

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
COMMUNE DE CHAMPNIERS



ZAC des "Montagnes Ouest"

RAPPORT DE PRESENTATION

MAITRE D'OUVRAGE

SAEML Territoires Charente



1, Impasse Truffière
16000 ANGOULEME

Tél. 05-45-37-12-10
Tél. 05-45-37-12-13

ARCHITECTES EN CHEF

SARL J et LM

Patrick LE MERDY - Urbaniste
Maryline JOURDANAS - Architecte



14, Rue Paul Abadie
16000 ANGOULEME

Tél. 05.45.38.96.76
Fax 05.45.37.55.93

BET VRD

ABAQUE S.A.S.L.
Ingénierie Aménagement V.R.D.

Place Louis Iarrieu
16290 HERSAC

Tél. 05.45.97.33.66
Fax 05.45.97.35.43

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	2
I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	4
II - DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	6
1 - Localisation.....	6
2 - Situation cadastrale	9
3 - Topographie du site.....	10
4 - L'environnement physique et les espaces naturels	11
4.1 - Géologie	11
4.2 - Pédologie.....	11
4.3 - Hydrogéologie.....	11
4.4 - Hydrologie	11
4.5 - Espaces naturels	12
4.5.1 Présentation des périmètres officiels.....	12
4.5.2 Diagnostic floristique	13
4.5.3 Diagnostic faunistique	13
5 - Contexte géographique, urbain.....	15
6 - Les réseaux	18
III - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.....	19
1 - Les intentions du programme	19
2 - Le projet d'aménagement	20
2.1 - Description fonctionnelle.....	21
2.1.1 L'accessibilité du site et sa desserte	21
2.1.2 Le réseau interne et les modes doux	23
2.1.3 Les équipements.....	24
L'équipement d'infrastructure	24
Les équipements de superstructure	24
2.2 - Le traitement paysager	25
IV - JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT	26
1 - Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	26
2 - Justification de l'insertion du projet dans l'environnement	31
2.1 - Gel de la parcelle à orchidées	32

2.2 - Principes de la transparence écologique de la ZAC	32
2.3 - Préconisation pour les espaces verts	32
2.3.1 Conserver un maximum d'arbres présents sur le site	32
2.3.2 Les plantations de bosquets d'arbres et arbustes	32
2.3.3 Traitement des haies et cheminements doux.....	32
2.3.4 Les talus.....	32
2.4 - Traitement des ouvrages de collecte des eaux pluviales.....	33

AVANT-PROPOS

L'avancée des procédures et des réflexions et la nécessité pour la CCBC et la Commune Champniers d'appréhender le devenir du secteur des « Montagnes ouest » dans sa globalité; confrontées aux contraintes réglementaires, techniques, administratives et financières, font apparaître l'opportunité de privilégier la création et la réalisation d'une *Zone d'Aménagement Concerté*.

En effet, par sa polyvalence, sa souplesse et son efficacité, cette procédure constitue l'outil opérationnel idéal mis à disposition des Collectivités territoriales pour le développement de leur territoire.

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. » Article L 311-1, du Code de l'Urbanisme.

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme :

- expose l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

La Communauté de Communes Braconne & Charente exerce sa compétence statutaire en matière de développement économique et oriente l'avenir économique de son territoire.

La zone des Montagnes située sur la commune de Champniers est un pôle commercial reconnu. Cet espace arrive à saturation, or, la collectivité souhaite poursuivre son développement économique.

L'objectif de revitalisation économique reste la priorité de la CCBC et de la commune de Champniers.

Le projet consiste à aménager le site des Montagnes Ouest, afin de créer une nouvelle zone d'activités en continuité de la zone des Montagnes.

Pour s'assurer un bon taux de remplissage et de véritables retombées économiques sur le territoire, la zone d'activités des Montagnes Ouest s'inscrit dans une véritable démarche de développement durable.

La création d'une zone d'activités destinée à accueillir des activités économiques, des commerces, des bureaux et services sur le secteur « des Montagnes Ouest » va permettre à la collectivité de poursuivre ces objectifs et de conforter l'attractivité au Nord de l'Agglomération. Il s'agit de répondre au mieux aux besoins des entreprises autant pour les fixer durablement sur le territoire que pour les attirer lors de leur recherche d'un site d'implantation.

Le développement économique doit pouvoir s'inscrire au contexte existant par une programmation équilibrée autour de la définition d'activités, intégrée au pôle économique existant : Les Montagnes à Champniers et Le Gond-Pontouvre limitrophe.

Sur la base de ces objectifs et des orientations arrêtées dans le PLU, la Communauté de Communes de Braconne Charente a engagé le processus de choix des modalités opérationnelles et proposé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le site aura donc une vocation générale d'accueil des activités économiques, tout en favorisant leur diversification.

La zone d'aménagement du secteur les « Montagnes Ouest » répond à plusieurs objectifs :

- Répondre aux besoins des entreprises en aménageant le site (pour les fixer durablement sur le territoire et les attirer lors de leur recherche d'un site d'implantation).
- Répondre aux besoins de la population du territoire en créant des équipements et des services ouverts sur la Communauté de Communes de Braconne Charente et permettre à chacun l'accès aux équipements et services de base et à l'emploi dans le bassin d'habitat (*enjeux sociaux*)

- Développer et revitaliser : implantation d'entreprises, apport d'activités créatrices d'emplois (*enjeux économique*)
- d'accompagner et d'encourager la création d'activités nouvelles. Le projet va contribuer réellement à la diversification et à l'équilibre économiques du territoire (*enjeux économiques*)
- générer de nouvelles ressources (*enjeux économiques*),
- valoriser le patrimoine environnemental, avec le souci de ménager les coupures vertes : Équilibre entre activités et protection de l'environnement et réduction des pollutions diverses : visuelles (publicité, etc.), sonore, dans le milieu naturel (*enjeux environnementaux*)
- recherche d'une harmonie d'ensemble pour l'aménagement paysager et architectural, (*enjeux environnementaux*)
- Intégrer la ZA dans l'environnement et le tissu urbain : entrées de ville, qualité architecturale, affectation des espaces non bâtis, gestion des espaces publics, gestion de l'eau, ...entretien des espaces verts (*enjeux environnementaux*)

II - DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

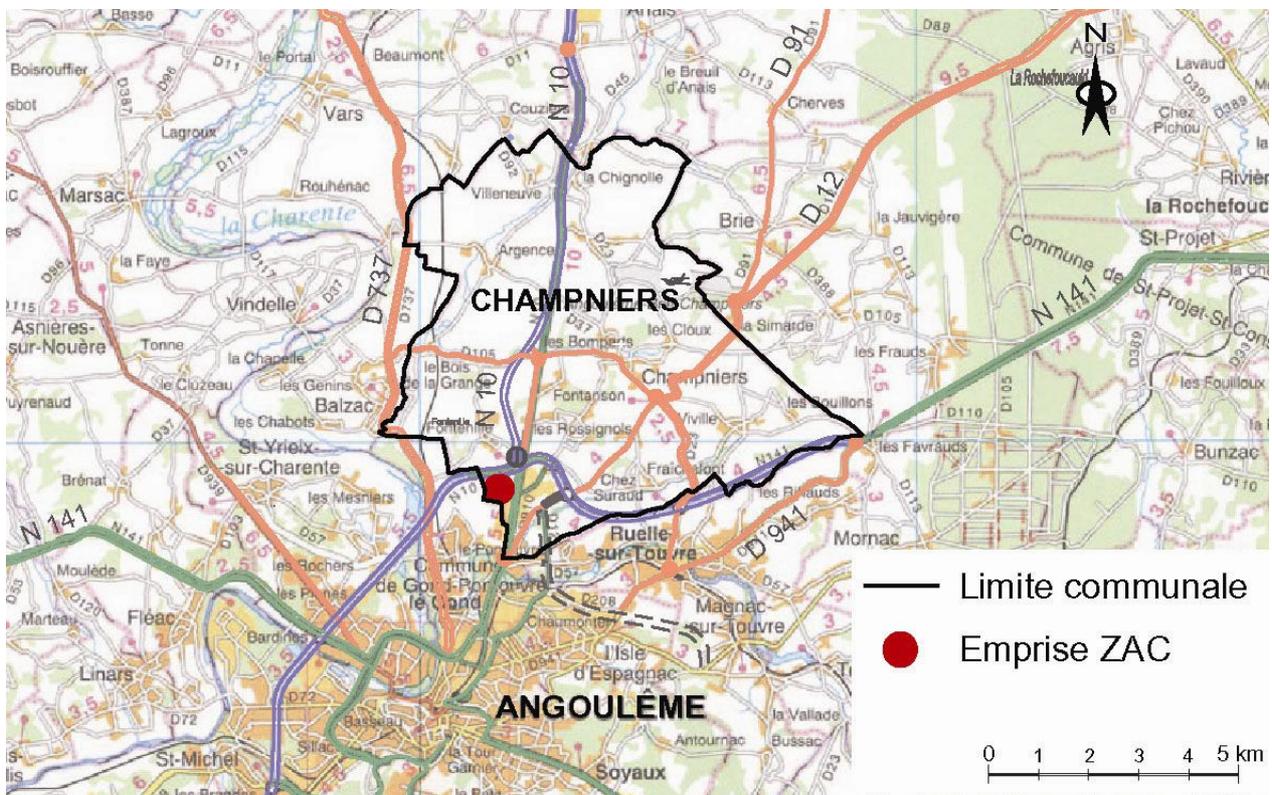
1 - Localisation

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) se situe sur la commune de Champniers, dans le département de la Charente, à environ 9 km d'Angoulême, à l'entrée Nord de l'agglomération angoumoisine. Champniers, avec la zone commerciale des Montagnes, joue un rôle économique important au niveau départemental.

Champniers, commune à caractère rural, est marquée par une urbanisation en développement. Son développement économique s'est développée sur deux sites : le quartier « Les Chauvauds » et la zone des Montagnes rattachée directement à la ville centre.

Elle est traversée du Nord au Sud par la nationale 10 (Bordeaux Paris) et au sud par la nationale 141 (Royan Limoges) ce qui lui confère un statut de nœud routier central à l'échelle du département. Elle dispose d'autres accès privilégiés par la gare SNCF d'Angoulême avec 10 arrêts quotidiens du TGV et par l'aéroport d'Angoulême, situé sur les communes de Brie et Champniers.

Carte 1 : Localisation générale du site



Le site bénéficie d'un emplacement de premier ordre, à proximité des grandes voies de circulation.



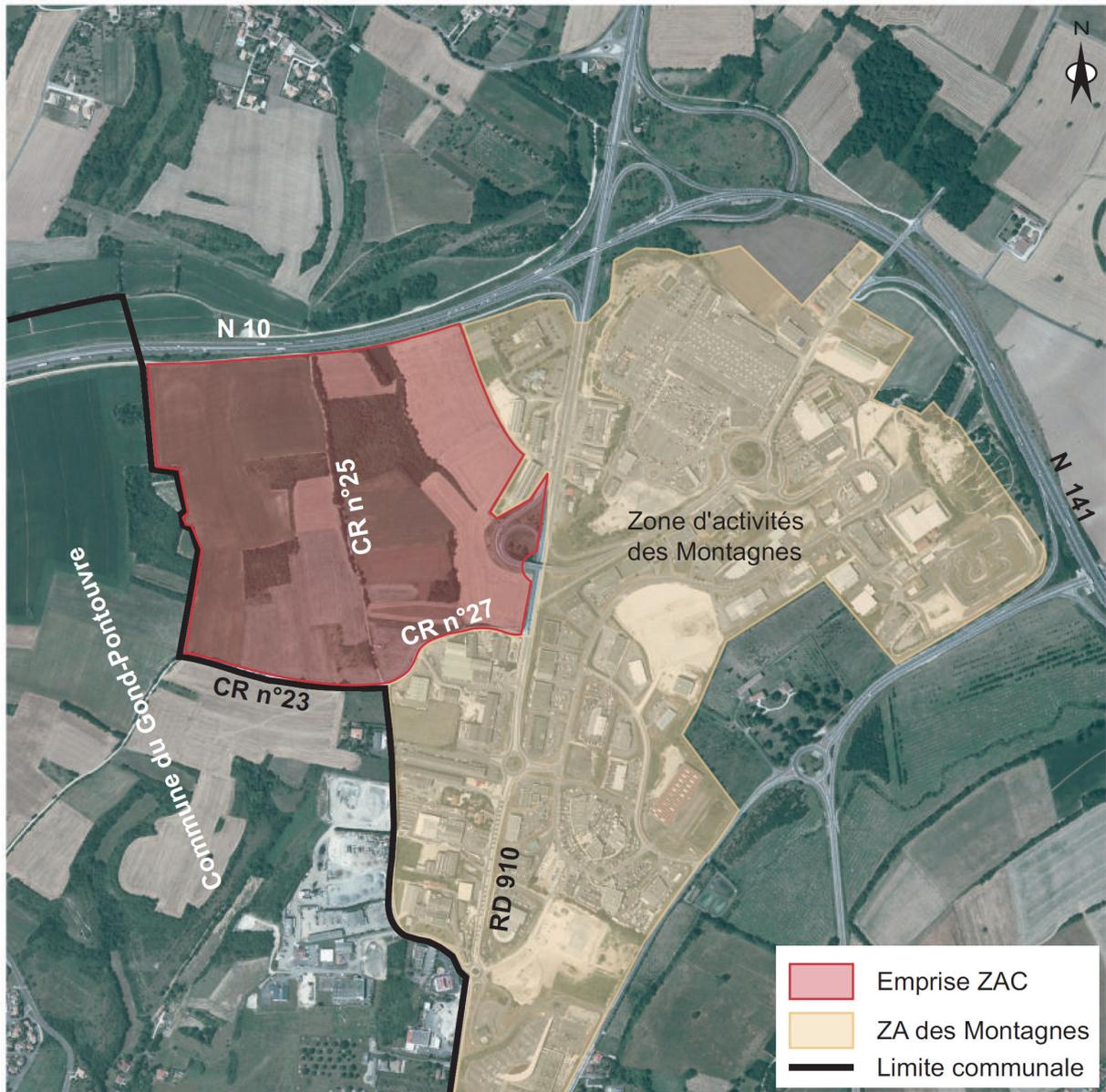
Le site est implanté, à l'ouest de la zone d'activités des Montagnes, à 300 m au Sud-Ouest de l'échangeur routier entre la RN 10 et la RN 141.

Le périmètre s'étend entre la RN 10 au nord, la limite communale Champniers - Gond-Pontouvre à l'ouest et la RD 910 et la zone d'activités des Montagnes (principalement des hôtels) à l'est.

La nationale 10 est située en contrebas par rapport au projet. La partie Sud est bordée par le chemin rural n°27, n°23 desservant la zone des SAVIS sur la commune du Gond Pontouvre et une zone commerciale tandis que la partie Ouest du projet est bordée par des terrains cultivés.

Le périmètre de la ZAC couvre 35 hectares et doit permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent en bordure de la RN 10.

Carte 2 : Périmètre de la ZAC



2 - Situation cadastrale

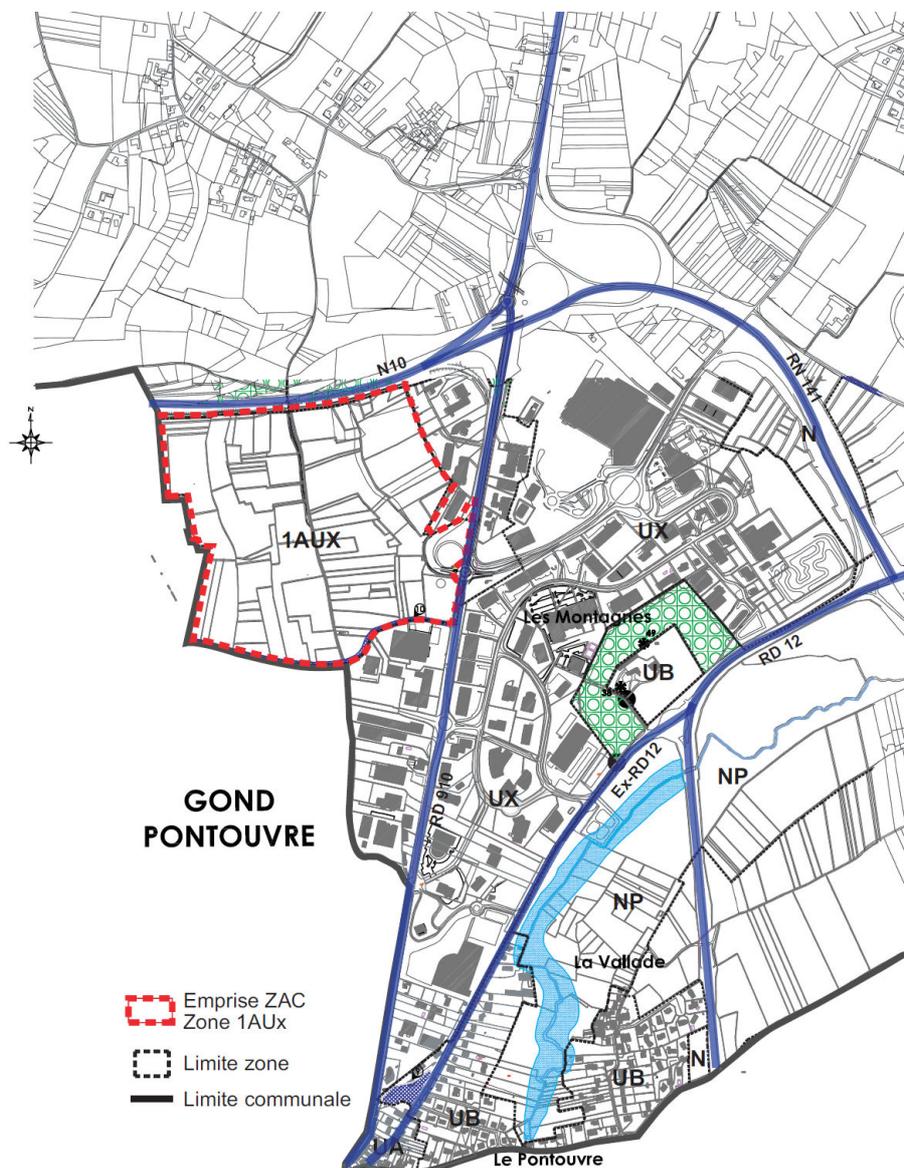
D'un point de vue réglementaire d'urbanisme et notamment du PLU, le secteur à aménager correspond précisément à la zone 1 AUx, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future dite des « Montagnes Ouest », qui a pour vocation l'accueil d'activités économiques non industrielles. Le site des « Montagnes Ouest » vient étendre la zone d'activités des Montagnes existante et s'impose en complément de cette Z.A.

Le site est constitué de parcelles cultivées et de parcelles en friches .Le couvert végétal du site se caractérise par la présence de petits bosquets et de haies situées en bord de chemin ou de parcelles.

Le site a un foncier relativement morcelé avec des parcelles en « lamelles » orientées perpendiculairement au chemin existant.

Le périmètre de la Z.A.C. concerne 85 parcelles non bâties, section cadastrale CB, couvre 35 ha.

Carte 3 : Zonage à l'échelle du site



3 - Topographie du site

Le projet d'aménagement du secteur des Montagnes Ouest trouve ses principales contraintes dans la topographie du site.

Carte 4 : Topographie du site



L'altitude du site d'implantation de la future zone d'activités varie entre 60 m au nord et 90 m NGF au sud, le dénivelé moyen est de 30 à 35 m, entre le haut et le bas du site.

La partie Sud de l'opération présente des pentes relativement faibles, de l'ordre de 2 à 4%, pentes qui vont en s'accroissant vers le Nord de l'opération. La naissance de deux talwegs, de l'ordre de 8 à 14% en partie centrale Est et de 7 à 11% en partie centrale Ouest, accentue la contrainte topographique.

La partie la plus accidentée se situe dans le Talweg Est avec des talus importants et des pentes régulières pouvant atteindre 20%.

Le dénivelé moyen est de 30 à 35 m entre le haut du projet à environ 92 m NGF et le bas à environ 58 m NGF

Les aménagements et les constructions devront respecter les contraintes du site.

4 - L'environnement physique et les espaces naturels

4.1 - Géologie

Les terrains à l'affleurement au droit du site se composent de calcaires du Kimméridgien supérieur (du Jurassique) qui caractérisent le plateau de l'Angoumois, recouverts de sédiments argilo-détritiques.

Les sols présentent une texture limoneuse à fraction fine et contiennent de nombreux cailloutis calcaires. Ce sont des sols bruns calcaires.

La carte géologique n'indique pas de faille à proximité du site. Le sol ne présente donc pas de contraintes particulières pour l'édification des constructions projetées.

Les sondages réalisés ont permis de montrer un niveau de calcaire en blocs plus ou moins altéré présent sous une couche de terre végétale limoneuse avec des cailloutis calcaires.

Les calcaires plus ou moins altérés présentent une perméabilité bonne voire très bonne (à l'exception d'un sondage) comme l'ont confirmé les tests de percolation.

Cependant, compte tenu de la pente du terrain, les eaux pluviales infiltrées en amont du site sont susceptibles de ressortir un peu plus loin en aval.

4.2 - Pédologie

Les sols sont issus à la fois d'un phénomène de colluvionnement et de la destruction des roches carbonatées sous-jacentes. Ils présentent une texture limoneuse à fraction fine et contiennent de nombreux cailloutis calcaires. Ce sont des sols bruns calcaires.

Les seules traces d'hydromorphie ont été observées dans 2 sondages à proximité de la limite Nord, en fond de vallon (dans la partie aval).

4.3 - Hydrogéologie

L'aquifère circulant à l'aplomb du site (système Charente Nord, 113) est un système monocouche d'une grande emprise géographique, il s'étend sur les départements de la Charente-Maritime et de la Charente.

Le captage AEP le plus proche du site est le captage de la Grange à l'Abbé, situé à 2,5 km environ au sud-Ouest du projet, dans les alluvions de la Charente.

Le projet se situe en dehors du périmètre de protection de ce captage mais dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Coulonges en Charente Maritime (Servitude AS1).

4.4 - Hydrologie

Le réseau hydrographique local est formé par la Touvre (située à 900 m au sud du site) et la Charente (située à 1250 m à l'ouest du site) qui passent au nord de la commune de Champniers.

Le territoire communal est traversé par :

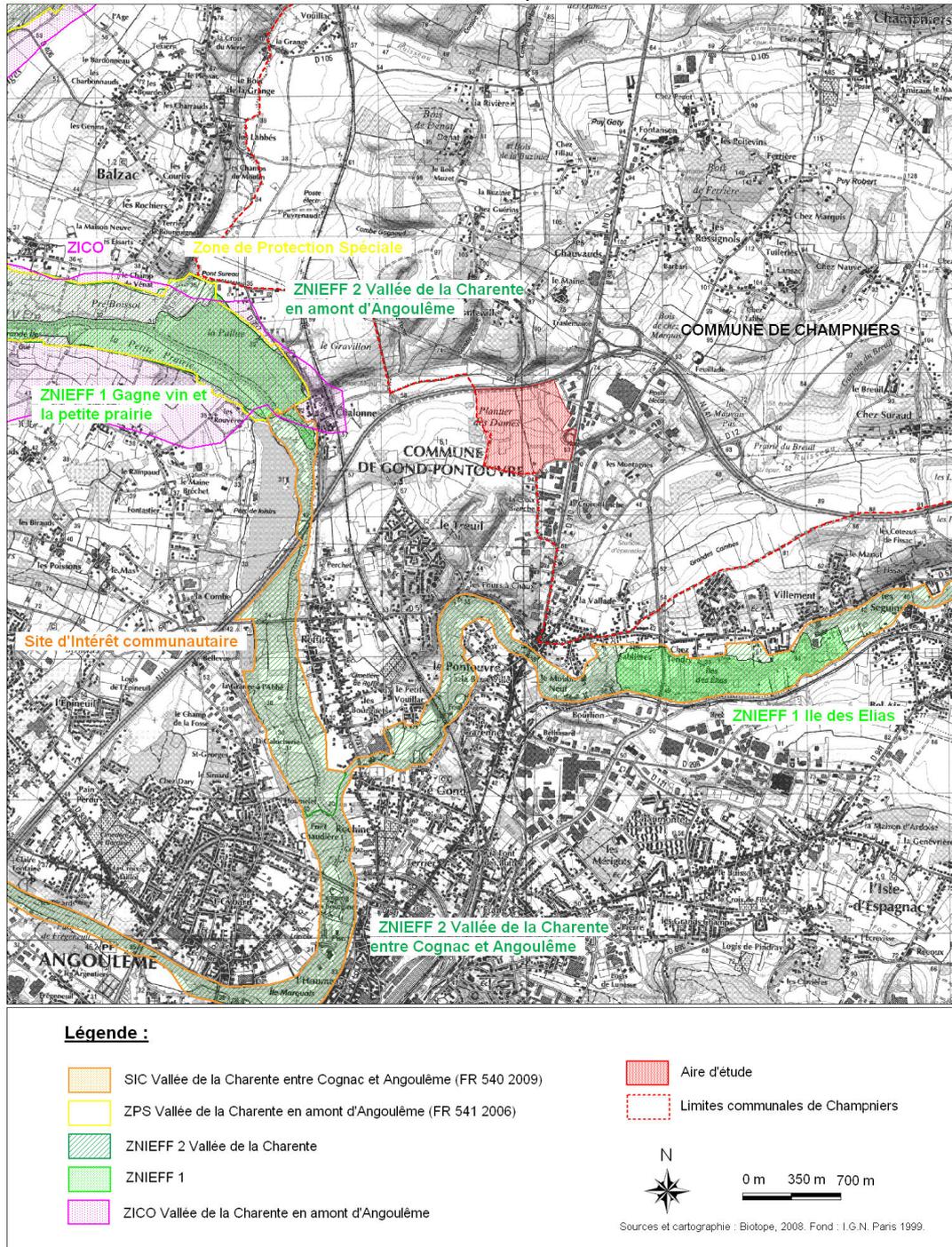
- le ruisseau de Viville au nord de la commune et qui s'écoule à moins d'un kilomètre à l'est du site, (affluent de la Touvre)
- l'Argence et le ruisseau de Champniers à l'ouest du Bourg (affluent de la Charente).

Le site d'étude se trouve en dehors des zones susceptibles d'être inondées par les différents cours d'eau présents sur la commune.

4.5 - Espaces naturels

4.5.1 Présentation des périmètres officiels

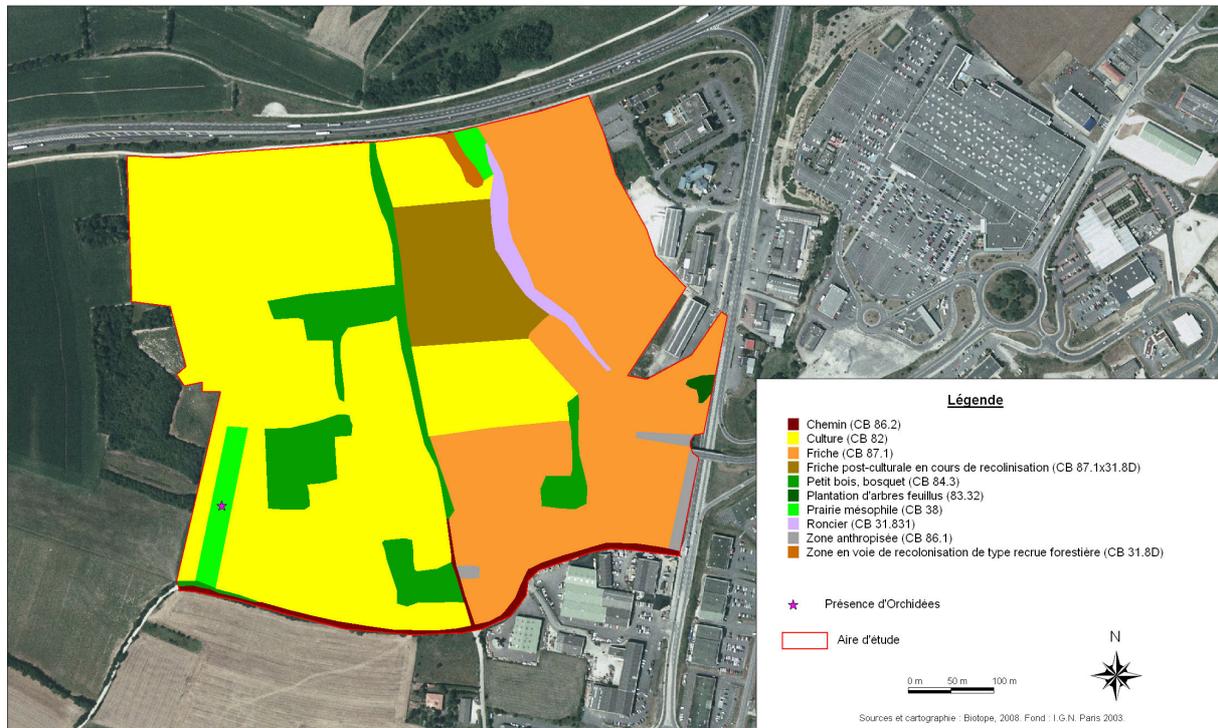
Carte 5 : Localisation des périmètres officiels



Les différents sites Natura 2000 se situent à environ un kilomètre à l'ouest et au sud de la zone envisagée pour l'implantation de la ZAC des Montagnes Ouest. Les milieux d'intérêt recensés dans les FSD ne sont pas présents sur l'aire d'étude. Les différents périmètres d'inventaires sont situés à la périphérie de l'aire d'étude. En revanche, il convient de prêter une attention particulière à l'impact potentiel du

transfert des eaux pluviales et eaux usées issues de la ZAC vers les milieux aquatiques de la Charente. Ces eaux sont susceptibles d'être à l'origine d'un transfert de polluants, par infiltration et ruissellement, vers les eaux de la Charente et sa nappe alluviale.

Carte 6 : Cartographie des habitats naturels



La majorité des habitats est issue du remaniement du milieu par les activités humaines. Aucun habitat remarquable ou d'intérêt communautaire n'a été identifié.

4.5.2 Diagnostic floristique

Le statut de protection de certaines espèces d'orchidées présentes sur une petite prairie implique une contrainte réglementaire pour le projet : il est en effet interdit de détruire ou de déplacer les plantes protégées. Un nouveau passage sur site fin mai 2010 est donc programmé afin de déterminer les espèces en fleur et préciser leur statut de rareté et de protection. En attendant la détermination des espèces, il est préconisé de geler tout aménagement sur la parcelle concernée.

Le reste de la zone d'étude, dominé par des cultures et des friches, ne présente pas de sensibilité ni d'enjeu particulier du point de vue floristique.

4.5.3 Diagnostic faunistique

Globalement, la diversité avifaunistique et les potentialités d'accueil d'espèces remarquables sont faibles. Les enjeux et relatifs aux espèces inventoriées sur l'aire d'étude sont faibles.

Les potentialités batrachologiques sont très faibles et se limitent à la présence possible d'individus en déplacement.

Les enjeux biologiques relatifs aux reptiles sont faibles sur l'aire d'étude car ils concernent des espèces communes à très communes dans l'ouest de la France, possédant de bonnes facultés d'adaptation.

L'enjeu juridique semble également faible du fait de la mobilité relative des espèces présentes et de leur capacité à occuper des milieux de substitution de nature anthropique, voire rudérale pour certaines espèces comme observée sur le site, garantissant le maintien des populations sur place.

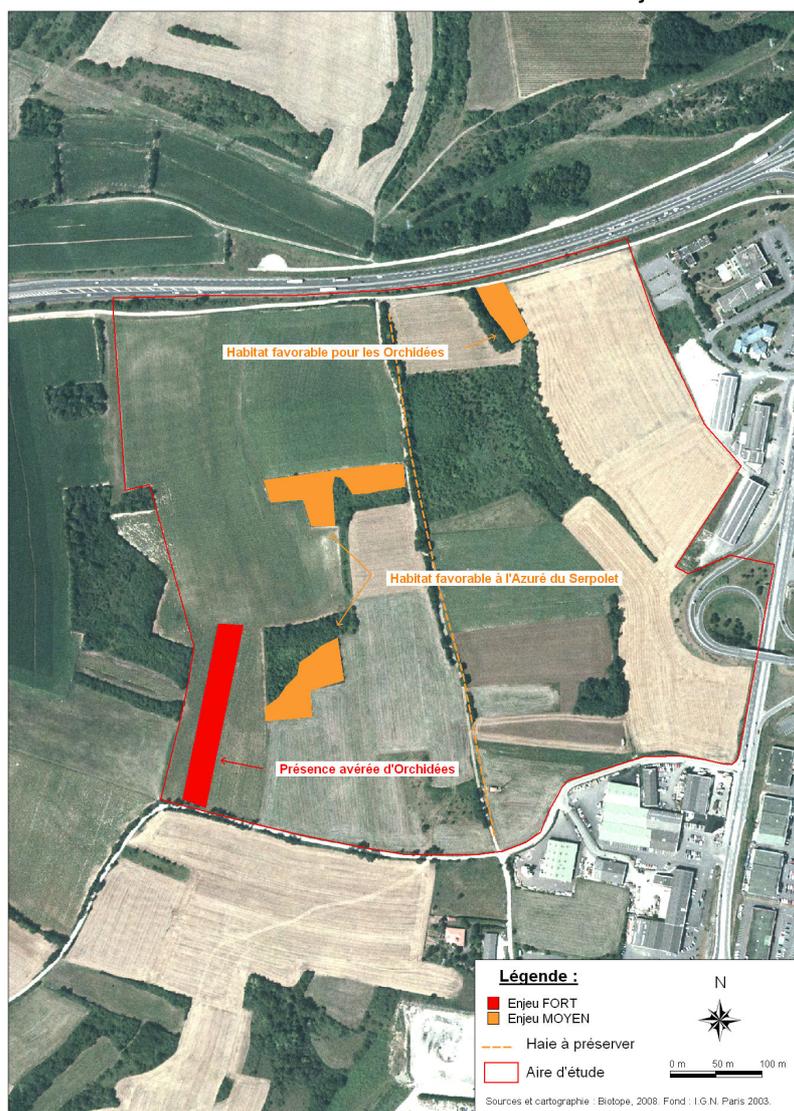
Les potentialités de présence d'odonate sont très faibles et se limitent à la présence possible d'individus en déplacement.

La plante hôte de l'Azuré du Serpolet (*Maculinea arion*), espèce protégée est bien présente sur la parcelle identifiée mais le papillon est absent.

Ainsi, au sein de ces milieux fortement anthropisés, la majorité des cortèges faunistiques présentent peu d'enjeux.

Aucune espèce remarquable n'a été observée lors des prospections.

Carte 7 : Localisation des secteurs à enjeux



5 - Contexte géographique, urbain

Les façades sur les grands axes routiers de la RN 10 et de la RN 141, s'opposent à au cadre de vie du centre bourg.

Le projet est bordé au Nord par la Route 10 et à l'Est par l'échangeur routier entre la RD 910 et la RN 141. La nationale 10 est située en contrebas par rapport au projet.

La partie Sud du territoire communal présente deux types d'occupation de l'espace associés à deux vocations distinctes. On y trouve en effet la zone d'activités des Montagnes et un secteur d'habitat « La Vallade ».

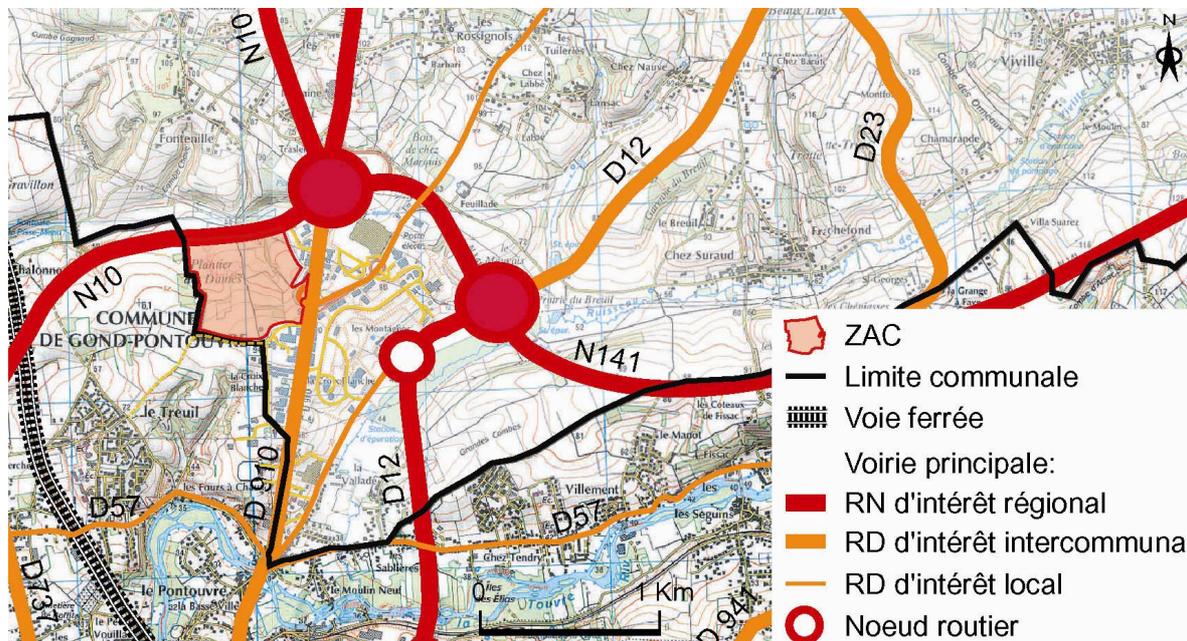
Mais le secteur est fortement marqué par les constructions à vocation d'activités organisées le long de la RD 910.

Le caractère ouvert de l'horizon et la typologie du site permettent des vues lointaines sur le paysage environnant.

L'opération est ceinturée par les routes nationales n°10 et n°141 dans sa partie Nord, la route départementale n°910 et l'activité implantée sur la frange de liaison (principalement des hôtels) dans sa partie Est.

La partie Sud du site est bordée par la zone commerciale des Montagnes et le chemin rural n°27 desservant la zone des SAVIS sur la commune du Gond Pontouvre tandis que la partie ouest du projet est bordée par des terrains agricoles cultivés.

Carte 8: Les dessertes routières aux abords de la ZAC



Implanté à proximité d'axes de communication structurants (RN 10, RN 141), et disposant d'un raccordement direct sur la RD 910, le site bénéficie d'une accessibilité potentiellement intéressante.

Le paysage à l'échelle de la zone d'étude est caractérisé par la présence de contraintes physiques et naturelles.

Les coupures physiques liées à l'organisation du réseau viaire :

- La coupure majeure est la RN 10 à l'ouest du site. Elle constitue également une barrière difficilement franchissable à l'échelle communale en traversant le territoire selon un axe Nord-Sud
- RD 910 à l'est de la zone d'étude
- Le noeud routier formé par le croisement de la RN 10 et la RN 141 constitue également une autre coupure importante notamment entre la zone des Montagnes et le reste du territoire communal.

Les coupures naturelles liées à la configuration géographique du site :

- Le relief : la zone d'étude est située dans un secteur qui accuse un fort relief
- Ces données ont d'ailleurs fortement influencé l'implantation du bâti au niveau de la Z.A des Montagnes.

L'aire d'étude reste particulièrement isolée, du fait de la présence cumulée de grands axes routiers (RN 10, RN 141), de secteurs densément urbanisés (Z.A. de la Montagne) et d'une voie ferrée. De plus, les parcelles concernées par le projet de ZAC correspondent à une plaine agricole intensive, partiellement abandonnée (présence de friches post-culturelles récentes).

La zone d'activités des Montagnes avec ses façades commerciales occupe l'horizon. Les façades urbanisées de la RN 10 et RN 141 ont un impact fort et relativement négatif.

L'espace des Montagnes est une zone de 42 hectares avec près de 50 entreprises installées.

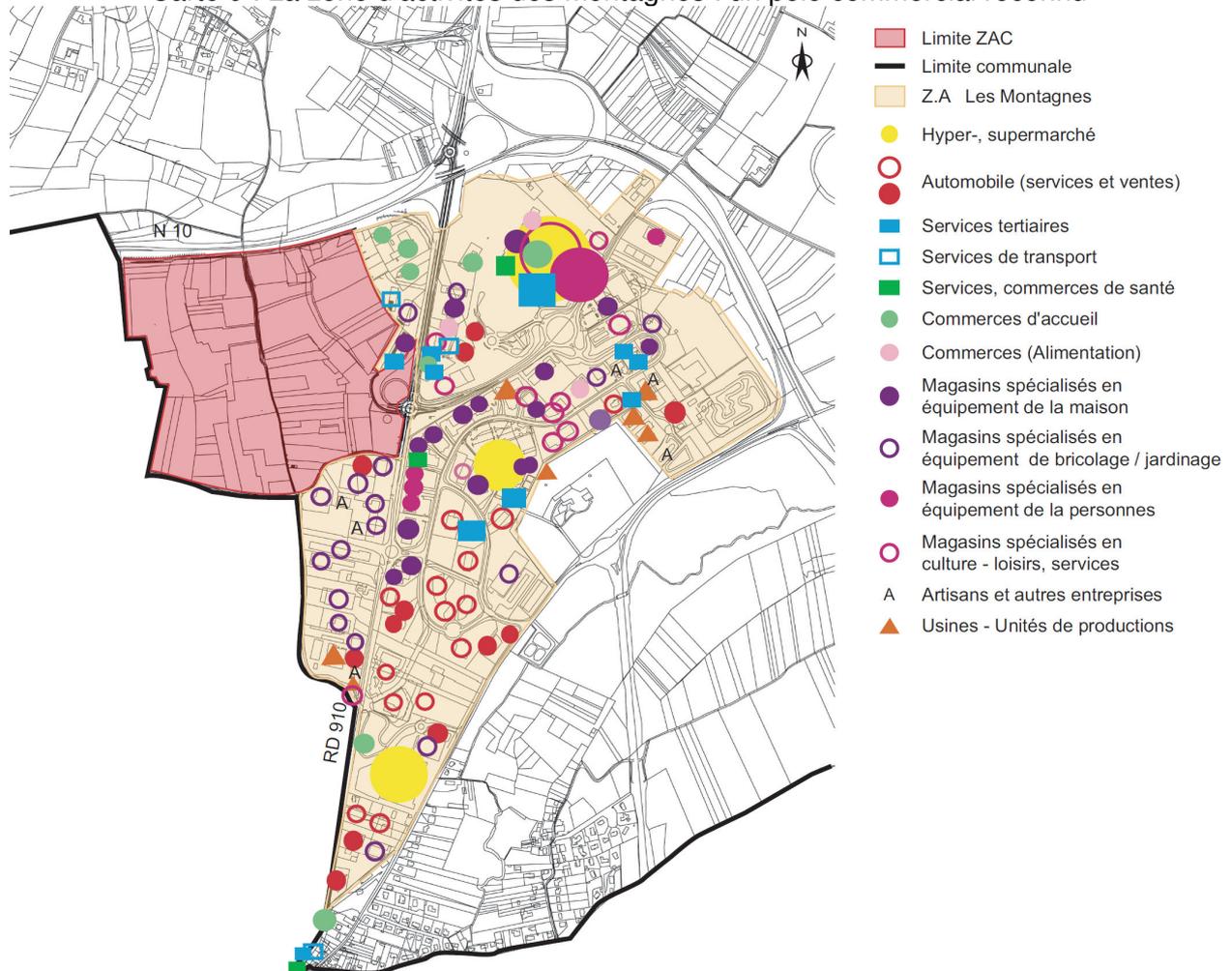
Ce pôle d'activité arrive en première position des pôles de l'agglomération en terme de surface.

Organisée à flanc de coteau, cette zone d'activités commerciales est constituée de bâtiments au gabarit classique de ce type d'activités et de vastes espaces de parkings.

Actuellement la zone d'activités est dominée par le secteur commercial. Il existe aussi quelques unités de production.

Les activités sont réparties de façon hétérogène sans que l'on ait une bonne lisibilité des activités présentes. La seule entité homogène est constituée par le pôle automobile.

Carte 9 : La zone d'activités des Montagnes : un pôle commercial reconnu



A proximité du périmètre de la ZAC, la commune accueille des équipements sportifs de portée intercommunale, ils se situent dans la zone des Montagnes.

La ZAC se trouve au carrefour d'une connexion de voies desservant le Nord et l'Est de l'agglomération d'Angoulême.

Implanté à proximités d'axes de communication structurants (RN 10, RN 141), et disposant d'un raccordement quasi-direct sur la RD 910, le site bénéficie d'une accessibilité potentiellement intéressante.

6 - Les réseaux

Aucun réseau n'a été recensé directement sur la zone de projet.

La position du terrain, à proximité immédiate de la zone des Montagnes et des axes routiers majeurs RN 10, 141 et RD 910, lui permet de bénéficier de l'ensemble des réseaux, le terrain bénéficie en bordure des éléments de viabilité essentiels :

Pour la distribution électrique HTA :

Un réseau aérien surplombe le terrain en sa partie Sud, 2 HTA.

Plusieurs réseaux HTA existent en partie Nord de l'opération

Distribution d'eau potable (diverses canalisations en façade ou en attente)

-un réseau en attente pour l'opération, piqué sur une canalisation.

-un réseau en partie haute sur le chemin rural n°27.

Protection incendie :

-L'environnement immédiat dispose de poteaux incendie

Les réseaux de télécommunication sont sous emprise de la RD 910 et sous le CR n°27.

Par ailleurs, dans l'emprise de l'opération est implantée une antenne relais SFR. Le dispositif est constitué d'un pylône et d'un bâtiment l'ensemble clôturé.

Distribution de gaz naturel sous emprise de la RD 910 et du Chemin Rural n°27

-Une canalisation existe le long du chemin rural n°27. GRDF précise que cette canalisation est suffisante pour alimenter l'intégralité de la zone.

Eaux usées

La communauté de communes de Braconne Charente compétente en la matière a engagée des projets visant à satisfaire le traitement des eaux usées actuelles et à venir avec notamment la gestion des eaux usées générées par la création de cette opération. Leur projet prévoit de récupérer les effluents de l'opération au niveau du giratoire d'entrée d'opération sur la RD 910, pour être envoyés en gravitaire jusqu'à la station de traitement.

Une étude hydraulique de détail intégrant les prescriptions de la loi dite "loi sur l'eau"(n°92-3 du 3 janvier 1992; art. L.214.1 et suivants du Code de l'Environnement) a été réalisé par Hydro Invest en mars 2007 puis actualisée au fur et à mesure de l'évolution du projet.

L'adduction en eau potable, les réseaux d'eaux humides gravitaires (EU, EP), les réseaux EDF, GDF et France Télécom sont à étendre depuis la zone des Montagnes, la RD 910 et le CR n°27.

III - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

1 - Les intentions du programme

Les études d'aménagement ont permis d'aborder l'élaboration du plan d'aménagement de la zone dans la phase « Réalisation de la ZAC ». Ils définissent : l'emprise du domaine public (voiries et aménagement d'infrastructures) et les îlots opérationnels.

Le plan d'aménagement est élaboré dans la phase réalisation :

- Arrête le tracé définitif des infrastructures de desserte, de liaison et de désenclavement du site.
- Etablit la hiérarchie et la fonctionnalité des infrastructures de desserte ainsi que leurs catégories et leur raccordement au maillage des routes environnantes
- Définit le programme d'aménagement des espaces publics
- Définit la localisation et l'emprise des équipements
- Précise les constructibilités admises par secteurs ou par îlots dans le respect de la SHON globale arrêtée
- Définit les éléments de programme et leur localisation pour ce qui concerne les services de proximité et les secteurs d'activités ainsi que leur nature.

L'opération de ZAC consiste en la réalisation d'une zone d'activités artisanales et commerciales en bordure de la RN 10 et de la RD 910 en continuité avec la zone d'activités des Montagnes.

Le parti d'aménagement organise une zone d'activités intégrée dans son environnement.

Les principes d'aménagement s'appuient sur :

- un axe fort, marquant l'entrée dans la zone urbaine d'Angoulême
- une vitrine Nord en façade de la RN10
- une hiérarchisation des voies permettant de structurer la Z.A et de permettre une bonne lisibilité de l'espace urbain ;
- une répartition du bâti en liaison avec les caractéristiques du site et la trame viaire ;
- une intégration paysagère s'appuyant en partie sur les contraintes du site et de sa déclivité naturelle.

La ZAC prévoit de nombreuses liaisons douces qui viennent se greffer au réseau existant notamment vers la zone des hôtels et les quartiers existants (Les Avenaux).

L'ensemble du site a été divisé en 2 bassins versants et modelé suivant une succession de plateformes permettant l'accueil des constructions.

2 - Le projet d'aménagement

Comme tout bassin d'emploi, la communauté de Communes Braconne Charente et la commune de Champniers se trouvent confronter au maintien du taux d'activité et au renouvellement de l'offre d'emploi.

Le site bénéficie de nombreux atouts permettant d'aborder cette réflexion :

- L'unicité du site,
- La disponibilité foncière,
- L'environnement,
- L'inscription du programme dans la continuité de la zone des Montagnes

La nouvelle zone d'activités va permettre l'accueil de marques ou de majors qui ne sont pas encore présents sur la zone des Montagnes ni sur l'agglomération et également l'implantation de petites et moyennes entreprises tertiaires.

La nouvelle zone d'activités pourrait être envisagé autour du loisir notamment par la création :

- d'un complexe Cinémas à vocation régionale
- d'un véritable quartier d'animation (commerces de loisirs)
- d'un retail -park

Les services deviennent de plus en plus un critère majeur de différenciation des zones d'activités dans un contexte où beaucoup d'entre elles se ressemblent et se banalisent.

On peut donc retenir :

- L'équipement et le service aux entreprises en soulignant que ce type d'équipement suppose la mutualisation d'un certain nombre de services propres aux entreprises et lié directement à leur taille ou au nombre d'emplois salariés sur le site.

Les services aux entreprises jouent un rôle primordial par la réponse qu'ils apportent aux attentes des entreprises et la fonction sociale qu'ils remplissent, en offrant des lieux de rencontre et d'échanges. En particulier la création de services à fonction sociale sur la zone d'activités : une crèche d'entreprises considérant la polarisation d'un très grand nombre d'emplois actuels sur le secteur et le besoin exprimé des actifs.

Le programme retenu prévoit :

- La création de voiries publiques permettant de desservir les îlots
- La création d'un vaste espace tampon paysager entre la RN 10 et la zone d'activités. Dans cette marge seront réalisés : un écran acoustique, et des espaces verts arborés.
- La préservation et le renforcement des haies à l'ouest, limitant la ZAC de l'espace agricole.

Le projet d'aménagement s'appuie sur des objectifs d'insertion physique et paysagère. Cela concerne : l'armature viaire, la trame verte et les typologies du bâti en rapport avec les objectifs de programme.

Sur le site il est important de prendre en compte le traitement des eaux pluviales, notamment en limite nord par des bassins de rétention de la zone, ce qui fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

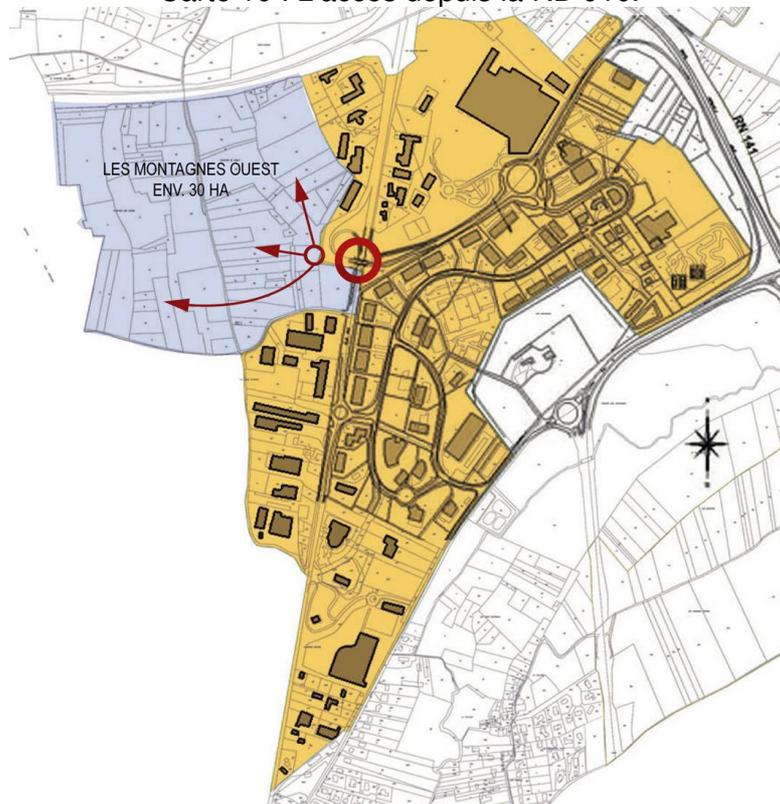
Afin de garantir une unité esthétique et fonctionnelle de la zone d'activités la conception architecturale répondra à des règles précises (Règlement + CCCT).

2.1 - Description fonctionnelle

2.1.1 L'accessibilité du site et sa desserte

Le site sera desservi par le rond point nouvellement réalisé sur la RD 910, qui permet d'anticiper et de gérer l'afflux prévisionnel de véhicules. Le site des « Montagnes Ouest » est ainsi connecté directement à la zone des Montagnes.

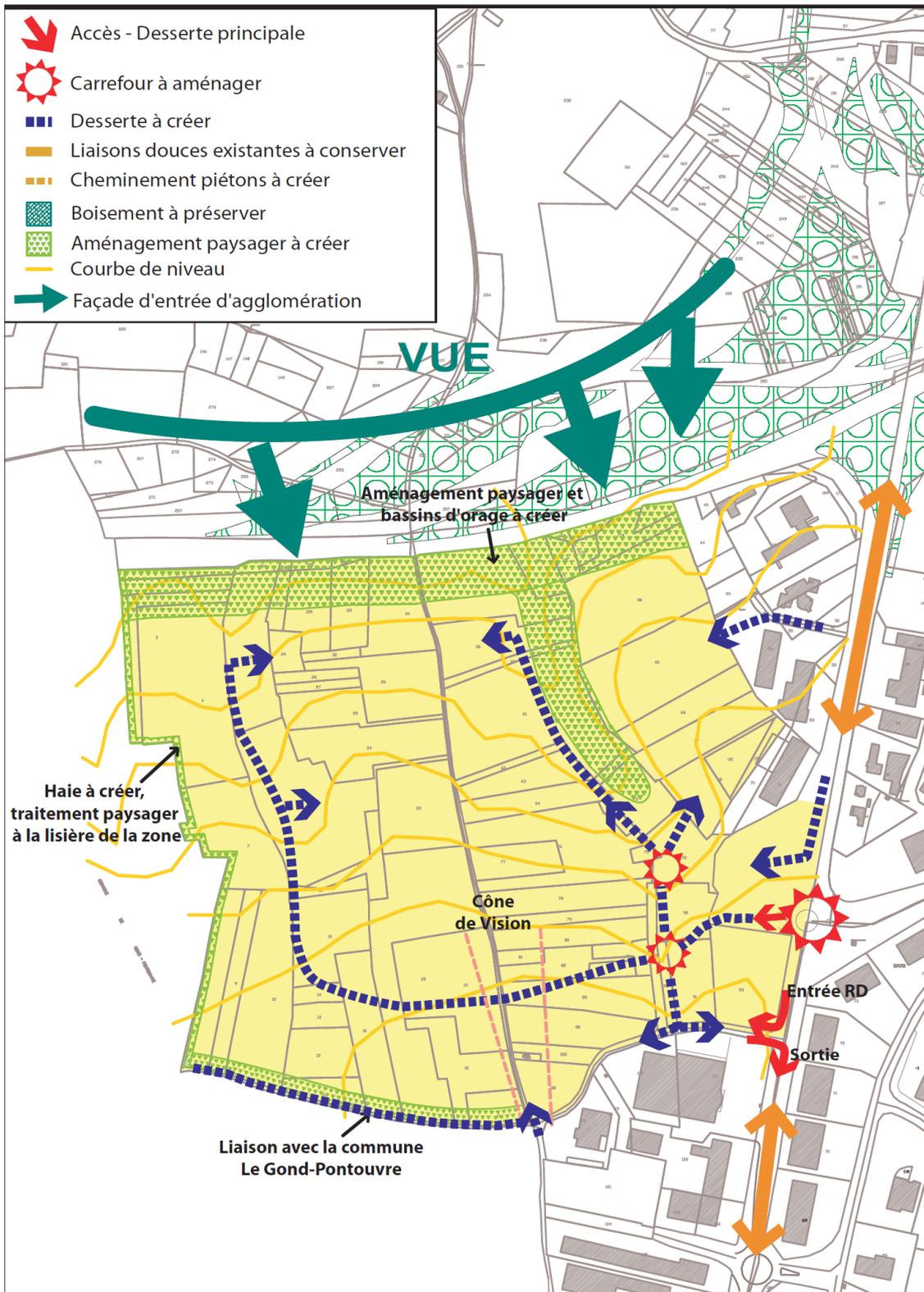
Carte 10 : L'accès depuis la RD 910.



L'opération est accessible suivant plusieurs itinéraires possibles :

- depuis le giratoire de la RD 910
- depuis la voie pénétrante issue de la RD 910 et desservant les hôtels
- depuis le carrefour avec le chemin rural n°27 (déclassé)
- depuis la rue de la Croix Blanche desservant la zone d'Emploi des Savis
- a terme depuis le chemin rural n°23 desservant le boulevard du grand plantier au Gond Pontouvre.

Carte 11 : Schéma fonctionnel



2.1.2 Le réseau interne et les modes doux

Le réseau interne en forme de boucle permet de desservir les différents îlots depuis la RD 910 par l'intermédiaire du carrefour giratoire.

La nouvelle voie de desserte principale sera aménagée dans la continuité de la voie desservant la zone des Montagnes. Cette voie sera constituée d'une chaussée avec deux voies de circulation.

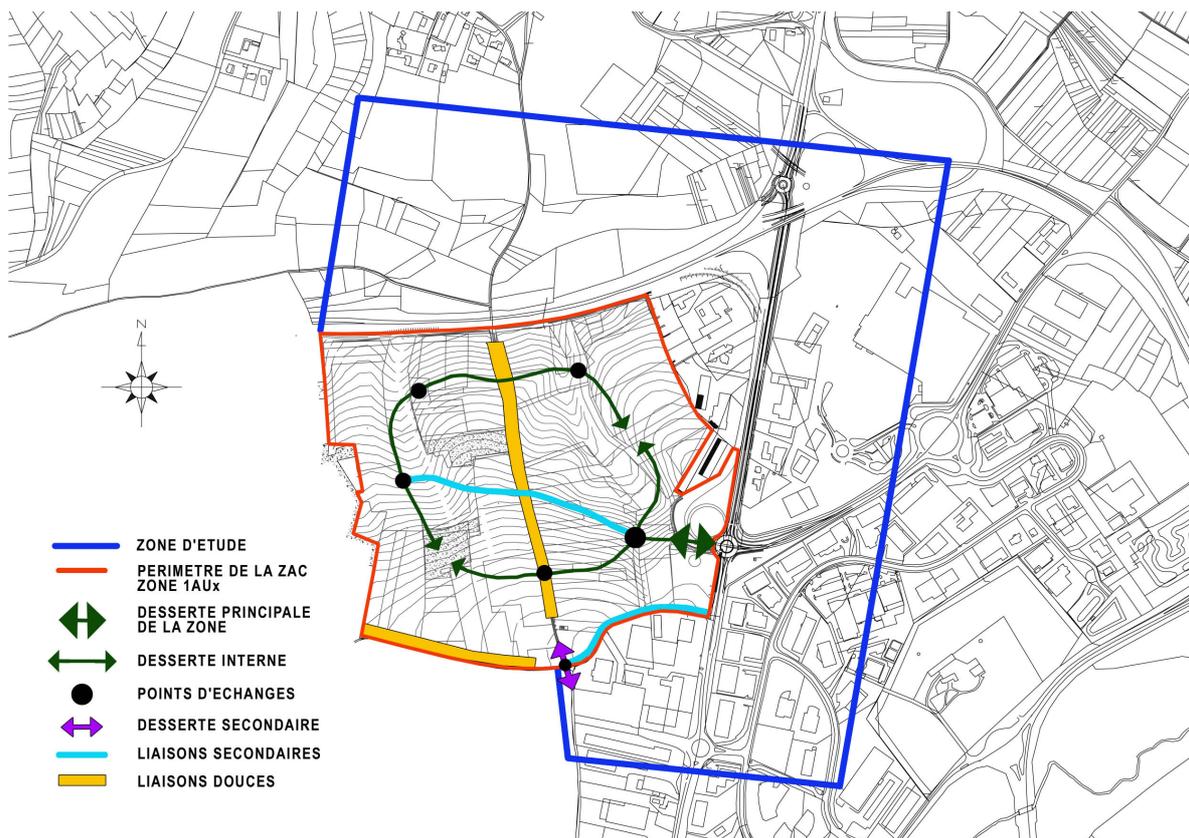
La hiérarchisation des voies du site permettra de structurer la future zone d'activités et assurera une bonne lisibilité de l'espace urbain.

Les chemins piétonniers existants sont renforcés par un axe traversant Sud-Nord.

Le traitement des espaces publics joue un rôle considérable dans l'image de la zone; ainsi, la voirie doit être la plus fonctionnelle possible. Quant à la signalétique, elle constitue un élément fort de l'aménagement de la zone qui permet de fluidifier les mouvements et contribue à l'image du site.

Le besoin de stationnement est réalisé par plateforme au droit et en façade des constructions projetées.

Carte 12 : Principes de fonctionnement : voirie et desserte interne



Le site est vallonné et présente l'originalité d'être ouvert en façade sur la nouvelle déviation de la RN 10.

2.1.3 Les équipements.

On distingue deux catégories d'équipements de la ZAC : d'infrastructure et de superstructure.

L'équipement d'infrastructure

Ce type d'équipement consiste en la viabilisation complète du site.

Dans le cadre des études de reconversion, l'analyse de l'état initial montre, l'inexistence de réseaux sur le site.

- La création d'un réseau d'assainissement pluvial est rendue nécessaire par l'application des nouvelles règles (Loi sur l'eau).
- La mise en place d'un réseau d'assainissement d'eaux usées raccordé au maillage existant en périphérie,
- La fourniture d'énergie, électricité – gaz ainsi qu'un câblage Télécoms.

La création d'une zone urbanisée en lieu et place de surfaces naturelles entraîne une modification des variables hydrologiques de la zone. Le traitement des eaux pluviales est pris en compte, notamment en limite Nord par la création de bassin de rétention de la zone et au moyen de surfaces végétalisées, enherbées.

Ces réseaux d'infrastructure, intégrés au maillage des voiries, constituent l'équipement du domaine public de la ZAC.

Les équipements de superstructure

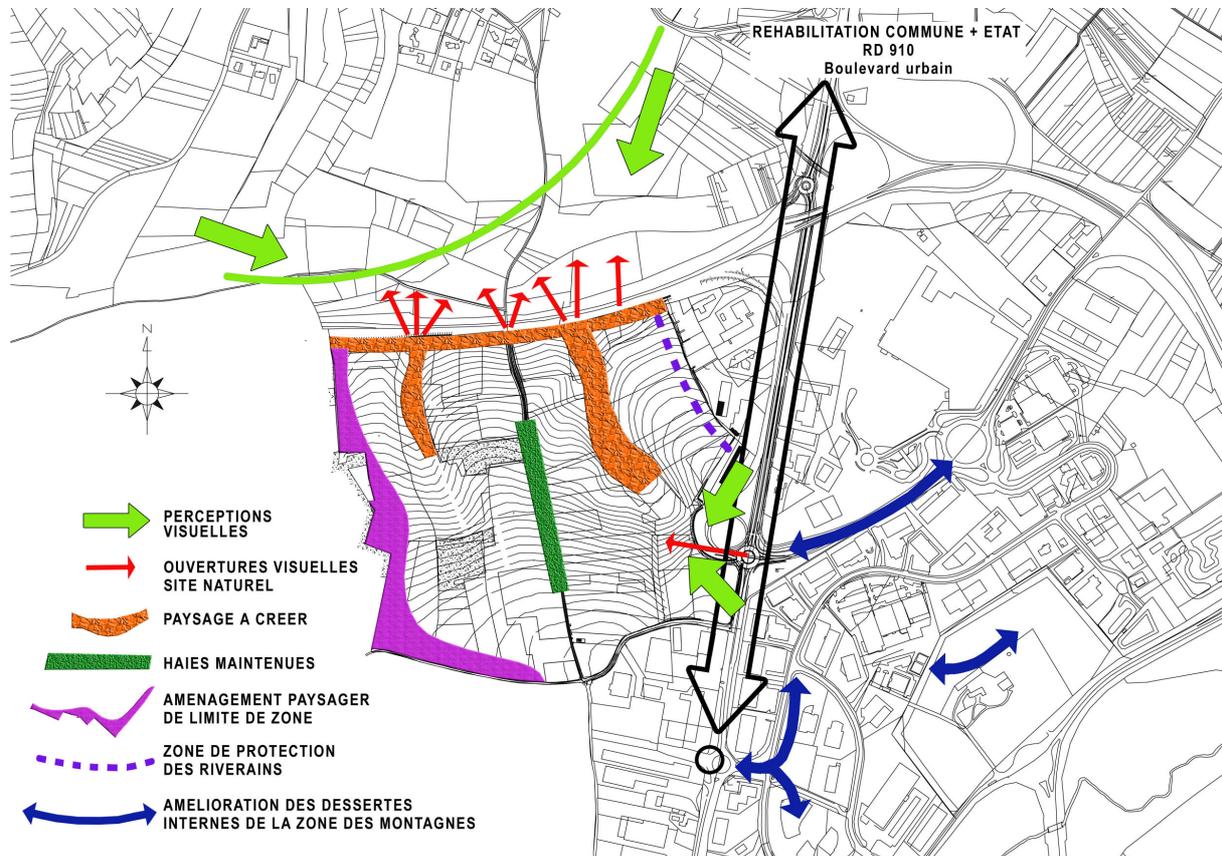
Selon les hypothèses de programmation qui seront retenues, on distinguera :

- les équipements de services et de proximité liés aux activités créées sur le site.
- Les équipements d'intérêt général : crèche, halte garderie d'initiative privée...

2.2 - Le traitement paysager

Le site est vallonné et présente l'originalité d'être ouvert en façade sur la nouvelle déviation de la RN 10.

Carte 13 : Les axes principaux d'aménagement paysager



Les constructions donnant sur la voirie principale (RD 910, RN 10) doivent être implantées parallèlement à celles-ci.

Les espaces publics seront plantés d'arbres.

Des écrans végétaux seront créés :

- Le long de la zone de rétention des eaux pluviales : aménagement paysager le long de la RN 10 avec insertion des bassins d'orage créés,
- Le long de la voie existante au sud de la zone,
- En limite séparative des parcelles,

Une coulée verte sera disposée de façon à diviser l'opération en 2 sous-secteurs (Bassin 1 et 2), partagés dans le sens de la pente (axe piéton).

La trame paysagère a plusieurs fonctions :

- Permettre toutes les liaisons douces sécurisées,
- Séparer les zones bâties par des espaces larges dont les constructions pourront profiter,
- Constituer des zones de détente,
- Assurer le régime hydraulique de la zone.

IV - JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 - Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Les Zones d'Aménagement Concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une Collectivité publique ou un Etablissement Public de Coopération Intercommunale y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains - notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. L'affectation de ces terrains peut être très diverse – habitat, commerces, loisirs, industrie, activités tertiaires... - pourvu que l'opération aboutisse à un aménagement.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est donc un outil réglementaire mis à disposition pour mener à bien leurs projets d'urbanisation. Elle est d'ailleurs toujours lancée à l'initiative d'une collectivité publique.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté s'articule autour de 3 phases :

– La concertation publique

Dès la prescription du projet, la collectivité organise une concertation préalable, associant, pendant toute la durée des études, les habitants et des associations locales agréées.

Par le biais de la publication d'articles résumant le projet et son état d'avancement, de la mise à disposition du public d'un registre et du présent document de concertation, la phase de concertation permet d'informer le public sur l'avancée du projet et des réflexions. Ainsi l'ensemble des habitants est étroitement associé au projet d'urbanisation, et pleinement acteur de l'aménagement et du développement. Une fois la concertation achevée, une délibération du Conseil Communautaire en tire un bilan, tenu à la disposition du public.

– Le dossier de création

En parallèle, la Communauté de Communes à l'initiative du projet doit constituer un dossier de création exposant l'objet et la justification de l'opération, et fournissant un plan de délimitation du périmètre composant la zone.

Une étude d'impact doit également être jointe au dossier, et permet de mesurer les effets du projet afin de déterminer les incidences de celui-ci sur les milieux naturel et humain, et d'en maîtriser les conséquences.

Une délibération du Conseil Communautaire approuve le dossier de création, et vaut acte de création de la Zone d'Aménagement Concerté.

L'acte de création de la Z.A.C. est affiché et doit paraître dans un journal à diffusion départementale. De plus, il est publié au recueil des actes administratifs.

L'acte de création indique notamment : le périmètre et le programme global prévisionnel des constructions.

– Le dossier de réalisation

La Communauté de Communes à l'initiative de la création de la ZAC constitue enfin un dossier de réalisation qui comporte :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- le cas échéant, un complément à l'étude d'impact.

Une dernière délibération du Conseil Communautaire approuve le dossier de réalisation. L'acte de réalisation bénéficie des mêmes mesures de publicité que l'acte de création.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté constitue l'outil opérationnel idéal pour les projets d'aménagement, d'urbanisation et d'équipement d'initiatives publiques :

- La procédure de Z.A.C. garantit à la Collectivité d'avoir la maîtrise de l'aménagement et d'appréhender le projet dans une réflexion plus globale, sans pour autant pénaliser la réalisation des procédures et projets déjà engagés. Ce contrôle des élus, sur le devenir d'un secteur stratégique comme celui des « Montagnes Ouest », est garant d'un aménagement cohérent, structuré et réfléchi.
- Il s'agit de la seule procédure d'aménagement permettant de bénéficier de subventions et de participations publiques. Une contribution des collectivités peut permettre de résoudre l'équilibre financier de l'opération sans pénaliser sa réalisation dans le temps.
- La Z.A.C. est une procédure transparente : elle assure une bonne information du public à tous les stades de décision (concertation publique avant la création et pendant toute la phase d'études préalables, enquête publique sur l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme,...). Elle permet en outre une meilleure appréciation de l'impact sur l'environnement naturel et humain lors de la création, complétée en tant que besoin au stade de la réalisation.
- La procédure de Z.A.C. n'a pas d'incidence sur le délai d'exécution du projet
- La procédure de ZAC permet même d'alléger les contraintes réglementaires liées à l'implantation d'activités commerciales et d'écourter par conséquent les délais administratifs. Le gain de temps pour la création de nouveaux emplois ne peut être qu'apprécié.
- La ZAC est la seule procédure permettant d'affranchir de tout ou partie de la Taxe Locale d'Équipement les futures constructions de la zone. Cette exonération permet

d'assurer la viabilisation du site dans le cadre exclusif de l'économie générale de l'aménagement.

- La procédure de Zone d'Aménagement Concerté ne génère pas de surcoût financier (les coûts de voiries et réseaux sont identiques) mais permet en revanche de bénéficier des impacts positifs liés à l'exonération de la T.L.E., participation des collectivités, subventions éventuelles. Ces avantages sont eux aussi de nature à favoriser l'implantation d'entreprises – et par conséquent la création d'emplois – sur le site des « Montagnes Ouest ».

Dans le cas du secteur des « Montagnes Ouest », la ZAC s'inscrit dans une zone d'urbanisation future zone 1 Aux : zone d'urbanisation future dite des « Montagnes Ouest », cette zone 1 AUx qui vient étendre la zone des Montagnes, a pour vocation l'accueil d'activités économiques non industrielles. Le site des « Montagnes Ouest » s'impose en complément de la zone des Montagnes existante.

De ce fait, le PLU suffit globalement à la réalisation de la ZAC et au type d'aménagement envisageable.

L'objectif fédérateur du PADD : « Concilier qualité du cadre de vie, développement urbain et performance économique »,

L'objectif majeur du PADD, à retenir pour le secteur d'étude : « Pérenniser la vitalité économique et garantir les activités agricoles » : « Poursuivre le développement économique dans la voie du secteur tertiaire et commercial, Conforter le tissu artisanal. En ce sens :

Requalifier et développer la zone des Montagnes. Prévoir son extension vers Les Grandes Chaumes »

Les orientations d'aménagement mettent en évidence la capacité du site à opérer sa mutation et devenir un des nouveaux sites urbains pour le développement économique de la CCBC.

Principes d'aménagement, suivant schéma d'aménagement – Extrait des orientations d'aménagement du PLU de Champniers :

« -Vocation de la zone : Zone d'activités non industrielles

-Caractéristique de la zone : Cette zone vient étendre la zone des Montagnes.

Le principe d'aménagement est celui d'une desserte à partir de la RD 910. Le principe d'organisation des voies devra être simple et respecter la topographie et les principes du schéma.

Les chemins existants seront préservés.

Les constructions donnant sur la RD 910 et la voie déclassée doivent être implantées parallèlement à celles-ci. Les façades donnant sur le front de rue seront traitées en façades principales, de même que celles donnant sur le Sud de la parcelle (vue plongeantes depuis les bretelles de la RN 10).

Les haies existantes mentionnées au schéma doivent être conservées et confortées.

Les voies principales seront plantées d'arbres d'alignement.

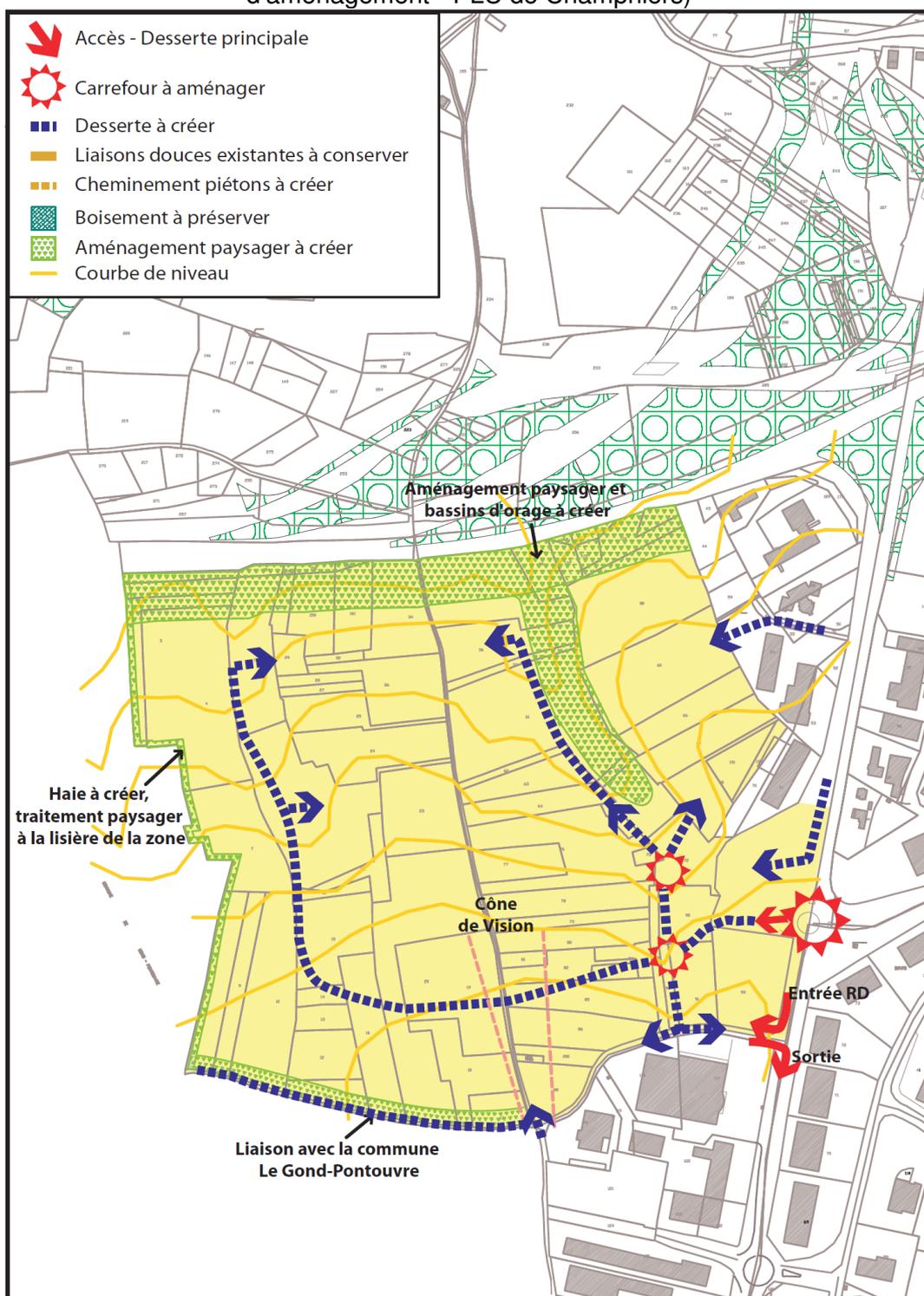
Des écrans végétaux seront créés : le long de la zone de rétention d'eau pluviale, le long de la voie existante au Nord de la zone (aménagement paysager en lisière de zone), en limite séparative des parcelles (perpendiculaires aux voies structurantes), par la plantation de haies libres (mixte avec arbres de haute tige).

La zone sera bordée à l'Est d'une haie pour créer un espace tampon le long du bâti existant, constituées d'essences végétales locales à l'instar des haies champêtres

La prise compte de l'environnement

Sur ce site, il est important de préserver les haies existantes et de prendre en compte le traitement des eaux pluviales, notamment en limite Nord par la création de bassins de rétention de la zone, et au moyen de noues enherbées par exemple.

Carte 14 : Schéma d'aménagement zone 1 AUX « les Montagnes Ouest » (Orientations d'aménagement - PLU de Champniers)



L'aménagement de la zone 1 AUX lors de son urbanisation devra respecter les prescriptions du schéma d'aménagement mentionné dans les « orientations d'Aménagement » et les principes intégrés au règlement.

Le projet d'aménagement de la zone d'activités est compatible avec le règlement et les orientations d'aménagement du PLU de Champniers.

Les prescriptions particulières (architecturales et paysagère) sont intégrées dans le cahier des charges de cession de droits à construire. La qualité architecturale des bâtiments est assurée par des règles strictes d'implantation et de gabarit visant à organiser l'orientation des façades commerciales et des enseignes. A titre d'exemple, ces règles peuvent définir des alignements de bâtiment et d'enseigne, des hauteurs admises et obligatoires, une gamme précise de matériaux et de couleurs, ...

De même pour favoriser la création d'un paysage urbain qualitatif garantissant l'identité et la lisibilité de la zone commerciale, les modalités précises d'accès, de desserte et d'implantation des aires de stationnement ainsi que les modalités de traitement des dépôts et stockages sont définies.

La zone d'étude est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

A 5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau potable

A 5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'assainissement

EL 11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express.

AS1 : Servitudes relatives à la conservation des eaux. La commune est entièrement incluse dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Coulonges.

La ZAC est uniquement concernée par la servitude d'utilité publique :

- EL 11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express : RN 141 déviation de Ruelle RN 10 classée route express (loi du 03/01/1969 articles 4 et 5, DUP du 27/11/1981 décret du 04/08/1977 modifié par décrets des 21/04/1999 et 15/06/1999)
- AS1 : Conservation des eaux : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (Captage de Coulonges - protection rapprochée Code de la santé publique articles L 1321 -2, Arrêté préfectoral 10/08/1971, 31/12/1976)

2 - Justification de l'insertion du projet dans l'environnement

L'insertion du projet dans le tissu existant constitue un des objectifs principaux. Ce projet s'inscrit dans une structure nouvelle du territoire par le déploiement d'activités et l'implantation d'équipements.

Les propositions d'aménagement du secteur des « Montagnes Ouest » reposent sur la volonté :

- de viabiliser et d'urbaniser le secteur 1AUX dans la continuité de la zone des Montagnes et dans le respect de la loi SRU et UH afin de répondre à la demande du tissu économique local
- de structurer le secteur 1 AUX

Pour ce faire, le principe d'aménagement de la ZAC :

- prévoit la création d'une voirie interne en forme de boucle raccordée à la RD 910, en continuité de la desserte de la zone des Montagnes existante.
- privilégie le volet environnemental en proposant un parti d'aménagement volontariste et une trame verte.

Le maître d'ouvrage du projet de ZAC des Montagnes Ouest, Territoire Charente, affiche la volonté de développer une démarche particulièrement attentive à une intégration environnementale et paysagère de qualité pour son projet. La société Biotope a donc été missionnée afin de réaliser une étude d'insertion environnementale et paysagère du projet (rapport remis en mars 2010).

L'objectif de cette étude environnementale est à la fois de travailler à minimiser l'influence du projet de ZAC sur les espèces de faune et de flore ainsi que leurs habitats, et de préconiser des aménagements afin d'atteindre un impact neutre, voire positif, du projet sur les enjeux liés à la préservation de la biodiversité et à la qualité du paysage.

Les objectifs de cette démarche d'insertion du projet sont de prendre en compte les préoccupations environnementales dans la réalisation comme dans l'exploitation de la ZAC et de l'adapter à toutes les échelles, de la ZAC, du VRD, des lots et du bâtiment afin de minimiser son impact sur l'environnement et d'inscrire cette ZAC dans la durabilité.

Les objectifs ou orientations environnementales inhérentes au projet sont les suivants :

- Supprimer, réduire ou compenser l'impact sur les espèces potentielles protégées,
- Assurer une intégration écologique et paysagère du projet cohérente avec son environnement,
- Recréer des espaces verts de qualité afin de favoriser l'installation d'une biodiversité même commune sur le site,
- Assurer la « transparence écologique » de la ZAC,
- Mettre en place une gestion raisonnée des espaces verts de la ZAC,
- Supprimer ou réduire l'impact des nuisances occasionnées par le projet en phase de chantier comme en phase d'exploitation.

2.1 - Gel de la parcelle à orchidées

En matière d'aménagement, le découpage prend en compte la possibilité, non encore avérée, de présence éventuelle d'espèces protégées (orchidées ...), par la Gel de la parcelle à orchidées, dans le coin sud ouest de l'aire d'étude.

Ainsi, des investigations complémentaires en période de floraison (mai 2010) permettront de définir si il convient de maintenir la bande neutralisée ou pas.

2.2 - Principes de la transparence écologique de la ZAC

A l'échelle de la ZAC, l'enjeu de l'insertion écologique réside en deux points :

- Développer et multiplier les surfaces de biotopes pour accroître les possibilités d'accueil de la biodiversité,
- Conserver et préserver les continuités de milieu (nord/sud et Est/ouest) et la fonctionnalité entre des espaces verts de qualité (zones associées à la Touvre au sud, coteaux au nord, Charente à l'ouest)

La conception de cette trame verte de la ZAC est indissociable de la mise en place d'une gestion écologiquement cohérente des espaces verts du projet.

2.3 - Préconisation pour les espaces verts

2.3.1 Conserver un maximum d'arbres présents sur le site

Les arbres déjà âgés présentent un intérêt écologique pour la faune qui justifie leur conservation. Afin de préserver les arbres, les systèmes racinaires devront être protégés lors du chantier

2.3.2 Les plantations de bosquets d'arbres et arbustes

La création de bosquets d'arbres (feuillus, fruitiers) et arbustes d'essences locales constituera un atout du point de vue de l'intégration écologique et paysagère du projet dans son environnement.

2.3.3 Traitement des haies et cheminements doux

Outre leur intérêt paysager et ornemental, l'insertion de haies champêtres est très favorable à la résilience et au maintien de la biodiversité dans la zone d'activité. De plus, les haies favorisent l'infiltration des eaux lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente.

2.3.4 Les talus

Afin d'allier intégration paysagère, fonctionnalité et qualité environnementale, les talus seront végétalisés avec des arbustes à feuillages caducs ou persistants et des espèces herbacées.

Des plantations d'arbres à tiges seront réalisés le long de la voie interne, en limite de chaussée et accotement, hormis sur la chaussée entre les lots 2 et 4 pour permettre une visibilité de l'activité.

La topographie du terrain sera mise en valeur avec notamment l'exploitation hydraulique des talwegs, et leur mise en valeur végétale.

Les espèces d'arbres et d'arbustes seront issues de la palette végétale fournie dans le rapport Biotope qui précise les espèces adaptées pour les haies, celles adaptées pour les plantations d'arbres ou arbustes ou encore les plantations pour talus qui auront un impact visuel important dans l'opération.

2.4 - Traitement des ouvrages de collecte des eaux pluviales

L'idée est d'intégrer cette contrainte en la valorisant comme un potentiel à exploiter tant du point de vue du dessin du projet que du développement durable (intérêt écologique et paysager / esthétique des zones humides).

Les bassins de rétention seront engazonnés et végétalisés dans la mesure du possible, avec les espèces proposés dans ce même rapport Biotope, avec la réserve toutefois, de mettre en place des espèces qui puissent supporter les flux importants et variables du pluviales.

Les zones des bassins seront végétalisées de manière à recréer des espaces propices au développement de la faune.

Un soin adapté sera apporté au traitement paysager de la zone de liaison Nord entre la RN10 et le cœur de l'opération afin de favoriser des zones de détente qu'offre naturellement le terrain.

Les actions paysagères du projet contribuent à l'insertion de la ZAC en traitant ses limites - ses points de contact - avec l'environnement

Ces aménagements réduiront les nuisances liées à l'urbanisation de la ZAC et favoriseront une qualité urbaine et paysagère des entrées de ville.

L'insertion paysagère de la ZAC fait l'objet d'une attention particulière. On notera la réelle volonté de créer au sein de la zone un maximum d'espace vert pour assurer ainsi une transition progressive au niveau de la limite communale Champniers – Gond-Pontouvre et de la trame verte existante dont l'accès et la mise en valeur seront privilégiés et renforcés.

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 : Localisation générale du site.....	6
Carte 2 : Périmètre de la ZAC	8
Carte 3 : Zonage à l'échelle du site	9
Carte 4 : Topographie du site	10
Carte 5 : Localisation des périmètres officiels.....	12
Carte 6 : Cartographie des habitats naturels	13
Carte 7 : Localisation des secteurs à enjeux	14
Carte 8: Les dessertes routières aux abords de la ZAC.....	15
Carte 9 : La zone d'activités des Montagnes : un pôle commercial reconnu	17
Carte 10 : L'accès depuis la RD 910.	21
Carte 11 : Schéma fonctionnel	22
Carte 12 : Principes de fonctionnement : voirie et desserte interne	23
Carte 13 : Les axes principaux d'aménagement paysager	25
Carte 14 : Schéma d'aménagement zone 1 AUX « les Montagnes Ouest » (Orientations d'aménagement - PLU de Champniers).....	29