

Etudes d'aménagement du Parc d'activités Les Coutures, sur les communes de Cléon et Freneuse



Réunion publique

Secteur Nord – Avant-Projet

17 Octobre 2017 à 17h30

Sommaire

- 1 – LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DU PROJET
- 2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT
- 3 – LA PROCEDURE DE CREATION DE LA ZAC
- 4 – LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU
- 5 – LES PROCHAINES ETAPES

1 – LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DU PROJET

Un projet de développement économique attractif pour le territoire métropolitain

Le secteur d'Elbeuf: 2^{ème} grand pôle urbain structurant du territoire de la Métropole Rouen Normandie.

Le projet du Parc d'activités Les Coutures s'inscrit dans le développement de l'accueil d'entreprises sur la boucle d'Elbeuf créatrices de nouveaux emplois.



Un site bénéficiant d'atouts importants en termes de visibilité et de desserte

Secteur nord:

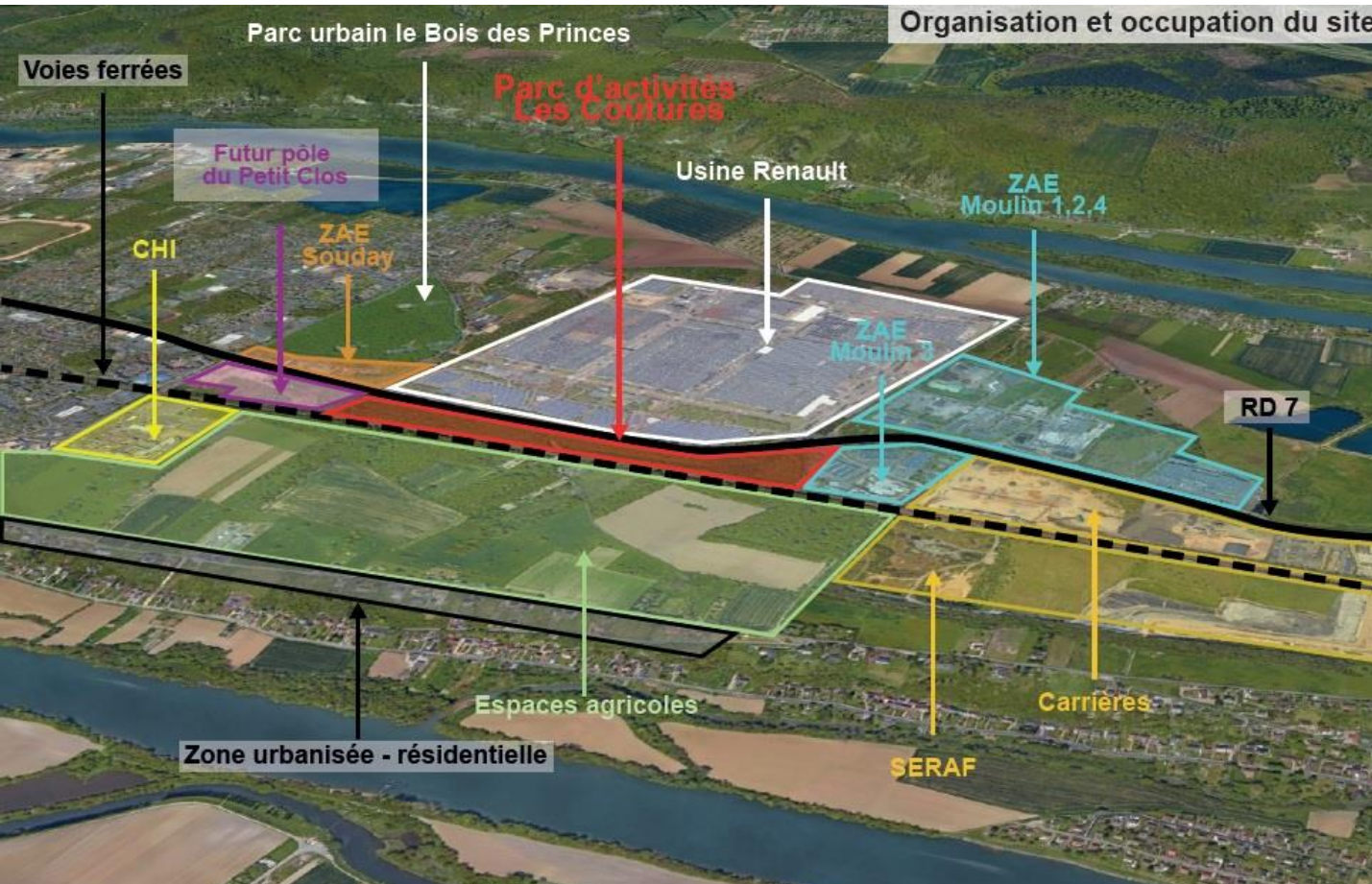
surface à aménager = 12,9 ha

Surface cessible = 8,5 ha



- **Un environnement économique dense** (usine Renault, ZA du Moulin I, II, III et IV en cours d'aménagement)
- **Une desserte routière performante** (A13, RD7, échangeur de Tourville-la-Rivière)
- **La proximité de la Seine et du port fluvial Angot** (accès via la RD 144)
- **Une desserte en transport en commun** au droit du site
- **Un site vitrine** pour les entreprises le long de la **RD7**

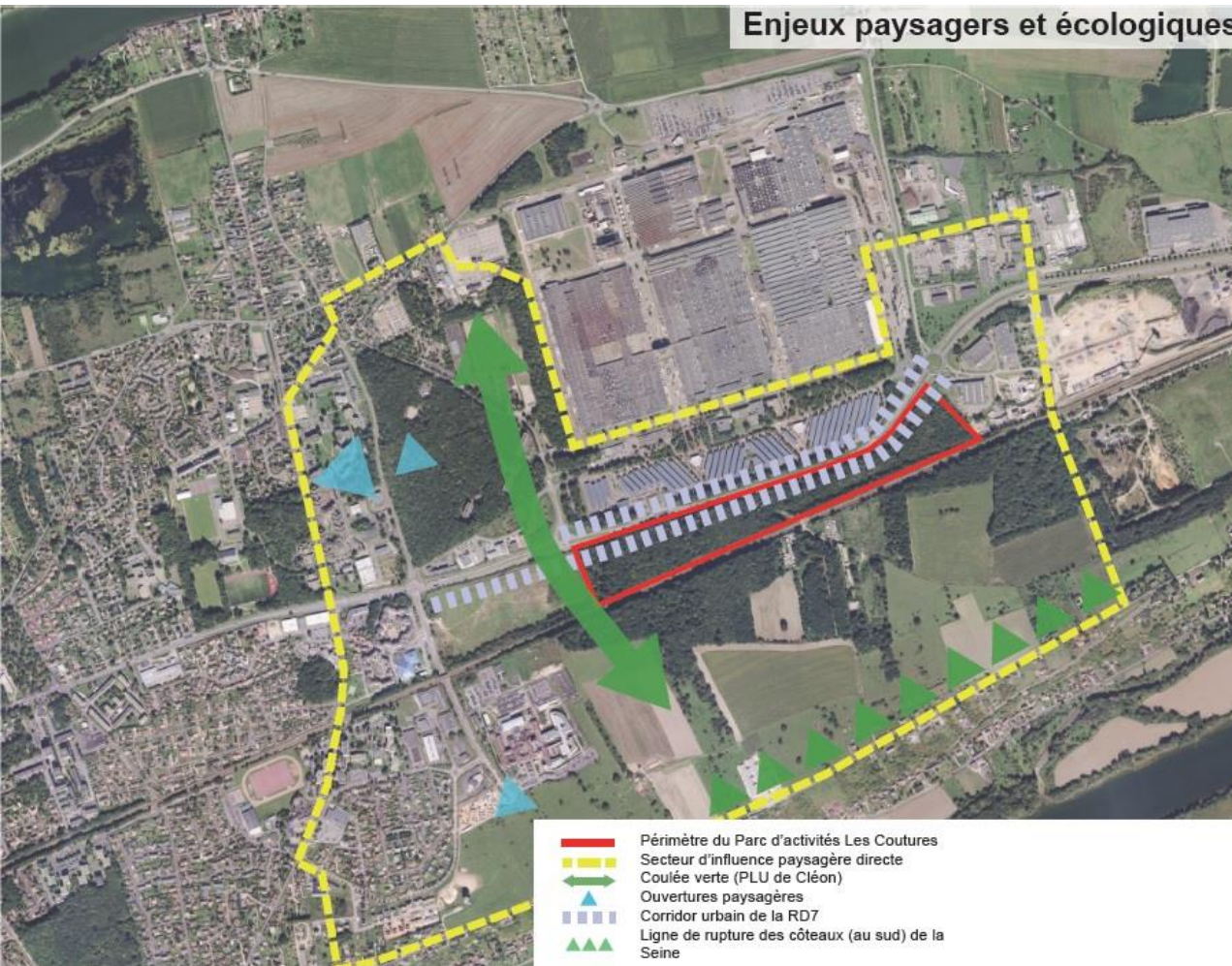
Des enjeux à prendre en compte pour garantir la qualité et l'intégration environnementale du projet



Enjeux:

- **Implantation dans une zone en mutation** avec de nombreux projets en développement
- Périmètre du futur Parc d'activités occupé par du **boisement récent**
- **Coexistence d'espaces bâtis/écologiques/paysagers**
- **Configuration très linéaire de la zone**
- **Gestion des eaux en infiltration totale** (absence d'exutoire)

Des enjeux à prendre en compte pour garantir la qualité et l'intégration environnementale du projet



Orientations:

- Conserver des **respirations** entre les espaces
- Traiter les **franges urbaines, agricoles et boisées** du site
- **Préserver des éléments naturels peu communs**
- **Intégrer des aménagements paysagers** au sein des parcelles privées

2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT

Une programmation économique diversifiée

15 lots (avec mutualisations possibles)

Parcelles de 4000 à 7700m²

Surface totale = 10,4 ha

ÎLOT «CENTRE DE VIE»

Secteur de 2,7 ha, bénéficiant de la visibilité de la RD 7 et d'entrée au Parc d'activités.

Accueil d'activités tertiaires (bureaux et services).

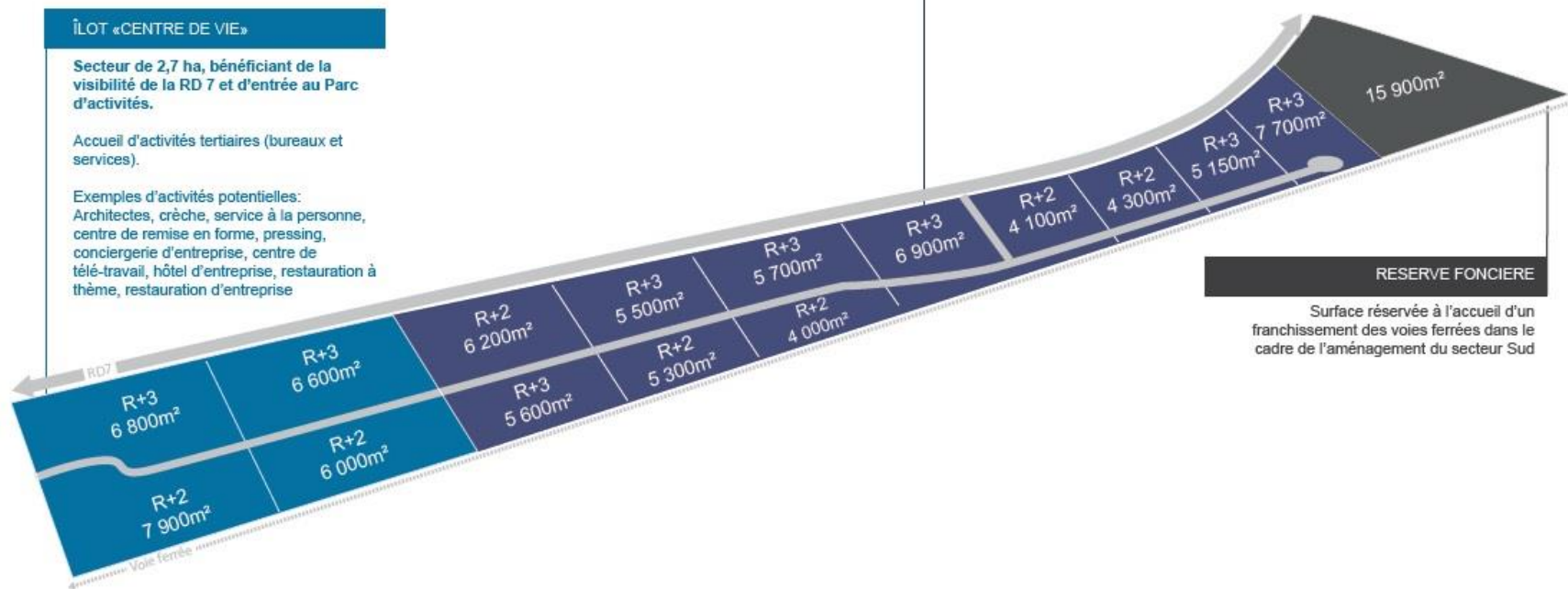
Exemples d'activités potentielles:
Architectes, crèche, service à la personne, centre de remise en forme, pressing, conciergerie d'entreprise, centre de télé-travail, hôtel d'entreprise, restauration à thème, restauration d'entreprise

ÎLOTS «MIXTE ARTISANAL»

Secteur de 7,60 ha bénéficiant d'une vitrine économique, en lien avec les activités du Moulin III

Parcelle autorisant l'implantation de plusieurs entreprises ou d'une seule, sur un ou plusieurs lots avec une nouvelle voirie ou sur un seul lot sans nouvelle voirie.

Concentration de PME de petites productions à forte valeur ajoutée (production+stockage)



- Développement d'activités mixtes artisanales / bureaux / petites industries non nuisantes / un pôle de vie et de services (qui profitera à l'ensemble des usagers et des entreprises des zones d'activités avoisinantes).
- Création d'environ **500 emplois**.
- Découpage parcellaire permettant **flexibilité et diversité**.
- **Produits souples et polyvalents** permettant de s'adapter à l'évolution du marché économique.

Une programmation économique diversifiée

Bureaux



Bureaux de la Régie de l'Eau, Mathieu&Radisson / Atelier 5, Six-Fours

Activités / Artisanat



Isoparc, Sorigny



Taverparc, Taverny

Pôle de service



Pôle de service, Nourrigat-Brion-Wafflard, Gignac

Matériaux



Piscine, Quintans-Raya-Crespo



Filtre bois en façade, Centre de soins, scpa perche-Bougault



Pavillon Espagne, Mangado, Exposition de Saragosse

Un schéma d'accessibilité optimisé et mutualisé avec le Petit Clos



- **Deux accès depuis la RD7:** un accès commun avec le Petit Clos + un accès médian secondaire desservant le futur Parc d'activités Les Coutures.
- **Aménagements modes doux qualitatifs et sécurisés:** traitement des franges urbaines, voirie intérieure partagée, une piste cyclable bidirectionnelle au nord de la RD 7.

Des dispositifs énergétiques et paysagers respectueux de l'environnement



- **Gestion alternative des eaux pluviales par des noues** implantées de part et d'autre de la voie centrale
- **Gestion commune des eaux** de la RD7 / Parc d'activités avec une noue longeant la RD7
- **Recours aux énergies renouvelables** (potentiel exploitable en solaire photovoltaïque, biomasse, géothermie très basse Energie sur nappe souterraine)
- **Eclairage innovant** (LED, basse consommation, énergie solaire)
- **Gestion différenciée des espaces verts** (Zéro produit phytosanitaire)

Une ambiance paysagère inscrite dans le cadre boisé péri-urbain et industriel



- **Typologies variées de chemins et de voiries** offrant des ambiances végétales singulières et des repères dans le Parc d'activités.
- **Ouvertures paysagères et transversales le long de la RD7** pour une meilleure visibilité des enseignes, une RD 7 à caractère plus urbain et sans effet corridor .
- **Rôle fédérateur du végétal** entre les espaces et dans la **mise en scène** des bâtiments.
- **Articulation entre voies de desserte et parcelles** rythmée par des essences variées.
- **Parcours de l'eau** matérialisé par les noues.

Etude d'aménagement du Parc Les Coutures
sur les communes de Cléon et Freuseuse

PLAN MASSE INDICATIF SECTEUR NORD

- ▲ Accès
- Cheminement piéton
- Voie d'entretien
- Noue paysagère domaine public
- Noue paysagère à la parcelle
- ▼ Entrée de parcelle
- Parcelle privée (40% minimum d'espaces verts)
- Bâtiment
- Stationnement
- Espaces boisés conservés (Front de RD7 et voie ferrée)
- Continuités écologiques (boisements existants + plantations d'espèces locales)
- Clôtures paysagères
- Lisière végétale laissant filtrer des vues
- Composition végétale mixte

Une ambiance paysagère inscrite dans le cadre boisé péri-urbain et industriel

① L'entrée du parc et alternance de bosquets le long de la RD7 *Des ponctuations boisées*



Une route boisée au niveau de l'accès central, alternant avec la lisière boisée, offrant des vues traversantes

Strate arborée haute d'arbres variés par bouquets



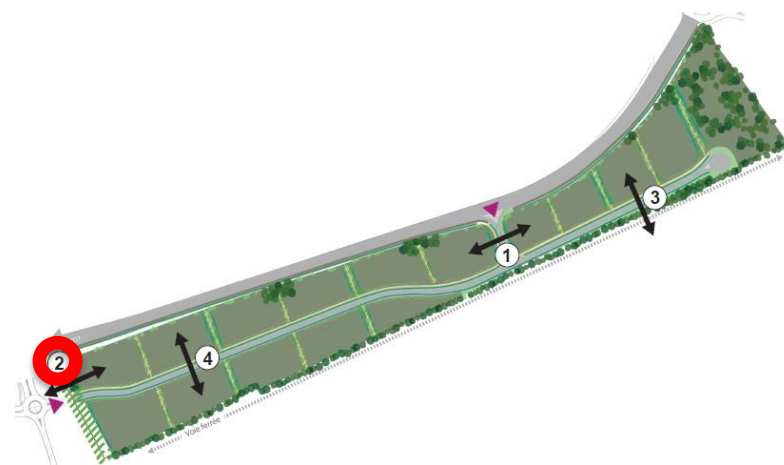
Strate herbacée de couvre-sols d'ombre, dégageant la vue

Strate arbustive – massifs – essences spontanées de haies bocagères, le long du cheminement.



Une ambiance paysagère inscrite dans le cadre boisé péri-urbain et industriel

② La continuité écologique en transition avec le petit Clos *Un espace ouvert de transition paysagère*



- Un espace apaisé au croisement entre les usages du centre commercial et le pôle de vie
- Une ouverture visuelle en entrée de zone d'activité

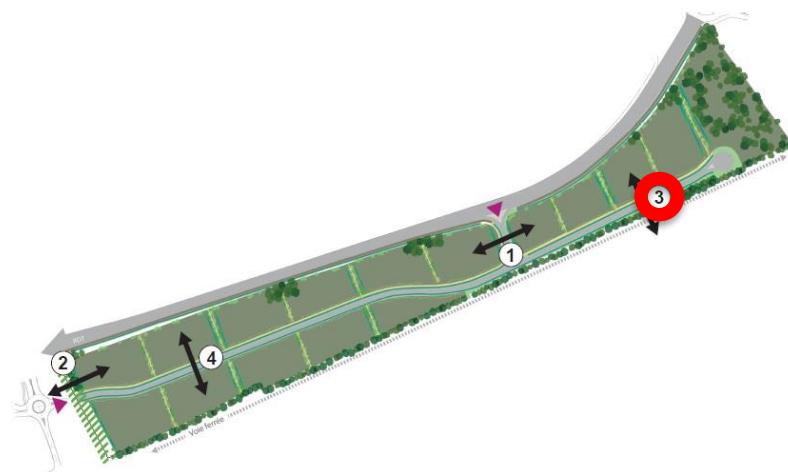


Des merlons accueillant une haie vive plantée d'espèces végétales locales.

Un jeu d'asymétrie et d'alternance de végétaux de tailles différentes pour rompre l'ambiance routière du giratoire et assurer une vitrine économique

Une ambiance paysagère inscrite dans le cadre boisé péri-urbain et industriel

③ L'axe central le long de la voie ferrée *Le maintien d'un écran boisé*



Strate arborée de taille variée en situation isolée et alignée ponctuellement, conférant une limite intimiste aux parcelles tout en ménageant des ouvertures

Strate boisée dense d'arbres nauts en bordure des voies ferrées.



Strate arbustive – massifs – essences spontanées de haies bocagères.

Strate herbacée par massifs dans les noues (plantes aimant l'eau mais résistantes et supportant l'absence d'eau).

Promenade au bord des noues paysagères

Une ambiance paysagère inscrite dans le cadre boisé péri-urbain et industriel

④ L'axe central de desserte à l'ouest *Une ambiance de rencontre, entre espace ouvert et noues*

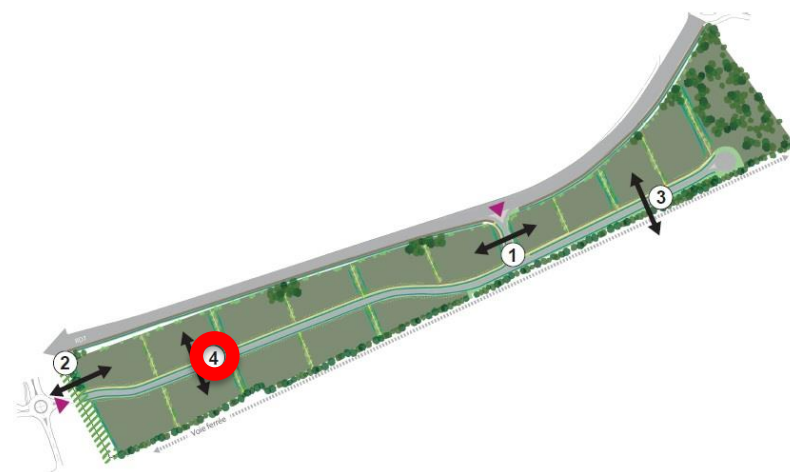


Strate arbustive – massifs – essences spontanées de haies bocagères

Promenade au bord des noues paysagères

Strate arborée de taille variée en situation isolée et alignée ponctuellement, conférant une limite intimiste aux parcelles tout en ménageant des ouvertures

Strate herbacée par massifs dans les noues (plantes aimant l'eau mais résistantes et supportant l'absence d'eau)



Un traitement spécifique de la façade du parc d'activité sur la RD7



- Une **façade en vitrine** sur la RD7,
- Une **alternance de bosquets boisés** qui masquent les cours de services,
- Un **stationnement le long de la desserte intérieure**,
- Une **implantation en « miroir »** permettant la mutualisation des bosquets et une alternance des façades qui rythme le paysage de la RD7.

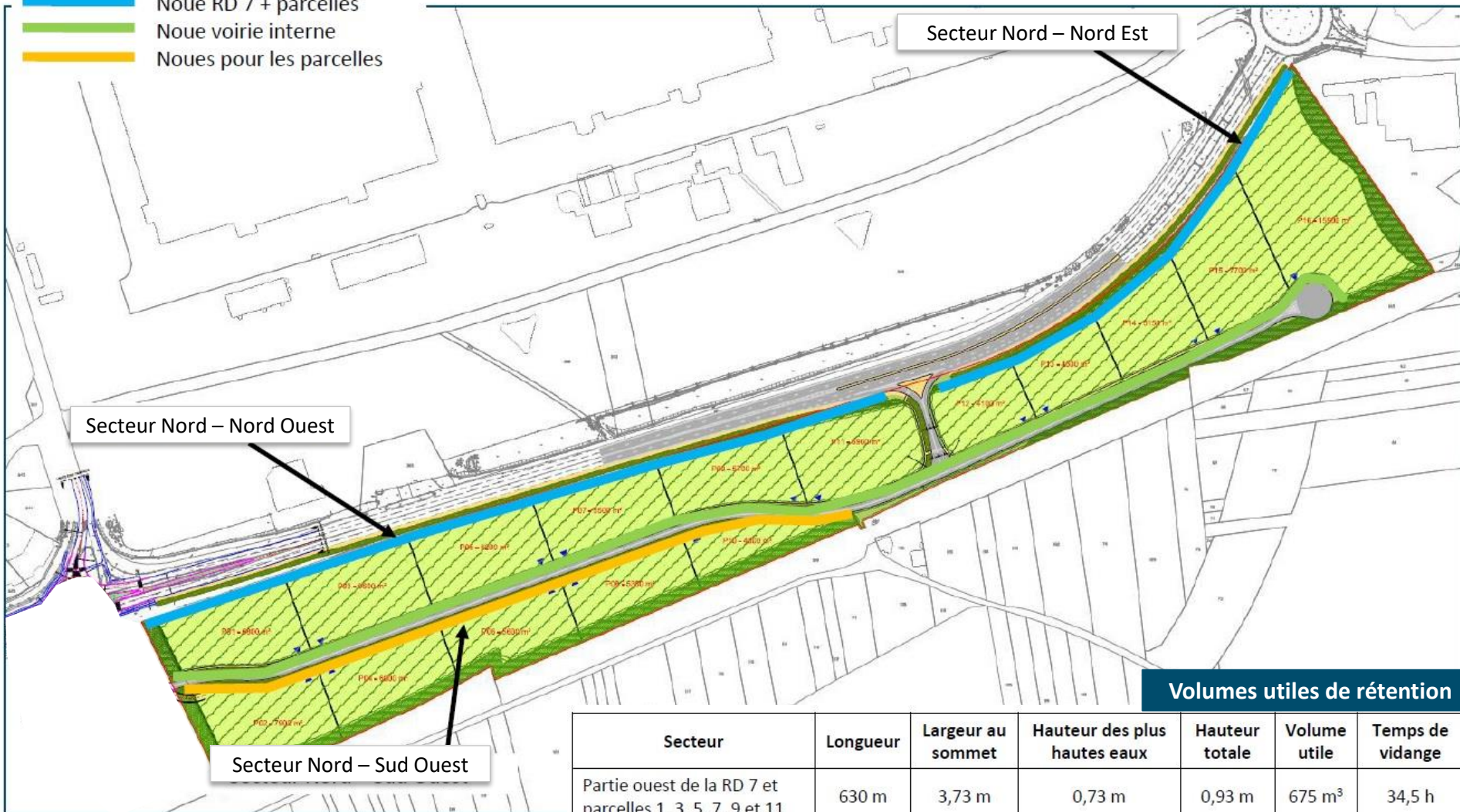
Suppression du passage à niveau

La réalisation du Parc d'activités sera l'occasion de la suppression du passage à niveau, dans le cadre d'une procédure à mener conjointement avec SNCF Réseaux.



Une gestion des eaux de pluies d'occurrence centennale par infiltration

- Noue RD 7 + parcelles
- Noue voirie interne
- Noues pour les parcelles



Secteur	Longueur	Largeur au sommet	Hauteur des plus hautes eaux	Hauteur totale	Volume utile	Temps de vidange
Partie ouest de la RD 7 et parcelles 1, 3, 5, 7, 9 et 11	630 m	3,73 m	0,73 m	0,93 m	675 m ³	34,5 h
Partie est de la RD 7 et parcelles 12, 13, 14, 15 et 16	350 m	4,25 m	0,86 m	1,06 m	520 m ³	40 h
Voirie interne	900 m	3,41 m	0,65 m	0,85 m	765 m ³	30,8 h
Parcelles 2, 4, 6, 8 et 10	550 m	2,42 m	0,41 m	0,61 m	180 m ³	18,9 h

3 – LA PROCEDURE DE CREATION DE LA ZAC

Le dossier de création de ZAC

Le dossier comporte:

- Un rapport de présentation:
 - état du site et de son environnement,
 - programme global prévisionnel des constructions,
 - objet et justification de l'opération.
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone
- Une étude d'impact
- Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone

La concertation

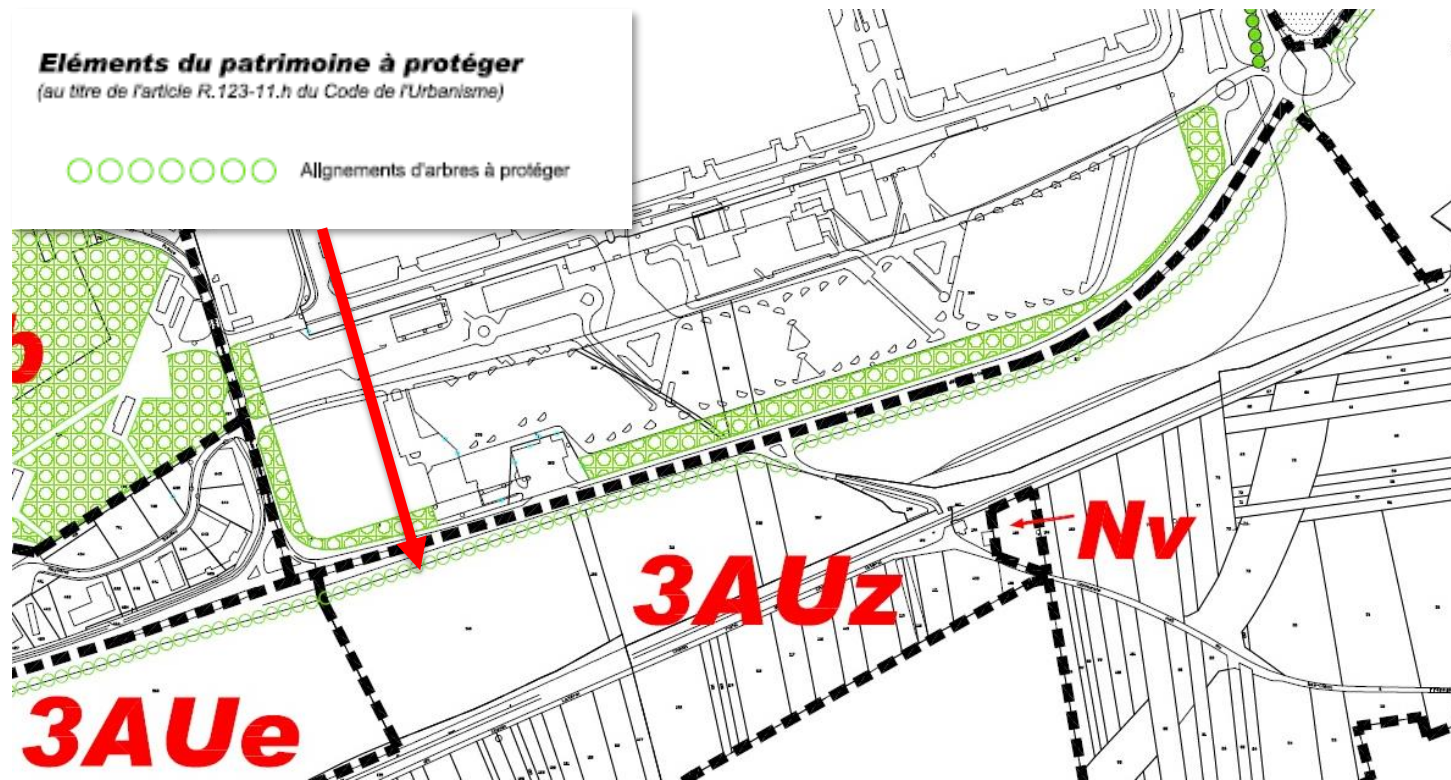
Elle porte sur la création de ZAC et la modification du PLU:

- 1 Réunion publique sur les orientations d'aménagement du projet et pour partager la programmation du projet
- 1 Exposition présentant le parti d'aménagement du projet, la procédure adoptée, les modifications apportées au PLU et le planning prévisionnel

4 – LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les modifications apportées au document de zonage

Le projet entraîne la modification du PLU sur une disposition de protection figurant au plan de zonage et sur deux articles du règlement de la zone 3AUz.



Le projet impacte un alignement d'arbre le long de la RD7, mentionné sur le plan de zonage du PLU comme étant à protéger.

Le parti pris d'aménagement paysager ne permet pas de conserver cet alignement d'arbres qui est remplacé par des aménagements hydrauliques et une alternance de bosquets.

La suppression de cette protection dans le document d'urbanisme de la commune de Cléon est donc à prévoir.

Les modifications apportées au règlement

Art. 3AUz-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (actuel)

Prise en compte du Dispositif relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres au travers de l'Art. 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996.

Art. 3AUz-6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (actuel)

Suppression de la contrainte de recul de 75 m le long de la RD7 (en application de l'art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et suite au déclassement de la voie en application du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Les autres règles de la zone 3AUz-6 restent inchangées.

La maîtrise foncière étant assurée par la collectivité, le projet ne nécessite pas de recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique.

5 – LES PROCHAINES ETAPES

Les prochaines étapes

- **Octobre-Novembre 2017:**
 - Exposition sur le projet de Parc d'activités
 - Mise à disposition de l'étude d'impact du projet au stade de la création de la ZAC et du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale rendu le 17 juillet 2017.
- **Octobre 2017-Juin 2018:**
 - Mise en œuvre de la procédure de modification du PLU.
- **Janvier 2018:**
 - Approbation de la création de la ZAC par délibération du Président de la Métropole
- **2018:**
 - Elaboration du dossier de réalisation de ZAC
 - Autorisation de défrichement