



PLU i H

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 37
Conseillers présents : 32
Conseillers votants : 33

Pour : 30
Contre : 0
Abstention : 3

L'an deux mil dix-sept, le 22 novembre, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à GENERAC, convocation légale en date du 14 novembre 2017, sous la présidence de M. Denis BALDÈS
Secrétaire de séance : MME Marie-Claire SOULARD

PRESENTS :

Bayon sur Gironde : M. GAYRARD, **Berson :** MM. ROTURIER, MATHIA ; **Blaye :** MM. BALDES, LORIAUD, RIMARK, CARREAU, BODIN, MMES SARRAUTE, MERCHADOU, DUBOURG ; **Campugnan :** M. LAÉ ; **Cars :** M. JOURDAN, MME ARIAS ; **Comps :** M. BAYARD ; **Gauriac :** M. RODRIGUEZ ; **Générac :** M. IMBERT ; **Plassac :** M. GAUDINIERE (suppléant) ; **St Christoly :** MME PICQ, M. DEBET, MOULIN ; **St Ciers de Canesse :** M. DE PARDIEU ; **St Genès :** M. SARTON ; **St Girons d'Aiguevives :** M. PAGE, MME MOLBERT ; **St Martin Lacaussade :** M. MARGUERITTE, MME DIVER ; **St Paul :** M. DUEZ ; **St Seurin de Bourg :** M. ARNAUDIN ; **Samonac :** MME GIOVANNUCCI ; **Saugon :** MME SOULARD ; **Villeneuve :** MME VERGÈS

ABSENTS EXCUSES :

Berson : MME CHOVERO ; **Blaye :** MME QUERAL ; **Fours :** M. PASTOR ; **Plassac :** MME GOUTTE ; **St Vivien :** M. DOMENS ;

POUVOIRS :

M. GRIMEE à M. DEBET

Formant la majorité en exercice,

OBJET : TRANSFERT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) : IDENTIFICATION DES PERIMETRES (M. RODRIGUEZ)

L'article 64 de la loi NOTRe du 7 Aout 2015 supprime la notion « d'intérêt communautaire » qui encadrait la compétence des Communauté de Communes (CC) et des Communautés d'Agglomération(CA) en termes de ZAE. Ainsi la distinction qui existait jusqu'alors entre les zones communales et les zones intercommunales n'est plus possible depuis le 1^{er} janvier 2017. L'ensemble des ZAE de compétence communale doivent être transférées aux EPCI qui deviennent entièrement compétentes pour « la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » du bloc local et ce, quel que soit le régime pour les CC (fiscalité professionnelle unique comme additionnelle).

En octobre 2016, la CCB modifiait ses statuts afin d'être en conformité mais n'avait pas procédé à l'identification des ZAE étant donné que le Schéma Départemental de Coopération Intercommunal (SDCI) n'était pas encore arrêté.

Dès lors, afin de procéder aux futurs transferts de biens et de charges, il convient d'identifier les ZAE présentes sur le territoire de la CCB.

Bien qu'il n'existe pas de définition légale d'une zone d'activité, le croisement des 5 critères suivants peut permettre d'identifier les ZAE :

- La vocation économique mentionnée dans le document d'urbanisme,
- Elle présente une superficie et une cohérence d'ensemble,
- Elle regroupe plusieurs établissements/entreprises,
- Elle peut être le fruit d'une opération d'aménagement mais peut être spontanée,
- Elle traduit une volonté publique et future d'un développement économique coordonné.

Au regard de ces critères peuvent être définies actuellement comme ZAE sur le territoire de la CCB :

- La ZAC Haussman (Blaye),
- La ZAE Boisredon (Cars et Saint Martin Lacaussade),
- La ZAE de Florimont (Berson),
- La ZAE de Bacalan (Blaye).

Les périmètres de ces zones sont annexés à la présente délibération.

Cette liste pourra évoluer dans l'avenir selon les projets de nouvelles ZAE que souhaite développer la CCB.

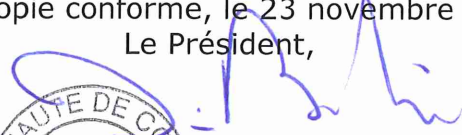
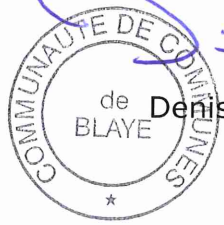
Sur proposition du Président, il est demandé au Conseil Communautaire de valider cette liste de ZAE ainsi que leurs périmètres.

A la majorité (30 pour, 0 contre, 3 abstentions (MM. BAYARD, GAYRARD, MME VERGÈS), le Conseil accepte cette proposition et mandate le Président pour la signature des pièces relatives à cette opération.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

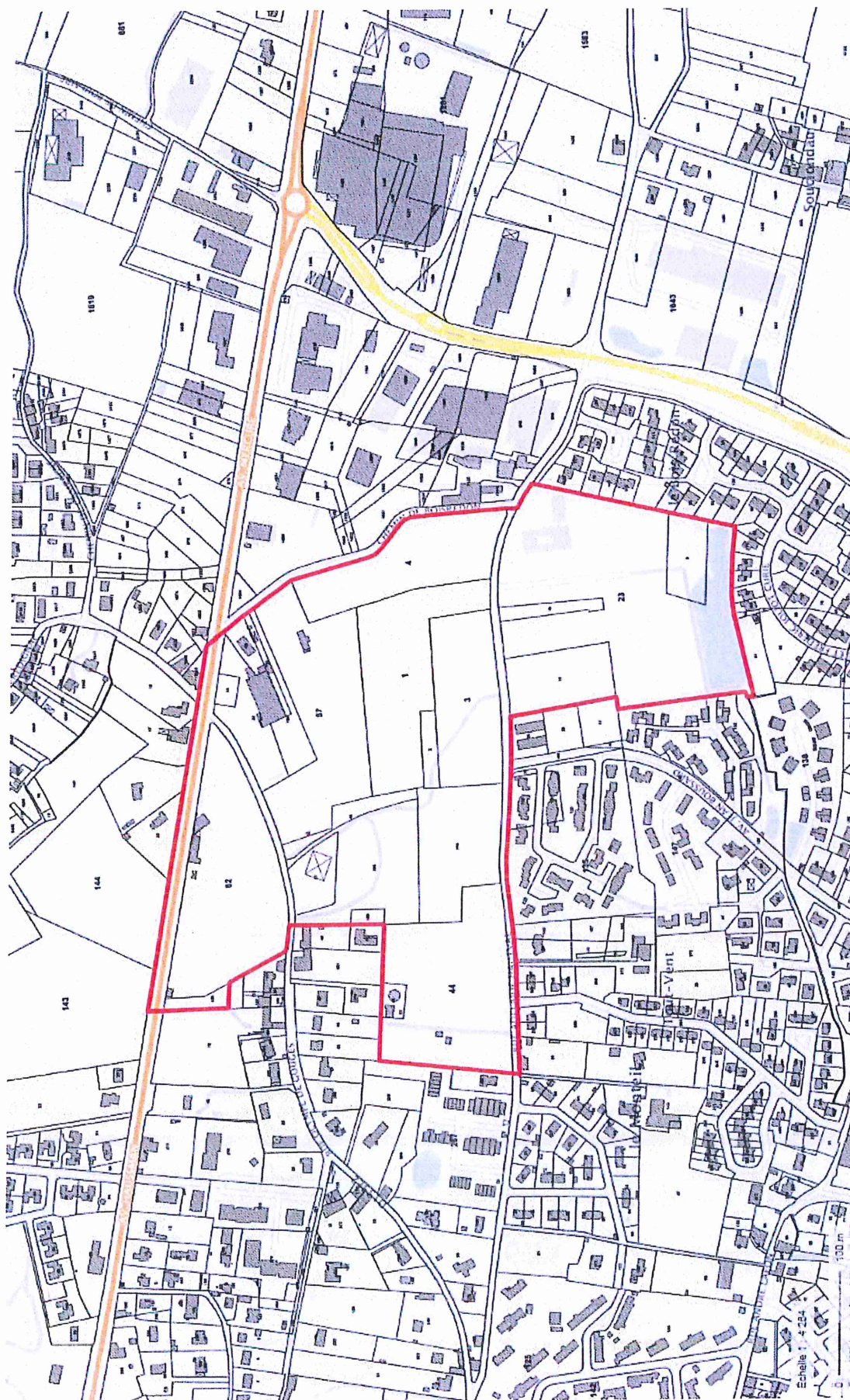
Pour copie conforme, le 23 novembre 2017

Le Président,


 Denis BALDÈS

ZAC HAUSSMAN - Blaye

Zonage Global :



Annexe 8.1

Envoyé en préfecture le 27/11/2017

Reçu en préfecture le 27/11/2017

Affiché le

ID : 033-200023794-20171122-171_171122_10-DE

ZAE BACALAN - Blaye

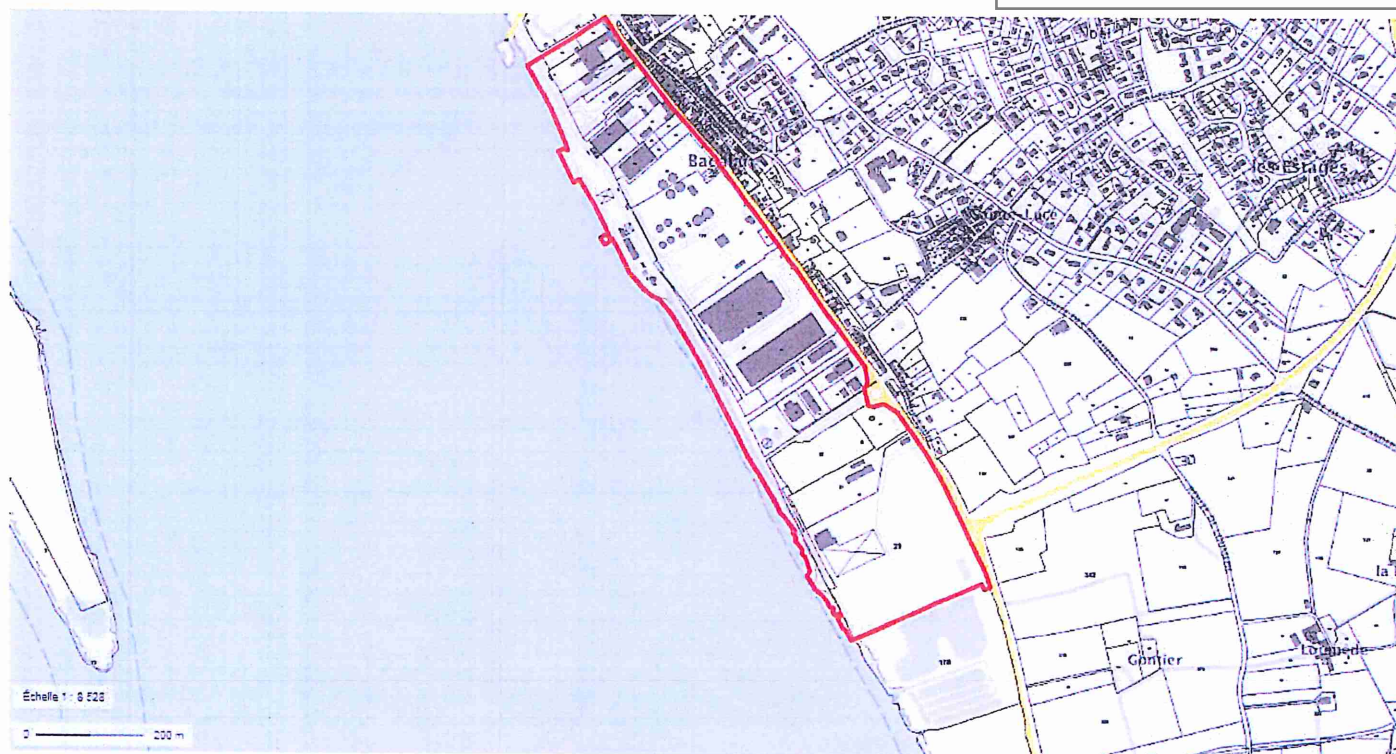
Envoyé en préfecture le 27/11/2017

Reçu en préfecture le 27/11/2017

Affiché le

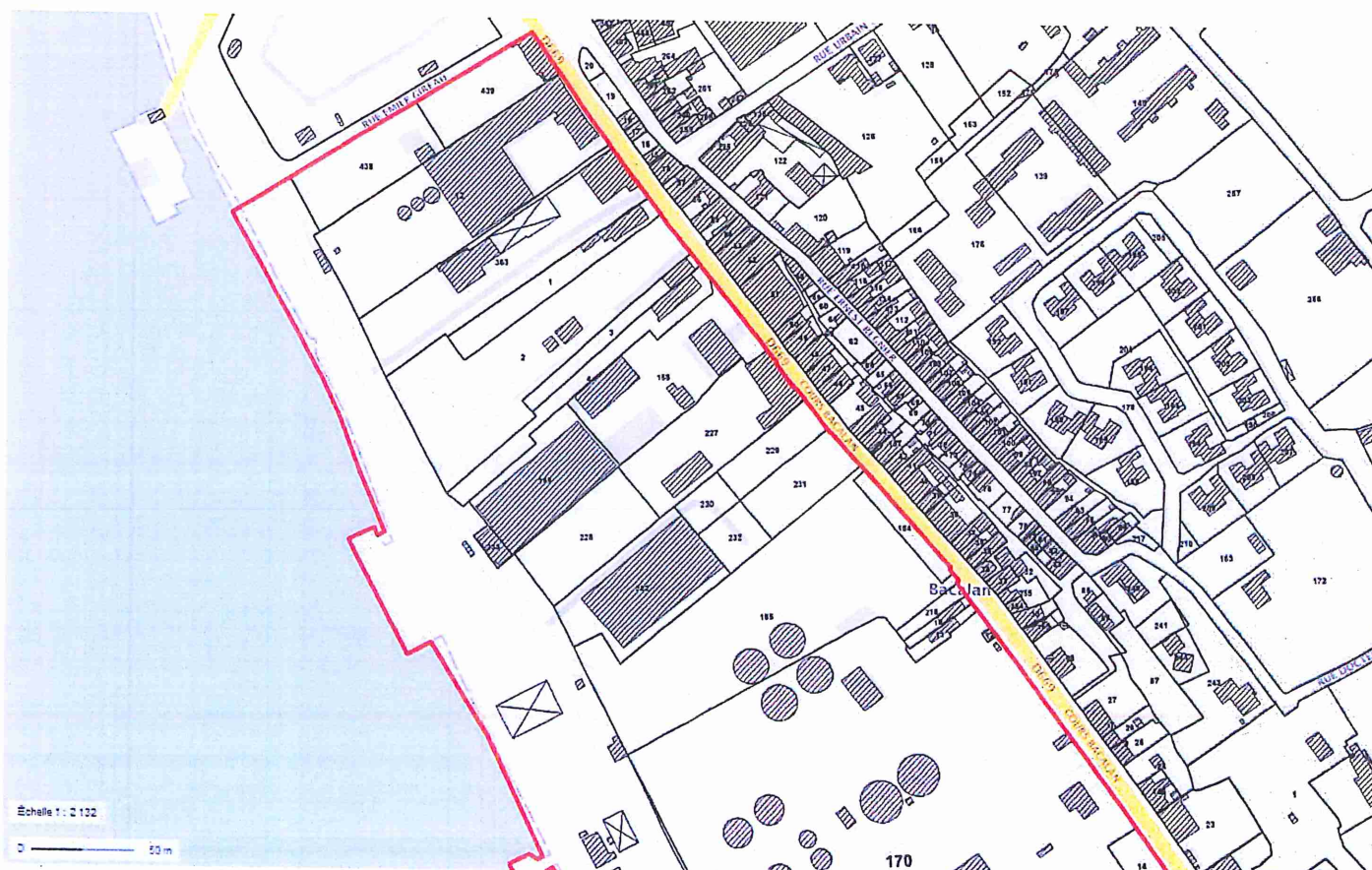
ID : 033-200023794-20171122-171_171122_10-DE

Zonage Global :



Annexe 8.2

Zoom Périmètre Nord :



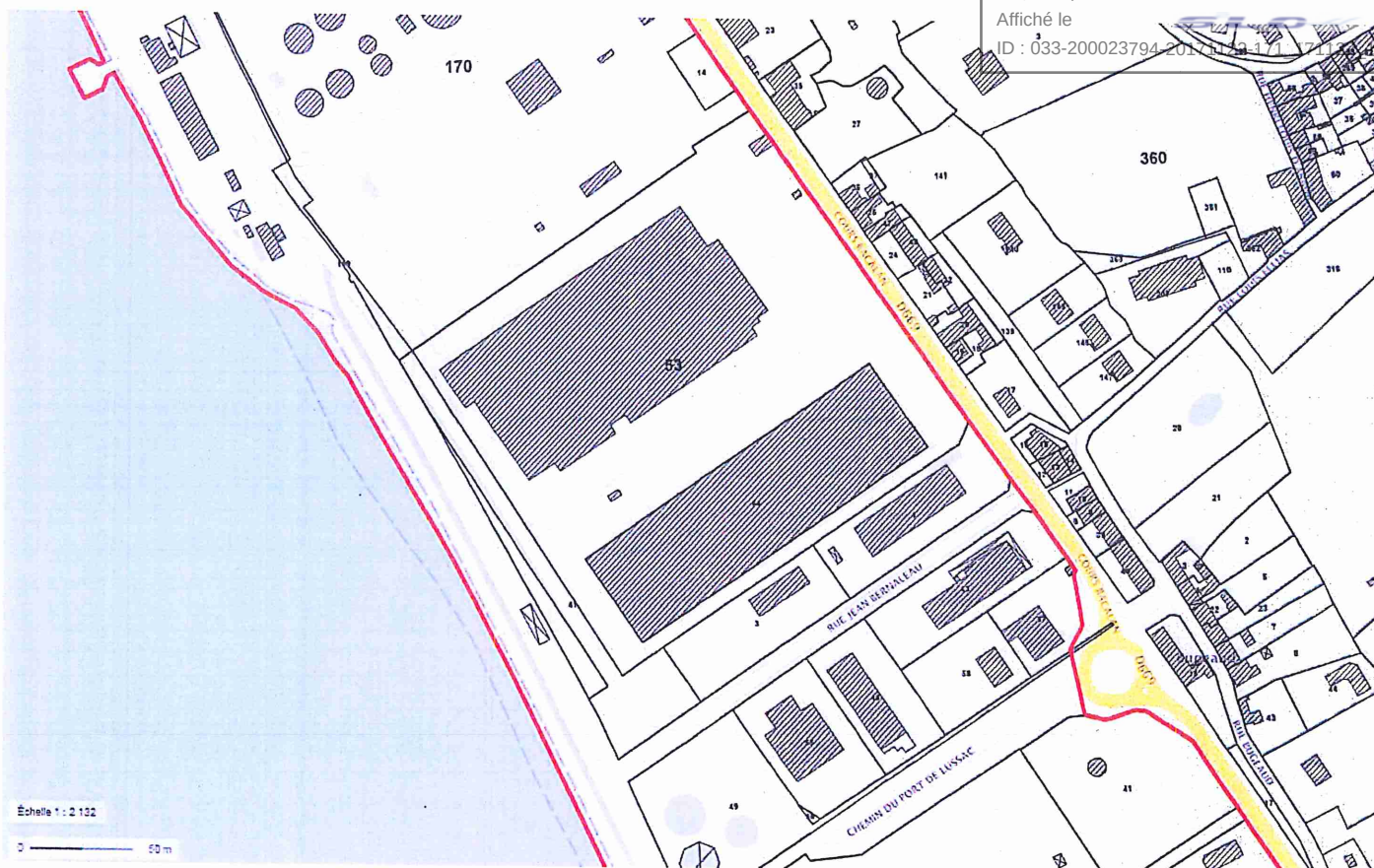
Zoom Périmètre Central :

Envoyé en préfecture le 27/11/2017

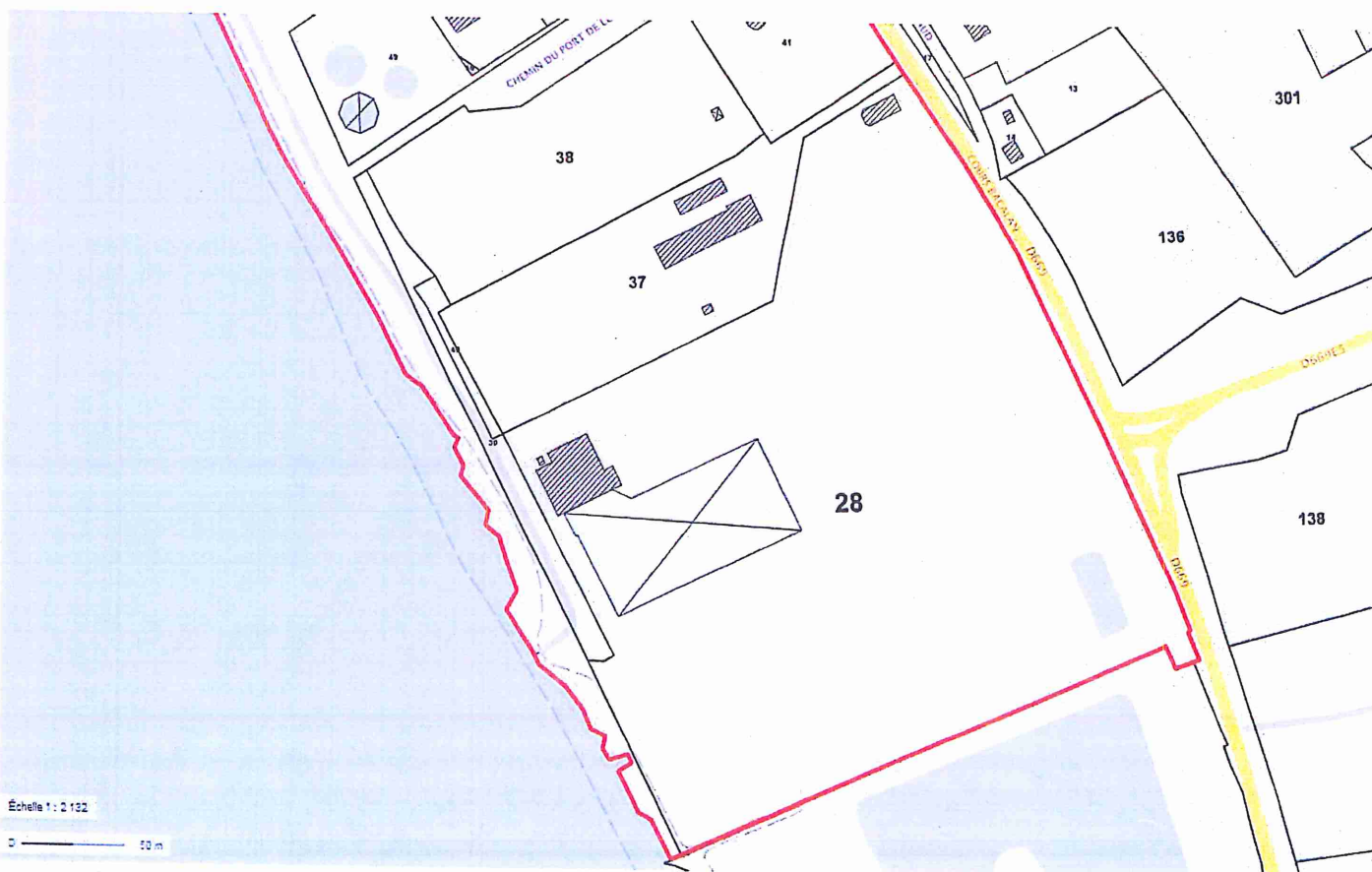
Reçu en préfecture le 27/11/2017

Affiché le

ID : 033-200023794-20171129_371_171129_40-DE



Zoom Périmètre Sud :



ZAE FLORIMONT – Berson

Zonage Global :

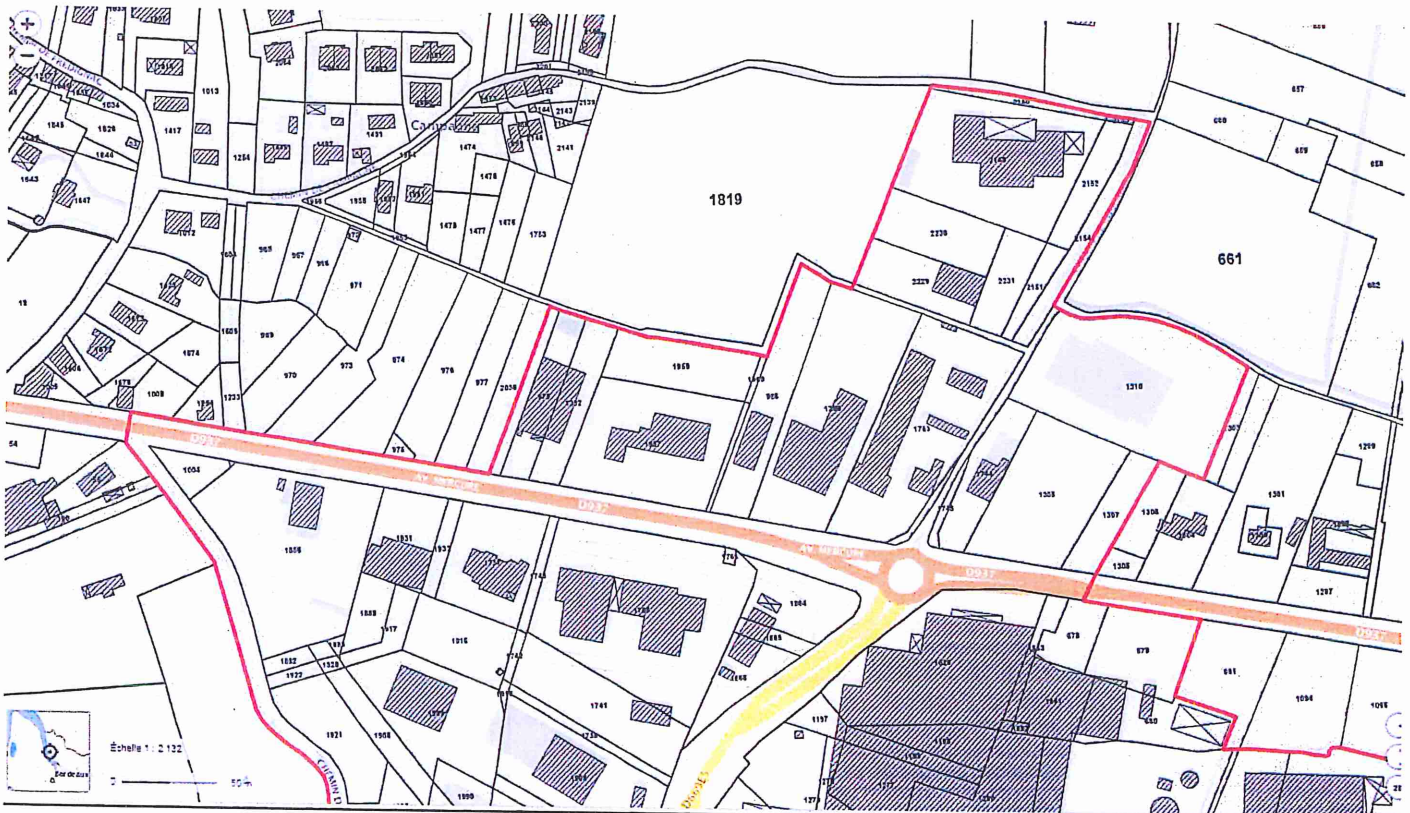


Annexe 8.3

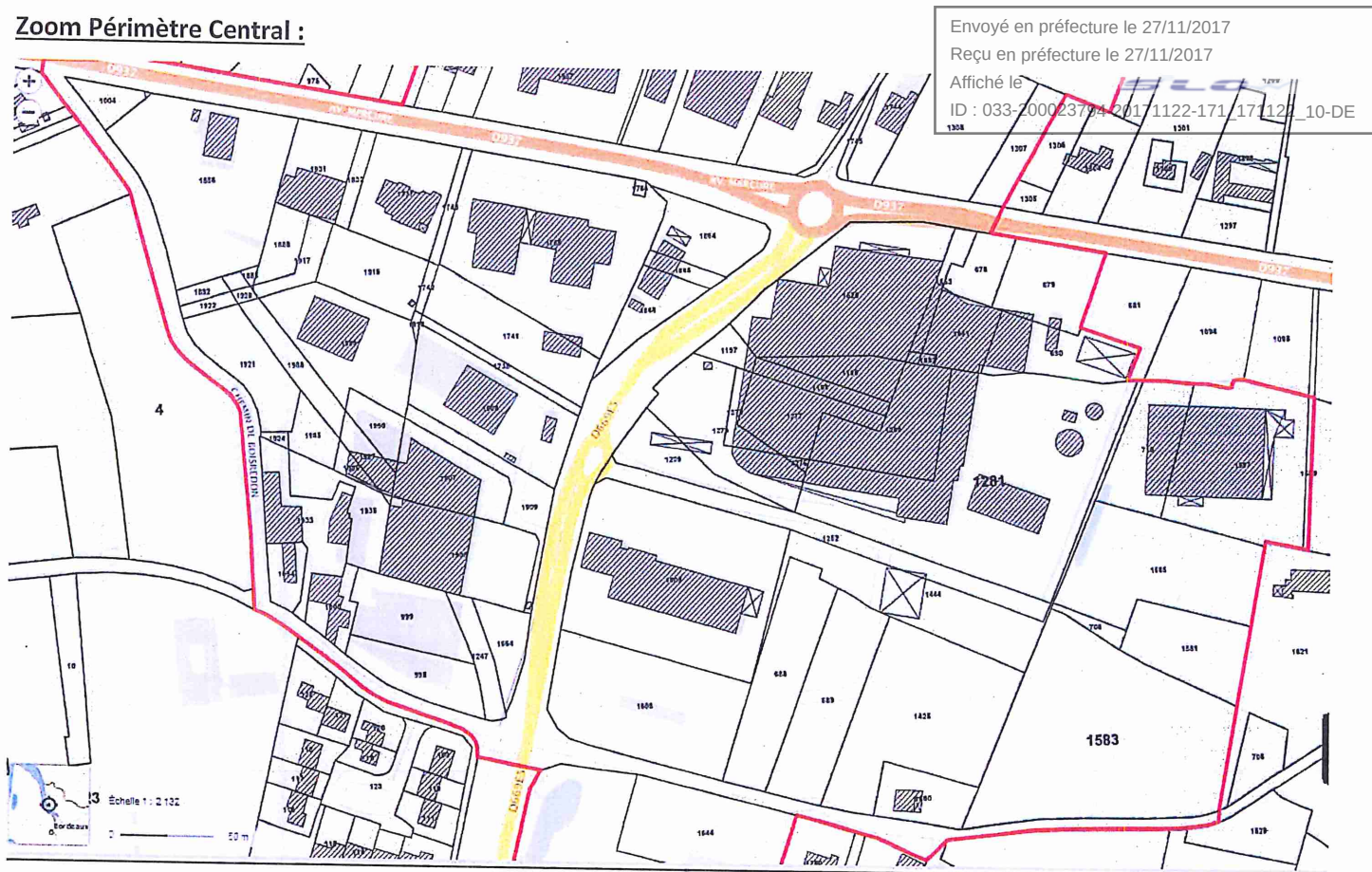
Reçu en préfecture le 27/11/2017

Affiché le

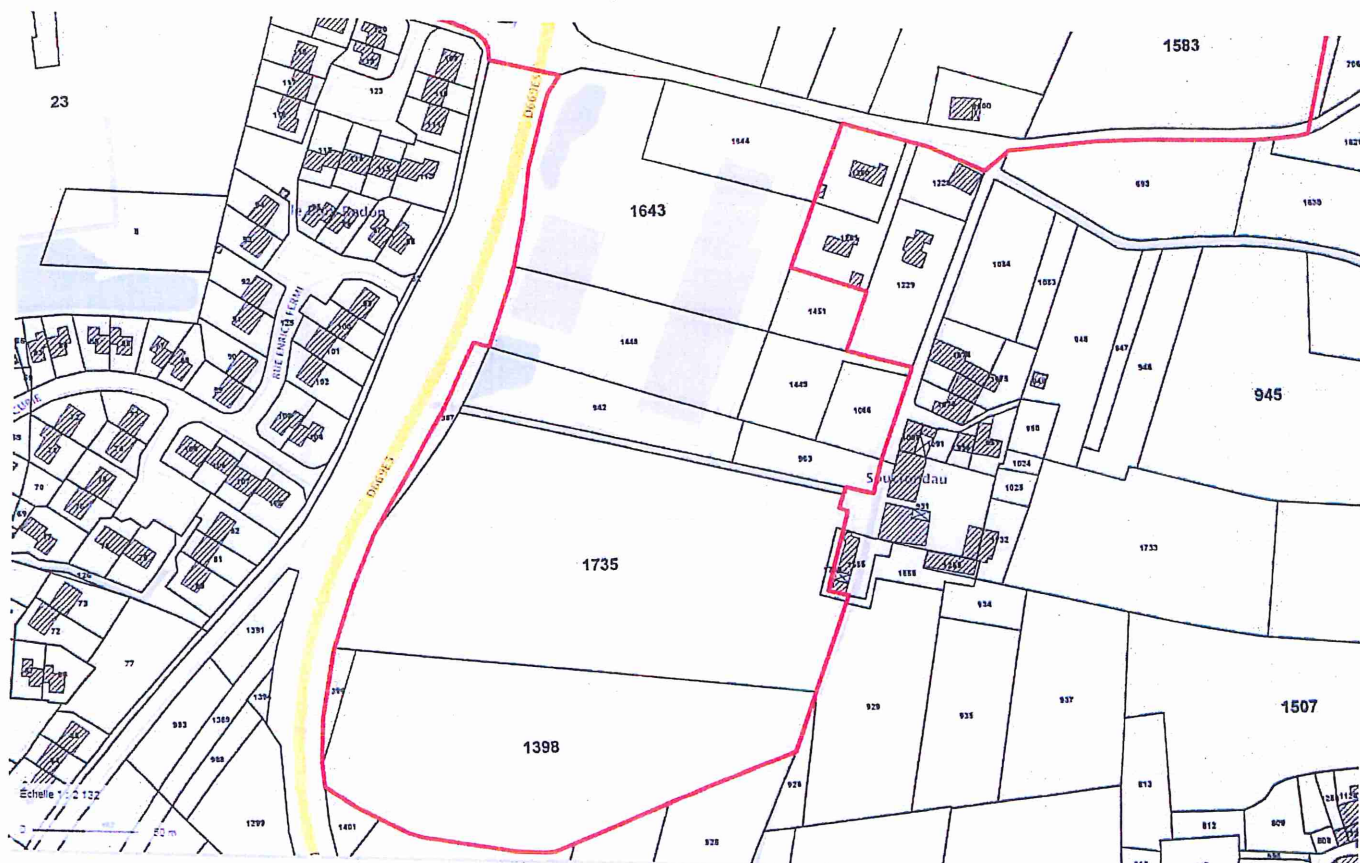
ID : 033-200023794-20171122-171_171122_10-DE



Zoom Périmètre Central :



Zoom Périmètre Sud :





Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier de Réalisation

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTAUR S.A.R.L.

Bureau d'études V.R.D.
120, rue de l'Hôpital
33393 BLAYE Cedex
Tél : 05 57 42 11 71 / Fax : 05 57 42 39 72



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier de Réalisation

– Pièce n°0 –
Délibération

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTAUR S.A.R.L.

Bureau d'études V.R.D.
120, rue de l'Hôpital
33393 BLAYE Cedex
Tél : 05 57 42 11 71 / Fax : 05 57 42 39 72



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier de Réalisation

– Pièce n°1 –
Programme des équipements publics

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTAUR S.A.R.L.

Bureau d'études V.R.D.
120, rue de l'Hôpital
33393 BLAYE Cedex
Tél : 05 57 42 11 71 / Fax : 05 57 42 39 72

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC comprend l'ensemble des infrastructures nécessaires à la bonne desserte et à la gestion des effluents dans l'optique de l'accueil futur d'activités économiques sur le site.

Cela inclut :

- les travaux préparatoires et terrassements des terrains
- les voiries de desserte
- Les espaces verts paysagers
- l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
- l'alimentation en eau potable et la défense incendie,
- le réseau électrique et l'éclairage public,
- le réseau gaz,
- le réseau Télécom.

Concernant les réseaux d'énergie, d'eau potable et de télécommunication, la zone sera raccordée aux réseaux existants en bordure de la ZAC.

Les dispositions générales prévues pour les équipements et infrastructures publics sont décrites ci-après.

1 - Les infrastructures de voiries

Le projet de ZAC prévoit la création de voies de dessertes internes, le réaménagement des chemins de Touvent et de la rue du Chardonnet dans leurs parties comprises au droit de la ZAC ainsi que l'aménagement de carrefours giratoires au droit de l'avenue Haussmann et du chemin de Touvent.

Les accès à la zone

Ø L'aménagement du giratoire sécurisant l'accès depuis l'avenue Haussmann

Positionné au nord de la zone, l'aménagement de ce giratoire répond à la nécessité :

- De marquer ce point singulier d'entrée de ville de Blaye
- D'assurer la sécurité des échanges entre le boulevard Haussmann et l'entrée de la zone d'activité
- De sécuriser les échanges vers le chemin de Frédignac et la rue du Chardonnet

Le diamètre du giratoire prévu est de 35.00 m

Ce giratoire sera accompagné d'espaces verts paysagers qualifiants l'entrée de ville et l'entrée de la zone d'activité.

Ø L'aménagement du giratoire sur le chemin de Touvent

Positionné en partie centrale de la zone, l'aménagement de ce giratoire répond aux besoins :

- De marquer l'entrée de la zone de la phase 1 des travaux d'aménagement,
- D'assurer la sécurité des échanges entre les secteurs nord et sud de la zone
- De créer un ralentissement sur le chemin Touvent, souvent emprunté par des piétons

Le diamètre du giratoire prévu est de 30.00 m

Les voies de desserte interne principale

Ø Les voies de desserte interne principale au nord de la zone

Ces voies de desserte assurent le maillage Nord / Sud de la zone entre la rue du Chardonnet et le chemin de Touvent.

Le profil proposé pour ces voies offre l'image d'une voie largement plantée et favorise les cheminements piétons et deux-roues.

Largeur totale de l'emprise publique : 16.00 m

Les caractéristiques envisagées pour son aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bandes d'espaces verts plantées bilatérales : 1.50 m
- Deux trottoirs cyclables bilatéraux le long des limites privatives : 3.00 m

Ø La voie de desserte interne principale au sud de la zone et les espaces verts de vitrines associés

Cette voie de desserte vient desservir en profondeur la partie sud de la zone.

Une emprise publique variable : entre 23 et 27 m

Elle permet de proposer un aménagement paysager fort.

Les caractéristiques envisagées pour son aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bande de stationnement unilatérale dans sa partie le plus au nord : 2.00 m
- Deux cheminements piéton / deux roues bilatéraux : 2.50 m,
- Bandes d'espaces verts paysagers engazonnés, agrémentés des plantations aléatoires d'arbres de hautes tiges.

Ø Le réaménagement des chemins de Touvent et de la rue du Chardonnet

Le réaménagement du chemin de Touvent et de la rue du Chardonnet permettra de sécuriser les échanges entre les différentes parties de la zone d'activité, de sécuriser les cheminements piétons et de minimiser l'effet de coupure de la zone d'activités.

Afin d'offrir des conditions optimum de sécurité leur élargissement est prévu à 12 m.

Le profil envisagée est :

- Largeur de la chaussée : 6.00 m,
- Bande engazonnée unilatérale support du mobilier d'éclairage public et de plantations de haies : 1.00 m
- Un trottoir unilatéral : 2.50 m
- Bas coté engazonné et plantations de haies : 2.50m

Les voies de desserte interne secondaires

Ces voies de desserte internes complètent le réseau de desserte principale.

Largeur totale de l'emprise publique : 12.00 m

Les caractéristiques prévues pour leur aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bande engazonnée unilatérale support du mobilier d'éclairage public et de plantations de haies : 2.00 m
- Un trottoir unilatéral le long de la chaussée : 2.00 m
- Une bande engazonnée plantée de haies le long des parcelles privées : 1.00 m

Les bandes engazonnées sur espace public seront l'occasion de maîtriser le traitement des limites privatives des différentes activités.

Lorsque ces voies sont en impasse, elle seront aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Pour l'ensemble des voies de desserte interne, il devra être prévu des aires de retournement provisoires afin de prendre en compte les nécessité de phasage de l'aménagement.

2 - Les espaces verts publics

Le projet de ZAC prévoit la création d'espaces verts publics de qualité, facteurs d'intégration et de promotion de la zone :

Ø Les espaces verts collectifs tampons au sud de la zone

Les espaces verts collectifs ont pour objectif de créer des espaces tampons entre les zones d'habitat et les activités et d'associer des cheminements piétons en continuité des amorces de liaisons existantes depuis les lotissements périphériques.

Le traitement de ces espaces verts tampons, support de cheminements piétons, sera plutôt sobre, et présentera une image "nature" :

- engazonnement de type prairie
- cheminements piétons en grave
- plantations aléatoires de hautes tiges, maintenant des effets de transparences visuelles sécurisantes
- éclairage public sécurisant pour les déplacements de nuit

Ø Les espaces verts paysagers associés aux voiries publiques

Il s'agit :

- des bandes vertes plantées le long des voies de desserte principales de la zone d'activités et comprises dans l'emprise publique des voies
- des vastes espaces verts accompagnant la voie de desserte principale sud.
Cet espace vert de vitrine, qui se déploie sur l'ensemble des façades de l'opération, a pour objectifs :
 - d'étirer au maximum l'effet vitrine proposé depuis le chemin de tènement jusqu'au fond de zone,
 - d'offrir un avant-plan paysager ouvert et de qualité pour les entreprises,

Sa valorisation sera essentiellement basée sur un engazonnement, accompagné de plantations aléatoires d'arbres de hautes tiges qui viendront rompre avec la linéarité de la voie et accompagneront les cheminements piétons .

Des aires de stationnements pourront être prévues en partie nord.

Ø L'espace vert associé au bassin de rétention au sud de la zone

Cet espace vert accompagne le bassin de rétention prévu pour recueillir les eaux pluviales en phase 1.

3 - L'assainissement des eaux usées et les réseaux divers

Ø Pour l'assainissement des eaux usées

Les eaux usées, générées par les lots seront collectés par un réseau mixte :

- Un dispositif de collecte du type gravitaire pour la desserte des parcelles privées
 - Un dispositif avec refoulement au sud de la zone.
- Un poste de refoulement est prévu en partie sud de la ZAC.

Il n'est pas prévu de réaliser une station d'épuration propre à la ZAC Haussmann, les rejets prévisionnels seront traités à la station de Blaye

Ø Pour la défense incendie

Il est prévu la mise en œuvre de poteaux incendie assurant une couverture totale du périmètre d'étude. Ces poteaux incendie seront mis en place assureront chacun une couverture d'un rayonnement de 200 m.

Ø Pour les dessertes en eau potable, en énergie (électricité, gaz) et en télécommunication

Les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC seront raccordés aux réseaux existants à proximité immédiate.

Il est prévu, dans le cadre de l'aménagement la création de deux postes EDF complémentaires, un au sud de la rue du Chardonnet et un au nord de la rue du Chardonnet.

Un réseau de fibre optique est prévu au sein de la ZAC.

4 – L'assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots et de la voirie seront recueillies par le réseau pour se verser dans trois bassins de rétention / régulation des eaux pluviales avant de rejoindre

- le ruisseau de « la cave » pour le bassin au sud du chemin de Touvent (bassin n° 1)
- le ruisseau « Le Saugeron » pour les bassins situés au nord du chemin de Touvent (bassins n° 2 et 3)

Ils s'inscrivent selon la topographie du site et répondant aux besoins liés au phasage de l'opération.

Les bassins de rétention ont une capacité respective de :

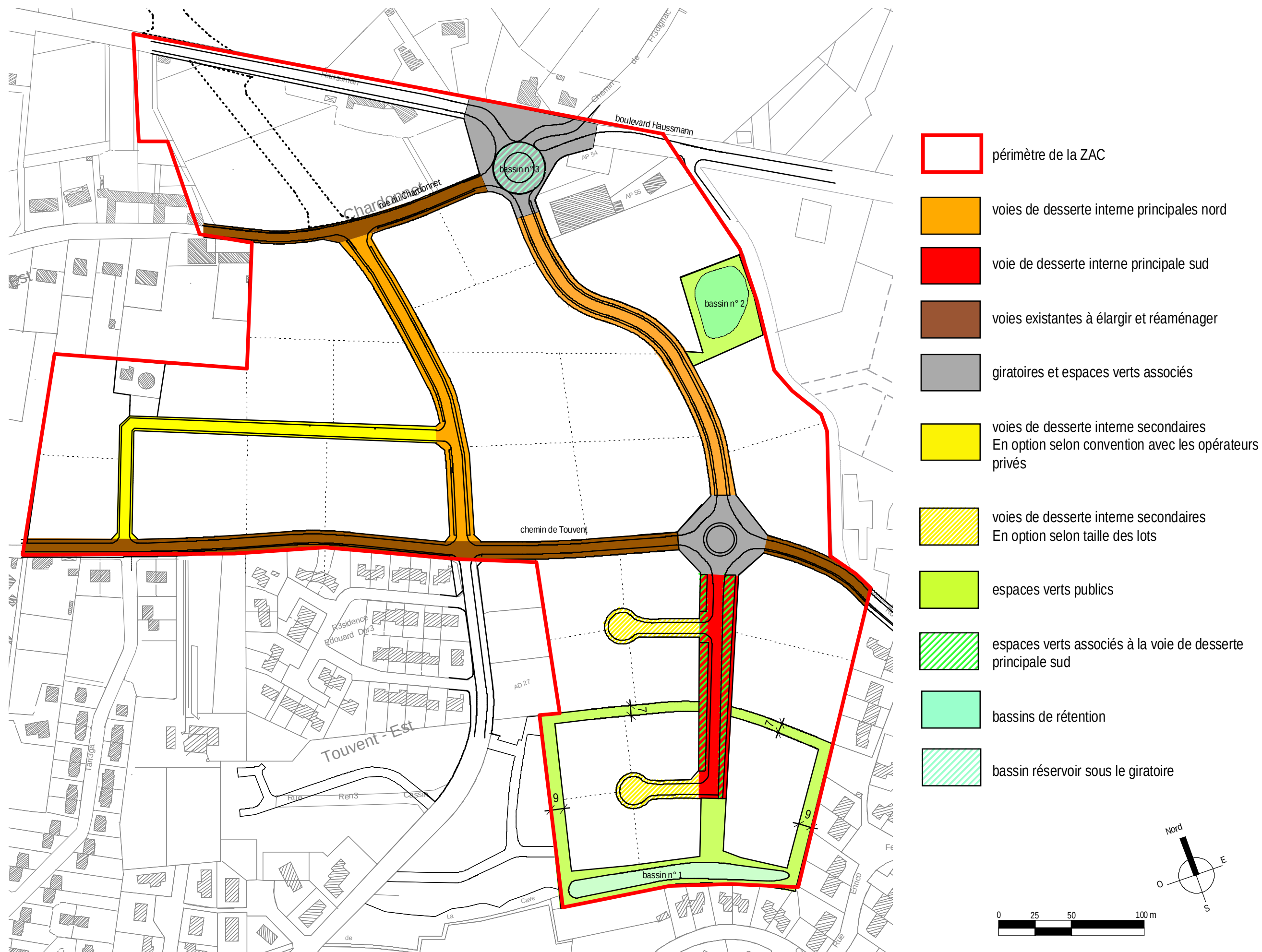
- 1.321 m³ pour le bassin n°1
- 2.250 m³ pour le bassin n°2
- 716 m³ pour le bassin réservoir N°3

Les exutoires de bassins seront équipés d'un système de régulation permettant de rejeter des eaux graduellement dans le réseau récepteur. Une vanne permettra de retenir les eaux dans le bassin en cas de pollution accidentelle sera installée.

En amont des bassins de rétention n°1 et N°2 seront installés deux déshuileurs débourbeurs.

Pour le bassin réservoir n°3 sous le giratoire nord un déshuileur sera installé en aval du bassin.

(découpage parcellaire indicatif)





Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier de Réalisation

– Pièce n°2 –
Programme global des constructions

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTAUR S.A.R.L.

Bureau d'études V.R.D.
120, rue de l'Hôpital
33393 BLAYE Cedex
Tél : 05 57 42 11 71 / Fax : 05 57 42 39 72

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit un découpage parcellaire libre qui s'adaptera en fonction des demandes d'implantation de moyennes ou petites entreprises, industrielles, artisanales ou commerciales.

Le programme global de constructions maximum autorisé dans la ZAC est de 70 500 m² S.H.O.N.



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier de Réalisation

– Pièce n°3 –
Modalités prévisionnelles de financement

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTAUR S.A.R.L.

Bureau d'études V.R.D.
120, rue de l'Hôpital
33393 BLAYE Cedex
Tél : 05 57 42 11 71 / Fax : 05 57 42 39 72

Bilan financier d'opération

CdC du canton de Blaye ZAC Haussmann

BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION

5 novembre 2007

Dépenses prévisionnelles d'opération (HT)	Recettes prévisionnelles d'opération (HT)
Etudes et procédures45 300	Recettes sur Etudes et procédures9 000
	* Subventions et participations9 000
	*0
	*0
Foncier et frais associés731 348	
	Recettes sur Foncier2 569 880
	* Subventions sur acquisition515 032
Travaux2 879 322	* Vente Ilots2 054 848
* Travaux internes (toutes phases et options incluses)2 879 322	
00	00
00	00
00	00
	00
AMO Direction Projet/ Maîtrise d'œuvre/Bornag345 519	
Aménageur-Commercialisateur en régie244 742	Subventions et participations sur travaux2 455 204
	00
	00
Frais financiers et divers381 199	Conseil Général VRD268 547
	Conseil Général équipements48 464
	Conseil Régional114 350
	Etat DDR863 797
	participation des porteurs de projets privés1 042 552
	participation CDC Blaye aux VRD et EV (maintien TLE)117 495
	autres subventions ou participations0
	Recettes sur AMO et maîtrise d'œuvre0
	* Subventions0
Différentiel TVA406 654	Participation d'équilibre0
Total Dépenses5 034 084	Total Recettes5 034 084

Le bilan prévisionnel de l'opération est établi selon les hypothèses suivantes :

- . Au niveau du foncier, il ne prévoit pas l'acquisition de l'ensemble des terrains, une partie des terrains étant occupés ou propriétés de porteurs de projets privés.
- . Au niveau des subventions - études et procédure, acquisitions foncières et travaux -, le montant s'élève à 1819190 € .
- . Au niveau des participations sur travaux les porteurs de projet privés participeront au financement des équipements réalisés par la CCB. Cette participation est évaluée au porata des périmètres aménagés déduction faite des subventions. Elle s'élève au moins à 1042552 € pour les 74468 m² de foncier susceptibles de faire l'objet de convention d'autorisation avec les porteurs de projets privés . Dans ce calcul, les porteurs de projet privés auront à céder gratuitement le foncier nécessaire aux VRD.Toutefois, il convient de rappeler que l'ensemble de ces valeurs sont conditionnés par les subventions prévues et par conséquent devront être modifiées selon le montant définitif des subventions

Bilan financier prévisionnel échelonné

CdC du canton de Blaye ZAC Hausmann
05/11/2007
CREHAM

Dépenses prévisionnelles d'opération	2 007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Etudes et procédures	43 300	2 000	0	0	0	0	0	45 300
Foncier et frais associés	327 568	310 448	93 329	0	0	0	0	731 345
Travaux	0	1 337 261	263 853	620 174	658 033	0	0	2 879 321
AMO Direction Projet/ Maîtrise d'œuvre/Bornages	0	160 471	31 662	74 421	78 964	0	0	345 519
Aménageur-Commercialisateur en régie	0	113 667	22 428	52 715	55 933	0	0	244 742
* Frais financiers	0	67 500	55 162	42 268	28 794	14 716	0	208 440
* Frais divers et aléas imprévus	0	80 236	15 831	37 210	39 482	0	0	172 759
Sous-total Dépenses	370 868	2 071 583	482 265	826 788	861 206	14 716	0	4 627 426
Recettes prévisionnelles d'opération								
Recettes sur Etudes et procédures	9 000	0	0	0	0	0	0	9 000
Recettes sur Foncier	230 710	218 625	561 117	568 672	495 392	495 392	0	2 569 908
* Subventions sur acquisition	230710	218625	65725	0	0	0	0	515060
* Vente Ilots	0	0	495392	568672	495392	495392	0	2054848
Subventions et participations sur travaux	0	789 337	336 583	453 908	468 733	203 308	203 308	2 455 176
Conseil Général VRD	0	118667,7	25219,1	60330,6	64329,1	0	0	268546,5
Conseil Général équipements	0	37646	2915,5	4217	3685,5	0	0	48464
Conseil Régional	0	114350	0	0	0	0	0	114350
Etat DDR	0	401178,3	79155,9	186052,2	197409,9	0	0	863796,3
participation des porteurs de projets privés	0	0	229292	203308	203308	203308	203308	1042524
participation CDC Blaye aux VRD et EV (maintien TLE)	0	117495	0	0	0	0	0	117495
autres subventions ou participations	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total Recettes	239 710	1 007 962	897 699	1 022 580	964 125	698 700	203 308	5 034 084
BILAN ECHELONNE (hors différentiel TVA)	-131 158	-1 063 621	415 434	195 792	102 919	683 984	203 308	406 657
Solde prévisionnel différentiel TVA	-68 772	-366 808	18 897	-31 974	-55 093	97 097	0	-406 653



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier de Réalisation

– Pièce n°4 –
Etude d'impact

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTAUR S.A.R.L.

Bureau d'études V.R.D.
120, rue de l'Hôpital
33393 BLAYE Cedex
Tél : 05 57 42 11 71 / Fax : 05 57 42 39 72

Préambule

Dans le cadre de ses compétences d'aménagement du territoire et de développement économique, la Communauté de Communes du Canton de Blaye souhaite créer une zone d'activités économiques sur la commune de Blaye.

Les objectifs poursuivis par la Communauté de Commune sont de permettre le développement maîtrisé d'une zone d'activités communautaire pour satisfaire les besoins d'accueil d'activités économiques diversifiées : commerce, tertiaire, artisanat et petite industrie.

L'opération d'aménagement provisoirement dénommée « ZAC Haussmann » se situe en entrée de ville de Blaye, en bordure de la RD 937.

Le périmètre de la ZAC délimite une zone d'une superficie de 18,37 ha .

Dans le cadre du dossier de réalisation cette étude d'impact est actualisée et complétée notamment sur les points suivants :

- le contexte réglementaire suite à la modification du POS de Blaye
- l'évolution du schéma d'aménagement
- des précisions et l'estimation du coût des solutions compensatoires

Sommaire

	Pages
1 – Analyse de l'état initial du site et de l'environnement	1
1 - Situation géographique	2
2 - Milieu physique	3
2.1. Topographie du site	3
2.2. Délimitation et configuration du site	3
2.3. Contexte géologique	3
2.4. Contexte climatologique	4
2.5. Contexte sonore	4
3 - Milieu naturel	5
3.1. Paysage : les composantes visuelles	5
3.2. Les perceptions du site	5
3.3. Les composantes végétales	6
3.4. L'agriculture	6
3.5. La faune	6
4 - L'environnement urbain	7
4.1. Environnement du site	7
4.2. Occupation bâtie actuelle du site	7
5 - Utilisations du sol	8
5.1. Les documents et règles d'urbanisme	8
5.2. Les contraintes réglementaires et servitudes	8
5.3. L'état initial du foncier	9
6 – Infrastructures et réseaux divers	10
6.1. Infrastructures	10
6.2. Les réseaux divers	11
2 – Rappel du programme de l'opération et analyse des effets du projet	12
1 - Rappel du programme de l'opération	13
2 - Effets du projet sur le milieu naturel	14
2.1. Effets du projet sur le milieu physique	14
2.2. Effets du projet sur la faune et la flore	14
3 - Effets du projet sur l'eau, l'assainissement, les réseaux et les services divers	15
3.1. Effets du projet sur les eaux usées et les ouvrages d'assainissement	15
3.2. Effets du projet sur les dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales	15
3.3. Effets du projet sur la qualité des eaux de surface	15
3.4. Effets du projet sur les ressources destinées à l'alimentation en eau potable	16
3.5. Secours, défense incendie	16
3.6 . Effets du projet sur l'air et la santé publique	16
3.7. Les effets du projet sur Les odeurs	18

4 - Effets du projet sur le patrimoine, le milieu urbain et les paysages	19
4.1. Effets du projet sur le cadre patrimonial et culturel	19
4.2. Effets du projet sur l'environnement urbain	19
4.3. Effets du projet sur le paysage	19
4.4. Effets les biens et propriétés	20
5 - Effets du projet sur la circulation et sur la sécurité	21
5.1. Effets du projet sur la circulation	21
5.2. Effets du projet sur la sécurité	21
6 - Effets temporaires dus aux périodes de chantier	23
6.1. Effets du chantier sur l'environnement urbain	23
6.2. Rejets et déchets du chantier	23
3 – Raisons du choix du projet	24
1 – Le choix du parti d'aménagement	25
1.1. Une organisation des activités en plusieurs secteurs identifiables	25
1.2. La conception paysagère	25
1.3. L'organisation des dessertes	27
2 - Mesures de réduction des impacts et de mise en valeur du projet	28
2.1. Dispositions relatives aux installations classées (ou similaires) pour la protection de l'environnement	28
2.2. Contribution de l'étude d'impact à la conception du projet	29
2.3. Réduction des impacts au niveau de la sécurité	29
2.4. Réduction des impacts au niveau du bruit	30
2.5. Réduction des impacts au niveau du paysage	30
2.6. Mesures relatives à l'eau	30
2.7. Mesures relatives au chantier	31
3 - Méthodes et résumé de l'étude d'impact	33
3.1. Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement	33
3.2. Résumé de l'étude pour la prise de connaissance des informations par le public	35
4 – Prise en compte des effets sur la santé	38
4.1. Les risques de pollution	38
4.2. Les risques de bruit	38

1 – Analyse de l'état initial du site et de l'environnement

1 - Situation géographique

La Communauté de Communes du Canton de Blaye se développe principalement au Nord de la commune de Blaye.

Au sein de ce territoire peu concentré, la future zone d'activités économiques occupe une position excentrée, en limite d'intercommunalité.

Elle occupe toutefois une position stratégique par rapport au centre ville et à son pôle de développement résidentiel :

- en entrée de ville à l'extrême Est de la commune, principal pôle de développement urbain de la ville de Blaye,
- à proximité du centre ville qui se situe à environ 1 km par l'avenue Hausmann ou par la RD 133,
- en continuité urbaine de la couronne résidentielle de Blaye qui s'est développée de manière concentrique le long des voies de circulation : RD 133, RD 333 et RD 135,
- en lien direct avec la zone commerciale du Bois Redon qui ne se situe pas sur le territoire intercommunal.

Compte tenu de la position "extrême" de la ville de Blaye qui s'appuie sur l'estuaire de la Gironde, elle ne bénéficie pas de la proximité des grandes infrastructures nationales :

- environ 4 km de la RN 137 qui relie Saintes à Bordeaux,
- environ 24 km de l'A10, échangeur de St André de Cubzac,

mais profite toutefois d'un flux de desserte local important avec :

- la RD 937 qui assure la liaison vers la RN 137 (à 4 km) et le centre ville (à 1km),
- la RD 669 ou rocade de Blaye qui assure la jonction entre la RD 937 et la RD 669 vers Bourg sur Gironde, sans toutefois avoir d'accès direct.

Cette rocade assure le contournement de la ville par l'Est, permettant une meilleure fluidité de la circulation et facilitant l'accès vers la zone portuaire d'une part et la couronne résidentielle de Blaye d'autre part.

2 - Milieu physique

2.1. Topographie du site

Son altitude varie entre la côte 20 NGF et 32 NGF, avec des pentes variant de 3 à 10%.

Le site présente deux « versants » dont la rupture est marquée par ce chemin de Touvent en crête.

2.2. Délimitation et configuration du site

Ò La délimitation du site

Le site d'étude se situe aux lieux-dits "Monteil et Bois Redon".

Il est délimité :

- au Nord par l'avenue Hausmann (RD 937), principale voie d'entrée de ville,
- au Sud par des secteurs résidentiels en plein développement,
- à l'Est par le chemin du bois Redon qui marque la limite communale, et un lotissement qui crée un rideau entre le site d'étude et la rocade,
- à l'Ouest par des lotissements à vocation d'habitat récents ou en cours de construction.

Ò La configuration du site

Le site est localisé en entrée de ville, à proximité d'une zone d'activités commerciales, d'habitat et de zones agricoles.

Situé au cœur d'un paysage vallonné, le site bénéficie d'une position stratégique, sur les hauts de la ville. Bordée au Nord par l'avenue Hausmann, la zone s'étend sur le sommet et les flancs du coteaux.

Englobé dans un contexte urbain, le site est à la lisière de la ville et d'un environnement viticole bien présent.

2.3. Contexte géologique

A l'examen de la carte géologique de Blaye et Sainte Lucie à 1/50 000 ième, le secteur d'étude devrait de trouver à l'aplomb de :

- remaniement colluvionnaire wumien et subactuel essentiellement argileux
- la formation calcaire « Plassac » caractérisée par des calcaires lacustres où s'intercalent parfois des argiles fines gris bleuâtre ou verdâtre.

2.4. Contexte climatologique

Le climat du secteur est de type océanique avec une chaleur estivale modérée et des hivers doux.

Les précipitations, l'humidité due au brouillard et les vents sont les principaux paramètres climatiques qui influencent le fonctionnement physique et biologique de l'estuaire de la Gironde.

L'influence de l'océanité est un facteur expliquant l'abondance des précipitations (900 mm/an), ainsi que leur répartition annuelle. Les pluies sont généralement maximales en automne et restent abondantes en hiver.

On dénombre en moyenne sur la région bordelaise 80 jours de brouillard par an.

Les vents dominants soufflent d'Ouest en Est, leur intensité est plus forte en automne et hiver.

2.5. Contexte sonore

Le niveau sonore du site d'étude est principalement lié à deux sources :

- la RD 937 qui génère du bruit lié à la circulation,
- l'entreprise de palette qui génère du bruit lié à l'activité .

Ces deux sources sonores sont principalement diurnes.

3 - Milieu naturel

3.1. Paysage : les composantes visuelles

Le site est localisé dans un territoire composé en majorité de vignes et relativement vallonné.

Les haies bocagères ont été conservées et ces lignes végétales morcellent le paysage en sous espaces, coupant certaines perspectives et en ouvrant d'autres. Les perceptions du territoire sont donc intimement liées à la présence et à la position du bocage.

Les lignes bien nettes formées par les rangs de vignes et le découpage des haies bocagères composent un "paysage jardiné" très identitaire de ce territoire.

La zone d'activités du Bois Redon, qui marque l'entrée de ville de la ville de Blaye, crée une rupture dans ce paysage.

Un tissu d'habitat plus marqué apparaît et laisse en dents creuses des restes d'activités agricoles : vignes, sylviculture, pâturages, ...

Le site, localisé sur un vallon, est très visible et est d'autant plus marqué par la présence d'un château d'eau ainsi qu'une antenne de télécommunication.

La présence de haies bocagères sur le site permet de lier le site avec le paysage environnant plus agricole. Les lignes végétales permettent également de cadrer ou de cacher certains points noirs, comme les bâtiments de la zone d'activités toute proche.

3.2. Les perceptions du site

Le site d'étude étant sur un vallon, on ne peut visualiser l'ensemble du site d'un seul tenant. Les différentes parties sont visibles depuis les voies existantes qui les traversent.

Depuis la RD 937 :

Le site est toujours repérable grâce au château d'eau et à l'antenne. Les vues sur les flans du vallon laissent apparaître de la vigne, des pâturages ainsi que quelques constructions.

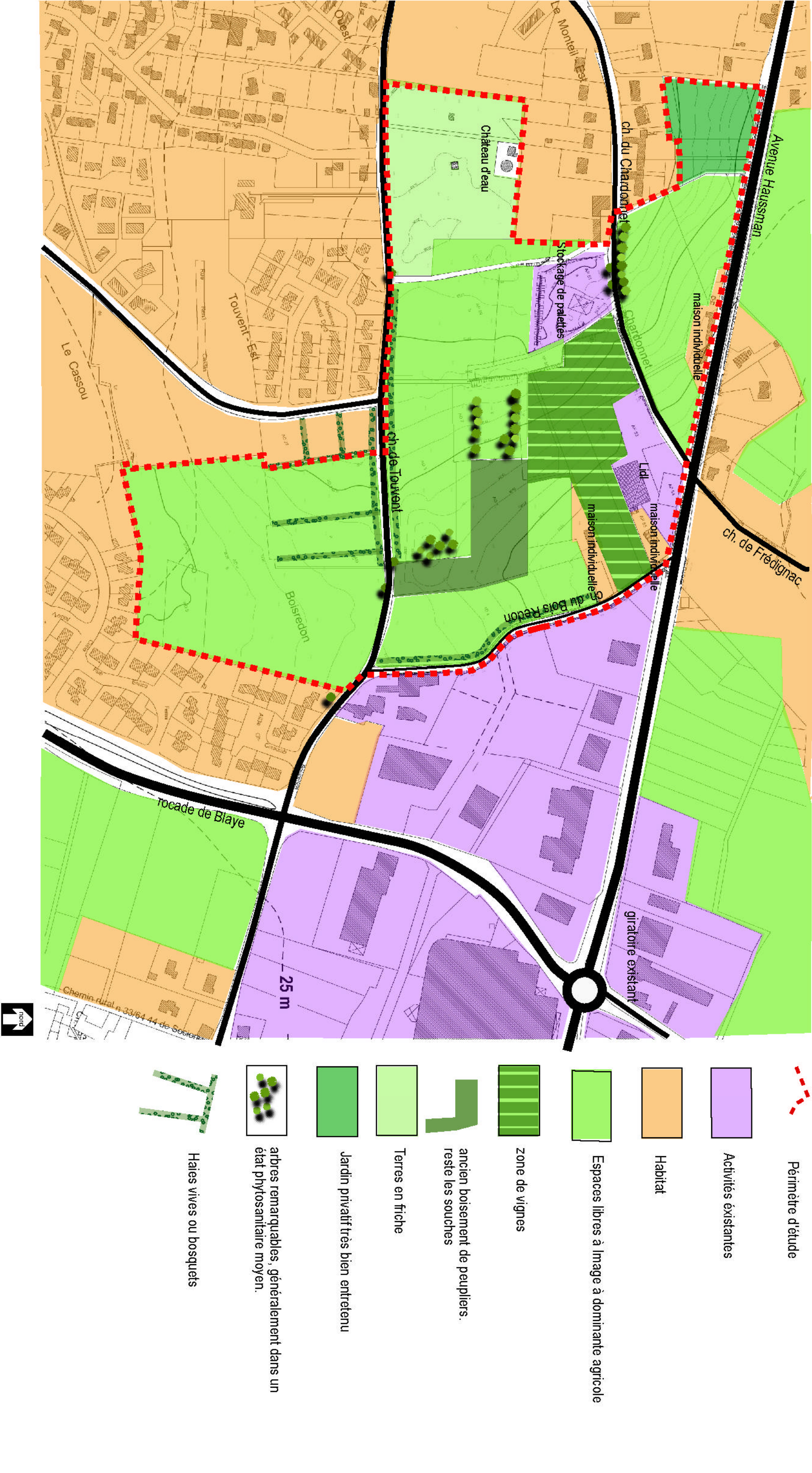
Un bâtiment commercial (le Lidl) en façade de la Départementale ferme les perspectives et dévalorise la qualité du site.

On retrouve également des jardins privés ou des anciens vergers bordant la route mais qui conservent, par transparence, des vues sur le site.

Depuis le chemin de Touvent :

Depuis cette voie, on retient surtout une forte ambiance végétale grâce aux haies et aux pâturages. Les vues sont plus fermées ; on distingue le sommet des vallons boisés au loin, les haies hautes fermant les vues périphériques. On retrouve une vue plus ouverte au point haut du site (au pied de l'antenne) qui permet de distinguer le site dans un plus grand ensemble.

Occupation du sol



PERCEPTIONS DU SITE

Au sud du chemin de Touvent



Ce secteur, très dégagé, est faiblement vallonné. D'accessibilité facile il se positionne en point haut de la zone. Seul un bosquet d'arbres de hautes tiges créer un événement au sein de ce secteur.



Point culminant de la zone d'activité, les terrains « France Télécom » sont quasiment plat, et présentent une large façade sur le chemin de Touvent.

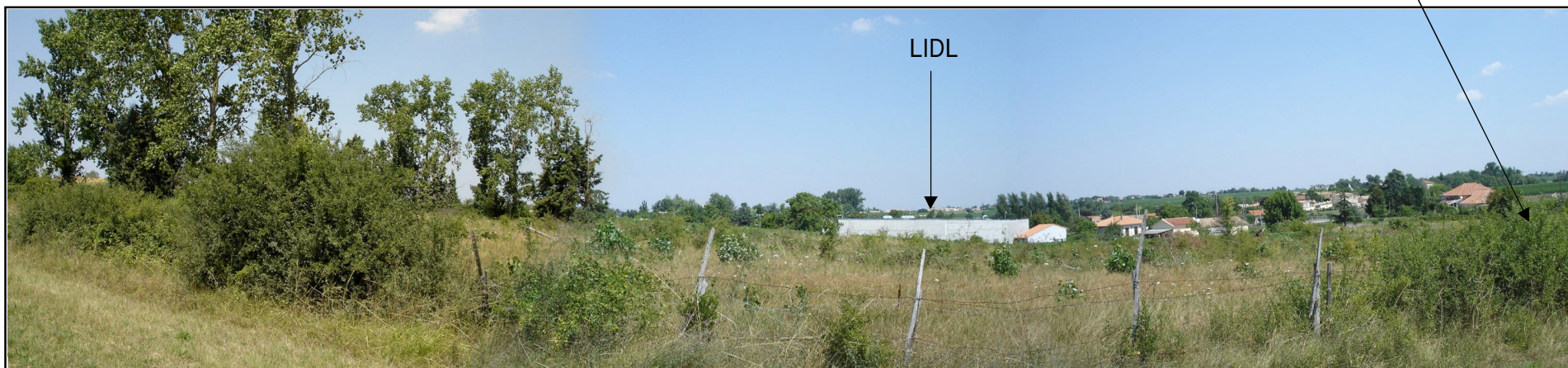
PERCEPTIONS DU SITE

Au nord du chemin de Touvent



Le site, très dégagé, présente une légère pente vers le sud. Ce secteur est marqué par son environnement résidentiel : lotissements anciens ou récents qui se développent sur ses franges.

A l'ouest du chemin du Bois Redon



Le site présente une légère pente descendante vers le LIDL.

PERCEPTIONS DU SITE

Secteur nord en entrée de ville

Boulevard Haussmann



Entre le boulevard Haussmann et le chemin du Touvent, ce secteur est le seul offrant une façade en entrée de ville.

Chemin du Chardonnet



Depuis l'extérieur :

On retrouve peu de co-visibilité avec le site d'étude. Seuls le sommet du château d'eau et l'antenne sont visible et permettent de repérer les lieux facilement. On ne distingue certaines parties du site que depuis quelques points haut du vallon plus au nord (sur certaines portions de la RD 22 et sur la route communale reliant la RD 22 à la RD 937).

3.3. Les composantes végétales

On trouve des espèces peu exigeantes par rapport à la qualité du sol, comme celles représentées majoritairement dans les haies : chênes, ormes, aubépines, prunelliers, églantiers, ronces, chardons. Et sur les zones plus basses, donc plus humides, on retrouve roseaux, frênes, joncs, peupliers.

3.4. L'agriculture

Le site est composé de terrains de vignes, de pâturages, et de terrains en friche. La vigne existante n'est plus exploitée professionnellement.

3.5. La faune

Compte tenu du contexte urbain prégnant, la faune ne présente pas un intérêt particulier. Toutefois, les haies bocagères encore présente sur le site peuvent être des lieux ou nichent certaines espèces animales. Il s'agira dès lors de maintenir autant que faire se peu cet équilibre en maintenant les haies existantes d'une part et en renforçant ce réseau d'autre part.

4 - L'environnement urbain

4.1. Environnement du site

La future zone d'activités s'inscrit dans un paysage péri-urbain, caractéristique des entrées de ville.

Cet environnement péri-urbain est marqué par :

- la présence de la zone commerciale du Bois-Redon à l'Est, qui se développe de part et d'autre de la RD 937 autour de son enseigne phare : Leclerc.
Cette zone commerciale, qui regroupe des enseignes nationales diversifiées, offre une image anarchique et de faible qualité paysagère.
- des secteurs résidentiels à l'Est et au Sud qui assurent la continuité urbaine du noyau aggloméré ancien de Blaye.
Ce tissu résidentiel, constitué principalement de lotissements, est en développement avec la construction de lotissements récents ou en cours, en périphérie du site d'étude.
- la présence de vastes espaces naturels et/ou agricoles au Nord de la RD 937, bien visibles depuis la zone d'étude.

4.2. Occupation bâtie actuelle du site

L'occupation bâtie du site se concentre principalement à proximité de la RD 937.

Elle est constituée :

- d'un bâtiment commercial (Lidl),
- de deux maisons individuelles le long du chemin du Bois Redon.

On trouve également une activité (palettes) le long du chemin du Chardonnet, composée d'un hangar accompagné d'aires de stockage.

5 - Utilisations du sol

5.1. Les documents et règles d'urbanisme

La Commune de Blaye est dotée d'un POS modifié approuvé par délibération le 24 octobre 2007.

La future zone d'activités économiques se situe sur des terrains classés en zone INAx, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, de service, d'hôtellerie et de restauration.

Les aménagements devront être réalisés dans la cadre d'une opération d'ensemble.

5.2. Les contraintes réglementaires et servitudes

Les zones de bruit dans le cadre de l'arrêté du 30 mai 1986 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La RD 937 est classée en catégorie 3. La zone de bruit est donc délimitée par une bande de 100m de part et d'autre de l'emprise de la voie. Les contraintes d'isolement acoustique s'appliquent principalement à l'habitat et à l'hôtellerie.

Les niveaux sonores de référence pour ces voies de catégorie 3 sont :

- niveau de référence L entre 22h00 et 6h00 : $70 < L < 76$ dBA
- niveau de référence L entre 6h00 et 22h00 : $65 < L < 71$ dBA

Si ces obligations ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité, elles s'appliqueront aux bâtiments d'habitations qui seront éventuellement implantés en lien avec les activités.

Servitudes EDF

Servitude PT2 liée à la liaison hertzienne Blaye - Braud St Louis.

Captages d'eau potable

Le forage de « Tout vent » se situe au sein du site de la future zone d'activité.

Cependant aujourd'hui ce captage profond n'a pas de périmètre de protection , la définition de ces périmètres est en cours.

5.3. L'état initial du foncier

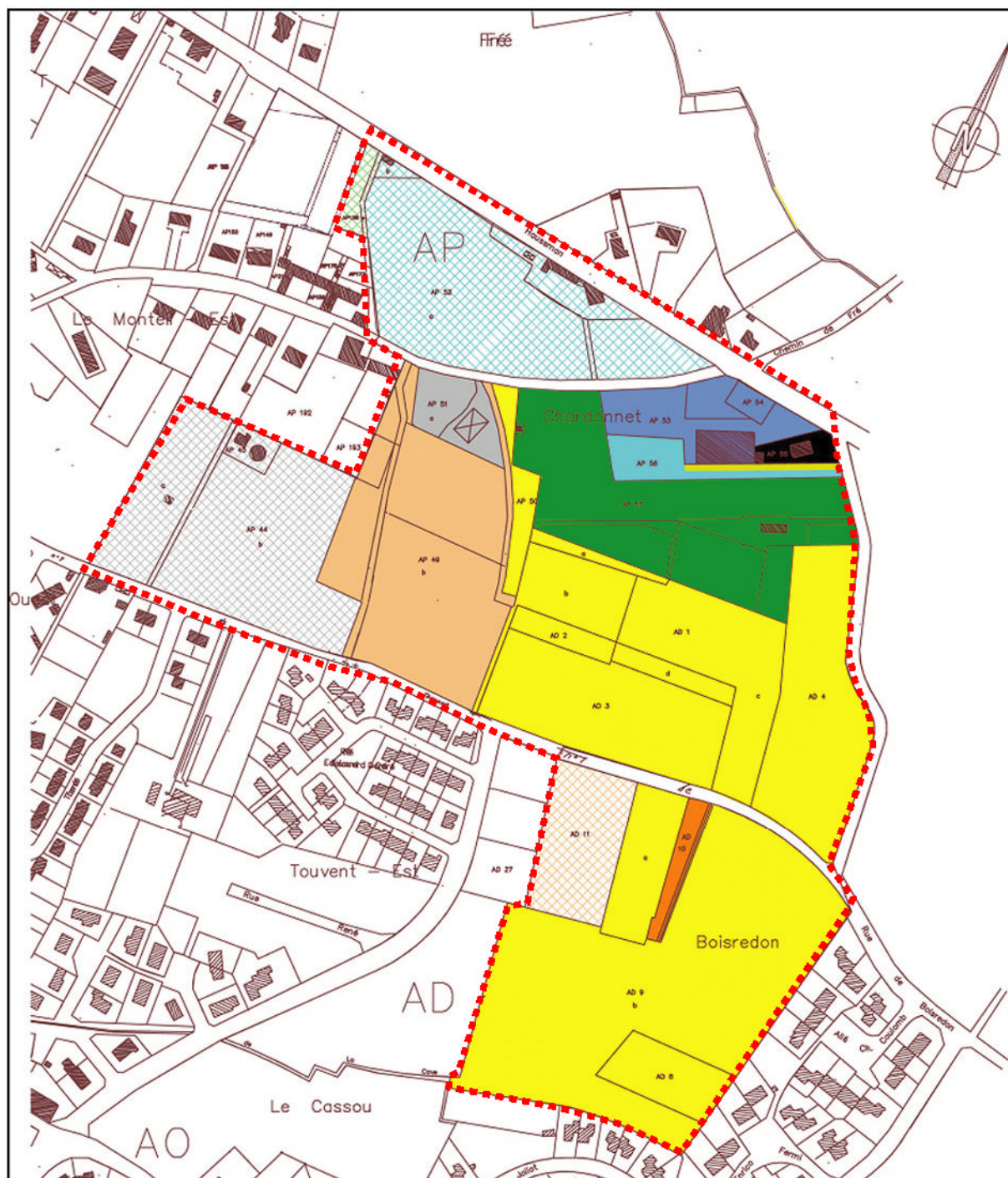
Sur le site d'étude, le foncier se partage entre 15 propriétaires pour une superficie d'environ 16 hectares.

La Communauté de Communes est aujourd'hui propriétaire d'environ 7,88 ha. La Ville de Blaye est aujourd'hui propriétaire d'environ 0,59 ha.

La structure foncière se répartit comme suit :

WINTERSHEM-BOUTEAU (indivision)	AP 51	26 a 98 ca
WINTERSHEM-FRANCES (indivision)	AP 49	11 ha 89 a 88 ca
CCB	AD 1,2,3,4,8,9,50	7 ha 88 a 02 ca
Mr CASTEL André	AP 57	1 ha 72 a 23 ca
Mme REAUD Odette	AP 56	22 a 55 ca
UCABAIL immobilier	AP 53 et 54	58 a 85 ca
Mr SARAFINOF Bernard	AP 55	10 a 09 ca
SARAFINOF –GOFFRE (indivision)	AP 55	6 a 37 ca
FRANCE TELECOM	AP 44 et 45	1 ha 43 ca
Commune de Blaye	AD 11	58 a 74 ca
Mr ROCHE Georges	AD 10	12 a 09 ca
Mr VIANNET Jean	AD 08	31a 31 ca
Mme CALIFOURG Audette	AP 52	1 ha 95 a 43 ca
SCI LE MONTEIL	AP 56	32 a 41 ca

STRUCTURE FONCIERE INITIALE



 Communauté 7ha 68a 02ca (AD 1 - AD 2 - AD 3 - AD 4 - AD 8 - AD 9 - AP 50)	 M.SARAFINOF Bernard 10a 09ca (AP 55)
 Commune de Blaye 58a 74ca (AD 11)	 IndL SARAFINOF/GOFFRE 6a 37ca (AP 56p)
 IndL WINTERSHEIM/BOUTAU 26a 98ca (AP51)	 France Telecom 1ha95a 43ca (AP44-AP55)
 IndL WINTERSHEIM/FRANCES 1ha 89a 88ca (AP 49)	 M.ROCHE Georges 12a 09ca (AD 10)
 M.CASTEL André 1ha 72a 23ca (AP 57)	 Mme CALIFOURG Audette 1ha95a62ca (AP 52)
 Mme REAUD Odette 22a 55ca (AP 56p)	 SCI LE MONTEIL 9a17ca (AP 158p)
 Ucabail Immobilier 58a 85ca (AP53-AP54)	

6 – Infrastructures et réseaux divers

6.1. Infrastructures

Depuis le réseau de voies structurantes intercommunales

Le site d'étude :

- bénéficie d'une accessibilité directe depuis le RD 937, entrée de ville Est de Blaye au droit notamment du carrefour de la rue du Chardonnet. Il offre sur cet axe une façade importante, aujourd'hui réduite avec la présence d'une propriété privée en limite Nord.
Cet axe reçoit une moyenne de 8.000 véhicules/jour tous sens.
- ne bénéficie pas d'accès direct ni d'effet de vitrine sur la RD 669 (rocade de Blaye) qui est un axe majeur de circulation intercommunale d'une part et une voie de desserte de la zone commerciale du Bois Redon d'autre part. Des poches urbanisées forment des écrans imperméables, rejetant la zone d'étude en deuxième rideau.
Cet axe reçoit une moyenne de 8.600 véhicules/jour tous sens.

Depuis le réseau de voies secondaires

Le site d'étude présente la particularité d'être coupé par deux voies de dessertes communale – la rue du Chardonnet et la rue de Touvent – qui scindent le site en trois sous-secteurs.

A partir de ces voies secondaires, la desserte est aisée.

Toutefois, ces voies assurent au sein du territoire un rôle de desserte inter-quartiers entre les secteurs résidentiels et le centre ville, qu'il convient de conforter dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

- Le chemin de Touvent :

C'est une voie de liaison véhicules et piétons entre le centre de Blaye et le centre commercial du Bois Redon. Les emprises et aménagements sont inadaptés pour la sécurité des cheminements piétons et deux-roues.

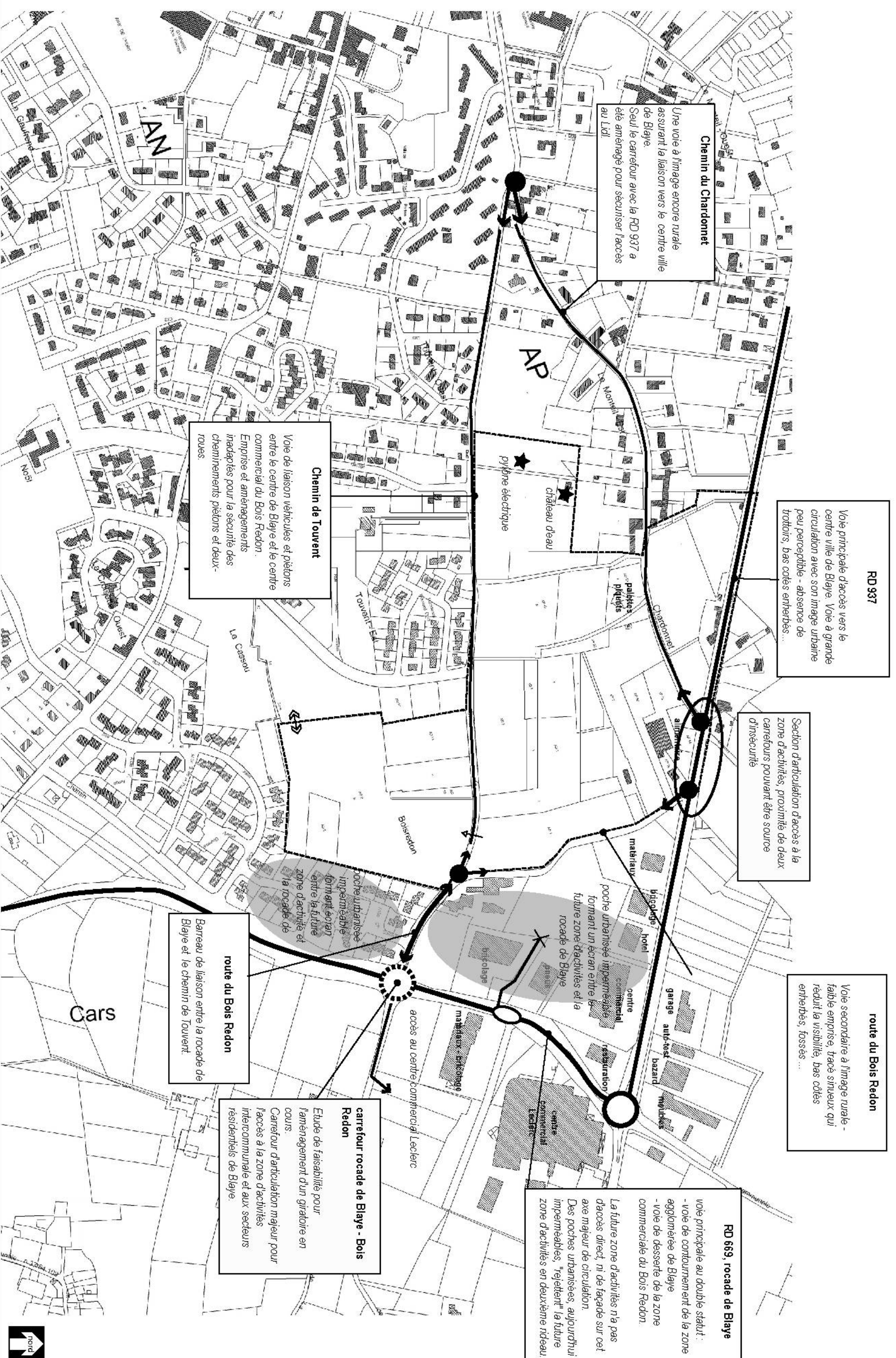
- La rue du Chardonnet :

Cette voie à l'image encore rurale assure la liaison vers le centre ville de Blaye.
Seul le carrefour avec la RD 937 a été aménagé pour sécuriser l'accès au Lidl.

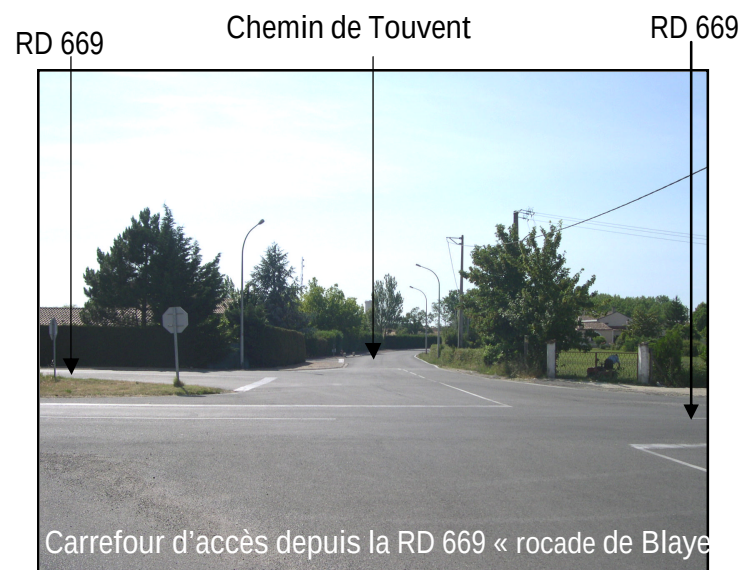
Enfin, le site est bordé à l'Est par la rue du Bois Redon qui marque la limite communale.

Sa configuration actuelle - tracé sinueux associé à son étroitesse - ne le rend pas apte à la desserte de la zone d'activités.

Accessibilité du site



ACCESSIBILITE DEPUIS LE RESEAU STRUCTURANT



DESSERTE DEPUIS LE RESEAU DE VOIES SECONDAIRES

chemin de Touvent



chemin du Chardonnet



6.2. Les réseaux divers

Les réseaux cités ci-après sont les réseaux identifiés par le plan topographique du géomètre à l'intérieur des limites du site d'études.

• EDF

Le réseau Basse tension EDF est situé :

- le long de la voie communale n°7 et du chemin départemental n°133^E, un réseau souterrain y est implanté.
- le long de la RD n°937 et du chemin de Bois-Redon, un réseau aérien y est implanté.

• PTT

Le réseau FRANCE TELECOM est situé :

- Le long de la RD n°937, du Chemin de Bois-Redon et de la voie communale n°7, un réseau souterrain y est présent.
- Le long de la RD n°937 et le long de la voie communale n°7, un réseau aérien y est partiellement implanté.

• AEP

Le réseau Eau Potable est situé le long du chemin départemental n°133^E, le long de la RD n°937, le long de la voie communale n°7.

• EU

Le réseau Communal d'assainissement des eaux usées est situé :

- Cité Boisredon
- Cité Tarréga
- Rue Jean Boussard.

2 – Rappel du programme de l'opération et analyse des effets du projet

1 - Rappel du programme de l'opération

L'opération d'aménagement de la zone d'activités Haussmann est basée sur les hypothèses de programme sur :

- positionnement : vitrine d'activité en entrée de ville de Blaye
- capacité en superficie : 141.000 m² cessible
- vocation d'accueil : implantation d'activités artisanales, tertiaires, commerciale et d'hôtellerie.

2 - Effets du projet sur le milieu naturel

2.1. Effets du projet sur le milieu physique

Le climat

La création de la ZAC ne provoquera pas de modifications du climat.

La topographie

Le territoire concerné par la ZAC présente une forte topographie en partie nord, pentes variant de 5 à 9%.

L'aménagement de la ZAC entraînera un modelage du terrain dans sa partie la plus en pente, lié à la nécessité de créer des plateformes pour l'accueil des activités.

La topographie subira donc une profonde modification liée aux terrassements et talus qui seront à aménager. Toutefois, sur l'ensemble de la zone, les talutages devront être végétalisés afin de minimiser leur impact visuel.

2.2. Effets du projet sur la faune et la flore

Les impacts sur le milieu naturel seront limités dans la mesure où il n'existe aucun enjeu biologique majeur.

La faune

L'aménagement de la zone n'aggraverait pas son état cynégétique, qui a d'ores et déjà subi un certain nombre de bouleversements en raison des différents aménagements et activités périphériques.

Toutefois, le maintien des haies bocagères sera préconisé afin de préserver les espèces qui nichent à l'intérieur dans un objectif de maintien d'équilibre écologique.

La flore

L'urbanisation du site va bouleverser l'image naturelle du site. Toutefois, dans un objectif de qualité paysagère et de protection des traces végétales – arbres isolés, haies bocagères, ... - il est préconisé le maintien des éléments végétaux de qualité sur l'espace public et sur les parcelles privées.

3 - Effets du projet sur l'eau, l'assainissement, les réseaux et les services divers

3.1. Effets du projet sur les eaux usées et les ouvrages d'assainissement

Il sera créé sur le site de la ZAC un réseau mixte pour collecter les eaux usées, générées par les lots avec :

- Un dispositif de collecte du type gravitaire pour la desserte des parcelles privées
- Un dispositif avec refoulement au sud de la zone.

Un poste de refoulement est prévu en partie sud de la ZAC.

L'ensemble de ce réseau se raccordera à l'existant.

Il n'est pas prévu de réaliser une station d'épuration propre à la ZAC Haussmann, les rejets prévisionnels seront traités à la station de Blaye

3.2. Effets du projet sur les dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales

Les impacts potentiels du projet sont à considérer du point de vue :

- des risques de désordres hydrauliques générés par l'augmentation de l'imperméabilisation.
Les eaux de ruissellement sont actuellement absorbées par le sol. Le remplacement du terrain naturel par des surfaces imperméables (bâtiments, voiries, parkings, ...) réduira considérablement la surface d'absorption et augmentera la vitesse d'arrivée des eaux aux émissaires.
- des risques de déversement accidentels liés à la circulation automobile,
- des risques de pollution chronique
La qualité des eaux des milieux récepteurs peut être affectée par le rejet des eaux pluviales de la ZAC qui emportent par ruissellement les charges polluantes déposées sur les chaussées et les toitures.

Conformément aux prescriptions des décrets 93-742 et 92-743 pour l'application de l'article 10 de la Loi sur l'Eau, l'incidence des rejets tant sur l'aspect quantitatif (hydraulique) que qualitatif sera appréciée dans le cadre du dossier d'incidence. Ce document d'incidence, au titre de la Loi sur l'Eau, précisera :

- les impacts du projet sur le milieu récepteur, en fonction des variations saisonnières,
- les dispositifs correctifs et les mesures compensatoires précises à mettre en œuvre.

3.3. Effets du projet sur la qualité des eaux de surface

Concernant les eaux pluviales internes du projet, leur effet sur la qualité des eaux de surface sera lié à la qualité des eaux qui seront restituées au milieu naturel, après transit par ruissellement sur les aires imperméables du site (stationnement, voiries).

Du fait de ces débits complémentaires, les effets du projet sur les conditions d'écoulement des eaux de surface sont directement liés aux conditions de régulation des bassins.

Des bassins de rétention / régulation des eaux pluviales sont prévus, leur positionnement prend en compte la topographie du site ainsi que le phasage de l'aménagement.

3.4. Effets du projet sur les ressources destinées à l'alimentation en eau potable

Le forage de « Tout vent » qui se situe au sein du site de la future zone d'activité est un captage profond. Compte tenu de la mise en place de systèmes de traitement des eaux de rejet, l'aménagement de la zone ne devrait pas avoir d'impact connus sur la qualité des eaux.

3.5. Secours, défense incendie

Le projet devra prévoir des dispositions préventives de secours et défense incendie avec le renforcement du réseau.

3.6 . Effets du projet sur l'air et la santé publique

Dans le cadre de l'application de l'article 19 de la Loi sur l'air, les effets éventuels du projet d'aménagement sur la qualité de l'air et sur la santé des populations riveraines ont été recherchés.

3.6.1. Les effets du projet sur la qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air

La qualité de l'air en Aquitaine est suivie depuis 1995 par l'association AIRAQ, agréée pour la surveillance de la qualité de l'air. L'association a pour mission de surveiller en permanence plusieurs indicateurs représentatifs de la pollution due à l'activité industrielle et aux transports, grâce à un réseau d'analyseurs répartis sur l'ensemble de la région.

Il existe des stations de fond rural régional en Aquitaine, situées à Saint Gervais et à Ambès : elles permettent un suivi de l'exposition des écosystèmes et de la population à la pollution atmosphérique de fond à l'échelle régionale ; elles mesurent le dioxyde de soufre qui provient de la combustion du soufre dans les combustibles fossiles (fuel, charbon) et le dioxyde d'azote, principalement émis par les véhicules (60%) et les installations de combustion.

Le bilan de la qualité de l'air en Aquitaine de 2004, fait d'abord ressortir que la pollution photochimique est toujours fortement présente. Les niveaux d'ozone continuent d'augmenter malgré une amélioration par rapport à 2003, année record en terme de chaleur. Concernant les autres polluants surveillés par AIRAQ, le constat est meilleur. Les concentrations en dioxyde d'azote se stabilisent, les niveaux de dioxyde de soufre continuent de baisser et les particules fines semblent amorcer une baisse de leurs teneurs dans l'air. Enfin, le monoxyde de carbone, principalement émis par le trafic routier, confirme en 2004 sa tendance à la baisse.

Les sources de polluants atmosphériques

L'aire d'étude est éloignée des principales agglomérations du département.

Le site industriel de Braud-et-Saint-Louis est le principal site polluant à proximité. Les autres émissions atmosphériques sont liées au trafic routier principalement de la RD 957 .

Le trafic maximal généré à l'échelle de l'opération reste en-dessous des seuils d'évolution significatifs de la qualité de l'air.

3.6.2. Les effets du projet sur la santé

Les effets sont principalement liés aux risques éventuels de pollution ou de nuisances (air, eau, bruit).

La pollution

- Les eaux pluviales et les eaux de parking de la zone s'évacueront par un réseau propre, avec des dispositifs adaptés de collecte, de rétention et de dépollution. Les principes et schémas de ce réseau et des dispositifs font l'objet d'un Dossier Loi sur L'eau .
- Pour le traitement des eaux usées, le projet prévoit la mise en place d'un assainissement collectif et d'un système de traitement spécifiques, auxquels devront se raccorder les différentes opérations. Par ailleurs, il devra être réalisé les pré-traitements nécessaires, au cas par cas, en fonction des spécificités des activités, avant envoi des effluents dans le réseau public.

Le bruit

Le projet aura de façon permanente un impact acoustique sur l'environnement dans la mesure où on passe d'un espace à vocation agricole à un espace "habité" avec une fréquentation diurne continue.

La ZAC peut induire des nuisances sonores provenant de deux sources distinctes :

- Le fonctionnement des activités :

Les choix pour l'implantation des activités devraient privilégier des activités non bruyantes afin de protéger les riverains de toute nuisance sonore continue liée aux activités pressenties.

- La circulation automobile accrue sur le réseau viaire :

L'aménagement entraînera une élévation du niveau sonore liée à la fréquentation accrue du secteur, donc à l'augmentation du trafic de véhicules légers et des poids lourds.

Ce trafic supplémentaire induit, se reportera notamment en heure de pointe sur la voirie locale, notamment sur la les chemin de Touvent et du Chardonnet

Toutefois, l'augmentation des niveaux sonores sera essentiellement diurne compte tenu du type d'activités pressenties sur la zone d'activités.

- Les travaux

pourront occasionner des nuisances sonores, pour les riverains et les les personnes déjà employées sur le site au fur et à mesure des aménagements. Toutefois, elles auront un caractère temporaire et se feront en respect des normes en vigueur relatives aux gestions de chantier.

3.7. Les effets du projet sur Les odeurs

Les choix pour l'implantation des activités doivent privilégier les activités ne présentant pas de nuisance olfactive pour les riverains.

4 - Effets du projet sur le patrimoine, le milieu urbain et les paysages

4.1. Effets du projet sur le cadre patrimonial et culturel

Il n'existe pas de site ou de monument protégé au titre des monuments historiques aux abords de la future ZAC.

L'impact du projet au regard des sites et monuments historiques peut être considéré comme nul.

4.2. Effets du projet sur l'environnement urbain

Le site de Blaye se situe en entrée de ville de Blaye, en continuité directe de la zone commerciale du Bois-Redon, et en lien direct avec la couronne résidentielle de Blaye en plein développement.

Le projet se situe dans un contexte de mise en valeur de l'entrée de ville, et d'articulation urbaine entre la zone commerciale du Bois-Redon et le pôle résidentiel de Blaye.

Ce site de projet s'intégrera donc dans un environnement déjà très urbain.

De la qualité de son aménagement dépendra la réussite de cette couture urbaine et de la valorisation de l'entrée de ville.

La tranquillité des habitations limitrophes à la ZAC sera assurée par la création d'espaces verts tampons publics ou privés entre les maisons existantes et les futures activités.

4.3. Effets du projet sur le paysage

Aujourd'hui, le site d'implantation de la future zone d'activités apparaît comme une coupure verte au sein d'une urbanisation qui se développe.

Son aménagement sur un site vallonné, aujourd'hui très ouvert, aura un impact visuel dans le paysage global. Toutefois, la construction d'une résidence en périphérie du site a déjà amorcé ce processus de "modification du paysage" en se positionnant en crête.

Le bâti de la zone d'activités se développera du Nord au Sud et viendra donc remplacer le paysage agricole qui crée aujourd'hui une coupure d'urbanisation.

Il générera ainsi un nouveau paysage de type "péri-urbain", qui se substituera au paysage agricole actuel.

Les effets sur les composantes paysagères sont donc liés de façon prépondérante au changement de vocation de cet espace, avec les attributs que celle-ci comporte :

- bâtiments et volumétrie variables,
- traitement urbain de l'environnement avec la réalisation de plantations ou d'alignements sur l'ensemble de la zone.

Il conviendra donc de réduire l'impact visuel de la zone d'activités par le biais du traitement paysager d'une part et de prescriptions architecturales d'autre part.

4.4. Effets les biens et propriétés

Le périmètre de la ZAC inclus des parcelles bâties et occupées.

L'acquisition foncière de ces dernières n'est pas un préalable à l'aménagement de la zone d'activités, le tracé des voies de desserte évite les éléments bâtis

Elles pourront être intégrées dans l'aménagement. dès lors qu'une opportunité d'acquisition foncière se présentera.

5 - Effets du projet sur la circulation et sur la sécurité

5.1. Effets du projet sur la circulation

La SHON estimée du programme prévisionnel de construction est de 70.500 m²

En prenant en compte cette occupation maximale et une moyenne d'une place de stationnement pour 45 m² de SHON :

le nombre de stationnement induit sur l'ensemble de la zone est d'environ : 1.500 places.

Sur une hypothèse d'un taux de remplissage de 80% du stationnement sur parcelles privées, le nombre de véhicules est estimé à 1.200 environ.

Les mouvements jours sont estimés à 4.800 véhicules / jour .

Le trafic aux heures de pointes est estimé à 600 véhicules qui sont à répartir sur les différents accès.

5.2. Effets du projet sur la sécurité

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est prévu d'améliorer la sécurité par :

— la construction de deux giratoires :

Giratoire sur la RD937 :

Ce giratoire permettra de :

- créer un ralentissement au droit de l'entrée de ville de Blaye,
- sécuriser les accès au chemin du Chardonnet et éventuellement au chemin de Frédignac.

Giratoire sur le chemin de Touvent :

Ce giratoire permettra de :

- sécuriser les échanges entre les deux secteurs de la zone d'activités et ceci dès la première phase des travaux,
- créer un ralentissement sur le chemin de Touvent.

- le réaménagement du chemin du Chardonnet et du chemin de Touvent dans leur section au droit de la ZAC

Ces aménagements pourront se poursuivre à plus long terme au-delà des limites de la zone.

Enfin, la création de deux voies reliant le chemin du Chardonnet et le chemin de Touvent permettra d'assurer une meilleure fluidité du trafic routier qui se développe entre le boulevard Haussman et les secteurs résidentiels sur le plateau.

6 - Effets temporaires dus aux périodes de chantier

6.1. Effets du chantier sur l'environnement urbain

Les périodes de chantier sont des moments ou des contraintes d'ordres différents et font peser sur l'environnement des pressions fortes en matière de :

- nuisances phoniques occasionnées par le bruit des engins de travaux publics et du trafic de camions
 Dans le cas présent, l'aménagement de la ZAC s'effectuera en 3 phases successives. De fait, les effets du chantier seront limités localement et temporairement. D'autre part, les travaux s'effectueront en semaine, pendant la période diurne. Enfin, les engins de chantier seront tenus au respect des normes en vigueur.
- modification des conditions d'accès et de circulation autour du site, portant sur le trafic proprement mais également sur l'état de la chaussée,
- problèmes de sécurité pour les usagers et les riverains du fait de la circulation des engins de chantier sur les voies périphériques de la zone.

En tout état de cause, la circulation générée par les travaux ne devrait pas poser de problème en terme de sécurité sachant qu'une signalétique appropriée sera mise en place pour prévenir et assurer la sécurité des usagers.

L'aménagement du giratoire sur la RD937 perturbera particulièrement la circulation au droit du boulevard Haussmann : il conviendra donc de réfléchir à la mise en place d'un système de circulation alternatif (demi-giratoire, ...).

6.2. Rejets et déchets du chantier

Compte tenu du relief de la ZAC, le chantier nécessitera des terrassements et travaux de génie civil importants, générateurs de :

- déblais de terrassements liés à la mise en œuvre du chantier,
- déchets solides divers,
- rejets ou émissions de liquides : eaux pluviales, de lessivage, terrassement, ...

Ces différents déchets seront susceptibles de poser des problèmes environnementaux en fonction de leur devenir. Des mesures spécifiques sont indiquées au chapitre "Mesures compensatoires" pour en limiter les effets.

3 – Raisons du choix du projet

1 – Le choix du parti d'aménagement

Le projet retenu résulte de la synthèse de différents scénarios qui ont été pré-étudiés sur chaque site.

Il permet de concilier au mieux les objectifs suivants :

- Valoriser un pôle d'activités dans un cadre urbain stratégique : en entrée de ville, en lien avec des secteurs résidentiels en plein développement et à proximité du centre ville (1 km),
- Offrir un emplacement privilégié en terme de qualité paysagère , environnementale et de desserte pour l'accueil de nouvelles activités,
- Valoriser la vitrine sur l'avenue Haussmann avec une image paysagère de qualité, qualifiante pour l'entrée de ville,
- Favoriser la mixité des activités en proposant une offre de terrains adaptée aux différents types d'entreprises.

1.1. Une organisation des activités en plusieurs secteurs identifiables

La configuration spatiale du site et la nécessité de phaseage de l'aménagement dans le temps (contrainte financière, contrainte foncière, ...) ont conduit à prévoir plusieurs secteurs d'implantation qui puissent se développer en autonomie :

- n au Sud du chemin du Chardonnet, en lien avec les secteurs résidentiels, les programmes pressentis seront plutôt ceux ne nécessitant pas d'effet de vitrine d'une part et n'occasionnant pas de nuisances pour les riverains d'autre part.
- n au Nord-Est, en lien avec la future entrée de zone, des programmes, demandeurs d'un effet de vitrine, se développeront de part et d'autre de la voie principale de la zone qui deviendra ainsi la vitrine privilégiée.
- n au Nord, en façade de l'avenue Haussmann, s'installeront des programmes spécifiques qui pourront s'adapter à la pente d'une part et seront susceptibles d'offrir une façade de qualité en accompagnement de l'entrée de ville d'autre part.
- n à l'Ouest, en partie haute du site, les programmes pressentis ne nécessiteront pas d'effet de vitrine et ne généreront pas de nuisances pour les riverains

1.2. La conception paysagère

La conception paysagère de la zone s'attache à :

- minimiser son impact au sein du tissu résidentiel existant,
- offrir une image de qualité pour cette zone située en entrée de ville de Blaye et qui devra être un symbole de dynamisme.

Schéma d'organisation de la zone

(découpage parcellaire indicatif)



 périmètre de la ZAC

La conception paysagère s'appuie sur :

Ø des espaces publics de qualité, facteurs d'intégration et de promotion de la zone d'activités :

n une vitrine paysagère, sur parcelle privée, associée à la requalification de l'entrée de ville.

Elle s'étire le long du boulevard Haussmann.

Ce traitement paysager le long du boulevard Haussmann marque la volonté d'accroche de la zone à l'entrée de ville.

Cette large façade paysagère pourra accueillir les ouvrages hydrauliques nécessaires au recueil des eaux pluviales de l'opération (fossés, noues, ...).

n un paysagement de qualité des voies de desserte :

– des voies principales facteur de valorisation économique et paysagère de la zone :

L'aménagement paysager qualitatif de cette voie participera à la valorisation des activités périphériques.

Une emprise publique suffisamment large (16 m minimum) permettra d'intégrer des plantations de haute tige ainsi que des bas côtés paysagés.

– Une requalification paysagère du chemin de Touvent au droit de la zone d'activités Il permettra outre de sécuriser le cheminements piéton, d'atténuer l'effet de coupure entre les deux secteurs, de participer à la valorisation paysagère de la zone hors de ses "limites physiques", le chemin de Touvent s'intégrant alors tout naturellement dans l'entité de la zone d'activités.

Le type d'aménagement préconisé au niveau de la ZAC pourra se décliner ensuite au-delà des limites de la zone pour sécuriser les cheminements piétons et valoriser l'accès au centre ville.

n un traitement des interfaces résidentielles au Sud de la zone :

Des espaces verts "tampons" seront créés en partie Sud du site afin de minimiser l'impact des bâtiments d'activités et mettre en valeur une image de "clos bocager".

Les aménagements pressentis – merlons plantés, plantations de haute tige, ... – seront associés à des cheminements piétons.

Ces espaces verts assureront ainsi la perméabilité piétonne et deux-roues entre les secteurs résidentiels situés de part et d'autre de la zone.

Ø des préconisations paysagères sur les parcelles privées :

Elles porteront notamment sur la gestion des limites privatives et des interfaces avec les parcelles résidentielles, en accompagnement des espaces publics de la zone.

Le respect de ces règles participera à renforcer l'intégration de la zone dans son environnement urbain d'une part, et à promouvoir l'image de qualité paysagère gratifiante pour les activités présentes sur la zone d'autre part.

1.3. L'organisation des dessertes

L'organisation de dessertes qui favorisent la fluidité du trafic privilégie des accès depuis les voies principales en lien avec la requalification des voies existantes d'accès au centre ville.

n Les accroches aux infrastructures existantes

Deux points principaux d'accroche sont prévus :

- 1) une accroche sur le boulevard Haussmann pour :
 - marquer ce point singulier d'entrée de ville et d'entrée principale de la zone d'activités,
 - sécuriser les échanges vers la rue du Chardonnet et le chemin de Frédignac.
- 2) une accroche sur le chemin de Touvent permettant l'accès depuis la RD669 (rocade de Blaye).

n La desserte interne au nord du chemin de Touvent

Elle est constituée :

- d'une voie Nord/Sud, qui s'étire du boulevard Haussmann jusqu'au fond de la zone au Sud du chemin de Touvent.
Cet axe qui structure la zone constituera une vitrine interne de la zone d'activité .
Son emprise prévue est de 16 m en section courante
- d'une voie parallèle qui dessert la partie haute du site entre le chemin du Chardonnet et le chemin de Touvent.
Son emprise prévue est de 16 m
- une voie de desserte en boucle qui assure la desserte des terrains les plus occidentaux de la zone (terrains France Télécom).
Son emprise prévues est de 12 m.

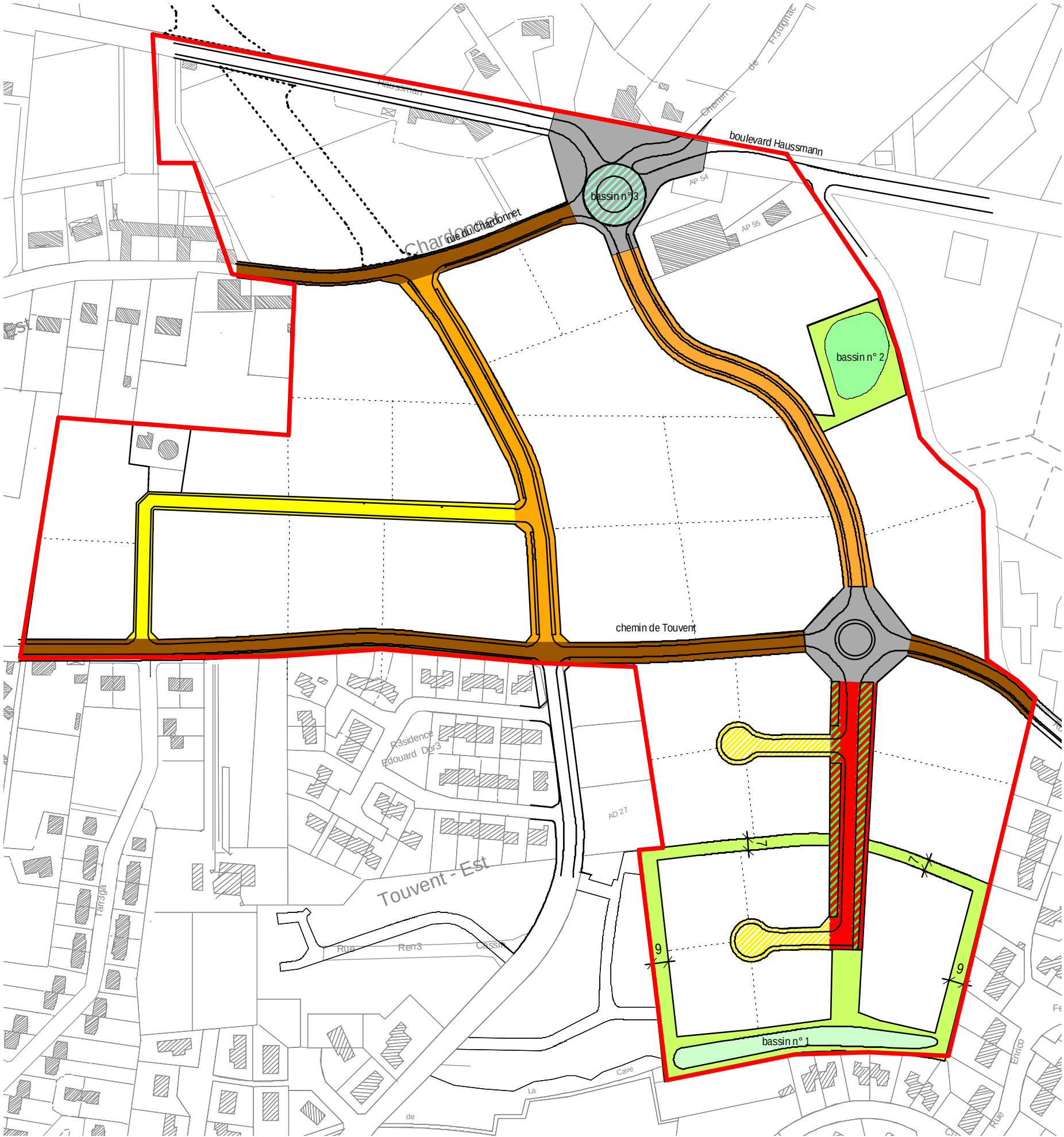
n La desserte interne au sud du chemin de Touvent

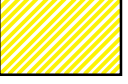
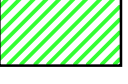
Elle est constituée :

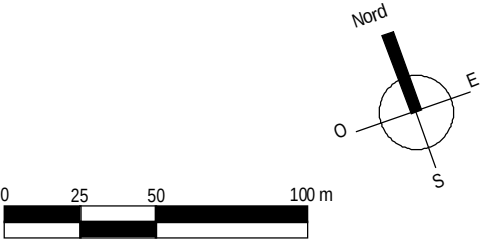
- d'une voie principale Nord/Sud, qui vient desservir la partie sud de la zone dans sa profondeur.
Son emprise prévue varie de 23 à 27 m, elle permet de proposer un aménagement paysager de qualité.
- deux voies de desserte en impasse, en option selon la taille des parcelles à aménager, qui assurent la desserte des terrains à l'ouest de la voie.
Leur emprise prévues est de 12 m.

Plan indicatif de localisation et d'organisation des équipements publics

(découpage parcellaire indicatif)



-  périmètre de la ZAC
-  voies de desserte interne principales nord
-  voie de desserte interne principale sud
-  voies existantes à élargir et réaménager
-  giratoires et espaces verts associés
-  voies de desserte interne secondaires
En option selon convention avec les opérateurs privés
-  voies de desserte interne secondaires
En option selon taille des lots
-  espaces verts publics
-  espaces verts associés à la voie de desserte principale sud
-  bassins de rétention
-  bassin réservoir sous le giratoire



n Le réaménagement du chemin de Touvent et de la rue du Chardonnet

Il permettra de sécuriser les échanges entre les deux parties de la zone d'activités, de sécuriser les cheminements piétons et de minimiser l'effet de coupure de la zone d'activités. Son élargissement est prévu à 12 m.

n L'aménagement de cheminements piétons et deux-roues

Les cheminements piétons et deux-roues sont prévus dans les aménagements de voiries. D'autre part, des liaisons entre les quartiers résidentiels au sud sont prévus au droit de la zone d'activité, associées aux espaces verts tampons.

2 - Mesures de réduction des impacts et de mise en valeur du projet

2.1. Dispositions relatives aux installations classées (ou similaires) pour la protection de l'environnement

Rappel : installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19/07/76)

Elles comprennent, au sens large, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Elles sont définies dans la nomenclature des installations classées, établie par décret au Conseil d'État (brochure 1001 des Journaux Officiels) avec un critère de seuils pour chaque type d'activité (capacité de production, volume de stockage...).

Pour le seuil bas, l'installation est soumise à déclaration auprès du Préfet et doit respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet dans le département.

Pour le seuil haut, l'installation est soumise à autorisation préfectorale, qui ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté (éloignement des habitants, institution de servitudes d'utilité publique sur un périmètre). Le dossier de demande comporte notamment une étude d'impact et est soumis à enquête.

Prescriptions relatives aux rejets d'eaux résiduaires industrielles dans un ouvrage collectif (circulaire du 24/02/84)

Elles visent à vérifier très soigneusement, notamment dans le cas des installations industrielles dans le secteur agro-alimentaire, que la solution de raccordement à un réseau public d'assainissement soit bien la meilleure (par rapport à un système autonome) et fasse l'objet de précautions particulières.

2.2. Contribution de l'étude d'impact à la conception du projet

Accroches et tracés des voies internes de la ZAC

- recherche du meilleur positionnement des accroches extérieures liées à la RD 937 et au chemin de Touvent,
- des profondeurs d'îlots et des tailles parcellaires nécessaires à la commercialisation de l'opération et adaptés aux différentes demandes,
- adaptation du tracé des voies de desserte à la topographie du site pour une meilleure gestion de leur mise en œuvre,
- prise en compte des nécessités de phasage dans le choix des accès et de la desserte.

Approfondissement du parti paysager et de fonctionnement global en articulation avec la requalification de l'entrée de ville et de son environnement résidentiel

La conception paysagère de la zone devra reposer sur un principe de qualité d'ensemble, compte tenu de sa position privilégiée en entrée de ville et de son environnement, principalement résidentiel.

Au niveau interne, la zone d'activités ne pourrait être valorisée sans la complémentarité des différents traitements tant au niveau des volumes bâtis qu'au niveau des espaces extérieurs publics et privés : parkings, aires de stockage, bassins de rétention, plantations, ...

2.3. Réduction des impacts au niveau de la sécurité

L'aménagement d'un giratoire prévu sur la RD 937 sera un élément fort de sécurisation de cet axe, au droit de l'entrée de ville.

L'élargissement et le réaménagement de la rue du Chardonnet et du chemin de Touvent sera l'occasion de donner une image plus urbaine à ces voies d'accès vers le centre ville et de sécuriser, par des aménagements adaptés, les cheminements piétons et deux roues.

Enfin, l'aménagement d'un maillage viaire complémentaire à ces deux voies permettra de fluidifier le trafic et de réduire le nombre de véhicules au niveau du carrefour étroit chemin de Touvent / rue du Chardonnet.

• Coûts

Le coût prévisionnel global des aménagements de réduction des impacts au niveau de la sécurité est évalué à environ 1.008.914 € HT.

2.4. Réduction des impacts au niveau du bruit

Afin de limiter les nuisances sonores, les modes de déplacements favorables à l'environnement seront favorisés par rapport à la voiture particulière

- intégration de ce mode de déplacement dans les aménagements de voies
- aménagement de stationnements deux roues collectifs au sein de chaque parcelle d'activités, facilement accessibles, visibles, simples d'usage, protégés contre les intempéries.

Outre les mesures précédentes, qui visent à réduire les niveaux de bruit engendrés par le trafic, des solutions sont préconisées pour limiter l'émission de bruit que pourraient générer certaines. Lors de la conception des bâtiments, les locaux, les équipements techniques bruyants ou les aires de livraison seront éloignés au maximum des zones d'habitations.

2.5. Réduction des impacts au niveau du paysage

L'ensemble des mesures décrites dans le parti d'aménagement visent à réduire au mieux l'impact du projet sur le paysage, tant au niveau des espaces publics que des parcelles privées.

Les principales voies et espaces publics bénéficieront de plantations d'alignements afin de contribuer à la qualité du cadre de vie.

L'aménagement du bassin de rétention le long du chemin du Bois Redon, permettra de créer une rupture de l'urbanisation en façade de la ZAC.

La valorisation Les éléments constitutifs du paysage devront être préservés ou reconstitués notamment les haies bocagères.

• Coûts

Le coût prévisionnel global des aménagements de mise en valeur des paysages est évalué à environ 53.730 € HT.

2.6. Mesures relatives à l'eau

Les futurs aménagements vont accroître les surfaces imperméabilisées (extension de l'urbanisation, création de chaussées) qui modifieront les écoulements originels, les réactions aux intempéries devenant de plus en plus sensibles.

Les eaux pluviales seront donc traitées dans le cadre de l'aménagement réalisé.

Les eaux pluviales des lots et de la voirie seront recueillies par le réseau pour se verser dans trois bassins de rétention / régulation des eaux pluviales avant de rejoindre

- le ruisseau de « la cave » pour le bassin au sud du chemin de Touvent
- le ruisseau « Le Saugeron » pour les bassins situés au nord du chemin de Touvent

Ils s'inscrivent selon la topographie du site et répondant aux besoins liés au phasage de l'opération.

Les exutoires de bassins seront équipés d'un système de régulation permettant de rejeter des eaux graduellement dans le réseau récepteur. Une vanne permettra de retenir les eaux dans le bassin en cas de pollution accidentelle sera installée.

Des déshuileurs seront installés soit en amont, soit en aval des bassins.

- Coûts

Le coût prévisionnel global des aménagements de gestion des eaux pluviales est évalué à environ 227.284 € HT.

27. Mesures relatives au chantier

Les recommandations suivantes sont faites pour éviter les nuisances temporaires éventuelles du projet.

Ø Installations de chantier

Les installations de chantier, baraquements, stockage de matériaux, d'engins seront déposées de façon privilégiée sur des sols ayant perdu leur caractère naturel (sols anciennement remaniés, délaissés en remblais).

Aucun rejet ne se fera dans le milieu naturel. Aucune vidange d'engins ne sera effectuée sur le site : respect du décret n°77.254 du 8 mars 1977 relatif à la réglementation du déversement des huiles et lubrifiants dans les eaux superficielles et souterraines.

Le stockage des ciments et hydrocarbures sera effectué de manière à éviter la contamination des fossés pluviaux et des ruisseaux, en cas d'incidents ou d'épisode pluvieux.

Les aires éventuelles de préparation des bétons seront équipées de bassin (rétention et décantation) de traitement des eaux de lavage et de ruissellement.

Ø Phase de terrassement

Après le décapage de la terre végétale, pendant l'exécution des terrassements et jusqu'à la végétalisation, les terrains exposés aux pluies sont susceptibles d'être lessivés par les effluents. Dans ce cas, les eaux de pluie sont particulièrement chargées en matières de suspension sans qu'il soit possible de déterminer de façon fiable dans quelle proportion et pendant quelle durée.

Les mesures compensatoires à mettre en œuvre sont la revégétalisation rapide des espaces délaissés et des éventuels fossés.

Ø Phase de réalisation des chaussées

Après la mise en œuvre des revêtements hydrocarbonés, les premières pluies peuvent véhiculer des taux importants d'hydrocarbures dus au lessivage du revêtement.

Afin d'assurer un contrôle des rejets, une mesure compensatoire consiste à réaliser au début de la phase "chaussées" des dispositifs de blocage des pollutions, définitifs ou provisoires.

D'autre part, un autre risque existe et concerne les cours d'eau et les aquifères souterrains. Il s'agit d'un déversement accidentel de produits polluants (hydrocarbures) par suite de défaillance d'un engin ou d'un accident.

Outre la mise au point d'un plan de circulation et d'une surveillance des engins de façon préventive, il convient :

- d'assurer le confinement des eaux de ruissellement de l'aire de parcage des engins. Les rejets seront de préférence dirigés vers un bassin de retenue ou de décantation équipé d'un dispositif de blocage,
- de prévoir, lors des phases les plus critiques, la présence ou la disponibilité très rapide d'un matériel de pompage ou d'une mise en stock isolée (sur un sol imperméable) des produits pollués, avant leur infiltration.

Un phasage du chantier sera réalisé pour chacune des phases opérationnelles de manière à éviter les nuisances éventuelles de mise en œuvre du projet.

3 - Méthodes et résumé de l'étude d'impact

3.1. Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement

L'analyse des effets du projet sur l'environnement a été effectuée selon la méthode suivante :

- Connaissance du site initial par observation directe sur le terrain et exploitation de différents documents (plans, photos, études,...).
- Identification dans un périmètre très large des éléments d'information, de contraintes ou de sensibilité, du milieu susceptible d'éclairer la connaissance de l'environnement. Ces éléments ont été recueillis auprès de plusieurs organismes, en croisant, lorsque cela a été possible, les informations de sources différentes.
- Evaluation des effets possibles du projet par 2 approches, tenant compte du programme d'activités :
 1. analyse des effets directs et permanents sur le site, résultant de la transformation d'une zone vierge urbanisable en zone effectivement urbanisée,
 2. analyse des effets sur l'environnement large, lorsque ces effets pouvaient être liés à une proximité relative (faune), à une visibilité (paysage), à des fonctionnements induits (circulation), à l'utilisation d'équipements ou de services publics (réseaux divers, déchets).

• Tableau des contacts et des sources d'information utilisées

Thèmes	Service ou organisme consulté	Type d'information recueillie
Contexte paysager naturel	Analyses de site Photos et photos aériennes IGN au 1/25.000 DIREN AQUITAINE	- structure paysagère
Contexte urbain	Analyses de terrains Photo aérienne	- contexte de mise en valeur de l'entrée de ville, et d'articulation urbaine entre la zone commerciale du Bois-Redon et le pôle résidentiel de Blaye.
Contexte foncier	ECTAUR	- Etat initial de la structure foncière - La CCB est propriétaire d'environ 8 hectares de part et d'autre du chemin de Touvent sur les 16 hectares de la zone d'activité
Voirie et circulation	- Analyse de terrain - Conseil Général	- Typologies de voies - Les infrastructures et les déplacements - Bonne accessibilité de la ZAC - Comptages routiers sur RD 397 et RD 669
Etudes de sol	AIS Grand Sud	Terrains de nature calcaire à l'ouest et argileuse à l'est
Etude Loi sur l'Eau	ECTAUR	- mise en place de trois bassins de rétention prenant en compte la topographie et la nécessité de phasage de l'opération
Servitude de protection des sources	DDASS	Il existe un captage profond sur le site : le captage de Tout vent. Toutefois il n'a pas de périmètre de protection.
Réseaux divers	ECTAUR	L'ensemble des réseaux sont présents en périphérie du site
Servitudes et contraintes	POS – PLU ECTAUR : plan topographique	- Servitudes et nuisances connues - Servitude PT2 - contraintes topographiques importantes avec des pentes variant de 3 à 9 %
Documents d'urbanisme	VILLE DE BLAYE	- POS modifié par délibération du 24 Octobre 2007 La ZAC se situe en zone 1Nax à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, de service, d'hôtellerie et de restauration.

- Bilan de l'étude d'impact et des difficultés rencontrées

L'ensemble des études et des informations exploitées a permis au CREHAM d'analyser les effets du projet et d'apprécier les impacts à partir de l'esquisse d'aménagement élaborée et choisie par la Communauté de Communes du Canton de Blaye.

3.2. Résumé de l'étude pour la prise de connaissance des informations par le public

- L'analyse du site et de la sensibilité de l'environnement

Le site de la Zone d'Aménagement Concerté est occupé par des terrains à vocation agricole ou en friche et quelques occupations résidentielles et d'activités dans les secteurs les plus au Nord.

Il présente des contraintes topographiques importantes à prendre en compte dans l'aménagement.

Son environnement résidentiel oriente les choix d'implantation vers des activités non polluantes et non nuisantes (odeur, bruit, ...) pour les riverains.

Aujourd'hui, les principales difficultés rencontrées sur le site sont :

- sa topographie au Nord qui, avec des pentes quelquefois proches des 9 %, apparaît comme une contrainte technique à prendre en compte,
- l'évacuation des eaux pluviales et l'assainissement,
- l'occupation partielle du site, à intégrer en terme de phasage.

- L'analyse des principaux effets du projet sur l'environnement

Les effets du projet sur les dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales proviennent :

- des risques de désordres hydrauliques générés par l'augmentation de l'imperméabilisation.
- des risques de déversement accidentels liés à la circulation automobile,
- des risques de pollution chronique

A priori, les nuisances dues à la nature de telle ou telle activité ne devront pas avoir d'incidence sur le voisinage, car les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration ou autorisation avec enquête.

Les activités à risque ne pourront être autorisées si leurs impacts sont incompatibles avec l'intérêt de la zone, avec le voisinage ou la qualité paysagère et environnementale du lieu.

Le niveau de trafic véhicules sera augmenté au droit des voies existantes.

- Les raisons du choix du projet

La localisation résulte d'une stratégie :

- de positionnement privilégié en entrée de ville,
- d'accessibilité aisée depuis le boulevard Haussmann .

L'organisation viaire et parcellaire résulte :

- des charges du programme et des caractéristiques du site (topographie, environnement, ...),
- des contraintes d'accès,
- de la spécificité des différents programmes admis sur le site.

La composition du système de desserte d'îlots constructibles s'appuie sur :

- un principe de maillage complémentaire Nord/Sud entre la rue du Chardonnet et le chemin de Touvent,
- un principe de desserte en impasse des îlots au Sud du chemin de Touvent.

Des plantations accompagneront l'ensemble de ces voies de desserte de la zone d'activités.

- Les mesures de réduction des impacts

Mesures relatives à la sécurité

- Mise en place d'accès sécurisés à la ZAC avec l'aménagement de carrefours d'accès d'une part, le recalibrage et le réaménagement des voies d'accès existantes d'autre part.
- Les aménagements de voie de qualité prenant en compte les cheminements piétons et deux-roues garantiront la sécurité des déplacements doux de proximité.
- Le principe d'un maillage perméable, la recherche d'accroches multiples sur le réseau principal, permettra une bonne diffusion du trafic véhicule qui se reportera ainsi sur plusieurs accès évitant ainsi d'avoir des carrefours et voies « surchargées ».

Mesures relatives au bruit

- Afin de limiter les nuisances sonores, les modes de déplacement doux, favorables à l'environnement, seront facilités.
- Lors de la conception des bâtiments d'activités, les locaux et équipements techniques bruyants ou les aires de livraisons seront éloignés des zones d'habitat.
- Compte tenu des choix qui seront opérés quant aux implantations des activités ,aucune installation susceptible de générer des nuisances sonores trop importantes n'est à attendre sur le site.

Mesures relatives à l'eau

Les eaux pluviales seront donc traitées dans le cadre de l'aménagement réalisé.

Les eaux pluviales des lots et de la voirie seront recueillies par le réseau pour se verser dans trois bassins de rétention / régulation des eaux pluviales avant de rejoindre

- le ruisseau de « la cave » pour le bassin au sud du chemin de Touvent
- le ruisseau « Le Saugeron » pour les bassins situés au nord du chemin de

Ils s'inscrivent selon la topographie du site et répondant aux besoins liés au phasage de l'opération.

Mesures relatives au chantier

Un phasage du chantier sera réalisé pour chaque tranche opérationnelle, de manière à éviter les nuisances temporaires éventuelles de mise en œuvre du projet :

- installation du chantier,
- phase terrassements,
- phase réalisation des chaussées.

Mesures relatives au paysage

- Prescriptions paysagères et architecturales sur parcelles privées.
- Traitement paysager de qualité des voies de desserte de la ZAC.
- Valorisation des effets de façade sur les voies principales.

4 – Prise en compte des effets sur la santé

Dans le cadre de l'application de l'article 19 de la Loi sur l'Air, les effets éventuels du projet d'aménagement sur la santé des populations riveraines ont été recherchés.

4.1. Les risques de pollution

Dans le cadre de l'application de l'article 19 de la Loi sur l'Air, les effets éventuels du projet d'aménagement sur la santé des populations riveraines ont été recherchés.

- Les eaux usées :

Un réseau souterrain de collecte des eaux usées sera mis en place, et s'évacuera dans le réseau d'assainissement des eaux usées communal. La collecte s'évacuera vers la station de Blaye.

- Les eaux souterraines

Aucune infiltration des eaux superficielles captées n'est prévue par le projet, donc pas de risque identifié pour les eaux souterraines.

- Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers des bassins de rétention qui réguleront le débit, et serviront de bassin de décantation.

Il sera pris toutes les mesures nécessaires pour la collecte, la canalisation, et l'évacuation contrôlée des eaux pluviales et de ruissellements durant les travaux.

- Les eaux de parking :

La circulation sur la voirie de la ZAC est génératrice de pollution qui s'accumule sur les voiries et les aires de stationnement avant d'être lessivées par les eaux de pluie qui ruissellent sur ces surfaces. Cette pollution a des origines diverses : résidus issus de la combustion des carburants (hydrocarbures, plomb, ...), résidus issus de l'usure des pneumatiques, résidus métalliques issus de la corrosion des véhicules (fer, zinc, ...), huiles et graisses minérales. Cette pollution comprend essentiellement des matières en suspension, auxquelles les autres éléments et les métaux sont associés.

les eaux de parking seront traitées par des bassins de décantation ou des déshuileurs.

4.2. Les risques de bruit

Compte tenu du nombre de véhicules prévus sur la zone, le contexte sonore sera modifié.

Toutefois, compte tenu du type d'activités pressenti, la circulation devrait se produire essentiellement en période diurne.



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

- Pièce n°1 –
Notice explicative

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

1°/ Objet de la déclaration d'utilité publique

La Communauté de Communes du Canton de Blaye a mis en place la zone d'activités Haussmann dont la superficie globale est de 18,37 ha, en ayant recours à une procédure de Zone d'Aménagement Concertée.

Le programme des équipements publics prévoit la réalisation d'infrastructures de voiries, d'espaces verts publics, d'assainissement des eaux usées et réseaux divers, ainsi que d'assainissement des eaux pluviales.

La collectivité dispose actuellement d'une grande partie du foncier nécessaire à l'assiette de ces ouvrages, toutefois la continuité du tracé des équipements risque d'être compromise par des emprises foncières qui ne sont pas maîtrisées.

Les ouvrages ainsi concernés sont (c.f. pièce n°4):

- ^a Ouvrage A : le giratoire d'accès à la zone depuis l'avenue Haussmann, ses espaces périphériques associés et le bassin réservoir de rétention des eaux pluviales, dont l'emprise totale indicative est de 4537 m²
- ^a Ouvrage B : la voie de desserte interne principale nord –est, dont l'emprise totale indicative est de 2270 m²
- ^a Ouvrage C : la voie de desserte interne principale nord-ouest, dont l'emprise totale indicative est de 1730m².

Ainsi, la mise en œuvre des ouvrages principaux, garants du bon fonctionnement de la zone, nécessite à cette fin de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique demandée a donc pour objet les ouvrages mentionnés ci-dessus et situés sur les emprises foncières non maîtrisées, à savoir : une partie des parcelles nécessaires à la réalisation des travaux et ouvrages (indiqués pièce n°3) et désignés comme il suit ; AP 53, AP54, AP52 ; AP56, et AP 57.

2°/ Contexte décisionnel de l'opération

La Communauté de Communes du Canton de Blaye a intégré la zone d'activités Haussmann dans les projets de développement économique d'intérêt communautaire en lui assignant des objectifs de qualité.

Il est envisagé en effet de réaliser à cet endroit un espace d'activités de grande qualité permettant à terme la création de nombreux emplois. La zone d'activités Haussmann devrait ainsi devenir un "espace témoin" de l'ambition de la Communauté de Communes de Blaye à réaliser des opérations respectueuses de l'environnement.

Le POS modifié de la Commune de Blaye fait état d'une correspondance entre la vocation réglementaire de la zone INAX et l'objet de l'opération de la ZAC Haussmann.

La zone INAX est donc réservée à une urbanisation future correspondant à la ZAC Haussmann.

Objectifs de l'opération :

Cette zone d'activités économiques communautaire permettra :

- de répondre aux demandes d'implantations commerciales complémentaires à la zone existante du Bois Redon,
- d'offrir d'une part des terrains d'accueil adaptés pour des activités artisanales locales qui désirent s'agrandir et d'autre part pour des activités artisanales extérieures qui souhaitent s'installer sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Blaye,
- de maintenir, voire de renforcer les potentialités d'emploi sur le territoire de la Communauté de Communes.
- d'offrir à la population locale une offre de services diversifiés :
 - commerce,
 - tertiaire, artisanat,
 - hôtellerie
 - petite industrie.

La poursuite de ces objectifs à l'échelle de l'ensemble de l'opération contribue à justifier le caractère d'utilité publique des travaux et ouvrages à réaliser notamment sur les parcelles non maîtrisées par la collectivité. La déclaration d'utilité publique favorisera en conséquence la libération des assiettes foncières nécessaires.

Choix du projet parmi les différents partis d'aménagement

Aux vues du POS modifié, il est prévu un aménagement respectueux du projet d'aménagement d'ensemble établi.

Le projet retenu permet de concilier au mieux les objectifs présents sur la Commune, et de :

- Valoriser un pôle d'activités dans un cadre urbain stratégique en entrée de ville, en lien avec des secteurs résidentiels en plein développement et à proximité du centre ville (1km),
- Offrir un emplacement privilégié en terme de qualité paysagère, environnementale et de desserte de pour l'accueil de nouvelles activités.
- Valoriser la vitrine sur l'avenue Haussmann avec une image paysagère de qualité, qualifiante pour l'entrée de ville,
- Favoriser la mixité des activités en proposant une offre adaptée aux différents types d'entreprises

La collectivité s'est donc engagée à procéder à l'aménagement de la Zone d'Activité « Haussmann » qui occupe au sein du territoire une position stratégique. L'enjeu est donc de destiner les derniers terrains d'activités disponibles sur la Communauté de Commune du Canton de Blaye à ces vocations tout en s'inscrivant totalement dans la dynamique économique déjà engagée par la zone commerciale de Bois Redon.

3°/ Position géographique et intégration dans l'environnement:

Le site de la Zone d'Aménagement Concerté est occupé par des terrains à vocation agricole ou en friche et quelques occupations résidentielles et d'activités dans les secteurs Nord

Il présente des contraintes topographiques importantes prises en compte dans l'aménagement.

Son environnement a orienté les choix d'implantation vers des activités non polluantes ou non nuisantes (odeur, bruit pour les riverains).

3.1. Délimitation du site :

Le site correspond aux lieux dits « Monteil et Bois Redon »

Il est délimité :

- au Nord par l'avenue Haussmann (RD 937), principale voie d'entrée de ville,
- au Sud par des secteurs résidentiels en plein développement,
- à l'Est par le chemin de bois Redon, qui marque la limite communale, et un lotissement qui crée un rideau entre le site d'étude et la rocade,
- à l'Ouest par des lotissements à vocation d'habitat, récents ou en cours de construction.

3.2. Situation du Site et intégration dans l'environnement

Il bénéficie d'une position stratégique sur les hauts de la ville. Bordée au Nord par l'avenue Haussmann, la zone s'étend sur le sommet et les flans du coteau.

L'intégration de l'opération dans l'environnement présent sur le territoire intercommunal s'appuie sur une réflexion de l'organisation des différentes activités, de la conception paysagère, et de l'organisation de la desserte.

*La conception paysagère de la zone s'attache à :

- minimiser son impact a sein du tissu résidentiel existant,
- offrir une image de qualité pour cette zone située en entrée de ville de Blaye et qui devra être un symbole de dynamisme.

*L'organisation de dessertes qui favorisent la fluidité du trafic, privilégie des accès depuis les voies principales en lien avec la requalification des voies existantes d'accès au centre ville.

4°/ Etat d'avancement du dossier :

La Communauté de Communes du Canton de Blaye après avoir fixé le périmètre de réflexion le 7 juillet 2005, a lancé les études préalables à la création de la ZAC

Par cette même délibération, la Communauté a mis en place une concertation donnant lieu à:

- Information dans la presse
- Information lors des comités de pilotage mis en place,
- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation consultable au siège de la communauté et dans les mairies de communes membres de l'EPCI
- Mise à disposition du public d'un panneau d'exposition au siège de la communauté et dans les mairies des communes membres de l'EPCI
- Mise en œuvre de réunions publiques.

La procédure de ZAC s'est ainsi déroulée :

Bilan de la concertation simultané à la création : délibération 6 juillet 2006

Création de la ZAC : approbation dossier de création par délibération 6 juillet 2006 ;

Réalisation de la ZAC : approbation délibération 29 novembre 2007



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

- Pièce n°2 -
Plan de Situation

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

Plan de situation





Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

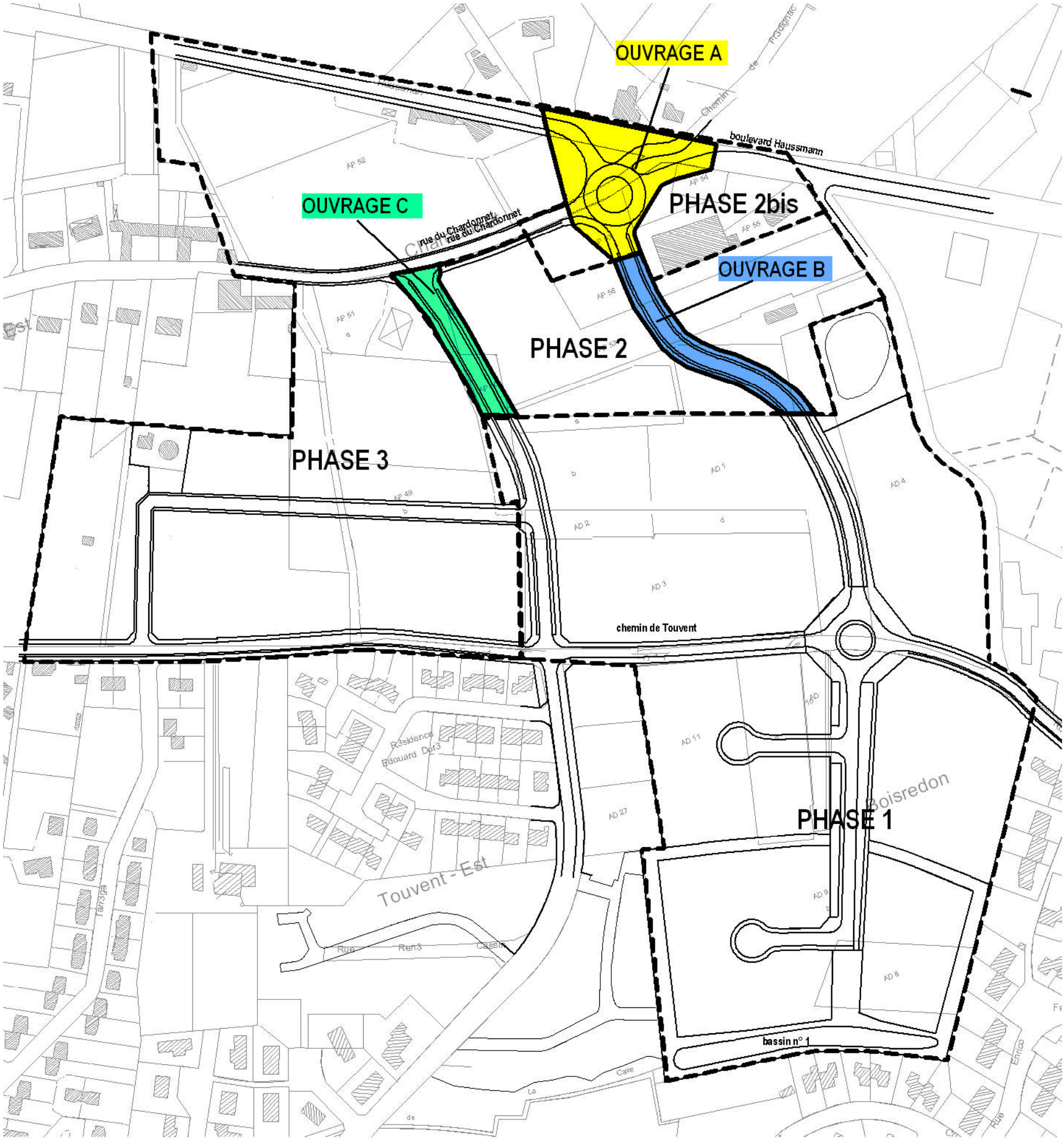
– Pièce n°3 –
Plan général des travaux

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

Plan général des travaux



travaux et ouvrages	emprise indicative de l'ouvrage	parcelles concernées *
ouvrage A <i>Giratoire nord et réservoir</i>	4.537 m ²	AP 53, AP 54, AP 52
ouvrage B <i>voie de desserte interne principale nord - est -</i>	2.270 m ²	AP 56, AP 57
ouvrage C <i>voie de desserte interne principale nord - ouest -</i>	1.730 m ²	AP 57

* Nota : les parcelles concernées sont celles dont une partie est nécessaire à la réalisation des travaux et ouvrages indiqués sur le plan



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

– Pièce n°4 –
Les caractéristiques principales des
ouvrages les plus importants

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

A – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

1 - Les infrastructures de voiries

Le projet de d'aménagement prévoit la réalisation de voies de dessertes internes, le réaménagement des chemins de Touvent et de la rue du Chardonnet dans leurs parties comprises au droit de la ZAC ainsi que l'aménagement de carrefours giratoires au droit de l'avenue Haussmann et du chemin de Touvent.

Les accès à la zone

Ø L'aménagement du giratoire sécurisant l'accès depuis l'avenue Haussmann

Positionné au nord de la zone, l'aménagement de ce giratoire répond à la nécessité :

- De marquer ce point singulier d'entrée de ville de Blaye
- D'assurer la sécurité des échanges entre le boulevard Haussmann et l'entrée de la zone d'activité
- De sécuriser les échanges vers le chemin de Frédignac et la rue du Chardonnet

Le diamètre du giratoire prévu est de 35.00 m

Ce giratoire sera accompagné d'espaces verts paysagers qualifiants l'entrée de ville et l'entrée de la zone d'activité.

Ø L'aménagement du giratoire sur le chemin de Touvent

Positionné en partie centrale de la zone, l'aménagement de ce giratoire répond aux besoins :

- De marquer l'entrée de la zone de la phase 1 des travaux d'aménagement,
- D'assurer la sécurité des échanges entre les secteurs nord et sud de la zone
- De créer un ralentissement sur le chemin Touvent, souvent emprunté par des piétons

Le diamètre du giratoire prévu est de 30.00 m

Les voies de desserte interne principale

Ø Les voies de desserte interne principale au nord de la zone

Ces voies de desserte assurent le maillage Nord / Sud de la zone entre la rue du Chardonnet et le chemin de Touvent.

- la voie à l'est assure la liaison entre le giratoire Haussmann et le giratoire de Touvent
- la voie à l'ouest assure la liaison entre la rue du chardonnet et le chemin de Touvent

Le profil proposé pour ces voies offre l'image d'une voie largement plantée et favorise les cheminements piétons et deux-roues.

Largeur totale de l'emprise publique : 16.00 m

Les caractéristiques envisagées pour son aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bandes d'espaces verts plantées bilatérales : 1.50 m
- Deux trottoirs cyclables bilatéraux le long des limites privatives : 3.00 m

Ø La voie de desserte interne principale au sud de la zone et les espaces verts de vitrines associés

Cette voie de desserte vient desservir en profondeur la partie sud de la zone.

Une emprise publique variable : entre 23 et 27 m

Elle permet de proposer un aménagement paysager fort.

Les caractéristiques envisagées pour son aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bande de stationnement unilatérale dans sa partie le plus au nord : 2.00 m
- Deux cheminements piéton / deux roues bilatéraux : 2.50 m,
- Bandes d'espaces verts paysagers engazonnés, agrémentés des plantations aléatoires d'arbres de hautes tiges.

Ø Le réaménagement des chemins de Touvent et de la rue du Chardonnet

Le réaménagement du chemin de Touvent et de la rue du Chardonnet permettra de sécuriser les échanges entre les différentes parties de la zone d'activité, de sécuriser les cheminements piétons et de minimiser l'effet de coupure de la zone d'activités.

Afin d'offrir des conditions optimum de sécurité leur élargissement est prévu à 12 m.

Le profil envisagée est :

- Largeur de la chaussée : 6.00 m,
- Bande engazonnée unilatérale support du mobilier d'éclairage public et de plantations de haies : 1.00 m
- Un trottoir unilatéral : 2.50 m
- Bas coté engazonné et plantations de haies : 2.50m

Les voies de desserte interne secondaires

Ces voies de desserte internes complètent le réseau de desserte principale.

Largeur totale de l'emprise publique : 12.00 m

Les caractéristiques prévues pour leur aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bande engazonnée unilatérale support du mobilier d'éclairage public et de plantations de haies : 2.00 m
- Un trottoir unilatéral le long de la chaussée : 2.00 m
- Une bande engazonnée plantée de haies le long des parcelles privées : 1.00 m

Les bandes engazonnées sur espace public seront l'occasion de maîtriser le traitement des limites privatives des différentes activités.

Lorsque ces voies sont en impasse, elle seront aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Pour l'ensemble des voies de desserte interne, il devra être prévu des aires de retournement provisoires afin de prendre en compte les nécessité de phasage de l'aménagement.

2 - Les espaces verts publics

Le projet de ZAC prévoit la création d'espaces verts publics de qualité, facteurs d'intégration et de promotion de la zone :

Ø Les espaces verts collectifs tampons au sud de la zone

Les espaces verts collectifs ont pour objectif de créer des espaces tampons entre les zones d'habitat et les activités et d'associer des cheminements piétons en continuité des amorces de liaisons existantes depuis les lotissements périphériques.

Le traitement de ces espaces verts tampons, support de cheminements piétons, sera plutôt sobre, et présentera une image "nature" :

- engazonnement de type prairie
- cheminements piétons en grave
- plantations aléatoires de hautes tiges, maintenant des effets de transparences visuelles sécurisantes
- éclairage public sécurisant pour les déplacements de nuit

Ø Les espaces verts paysagers associés aux voiries publiques

Il s'agit :

- des bandes vertes plantées le long des voies de desserte principales de la zone d'activités et comprises dans l'emprise publique des voies
- des vastes espaces verts accompagnant la voie de desserte principale sud.
Cet espace vert de vitrine, qui se déploie sur l'ensemble des façades de l'opération, a pour objectifs :
 - d'étirer au maximum l'effet vitrine proposé depuis le chemin de touvent jusqu'au fond de zone,
 - d'offrir un avant-plan paysager ouvert et de qualité pour les entreprises,

Sa valorisation sera essentiellement basée sur un engazonnement, accompagné de plantations aléatoires d'arbres de hautes tiges qui viendront rompre avec la linéarité de la voie et accompagneront les cheminements piétons .

Des aires de stationnements pourront être prévues en partie nord.

Ø L'espace vert associé au bassin de rétention au sud de la zone

Cet espace vert accompagne le bassin de rétention prévu pour recueillir les eaux pluviales en phase 1.

3 - L'assainissement des eaux usées et les réseaux divers

Ø Pour l'assainissement des eaux usées

Les eaux usées, générées par les lots seront collectés par un réseau mixte :

- Un dispositif de collecte du type gravitaire pour la desserte des parcelles privées
- Un dispositif avec refoulement au sud de la zone.

Un poste de refoulement est prévu en partie sud de la ZAC.

Il n'est pas prévu de réaliser une station d'épuration propre à la ZAC Haussmann, les rejets prévisionnels seront traités à la station de Blaye

Ø Pour la défense incendie

Il est prévu la mise en œuvre de poteaux incendie assurant une couverture totale du périmètre d'étude. Ces poteaux incendie seront mis en place assureront chacun une couverture d'un rayonnement de 200 m.

Ø Pour les dessertes en eau potable, en énergie (électricité, gaz) et en télécommunication

Les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC seront raccordés aux réseaux existants à proximité immédiate.

Il est prévu, dans le cadre de l'aménagement la création de deux postes EDF complémentaires, un au sud de la rue du Chardonnet et un au nord de la rue du Chardonnet.

Un réseau de fibre optique est prévu au sein de la ZAC.

4 – L'assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots et de la voirie seront recueillies par le réseau pour se verser dans trois bassins de rétention / régulation des eaux pluviales avant de rejoindre

- le ruisseau de « la cave » pour le bassin au sud du chemin de Touvent (bassin n° 1)
- le ruisseau « Le Saugeron » pour les bassins situés au nord du chemin de Touvent (bassins n° 2 et 3)

Ils s'inscrivent selon la topographie du site et répondant aux besoins liés au phasage de l'opération.

Les bassins de rétention ont une capacité respective de :

- 1.321 m³ pour le bassin n°1
- 2.250 m³ pour le bassin n°2
- 716 m³ pour le bassin réservoir N°3

Les exutoires de bassins seront équipés d'un système de régulation permettant de rejeter des eaux graduellement dans le réseau récepteur. Une vanne permettra de retenir les eaux dans le bassin en cas de pollution accidentelle sera installée.

En amont des bassins de rétention n°1 et N°2 seront installés deux déshuileurs débourbeurs.

Pour le bassin réservoir n°3 sous le giratoire nord un déshuileur sera installé en aval du bassin.

B – Caractéristiques des ouvrages faisant l'objet de la DUP

Ouvrage A

Giratoire d'accès à la zone depuis l'avenue Haussmann, ses espaces périphériques associés et le bassin réservoir de rétention des eaux pluviales

Le diamètre du giratoire prévu est de 35.00 m

Le volume du bassin réservoir de rétention des eaux pluviale prévu est de 716 m³ sous le giratoire

Emprise totale indicative de l'ouvrage : 4.537 m²

Ouvrage B

Voie de desserte interne principale nord - est -

Largeur totale de l'emprise publique : 16.00 m

Les caractéristiques envisagées pour son aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bandes d'espaces verts plantées bilatérales : 1.50 m
- Deux trottoirs cyclables bilatéraux le long des limites privatives : 3.00 m

Emprise indicative de l'ouvrage : 2.270 m²

Ouvrage C

Voie de desserte interne principale nord - ouest -

Largeur totale de l'emprise publique : 16.00 m

Les caractéristiques envisagées pour son aménagement sont :

- Largeur de la chaussée : 7.00 m,
- Bandes d'espaces verts plantées bilatérales : 1.50 m
- Deux trottoirs cyclables bilatéraux le long des limites privatives : 3.00 m

Emprise indicative de l'ouvrage : 1.730 m²



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

- Pièce n°5 –
Appréciation sommaire des dépenses

- Approbation le :
- Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

A - Appréciation sommaire du coût des travaux (€ ht)

L'appréciation sommaire du coût total des travaux est de : 2.879.322 €

La réalisation de l'ouvrage A est prévue en phase 2bis de la réalisation des travaux.

Pour la phase 2bis, l'appréciation sommaire du coût des travaux s'élève à : 620.174 €

La réalisation des ouvrages B et C est prévue en phase 2 de la réalisation des travaux.

Pour cette phase, l'appréciation sommaire du coût des travaux s'élève à : 263.853 €

A - Appréciation sommaire des acquisitions foncières

L'appréciation sommaire du coût des acquisitions foncières est de : 115.792 €



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

- Pièce n°6 –
Etude d'impact

• Approbation le :

• Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

- Pièce n°0 –
Délibération

• Approbation le :

• Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »

Dossier DUP

• Approbation le :

• Modifications le :

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88



Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann » à Blaye

Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Pièce n°0	Délibération
Pièce n°1	Notice explicative
Pièce n°2	Plan de situation
Pièce n°3	Plan général des travaux
Pièce n° 4	Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
Pièce n°5	Appréciation sommaire des dépenses
Pièce n° 6	Etude d'impact

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION – Lots 7 et 8 – ZAC HAUSMANN NORD

Pièce à joindre au permis de construire (PC 30) conformément à l'article R. 431-23 du Code de l'Urbanisme.

M² CONSTRUCTIBLES SUR LA PARCELLE

Il est autorisé la construction maximale de 2 880,60 m² de surface de plancher sur les lots 7 et 8.

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Complète ou précise le règlement du PLU de Blaye applicable (Zone 1AUzac1).

Hauteur maximale du programme : 7 mètres (de l'égout du toit aux voiries publiques).

L'espace constructible est situé à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative du terrain. Cette disposition ne concerne pas les espaces de stationnement qui peuvent être implantés dans cette bande séparative de 5 mètres à l'exception de la bande séparative au droit des habitations existantes qui devra être préservée absolument.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bardages métalliques à ondes et les bardages PVC ne sont pas autorisés. Seuls les bardages plans seront possibles, de teinte mate, laquée ou naturelle.

Les teintes autorisées pour les matériaux de façade sont :

- Enduits : gamme des teintes claires (blanc, gris clair et sable). Les teintes roses ne sont pas autorisées.
- Menuiseries : gamme des gris (teintes RAL 7000 et suivantes)
- Bardages plans : gamme des gris (teintes RAL 7000 et suivantes) et teintes sombres.

Les façades seront conçues avec soin, par la qualité des matériaux utilisés, la régularité des percements, la continuité des lignes horizontales.

Les espaces situés entre les façades bâties et les éventuelles clôtures sur voie seront obligatoirement traitées en espaces plantés de pleine terre et stationnements régulièrement arborés.

Les couvertures seront horizontales ou à faible pente et seront masquées par les acrotères horizontales.

Les garde-corps qui seraient nécessaires pour la maintenance en sécurité des installations situées sur le toit seront conçus de manière à être non visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques qui dépasseront de plus de 0,30m le niveau fini des acrotères et qui, de ce fait, seront visibles depuis l'espace public, seront masquées par des façades écrans ou traités architecturalement.

Des couvertures végétalisées ou formant rétention des eaux pluviales sont recommandées.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les portails d'accès seront traités avec soin ; ils seront encadrés d'éléments de maçonnerie intégrant le cas échéant tous les éléments techniques communs aux entrées, tels que coffrets edf, gaz, etc.... L'implantation de ces éléments techniques hors de ces dispositions sera interdite, à l'exception de contraintes techniques dument justifiées.

Espaces verts de pleine terre : 1 440,30 m² minimum

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250m² d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

Les espaces végétalisés resteront ouverts à la vue : les plantations d'arbustes en massifs seront limitées, hormis pour constituer à l'intérieur des espaces libres des sous-espaces tels que des terrains de jeux, ou pour occulter des éléments techniques ou bâtis n'ayant pas pu être intégrés dans les corps de bâtiments principaux.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées et pluviales devront être rejetées dans les collecteurs d'eau collectifs à partir des attentes laissées en limite de propriété, aux frais de l'acquéreur.

AUTRES RESEAUX

Les frais de raccordement aux autres réseaux sont supportés par l'acquéreur, y compris les travaux éventuels qui se situeraient sur le domaine public.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 31
Conseillers présents : 24
Conseillers votants : 27

Pour : 27
Contre : 0
Abstention : 0

Délibération n° 105/2911207

L'an deux mil sept, le 29 novembre, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à BLAYE, convocation légale en date du 21 novembre, sous la présidence de Monsieur LACOSTE, Président

PRESENTS :

Blaye: MM. LACOSTE, LIMINIANA, GAUSSEN, ARDOUIN, BAILLARGEAT, BALDES, BOULME, Mme MERCHADOU (suppléante); **Cartelègue**: M. LE VILLAR, Mme PAYEN; **Fours**: MM. PASTOR, M. PARMENTIER; **Mazion**: MM. SICAUD BOEY; **Plassac**: MM. MICHEL, BOUSSARD, Mme BERNARD; **St Androny**: M. RIVEAU, Mme PELISSON; **St Genès**: MM. FARAU, SARTON; **St Seurin de Cursac**: Mme PERY, Melle REY, M. BOURDEAU.

ABSENTS EXCUSES :

Blaye: M. RENAUD; Mme BERGEON; **Campugnan**: MM. VEZAIN, TOURET; **St Androny**: M. PAILLE.

POUVOIRS :

M. MADRELLE à M. LACOSTE
M. GARAUDY à M. LIMINIANA
M. LE GOFF à M. VILLAR

OBJET: ADOPTION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA Z.A.C. « HAUSSMANN » - ADOPTION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DE LA Z.A.C. « HAUSSMANN »

Par délibération en date du 7 juillet 2005, le Conseil Communautaire du canton de Blaye a engagé la réalisation des études préalables à l'aménagement du site de la ZAC « Haussmann ».

Sur le fondement de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation sur le projet a eu lieu, dont le bilan a été tiré le 6 juillet 2006.

Par délibération du 6 juillet 2006, le Conseil Communautaire a également approuvé le dossier de création de la Z.A.C. «Haussmann », sur la base des principes d'aménagement et du schéma général de la Z.A.C.

En application des articles L.311-1 et R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et compte tenu des précédentes délibérations du Conseil Communautaire, il est nécessaire d'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté.

Faisant suite au dossier de création, le dossier de réalisation de la Z.A.C. doit concourir à l'approbation du programme des équipements publics à réaliser dans le périmètre de la Z.A.C., du programme global des constructions et des modalités prévisionnelles de financement.

Le Conseil Communautaire :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article R.2121-10 et R.5211-41,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et R.311-1 et suivants,

Maison des Services au Public

- Vu le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Blaye modifié par délibération du 24 octobre 2007,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 7 juillet 2005, engageant le lancement des études préalables à l'aménagement du site de la Z.A.C « Haussmann » et déterminant les modalités de mise en oeuvre de la concertation publique,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 6 juillet 2006, tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann »,

Considérant :

- Le Plan d'Occupation des sols de la ville de Blaye modifié,
- Le dossier de réalisation de la Z.A.C Haussmann, comprenant les pièces suivantes :
 - le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
 - le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
 - les modalités de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.
 - l'étude d'impact,

Décide :

- ✎ D'approuver le dossier de réalisation de la Z.A.C « Haussmann », tel que présenté avec les pièces mentionnées ci-dessus, et annexé pour partie à la présente délibération,
- ✎ D'approuver le programme des équipements publics à réaliser,
- ✎ De demander à Monsieur le Président de faire réaliser les mesures de publicité et d'information appropriées à l'acte approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics,
- ✎ D'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de la Z.A.C. et à solliciter tout financement.

La présente délibération, en application de l'article R-311-9 et R. 311-5 du code de l'urbanisme, fera l'objet:

- * D'un affichage au siège de la Communauté de Communes pendant un mois.
- * D'une mention de cet affichage dans un journal diffusé à l'échelle du département
- * D'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales pour les communes de plus de 3500 habitants, et au recueil mentionné à l'article R 5211-41 dudit code s'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de plus de 3500 habitants.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté.

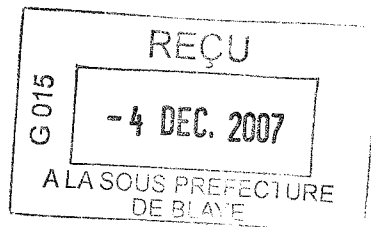
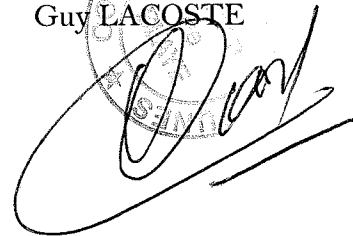
Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Haussmann » sera consultable au lieu suivant:

Maison des Services au Public
Communauté de Communes du Canton de Blaye
Direction Générale des Services
32 Rue des Maçons
33390 BLAYE

A l'unanimité le Conseil accepte cette proposition et mandate le Président pour la signature des pièces relatives à cette opération.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme, le 29 novembre 2007

Le Président,
Guy LACOSTE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 31
Conseillers présents : 22
Conseillers votants : 23

Pour : 23
Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mil six, le 6 juillet, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à Plassac, convocation légale en date du 28 juin, sous la présidence de Monsieur LACOSTE, Président.

PRESENTS :

Blaye : MM. MADRELLE, LACOSTE, LIMINIANA, GAUSSEN, BAILLARGEAT, RENAUD, Mme MERCHADOU (suppléante); **Campagnan :** M. VEZAIN, **Cartelègue :** MM. LE GOFF, VILLAR, Mme PAYEN; **Fours :** MM. PASTOR, PARMENTIER; **Mazion :** M. BOEY, Mme COUDERC; **Plassac :** MM. MICHEL, BOUSSARD, Mme GOUTTE; **St Genès :** M. FARAU; **Seurin de Cursac :** Mme PERY, M. COUREAU, Melle REY.

ABSENTS EXCUSES :

Blaye : MM. BOULME, BALDES, ARDOUIN, Mme BERGEON; **Campagnan :** M. TOURET; **Cartelègue :** Mme BERTRAND; **Mazion :** M. SICAUD; **Plassac :** Mme BERNARD; **St Androny :** MM. RIVEAU, PAILLE, Mme PELISSON; **St Genès :** M. SARTON;

POUVOIRS :

M. GARAUDY à M. LACOSTE

Délibération n° 91/060706

OBJET : ZAE – APPROBATION DE LA CREATION DE LA ZAC

Monsieur le Président de la **Communauté de Communes du Canton de Blaye** rappelle que la Communauté de Communes a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement ayant pour objet la création d'une Zone d'Aménagement Concerté destinée à l'accueil d'activités économiques.

Monsieur le Président présente le rapport tirant le bilan de la concertation :

La communauté de communes a lancé une concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la période de l'étude du projet selon les modalités définies dans la délibération n°81/070705 du conseil communautaire du 07 juillet 2005 :

- information dans la presse,
- information lors des comités de pilotage mis en place,
- mise à disposition du public d'un dossier de concertation consultable au siège de la communauté et dans les mairies de communes membres de l'E.P.C.I.,
- mise à disposition du public d'un panneau d'exposition au siège de la communauté de communes,
- ouverture d'un registre de recueil des observations au siège de la communauté et dans les mairies des communes membres de l'E.P.C.I.,
- mise en œuvre de réunions publiques

Aucune observation n'a été mentionnée dans les documents mis à la disposition du public.

Maison des Services au Public

En conséquence, Monsieur le Président propose de créer la ZAC

Le Conseil Communautaire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L300.2, L311.1 et suivants et R311.1 et suivants,

Vu le Code Général des impôts, notamment son article 1585 C ;

Vu le Plan POS de la commune de Blaye approuvé le 19 décembre 2005.

Vu le rapport de Monsieur le Président tirant le bilan de la concertation,

Approuve les conclusions de ce rapport ;

Vu le dossier de création et notamment l'étude d'impact ;

Décide :

Art. 1 :

Une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de l'accueil d'activités économiques est créée sur le site HAUSSMAN selon le périmètre délimité sur le plan annexé au présent acte.

Art. 2 :

La zone ainsi créée est dénommée « **ZAC HAUSSMAN** ».

Art. 3 :

Conformément à l'article R.311-6 du Code de l'Urbanisme et à la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005, il est précisé que la Communauté de Communes du Canton de Blaye prévoit de conduire directement la réalisation de l'opération d'aménagement.

Art. 4 :

La taxe locale d'équipement (TLE) sera exigible dans la zone.

Art. 5 :

Les règles d'urbanisme applicables à la zone d'aménagement concerté seront celles des documents d'urbanisme en vigueur lors de la réalisation de la ZAC.

Art. 6 :

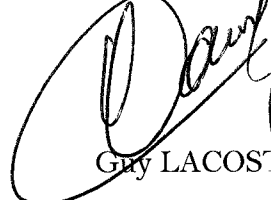
La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes. Elle fera l'objet d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

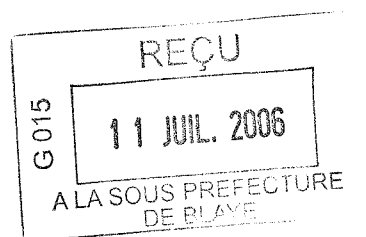
A l'unanimité le Conseil accepte cette proposition et mandate le Président pour la signature des pièces relatives à cette opération.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour copie conforme, le 6 juillet 2006

Le Président,


Guy LACOSTE



Plan de délimitation du périmètre de la zone

DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA
ZONE



REÇU
G 015
11 JUIL. 2006
A LA SOUS PREFECTURE
DE BLAYE

