



# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

## DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1

### NOTICE EXPLICATIVE

DEPOT DU DOSSIER EN AOUT 2019



Etudes et Conseils en Urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : [courriel@espacurba.fr](mailto:courriel@espacurba.fr)

La présente demande porte sur la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Z.A.C « Ecoparc 4 » d'une surface de 88 hectares sur les communes d'HEUDEBOUVILLE, VIRONVAY et FONTAINE-BELLENGER comportant des acquisitions d'immeubles, afin de créer une offre foncière pour accueillir des PME-PMI et la logistique, en permettant :

- de répondre au mieux aux besoins identifiés sur le marché des Zones d'Activités,
- rester flexible afin de s'adapter aux changements de programme lors de la période de commercialisation ou même de la réalisation,
- tirer profit de la proximité de l'autoroute,
- créer une continuité avec Ecoparc 3,
- permettre une éventuelle évolution,
- s'adapter à la topographie du site pour une gestion des eaux pluviales simple et efficace.

L'enquête publique doit permettre de présenter au public les travaux envisagés et les conditions d'intégration de l'opération dans le site. Cette enquête doit permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs observations et d'apporter, ainsi, des éléments d'informations utiles à l'appréciation de l'utilité publique des travaux.

L'opération sera ensuite déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle induit ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

**L'enquête publique est requise par les dispositions des articles L.110-1 et suivants du Code de l'Expropriation qui imposent de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération d'aménagement lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des terrains.**

## SOMMAIRE

### **TITRE I - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE**

I.1 - Textes relatifs à l'enquête publique en cause	page 4
I.2 - Textes généraux intéressant l'opération d'aménagement public	page 4
I.3 - L'organisation et le déroulement de l'enquête publique	page 5

### **TITRE II - OBJET DE L'OPERATION**

II.1 - Le contexte de l'opération et les objectifs du projet	page 6
II.2 - Les motifs d'intérêt général	page 8
II.3 - Localisation du projet	page 8

### **TITRE III - LES TERRAINS CONCERNES PAR LA D.U.P**

page 10

### **TITRE IV - CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES**

IV.1 - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU	page 17
IV.2 - LES DETAILS DU PROJET D'AMENAGEMENT	page 18

### **TITRE V - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

page 21

### **TITRE VI - UTILITE PUBLIQUE**

page 21

## **TITRE I - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE**

---

### **I.1 - Textes relatifs à l'enquête publique en cause**

#### **a) Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :**

- **Relatifs à la déclaration d'utilité publique (DUP) :**
  - Dispositions spécifiques aux opérations ayant une incidence sur l'environnement : L122-1 à L122-2
  - Composition du dossier d'enquête : R.112-4
  - DUP dispositions générales : L121-1 à L121-5 et R121- 1 à R121-2
- **Relatifs à la cessibilité :**
  - Déroulement de l'enquête parcellaire préalable : L131-1 et R131-1 à R131-10
  - Composition du dossier d'enquête : R131-3
  - Arrêté de cessibilité dispositions générales : L132-1 et R132-1 à R132-4
- **Relatifs à la procédure conjointe d'enquête préalable à la DUP/PARCELLAIRE conjointe :**
  - Enquête conjointe : R 131-14
  - Arrêté de DUP valant Cessibilité : R132-4

#### **b) Code de l'Environnement, notamment les articles :**

- **Relatifs à la déclaration de projet :** L126-1
- **Relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement :** L123-3 à L123-19
- **Relatifs à la composition du dossier d'enquête :** R.123-8

### **I.2 - Textes généraux intéressant l'opération d'aménagement public**

#### **a) Code de l'Urbanisme notamment les articles :**

- **Relatifs à la concertation préalable du public :** L300-2
- **Relatifs aux Zones d'aménagement concerté :** L311-1 à L311-8 et R311-1 à R311-11
- **Relatifs aux concessions d'aménagement :** L300-4 à L300-5

#### **b) Code de l'Environnement, notamment les articles :**

- **Relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement:** L122-1 et R122-1 à R122-2 et son annexe rubrique 33°; (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 9)
- **Relatifs au contenu de l'étude d'impact :** R122-4 à R122-5
- **Relatifs au régime d'autorisation au titre de la loi sur l'eau :** L214-1 à L214-11 et R214-1 à R214-5

### **I.3 - L'organisation et le déroulement de l'enquête publique**

Le Préfet ordonne l'ouverture de l'enquête sur demande du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Seine Eure.

L'arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointes précise, notamment l'objet de l'enquête et notamment les caractéristiques principales du projet, la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision, les dates, la durée et les lieux des enquêtes de consultation des dossiers et de formulation d'observations par le public.

Un avis d'enquête est publié quinze jours au moins avant l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointes et rappelé dans les huit premiers jours des enquêtes dans deux journaux locaux.

Quinze jours au moins avant l'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci, cet avis est publié par voie d'affiche dans la commune concernée. Pendant la même période le Maître d'ouvrage fera procéder à l'affichage de cet avis d'enquête sur les lieux, ou un lieu situé au voisinage des aménagements et travaux projetés, et visible depuis la voie publique.

Enfin cet avis au public portant les indications mentionnées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête est publié sur le site internet de la préfecture lorsque celle-ci dispose d'un site.

Un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête est désigné(e) par le Président du Tribunal Administratif saisi par le Préfet. Son rôle est de recueillir les observations du public et de formuler, à l'issue des enquêtes, un avis sur le projet. Les observations peuvent lui parvenir directement lors de ses permanences aux jours et heures fixés par l'arrêté préfectoral susvisé, ou être consignées dans les registres d'enquête ouverts à cet effet, ou être envoyées par courrier.

La durée des enquêtes ne peut être inférieure à 30 jours ni excéder deux mois. Toutefois le commissaire enquêteur (ou le Président de la Commission d'enquête), après avoir recueilli l'avis du préfet, peut, par décision motivée, prévoir que le délai de l'enquête sera prorogé d'une durée maximale de trente jours.

A l'issue du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur (ou le Président de la Commission d'enquête).

Le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire enquêteur (ou la Commission d'enquête), transmettra au Préfet, dans un délai 30 jours à compter de la clôture des enquêtes son rapport relatant le déroulement des enquêtes, son avis et ses conclusions motivées précisant s'il est favorable ou non à l'opération.

Une copie du rapport et des conclusions sera adressée par le Préfet au Président du Tribunal Administratif, au maire de la commune concernée et au président du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Seine Eure.

Le rapport et ces conclusions resteront à la disposition du public, dans la mairie concernée, au siège de la Communauté d'agglomération Seine Eure et à la Préfecture de l'Eure pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Lorsqu'il a publié l'avis d'ouverture d'enquête sur son site internet, le préfet publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur ce même site pendant une durée d'un an.

Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues par les articles L311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration.

Avant l'intervention de la Déclaration d'Utilité Publique et conformément aux dispositions des articles L 126-1 du Code de l'Environnement et L122-1 du Code de l'Expropriation, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine Eure sera appelé par le Préfet, à se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet.

## **TITRE II - OBJET DE L'OPERATION**

---

### **II.1 - Le contexte de l'opération et les objectifs du projet**

L'Agglomération Seine-Eure compte 43 communes et plus de 70 000 habitants.

L'Agglomération Seine-Eure présente la particularité d'avoir plus d'emplois sur son territoire que d'actifs résidents, et elle constitue donc un pôle d'emploi de dimension régionale avec des domaines d'excellence dans la pharmacie, la cosmétique, les biotechnologies aujourd'hui, qui viennent soutenir un réseau de sous-traitants et de services industriels importants. Trois secteurs, tous desservis par un échangeur sur l'A13 (Heudebouville Val-de-Reuil et Criquebeuf sur Seine) constituant la colonne vertébrale des parcs et zones d'activités économiques du territoire Seine-Eure.

Ecoparc 1 a été aménagé dans le courant des années 90 et a été entièrement réhabilité. L'étude de faisabilité Ecoparc 2 et 3, réalisée en 2003, a posé les bases de l'aménagement d'une zone d'activités de près de 143 hectares : Ecoparc 2 (83 hectares) dont les travaux ont été achevés et l'ensemble des parcelles commercialisé et Ecoparc 3 (57 hectares) en cours d'aménagement.

Un accès routier commun à Ecoparc 1 et 2 a été aménagé sur la RD 6155 de façon à relier la zone de l'échangeur de l'A13 et un projet de doublement de ce dernier est en cours d'étude avec la SAPN. Les travaux sont programmés d'ici 2020-2021.

Une station d'épuration nouvelle a été construite pour reprendre les effluents des Ecoparc 1, 2, 3 et 4 ainsi que des communes d'Heudebouville et de Vironvay.

Enfin, un centre de services (restauration, bar et sanitaires pour les routiers mais aussi pour les salariés) Hildeboldus a été livré en 2010.

Ecoparc 2 comporte deux parties de 20 et 40 hectares cessibles environ :

- un village d'entreprise avec des parcelles de 1 500 à 20 000 m<sup>2</sup> environ pour les PME-PMI et les services (restauration, hôtel, etc...),
- une plate-forme industrielle et logistique, avec des lots de 2 à 20 hectares.

Les voiries d'Ecoparc 2 ont été conçues de façon à pouvoir être prolongées et desservir Ecoparc 3. L'accès principal du site restant par hypothèse le carrefour giratoire aménagé sur la RD 6155.

Dans l'aménagement de cette zone d'activités, une place importante a été laissée à l'agriculture (bande de 50 m le long de l'accès à l'A13, définie en concertation avec les agriculteurs) et au paysage (recul sur les boisements existants, maintien du boisement central, coulée verte sur la ligne haute tension inconstructible).

L'Agglomération Seine-Eure a aussi mis en œuvre une opération d'aménagement permettant le développement d'activités économiques porteuses d'emplois, par le biais d'une procédure de ZAC sur un troisième ECOPARC venant en extension d'ECOPARC 2.

Par délibération du 1er juin 2011, le conseil communautaire a arrêté l'objectif d'«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», et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme a défini les modalités de la concertation préalable avec la population.

La concertation a été conduite pendant la durée des études, et par délibération en date du 29 mars 2012, le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation engagée. La ZAC ECOPARC 3 a ensuite été créée par délibération du 29 mars 2012.

L'approche de l'Agglomération dans le cadre de la réalisation de ce projet, s'est voulue 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.

L'objectif de l'aménagement a été 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.

Ainsi, le projet de Zone d'Aménagement Concerté 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.

De par sa bonne desserte et son positionnement stratégique, cette opération permet de conforter le pôle des Ecoparcs en tant que pôle important de développement économique du Sud de l'Agglomération.

Enfin, le développement d'ECOPARC 4 après ECOPARC 3 va dans le sens de la stratégie du développement économique de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure qui est de se développer en fonction de la demande, et de ne pas viabiliser un espace sans être sûr de sa commercialisation. La particularité d'ECOPARC 4 sera d'être situé à la fois en prolongement d'ECOPARC 3 (60 hectares) sur les communes d'HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER mais également sur la commune de Vironvay en continuité avec ECOPARC 2 (15-20 hectares).

Le doublement de l'échangeur dont la mise en place est prévue sur la période 2020-2021 permettra de fluidifier la circulation.

Cette opération de construction relevant du motif d'utilité publique, une procédure de déclaration de projet a été engagée. Cette procédure vaut également mise en compatibilité du PLU sur le secteur concerné.

## **II.2 - Les motifs d'intérêt général**

Cette opération d'aménagement vise à :

- répondre au mieux aux besoins identifiés sur le marché des zones d'activités, créer des emplois, maintenir des entreprises locales qui recherchent de nouvelles conditions d'implantation,
- définir un secteur innovant et performant d'accueil d'entreprises, notamment, par l'accessibilité de la zone qui se situe à proximité d'axes majeurs de communication,
- accueillir des activités fortement consommatrices de foncier, à savoir logistiques, industrielles grâce à la topographie du site qui est favorable à la création de grandes parcelles ; ceci permettra de poursuivre l'offre d'activités économiques sur le territoire communautaire,
- faire du territoire communautaire un bassin de vie, c'est-à-dire un territoire où de plus en plus d'actifs y travaillent, y consomment, y résident.

Par ailleurs ce projet :

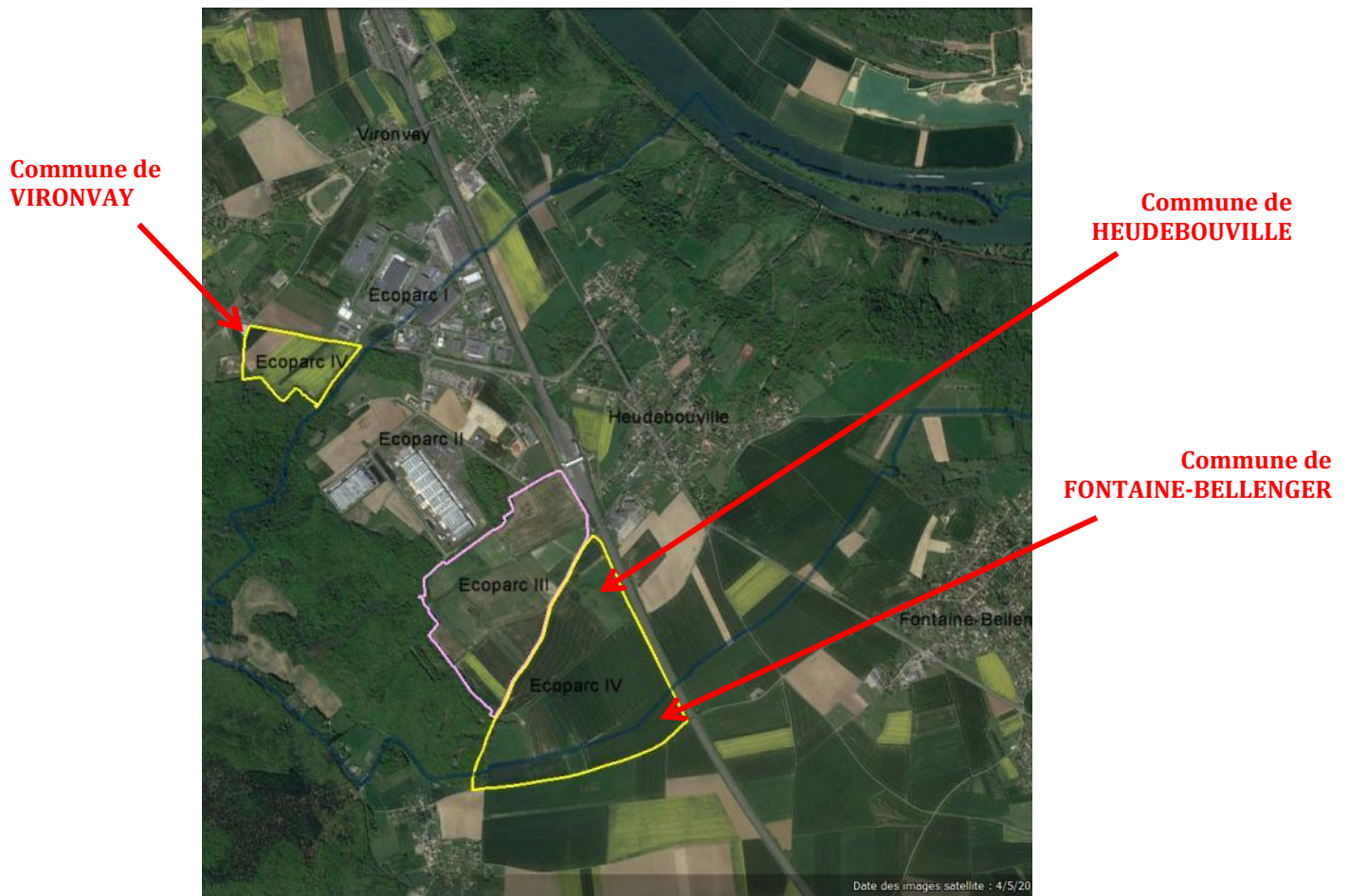
- rentre dans le schéma de développement économique de l'axe Seine,
- est facilement desservi par les grandes infrastructures routières et raccordables aux équipements public voirie et réseaux, suffisamment dimensionnés pour accueillir l'opération,
- est en synergie avec les activités présentes dans les autres zones économiques communautaires.

## **II.3 - Localisation du projet sur les communes de VIRONVAY, HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER**

Le projet de développement économique concerne plusieurs communes : VIRONVAY, HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER.

Au total, ce sont 69 parcelles concernées pour une surface totale de 87,81 hectares répartie comme suit :

- Sur la commune de VIRONVAY, 11 parcelles pour une surface de **15,37 hectares**.
- Sur la commune d'HEUDEBOUVILLE, 37 parcelles pour une surface de **57,64 hectares**.
- Commune de FONTAINE-BELLENGER, 21 parcelles pour une surface de **14,79 hectares**.



Sources Géoportail

### TITRE III - LES TERRAINS CONCERNES PAR LA D.U.P.

L'ensemble des parcelles constituant l'assiette foncière du périmètre de la ZAC « Ecoparc 4 », d'une superficie de 87 ha 81 a 96 ca, est constituée de propriétés privées dont la liste des propriétaires est annexée à la présente notice.

Des négociations amiables ont été engagées par la communauté d'agglomération Seine Eure auprès des propriétaires identifiés sur l'état parcellaire.

Une partie des propriétaires a accepté l'offre de la communauté d'agglomération Seine Eure et les acquisitions amiables ont été réalisés sur une superficie de 0 pour un montant de 0 non compris les frais d'actes notarié qui s'élèvent à 0 €.

Il convient de préciser que certaines situations relativement complexes concernant la propriété des biens ne facilitent pas l'aboutissement des négociations.

Les biens restant à maîtriser d'une superficie de 878 196 m<sup>2</sup> concernent les parcelles suivantes cadastrées :

Parcelle section	Parcelle numéro	Adresse ou lieu-dit	Surface en m <sup>2</sup>	Identité du propriétaire	Emprise à acquérir en m <sup>2</sup>
<b>VIRONVAY</b>					
ZB	144	LES MARES CHOUX	58 290	POULIZAC Hélène, Marie-Anne 12 rue d'Alsace 59200 TOURCOING POULIZAC Maxime, Jean, Henri 2 rue du Chemin Neuf 60390 TROUSSURES TABOURET Marie-Jeanne, Christine, Elisabeth 3 chemin ancien de Saint-Pierre 27400 LOUVIERS	58 290
ZB	145	LES MARES CHOUX	4 350	BOTTE Joëlle, Andrée 370 route des Saisons 27400 VIRONVAY DELAUNAY Jacky, Henri, Emile 370 route des Saisons 27400 VIRONVAY	4 350
ZB	146	LES MARES CHOUX	11 800	NIAUDEAU Michelle, Georgine Les Monts – 15 chemin d'Andé 27400 LOUVIERS	11 800
ZB	147	LES MARES CHOUX	24 020	NIAUDEAU Michelle, Georgine Les Monts – 15 chemin d'Andé 27400 LOUVIERS PHILIPPE Guy, Marcelle, René Les Monts – 15 chemin d'Andé 27400 LOUVIERS	24 020
ZB	148	LES MARES CHOUX	10 400	EGLOFF Paulette, Marie, Thérèse 426 route des Saisons 27400 VIRONVAY	10 400
ZB	149	LES MARES CHOUX	6 020	BAVILLE Gisèle, Marie, Suzanne 5 rue de la Mairie 27340 TOSTES	6 020
ZB	150	LES MARES CHOUX	3 310	MARTEL Charles, Léon, René 12 rue du Port Maria 56170 QUIBERON	3 310

Communauté d'Agglomération Seine-Eure  
Demande de Déclaration d'Utilité Publique - Août 2019

ZB	151	LES MARES CHOUX	28 130	DU PONT-DE-L'ARCHE Route d'Elbeuf Abbaye de Bonport 27340 PONT-DE-L'ARCHE	28 130
ZB	152	LES MARES CHOUX	3 190	JOUBIN Véronique, Geneviève, Marie-Louise 15 avenue du Bois de la Marche 92420 VAUCRESSON	3 190
ZB	153	LES MARES CHOUX	2 600	JOUBIN Véronique, Geneviève, Marie-Louise 15 avenue du Bois de la Marche 92420 VAUCRESSON	2600
ZB	154	LES MARES CHOUX	1 670	JOUBIN Véronique, Geneviève, Marie-Louise 15 avenue du Bois de la Marche 92420 VAUCRESSON	1670
<b>FONTAINE-BELLENGER</b>					
C	110	HAMEAU DE MARINETTE	1 455	HARCQUARD Rémi, Patrick René Le Gruchet - 10 route des Longs Champs 27600 AILLY	1 455
				BRIQUET Claudine, Yvette, Fernandes, HACQUARD Le Gruchet - 10 route des Longs Champs 27600 AILLY	
C	111	HAMEAU DE MARINETTE	606	BELLEMERE Denis, Charles, Lucien Cidex 3 - 36 rue d'Ailly 27490 LA CLEF-VALLEE-D'EURE	606
C	112	HAMEAU DE MARINETTE	614	YVELIN Claudine, Cécile, Clotilde, LEBEL 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	614
C	113	HAMEAU DE MARINETTE	620	OSMONT Georges 27400 HEUDEBOUVILLE	620
C	114	HAMEAU DE MARINETTE	1 431	YVELIN Claudine, Cécile, Clotilde, LEBEL 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	1 431
C	115	HAMEAU DE MARINETTE	558	YVELIN Claudine, Cécile, Clotilde, LEBEL 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	558
ZA	5	LA FOSSE AU BOUT	2 440	DAGOMMER Eliane, Andrée, Henriette, DOUBLET Cidex 3 - 7 rue de Pacy 27490 LA CLEF- VALLEE-D'EURE	2 440
				MENAGER Odette, Désirée, DAGOMMER 3 route de Sainte- Barbe 27600 AILLY	
ZA	6	LA FOSSE AU BOUT	1 350	GROUPEMENT FONCIER RURAL DU FROC DE VILLE 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT-JULIEN- DE-LA-LIEGUE	1 350
ZA	7	LA FOSSE AU BOUT	35 900	LEMOINE Huguette, Blanche, Angèle, JUHEL 11 résidence Charmes - 34 place du Champ de Ville 27400 LOUVIERS	35 900
				JUHEL Didier, François, Roger 117 avenue Marc de la Haye 27100 LE VAUDREUIL	

Communauté d'Agglomération Seine-Eure  
Demande de Déclaration d'Utilité Publique - Août 2019

				JUHEL Eric, Raymond 14 rue des Petits Prés 27490 CAILLY-SUR-EURE	
ZA	10	LA FOSSE AU BOUT	2 850	LEMOINE Huguette, Blanche, Angèle, JUHEL 11 résidence Charmes - 34 place du Champ de Ville 27400 LOUVIERS	2 850
				JUHEL Didier, François, Roger 117 avenue Marc de la Haye 27100 LE VAUDREUIL	
				JUHEL Eric, Raymond 14 rue des Petits Prés 27490 CAILLY-SUR-EURE	
ZA	11	LA FOSSE AU BOUT	27 210	LAQUERRIERE Gérard, André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	27 210
ZA	12	LA FOSSE AU BOUT	11 620	LAQUERRIERE Gérard, André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	11 620
ZA	32	LES HAYETTES	1 630	YVELIN Daniel, Albert, Louis 7 chemin de Tosny 27600 FONTAINE-BELLENGER	1 630
ZA	33	LES HAYETTES	11 980	YVELIN Daniel, Albert, Louis 7 chemin de Tosny 27600 FONTAINE-BELLENGER	11 980
ZA	34	LES HAYETTES	1 850	YVELIN Daniel, Albert, Louis 7 chemin de Tosny 27600 FONTAINE-BELLENGER	1 850
ZA	35	LES HAYETTES	8 000	YVELIN Daniel, Albert, Louis 7 chemin de Tosny 27600 FONTAINE-BELLENGER	8 000
ZA	36	LES HAYETTES	10 310	GROUPEMENT FONCIER RURAL DU FROC DE VILLE 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	10 310
ZA	37	LES HAYETTES	5 800	CUVIER François, Marcel, Georges 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	5 800
ZA	38	LES HAYETTES	11 030	GROUPEMENT FONCIER RURAL DU FROC DE VILLE 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	11 030
ZA	39	LES HAYETTES	5 360	YVELIN Claudine, Cécile, Clotilde, LEBEL 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	5 360
ZA	40	LES HAYETTES	5 310	YVELIN Claudine, Cécile, Clotilde, LEBEL 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	5 310
<b>HEUDEBOUVILLE</b>					
ZD	0034	LA FOSSE AU BOUT (B028)	5 820	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	5 820
ZD	0035	LA FOSSE AU BOUT (B028)	4 610	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	4 610

Communauté d'Agglomération Seine-Eure  
Demande de Déclaration d'Utilité Publique - Août 2019

ZD	0036	LA FOSSE AU BOUT (B028)	1 000	- JUHEL Didier Francis Roger 117 avenue Marc de la Haye 27100 LE VAUDREUIL - JUHEL Eric Raymond 14 rue des Petits Près 27490 CAILLY SUR EURE - LEMOINE Huguette Blanche Angèle EP JUHEL 11 Résidence Charmes A 34 place du Champ de Ville 27400 LOUVIERS	1 000
ZD	0037	LA FOSSE AU BOUT (B028)	7 230	- JUHEL Didier Francis Roger 117 avenue Marc de la Haye 27100 LE VAUDREUIL - JUHEL Eric Raymond 14 rue des Petits Près 27490 CAILLY SUR EURE - LEMOINE Huguette Blanche Angèle EP JUHEL 11 Résidence Charmes A 34 place du Champ de Ville 27400 LOUVIERS	7 230
ZD	0038	LA FOSSE AU BOUT (B028)	50	GROUPEMENT FONCIER RURAL DU FROC DE VILLE CUVIER François Marcel Georges 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT JULIEN DE LA LIEGUE	50
ZD	0039	LA FOSSE AU BOUT (B028)	40	- DAGOMMER Eliane Andrée Henriette EP DOUBLET Maurice Cidex 3 7 rue de Pacy 27490 FONTAINE-HEUDEBOURG - MENAGER Odette Désirée EP DAGOMMER 3 route de Sainte Barbe 27600 AILLY	40
ZD	0040	LES HAUTES COUDRES (B036)	168 580	- BREHAM Lucienne Fernande 12 rue Aristide Briand 27400 ACQUIGNY - MENARD Thérèse Marthe Eugénie EP BREHAM Raoul 12 rue Aristide Briand 27400 ACQUIGNY	168 580
ZD	0041	LES HAUTES COUDRES (B036)	19 500	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	19 500
ZD	0042	LES HAUTES COUDRES (B036)	3 700	- HEUDEBOURG Simone Madeleine Jeannine EP MARTIN Pierre 8 chemin des Petites Fontaines 27400 HEUDEBOUVILLE - MARTIN Pierre Jacques 8 chemin des Petites Fontaines 27400 HEUDEBOUVILLE	3 700

Communauté d'Agglomération Seine-Eure  
Demande de Déclaration d'Utilité Publique - Août 2019

ZD	0043	LES HAUTES COUDRES (B036)	11 000	- HEUDEBOURG Simone Madeleine Jeannine EP MARTIN Pierre 8 chemin des Petites Fontaines 27400 HEUDEBOUVILLE - MARTIN Pierre Jacques 8 chemin des Petites Fontaines 27400 HEUDEBOUVILLE	11 000
ZD	0044	LES HAUTES COUDRES (B036)	4 100	GODARD Christophe Rémi Bernard 12 rue de Venables 27400 HEUDEBOUVILLE	4 100
ZD	0045	LES HAUTES COUDRES (B036)	12 030	LEBON Christiane Andrée Yvonne EP MILLION Jacques 2 Appartement 18 Bâtiment R Résidence 33 Rue Louis Vallière 34300 AGDE	12 030
ZD	0047	LE POIRIER A MAITRE JACQUES (B054)	19 700	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	19 700
ZD	0048	LE POIRIER A MAITRE JACQUES (B054)	2 660	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	2 660
ZD	0050	LE POIRIER A MAITRE JACQUES (B054)	24 140	LEMOINE Huguette Blanche Angèle EP JUHEL 11 Résidence Charmes A 34 place du Champ de Ville 27400 LOUVIERS	24 140
ZD	0051	LA FOSSETTE (B030)	43 300	LA FERME DE LA VALLEE HINFRAY Maud Simone EP ARROYO Dominique 13 route des Andelys 27400 HEUDEBOUVILLE	43 300
ZD	0052	LA FOSSETTE (B030)	11 000	LA FERME DE LA VALLEE HINFRAY Maud Simone EP ARROYO Dominique 13 route des Andelys 27400 HEUDEBOUVILLE	11 000
ZD	0053	LA FOSSETTE (B030)	30 000	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	30 000
ZD	0054	LA FOSSETTE (B030)	33 450	LAQUERRIERE Gérard André 2 rue de la Croix Roger 27400 HEUDEBOUVILLE	33 450
ZD	0055	LA FOSSETTE (B030)	4 300	BREANT David Jacky Claude 37 route de Muids 27430 ANDE	4 300
ZD	0056	LA FOSSETTE (B030)	24 510	BREANT Jean-Claude Lucien 15 rue de Marinette 27600 FONTAINE BELLENGER	24 510
ZD	0067	LA CHEVALLERIE (B009)	11 360	YVELIN Claudine Cécile Clotilde EP LEBEL Bernard 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	11 360
ZD	0068	LA CHEVALLERIE (B009)	10 840	YVELIN Claudine Cécile Clotilde EP LEBEL Bernard 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	10 840

Communauté d'Agglomération Seine-Eure  
Demande de Déclaration d'Utilité Publique - Août 2019

ZD	0069	LA CHEVALLERIE (B009)	4 430	YVELIN Claudine Cécile Clotilde EP LEBEL Bernard 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	4 430
ZD	0070	LA CHEVALLERIE (B009)	2 000	FEUGERE Michel Christian Victor 1 chemin du Londel 27400 QUATREMARE	2 000
ZD	0071	LA CHEVALLERIE (B009)	3 930	BREANT Jean-Claude Lucien 15 rue de Marinette 27600 FONTAINE BELLENGER	3 930
ZD	0072	LA CHEVALLERIE (B009)	7 580	- POTEL Guillaume Raymond André 212 route du Moulin 40400 MEILHAN - POTEL Jacques Fernand Léon 27 rue de l'Abbaye du Beau Bec 27940 COURCELLES SUR SEINE	7 580
ZD	0073	LA CHEVALLERIE (B009)	18 400	BREANT David Jacky Claude 37 route de Muids 27430 ANDE	18 400
ZD	0074	LA CHEVALLERIE (B009)	11 160	CUVIER François Marcel Georges 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT JULIEN DE LA LIEGUE	11 160
ZD	0075	LA CHEVALLERIE (B009)	8 780	CUVIER François Marcel Georges 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT JULIEN DE LA LIEGUE	8 780
ZD	0100	LE POIRIER A MAITRE JACQUES (B054)	15 365	LA FERME DE LA VALLEE HINFRAY Maud Simone EP ARROYO Dominique 13 route des Andelys 27400 HEUDEBOUVILLE	15 365
ZD	0102	LE POIRIER A MAITRE JACQUES (B054)	18 577	GRIMOIN Mireille Valérie WALDOS DREEF N 2 9070 DESTELBERJEN BELGIQUE	18 577
D	0078	LA CHEVALLERIE (B009)	1 250	YVELIN Claudine Cécile Clotilde EP LEBEL Bernard 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	1 250
D	0079	LA CHEVALLERIE (B009)	1 350	YVELIN Claudine Cécile Clotilde EP LEBEL Bernard 8 chemin de Tosny 27600 AILLY	1 350
D	0083	LA CHEVALLERIE (B009)	19 010	LA FERME DE LA VALLEE HINFRAY Maud Simone EP ARROYO Dominique 13 route des Andelys 27400 HEUDEBOUVILLE	19 010
D	0084	LA CHEVALLERIE (B009)	7 835	LA FERME DE LA VALLEE HINFRAY Maud Simone EP ARROYO Dominique 13 route des Andelys 27400 HEUDEBOUVILLE	7 835
D	0085	LA CHEVALLERIE (B009)	3 905	HECQUET Christine Marie Bernadette EP BERARD Gilbert 6 rue Pierre Levaigneur 27600 VIEUX-VILLEZ	3 905
		<b>TOTAL</b>	<b>878 196</b>		<b>878 196</b>

**En l'absence d'accords amiables avec leurs propriétaires, la Communauté d'agglomération Seine-Eure doit recourir à la procédure d'expropriation, afin d'assurer la maîtrise foncière totale du site.**

## **TITRE IV - CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES**

---

### **IV.1 - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

#### **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 4.

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.

#### **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 réservées à la logistique peuvent être aussi facilement regroupées pour répondre à une demande de parcelles plus grandes, 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**

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 4 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 4.

#### **d) Créer une continuité avec Ecoparc 3**

Le projet d'aménagement propose de se connecter simplement et efficacement à la trame viaire d'Ecoparc 3. La voirie de connexion 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.

**e) 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,
- gérer la déviation des poids lourds (PL).

**IV.2 - LES DETAILS DU PROJET D'AMENAGEMENT**

Le terrain ne présente pas de dénivelé marqué. L'implantation des futures constructions n'entraînera pas de nivellement important sur l'ensemble de l'opération.

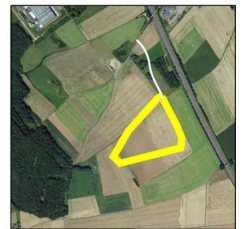
**Voiries :**

La desserte intérieure de l'emprise s'inscrit dans la continuité des aménagements d'Ecoparc 3, avec un élargissement des cheminements et des noues dissymétriques de part et d'autre de la voie. Les réseaux divers sont écartés des noues et positionnés sous les cheminements.

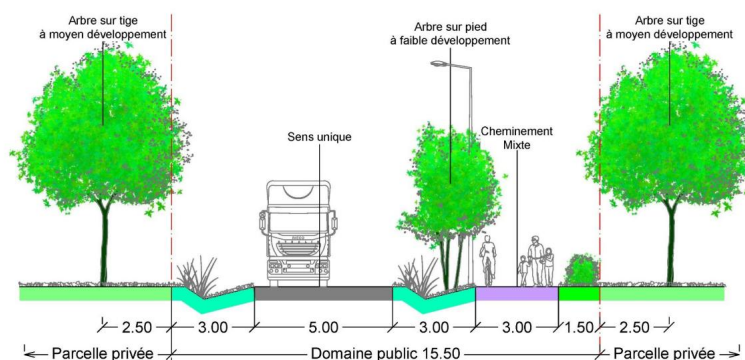
Pour la Route d'Ingremare, un cheminement mixte est proposé avec l'aménagement des dépendances vertes. Un aménagement spécifique est projeté au niveau du croisement de la Route avec la Voie de desserte de l'Ecoparc, pour sécuriser le passage des véhicules particuliers ou des engins agricoles d'une part, et les véhicules des Ecoparcs d'autre part.

Des cheminements mixtes, piétons / vélos, d'une largeur de 3 mètres, ainsi que des accès de service d'une largeur de 4 mètres sont prévus avec un revêtement adapté pour un entretien économe.

COUPES DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS  
Voie de desserte 5m sur emprise 15.50m  
Variante sens unique  
Echelle : 1/100e



Source : Ingé Infra

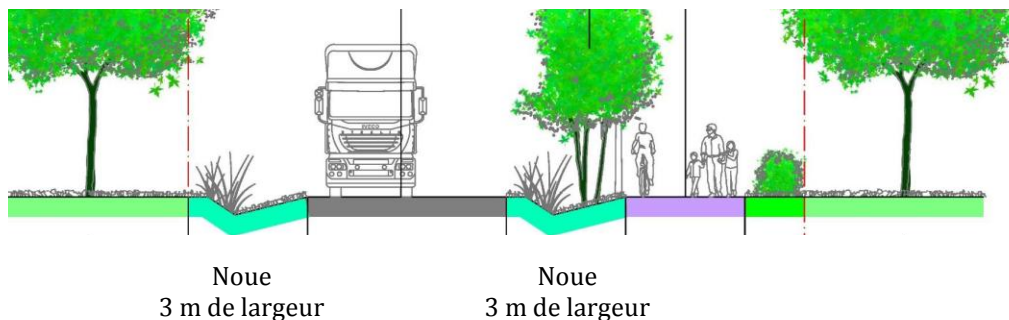


### **Gestion des eaux pluviales :**

La collecte, le stockage, l'infiltration et le rejet des eaux pluviales seront assurés par :

- des noues en rive des voies,
- un bassin sur chacun des 2 bassins versants
- et des fossés pour évacuer les débits de fuite vers le milieu naturel.

#### **Coupe de principe des noues latérales aux voiries**



### **Végétalisation :**

La végétalisation de la voie de desserte est constituée par des arbres sur pied à faible développement en rive des cheminements, et des arbres sur tige à petit ou moyen développement, 2,50 mètres à l'intérieur des parcelles dans le cadre des aménagements de pré-verdissement réalisés par la CASE. Ce pré-verdissement présente de nombreux avantages :

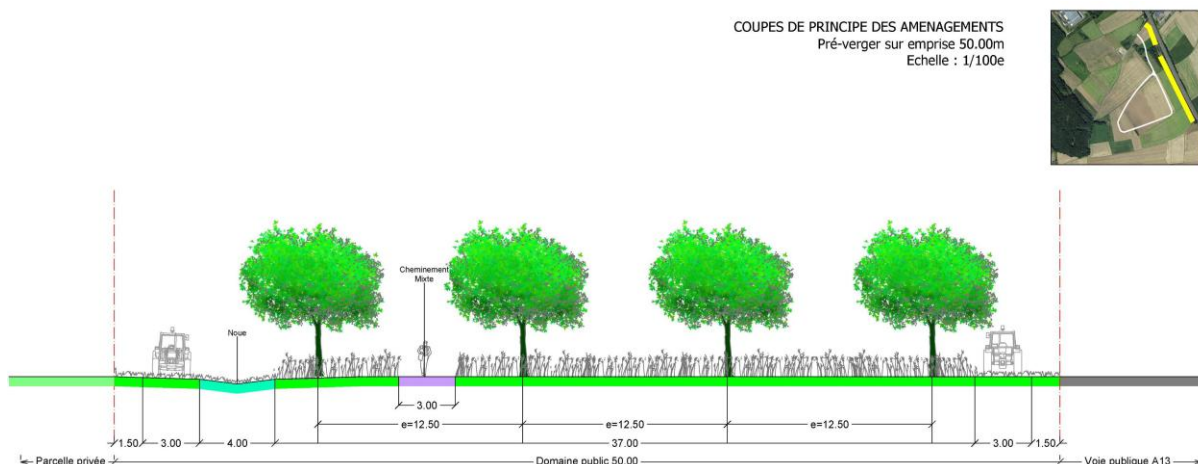
1. en accompagnant les voies de desserte, ce pré-verdissement structure fortement le paysage d'ECOPARC 4, conçu et réalisé de façon globale,
2. il permet de réduire de façon significative les emprises publiques au profit des espaces cessibles,
3. il profite aux pétitionnaires qui peuvent faire valoir ces plantations au stade de leurs permis de construire
4. il allège la charge d'entretien des espaces verts publics, qui est transférée aux pétitionnaires, dans le cadre d'un cahier des charges de préservation et de gestion des plantations réalisées.

Les plantations arbustives tapissantes - mono spécifiques - ou les plantations de graminées sont limitées à la couverture des talus

La végétalisation projetée aux abords des bassins et autres dépendances vertes accessibles au public, est constituée d'arbres sur tige et sur pied. Elle pourra être précisée au stade opérationnel en fonction de la configuration des bassins.

Les noues dissymétriques sont engazonnées sur des pentes douces, et les talus végétalisés au moyen de graminées et autres plantes tapissantes afin d'en faciliter l'entretien.

La bande des 50 mètres en rive de l'A13 sera végétalisée sous forme de prairie de fauche et plantée de pommiers suivant une trame oblique, ponctuée de clairières. Un cheminement relié aux liaisons douces traverse le verger



Source : Ingé Infra

### **Aménagement intérieur des parcelles**

La végétalisation préconisée au contact des dépendances de l'espace public (2.50m à l'intérieur des parcelles dans le cadre des aménagements de pré-verdissement réalisés par la CASE) a pour objet de constituer une armature structurante réfléchie à l'échelle du paysage d'Ecoparc IV, et d'utiliser avec plus d'efficacité l'emprise publique (différenciation des noues et des réseaux divers), tout en allégeant les opérations d'entretien de la collectivité.

Par ailleurs cette végétalisation arborée à l'intérieur des parcelles au moyen d'arbres sur tiges à petit ou moyen développement peut être comptabilisée par les pétitionnaires pour répondre aux exigences d'urbanisation des parcelles

La gestion de ces plantations qui sera assurée par la CASE jusqu'à la commercialisation, sera prise en charge par les pétitionnaires dès l'acquisition. Les prescriptions de maintenance seront précisées dans l'acte de cession, au même titre que les rejets d'eaux pluviales.

## **TITRE V - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

---

### **a) Commune d'HEUDEBOUVILLE**

A ce jour, les parcelles du projet sont classées en zone A dans le PLU de la commune d'Heudebouville. Il est donc nécessaire de modifier le zonage du document d'urbanisme et d'inscrire les terrains en zone de développement économique « AUz ». Le règlement de la zone AUz d'HEUDEBOUVILLE accompagne le projet communautaire.

### **b) Commune de FONTAINE-BELLENGER**

La CCEMS doit prévoir dans son PLU intercommunal, en cours d'élaboration, le classement de cette zone AUz. . Afin d'être cohérent avec les deux autres communes, le règlement du PLU d'HEUDEBOUVILLE devra être repris dans la zone AUz du PLUi de la CCEMS.

### **c) Commune de VIRONVAY**

Le règlement de la zone AUz du PLU de Vironvay en vigueur conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.

C'est la raison pour laquelle le règlement de la zone AUz du PLU de Vironvay doit être mis en compatibilité. Effectivement, le règlement de la zone AUz du PLU d'Heudebouville pourra être repris.

Le règlement écrit est joint dans ce dossier de mise en compatibilité

## **TITRE VI - UTILITE PUBLIQUE**

---

L'utilité publique du projet se dégage au regard des avantages attendus de cette réalisation.

La collectivité ne disposant pas dans son patrimoine de terrains avec une situation géographique et une surface équivalente, le projet rend donc indispensable l'acquisition de parcelles privées, compensée par le versement d'indemnités aux propriétaires concernés.

Il n'y a pas d'atteinte disproportionnée à la propriété privée, à l'activité économique agricole, au paysage ou à l'environnement.

L'opération satisfait donc concrètement à un besoin d'intérêt public.

**En conséquence, la communauté d'agglomération Seine Eure sollicite de Monsieur le Préfet de l'Eure l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'une enquête parcellaire sur les territoires de la commune d'Heudebouville, de Vironvay et de Fontaine-Bellenger.**

**La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont demandés au profit de la communauté d'agglomération Seine Eure.**