

Communauté de Communes du Pays bellêmeois

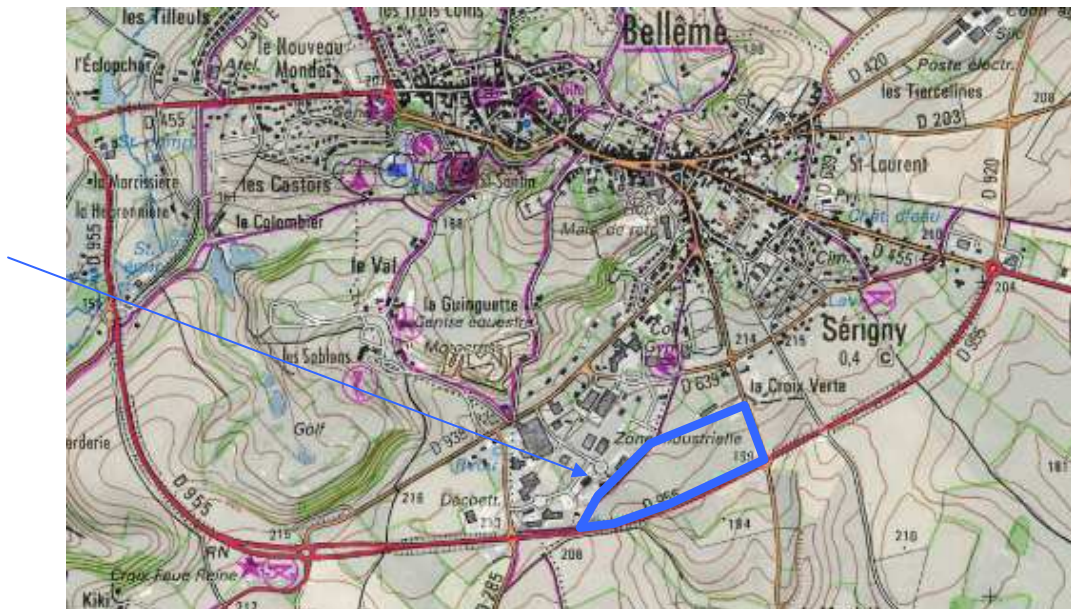


Commercialisation de lots d'activités situés Parc d'Activités de la Croix Verte à Sérigny (61)

2. Localisation du Parc d'Activités



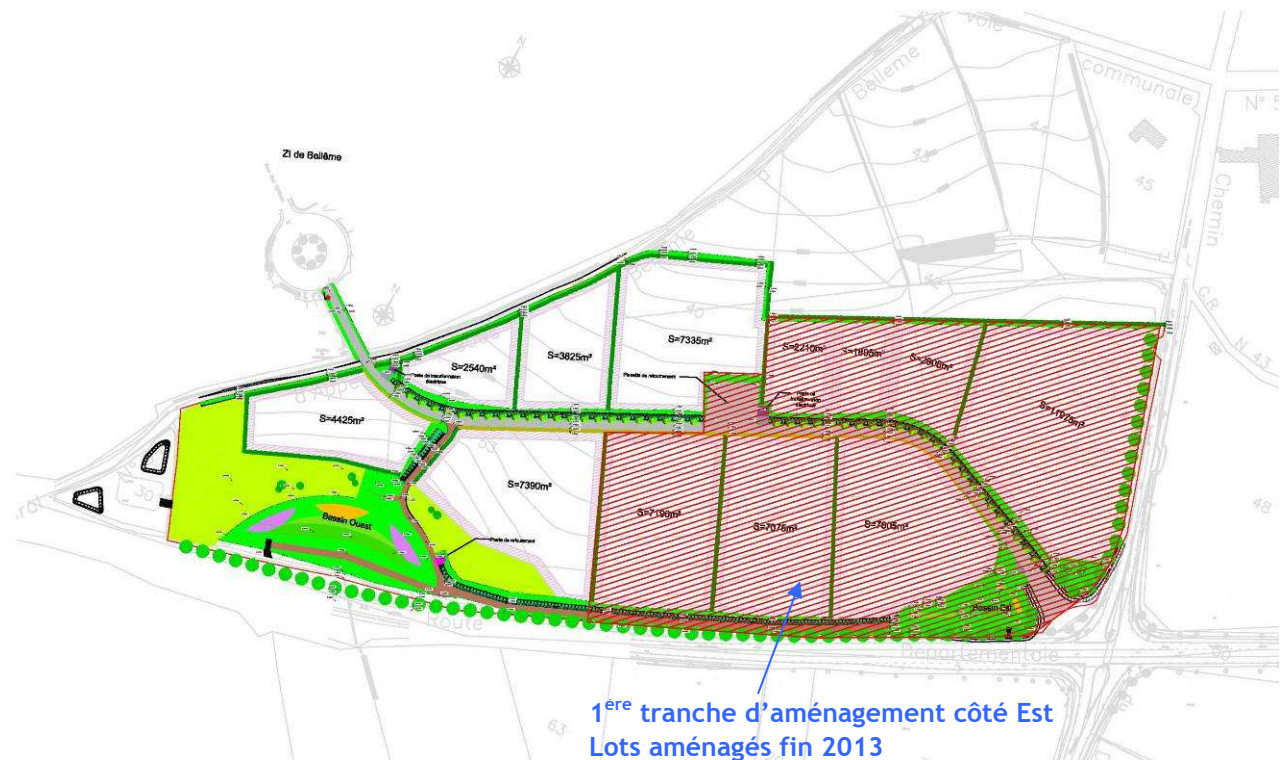
Le Parc d'Activités est situé au sud de l'agglomération bellêmeoise, en bordure de la déviation de Bellême (RD955) en continuité de la Zone industrielle de Bellême. L'agglomération bellêmeoise constitue un pôle dans lequel se concentre une grande majorité de l'activité économique du territoire.



Le Parc d'Activités aura une surface de 9,5 hectares aménagés en 2 tranches.

Une première tranche à l'Est, accessible depuis un rond-point aménagé à l'intersection de la RD 955 (déviation de Bellême) et de la RD7 (Route Bellême - La Ferté Bernard). Cette première tranche sera aménagée fin 2013-début 2014.

La seconde tranche à l'Ouest sera aménagée dans une seconde phase et assurera la jonction avec la Zone industrielle de Bellême.



2. Le projet d'aménagement

L'aménagement comprend les principaux éléments suivants :

- une voie principale de desserte de l'ensemble des parcelles du Parc d'Activités,
- cette voie comprend d'un côté une noue paysagère et de l'autre un trottoir,
- des bassins paysagers de rétention des eaux pluviales aux deux points bas du site,
- une entrée de zone soignée à l'Est au niveau du giratoire : réalisation d'un gradin mettant en valeur les calcaires sous-jacents, bassin paysagers, érables planes,
- une noue paysagère le long de la frange sud de la zone d'activités (bord de la RD 955),
- des haies bocagères délimitant une partie de la zone et marquant certaines limites entre parcelles
- des parcelles desservies en :
 - eaux pluviales,
 - eaux usées,
 - eau potable,
 - télécommunication,
 - électricité.

Le Parc d'Activités a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme pour intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques dans l'aménagement.

Cela se traduit principalement avec les thèmes suivants :

- Gestion de l'eau : site vulnérable en matière de rejets des eaux pluviales (forte proximité du captage d'eau potable des Feugerêts).

- Impact paysager : qualité environnementale du site et du territoire, constitution d'une nouvelle entrée de ville. Il s'agit à la fois de créer un effet vitrine pour les entreprises visibles depuis la déviation et de soigner l'intégration paysagère du Parc d'Activités en cette nouvelle entrée de ville et de veiller à l'image de marque des entreprises, résultant de leur implantation.

- Energie et déplacements : réduction des surfaces imperméabilisées pour les déplacements et recherche d'une valorisation des potentialités du site en matière d'autonomie et de production d'énergie (dispositions incitatives dans le règlement et le cahier des charges)

3. Type d'activités

Le type d'activités visé concerne aussi bien les activités artisanales, qu'industrielles et tertiaires, ou les petites ou moyennes surfaces commerciales spécialisées.

4. Lots à commercialiser

4.1. Détermination et surface des lots



La tranche 1 comprend 7 lots de :

- Lot 1 : 2 210 m2
- Lot 2 : 1 895 m2
- Lot 3 : 2 905 m2
- Lot 4 : 11 945 m2
- Lot 5 : 7 845 m2

- Lot 6 : 7 075 m²
- Lot 7 : 7 190 m²

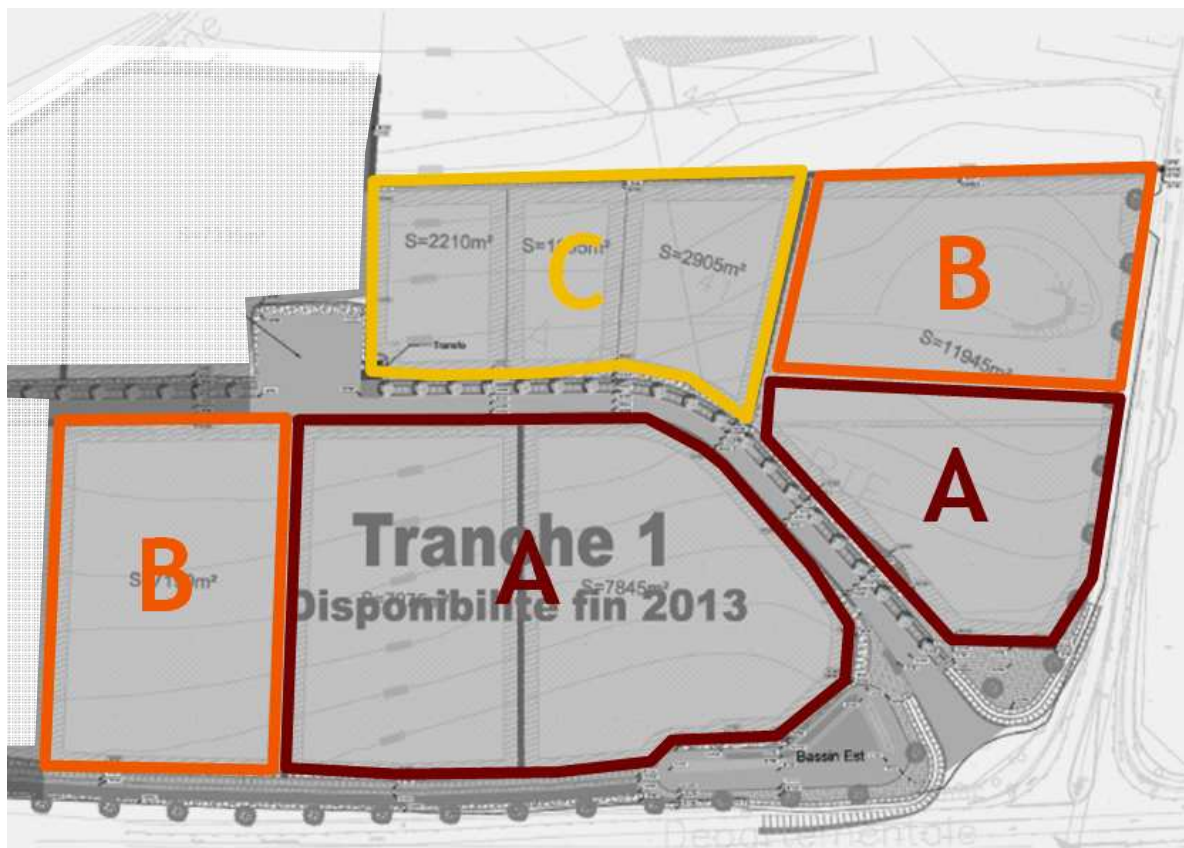
Cependant, la délimitation des lots n'est pas figée. Seule la voie principale de desserte et les haies transversales constituent des contraintes à respecter.

Pour le reste, les surfaces des lots peuvent évoluer en fonction des besoins et des projets des entreprises.

Les lots peuvent être subdivisés. En cas de subdivision d'un lot proposée par une entreprise, elle veillera à ce que ce projet n'empêche pas l'accès à la partie restante du lot depuis la voie d'accès (exemple pour le lot n°6 : il ne peut potentiellement être divisé que d'Est en Ouest et non pas générer 2 lots Nord et Sud).

42. Tarifs des lots

La Communauté de Communes a déterminé sur l'ensemble du Parc d'Activités trois tarifs distincts de commercialisation en fonction de leur localisation sur la zone.



Les tarifs de chaque zone sont les suivants :

- Zone A : 17 € HT / m²
- Zone B : 15 € HT / m²
- Zone C : 12,5 € HT / m²

Dans les cas où un lot s'étend sur deux zones de prix distinctes, le tarif moyen est calculé au prorata des surfaces concernées par chaque zone.

43. Affectation des lots

Comme mentionné au point 3. le Parc d'Activité a une vocation mixte.

Cependant, au sein du Parc d'Activités, le Conseil de Communauté a déterminé le principe préférentiel suivant :

- les parcelles du Bloc A sont particulièrement attractives pour des activités à dimension prioritairement commerciale,
- les parcelles du Bloc C sont plutôt adaptées à des activités artisanales, industrielles ou de services.

5. Règlement du Parc d'Activités et contraintes d'aménagement

La réglementation des constructions et des usages sur le Parc d'Activités fait l'objet de 3 documents réglementaires complémentaires :

- Le POS de Sérigny.
- Le règlement du Parc d'Activités annexé au Permis d'Aménager.
- Le cahier des charges est un document complémentaire, qui vise à réglementer les usages et responsabilités de chacun (notamment la CdC maître d'ouvrage) et vise à ce que les objectifs fixés initialement dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme soient bien traduits dans le projet.

Voir le document en annexe qui reprend pour chaque thématique la synthèse des obligations résultant de ces trois documents.

L'attention est notamment portée sur l'obligation pour les propriétaires d'aménager un bassin de rétention des eaux pluviales (pluies décennales) sur la parcelle privée avant rejet dans le domaine public.

7. Documents annexés

- *Synthèse des documents réglementaires (POS, règlement et cahier des charges du Parc d'Activités),*
- *Plan du Parc d'Activités.*