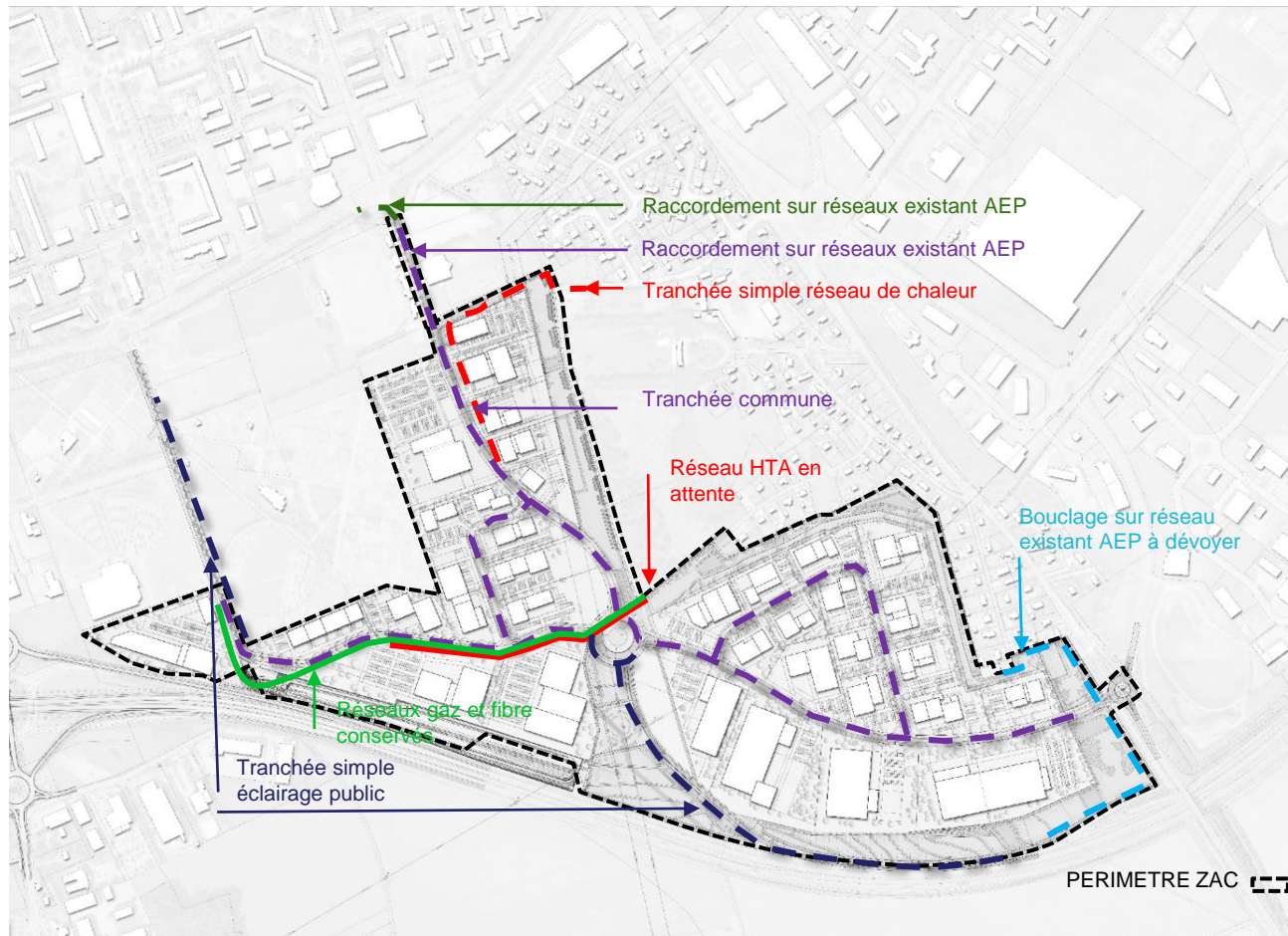
# Projet urbain

## *Développement de la démarche développement durable*

- **Utilisation des terres en place :**
  - **Décapage du terrain naturel et réemploi de la terre végétale pour l'ensemble des espaces verts**
  - **Traitement du terrain en place pour la couche de forme des chaussées permettant d'éviter l'apport de grave naturelle**
  - **Remblaiement des tranchées d'assainissement et de réseaux divers en matériaux du site traités**
  - **Mise en réserve d'une partie des excédents de terres sur la ZAC Saint-Louis**
- **Intégration de réemploi de matériaux :**
  - Imprégnation gravillonnée avec des matériaux recyclés
  - Matériaux recyclés pour remplacer la grave naturelle 0/31.5
  - Matériaux recyclés dans les graves bitumes à hauteur de 30%
  - Matériaux recyclés dans les enrobés à hauteur de 10% (sauf pour les enrobés à module élevé : giratoire)

# Projet urbain

## Réseaux souples



### Réseau de chaleur :

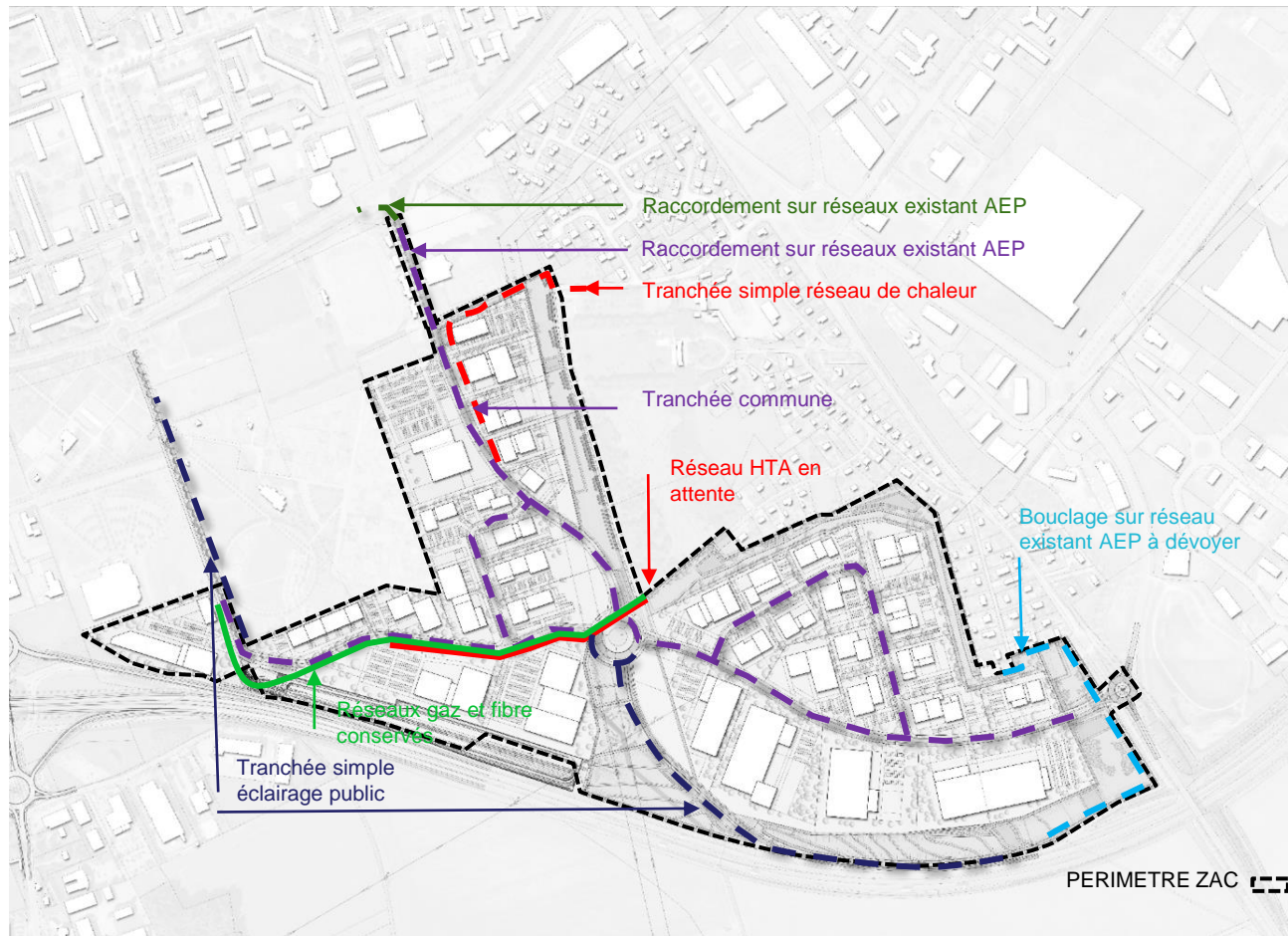
Alimentation du centre aquatique et de la Maison de la santé par le chemin d'entretien des bassins puis par la rue desservant ces derniers.

Le déploiement de ce réseau est réalisé par DALKIA / THERMEVRA.



# Projet urbain

## Réseaux souples



### Réseau de chaleur :

Alimentation du centre aquatique et de la Maison de la santé par le chemin d'entretien des bassins puis par la rue desservant ces derniers.

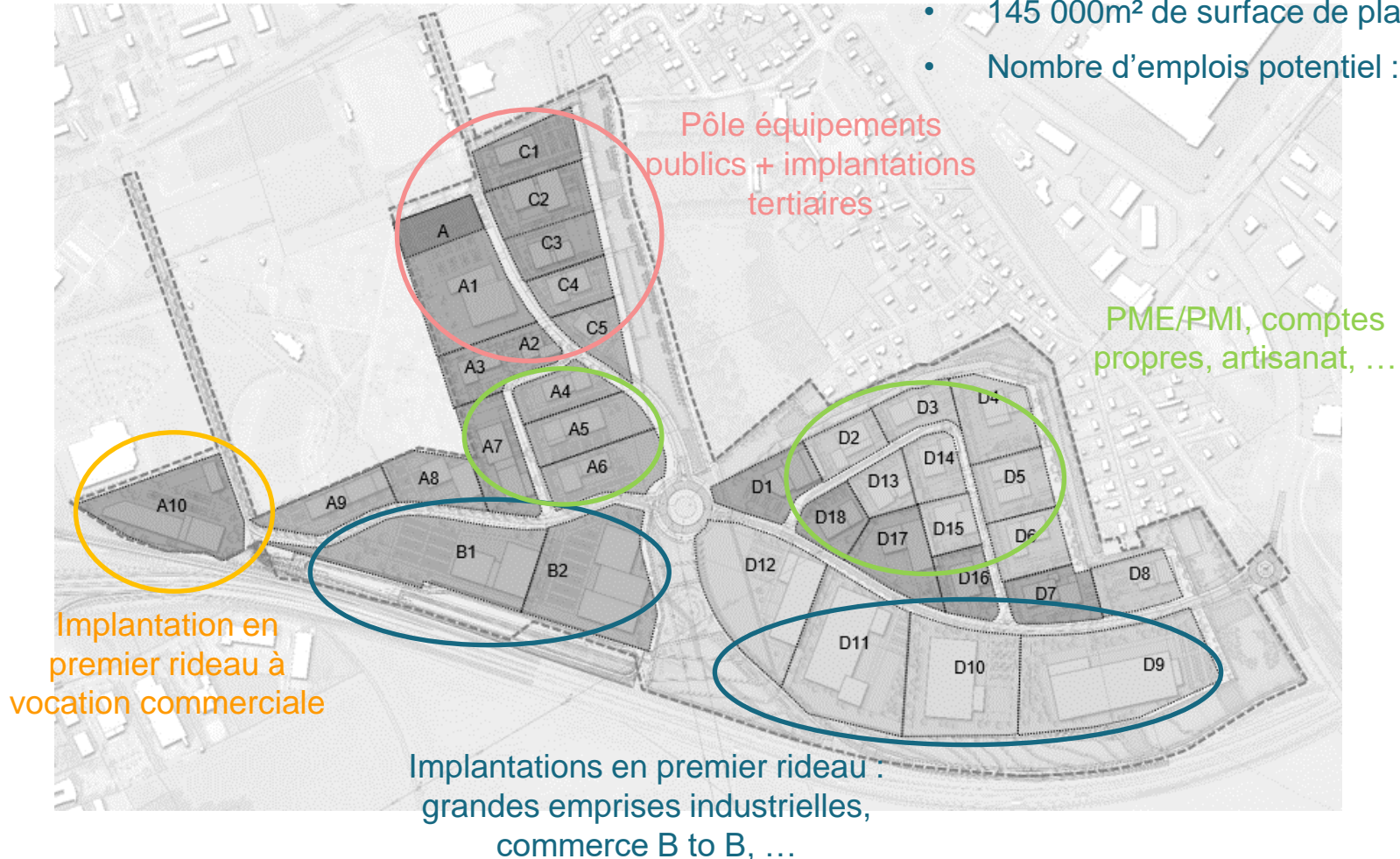
Le déploiement de ce réseau est réalisé par DALKIA / THERMEVRA.

# Projet urbain

## Programmation prévisionnelle

### Chiffres clés

- Foncier opérationnel : 575 489 m<sup>2</sup>
- Foncier cessible : 390 000 m<sup>2</sup> (soit 68%)
- 145 000m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Nombre d'emplois potentiel : 2192



# Points opérationnels



# Points opérationnels

## Planning

1<sup>er</sup> semestre 2022

### Achèvement des procédures administratives

Dépôt et obtention porter à connaissance

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC

Déclassement & aliénation des chemins ruraux & voies communales de la ZAC

### Etudes opérationnelles

Finalisation et approbation du PRO + DCE (hors bretelle)

Consultation de travaux (hors bretelle)

### Préparation de la commercialisation

Finalisation du CPAUPE

Elaboration des outils de commercialisation

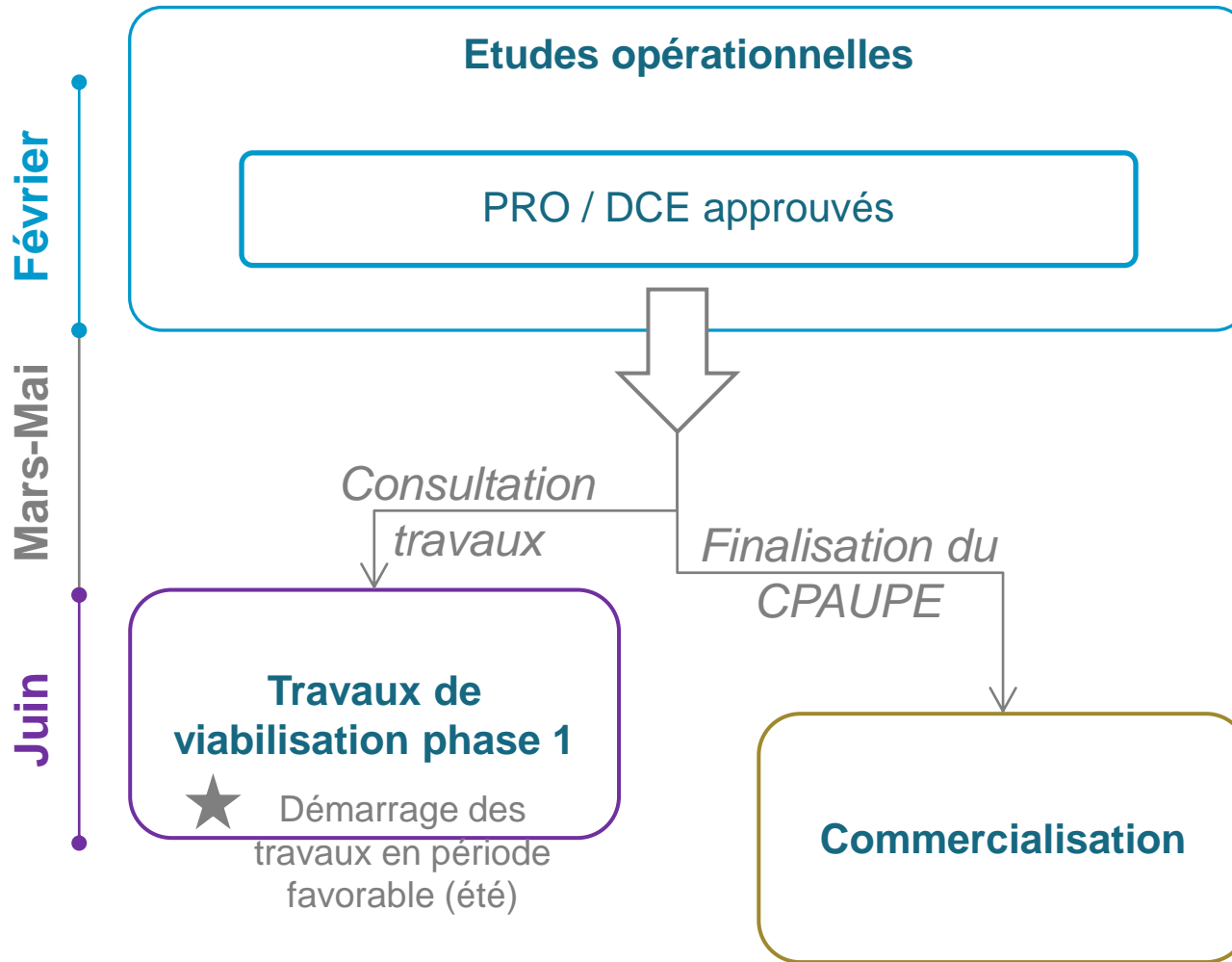
# Planning opérationnel

- Dossier de réalisation de la ZAC :
  - Transmission à EPN pour validation : **le 16/02**
  - PM : date limite d'envoi délibération pour CC : **08/03**
  - Approbation du dossier de réalisation + PEP : **Conseil Communautaire du 05/04**
- Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) :
  - Transmission à EPN pour validation : **Mi-avril**
- Procédures de déclassements & aliénations
  - Enquêtes publiques conjointes des 3 communes : **début Mai**
  - Délibérations des communes pour décisions de déclassement / aliénation & condition de cession à la SHEMA des portions de chemins ruraux & voies communales : **juin**
- Appel d'offres travaux :
  - Remise des offres : 25 avril 2023
  - CAO SHEMA: le 19/05/2023

**Démarrage travaux viabilisation phase 1 : Fin Juin / Début Juillet 2022**

# Points opérationnels

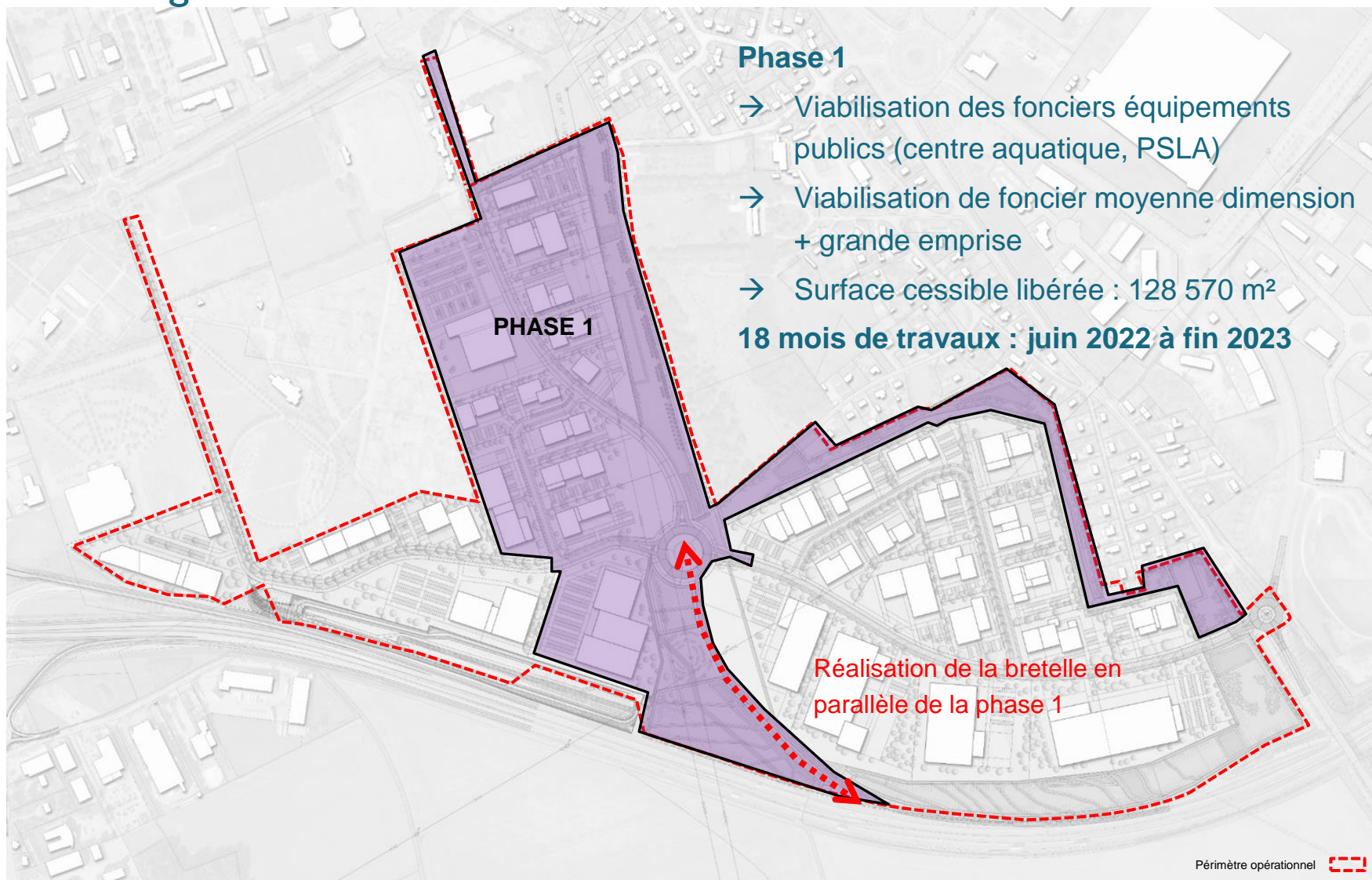
## Planning





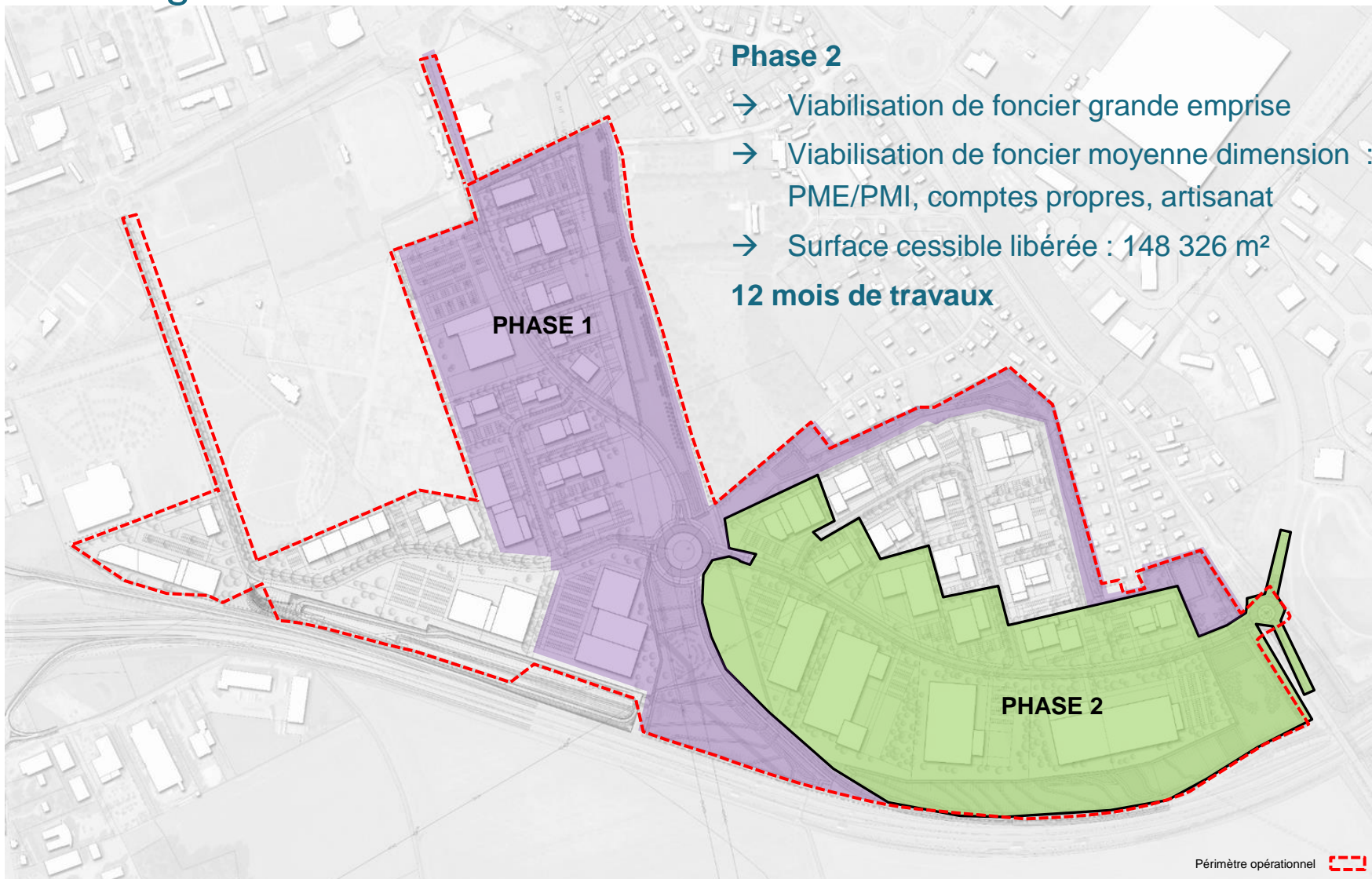
# Points opérationnels

## Phasage



# Points opérationnels

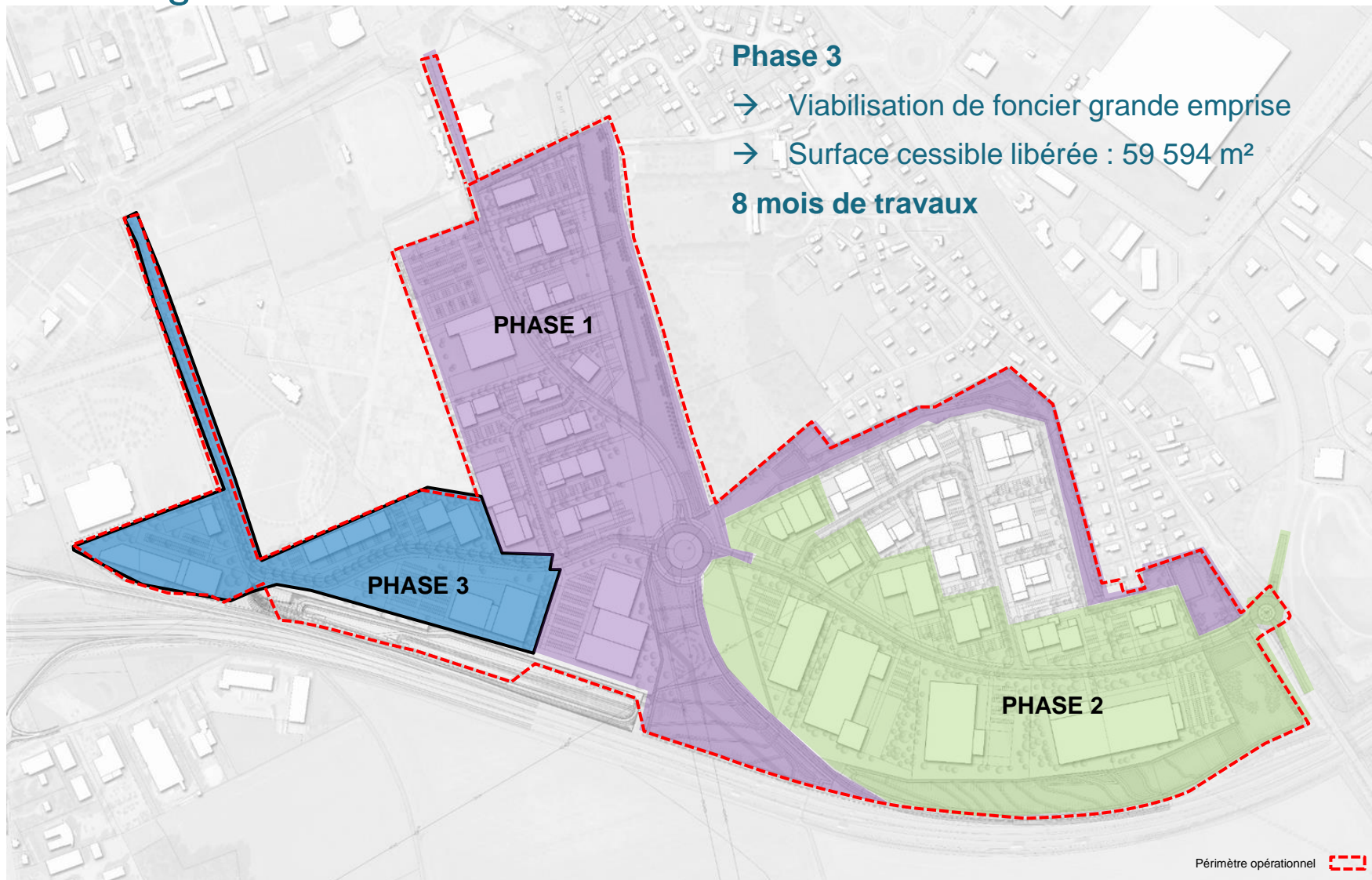
## Phasage





# Points opérationnels

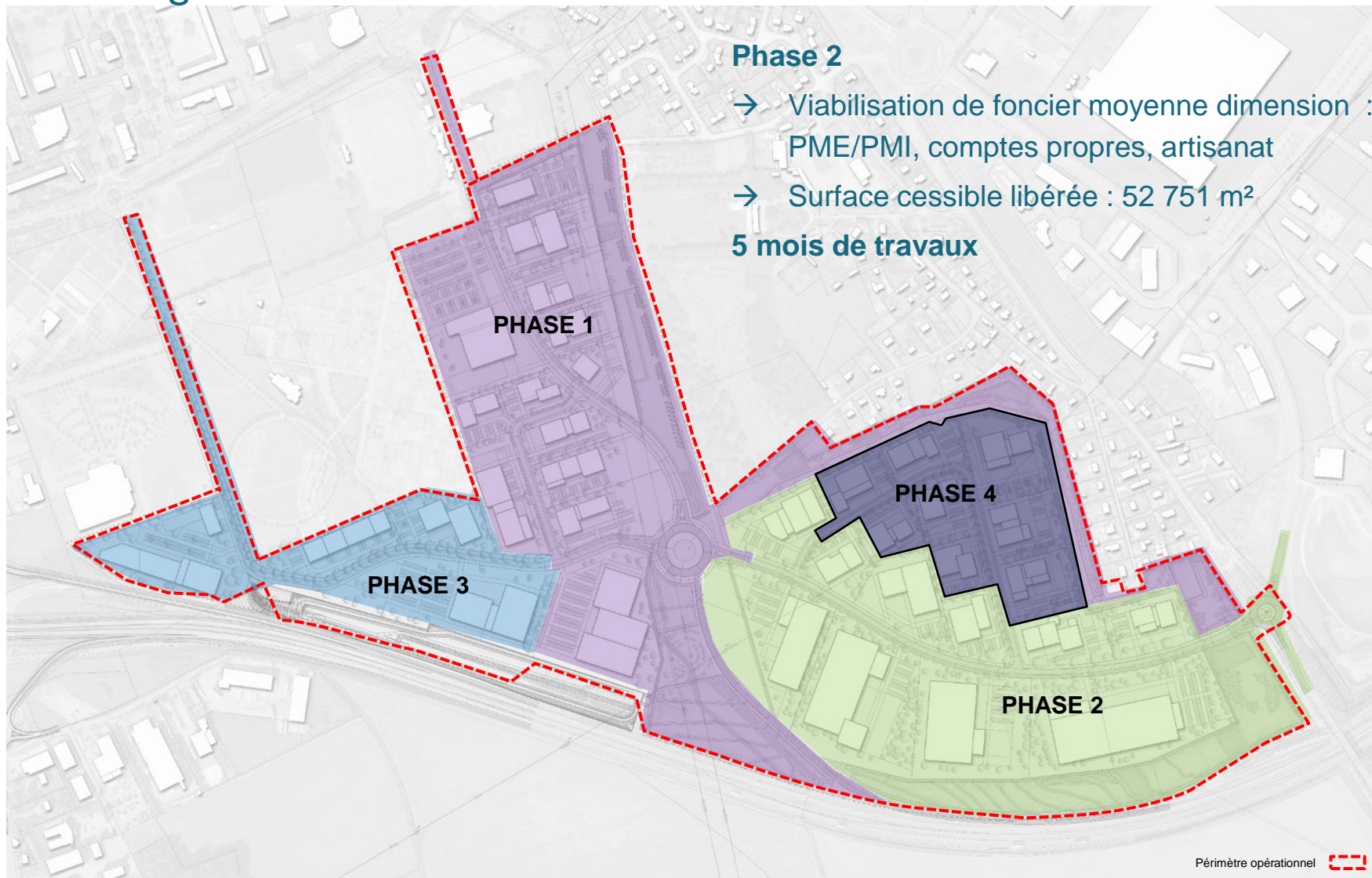
## Phasage





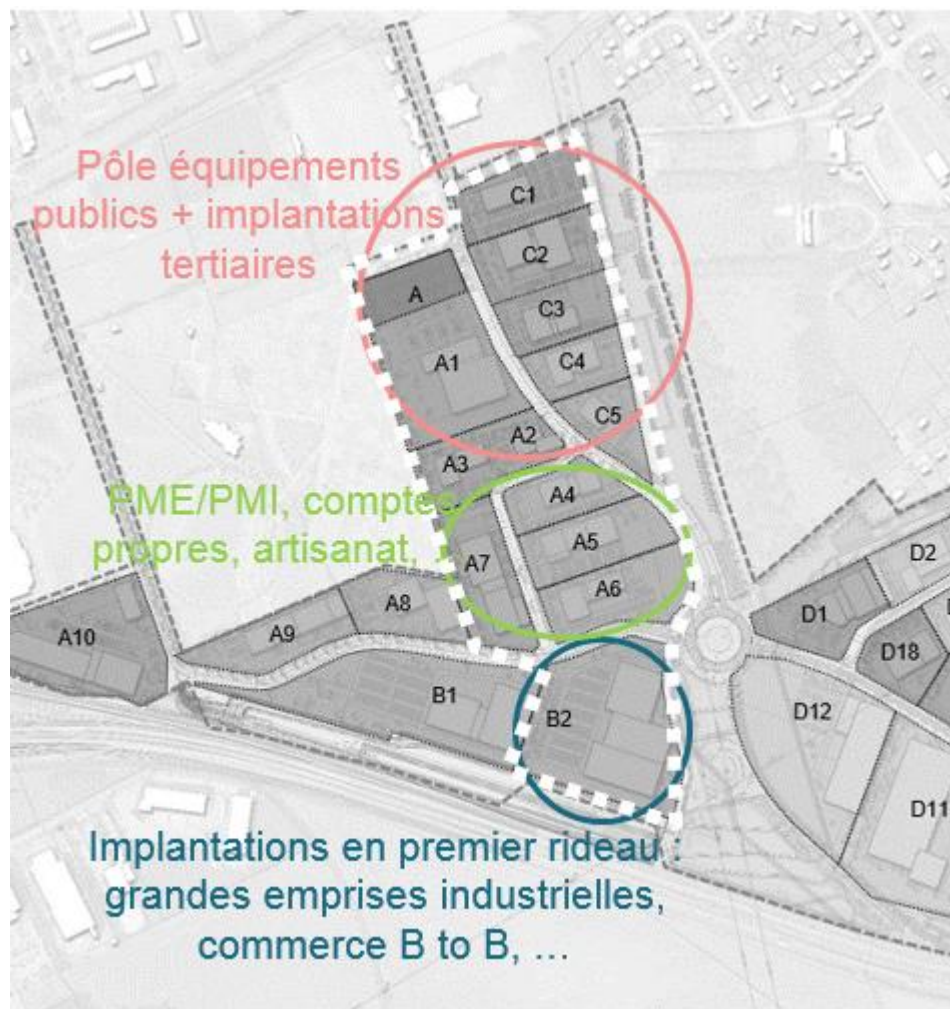
# Points opérationnels

## Phasage



# Commercialisation

## Foncier disponible en phase I



### Phase 1

- Viabilisation des fonciers équipements publics (centre aquatique, PSLA)
- Viabilisation de foncier moyenne dimension + grande emprise
- Surface cessible libérée : **128 570 m<sup>2</sup>**



# Commercialisation

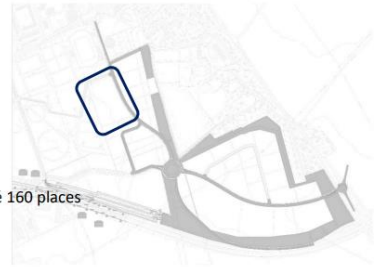
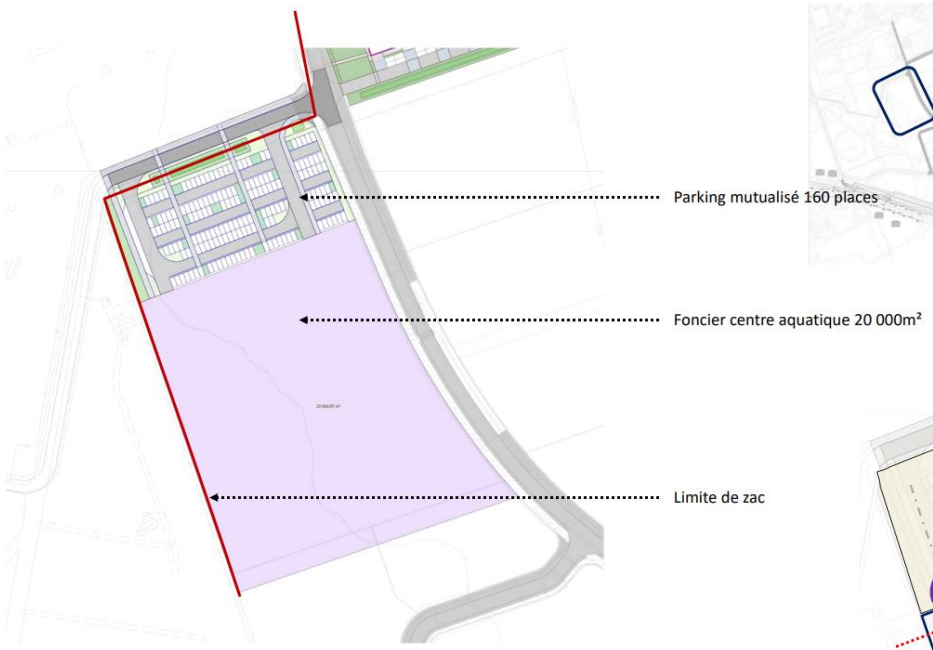
## *Le Pole de Santé*





# Commercialisation

## Le Centre Aquatique



### Fiche de lot

