

**MODIFICATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE HEUDEBOUVILLE**

[ DÉPARTEMENT DE L'EURE ]

**Zone d'Aménagement Concerté  
« Ecoparc 3 »**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**6.0.2**

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
SÉANCE DU JEUDI 29 MARS 2012

Date de convocation : Jeudi 22 mars 2012  
Nombre de Conseillers : En exercice : 83  
: Présents : 54  
: Votants : 61

**TITULAIRES PRÉSENTS :**

Michèle LECESNE – Yves LANIC – Lionel LEGRIX – Jean LE GOFF – Pierre MAZURIER – Jean-Pierre BRÉVAL – Hubert ZOUTU – Mathieu TRAISNEL – Alain LEMARCHAND – Jean-Pierre AUGER – Hervé LETELLIER – Jean-François LABORDE-PADIE – Jean-Claude COURANT – Daniel BAYART – Christian DEFLINE – Guillemette NOS – Jacky GASNIER – Bernard LEROY – Patrick MADROUX – Véronique BRETHERIEZ-JULIA – Franck MARTIN – Ghislaine BAUDET – Bruno CANIVET – Patrice YUNG – Véronique JULLIEN-MITSIENO – Pauline BLASQUEZ – Pascal LABBÉ – Marie-Hélène GÂTEAU – Jean CARRÉ – Chantal PICARD – Jacques HUE – Richard JACQUET – Paulette LECUREUX – Marie-Christine CALMON – Guy MURVIL – Carole HERVAGAULT – Pierre AUBINAIS – Thierry JIMONET – Didier PIEDNOËL – Alain LOEB – Pascal SCHWARTZ – Claude LA ROCHE – Jacques LAROCHE – Guy PETEL – Alain RENAUX – Agnès HALBOUT – Janick LÉGER – François MERLE – Bernard BEAUFRÈRE – Fadilla BENAMARA – Noëlle BOUDART – Nathalie COVACHO-BOVE – Maryline NIAUX – Jean-Claude CHRISTOPHE.

**CONSEILLERS SUPPLÉANTS AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE REMPLACANTS DES TITULAIRES EXCUSÉS :**

Denise VARD – Maud VITIS – René HAMON – Isabelle MONPLAY – Guy RICHARD – Roger LEBLOND – Roland COQUEREL.

**TITULAIRES ABSENTS EXCUSÉS :**

Jean QUÉRÉ – Serge ARINAL – Marie-Joëlle LENFANT – Lisa PASCUAL – Jean-Marc MOGLIA – Armelle LEFEBVRE – Valérie GLUTRON – Jackie CANTRELLE – Jacqueline PONS – Jean-Michel DERREY – Robert OZEEL – Lionel BÉCUS – Dominique DOUCHE – Philippe DESRUES – Anne CHÂTAIN – Roland LIÉNARD – Jacky BIDAULT – Véronique JEANNE-TELLIER – Denis LAHEYE – Didier DAGOMET – Pierre MARC – Dominique HÉBERT – Angélique CHASSY – Dominique DELAFOSSE – Eric JAMMET – Pascal LEMAIRE – Marc-Antoine JAMET – Catherine DUVALLET – Rachida DORDAIN.

**ASSISTAIENT ÉGALEMENT :**

Philippe LE GAL – Régis PETIT – François BRÉE – Vincent VORANGER.

Secrétaire : Carole HERVAGAULT

\*\*\*\*\*

DÉLIBÉRATION : 12-82

URBANISME – DOCUMENT D'URBANISME – Aménagement Développement – Création de la Zone d'Aménagement Concerté « ECOPARC III » sur la Commune d'Heudebouville :

TRANSMIS À LA SOUS-PRÉFECTURE LE : 3 avril 2012

AFFICHÉ LE : 4 avril 2012



**12-82 - URBANISME – DOCUMENT D'URBANISME – Aménagement Développement – Création de la Zone d'Aménagement Concerté « ECOPARC III » sur la Commune d'Heudebouville :**

**RAPPORT**

Madame BAUDET rappelle que, par délibération n°11.151 en date du 30 juin 2011 le conseil communautaire a approuvé les objectifs poursuivis pour la création de la ZAC « ECOPARC III » à Heudebouville.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R 311-1 et suivants,

VU le Code Général des Impôts,

VU le Schéma de cohérence territoriale Seine – Eure – Forêt de Bord approuvé par le conseil syndical du Syndicat mixte du SCOT Seine-Eure Forêt de Bord le 14 décembre 2011,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Heudebouville, approuvé le 24 juin 2006, révisé le 14 mars 2011,

VU la délibération du conseil communautaire n°11-151 en date du 30 juin 2011 définissant les modalités de la concertation,

VU la délibération du conseil communautaire n°12-81 en date du 29 mars 2012 approuvant le rapport tirant le bilan de la dite concertation,

VU le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, et notamment l'étude d'impact, l'étude sur les énergies renouvelables et l'avis de la DREAL,

**DECISION**

**Le conseil communautaire, après avoir entendu le Rapporteur et délibéré,**

**DECIDE :**

ARTICLE 1 : Le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme est approuvé.

ARTICLE 2 : Une Zone d'Aménagement Concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de bâtiments susceptibles d'accueillir des PME-PMI, des activités industrielles et logistiques ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone est créée sur la Commune d'Heudebouville et délimitée sur le plan annexé.

ARTICLE 3 : La zone ainsi créée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté « ECOPARC III ».

ARTICLE 4 : En application des articles L 311-5 et R 311-6 (1°) du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC « ECOPARC III » seront réalisés par la Communauté d'agglomération Seine-Eure en régie.

ARTICLE 5 : Le programme prévisionnel des constructions qu'il est possible d'édifier dans la zone est d'environ 250 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'activités économiques et tous autres locaux nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE 6 : En application de l'article R 311-5 du code de l'urbanisme, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement communale.

ARTICLE 7 : Monsieur le Président est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 : Une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Eure.

ARTICLE 9 : Une publication de la présente délibération sera faite dans les conditions suivantes prévues à l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération et en Mairie d'Heudebouville,
- Mention sera insérée dans un journal diffusé dans le département,
- Publication dans le registre des actes administratifs de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

ARTICLE 10 : Le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et le Maire de la commune d'Heudebouville seront chargés chacun en ce qui concerne de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté à l'unanimité.**

**Pour copie conforme,  
Le Président.**

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION



Seine - Eure

## ***Commune d'HEUDEBOUVILLE Aménagement de la ZAC Ecoparc 3***



***Dossier de création de ZAC***

# SOMMAIRE

## **1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### 1.1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

### 1.2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.1 Contexte géographique

1.2.2 Contexte urbain

1.2.3 Contexte environnemental

### 1.3. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A ÉDIFIER DANS LA ZONE

### 1.4. RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ÉTÉ RETENU

1.4.1. Le parti d'aménagement

1.4.2 Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

1.4.3. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel ou urbain

## **2. DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### 2.1. PLAN DE LOCALISATION

### 2.2. PLAN PÉRIMÉTRAL

## **3. ÉTUDE D'IMPACT**

## **4. RÉGIME DE LA ZAC AU RÉGARD DE LA TLE (Taxe Locale d'Équipement)**

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION



Seine - Eure

# ***Commune d'HEUDEBOUVILLE Aménagement de la ZAC Ecoparc 3***



***Dossier de création de ZAC  
Rapport de Présentation***

# 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

## 1.1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

L'opération qui fait l'objet de ce présent dossier de création de ZAC consiste en la viabilisation et l'urbanisation d'un territoire de 57 ha situé sur la commune d'Heudebouville, au Sud de la Communauté d'Agglomération Seine Eure (CASE), au Nord du département de l'Eure.

La commune est traversée par l'autoroute A13. Le vieux bourg d'Heudebouville se trouve à l'Est de l'A13, alors que le périmètre d'Ecoparc 3 se trouve à l'Ouest de l'A13, en continuation des Zones d'Activités Ecoparc 1 et Ecoparc 2. La future ZAC Ecoparc 3 jouxte Ecoparc 2 et prend place sur des terres agricoles.

Suite à la saturation des sites industriels historiques à VAL DE REUIL et LOUVIERS, et à la demande croissante de parcelles d'activités, la Communauté de Communes Seine Eure développe sur son territoire des sites économiques tels que les Ecoparc 1 2 et 3 sur la commune d'HEUDEBOUVILLE.

Ce développement a commencé dans les années 80 avec l'aménagement de l'Ecoparc 1, puis le lancement d'études sur Ecoparc 2 et 3 en 2003.

La programmation d'Ecoparc 2 et Ecoparc 3 est identique, il s'agit d'un village d'entreprises PME-PMI et de grandes parcelles dédiées à l'industrie et la logistique. L'aménagement d'Ecoparc 2 est en cours, et Ecoparc 3 suivra quand la majeure partie d'Ecoparc 2 sera commercialisée.

La CASE envisage de mettre en œuvre une opération d'aménagement permettant le développement d'activités économiques porteuses d'emplois, par le biais d'une procédure de ZAC.

La CASE a mené conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme avant la réalisation de cette ZAC, une concertation, et a défini les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation.

Ainsi par délibération du 25 février 2010 (délibération 10-37), le conseil communautaire a arrêté l'objectif poursuivi : « assurer à moyen terme une offre foncière suffisante (estimée à 45 ha cessibles) pour les entreprises s'implantant ou se délocalisant sur le territoire de l'agglomération ».

L'approche de la CASE dans le cadre de la réalisation de ce projet, se veut globale, et concilie l'environnement, les déplacements, les enjeux économiques et la qualité urbaine, dans une démarche prenant en compte toutes les problématiques d'une Zone d'Activités à proximité du milieu urbain.

Ainsi, le projet de Zone d'Aménagement Concerté décrit dans le dossier de création annexé à la présente délibération démontre la cohérence de ce projet avec les objectifs poursuivis : création d'une offre foncière pour accueillir des PME-PMI et la logistique, en dégagant le plus de surface cessible possible. Cependant la surface

cessible est réduite jusqu'à l'aménagement d'Ecoparc 4 qui permettra gérer les eaux pluviales en amont et urbaniser la partie sud d'Ecoparc 3.

L'objectif de l'aménagement est de créer une ZAC ayant vocation à accueillir des PME-PMI, ainsi que des entreprises dédiées à l'industrie et à la logistique. L'aménagement s'est appuyé sur le respect d'un certain nombre de principes urbanistiques, paysagers et VRD.

De par sa bonne desserte et son positionnement stratégique, cette opération devrait permettre de conforter le pôle Ecoparc en tant que pôle important de développement économique du Sud de la CASE.

Le présent dossier de création de ZAC expose notamment l'objet de l'opération, les grands principes fondateurs du projet et de sa mise en œuvre opérationnelle.

#### Règlement du PLU :

Le territoire est actuellement classé au PLU en zone AUz « emprise prévue pour l'extension de la zone d'activités d'Ecoparc. Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques. ».

Cette zone couvre les espaces réservés à l'urbanisation future d'Ecoparc sur les tranches Ecoparc 2 et Ecoparc 3. Son aménagement devra respecter les dispositions du PLU concernant ce secteur.

## 1.2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 1.2.1. Contexte géographique

Le département de l'Eure se trouve dans le Nord-Ouest du Bassin parisien. La ZAC d'Ecoparc 3 se trouve sur un plateau tabulaire à altitude moyenne de 140 mètres NGF, entre la vallée de la Seine, à altitude de 15 mètres NGF, et la vallée de l'Eure.

Le périmètre de la ZAC est délimité au Nord par Ecoparc 2, à l'Est par l'autoroute A13, à l'Ouest par l'espace naturel du Bois d'Ingremare et au Sud par la voie communale d'Ingremare.

D'un point de vue hydrographique, la ZAC s'inscrit dans le bassin versant de l'Eure, rivière qui se trouve à près de 3 km à l'Est, cependant aucun écoulement de surface ne se manifeste à proximité du site sur le plateau.

Le périmètre de la ZAC se trouve en dehors des zones inondables répertoriées par la DREAL.

### 1.2.2. Contexte urbain

La ZAC d'Ecoparc 3 prend place sur la commune d'Heudebouville, au Sud de Val de Reuil et de l'agglomération rouennaise, dans un paysage charnière entre les terres agricoles et les zones urbaines.

De l'autre côté de l'A13, le vieux bourg d'Heudebouville est typique des villages-rue, qui se développent le long de la RD 6015, ancienne RN 15 qui reliait Paris et Mantes-la-Jolie à Val-de-Reuil et Rouen.

L'espace résidentiel du village est séparé de l'espace économique par l'autoroute. En effet, le parc d'activités Ecoparc s'est développé depuis plus de vingt ans à l'Ouest de l'autoroute, alors que le développement économique initial de la commune s'est fait à proximité et le long de la RD 6015, axe de desserte historique de la commune.

La RD 6015 est actuellement très fréquentée. On relève notamment un fort trafic de poids-lourds, qui soit se répartit sur l'ensemble de la commune, soit est un trafic de transit polarisé par l'échangeur avec l'A13, soit un trafic lié en partie à l'activité économique d'Ecoparc.

L'impact de la future ZAC Ecoparc 3, situé à l'Ouest de l'autoroute, sur les quartiers résidentiels de la commune situés à l'Est, est relatif ; les riverains subissant essentiellement les nuisances sonores de l'autoroute.

### 1.2.3. Contexte environnemental

Le site d'Ecoparc 3 prend place sur un plateau agricole qui surplombe la vallée de la Seine à l'Est et la vallée de l'Eure à l'Ouest.

Aujourd'hui, le périmètre de la future ZAC d'Ecoparc 3 est majoritairement occupé par des terres agricoles. La CASE souhaite mettre en valeur ce paysage agricole existant. Pour cette raison, une bande de 50 mètres de large le long de l'autoroute est dédié à l'agriculture dans le cadre d'Ecoparc 2. Le même dispositif sera mis en place pour Ecoparc 3.

En plus des terres agricoles, plusieurs boisements composent les limites des Ecoparc 2 et 3 :

- le Bois du Motté, au cœur de l'Ecoparc 2 et 3, qui devra être préservé,
- une bande boisée qui sépare l'Ecoparc 2 et l'Ecoparc 3 à l'Ouest, qui devra disparaître pour permettre la viabilisation des Ecoparcs mais devra être réimplantée afin de valoriser les espaces boisés alentours.

L'espace agricole n'offre pas d'habitat durable pour des animaux de grande taille (mammifères ou autres) ou des sujets végétaux remarquables. Cependant, la présence du Bois du Motté et d'une mare dans cet espace boisé permet de penser qu'ils abriteraient une faune et une flore intéressantes.

Le paysage d'Ecoparc 3 est plutôt plat, seul le bois d'Ingremares à l'horizon permet de deviner les coteaux Est de la vallée de l'Eure. Utilisant le même principe de bande boisée, la ZAC sera entourée au Sud et à l'Est par de nouvelles bandes boisées, qui assureront l'intégration de la ZAC dans le paysage environnant.

### 1.3. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A ÉDIFIER DANS LA ZONE

#### 1.3.2. Le Programme Global Prévisionnel des Constructions,

Un périmètre est de 57 hectares classées en AUz au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Heudebouville ;

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) pour la totalité de la zone est limitée à 200 000 m<sup>2</sup>

Ce programme prévisionnel de construction se compose de :

- Constructions accueillant des PME-PMI ;
- Constructions accueillant des activités logistiques.

Les équipements publics d'infrastructures consistent en aménagement de voiries, de noues d'infiltration et de rétention d'eau, de bandes et pistes cyclables, de zones paysagées avec des plantations et de l'ensemble des réseaux secs et humides liés et adaptés aux besoins de la ZAC.

## 1.4. RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT LE PROJET A ÉTÉ RETENU (VOIR DÉVELOPPEMENT DANS L'ÉTUDE D'IMPACT)

### 1.4.1. Le parti d'aménagement

#### a) Répondre au mieux aux besoins identifiés sur le marché des Zones d'Activités

La demande des sites d'activités économiques est toujours croissante dans le secteur de la CASE. Pour répondre à cette demande, la CASE souhaite développer le site d'Ecoparc 3.

La demande identifiée porte sur des parcelles susceptibles d'accueillir d'une part un village d'entreprises PME-PMI, et d'autre part des activités logistiques.

Le projet d'aménagement répond clairement à cette demande avec deux catégories de taille de parcelles : les parcelles de taille comprise entre 3 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup> pour le village d'entreprises et les parcelles entre 50 000 m<sup>2</sup> et 80 000 m<sup>2</sup> pour les parcelles de logistique (voir le Tableau des surfaces parcellaires à la fin de ce sous-chapitre).

#### b) Flexibilité programmatique des scénarii d'aménagement

Pour s'adapter aux changements de programme lors de l'avancement des études, la période de commercialisation, ou même après la réalisation, la flexibilité du plan d'aménagement est devenue une caractéristique indispensable sur des projets d'aménagement durables. La flexibilité est devenue une valeur tellement importante que nous pouvons juger la qualité d'un plan d'aménagement en grande partie en fonction de cette variable.

Certaines parcelles du village d'entreprise situées sur la partie basse de la fourchette de taille peuvent être regroupées en fonction de la demande pour créer des parcelles de taille supérieure.

Certaines parcelles réservées à la logistique peuvent être aussi facilement regroupées pour répondre à une demande de parcelles plus grandes (jusqu'à 200 000 m<sup>2</sup>), sans pour autant modifier la trame viaire.

Le parcellaire peut aussi s'adapter à la demande lors de la commercialisation en regroupant certaines parcelles PME-PMI aux parcelles logistiques pour en créer de plus grandes, ou en redécoupant certaines parcelles logistiques pour créer des parcelles PME-PMI, sans modifier la trame viaire.

D'autres regroupements ou redécoupages sont possibles mais ils nécessiteront une modification de la trame viaire. Cela reste possible à faibles coûts avant le démarrage des travaux.

### c) Profiter de la proximité de l'autoroute

Une autoroute peut être vécue comme une contrainte et une source de nuisances. Les deux scénarii proposés essaient de faire de l'autoroute A13 un atout du projet.

D'une part l'A13 offre une connexion routière très efficace avec le reste du territoire. Pour cet aspect, il est crucial que l'échangeur se développe en offrant aussi la possibilité de prendre l'A13 direction Rouen et d'en sortir en provenance de Rouen.

D'autre part l'A13 offre une possibilité de communication visuelle très importante avec un très fort flux d'utilisateurs par jour. La station de péage face à l'emprise d'Ecoparc 3 renforce cet effet de communication visuelle car les véhicules vont décélérer et pouvoir prêter plus d'attention au paysage environnant.

Pour ces raisons, le projet d'aménagement propose de créer un « effet vitrine » en bordure de l'A13. Le recul de 50 mètres va permettre d'avoir un effet vitrine global sur l'ensemble de la ZA, car l'automobiliste aura sur son champ de vision plusieurs parcelles en même temps.

Le plan d'aménagement propose de réserver cet effet vitrine pour les activités de PME-PMI, pour véhiculer une image de ZA dynamique avec un grand nombre d'entreprises implantées.

Le cahier des charges de cette première bande devra soigner l'image des constructions, car elles deviendront l'image d'Ecoparc 3.

### d) Créer une continuité avec Ecoparc 2

Le projet d'aménagement propose de se connecter simplement et efficacement à la trame viaire d'Ecoparc 2. La voirie de connexion Est reste une voirie rectiligne avec un profil de 7m de largeur de chaussée qui correspond aux exigences d'une déviation des poids-lourds qui se veut efficace. La voirie Ouest est curviligne pour répondre aux exigences d'une bonne gestion des eaux pluviales mais aussi pour éviter le report du trafic des poids-lourds de la déviation sur cet axe.

La coulée verte sous la ligne électrique à haute tension continue aussi sur Ecoparc 3; de même que la bande paysagère de 50m au bord de l'autoroute.

### e) Permettre un développement cohérent d'Ecoparc 4

Le projet d'aménagement proposé traite intégralement la question de la future extension sur Ecoparc 4, notamment pour pouvoir répondre globalement à la question de la déviation poids-lourds. Il propose une continuité des deux voiries principales d'Ecoparc 2 et 3 sur l'emprise d'Ecoparc 4.

L'option retenue pour l'aménagement d'Ecoparc 4 est d'élargir le périmètre d'Ecoparc 4 jusqu'au chemin communal des Longs Champs, au-delà du périmètre administratif de la CASE. Cela semble plus cohérent d'un point de vue de la réalité

sur le terrain, par contre si les contraintes administratives deviennent trop importantes, les scénarii d'aménagement peuvent être facilement revus pour s'arrêter à la limite communale d'Heudebouville, en rapprochant les deux voiries qui vont de l'Est à l'Ouest et en supprimant quelques parcelles entre ces deux voiries.

#### f) Gérer la phase intermédiaire sans aménagement d'Ecoparc 4

Le projet d'aménagement présente une phase intermédiaire correspondant à l'aménagement partiel du périmètre d'Ecoparc 3, sans aménagement sur le périmètre d'Ecoparc 4.

Ce phasage est rendu nécessaire par le fonctionnement hydraulique du bassin versant global sur lequel les ZAC Ecoparc 3 & 4 sont situées. L'aménagement partiel d'Ecoparc 3 permet en effet de ne pas constituer un obstacle aux ruissellements issus de la partie amont du bassin versant, secteur qui correspond à la majeure partie du périmètre Ecoparc 4.

Pendant cette phase intermédiaire deux grandes parcelles logistiques sur le périmètre d'Ecoparc 3 ne pourront pas être commercialisées, et la rue située au sud-ouest ne pourra pas être finalisée (réalisation d'une raquette de retournement en phase provisoire).

L'aménagement définitif de la ZAC Ecoparc 3 ne pourra se faire qu'en parallèle avec la réalisation d'Ecoparc 4 et la gestion de l'ensemble des eaux pluviales du bassin versant.

#### g) S'adapter à la topographie du site pour une gestion des eaux pluviales simple et efficace

Le projet d'aménagement s'adapte à la topographie du site pour profiter des caractéristiques du terrain, et faire de ces contraintes un atout du projet.

Les principes mis en œuvre pour tirer profit de l'altimétrie du terrain sont simples :

- situer les voiries soit sur les lignes de ruissellement, soit en aval des parcelles, pour récupérer dans les noues les eaux pluviales de l'espace public et des parcelles en les infiltrant et les acheminant vers les bassins de rétention,
- faire des lignes de crêtes des limites parcellaires pour assurer une gestion des eaux pluviales facile à l'intérieur des parcelles,
- assurer l'accessibilité aux bassins de rétention et aux noues,

#### g) Gérer la déviation des poids lourds (PL)

La création d'une déviation des PL est devenue un impératif du projet d'aménagement afin de désengorger le centre-bourg d'Heudebouville de ce trafic.

Le projet d'aménagement propose de créer un nouveau franchissement sur l'A13, au sud du franchissement existant qui restera en service pour les véhicules légers.

Ce choix indique clairement que le chemin communal entre les périmètres d'Ecoparc 3 et 4 n'appartient pas à la zone d'activités, ce qui préserve ses fonctions actuelles. Le parcours de la déviation des PL est donc souligné clairement, de manière à les dissuader de passer par le centre-ville.

#### 1.4.2 Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

##### Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune d'HEUDEBOUVILLE est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Seine Eure Forêt de Bord », en cours d'élaboration.

Le SCoT identifie le périmètre des Ecoparcs comme faisant parti des sites économiques d'importance, avec un objectif final de création de 4 000 emplois sur 200 hectares.

Le SCoT prévoit la mise en place d'une ligne de transport en commun avec des plages horaires élargies et le rattachement vers les diverses gares environnantes, en sachant que la gare d'ACQUIGNY et de LOUVIERS sont soit en rénovation, soit en création ; ainsi que la mise en place du réseau de transport Villabus reliant le site à l'axe structurant.

L'Ecoparc 3 est inscrit au SCoT comme zone de publicité restreinte.

Le traitement environnemental du site est ambitieux et doit mettre en valeur les interfaces avec les zones agricoles et naturelles.

##### Plan Local d'Urbanisme (PLU)

A l'intérieur de la ZAC, les règles d'urbanismes applicables sont celles de la zone AUz. Cette zone correspond à l'emprise prévue pour l'extension de la zone d'activités Ecoparc 3. Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques.

L'Ecoparc 3 est assujéti au Plan des Equipements publics et Espaces verts annexé au PLU.

La largeur d'emprise des nouvelles voiries (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 12 mètres.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface non bâtie dans la parcelle.

Devra être prévue 1,5 place de stationnement par poste de travail, avec un nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels, les livreurs, le stationnement de poids lourds.

Le projet d'échangeur complet sur l'autoroute A13 est inclus au PADD.

L'application de la Loi Barnier (L111-1-4) implique une bande inconstructible de 50 mètres de part et d'autre de l'autoroute A13. Le projet retenu utilise cette contrainte pour en créer un atout du projet avec la mise en valeur du paysage agricole sur cette bande.

#### 1.4.3. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel ou urbain

Le paysage du site juxtapose des terres agricoles, des massifs boisés et des espaces urbains.

Le plan d'aménagement propose de recréer une bande boisée qui réunisse le bois du Motté avec le bois d'Ingremare, et des bandes plantés sur le périmètre de la Zone d'activités à fin de mieux intégrer le projet dans son environnement.

La façade de l'A13 est constituée par une bande paysagère de 50 mètres, servant à la fois d'effet de signal «vert» et mise en valeur de l'agriculture, de protection visuel et respect de la Loi Barnier.

#### Une structure viaire accompagnant la topographie du site.

La structure viaire de la ZAC est calquée sur les courbes de niveaux à fin de gérer correctement les eaux pluviales à un coût raisonnable.

En même temps la déviation poids-lourds propose un itinéraire rectiligne, alors que les autres voies étant courbes n'incitent pas à être empruntés par le trafic de transit.

#### Une ZAC en lien avec son environnement

La continuité est assurée avec la ZAC d'Ecoparc 2 et Ecoparc 1 à travers deux voiries communes, dont la déviation poids-lourds. La continuité avec la future ZAC d'Ecoparc 4 a été aussi étudiée de façon à créer des continuités claires et efficaces.

Une coulée verte pour les circulations douces liera les deux ZAC d'Ecoparc 2 et Ecoparc 3.

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION



Seine - Eure

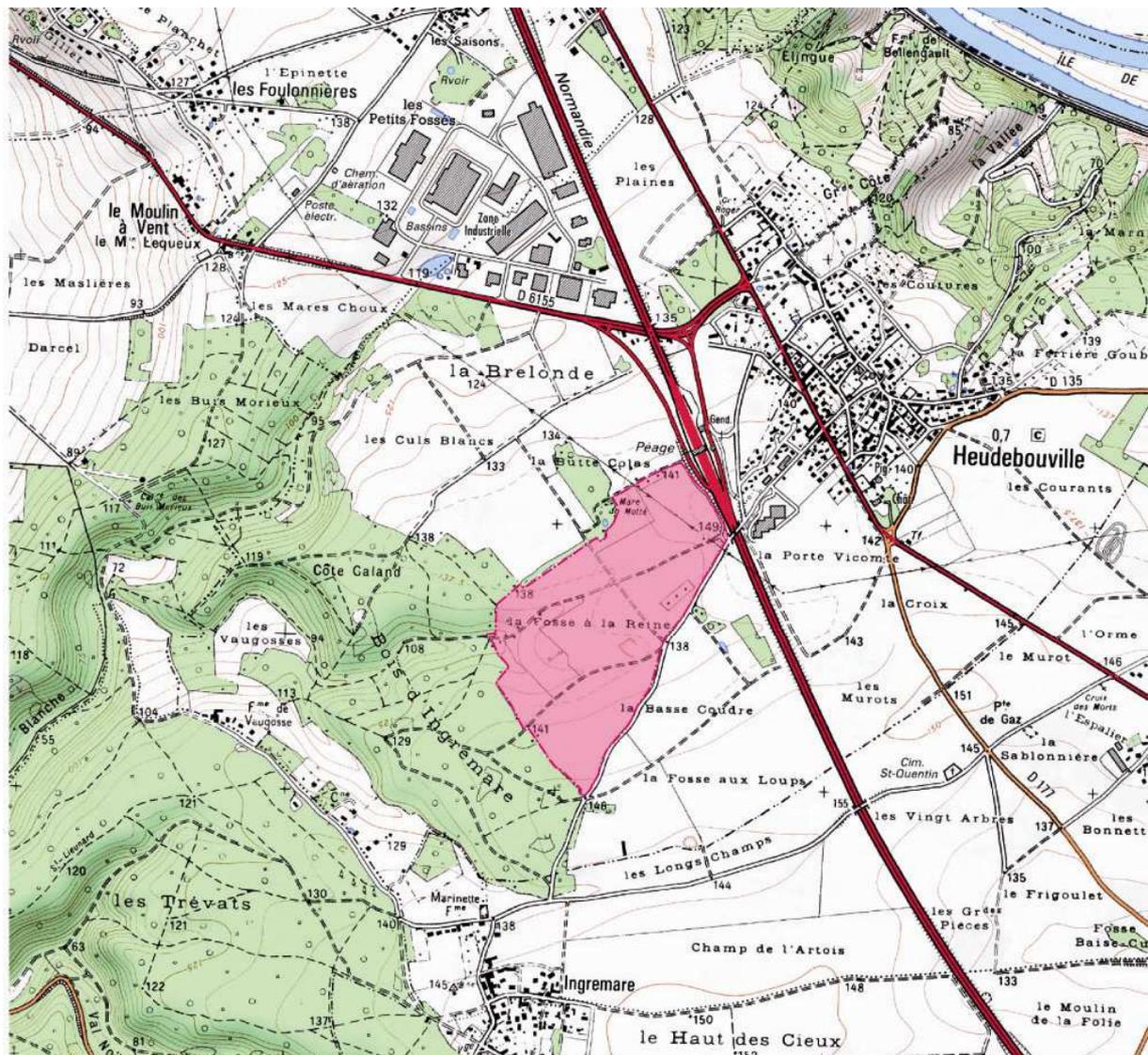
# ***Commune d'HEUDEBOUVILLE Aménagement de la ZAC Ecoparc 3***



***Dossier de création de ZAC  
Documents graphiques***

## 2. DOCUMENTS GRAPHIQUES

### 2.1. PLAN DE LOCALISATION

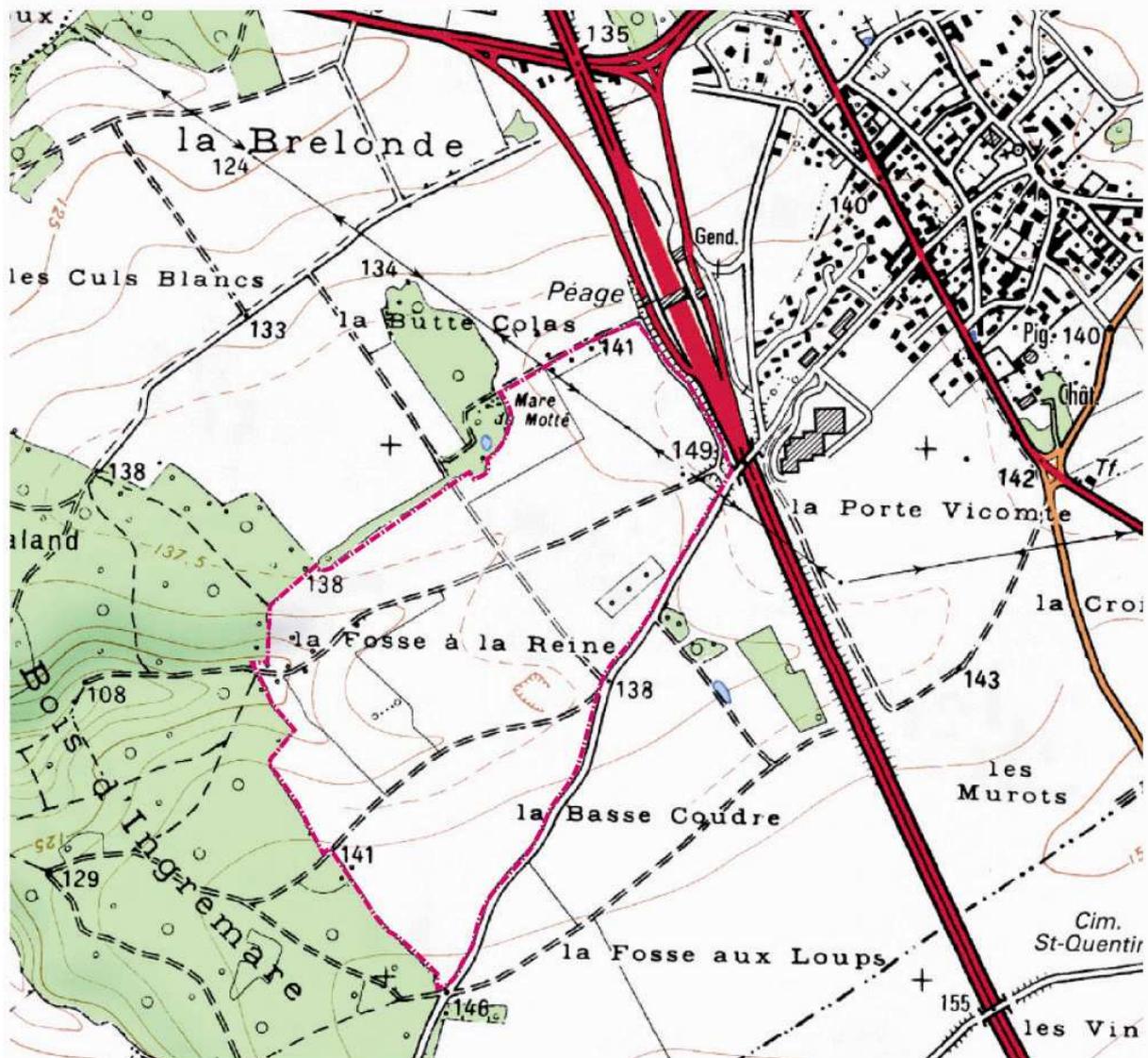


 Secteur Ecoparc 3



0 50 100 200 500 1000 m

## 2.2. PLAN PÉRIMÉTRAL



■ Périmètre de la ZAC Ecoparc 3



0 50 100 200 500 1000 m

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION



Seine - Eure

# ***Commune d'HEUDEBOUVILLE Aménagement de la ZAC Ecoparc 3***



***Dossier de création de ZAC  
Etude d'impact***

VOIR ETUDE D'IMPACT EN ANNEXE

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION



Seine - Eure

## ***Commune d'HEUDEBOUVILLE Aménagement de la ZAC Ecoparc 3***



***Dossier de création de ZAC  
Régime de la ZAC pour la TLE***

#### **4. RÉGIME DE LA ZAC AU RÉGARD DE LA TLE (Taxe Locale d'Équipement)**

Les constructeurs auront à charge au moins le coût des équipements publics visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des Impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement ou toute autre taxe se substituant.