

GIEN ZAC DE LA BOSSERIE NORD



LIVRET D'ACCUEIL
aux entreprises

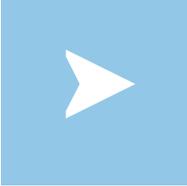


société
d'économie
mixte pour le
développement
orléanais





ÉDITO



SOMMAIRE

- _Présentation**
page 3
- _Les partenaires privilégiés**
page 3
- _Un site pour votre entreprises**
page 4
- _Un cadre de vie agréable**
page 5
- _43 ha de foncier
à votre disposition**
page 6
- _Votre installation :
mode d'emploi**
page 8
- _La Bosserie Nord : dans une
démarche de qualité
environnementale**
page 9
- _Des techniques au service
de l'environnement**
page 10

La région giennoise bénéficie d'un tissu industriel et artisanal diversifié et relativement dense qui constitue pour elle un atout important. Mais, son développement économique futur passe par l'existence d'infrastructures et de surfaces adaptées qui permettent l'implantation de nouvelles entreprises tout en offrant des perspectives d'extension.

Consciente de cette nécessité, la Communauté de Communes a décidé, dès sa création, de se doter de la compétence et des moyens nécessaires pour y parvenir. Ainsi, est-elle en mesure de poursuivre actuellement la réalisation d'une nouvelle et importante zone d'activités.

Idéalement placé à proximité d'un maillage routier national, situé dans un cadre paysager très riche, cet aménagement, qui offrira des équipements de dernières technologies, devrait répondre parfaitement aux besoins exprimés par les entreprises. Avec ce nouveau site de qualité, la Communauté de Communes contribuera de façon significative à la vie économique de son territoire.

CHRISTIAN BOULEAU,
Président de la Communauté des Communes Giennoises



PRÉSENTATION



Soucieuse d'apporter à son territoire la dynamique et les équipements nécessaires à son développement économique, la Communauté Des Communes Giennoises (CDCG) prépare son futur en optimisant ses capacités d'accueil.

En cohérence avec les sites d'activités existants de Gien et de son agglomération, la ZAC de la Bosserie Nord, forte de la démarche de qualité environnementale voulue pour son aménagement par la CDCG, offre aujourd'hui de nouveaux terrains pour des activités artisanales et industrielles :

- _IDÉALEMENT SITUÉS,**
- _DANS UN CADRE PAYSAGER RICHE,**
- _PARFAITEMENT ÉQUIPÉS ET DESSERVIS.**



LES PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS

La CDCG

10 communes du canton de Gien composent la Communauté Des Communes Giennoises : Les Choux, Coullons, Gien, Langesse, Le Moulinet-sur-Solin, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre.

La SEMDO

La CDCG a missionné, par Convention Publique d'Aménagement, la SEMDO (Société d'Économie Mixte pour le Développement Orléanais) pour assurer la Maîtrise d'ouvrage d'aménagement de la ZAC de la Bosserie Nord.

Vous

Chaque nouvelle entreprise désireuse de s'installer sur la ZAC composera un dossier qui fera l'objet d'une étude par la Commission de développement économique. À son issue, est décidé le devenir de votre projet.

Les services de la SEMDO et de la CDCG sont vos interlocuteurs privilégiés dans toutes vos démarches, et ce pour faciliter votre installation.



UN SITE POUR VOTRE ENTREPRISE



À la limite Nord de la Commune de Gien, la ZAC de la Bosserie Nord bénéficie d'une situation géographique privilégiée:



- _ ACCÈS PRINCIPAL PAR LA D 940 EN 2X2 VOIES (GIEN – MONTARGIS) SUR L'AXE PARIS-BOURGES,**
- _ À PROXIMITÉ DE LA D 952, LE CONTOURNEMENT NORD DE GIEN,**
- _ À 7 KM DE L'A77 ET À 1 H 30 DE PARIS,**
- _ À 40 KM DE MONTARGIS,**
- _ À 60 KM D'ORLÉANS,**
- _ À 100 KM DE NEVERS,**
- _ À 5 KM DE LA GARE VOYAGEURS ET MARCHANDISES DE GIEN.**

À proximité: Commerces, Restauration, Services publics et centre-ville de Gien.



LA ZAC DE LA BOSSERIE NORD : UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Afin de préserver la qualité de ce cadre de vie, la CDCG et la SEMDO ont souhaité inscrire le développement de la ZAC de la Bosserie Nord dans une démarche conciliant le développement économique et la protection de l'environnement:

- _ LE LONG DU COURS D'EAU DE COYETTE,**
- _ EN BORDURE DES BOIS DE LA MÉTAIRIE,**
- _ EN CONSERVANT ET EN AMÉNAGEANT LES ESPACES DE VIES**
- DES ESPÈCES BATRACOLOGIQUES PROTÉGÉES,**
- _ EN DÉVELOPPANT LES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS,**
- AUTOUR DE NOMBREUX BASSINS.**

5 axes ont été retenus dans le cadre de la démarche de qualité environnementale:

- _ L'ÉNERGIE,**
- _ LES CHANTIERS,**
- _ LES TRANSPORTS ET INFRASTRUCTURES,**
- _ L'EAU,**
- _ LES PAYSAGES – LE CADRE DE VIE – LE PATRIMOINE NATUREL**

L'aménagement général de la ZAC et ceux des installations à venir s'orienteront suivant ces 5 lignes directrices.





43 HA DE FONCIER À VOTRE DISPOSITION



En s'appuyant sur une équipe complète composée d'un Bureau d'Études VRD, d'un Urbaniste et d'une Paysagiste, la Communauté Des Communes Giennoises et la Société d'Économie Mixte pour le Développement Orléanais vous offrent la possibilité de venir vous installer sur la ZAC de la Bosserie Nord, dans un cadre idéalement situé.

DISPONIBILITÉ :

_ SUPERFICIE TOTALE DE LA ZAC : 58 HA

_ SUPERFICIE CESSIBLE : 43 HA

ÉQUIPEMENTS DES PARCELLES :

- _ DESSERTE ROUTIÈRE,
- _ DESSERTE ÉLECTRIQUE,
- _ DESSERTE TÉLÉPHONIQUE ET POSSIBILITÉ DE RACCORDEMENT AU TRÈS HAUT DÉBIT MÉDIALYS,
- _ DESSERTE GAZ,
- _ DESSERTE EAU,
- _ ASSAINISSEMENT SÉPARATIF : EU / HEP,
- _ PISTES PIÉTONNES ET CYCLABLES,
- _ AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DES ESPACES PUBLICS.

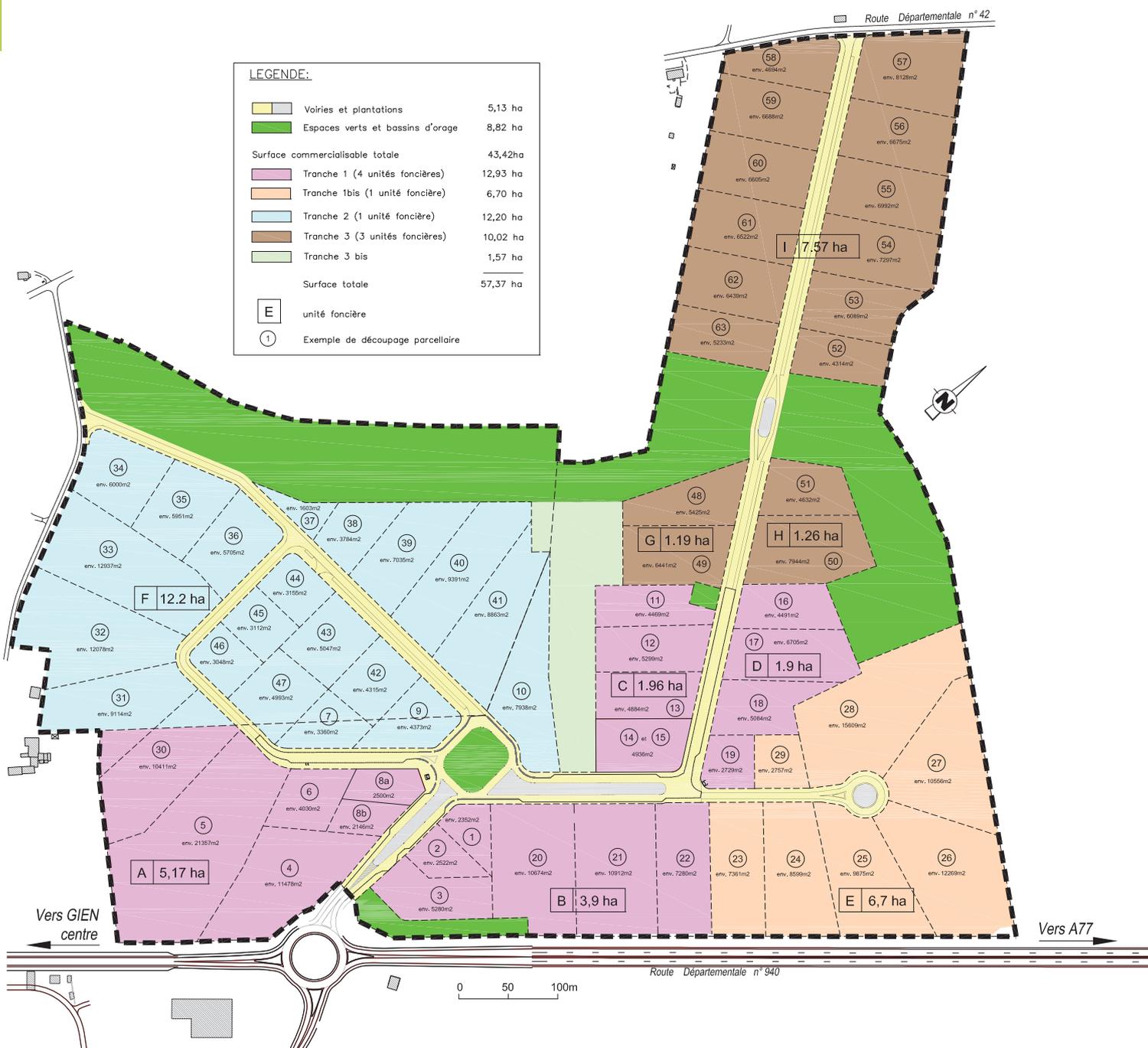
SURFACES DES PARCELLES DISPONIBLES :

_ SELON LES CAS APRÈS ÉTUDE, EN MOYENNE DE 3 À 15 HA.



LEGENDE:

	Voies et plantations	5,13 ha
	Espaces verts et bassins d'orage	8,82 ha
Surface commercialisable totale		43,42ha
	Tranche 1 (4 unités foncières)	12,93 ha
	Tranche 1bis (1 unité foncière)	6,70 ha
	Tranche 2 (1 unité foncière)	12,20 ha
	Tranche 3 (3 unités foncières)	10,02 ha
	Tranche 3 bis	1,57 ha
Surface totale		57,37 ha
	unité foncière	
	Exemple de découpage parcellaire	





VOTRE INSTALLATION : MODE D'EMPLOI

_ÉTAPE 1

Mûrir votre projet

Présenter à la SEMDO un pré-projet afin de s'assurer ensemble de la compatibilité au regard des contraintes imposées par le site (PLU, charte, etc.) :

- _ Type d'activité envisagée,
- _ Nombre d'emplois prévus, ou créés,
- _ Besoins spécifiques (surfaces, eau, électricité)

_ÉTAPE 3

Déposer votre demande de permis de construire

Votre demande de permis de construire sera déposée à la mairie de Gien. Après examen de votre dossier par les services compétents, le permis vous sera délivré par le maire de Gien (le délai d'instruction varie de 2 à 3 mois en général).

_ÉTAPE 2

Constituer un dossier de présentation du projet

(distinct du dossier permis de construire)

Avec les éléments fournis par la SEMDO, constituer un dossier pour la Commission de développement économique de la CDCG. Il comprendra notamment :

- _ 1 plan-masse, avec principe d'implantation du bâtiment, des accès et des circulations,
- _ 1 plan d'organisation interne au bâtiment,
- _ 1 perspective ou des élévations donnant une idée de la qualité architecturale recherchée,
- _ 1 fiche descriptive du projet d'installation (activité, emplois, etc.),
- _ 1 engagement de se soumettre à la Charte paysagère, à la Charte chantiers à faibles nuisances.

Des compléments pourront vous être demandés. Votre dossier réputé complet sera soumis à l'ordre du jour de la Commission développement économique de la CDCG.

_ÉTAPE 4

À l'obtention de votre permis de construire, votre projet peut maintenant se réaliser !





LA BOSSERIE NORD DANS UNE DÉMARCHÉ DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

_La CDCG ET LA SEMDO ont décidé d'inscrire l'aménagement de la « Bosserie Nord » dans une démarche active et volontaire de préservation de l'environnement, en se focalisant sur 5 thèmes particuliers :

- _L'ÉNERGIE,**
- _LES CHANTIERS,**
- _LES TRANSPORTS ET LES INFRASTRUCTURES,**
- _L'EAU,**
- _LES PAYSAGES – LE CADRE DE VIE – LE PATRIMOINE NATUREL.**



POUR S'INSTALLER, IL VOUS FAUDRA DONC RESPECTER :

- _LES DISPOSITIONS DU PLU,**
- _LES ANNEXES TECHNIQUES DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS,**
- _LA CHARTE PAYSAGÈRE DE LA ZAC,**
- _LA CHARTE « CHANTIERS À FAIBLES NUISANCES ».**

Et vous participez ainsi, moyennant la mise en œuvre de certaines mesures, aux côtés de la CDCG et de la SEMDO, à la réduction des impacts produits par l'activité humaine sur l'environnement.



DES TECHNIQUES AU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT

Votre projet peut retenir un certain nombre de caractéristiques particulières qui lui conféreront un caractère sain et fonctionnel, tout en augmentant la valeur de votre immeuble.

Ces mesures ou techniques alternatives ne sont pas nécessairement plus coûteuses à l'investissement et vous permettront à terme de faire des économies d'énergie.

QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION POUR MIEUX PENSER VOTRE INSTALLATION :

ÉNERGIE

Isolation thermique

- _Appliquer la RT 2005,
- _Prévoir les protections solaires (brise-soleil, stores...),
- _Penser les formes du bâtiment plus compactes & massives,
- _Adapter les coursives permettant de canaliser les effets de serre,
- _Et pour aller plus loin, intégrer une toiture végétalisée.*

Éclairage

- _Favoriser l'éclairage naturel et limiter l'éclairage artificiel,
- _Optimiser le confort visuel des occupants par des choix de vitrages adaptés et des luminaires et ampoules basse consommation,
- _Utiliser des automates d'éclairage, des commandes horaires, etc.,
- _Aménager intelligemment les locaux en les regroupant par fonction, et limiter aussi les transferts de flux,
- _Pour aller plus loin : penser aux panneaux solaires.*

Chauffage / Ventilation

- _Penser à la chaudière bois,
- _Intégrer le « free-cooling » pour la ventilation nocturne d'été,
- _Favoriser la mise en place de GTB – GTC pour la gestion technique centralisée des bâtiments, permettant ainsi d'optimiser vos consommations,
- _Installer des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire,
- _Pour aller plus loin : penser à contrôler, voire traiter vos rejets atmosphériques pour préserver la qualité de l'air.*



CHANTIER

- _ Respecter en priorité la charte « chantier à faibles nuisances »,
- _ Intégrer dans vos consultations d'entreprises pour la construction de vos bâtiments les dispositions pour réaliser un chantier propre et respectant l'environnement.

TRANSPORT

- _ Limiter les déplacements motorisés internes à la ZAC en profitant des espaces piétons & cycles,
- _ Utiliser les transports en communs ou penser au co-voiturage,
- _ *Pour aller plus loin : penser aux garages à vélos et à organiser des navettes pour vos salariés (éventuellement avec d'autres entreprises).*

EAU

- _ Réduire le nombre de points de puisage,
- _ Capturer l'eau de pluie de toiture pour arroser vos espaces verts, pour laver vos véhicules, ou encore pour alimenter les sanitaires,

_ Réguler et traiter les eaux de pluie de voirie, avant rejet au réseau public,

_ *Pour aller plus loin : étudier la possibilité d'infiltrer les EP (avec avis de la Police de l'Eau).*

PAYSAGE – CADRE DE VIE

_ Améliorer l'intégration paysagère de votre bâtiment dans la zone en respectant a minima le PLU et la Charte paysagère de la ZAC. Sont réglementés :

- _ Les plantations,
- _ Le coefficient d'imperméabilisation et d'occupation des sols,
- _ Les publicités,
- _ Les totems,
- _ Les clôtures,
- _ Les parkings,

_ *Pour aller plus loin : vous mettre en relation avec l'urbaniste et la paysagiste associés à la maîtrise d'œuvre de la SEMDO.*





002
003
002
004
005
003
006
004
007
005
006

C D C G
49 avenue Chantermerle
45500 GIEN
Tél. 02 38 67 64 64
Fax 02 38 67 92 91
cdc@cc-giennoises.fr



007
008

S E M D O
6 avenue Jean Zay – BP 85613
45056 ORLÉANS Cedex 1
Tél. 02 38 78 05 78
Fax 02 38 78 00 20
semdo@semdo.fr



008
009

M A I R I E G I E N
3 chemin de Montfort – BP 99
45503 GIEN Cedex
Tél. 02 38 29 80 00
Fax 02 38 29 80 09
mairie@gien.info



009
010
011
012
013

LA RÉGION
9 rue Saint-Pierre Lentin
45041 ORLÉANS Cedex 1
Tél. 02 38 70 30 30
Fax 02 38 70 31 18



010
011
012
013

LE CONSEIL GÉNÉRAL
15 rue Eugène Vignat
45000 ORLÉANS
Tél. 02 38 25 45 45



014

A D E L
(Agence de Développement Economique du Loiret)
15 rue Eugène Vignat
BP 2019 – 45010 ORLÉANS
Tél. 02 38 25 44 28



014

LE PAYS GIENNOIS
1 rue des Loriots
45500 GIEN
Tél. 02 38 38 06 60
Fax 02 38 38 06 60
paysdugiennois@cegetel.net

**RENSEIGNEMENTS ET VENTE
SEMDO**

Votre contact : Benoît ROCHER
Tél. 02 38 78 00 25 - b.rocher@semdo.fr
www.zonedactivite.com