

Partie 2

LE TERRAIN D'IMPLANTATION

1	Situation géographique	8
1.1.	Localisation	8
1.2.	Voisinage	10
2	Historique du terrain	13
3	Maîtrise foncière	14

Illustrations

Figure 1 :	localisation du site (extrait carte Géoportail)	8
Figure 2 :	vue de la LGV depuis le sud de notre terrain	10
Figure 3 :	vue de notre entrepôt frigorifique actuel à l'est du terrain	10
Figure 4 :	vue des habitations du Plessis depuis le terrain	11
Figure 5 :	vue de la voie d'accès au terrain et de la zone boisée au sud	11
Figure 6 :	vue des zones boisées bordant l'ouest du terrain	12
Figure 7 :	le terrain d'assiette vu depuis l'impasse du Plessis à l'est	13

1 Situation géographique

1.1. Localisation

Voir également Plan de situation joint

Le terrain d'environ 23,5 ha se situe au nord de la commune de Roulet Saint-Estèphe, en limite de la commune de Nersac.



Figure 1 : localisation du site (extrait carte Géoportail)

Les références cadastrales du terrain sont indiquées sur la figure suivante qui détaille la limite périphérique du projet en distinguant le foncier détenu par le Grand Angoulême et le foncier détenu par COSEA.

Dossier: 2018218

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
 Commune de ROULLET ST ESTEPHE
GROUPE-DUVAL
PLAN D'EMPRISE CADASTRAL
ET
TABLEAU DES SURFACES
APPROXIMATIVES

"Le Patis"
 Le 20 Novembre 2018



Parcelles entières:		Parcelles divisées:	
H n°13	S=2H13a50ca	H n°258	S=05a00ca
H n°251	S=15a00ca	H n°259	S=16a70ca
H n°282	S=1h27a20ca	H n°260	S=36a60ca
H n°270	S=15a05ca	H n°261	S=17a40ca
ZE n°13	S=14a60ca	H n°262	S=08a10ca
H n°1476	S=2h93a00ca	H n°264	S=05a50ca
H n°273	S=1a75ca	H n°265	S=13a30ca
H n°274	S=2a50ca	H n°266	S=16a10ca
H n°275	S=1a35ca	ZE n°298	S=1h68a15ca
H n°276	S=1a00ca	ZE n°296	S=2h00a48ca
H n°277	S=3a10ca	H n°18	S=61a20ca
H n°279	S=2a8a5ca	ZE n°338	S=92a23ca
H n°280	S=5a00ca	H n°360	S=07a20ca
H n°281	S=4a00ca	H n°359	S=09a60ca
H n°370	S=11a95ca	H n°358	S=11a30ca
H n°355	S=11a70ca	H n°357	S=11a40ca
H n°353	S=4a40ca	H n°356	S=03a00ca
H n°354	S=1a90ca	H n°352	S=06a15ca
H n°334	S=68a10ca	H n°351	S=05a90ca
H n°1500	S=00a13ca	H n°350	S=04a30ca
H n°1498	S=00a38ca	H n°349	S=02a00ca
H n°1495	S=00a05ca	H n°348	S=01a90ca
H n°1496	S=00a99ca	H n°347	S=07a10ca
H n°1493	S=2a62ca	H n°345	S=01a40ca
H n°1479	S=1h47a94ca	H n°344	S=27a40ca
H n°1513	S=90a33ca	H n°343	S=03a40ca
H n°247	S=01a30ca	H n°342	S=08a40ca
H n°248	S=03a00ca	H n°346	S=01a30ca
H n°644	S=01a15ca	H n°341	S=01a5a00ca
H n°643	S=01a15ca	H n°340	S=03a60ca
H n°249	S=08a30ca	H n°339	S=05a50ca
H n°250	S=05a60ca	H n°338	S=18a00ca
H n°252	S=03a50ca	H n°337	S=02a60ca
H n°254	S=12a40ca	H n°336	S=03a20ca
H n°255	S=10a90ca	H n°335	S=04a20ca
H n°256	S=09a50ca	H n°323	S=02a50ca
H n°257	S=13a90ca	H n°324	S=04a10ca
		H n°325	S=04a90ca

Surface = 4h04a92ca

Surface = 19h23a05ca

Surface Totale Cadastre : environ = 23h27a97ca

Limite périmétrique du Projet
 Surface Graphique : environ = 23h50a30ca

Légende d'emprise Projet:

- - - - - Foncier Commune transféré au G-A
- Foncier GRAND-ANGOULEME
- Foncier COSEA
- Foncier ENEDIS

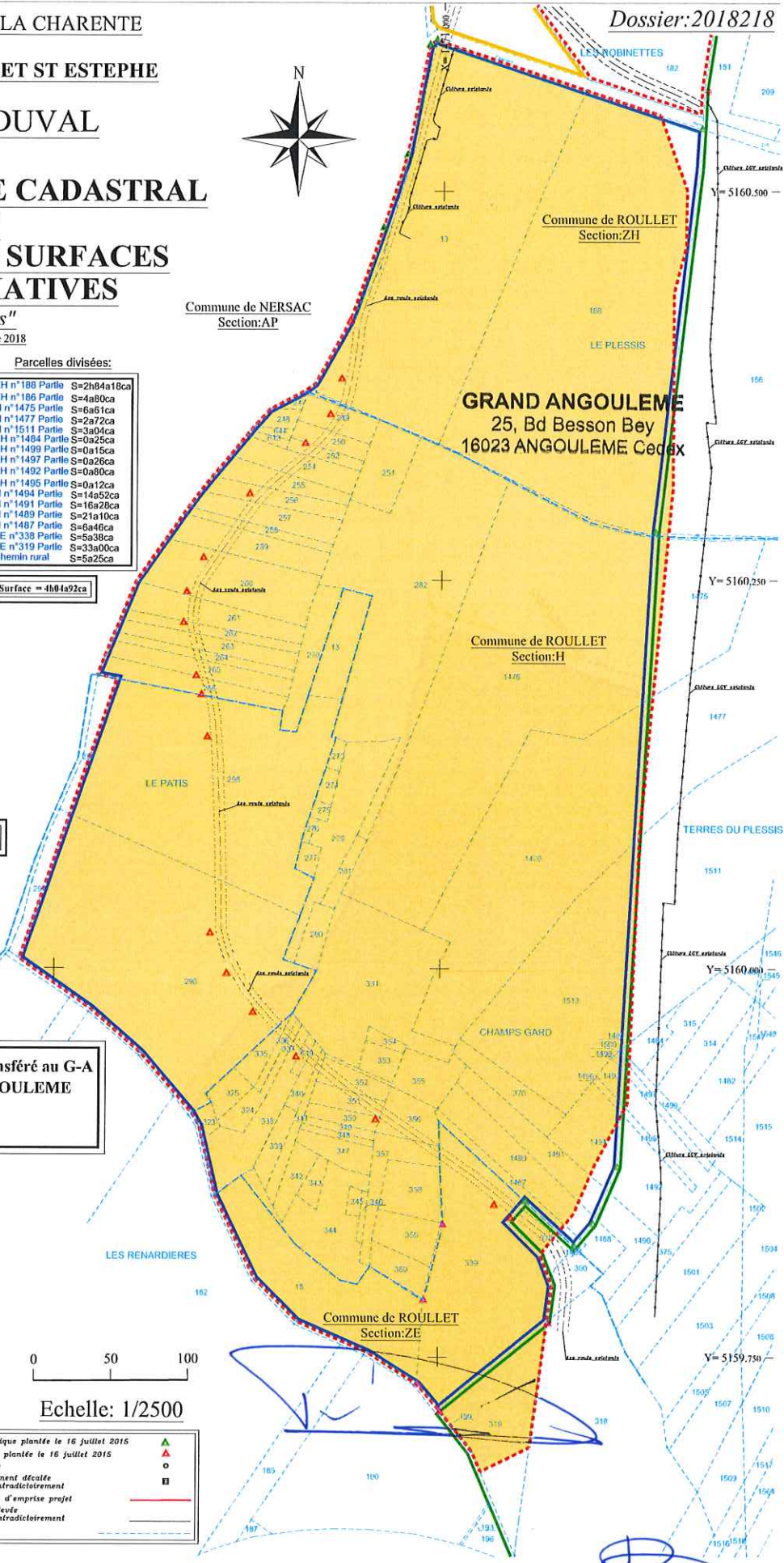
Système de coordonnées:
 Coordonnées RGF 93:
 -En planimétrique: CC46 (Zone 5)
 -En altimétrique: IGN 69

Plan dressé par M. BIDAUD ANTOINE
 Géomètre Expert Foncier
 D. P. L. G.
 29, Rue Vica Hugo
 16401 LA ROCHE SUR YON
 Tél : 05 45 67 22 61
 FAX : 05 45 67 11 12
 PORT : 06 85 80 06 30
 pb@bidaud-geometrie-wanadoo.fr

Echelle: 1/2500

Légende:

Borne périmétrique plantée le 16 juillet 2015	▲
Borne divisoire plantée le 16 juillet 2015	△
Borne existante	○
Borne d'alignement décalée non définie contradictoirement	□
Nouvelle limite d'emprise projet	—
Limite variable levée non définie contradictoirement	—
Parcelle	—



1.2. Voisinage

Voir [Plan avec rayon de 35 mètres](#) joint.

Le voisinage proche est composé :

- Au nord d'un terrain naturel, entretenu et boisé, mais ouvert à l'urbanisation ;
- A l'est de la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique (LGV SEA), puis des entreprises de la ZAC du Plessis, dont la base logistique réfrigérée d'ITM Logistique Alimentaire Internationale actuelle, et de quelques habitations le long de l'impasse du Plessis (cf. photos ci-dessous). La ligne LGV a une cote topographique supérieure à celle du terrain ; les entreprises et les habitations au-delà de la LGV sont protégées de cette dernière par un merlon de plusieurs mètres de haut ;



Figure 2 : vue de la LGV depuis le sud de notre terrain



Figure 3 : vue de notre entrepôt frigorifique actuel à l'est du terrain



Figure 4 : vue des habitations du Plessis depuis le terrain

- Au sud d'une zone boisée, de la voie d'accès au terrain et de la RD 210 ;



Figure 5 : vue de la voie d'accès au terrain et de la zone boisée au sud

Nota : c'est cette voie qui sera déviée le long de la limite est de notre terrain et le long de la Ligne à Grande Vitesse.

- A l'ouest de quelques massifs boisés précédant des terres agricoles.



Figure 6 : vue des zones boisées bordant l'ouest du terrain

2 Historique du terrain

Le projet se localise sur un site occupé entre 2012 et 2016 par un important chantier de travaux lié à la construction de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique mise en service en 2017. L'exploitant de ce chantier était l'entreprise COSEA.

Les terrains ont été rétrocédés à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, celle-ci s'étant saisie de cette opportunité pour développer le « Pôle Economique Sud-Angoumois », identifiant un réseau de zones d'activités localement présentes sur Roulet-Saint-Estèphe, La Couronne et Nersac. Ils portent les stigmates de l'ancienne activité. Toutefois, l'entreprise COSEA détient encore quelques parcelles.



Figure 7 : le terrain d'assiette vu depuis l'impasse du Plessis à l'est

3 Maîtrise foncière

Le terrain appartient pour partie à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et à l'entreprise COSEA. Une structure spécialisée sera désignée pour l'aménagement de la zone (création de la nouvelle voirie à l'est de notre projet et mise en place des réseaux notamment).

ITM Logistique Alimentaire Internationale achètera le terrain hors nouvelle voirie lorsque les autorisations d'urbanisme et environnementales seront obtenues.

Voir en **ANNEXE 1** le justificatif de maîtrise foncière