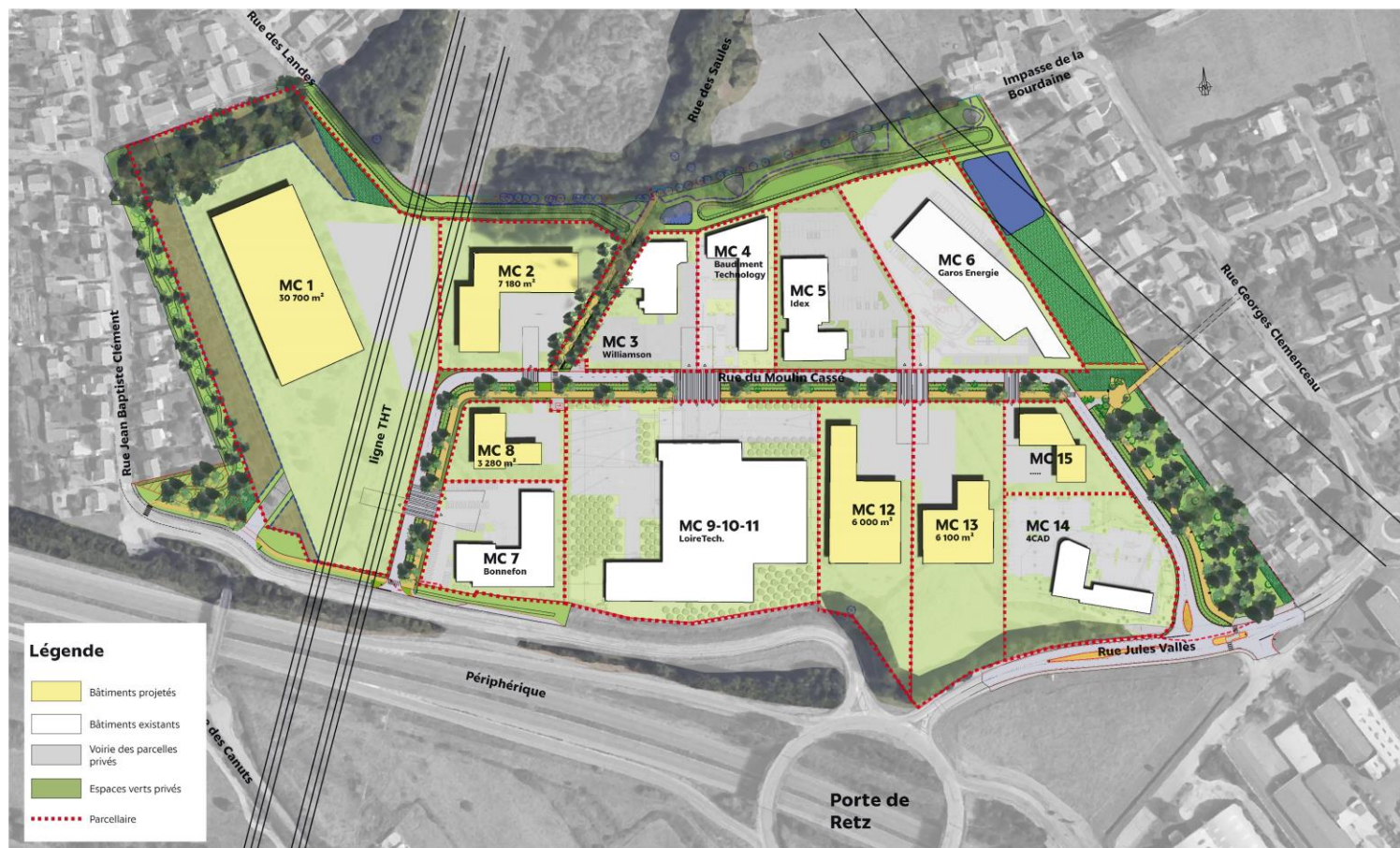


LE SECTEUR MOULIN CASSE

Le secteur Moulin Cassé accueille des PME en lien avec les filières du PIIJV.



En chiffres

14 ha aménagé

ZAC MOULIN CASSE / CROIX ROUGE - SECTEUR MOULIN CASSE

PLAN D'AMÉNAGEMENT -
Janvier 2022

0 5000 10 000 15 000 20 000 m



Les entreprises présentes sur le site

- WILLIAMSON ELECTRONIQUE
- BAUDIMENT TECHNOLOGIE
- GROUPE FEE-IDEX
- GAROS ENERGIE
- GROUPE BONNEFON
- LOIRE TECH
- 4 CAD GROUP

COMMERCIALISATION

Dernière opportunité

1 lot de 6 000 m²

Contact : Katell OLLIVIER - kollivier@lod44.com



CALENDRIER

- Création de la ZAC – 10 / 2007
- Commercialisation en cours
- Travaux de viabilisation achevé

ENJEUX

ENJEUX URBAINS

Les objectifs d'aménagement du secteur des Halles Jules Verne sont :

de créer un cœur de quartier pour le PIIJV (secteurs de l'Aéroport, le D2A, le Chaffault et Nautilus), avec une nouvelle offre de services en lien avec le futur siège de l'IRT (programme mixte : Halles / tertiaire / services) ;

d'ouvrir le site de Nautilus sur la rue de l'Aviation : enjeu de vitrine, de signal et de mise en scène de la centralité du PIIJV ;

de créer un mail structurant, au pied du futur siège de l'IRT et du Pôle de services, proposant une ambiance urbaine de quartier ; un lieu de vie lié aux emplois et au temps de travail, tourné vers l'industrie du futur, mais aussi ouvert à d'autres usages le week-end ou en soirée, et conçu autour de la recherche de convivialité (activités, événements, articulation des activités salariés avec le mail) et de la forte dimension environnementale du site (préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site) ; un espace commun vitrine (polyvalence, mutualisation, événements, mise en scène de l'innovation, espace de détente, de créativité, de vie, etc.).

de renforcer les connexions du futur mail vers les secteurs adjacents (notamment le boisement autour du ruisseau de la Patouillère, les liaisons douces structurantes du secteur, etc.) et au cœur environnemental protégé de Nautilus ;

de proposer un parking de stationnement mutualisé pour les usagers du site.

ENJEUX

ENJEUX PAYSAGERS ET ÉCOLOGIQUES

Le site s'inscrit dans un contexte naturel et écologique de très grande qualité : le patrimoine arboré, la très riche biodiversité liée notamment à son état d'enfrichement et ses caractéristiques hydrauliques, la trame bocagère, etc. Un projet de très grande qualité, tant dans son contenu que dans sa démarche, peut se mettre en place ici, par une approche du lieu dans toutes ses dimensions, pour construire un aménagement juste, ancré dans les différentes échelles, au service de la mise en scène de ses qualités intrinsèques et dans le respect de son patrimoine naturel d'exception.

Le rôle fondamental du secteur des Halles Jules Verne dans le projet hydraulique global

Le projet d'aménagement du secteur Nautilus s'articule autour d'une armature hydraulique et naturelle qui traverse le site d'Ouest en Est. Le cours d'eau de la Patouillère a fait l'objet d'une attention particulière dans le traitement des espaces publics de la ZAC : son lit a été recalibré afin de permettre l'écoulement des eaux et un niveau d'eau plus constant qu'à l'origine, et des mares et des zones humides ont été reconstituées de part et d'autre, notamment par le reprofilage des berges en pente douce.

Ainsi, ce cours d'eau constitue le cœur du dispositif de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'un réservoir essentiel de biodiversité. S'écoulant d'Ouest en Est, ce cours d'eau, remblayé dans sa partie amont lors de la construction des hangars d'Atlantique Fleurs Diffusion, est désormais alimenté par un talweg longeant la partie sud du site de projet.

L'engagement d'un projet sur le secteur des Halles Jules Verne nécessite une très grande attention dans la gestion des eaux pluviales de façon à maintenir l'alimentation de ce cours d'eau, source de la dynamique du projet dont l'espace central, en aval des Halles Jules Verne, forme le cœur.



ENJEUX

ENJEUX ARCHITECTURAUX

Poursuite de l'exigence architecturale du projet de l'IRT.

Développement d'une architecture « industrielle » innovante et référencée, jouant un rôle de vitrine, de signal et de mise en scène depuis la rue de l'Aviation.

Optimisation des fonciers (densité et compacité des constructions, programmation mixte : Halles / Tertiaire / Services).

Articulation des projets architecturaux avec le paysage, particulièrement l'insertion du parking silo et du pôle de service avec le bois existant et le ruisseau de la Patouillère.