

ZAC NORMANDIE PARC - DOUAINS

PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET



CONSULTING

SAFEGE
Immeuble Le Trident
18/20, Rue Henri Rivière
76000 ROUEN

Direction France Nord Ouest

SAFEGE SAS - SIÈGE SOCIAL
Parc de l'île - 15/27 rue du Port
92022 NANTERRE CEDEX
www.safeg.com

Version : 4

Date : 13/07/2022

Nom Prénom : BOUR Claire
MORGAN Abigail

Visa : VROMBOUT Nicolas

Sommaire

1.....Présentation générale du territoire d’implantation.....	4
2.....Enjeux et objectifs de l’opération.....	6
2.1 Contexte et objectifs.....	6
2.2 Vocation de l’opération.....	8

Tables des illustrations

Figure 1 : Etat actuel du site d'étude (Source : Suez Consulting, mai 2022).....	4
Figure 2 : Situation géographique de la zone du projet (Source : Suez Consulting, mai 2022)	5
Figure 3 : Situation de l'emprise du projet (Source : Suez Consulting, mai 2022)	5
Figure 4 : Illustration d'aménagement type (Source : Espace Libre/SUEZ Consulting, mai 2022).....	7
Figure 5 : Référence Legge, Double serpent nature walk, Grand-Métis Canada	8

Table des tableaux

Tableau 1 : Situation administrative du projet.....	4
---	---

1 PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE D'IMPLANTATION

Le projet de la ZAC Normandie Parc se trouve à l'extrémité Nord du territoire de la commune de Douains, en limite du bourg de la Heunière, dans le département de l'Eure.

Cette ZAC a été déparée en deux parties géographiquement distinctes :

- La zone Nord (environ 44 hectares) ;
- La zone Sud (environ 35 hectares).

Tableau 1 : Situation administrative du projet

Projet	ZAC Normandie Parc
Région	Normandie
Département	Eure
Intercommunalité	Seine Normandie agglomération
Commune	Douains

Le site d'implantation est bordé :

- Au Nord par la partie Nord de la ZAC ;
- A l'Ouest par le bourg de La Heunière ;
- Au Sud par un boisement et le château de Brécourt ;
- A l'Est par des terres arables.



Figure 1 : Etat actuel du site d'étude (Source : Suez Consulting, mai 2022)

La situation géographique du site est présentée sur les figures suivantes :

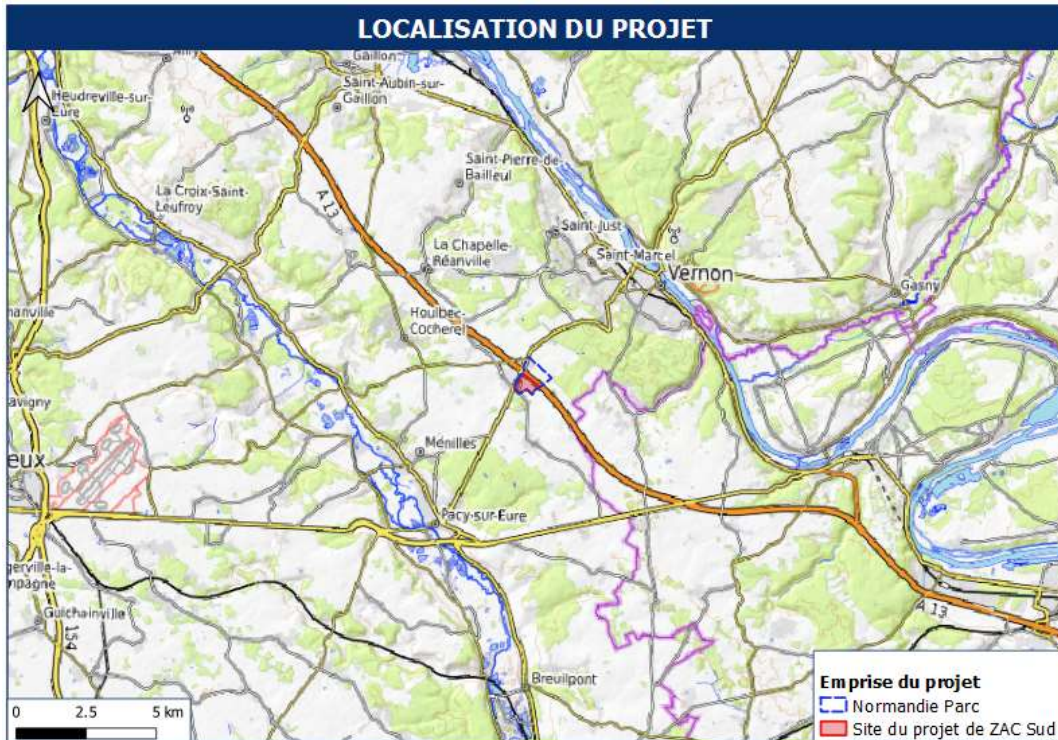


Figure 2 : Situation géographique de la zone du projet (Source : Suez Consulting, mai 2022)

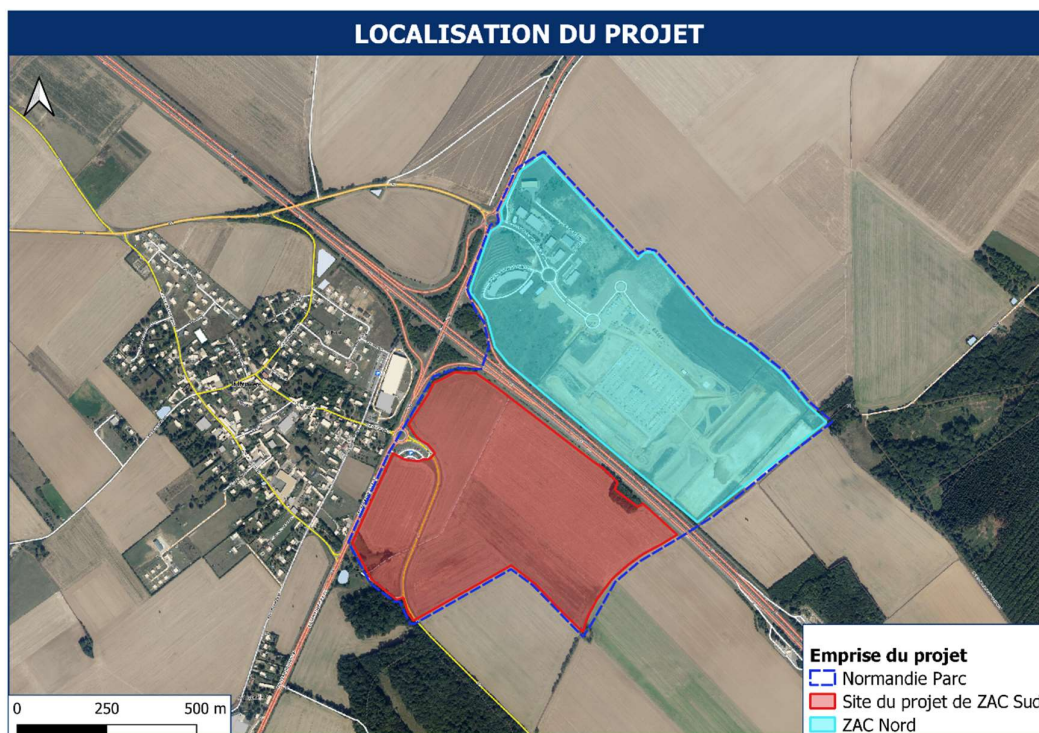


Figure 3 : Situation de l'emprise du projet (Source : Suez Consulting, mai 2022)

1.1 HISTORIQUE DU SITE

La ZAC des Taillis à Douains a été créée le 19 avril 1991. Le mode de réalisation choisi à l'époque était la convention avec un aménageur privé. La procédure de création et d'adoption du dossier de réalisation a été menée à son terme mais l'aménageur privé retenu n'a pas assumé ses responsabilités jusqu'au bout et n'a pas engagé l'opération. La convention n'a donc pas pu être signée.

Lors de l'entrée de la commune de Douains dans la communauté de communes de Pacy-sur-Eure, celle-ci a souhaité réaliser cette opération en régie et apporter des modifications dans le programme et le projet, destinées à améliorer l'impact sur l'environnement.

En 1999, un second dossier a donc été déposé pour la création de la ZAC.

La ZAC Normandie Parc a été autorisée par un arrêté préfectoral loi sur l'eau du 31 mars 2000, avec 17 000 m² de surface de plancher.

La ZAC Normandie Parc a fait l'objet de deux modifications, dont la dernière en date de 2005 scinde le projet en deux parties distinctes :

- La zone Nord (environ 44 hectares) vouée en majeure partie à l'aménagement d'un centre commercial Mac Arthur Glenn dont les travaux sont actuellement en cours.
- La zone Sud (environ 35 hectares) vouée à l'implantation d'entreprises industrielles et de services.

1.2 MAITRISE FONCIERE

Seine Normandie Agglomération (SNA) est propriétaire des terrains.

2 ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

2.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Seine Normandie Agglomération, au titre de sa compétence « développement économique » est le maître d'ouvrage en charge des études préliminaires visant la réalisation de la ZAC Normandie Parc située sur le territoire de la commune de Douains (27). Normandie Axe Seine est le mandataire en charge de la réalisation de l'ensemble des études et des aménagements.

Cette ZAC créée en 1991 a fait l'objet de deux modifications, dont la dernière date de 2005. Elle est géographique scindée en deux parties distinctes :

- La zone Nord (environ 44 hectares) vouée en majeure partie à l'aménagement d'un centre commercial Mac Arthur Glenn dont les travaux sont en cours ;
- **La zone Sud, objet des présentes études**, (environ 35 hectares) vouée à l'implantation d'entreprises industrielles et de services.

L'aménagement de la zone Nord (*en cours de réalisation*) a consommé la majeure partie des droits à construire de la ZAC, soit 170 000 m² de surface de plancher constructible, sur un total de 174 000 m². Seine Normandie Agglomération souhaite donc réaliser l'ensemble des études visant la réalisation d'un dossier de création modificatif devant permettre l'augmentation de la surface de plancher constructible de 258 000 m², dont 200 000 m² affectés à la zone Sud.

Bien que située sur la commune de Douains, la zone Sud est à rattacher, d'un point de vue fonctionnel, à la commune de La Heunière dont le bourg se situe dans la continuité de la ZAC.

Les présentes études d'avant-projet ont pour objet final la modification du dossier de création, l'établissement des études d'impact et l'établissement du cahier des prescriptions architecturales, paysagère et environnementales, devant permettre l'implantation des futurs prospects.

Le but étant de densifier les constructions sur la ZAC en augmentant les droits à construire (surface de plancher et permettre l'élévation de celles-ci).

Les objectifs qualitatifs fixés aux propositions d'aménagement sont :

- L'insertion du projet dans le site et son contexte ;
- La définition de grands ensembles parcellaires modulables ;
- Une gestion des eaux pluviales via la création d'une trame bleue ;
- Une gestion alternative des eaux pluviales et leur infiltration ;
- Le respect du cadre rural dominant et proximité du Château de Brécourt (monument historique) ;
- La création d'espaces verts publics, sources de biodiversité.

La zone est très faiblement boisée et à dominante agricole. L'aménagement prévu modifiera l'aspect général en réintroduisant le paysage normand par la création d'espaces plantés de qualité et de bassins paysagers sur l'ensemble de la zone tout en préservant l'esprit rural et agricole du lieu.



Figure 4 : Illustration d'aménagement type (Source : Espace Libre/SUEZ Consulting, mai 2022)

Il est important de préciser que l'ensemble des espèces végétales proposées au sein du projet d'aménagement paysager répondent aux attentes et aux caractéristiques souhaitées par le futur PLU de la commune de Douains.



Figure 5 : Référence Legge, Double serpent nature walk, Grand-Métis Canada

2.2 VOCATION DE L'OPERATION

Cette ZAC créée en 1991 a fait l'objet de deux modifications, dont la dernière en date de 2005 scinde le projet en deux parties distinctes :

- La zone Nord (environ 44 hectares) vouée en majeure partie à l'aménagement d'un centre commercial Mac Arthur Glenn dont les travaux sont actuellement en cours ;
- La zone Sud, objet des présentes études, (environ 35 hectares) vouée à l'implantation d'entreprises industrielles, logistiques et de services.

L'aménagement de la zone Nord (en cours de réalisation) a consommé la majeure partie des droits à construire de la ZAC, soit 170 000 m² de surface de plancher constructible, sur un total de 174 000 m². Seine Normandie Agglomération souhaite donc réaliser l'ensemble des études visant la réalisation d'un dossier de création modificatif devant permettre l'augmentation de la surface de plancher constructible de 258 000 m², dont 200 000 m² affectés à la zone Sud.