

GRABELS
IMAGINE
GIMEL



ECO QUARTIER
GIMEL
G R A B E L S



Ville de
Grabels

Réunion publique
27 Mai 2019



GGL
AMENAGEMENT



SOMMAIRE

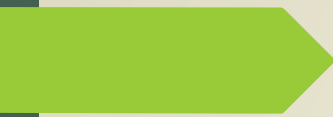
- 1- Introduction
- 2 - Procédure ZAC
- 3 – Planning Eco-Quartier « Gimel »
- 4 – Les enjeux
- 5 – Programme des constructions
- 6 – Engagement financier de l'aménageur
- 7 – Orientations d'aménagement



1- INTRODUCTION

GRABELS
IMAGINE
GIMEL





2 - PROCEDURE ZAC





Procédure ZAC

C
O
N
C
E
R
T
A
T
I
O
N

Désignation aménageur

Signature du traité de
concession

ZAC
"Zone Aménagement Concertée"

*** Dossier de création**

- Définition du périmètre de la ZAC
- Etude d'impact

*** Dossier de réalisation**

- Programme des équipements publics
- Programme des constructions
- Modalités de financement

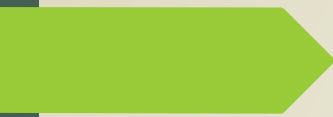
*** Rédaction du cahier des charges de
cession des terrains**

Procédures réglementaires :

- * Dossier autorisation
environnementale unique (loi sur l'eau)
- * Modification du PLU
- * Archéologie

Mise en oeuvre de la ZAC

- Acquisition foncière
- Démarrage des travaux
- Dépôt Permis de Construire



3 – PLANNING ECO-QUARTIER « GIMEL »

2016

Signature convention
d'anticipation foncière avec
l'EPF

Juill 2016

Sept 2016

Déc 2016

DCM initiant le projet
de création de la ZAC

DCM autorisant
DUP
réserve foncière

2017

DUP
réserve foncière

Sept 2017

Déc 2017

DCM procédure de
concertation
"citoyenne"

2018

Etude sur potentiel
de développement en
énergies
renouvelables

Janv 2018

Mai 2018

Etude d'impact
phase état initial
du site

DCM arrêt du bilan
de concertation
DCM approbation bilan
financier prévisionnel
de la ZAC

Oct 2018

Consultation
aménageurs

2019

Désignation

Mars 2019

Avril 2019

Signature du
traité de
concession



2019

Préparation du dossier de création ZAC



Dossiers réglementaires et urbanisme



2020

Dépôt dossier Autorisations environnementales



DCM approbation dossier de réalisation



Arrêté d'autorisation environnementale unique



Enquête publique AEU



DCM approbation PLU



2021

Acquisition foncière auprès de l'EPF



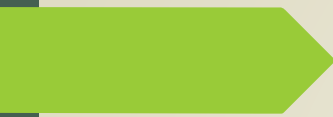
Début travaux de la ZAC



2022

1er habitants de la ZAC





4 – LES ENJEUX

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE LA ZAC

- Respect du cahier des charges de la ZAC réalisé par la collectivité pendant les phases de concertation.
- Points clés :
 - Patrimoine végétal exceptionnel
 - Hydraulique: Source du Verdanson
 - Energies renouvelables
 - Economie circulaire
 - Labélisation écoquartier
- Gouvernance partagée
- Compétences associées :

GGL Aménagement s'attachera les services de l'ensemble des experts nécessaires pour atteindre ces objectifs.



CADRE NATUREL

➤ *« Un atout fort et identitaire de l'opération »*

- Préservation du parc
- Gérer le projet comme un écrin de l'urbanisation
- Intégrer la préservation voire le développement de la biodiversité

HYDRAULIQUE

► *« D'une contrainte en faire une potentialité »*

- L'eau est un bien essentiel en région Méditerranée
- Nécessité de gérer et de contrôler



ECONOMIE CIRCULAIRE

- ▶ Faire mieux avec moins de ressources naturelles :
 - Gestion des déchets (recyclage)
 - Eco-Conception, Energie renouvelable, économie partagée, optimisation des usages
 - Favoriser les comportements responsables (Consommation responsable, circuit court, consommation collaborative, ressourcerie)

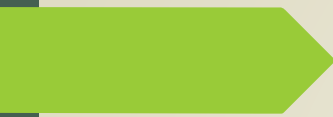


ECOQUARTIER



- Engager le projet dans un processus de Labélisation EcoQuartier référentiel Ministère

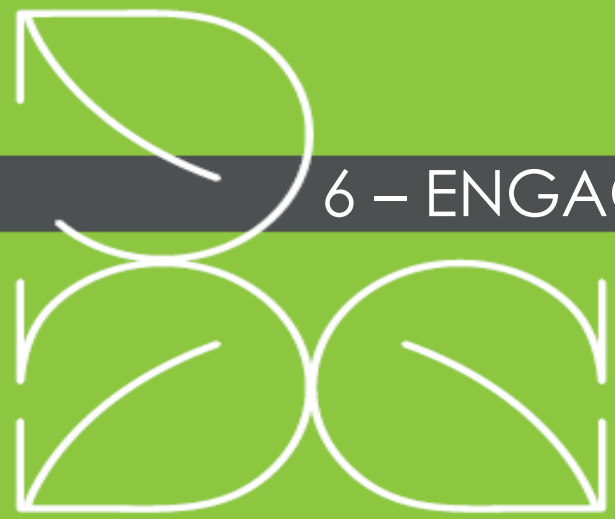
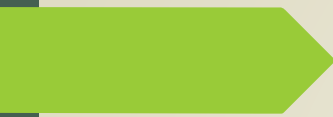
- Un processus rigoureux et exigeant :
 - Connaitre et prendre en compte l'existant
 - Concerté, partagé et justifie les choix d'aménagements
 - Suivre et vérifier la pérennité et la programmation des actions

A stylized white graphic of three leaves. The top leaf is on the left, and the bottom two are side-by-side. The leaves are outlined in white and have a slight shadow effect.

5 – PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- Superficie de la ZAC : **19 Ha**
- Programmation :
 - **800 logements environ** répartis de la manière suivante :
 - environ 30 % de logements sociaux
 - environ 20 % de logements primo-accédants
 - environ 50 % de logements libres
 - Surface de plancher d'environ **61 000 m²** dont 6 500 m² de commerces, services et bureaux
 - **Equipements publics** :
 - Réalisation d'une école
 - Centre culturel (la Deltheillerie)
 - Parc Paysager
- Durée de la concession : 10 ans



6 – ENGAGEMENT FINANCIER DE L'AMENAGEUR

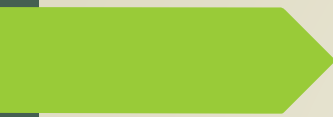


ENGAGEMENT FINANCIER DE L'AMENAGEUR

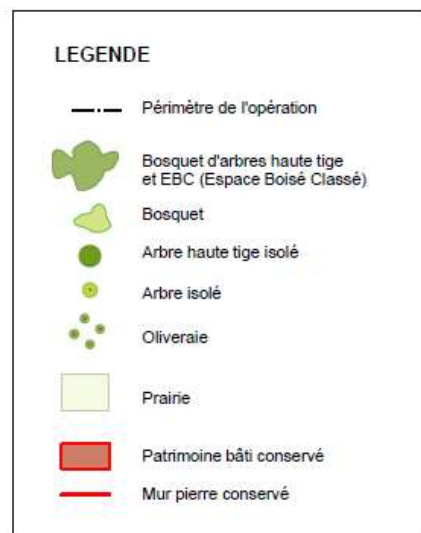
- ✓ Engagement de l'aménageur
- ✓ Cauton financière de l'aménageur
- ✓ Prix maîtrisés – Offre de logements



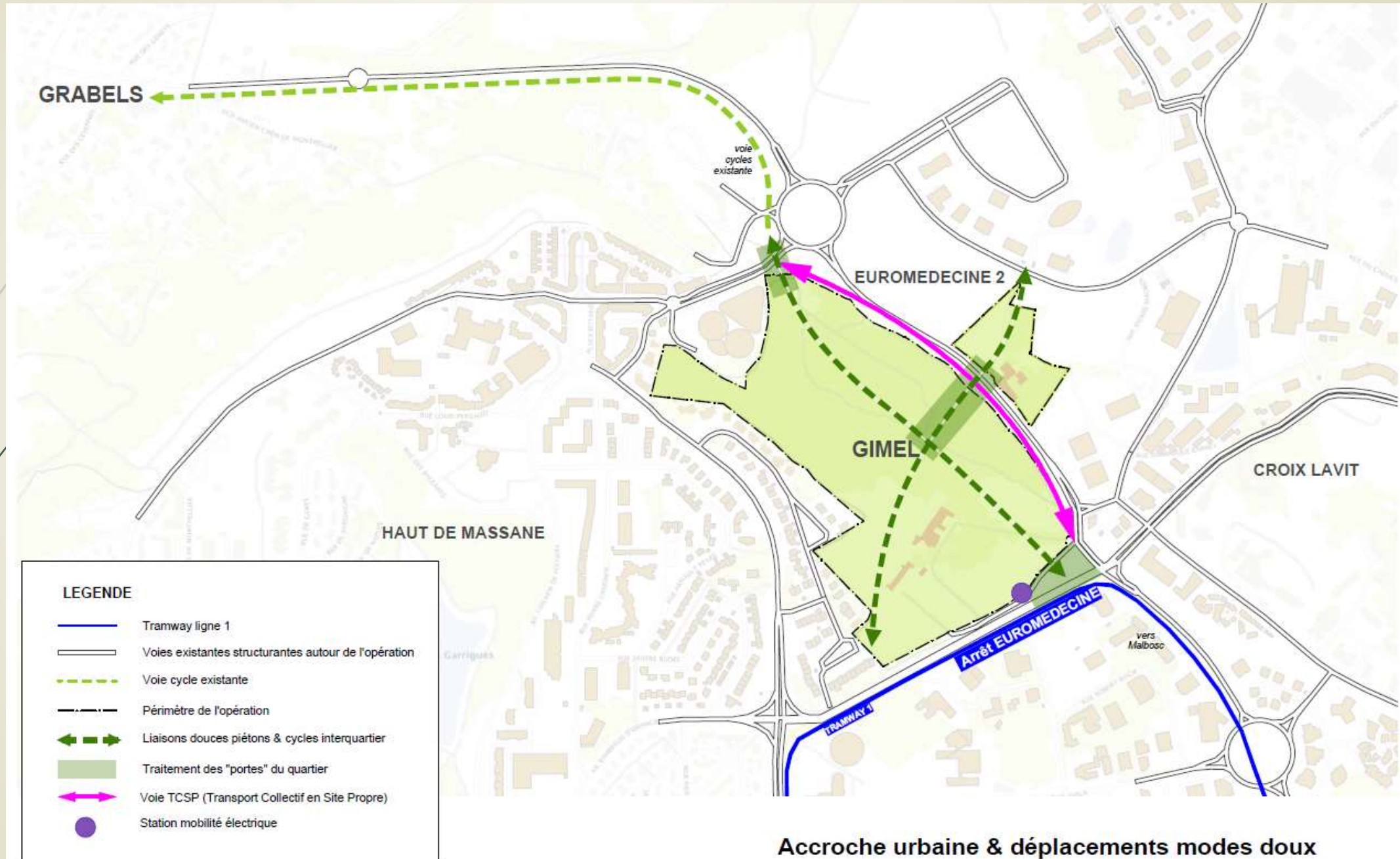
Pas d'impact sur le budget communal

A large green rectangular area containing three white line-art icons of leaves. The top leaf is on the left, and the bottom two are side-by-side. A dark grey horizontal band is overlaid on the middle of this green area.

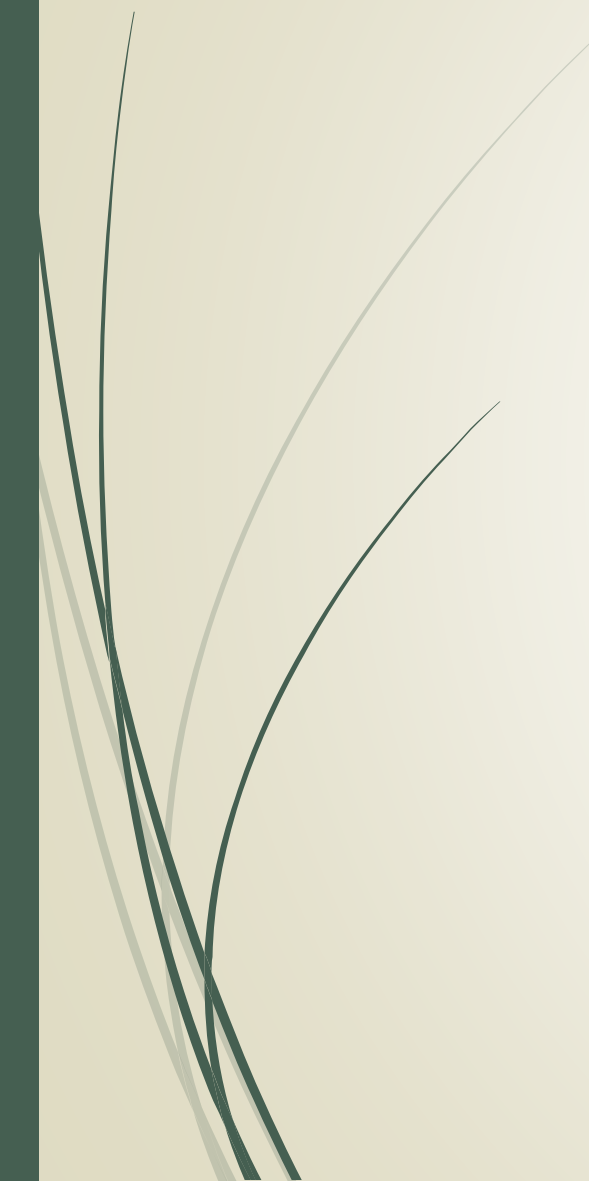
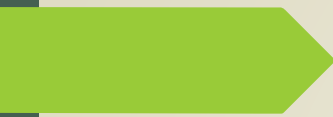
7 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



« Accroche urbaine » : connexions avec les quartiers et modes doux avoisinants

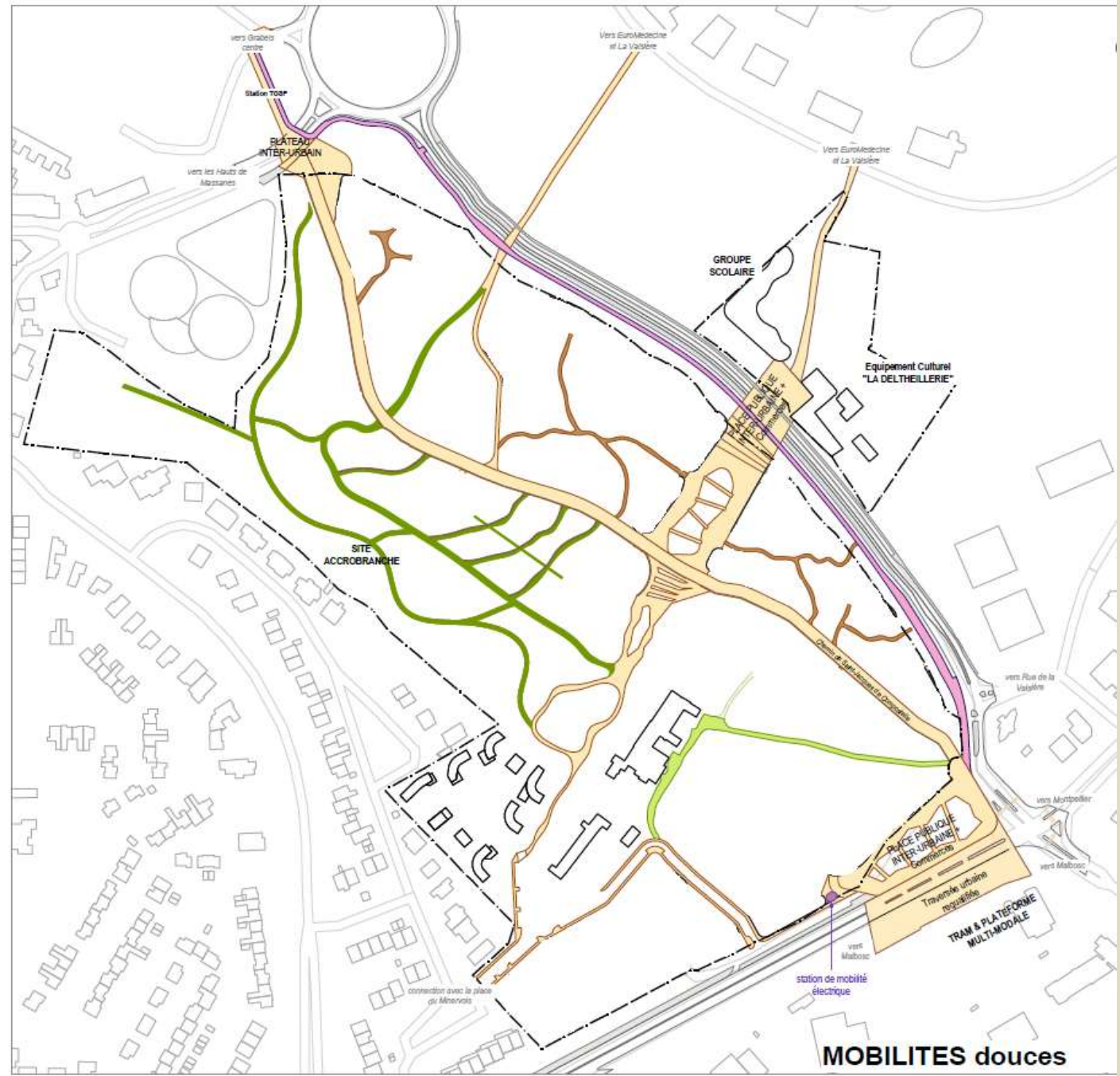


« Un écoquartier apaisé au centre d'un théâtre de verdure »



LEGENDE

- Périmètre de l'opération
- Cheminements publics piétons & cycles
- Sentiers de découverte
- Cheminements dans résidences
- Cheminements hors parcelle
- Accès au Mas
- Voie TCSP (Transport Collectif en Site Propre)



MOBILITES douces