



Président,

Jean-Claude ANTONINI

Zone d'Aménagement Concerté
Parc d'activités Angers Marcé
Dossier de création

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1- OBJET DE JUSTIFICATION DE L'OPERATION :

Par délibération en date du 11 mars 2004 le Syndicat Mixte d'Etudes, d'Aménagement et de Gestion du Parc d'Activités Angers Marcé a décidé d'engager une étude de faisabilité concernant l'aménagement du parc d'activités sur la commune de Marcé à proximité de l'aéroport Angers Marcé.

Cette étude avait pour vocation principale de définir les conditions techniques et économiques permettant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

A l'issue de ces études, le Comité Syndical a par délibération du 30 mars 2005 approuvé le projet d'aménagement et le bilan prévisionnel de l'opération.

Les bases générales de l'opération d'aménagement ont été définies dans le cadre de l'étude préalable, ainsi que dans le bilan financier prévisionnel approuvé par la Collectivité.

Le site couvre une superficie d'environ 87 hectares. Sa viabilisation permettra la réalisation d'un parc d'activités destiné essentiellement à des implantations de type industriel ainsi qu'à l'implantation de services aéroportuaires, de services liés aux métiers du voyage et de l'hôtellerie, d'activités tertiaires et de sièges d'entreprises :

- Services aéroportuaires :

Il s'agit de permettre l'implantation des activités connexes à l'activité aéroportuaire et notamment :

- la logistique aéroportuaire,
- le FRET,
- les activités d'entretien et de maintenance d'appareils.

- Le développement de ces activités complémentaires est créateur d'emplois. Il permettra également de diversifier les activités de l'aérodrome et de fidéliser les compagnies aériennes utilisatrices de l'équipement.

- Services liés aux métiers du voyage et de l'hôtellerie :

Il s'agit tout naturellement de favoriser l'implantation aux abords de l'aérodrome des entreprises de voyage et de tourisme et des activités liées à l'hôtellerie.

- Activités tertiaires et sièges d'entreprises :

Le Parc d'Activités pourra accueillir d'une façon plus large toutes activités tertiaires et industrielles désireuses de bénéficier des commodités liées à l'aérodrome. Il s'agira notamment de favoriser l'implantation de sièges d'entreprises sous la forme par exemple d'hôtel d'entreprises à services partagés.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération concernée.

1.2 – CADRE JURIDIQUE :

La réalisation de l'opération s'inscrit dans le respect des dispositions juridiques tant en ce qui concerne les procédures applicables, que les documents d'urbanisme opposables.

La phase de concertation préalable prévue par l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme a été respectée.

La phase de création de la ZAC doit débuter par l'approbation du présent dossier et se poursuivre par la constitution du dossier de réalisation.

L'ensemble de l'opération est classée en 2 AUZ.

1.3 – LOCALISATION – ETAT DU SITE :

Le parc d'activités économiques est situé sur le territoire de la Commune de Marcé.

La superficie à terme du parc d'activités sera de 87 hectares environ.

Les terrains sont en cours d'acquisition par la Sodemel.

1.4 – PARTI D'AMENAGEMENT :

Contexte :

Dans un périmètre situé entre l'aéroport Angers Marcé, la RD n°766 et l'autoroute A11, le parc d'activités Angers Marcé possède de par sa configuration naturelle des lignes de forces majeures :

- A l'ouest, le site possède une zone boisée, classée et à préserver de 17 hectares,
- Au nord, le long de la RD n°766, un capital vert diffus mais présent,
- Au centre, un bassin de rétention de 4 hectares,
- Un système viaire existant structure l'ensemble avec une voie principale d'accès du site vers l'aéroport et une voie secondaire plus au sud vers le bassin de rétention.

Le projet :

A partir du système viaire actuel l'urbaniste propose un geste fort en prolongeant la voie existante vers l'Est créant ainsi une ossature primaire parallèle à la RD 766 et ainsi nous permettant de desservir le site dans sa longueur.

La constitution d'un futur rond point sur la RD 766 et la transformation en 4 voies sur une section de la RD 766 conforte le choix de créer un axe perpendiculairement, nouvelle entrée du site et liaison avec l'aéroport.

D'autre part, la topographie particulière du site notamment entre la voie existante et la RD 766 près de l'accès principal, nous oblige à créer des systèmes de distribution sous forme de raquettes délimitant ainsi des séquences plus spécifiques.

Plus au sud, une voie nouvelle se greffe au système existant et permet une optimisation de la distribution des futures parcelles.

Le paysage :

Cette structure viaire cohérente réorganise le site dans son ensemble donnant une nouvelle valeur au paysage.

En complément à l'important espace boisé conservé à l'Ouest le long de la RD 766, le paysage s'organise par rapport au recul de 45 mètres par rapport à l'axe de la RD 766 (loi Barnier) traité en capital vert et à des séquences boisées qui rythment l'ensemble de la façade Nord du site.

Côté Est un parc paysager permet d'équilibrer les grandes zones végétales. L'ensemble des voies créées est bordé d'éléments paysagers d'accompagnement leur donnant une qualité environnementale forte.

Des bassins de rétention complémentaires (sous forme de noues végétales) accompagnent ces différents traitements et créent un équilibre valorisant pour l'ensemble du parc d'activités Angers Marcé.

Les scénarii :

Le développement de cette étude a amené l'élaboration de principe de pré-découpage des lots sous forme de scénarii.

Le scénario n°1 établit les grandes principes de ce pré-découpage avec des surfaces de lots oscillants entre 5 000 m² jusqu'à 2,1 hectares et donnant une définition de zone plus précise.

Au centre du système sur le nouvel axe d'entrée, des grandes surfaces de lots plus destinées à des activités industrielles (surfaces de l'ordre de 1,2 hectares).

A l'ouest près de l'entrée actuelle une grande zone plus dédiée à de l'activité hôtelière et de restauration/services et dans le prolongement de la zone distribuée par les raquettes une zone d'activités tertiaires plus classique.

Au sud de la voie existante, des activités spécifiques de services et tertiaires et, à l'Est une zone d'activités spécialement dédiée aux services aéroportuaires.

Le scénario n°2 et n°3 développe un pré-découpage de lots de plus en plus petits allant vers des surfaces plus proches de 5 000 m² et qui démontrent le potentiel de découpage possible.

1.5 – PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS :

Les travaux comprennent la réalisation de la voirie ainsi que l'ensemble des réseaux et le traitement paysager de l'ensemble de l'opération.

Il convient de distinguer :

- La création d'un giratoire sur la RD 766 et de l'accès principal au parc d'activités,
- L'axe Est-Ouest existant qui sera retraité,
- La desserte interne dont les travaux sont prévus sous la forme de tranches conditionnelles et dont la réalisation sera effectuée en fonction de la commercialisation de l'opération,
- La réalisation de la mise en 4 voies de l'actuelle RD 766 par la D.R.D.

Dans un premier temps le parc d'activités Angers Marcé est raccordé sur la voie existante.

Les travaux de réseaux comprennent le raccordement au réseau Mélisa.

1.6 – INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

L'insertion du projet dans son environnement, en complément de la description faite au chapitre 1.4 « parti d'aménagement », fait l'objet de l'étude d'impact jointe au présent rapport de présentation de création du parc d'activités Angers Marcé.

1.7 – MODE DE REALISATION DE LA ZAC:

Par délibération du 30 mars 2005, le Comité Syndical a lancé la procédure de consultation auprès des aménageurs (publicité préalable et mise en concurrence).

Un appel à candidature a été inséré dans la presse locale le 1 mai 2005 et nationale le 27 mai 2005.

La Commission Spéciale d'Aménagement réunie le 20 juin 2005 a émis un avis sur les candidatures.

Par délibération du 7 septembre 2005, le Syndicat Mixte a confirmé le choix de la SODEMEL, comme aménageur du Parc d'Activités Angers Marcé.

1.8 – REGIME AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT – T.L.E :

Il est prévu que les constructeurs des immeubles situés à l'intérieur de la ZAC du parc d'activités Angers Marcé prennent en charge au moins le coût des équipements définis à l'article 317 quarter de l'annexe II du Code Général des Impôts, à savoir :

- « les voies intérieures à la zone qui n'assurent pas la circulation de secteur ainsi que les réseaux non concédés qui leur sont rattachés ».

- « les espaces verts, aires de jeux et promenades correspondants aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur .

Les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur ».

Le Comité Syndical a décidé de sortir du champ d'application de la TLE (articles 317 quater et 328 D du Code Général des Impôts). Une participation financière sera demandée aux acquéreurs des lots viabilisés, elle sera incluse dans le prix de vente des terrains (article 1585C-2° du Code Général des Impôts).