Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20240627-CC24-72-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Affichage : 03/07/2024

Seine Normandie
AGGLOMÉRATION

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 27 JUIN 2024

****

Délibération n° CC/24-72

ZAC Normandie Parc Sud : dossier de réalisation de ZAC

Date de convocation : 21/06/2024

Conseillers en exercice : 101

Conseillers présents : 77

Conseillers votants : 89

Les membres du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération, se sont réunis lors de la séance publique du Conseil de Seine Normandie Agglomération, Centre Culturel Guy Gambu - 1, rue Jules Ferry - 27950 Saint-Marcel, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 27 juin 2024 à 19h00.

Etaient présents :

Patrick MÉNARD (AIGLEVILLE), Jean-François WIELGUS (BOIS-JEROME ST OUEN), Geneviève CAROF (BOISSET LES PREVANCHES), Anne PROUVOST (BOUAFLES), Michel ALBARO (BREUILPONT), Jocelyne RIDARD (CAILLOUET ORGEVILLE), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Renée MATRINGE (CHAMBRAY), Jean-Michel DE MONICAULT (CROISY SUR EURE), Gilles LE MOAL (CUVERVILLE), Serge COLOMBEL (DAUBEUF PRES VATTEVILLE), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Pascal JOLLY (GASNY), Sarah BOUTRY (GASNY), Philippe FLEURY (GUISENIERS), Christian FOURNIAL (HARQUENCY), Olivier DESCAMPS (HENNEZIS), Jean-Marie MOTTE (HEUBECOURT-HARICOURT), Serge FONTAINE (HOULBEC COCHEREL), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Karine CHERENCEY (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Jérôme FOUCHER (LA HEUNIERE), Christophe BASTIANELLI (LA ROQUETTE), Sylvain BIGNON (LE CORMIER), Laurence MENTION (LE PLESSIS HEBERT), Jérôme PLUCHET (LE THUIT), Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Léopold DUSSART (LES ANDELYS), Jessica RICHARD (LES ANDELYS), Christian LE PROVOST (LES ANDELYS), Véronique BABIN PREVOST (LES ANDELYS), Martine SEGUELA (LES ANDELYS), Didier COURTAT (MENILLES), Yves DERAEVE (MERCEY), Michel LAGRANGE (MESNIL VERCLIVES), Hubert PINEAU (MEZIERES EN VEXIN), Bernard LEBOUCQ (MUIDS), Pascal GIMONET (NEUILLY), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Valérie BOUGAULT (PACY SUR EURE), Gilles AULOY (PORT-MORT), Pascal MAINGUY (PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX), Hervé PODRAZA (SAINT MARCEL),

Jean-Luc MAUBLANC (SAINT MARCEL), Thierry HUIBAN (SAINT VINCENT DES BOIS), Erika SIMEK (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Héléna MARTINEZ (SAINTE GENEVIEVE LES GASNY), Agnès MARRE (SUZAY), Patrick JOURDAIN (TILLY), François OUZILLEAU (VERNON), Léocadie ZINSOU (VERNON), Jean-Marie MBELO (VERNON), Johan AUVRAY (VERNON), Dominique MORIN (VERNON), Jérôme GRENIER (VERNON), Nicole BALMARY (VERNON), Olivier VANBELLE (VERNON), Catherine DELALANDE (VERNON), Evelyne HORNAERT (VERNON), Patricia DAUMARIE (VERNON), Yves ETIENNE (VERNON), Sylvie GRAFFIN (VERNON), Youssef SAUKRET (VERNON), Paola VANEGAS (VERNON), Raphaël AUBERT (VERNON), Lorine BALIKCI (VERNON), Pierre-Yves JOURDAIN (VERNON), Gabriel SINO (VERNON), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Fabrice CAUDY (VEXIN-SUR EPTE), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Paul LANNOY (VEXIN SUR EPTE), Jean-Pierre TAULLÉ (VEZILLON), Marie-Odile ANDRIEU (VILLEZ SOUS BAILLEUL), Christian BIDOT (VILLIERS EN DESOEUVRE), Marie-Christine GINESTIERE (VERNON), Jean-Pierre DELACOUR (suppléant de Jean-Pierre SAVARY - HEUQUEVILLE)

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel CITHER à Monsieur Michel ALBARO
Monsieur Pascal DUGUAY à Monsieur Pascal GIMONET
Madame Lydie LEGROS à Monsieur Didier COURTAT
Monsieur Michel PATEZ à Monsieur Thibaut BEAUTÉ
Monsieur Hervé BOURDET à Madame Karine CHERENCEY
Madame Martine VANTREESE à Madame Jessica RICHARD
Madame Lydie CASELLI à Monsieur Christian LE PROVOST
Monsieur Julien CANIN à Monsieur Pascal LEHONGRE
Madame Pieternella COLOMBE à Monsieur Hervé PODRAZA
M. Christopher LENOURY à M. Johan AUVRAY
M. Denis AIM à M. Yves ETIENNE
Madame Lysianne ELIE-PARQUET à Monsieur Patrick MÉNARD

Absents :

Monsieur Xavier PUCHETA
Monsieur Patrick DUCROIZET
Monsieur Vincent LEROY
Monsieur Patrick LOSEILLE
Monsieur Claude LANDAIS
Madame Lorraine FERRE
Monsieur Gérard PETIT
Monsieur Dominique DESJARDINS BROSSEAU

Monsieur Rémi FERREIRA
Monsieur Laurent LEGAY
Madame Catherine MIKLARZ
Monsieur Jean-Pierre SAVARY

Secrétaire de séance : Catherine DELALANDE

Le Conseil Communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'Environnement et notamment l'article L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération de la commune de Douains du 19 avril 1991, approuvant le dossier de création de la ZAC Normandie Parc ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Pacy-sur-Eure du 10 avril 1998 modifiant le dossier de création de la ZAC Normandie Parc ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Pacy-sur-Eure du 17 octobre 1998 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Normandie Parc ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure du 7 janvier 2005 modifiant le dossier de réalisation de la ZAC Normandie Parc ;

Vu la délibération n°CC/20-186 du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération du 17 décembre 2020 approuvant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement modifiés ainsi que les modalités de la concertation préalable ;

Vu la délibération du Conseil communautaire Seine Normandie Agglomération n°CC/21-11 du 18 novembre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création et de réalisation de la ZAC Normandie Parc ;

Vu la délibération n°CC/22-80 du Conseil communautaire Seine Normandie Agglomération du 30 juin 2022 le Président à mettre en œuvre l'ensemble des études préalables réglementaires, nécessaires à l'évolution du projet, déposer la demande d'autorisation environnementale ainsi que mettre en œuvre la procédure de compensation agricole collective ;

Vu la délibération n°CC/22-106 en date du 29 septembre 2022 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC Normandie Parc et autorisant Monsieur le Président à élaborer le dossier de réalisation ;

Vu l'étude d'impact ;

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 7 décembre 2022 ;

Vu le mémoire en réponse de Seine Normandie Agglomération du 31 janvier 2023 ;

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération proposée également ce jour en conseil communautaire, approuvant le Programme des équipements publics (PEP) de la ZAC Normandie Parc ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que la ZAC Normandie Parc a pour objet l'accueil d'activités industrielles, logistiques et de services ;

Considérant que le 29 septembre 2022, le conseil Communautaire a approuvé le dossier modificatif de création de la ZAC Normandie Parc, ajoutant 258 000 m² de surface de plancher supplémentaire aux 174 000 m² issus du dossier de création modificatif de 1998 ;

Considérant que pour l'ensemble de la ZAC Normandie Parc (Nord et Sud), la surface de plancher maximale définie au dossier de création modificatif de 2022 est de 432 000 m², hors équipements publics ;

Considérant qu'il s'agit de poursuivre la modification du projet d'aménagement de Normandie Parc afin de permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire de Seine Normandie Agglomération ;

Considérant que le dossier de réalisation comprend le programme global de construction, le projet de programme des équipements publics, et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Normandie Parc annexé à la présente délibération et d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document afférent.

Article 2 : De procéder à toutes les mesures d'affichages et de publicité prévues à l'article R311-9 et R311-5 du code de l'Urbanisme. La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de Seine Normandie Agglomération ainsi qu'au siège des communes de Douains et de La Heunière. Elle fera également l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

Article 3 : La présente délibération sera publiée au registre des actes administratifs, mise en ligne sur le site Internet 'sna27.fr', et adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Trésorier.

Article 4 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Adoptée à la majorité des votants (Abstentions : Patrick JOURDAIN, Héléna MARTINEZ, Gabriel SINO – Contre : Pierre-Yves JOURDAIN)

Fait en séance les jours, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

Le Président de Seine Normandie Agglomération

Frédéric DUCHE

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux). La juridiction peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

vu pour être annexé
à la délibération du

Le Président de SNA

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « NORMANDIE PARC» à DOUAINS (27)

DOSSIER DE REALISATION

SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

12 rue de La Mare à Jouy
27120 DOUAINS

SUEZ Consulting
BET VRD
Immeuble le Trident
18/20, Rue Henri Rivière
76000 ROUEN9

SPL NORMANDIE AXE SEINE
AMO
1, Avenue Hubert Curien
27200 VERNON

ESPACE LIBRE
Paysagiste Urbaniste
27, Rue de Verdun
76240 BONSECOURS

Mai 2024

I. PREAMBULE

Pour rappel, l'ex-Communauté de Communes de Pacy-sur-Eure a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC NORMANDIE PARC par délibération du 10 avril 1998 et a approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC, par délibération du 17 octobre 1998.

En 2003, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (devenue depuis Seine Normandie Agglomération) s'est substituée à la Communauté de Communes de Pacy sur Eure pour l'aménagement du Parc d'Activités Normandie- Parc.

Aux termes d'une délibération du 7 janvier 2005, la CAPE a modifié le plan d'aménagement de zone de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC, prévoit l'aménagement de deux zones (ZA et ZB) pour une surface à construire de 174 000 m². La ZAC est également divisée en 2 secteurs géographiques, nord et sud. La zone ZB, en partie, est située dans le secteur nord. Le reste de la zone ZB, ainsi que la zone ZA sont dans le secteur sud.

En 2005, la CAPE a signé avec la SAS NORMANDIE PARC, un compromis de vente portant sur un ensemble de parcelles de 44 ha situé en secteur nord de la ZAC. Lors de cette transaction, la CAPE a cédé des droits à construire à hauteur de 170 000 m² de surface hors d'œuvre nette (SHON), de sorte qu'il ne reste à vendre par SNA sur la partie sud de la ZAC (superficie de 34 ha), que 4 000 m² de SHON de droits à construire.

Afin de pouvoir offrir à la vente de nouvelles emprises foncières pour l'activité économique, il est donc nécessaire d'augmenter les droits à construire sur la ZAC NORMANDIE PARC, ce qui implique une modification du dossier de création, du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

En 2020, le conseil communautaire a approuvé par délibération la mise en œuvre d'une concertation préalable pour modifier le projet d'aménagement.

En 2021, le conseil Communautaire a approuvé le bilan de la concertation, celui-ci n'étant pas de nature à remettre en cause le projet de modification de la ZAC.

En juin 2022, le conseil Communautaire a autorisé le Président à mettre en œuvre l'ensemble des études préalables réglementaires, nécessaires à l'évolution du projet, déposer la demande d'autorisation environnementale ainsi que mettre en œuvre la procédure de compensation agricole collective.

Le 29 septembre 2022, le conseil Communautaire a approuvé le dossier modificatif de création de la ZAC Normandie Parc, portant à 258 000 m²de surface de plancher supplémentaire aux 174 000 m² issus du dossier de création modificatif de 1988, soit au total 432 000 m² de surface de plancher.

La réalisation de la zone Nord étant achevée, le présent dossier de réalisation détaille uniquement la zone Normandie Parc Sud.

vu pour être annexé
à la délibération du

Le Président de SNA

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « NORMANDIE PARC» à DOUAINS (27)

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

12 rue de La Mare à Jouy
27120 DOUAINS

SUEZ Consulting
BET VRD
Immeuble le Trident
18/20, Rue Henri Rivière
76000 ROUEN9

SPL NORMANDIE AXE SEINE
AMO
1, Avenue Hubert Curien
27200 VERNON

ESPACE LIBRE
Paysagiste Urbaniste
27, Rue de Verdun
76240 BONSECOURS

Janvier 2024

L’aménagement de la zone Nord 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.

Normandie Parc Sud reste la seule zone d’activités disponible à court et moyen terme pour le territoire de SNA sachant que les autres petites parcelles disponibles sur les zones de Toisy et EcoSeine sont déjà commercialisées.

Ainsi, SNA ne dispose plus d’aucun foncier disponible alors qu’elle est extrêmement sollicitée par des entreprises exogènes pour des emprises oscillant entre 20 000 et 90 000 m².

L’objectif pour l’Agglomération est de favoriser l’emploi avec des entreprises dont la transition énergétique et écologique est un axe prioritaire tout en dynamisant l’activité économique et la fiscalité en faveur des collectivités locales.

D’autre part, consciente de l’enjeu « zéro artificialisation », SNA s’est engagée dans l’élaboration d’un SCOT ambitieux pour prioriser la consommation foncière, notamment en termes de développement économique.

Le 29 septembre 2022, le conseil Communautaire a approuvé le dossier modificatif de création de la ZAC Normandie Parc, portant à 258 000 m²de surface de plancher supplémentaire aux 174 000 m² issus du dossier de création modificatif de 1988.

Pour l’ensemble de la ZAC Normandie Parc (Nord et Sud), la surface de plancher maximale définie au dossier de création modificatif de 2022 est de 432 000 m², hors équipements publics.

Le programme global maximal de construction de la ZAC NORMANDIE PARC SUD se décompose comme suit :

- Activités industrielles, logistiques et de services : 258 000 m² de surface de plancher

vu pour être annexé
à la délibération du

Le Président de SNA

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « NORMANDIE PARC SUD » à DOUAINS (27)

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

CA SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

12, Rue de La Mare à Jouy
27120 DOUAINS

SPL Normandie Axe Seine AMO
1, Avenue Hubert Curien
27200 VERNON

SUEZ Consulting
BET VRD
Immeuble le Trident
18/20, Rue Henri Rivière
76000 ROUEN9

ESPACE LIBRE
Paysagiste Urbaniste
27, Rue de Verdun
76240 BONSECOURS

Mai 2024

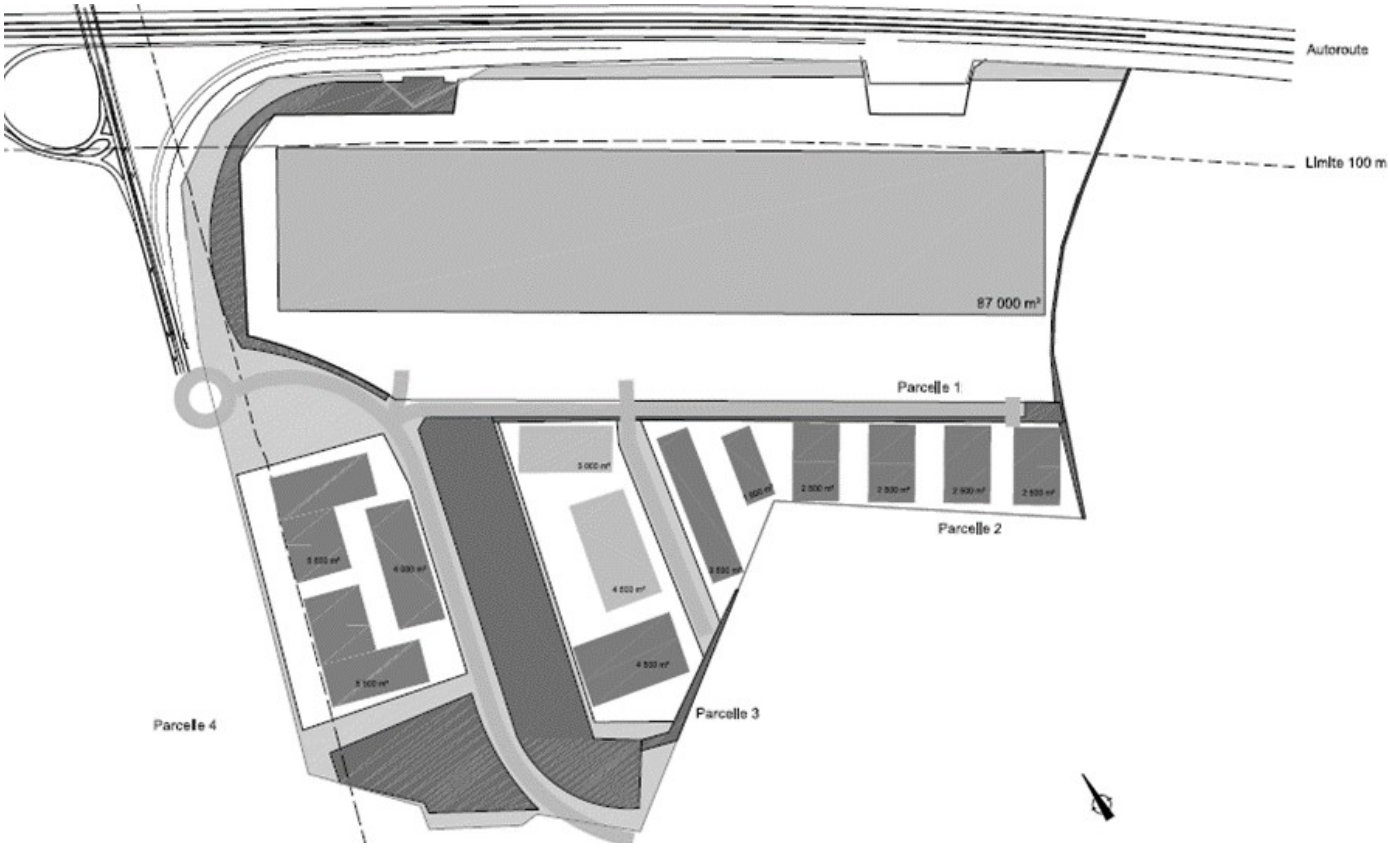
I. LOCALISATION DES ÉQUIPÊMENTS PUBLICS

Source : AVP SUEZ Consulting / Espace Libre

II. NOTICE TECHNIQUE

A. Trame viaire

La desserte de la ZAC sera assurée par la RD75 et les voies créées suivantes :



Source : AVP SUEZ Consulting / Espace Libre

- Voie RD75 : voie d'accès principale existante raccordée sur le giratoire de la RD181, d'une emprise totale de 18 m composée d'une voirie de 8 m de large d'accotements stabilisés.
- Voies BB' : voie desservant la parcelle 1 et la voie CC', constituée par un trottoir coté Sud, d'une bande végétalisée, la séparant de la chaussée de 7 m de large et d'une noue paysagère de gestion des eaux pluviales
- Voie CC' : voie desservant les parcelles 2 et 3, constituée par une chaussée de 7 m de large et d'une noue paysagère de gestion des eaux pluviales

A l'issue des terrassements, les structures de voiries seront constituées :

- Mise en œuvre d'une base drainante en GNT 0/80mm de 0,65 mètre d'épaisseur ;

- Fermeture de la couche drainante par la mise en œuvre d'une GNT 0/31.5 mm de 0,10 mètre d'épaisseur
- 12cm de GB3 + 6cm de BBSG

Les allées de circulation douces seront les suivantes

- Un béton balayé pour les circulations douces associées aux voiries de circulation ;
- Un sable stabilisé avec liant pour les circulations douces, au droit de la lagune.

La structure des allées pourra être la suivante (à confirmer par les études G2-PRO) :

- Allée en béton balayé :
  - Géotextile ;
  - GNT 0/31.5 mm sur 18 cm ;
  - Béton balayé sur 17 cm après compactage.

- Allée en stabilisé :
  - Géotextile ;

    GNT 0/31.5 mm sur 16 cm ;
  - Stable stabilisé sur 14 cm après compactage.

Les largeurs des voiries et les circulations piétonnes ainsi que les structures seront adaptées en fonction des usages et des conclusions des études géotechniques (G2PRO). Elles sont données à titre indicatif.

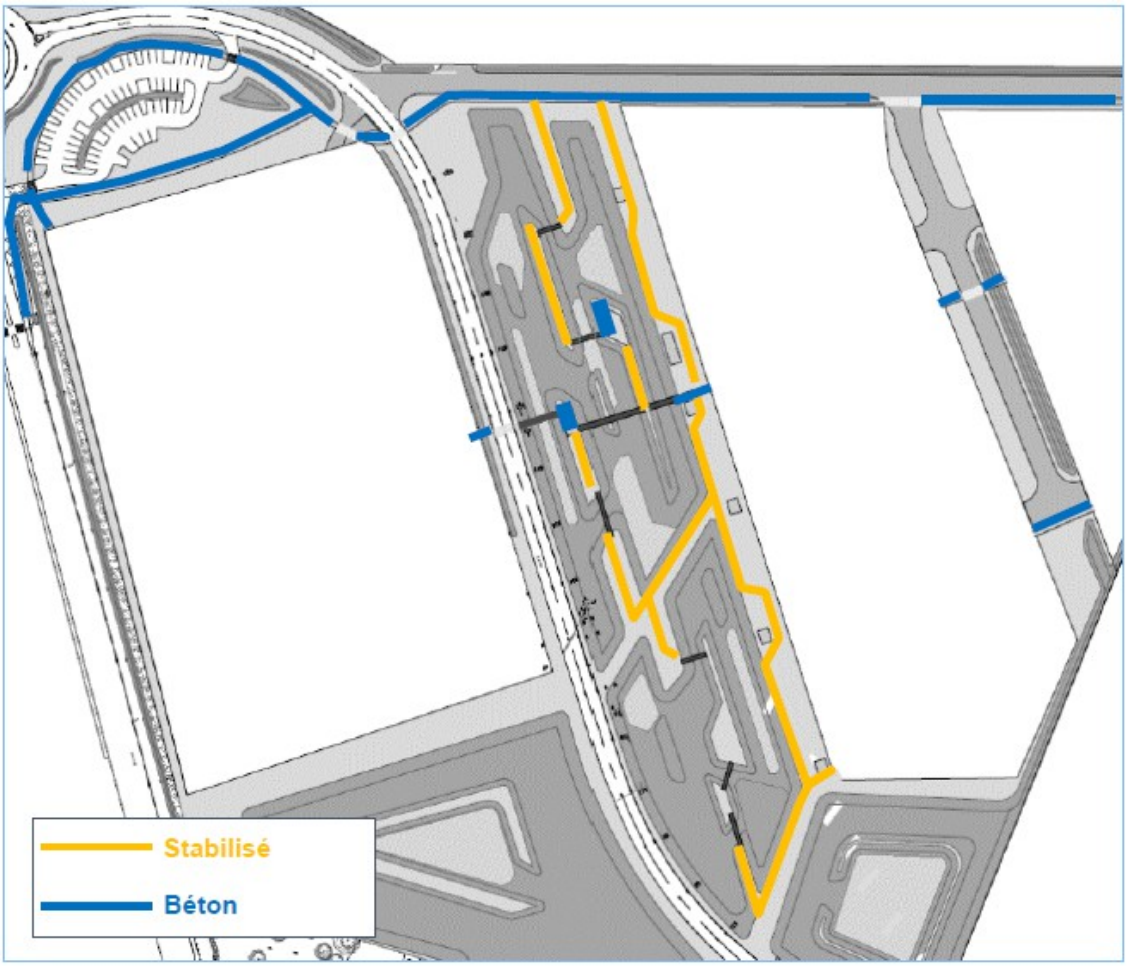
B. Stationnement

Le projet ne prévoit pas la création de zones de stationnements publics à destination des poids-lourds et des véhicules légers. Le stationnement devra être assuré à l'intérieur des parcelles.

C. Chemins piétons et liaisons douces

Une voie de circulation douce d'environ 2,00 mètres de large, en béton balayé, desservant l'ensemble des 4 parcelles sera créée. Au droit de la RD75 (voirie existante desservant le bourg de Douains) elle sera intégrée à la zone de la lagune.

La réflexion globale des circulations a également amené à proposer la création de voies douces au droit de l'aire de covoiturage et de son rétablissement au droit de la RD181. En effet, il est important de préciser que la zone Normandie Parc Sud sera connectée au réseau de transport en commun, dont l'arrêt est situé le long de la RD 181, à proximité directe de l'aire de covoiturage.



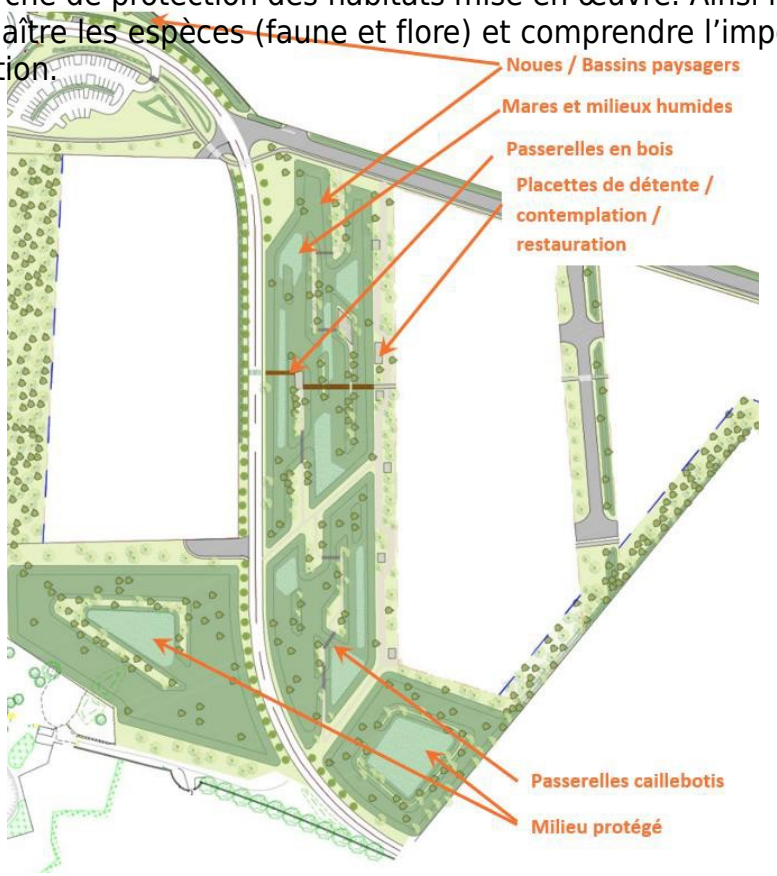
Source : AVP SUEZ Consulting / Espace Libre

D. Paysage et espaces verts

La Zone Normandie Parce Sud sera construite autour d'une réserve centrale de biodiversité paysagée.
Fort des enjeux de gestion de l'eau pluviale inhérents au site, le projet s'empare de cette problématique pour en faire la composante centrale de l'aménagement de la zone Sud. Ainsi un vaste ensemble de noues, lagunes et bassins paysagers est ouvert dans la continuité de la trame bleue de la partie Nord, et vient créer un lieu propice à l'installation d'une biodiversité fourmillante.

A l'aide d'un modelé de terrain travaillé, des ilots longitudinaux surélevés rythment et séquencent le bassin, au fond, une partie des surfaces est imperméabilisée afin de créer différentes typologies de zones humides, afin de dépasser l'usage initial de rétention des eaux de pluie. En effet cette grande noue polyforme deviendra une réserve de vie sauvage, un espace de promenade et de découverte des espèces et de milieux locaux, une vitrine sauvage propice à la détente.

Grâce à l'aménagement de plusieurs cheminements en platelage bois, et en caillebotis galvanisés traversant les zones humides et les ilots, ainsi que la mise en place de mobiliers urbains propices à la détente et à la contemplation, les usagers sont invités à déambuler dans un milieu naturel et ressourçant. Une signalétique adaptée pourra être envisagée afin de sensibiliser les usagers à la préservation d'une zone riche et fragile afin de concilier biodiversité, activités humaines et demande sociale de nature. Cette démarche permet d'impliquer les employés et les visiteurs de la zone Sud dans la démarche de protection des habitats mise en œuvre. Ainsi les usagers pourront connaître les espèces (faune et flore) et comprendre l'importance de leur conservation.



Source : AVP SUEZ Consulting / Espace Libre

La trame plantée sera décomposée en différents milieux :

- Les fossés en eau et les roselières,
- Les prairies humides,
- Les friches herbacées et fourrés arbustifs,
- Les marais,
- Les alignements d'arbres.

E. Assainissement des eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales sera géré par un système de collecte des eaux pluviales de ruissellement provenant des espaces publics uniquement, à savoir les surfaces :

- Des voiries routières
- Des voiries piétonnes et cyclables (modes doux) ;
- Des espaces verts publics ;
- Des entrées charretières.

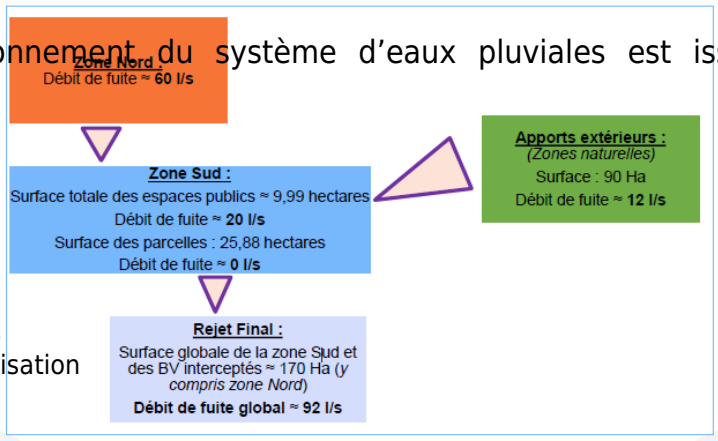
Ce système principalement naturel (noues, lagune et bassins paysagers) collectera l'ensemble des volumes de ruissellement et intégré également les apports, à savoir ceux provenant de la zone Nord, des parcelles privées et des bassins versants extérieurs interceptés par le projet.

L'ensemble des eaux de ruissellement issues des espaces publics seront prétraitées en amont des ouvrages naturels (noues, lagune et bassins) notamment par la mise en œuvre d'un dégrillage et d'une décantation au sein des grilles et avaloirs (grilles ou avaloirs avec filtres de type ADOPTA), avant rejet au sein des réseaux de noues situées le long des voiries.

Les eaux de ruissellement seront ensuite dirigées vers les ouvrages de transit (noues), de tamponnement, de stockage et de restitution. Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, ces différents ouvrages ne seront pas étanchés.

D'autre part, un débourbeur séparateur à hydrocarbures (DSH) sera mis en œuvre en sortie de la lagune et avant le rejet vers le bassin situé le long de la RD181. Avant rejet vers l'ouvrage de rétention existant situé le long de la RD181, une vanne d'isolement (de type guillotine) visant à déconnecter les réseaux de la ZAC, en cas d'évènement de type déversement accidentel de produits polluants, sera mise en œuvre. Cette vanne sera couplée au DSH afin d'avoir un ouvrage unique de gestion et de régulation.

Le dimensionnement du système d'eaux pluviales est issu des apports suivants :



Source : AVP SUEZ Consulting / Espace Libre

F. Assainissement des eaux usées

En termes d'assainissement des eaux usées, le projet prévoit la desserte de l'ensemble de la ZAC Sud par un réseau Ø200 mm en polypropylène ou fonte dont l'exutoire est le poste de refoulement situé installé en partie Sud de la zone.

Les eaux sont ensuite refoulées via un réseau de refoulement puis les réseaux gravitaires raccordés à la station d'épuration intercommunale.

G. Eau potable

L'adduction d'eau potable et défense incendie se fera par le raccordement au réseau AEP Ø 150 mm présent au droit de la RD 75, vers la commune de Douains. La défense incendie sera assurée par la mise en place de poteaux d'incendie pris à partir des conduites conformément aux règles des services de secours et d'incendie ;

H. Autres réseaux

- Electricité : les parcelles seront desservies par un réseau de basse tension à partir de 2 à 3 postes de transformation alimentées par un réseau haute tension.
- Le réseau éclairage public sera raccordé depuis les armoires de commande et de comptage, incorporées dans les postes transformateurs. Le réseau comprendra les câbles basse tension et de terre ainsi que les candélabres et les bornes lumineuses.
- Télécommunication : création d'un réseau de génie civil raccordé à l'existant pour le réseau de fibres optiques (le projet ne prévoit pas le câblage) ;
- Eclairage public : un réseau conforme au plan lumière de la ville de Vernon accompagne chaque voie ;

III. FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La répartition du coût du programme des équipements a été établie sur les fondements des divers textes qui régissent les taxes et participations des constructeurs et aménageurs.

C'est ainsi que, compte tenu de l'exonération des constructions à la Taxe d'Aménagement, il a été mis à la charge de l'aménageur, le coût de tous les équipements d'infrastructure de la ZAC.

Le tableau suivant retrace les principes ci-dessus définis, précise la répartition des coûts, les maîtrises d'ouvrage et les propriétaires finaux des équipements :

<table>
<tr><th>NATURE</th><th>AMENAGEUR FINANCEANT LA REALISATION</th><th>COUT DE REALISATION PREVISIONNEL HT</th><th>GESTIONNAIRE FINAL</th></tr>
<tr><td>Voiries à créer,
Assainissement eaux usées et eaux pluviales,
Eau potable et défense incendie,
Aménagements paysagers
(plantations, cheminements doux, paysage)</td><td rowspan="3">SNA</td><td rowspan="3">11 711 913€</td><td>SNA</td></tr>
<tr><td>Voirie RD75</td><td>CD27</td></tr>
<tr><td>Réseaux divers
(HTA et BT, Fibre)</td><td>Concessionnaires</td></tr>
</table>

IV. ANNEXE : ACCORD DU DEPARTEMENT 27

vu pour être annexé
à la délibération du

Le Président de SNA

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

« NORMANDIE PARC SUD » à DOUAINS (27)

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

12 rue de La Mare à Jouy
27120 DOUAINS

SUEZ Consulting
BET VRD
Immeuble le Trident
18/20, Rue Henri Rivière
76000 ROUEN9

SPL NORMANDIE AXE SEINE
AMO
1, Avenue Hubert Curien
27200 VERNON

ESPACE LIBRE
Paysagiste Urbaniste
27, Rue de Verdun
76240 BONSECOURS

Mai 2024

				ECHEANCIER			
ESTIMATION PREVISIONNELLE DES DEPENSES	**PRIX M²**	**REFERENCE**	**MONTANT OPERATION HT**	**PHASE 0**	**PHASE 1**	**PHASE 2**	**PHASES 3 &4**
0 - FONCIER			**1 232 906 €**	**724 464 €**	**508 442 €**	**0 €**	**0 €**
acquisition terrain			724 464 €	724 464 €			
diagnosit: archéologoique (hors fouilles éventuelles)	0,53 €	355 550 m²	188 442 €		188 442 €		
Compensation agricole	0,90 €	355 550 m²	320 000 €		320 000 €		
1 - ETUDES PREOPERATIONNELLES			**452 061 €**	**452 061 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Etudes antérieures 2020			142 561 €	142 561 €			
Etudes de modification du dossier de création (y c. éval. environnementale)			309 500 €	309 500 €			
2 - ETUDES OPERATIONNELLES			**108 100 €**	**0 €**	**88 100 €**	**10 000 €**	**10 000 €**
levés topographique		forfait	25 000 €		25 000 €		
études géotechniques		forfait	38 100 €		38 100 €		
dossier de réalisation		forfait	10 000 €		10 000 €		
accompagnement juridique		forfait	30 000 €		10 000 €	10 000 €	10 000 €
frais d'appel d'offres		forfait	5 000 €		5 000 €		
3 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT	22,31 €	355 550 m²	**7 931 371 €**	**0 €**	**7 051 960 €**	**233 006 €**	**646 405 €**
Phase 1		89%	7 051 960 €		7 051 960 €		
Phase 2		3%	233 006 €			233 006 €	
Phase 3		5%	420 915 €				420 915 €
Phase 4		3%	225 490 €				225 490 €
4 - HONORAIRES TECHNIQUES / MAITRISE D'ŒUVRE			**561 606 €**	**0 €**	**460 424 €**	**38 561 €**	**62 621 €**
maitrise d'œuvre urbaine, paysage et VRD	5,32%	(% travaux)	421 949 €		375 164 €	12 396 €	34 389 €
géomètre expert		forfait	100 000 €		50 000 €	25 000 €	25 000 €
coordinateur SPS	0,50%	(% travaux)	39 657 €		35 260 €	1 165 €	3 232 €
5 - COMMUNICATION / COMMERCIALISATION			**60 000 €**	**0 €**	**35 000 €**	**12 500 €**	**12 500 €**
panneaux et supports de commercialisation		forfait	35 000 €		20 000 €	7 500 €	7 500 €
communication digitale		forfait	25 000 €		15 000 €	5 000 €	5 000 €
6 - PROVISION REVISION DE PRIX ET IMPREVUS			**806 833 €**	**0 €**	**717 373 €**	**23 703 €**	**65 757 €**
révisions de prix	3,00%	(% postes 3 & 4)	254 789 €		226 539 €	7 485 €	20 765 €
aléas & imprévus	6,50%	(% postes 3 & 4)	552 043 €		490 834 €	16 218 €	44 991 €
7 - CONDUITE D'OPERATION	3,00%	(% postes 2 à 5)	**284 037 €**	**0 €**	**263 310 €**	**5 492 €**	**15 235 €**
Conduite d'études		34%	97 100 €		97 100 €		
Conduite de travaux		66%	186 937 €		166 210 €	5 492 €	15 235 €
8 - FRAIS DE FINANCEMENT			**275 000 €**	**0 €**	**150 000 €**	**100 000 €**	**25 000 €**
Frais financiers sur emprunt (1 500 000 € / 5 %)			275 000 €		150 000 €	100 000 €	25 000 €
DEPENSES TOTALES PREVISIONNELLES HT			***11 711 913 €***	***1 176 525 €***	***9 274 609 €***	***423 262 €***	***837 518 €***
TVA 20,0 %			***2 342 383 €***	***235 305 €***	***1 854 922 €***	***84 652 €***	***167 504 €***
DEPENSES TOTALES PREVISIONNELLES TTC			***14 054 296 €***	***1 411 830 €***	***11 129 531 €***	***507 914 €***	***1 005 021 €***

ESTIMATION PREVISIONNELLE DES RECETTES	**PRIX M²**	**Surfaec (m²)**	**MONTANT CESSIONS HT**	**PHASE 0**	**PHASE 1**	**PHASE 2**	**PHASES 3 &4**
CHARGES CESSIBLES		**227 000,00**	**11 735 000 €**	**0 €**	**7 500 000 €**	**1 650 000 €**	**2 585 000 €**
Lot1	50,00 €	150 000	7 500 000 €		7 500 000 €		0 €
Lot2	55,00 €	30 000	1 650 000 €			1 650 000 €	0 €
Lot3	55,00 €	25 000	1 375 000 €				1 375 000 €
Lot4	55,00 €	22 000	1 210 000 €				1 210 000 €

vu pour être annexé
à la délibération du

Le Président de SNA

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « NORMANDIE PARC SUD » à DOUAINS (27)

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

12 rue de La Mare à Jouy
27120 DOUAINS

SUEZ Consulting
BET VRD
Immeuble le Trident
18/20, Rue Henri Rivière
76000 ROUEN9

SPL NORMANDIE AXE SEINE
AMO
1, Avenue Hubert Curien
27200 VERNON

ESPACE LIBRE
Paysagiste Urbaniste
27, Rue de Verdun
76240 BONSECOURS

Mai 2024

				ECHEANCIER			
ESTIMATION PREVISIONNELLE DES DEPENSES	**PRIX M²**	**REFERENCE**	**MONTANT OPERATION HT**	**PHASE 0**	**PHASE 1**	**PHASE 2**	**PHASES 3 &4**
0 - FONCIER			**1 232 906 €**	**724 464 €**	**508 442 €**	**0 €**	**0 €**
acquisition terrain			724 464 €	724 464 €			
diagnosit: archéologoique (hors fouilles éventuelles)	0,53 €	355 550 m²	188 442 €		188 442 €		
Compensation agricole	0,90 €	355 550 m²	320 000 €		320 000 €		
1 - ETUDES PREOPERATIONNELLES			**452 061 €**	**452 061 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Etudes antérieures 2020			142 561 €	142 561 €			
Etudes de modification du dossier de création (y c. éval. environnementale)			309 500 €	309 500 €			
2 - ETUDES OPERATIONNELLES			**108 100 €**	**0 €**	**88 100 €**	**10 000 €**	**10 000 €**
levés topographique		forfait	25 000 €		25 000 €		
études géotechniques		forfait	38 100 €		38 100 €		
dossier de réalisation		forfait	10 000 €		10 000 €		
accompagnement juridique		forfait	30 000 €		10 000 €	10 000 €	10 000 €
frais d'appel d'offres		forfait	5 000 €		5 000 €		
3 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT	22,31 €	355 550 m²	**7 931 371 €**	**0 €**	**7 051 960 €**	**233 006 €**	**646 405 €**
Phase 1		89%	7 051 960 €		7 051 960 €		
Phase 2		3%	233 006 €			233 006 €	
Phase 3		5%	420 915 €				420 915 €
Phase 4		3%	225 490 €				225 490 €
4 - HONORAIRES TECHNIQUES / MAITRISE D'ŒUVRE			**561 606 €**	**0 €**	**460 424 €**	**38 561 €**	**62 621 €**
maitrise d'œuvre urbaine, paysage et VRD	5,32%	(% travaux)	421 949 €		375 164 €	12 396 €	34 389 €
géomètre expert		forfait	100 000 €		50 000 €	25 000 €	25 000 €
coordinateur SPS	0,50%	(% travaux)	39 657 €		35 260 €	1 165 €	3 232 €
5 - COMMUNICATION / COMMERCIALISATION			**60 000 €**	**0 €**	**35 000 €**	**12 500 €**	**12 500 €**
panneaux et supports de commercialisation		forfait	35 000 €		20 000 €	7 500 €	7 500 €
communication digitale		forfait	25 000 €		15 000 €	5 000 €	5 000 €
6 - PROVISION REVISION DE PRIX ET IMPREVUS			**806 833 €**	**0 €**	**717 373 €**	**23 703 €**	**65 757 €**
révisions de prix	3,00%	(% postes 3 & 4)	254 789 €		226 539 €	7 485 €	20 765 €
aléas & imprévus	6,50%	(% postes 3 & 4)	552 043 €		490 834 €	16 218 €	44 991 €
7 - CONDUITE D'OPERATION	3,00%	(% postes 2 à 5)	**284 037 €**	**0 €**	**263 310 €**	**5 492 €**	**15 235 €**
Conduite d'études		34%	97 100 €		97 100 €		
Conduite de travaux		66%	186 937 €		166 210 €	5 492 €	15 235 €
8 - FRAIS DE FINANCEMENT			**275 000 €**	**0 €**	**150 000 €**	**100 000 €**	**25 000 €**
Frais financiers sur emprunt (1 500 000 € / 5 %)			275 000 €		150 000 €	100 000 €	25 000 €
DEPENSES TOTALES PREVISIONNELLES HT			***11 711 913 €***	***1 176 525 €***	***9 274 609 €***	***423 262 €***	***837 518 €***
TVA 20,0 %			***2 342 383 €***	***235 305 €***	***1 854 922 €***	***84 652 €***	***167 504 €***
DEPENSES TOTALES PREVISIONNELLES TTC			***14 054 296 €***	***1 411 830 €***	***11 129 531 €***	***507 914 €***	***1 005 021 €***

ESTIMATION PREVISIONNELLE DES RECETTES	**PRIX M²**	**Surfaec (m²)**	**MONTANT CESSIONS HT**	**PHASE 0**	**PHASE 1**	**PHASE 2**	**PHASES 3 &4**
CHARGES CESSIBLES		**227 000,00**	**11 735 000 €**	**0 €**	**7 500 000 €**	**1 650 000 €**	**2 585 000 €**
Lot1	50,00 €	150 000	7 500 000 €		7 500 000 €		0 €
Lot2	55,00 €	30 000	1 650 000 €			1 650 000 €	0 €
Lot3	55,00 €	25 000	1 375 000 €				1 375 000 €
Lot4	55,00 €	22 000	1 210 000 €				1 210 000 €

DÉPARTEMENT DE L'EURE en Normandie

Délégation aux Territoires

Direction de la Mobilité

Unité Territoriale Est,

Vernon,
Le 21 JUIN 2024

Monsieur Frédéric DUCHE
Président de Seine Normandie Agglomération
Seine Normandie Agglomération
12 rue de la Mare à Jouy
27120 DOUAINS

Objet : Raccordement ZAC Normandie Parc Sud à Douains sur la RD75

Monsieur le Président, cher Frédéric,

Affaire suivie par :
Karine BARRAL-LECLERC

☎ 02 32 54 79 90
Fax : 02 32 54 79 99

✉ unite-territoriale@eure.fr

Réf :
UTE/KBL/PP/MV/2024-0466
GRC 22308

Copie :
- Madame Cécile CARON
- Monsieur Pascal LEHONGRE

Pièce(s) jointe(s) :
-Analyse technique

Je fais suite au courrier reçu dans le cadre du projet de réalisation de la Zone d'activité (ZAC) Normandie Parc Sud auquel était annexée la note de dimensionnement des voiries.

La desserte de la future ZAC implique la création d'un accès hors agglomération sur la RD75 à Douains. Cette dernière traversera la zone et accueillera l'ensemble du trafic routier induit.

Afin de sécuriser l'accès, un aménagement est à créer et est prévu afin de sécuriser les différents mouvements sécants induits par le trafic de la ZAC Normandie Parc Sud.

Je vous informe que le Département émet un avis favorable de principe sur la création d'accès sous réserve de la création d'un aménagement de voirie restant à définir techniquement avec les services départementaux.

Au vu du trafic estimé en lien avec les futures activités tertiaires, à savoir 900 véhicules légers pour les parcelles 1, 2, 3 ; 350 véhicules légers pour la parcelle 4 ainsi que 41 poids lourds, (cf guide sur l'aménagement des carrefours interurbains), le Département préconise la création d'un giratoire au lieu d'un tourne à gauche afin de sécuriser les accès aux parcelles vu l'importance des mouvements sécants afin de limiter les risques de cisaillement et fluidifier le trafic.

Le financement de l'aménagement sera à la charge de Seine Normandie agglomération.

Par ailleurs, afin de sécuriser la desserte à la parcelle 4, un regroupement des deux accès est à envisager afin de limiter le nombre de mouvements sécants.

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe l'analyse technique du dossier.

Mes services demeurent à votre écoute pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération.

Le Président du Conseil départemental,

Alexandre RASSAËRT

Aménagement ZAC Normandie Parc – Secteur Sud - RD n°75

DOUAINS

Analyse technique du dossier

« Note de dimensionnement des voiries »

1. Création de deux accès à la parcelle n°4

La note indique la création de deux accès distincts à la parcelle n°4.

Avis :

Les services départementaux indiquent qu'il est nécessaire de regrouper les accès afin d'éviter la multiplication du nombre d'intersections générant des mouvements sécants avec la RD75, conformément à l'article 32 du règlement de voirie départemental.

2. Création d'un tourne-à-gauche au niveau des accès

La note indique la création d'un tourne-à-gauche au niveau des futurs accès. L'aménagement est implanté dans une courbe.
Trafic journalier envisagé :
- parcelle n°1 : 467 VL + 27 PL
- parcelle n°2 : VL salariés + 10 PL
- parcelle n°3 : 400 VL
- parcelle n°4 : 350 VL + 4 PL

Trafic RD75 : 550 véhicules par jour dans les deux sens confondus

Avis :

L'aménagement d'un tourne-à gauche limite le risque d'accident mais augmente le risque d'accident de cisaillement. Le Guide sur « l'Aménagement des carrefours interurbains » indique que ce type d'aménagement n'est pas recommandé lorsque le trafic du mouvement de tourne à gauche est supérieur à 200 véhicules par jour. Sur la base du trafic envisagé indiqué dans la note, les services départementaux préconisent l'implantation d'un giratoire en lieu et place du tourne-à-gauche afin d'éviter l'effet de cisaillement et ainsi sécuriser les usagers.
Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer le trafic aux heures de pointe accompagné de l'origine et destination de ce dernier.

3. Implantation d'un passage piéton dans la courbe de la RD75

La note indique l'implantation d'un passage piéton dans la courbe de la RD75

Avis :

Les services départementaux émettent un avis défavorable à l'implantation d'un passage piéton dans la courbe de la RD75. La traversée piétonne n'est pas sécurisée dû au manque de visibilité et aux vitesses pratiquées. Les services départementaux préconisent l'implantation du passage piéton au niveau du futur giratoire afin de bénéficier de la vitesse limitée des véhicules.

4. Reprise de la RD75

Suite aux déflexions et carottages, le bureau d'étude propose la reprise de la RD75 avec la structure suivante :

- GNT 0/80 de 0,65m d'épaisseur
- GNT 0/31,5 de 0,10m d'épaisseur
- GB3 sur 12cm d'épaisseur
- BBSG de classe 3 sur 6cm d'épaisseur

Avis :

La section concernée par cette reprise n'est pas indiquée dans la note de dimensionnement. Le laboratoire départemental émettra un avis sur la structure proposée.

5. Implantation d'un alignement d'arbre dans la courbe de la RD75

La note indique l'implantation d'un alignement d'arbres dans la courbe extérieure de la RD75

Avis :

Les services départementaux émettent un avis défavorable à l'implantation d'un alignement d'arbres, en rive de chaussée, dans la courbe extérieure de la RD75 en l'état. Les arbres implantés à proximité de la chaussée représentent un point dur et donc un risque de choc en cas de sortie de route d'un véhicule.

6. Documents à fournir

Afin de valider le projet technique d'aménagement et de sécurisation des accès à la ZAC. Un dossier complet devra être transmis au Département. Ce dernier comprendra :

- Les plans du projet côtés,
- Les différents profils de l'aménagement côtés,
- Une note sur le trafic aux heures de pointe,
- Le coût estimatif de l'aménagement afin de rédiger la convention de délégation de maitrise d'ouvrage et de remise en gestion.

DÉPARTEMENT DE L'EURE

Normandie Axe Seine

COMMUNE DE DOUAINS

CRÉATION ET RÉALISATION DE LA

Z.A.C. NORMANDIE PARC

Ind.	Date	Nom	Modification	Vérifié

ESQ	AVP	PRO	DCE	VISA	DOE

Fond de Plan dressé par : Avril 2024

PROPOSITION ZAC

NUMERO DE PLAN :	
NUMERO D'ETUDE	ECHELLE:
19NNP078	1/1000
DATE	CHEF DE PROJET
AVRIL 2024	N. VROMBOUT

suez
Agence Normandie Nord Picardie
Site de Rouen
10, Rue Henri Rivière
Bâtiment "Le Trident"
76 000 ROUEN
Tél. 02 32 08 18 80

ESPACE
27, Rue de Verdun
76 240 BONSECOURS
Tél. 02 35 81 00 18