

# LOIRE VALLEY ECOPARK

UN PARC D'ACTIVITÉ D'EXCEPTION  
AU CŒUR DE LA ZAC  
ISOPARC À SORIGNY

**Situé à quelques encablures de la capitale tourangelle,** cet ensemble immobilier écoresponsable et mixte est composé d'un bâtiment logistique et de 6 bâtiments d'activité au service du développement du territoire et de l'accueil de ses acteurs économiques.

Livraison 4<sup>e</sup> trimestre 2023

# UN ÉCOPARC DURABLE

Activités, bureaux et logistique, plusieurs typologies d'actifs sont représentées et constituent la force de cet ensemble immobilier. Variété et modularité des surfaces disponibles, ou encore atouts techniques des lots privés, le futur occupant y trouvera une solution sur mesure à ses besoins.

« Loire Valley Ecopark se distingue par son ancrage local et son cadre qualitatif, parfaitement fonctionnel et résolument tourné vers la performance environnementale. »

## Une accessibilité exceptionnelle

L'entrée principale est accessible aux véhicules légers, aux poids lourds et aux piétons. L'ensemble immobilier longe la Départementale D910. La ZAC ISOPARC se situe à la jonction de trois autoroutes : A10, A85 et A28 et à seulement 2 kilomètres de l'échangeur de Sorigny sur l'A10. Son implantation stratégique permet une connexion en 20 minutes par les axes routiers aux infrastructures de transport de Tours, gare TGV et aéroport.



## Une ambition environnementale portée par l'écoparc

Un projet au volet paysager riche, en faveur de la biodiversité, et centré sur le bien-être de l'utilisateur.

### • Un échantillon de la biodiversité locale

Ce projet éco-paysager s'attache à jouer son rôle de relais en s'intégrant au maillage écologique régional, prolongeant ainsi la démarche d'exigence initiée par l'Isoparc : des espèces végétales locales labellisées sont plantées sur l'ensemble de la parcelle pour recréer des milieux originaux emblématiques de la région de Touraine : prairies fleuries, haies, vergers, noues paysagères (bassins de rétention et d'infiltration des eaux pluviales), etc.

La mise en œuvre de microboisements, selon la méthode Miyawaki permet en outre la création d'espaces propices au développement de la biodiversité, parfaitement intégrés au site. Le projet participe à la préservation d'espèces animales locales. Des refuges, des ouvertures au sein des clôtures ou encore des passages à faune pour les amphibiens sont prévus sur la parcelle. Quant à l'éclairage du site, il est conçu pour que son impact soit minimal sur la biodiversité.

### • La nature au cœur du bien-être des occupants

Le projet paysager se veut également vecteur de santé et de confort pour les usagers du site. Les espaces verts sont accessibles à tous. Le long des noues et dans les prairies notamment, des chemins sont aménagés. Une signalétique sensibilise l'utilisateur à la biodiversité, et met en éveil tous ses sens. Le bien-être des usagers étant au cœur de ce projet, tout est fait pour leur permettre de s'approprier les extérieurs et d'y devenir acteur : parcours de santé, mobilier de détente, verger, bacs de jardinage, etc.

## Un environnement direct propice au confort

La ZAC ISOPARC donne accès à une large gamme de services : restaurants interentreprises, crèche d'entreprises, centre routier, hélicoptère, etc. La zone est également engagée dans une démarche environnementale ambitieuse : certifiée ISO 14001, elle est signataire de la charte PALME qui prévoit un équilibre entre la valeur environnementale de la ZAC et les activités économiques qu'elle abrite. Un tiers de l'ISOPARC est paysager. Ce niveau d'exigence constitue le socle du cahier des charges architectural et environnemental du Loire Valley Ecopark.

## Un parc mixte

Le projet se divise en deux ensembles immobiliers distincts, totalement autonomes mais regroupés autour d'une cohérence architecturale et d'une approche environnementale globale. Le parc est constitué d'un actif dédié à la logistique et de six bâtiments d'activité. Chaque unité est indépendante et bénéficie de ses propres accès, bureaux et locaux sociaux. Cette programmation est parfaitement adaptée à la grande diversité des acteurs économiques du territoire.

## Une circulation organisée pour une cohabitation harmonieuse

La gestion des flux véhicules et piétons à l'intérieur du parc immobilier est entièrement sécurisée. Une circulation fluide y est assurée grâce à de larges voies en double sens, permettant aux véhicules légers, comme aux poids lourds de les emprunter. Des allées dédiées aux piétons facilitant la mobilité douce sur l'ensemble de la parcelle sont également aménagées sur l'ensemble du site.

## CHIFFRES CLÉS

DU PROJET

6,1 Ha d'assiette foncière

Plus de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts

1 bâtiment logistique (ICPE)

6 bâtiments d'activité

28 485 m<sup>2</sup> de surface de plancher

14 emplacements de stationnement poids lourds

252 places de stationnement véhicules légers



# UN BÂTIMENT LOGISTIQUE DIVISIBLE

DÉDIÉ À DES ACTIVITÉS DE TRANSPORT ET D'ENTREPOSAGE

Fluidité des accès et des voies de circulation à l'intérieur du site, configuration optimale des cellules de stockage ou dimensionnement adapté des aires de manœuvre et des équipements de quai, ce bâtiment logistique est conçu pour garantir confort, qualité et performance à chaque étape de son utilisation.



« S'implanter à Sorigny, c'est opter pour un emplacement de choix, garantissant visibilité, performance et multimodalité des transports, le tout dans un environnement naturel préservé. »

## CHIFFRES CLÉS

DU BÂTIMENT LOGISTIQUE

**13 256** m<sup>2</sup> de surface de plancher

**1** bâtiment divisible pouvant accueillir 2 utilisateurs indépendants

**2** cellules de **6 000** m<sup>2</sup>, chacune équipée d'un local de charge, d'une porte de plain-pied et de 6 aires de mise à quai poids lourds

**721** m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux répartis entre RDC et R+1

**1** installation photovoltaïque implantée en toiture

**91** places de stationnement véhicules légers dont 2 places PMR et 19 places pour véhicules électriques

**10** emplacements de stationnement poids lourds le long de la voie de circulation périphérique

## LES PLUS...

- Dallage industriel béton avec résistance jusqu'à 5T/m<sup>2</sup>
- Hauteur libre 11,5 m minimum
- Apport de lumière naturelle dans les cellules (éclairage zénithal, bandeaux vitrés en façade)
- Façades végétalisées
- Classification ICPE sous le régime de l'Enregistrement
- Séparation des flux poids lourds et véhicules légers, et des flux piétons via 2 accès distincts sur la voie publique



# UN PARC D'ACTIVITÉ MODERNE SUR MESURE

POUR ACCUEILLIR DES SOCIÉTÉS DE TOUTES TAILLES ET NATURES

Loire Valley Ecopark offre le champ des possibles en termes d'espace et d'accessibilité pour répondre au mieux aux besoins des futurs usagers. Son implantation au sein de l'ISOPARC lui garantit un rayonnement régional et national, et une visibilité indéniable.

« Ce pôle d'activité est composé de six bâtiments indépendants les uns des autres. Une programmation riche pour accueillir différents domaines d'activité. »

## Bâtiment A

Bâtiment totalement indépendant avec emprise foncière et accès dédiés  
1 cellule d'activité de **2 526 m<sup>2</sup>**  
**351 m<sup>2</sup>** de bureaux en R+1  
1 façade bénéficiant de **2** quais poids lourds et d'une porte de plain-pied  
1 parking privatif d'une capacité de **28** places véhicules légers

## Bâtiment C

**2 826 m<sup>2</sup>** de surface totale  
**6** cellules d'activité indépendantes avec bureaux  
**354 m<sup>2</sup>** dédiés à l'activité de chaque lot  
**117 m<sup>2</sup>** de bureaux en mezzanine pour chaque lot  
1 façade bénéficiant d'une porte de plain-pied pour chaque lot

## Bâtiment F

**3 156 m<sup>2</sup>** de surface totale  
**4** cellules d'activité indépendantes avec bureaux  
**619 m<sup>2</sup>** dédiés à l'activité de chaque lot  
**170 m<sup>2</sup>** de bureaux en mezzanine pour chaque lot  
1 façade bénéficiant d'**1** quai poids lourds et d'une porte de plain-pied pour chaque lot

## Bâtiment B

**4 050 m<sup>2</sup>** de surface totale  
**4** cellules d'activité indépendantes avec bureaux  
**822 m<sup>2</sup>** dédiés à l'activité de chaque lot  
**190 m<sup>2</sup>** de bureaux en mezzanine pour chaque lot  
1 façade bénéficiant d'**1** quai poids lourds et d'une porte de plain-pied pour chaque lot

## Bâtiment D et E

**1 160 m<sup>2</sup>** de surface totale  
**2** cellules d'activité indépendantes avec bureaux  
**373 m<sup>2</sup>** dédiés à l'activité de chaque lot  
**207 m<sup>2</sup>** de bureaux en RDC et R+1 avec large balcon, pour chaque lot  
1 façade bénéficiant d'une porte plain-pied pour chaque lot

## CHIFFRES CLÉS

DU PARC D'ACTIVITÉ

**15 229** m<sup>2</sup> de surface de plancher

**6** bâtiments d'activité (artisanat, industrie)

**19** lots privatifs indépendants et jumelables bénéficiant chacun d'une cellule d'activité en RDC, de bureaux en mezzanine et d'une porte de plain-pied pour véhicule utilitaire

**6** installations photovoltaïques implantées en toiture

**3** accès poids lourds et véhicules légers (entrée et sortie) sur la voie publique

**161** places de stationnement véhicules légers en pied de bâtiment dont 9 places PMR et 19 places pour véhicules électriques

**4** emplacements de stationnement poids lourds le long de la voie de circulation centrale

## LES PLUS...

- Dallage industriel béton avec résistance jusqu'à 3T/m<sup>2</sup>
- Hauteur libre 7,5 m minimum
- Apport de lumière naturelle dans les cellules (éclairage zénithal)
- Voies périphériques desservant chaque immeuble
- 9 lots équipés d'un quai poids lourds dédié
- Espaces communs végétalisés dédiés à la détente





Loire Valley Ecopark est certifié :

