



# DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC Zone d'activités Pitres - Le Manoir

Rapport de présentation  
Communauté D'agglomération Seine Eure

FÉVRIER 2023



# SOMMAIRE

---

<b>Chapitre 1// Rapport de présentation</b>	<b>p.4</b>	<b>Chapitre 2// Régime financier de la ZAC</b>	<b>p.45</b>
<b>1. Préambule</b>	<b>p.5</b>	<b>Chapitre 3// Mode de réalisation de la ZAC</b>	<b>p.47</b>
<b>2. Objet et justification de l'opération</b>	<b>p.7</b>		
2.1 Objet de l'opération	p.7		
2.2 Justification de l'opération	p.8		
<b>3. Description de l'état du site et de son environnement</b>	<b>p.12</b>		
3.1 Localisation du site	p.12		
3.2 Situation foncière	p.13		
3.3 Contexte socio-économique des communes	p.14		
3.4 Les éléments physiques, le milieu humain et naturel	p.17		
<b>4. Présentation du projet d'aménagement</b>	<b>p.30</b>		
4.1 Principe de composition urbaine	p.30		
4.2 Les principes d'aménagement en faveur de la mobilité	p.32		
4.3 Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale	p.36		
4.4 Espaces cessibles	p.38		
<b>5. Programme global prévisionnel des constructions</b>	<b>p.39</b>		
<b>6. Justification du parti d'aménagement</b>	<b>p.40</b>		
6.1 Au regard des documents d'urbanisme en vigueur	p.40		
6.2 Au regard de l'insertion du projet dans son environnement	p.42		

## CHAPITRE 1 // RAPPORT DE PRESENTATION

---

# 1. PREAMBULE

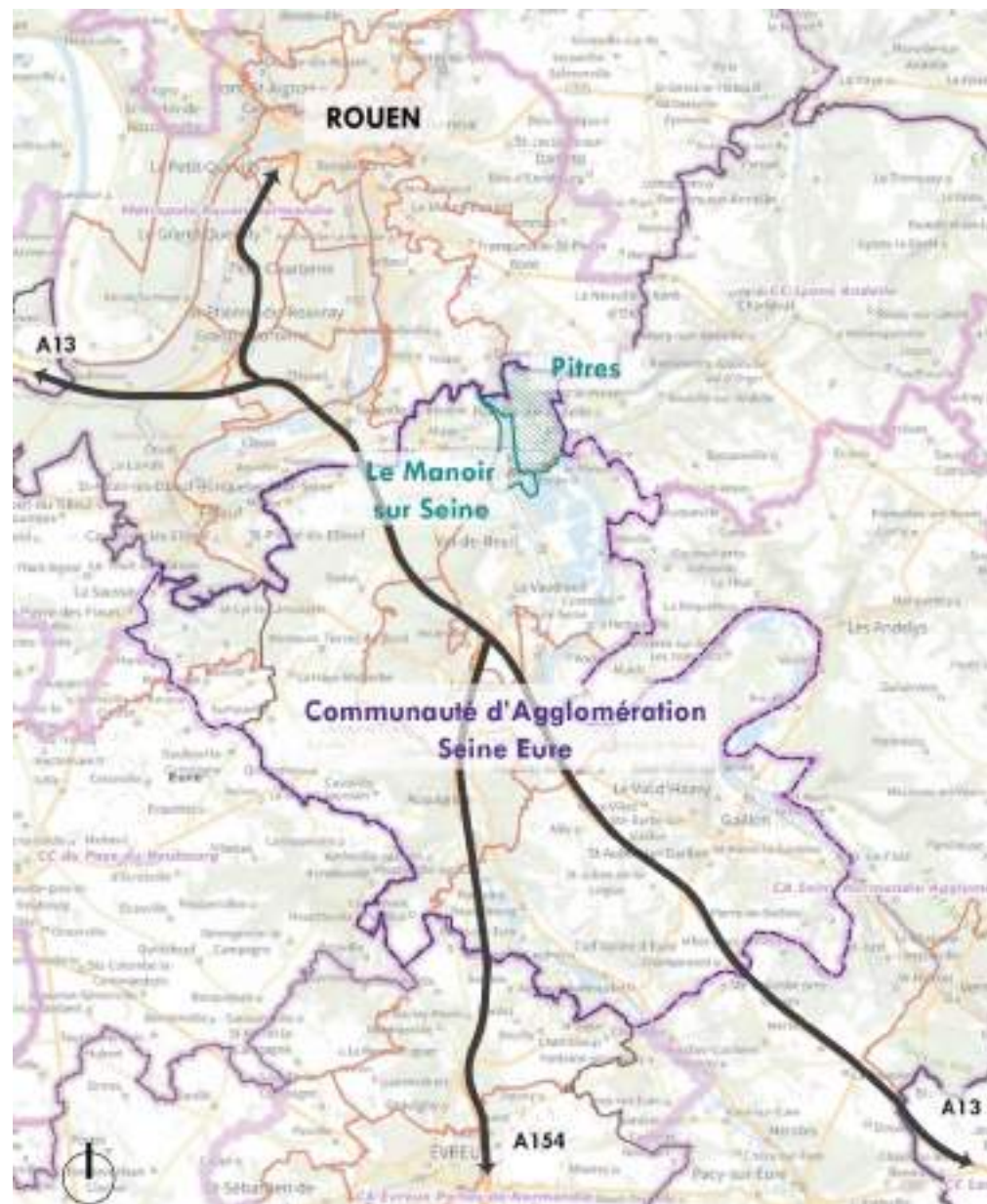
La Communauté d'Agglomération Seine-Eure (Seine Eure Agglo), composée de 60 communes, se situe dans le département de l'Eure, au sud de Rouen et à l'ouest du Grand Paris. Louviers, sa principale commune (18 518 habitants en 2019), mais plus largement le bi-pôle Louviers / Val-de-Reuil avec ses 40 000 habitants est stratégiquement positionnée à proximité de l'A13 (via la A154) qui relie Rouen à Paris. Cette autoroute, via la RD 321 permet de rejoindre les communes de Le Manoir-sur-Seine et Pitres, concernées par le périmètre de la présente étude. Complétée par la voie ferrée SNCF qui traverse et irrigue ce corridor reliant Le Havre à Paris, les communes de l'agglomération et tout particulièrement Pitres et Le Manoir-sur-Seine cumulent de nombreux atouts :

- Des paysages de qualité avec de nombreux espaces naturels,
- La proximité et le dynamisme de l'agglomération et de la métropole rouennaise ainsi que celle du bassin parisien.

La Communauté d'Agglomération Seine-Eure souhaite aménager une zone de développement économique pour répondre aux besoins relevés sur son territoire qui fait face à une demande constante des entreprises et nécessite un rythme de commercialisation soutenu. La constatation de ces besoins permet de préciser les enjeux économiques de l'agglomération qui relèvent de deux échelles distinctes :

- À l'échelle de Seine-Eure Agglo : étoffer l'offre économique à proximité de la « colonne vertébrale » des parcs et zones d'activités économiques du territoire Seine-Eure, à proximité de l'échangeur avec l'A13,
- À l'échelle des communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine en permettant de développer de nouvelles activités économiques en limitant la consommation foncière puis que le projet est en grande majorité située sur des anciennes carrières.

Dans le cadre de sa compétence développement économique, Seine-Eure Agglo aménage et gère les terrains susceptibles d'accueillir des entreprises artisanales, commerciales ou industrielles. A ce titre, elle entend mettre en œuvre une zone d'activités économiques sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de Pitres – Le Manoir.



Carte de situation de Seine Eure Agglo et des communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine // Citadia



Le site visé pour ce projet correspond à un secteur situé à cheval sur les deux communes : à l'ouest de celle de Pitres et au nord de Le Manoir-sur-Seine. Le site est également en limite est de la commune d'Alizay.

C'est un espace de plus de 100 hectares occupés aujourd'hui par des activités de carrières qui produisent et recyclent des matériaux de BTP, par quelques activités agricoles subsistants d'une activité principale antérieure et par des activités industrielles existantes sur sa partie sud. Ce site révèle un fort potentiel attractif grâce à son accessibilité directe à l'A13 – via la RD 321 et son embranchement ferré direct (ligne Gisors – embranchement à Pont-de-l'Arche). Par ailleurs, le site sera en continuité directe du projet de liaison A28 / A13 – aussi appelé Contournement Est de Rouen – puisque celui-ci doit passer en partie ouest du secteur de projet. Déclaré d'Utilité Publique, le projet de contournement de Rouen va modifier de façon importante la desserte de la zone, notamment si le scénario d'aménagement d'un échangeur au croisement de la RD321 au nord-ouest du secteur d'étude est retenu.

Compte tenu de la sensibilité des paysages et d'un secteur d'étude situé en pleine vallée de la Seine, le projet impose de porter une attention particulière à la qualité de l'aménagement, au respect de l'environnement et à l'intégration paysagère du futur projet. Par ailleurs, en termes d'intégration fonctionnelle et d'insertion urbaine, le projet d'aménagement doit intégrer les problématiques d'accessibilité et de desserte pour assurer non seulement l'attractivité de la zone future mais aussi l'optimisation de son fonctionnement par rapport à l'existant au sud et par rapport aux contraintes liées au futur contournement et à la présence de lignes à haute tension qui traversent le site de part en part.

Le présent rapport de présentation du dossier de création de ZAC a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

- 1) d'exposer l'objet et la justification de l'opération,
- 2) De décrire l'état du site et de son environnement,
- 3) De présenter le projet d'aménagement et d'indiquer son programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- 4) D'énoncer les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Il sera également précisé le régime financier et le mode de réalisation de la ZAC.



Carte de localisation du site et des enjeux liés au projet // Citadia





## 2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### 2.1 OBJET DE L'OPERATION

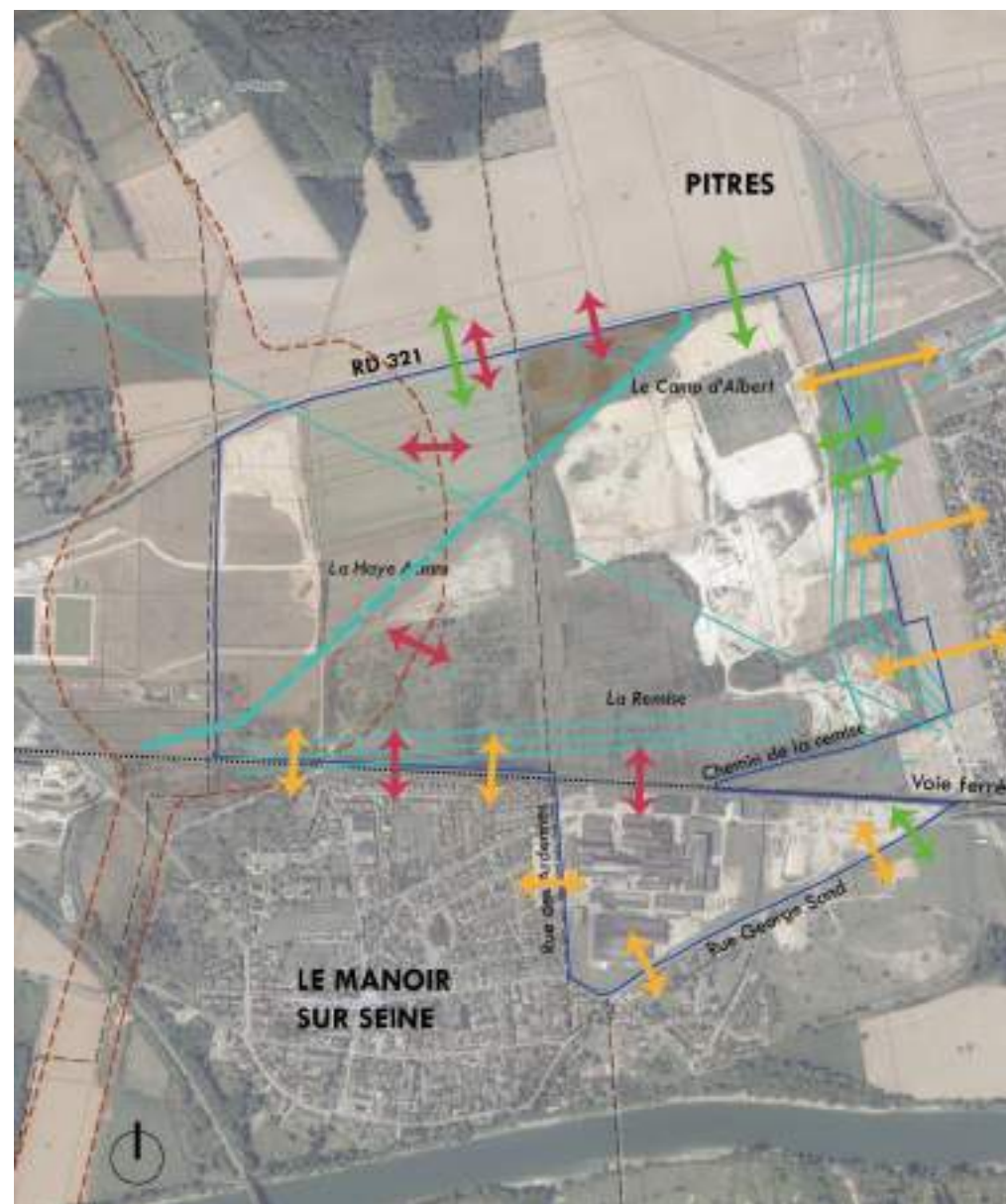
Au moyen d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, l'opération d'aménagement du secteur Pitres – Le Manoir doit permettre de développer une offre foncière visant à accueillir des activités économiques sur une superficie d'environ **132 hectares** composée de :

- **Environ 50 ha dédiés à la programmation économique.** Ils accueillent des activités économiques dédiées à l'industrie et à la logistique ainsi que des PME-PMI. Ces deux composantes s'articulent autour d'un axe de desserte nord-sud accueillant les fonctions support de la future zone,
- **Environ 64 ha dédiés au parc paysager et à la mobilité** (véhicules et modes doux) **ainsi qu'aux terrains grevés par la DUP.** Le parc paysager structure l'aménagement du projet mais aussi la transition avec les espaces urbanisés de Pitres et Le Manoir et permet d'intégrer les infrastructures (lignes hautes tensions, canalisation de gaz) présentes sur le site. Ces espaces jouent le rôle d'espace de respiration et remplissent aussi une fonction de gestion des eaux pluviales tout en permettant une intégration paysagère du projet d'aménagement de qualité,
- **Environ 18 ha** correspondant au triangle sud de la zone d'étude et aujourd'hui **occupé par des activités existantes** qu'il convient de maintenir et de conforter.

Le site d'implantation du projet est localisé à l'ouest de la commune de Pitres et au nord de celle de Le Manoir, à l'interface entre ces deux communes. C'est un secteur majoritairement occupé par des activités de carrière en exploitation et, pour minorité, par des espaces agricoles et par des activités industrielles et économiques existantes (au sud). Le secteur devra être aménagé en prenant en compte :

-  **Le fonctionnement des espaces urbanisés existant** (zone économique, secteurs habités des communes de Pitres et Le Manoir),
-  **L'interface avec les espaces agricoles** et la qualité des paysages,
-  **La RD321, la voie ferrée et le futur contournement de Rouen,**
-  **Les contraintes techniques et fonctionnelles** générées par les infrastructures déjà en place (canalisation de gaz, servitude archéologique, lignes hautes tensions).

➤ **Une offre en foncier dédié aux activités économiques génératrices d'emploi.**



Périmètre du projet sur le site de Pitres – Le Manoir // Citadia



## 2.2 JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

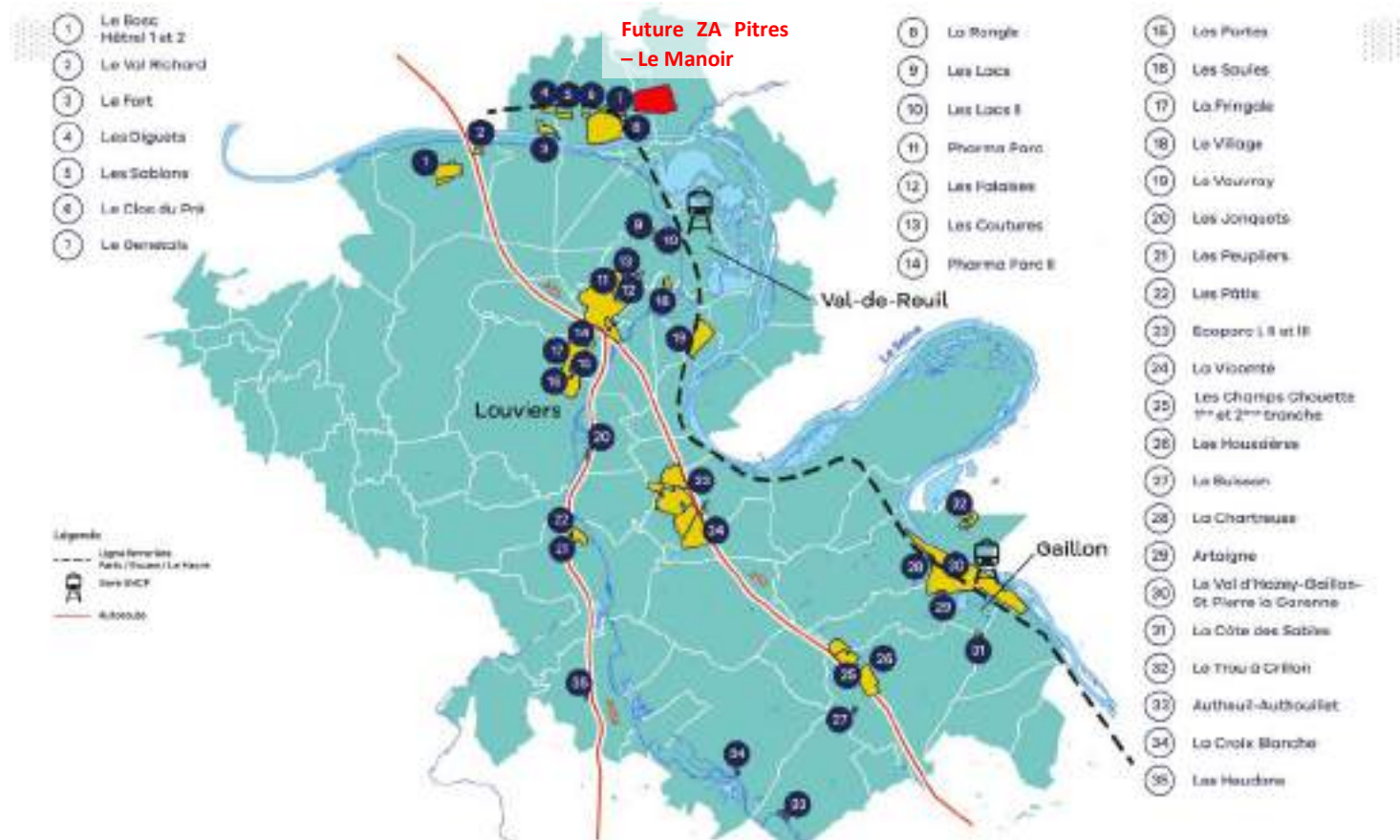
### 2.2.1 ÉTAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES SUR LE TERRITOIRE

Le secteur d'étude, situé sur les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine, bénéficie d'un positionnement intéressant au sein de l'armature générale des zones d'activités à l'échelle de l'agglomération Seine Eure. Constitué de **35 zones et parcs d'activités aménagés**, Seine-Eure Agglo est le premier pôle économique de l'Eure avec 40 650 emplois (+10% en 5 ans) pour 19 000 habitants.

L'industrie constitue donc un moteur économique puissant à l'échelle de l'agglomération en ayant des implantations de filières d'excellence dans les domaines de la pharmacie (302 établissements pour 10 600 salariés), de l'agroalimentaire, du luxe, etc.

**La zone d'activités future de Pitres – Le Manoir prendra donc place au sein de cette ossature dynamique et constituée principalement autour des axes autoroutiers et SNCF et de la Seine.**

Seine-Eure Agglo comprend donc 35 parcs, zones d'activités et lotissements d'activités sur son territoire. Les zones d'activités économiques sont relativement diversifiées à la fois sur le plan de la taille que sur celui des activités accueillies et du rayonnement alors du niveau local au niveau national voir international pour les filières d'excellence.



Localisation des zones d'activités du territoire de l'agglomération // Seine-Eure Agglo

### 2.2.2 REPONSE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET DISPONIBILITE FONCIERE RESTANTE

Les zones d'activités du territoire permettent de répondre aux besoins de différentes entreprises selon leur activité avec des vocations diversifiées. **Le taux de remplissage des 35 zones sur le territoire est plutôt optimal** et celles-ci sont donc « à maturité » ce qui implique **une offre de surfaces existantes disponibles limitée à environ 25 hectares** dont la plupart sont d'ores et déjà sous option. De plus, les terrains concernés cumulent souvent divers handicaps comme des tailles ou des formes de parcelles contraintes par rapport à la demande.

Le tableau page suivante fait état des disponibilités restantes à ce jour (données de septembre 2022).



Localisation	Surface disponible	Statut
<b>Lotissement de Pitres</b>	3 400 m <sup>2</sup>	
<b>PA Les Portes à Val de Reuil</b>	15 000 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
<b>Voie de l'Orée – Val de Reuil</b>	160 000 m <sup>2</sup>	Sous option d'achat
	50 000 m <sup>2</sup>	Encours de commercialisation
<b>Ecoparc 2</b>	13 000 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation (projet hôtelier acté)
<b>Ecoparc 3</b>	7 658 m <sup>2</sup>	Sous option d'achat
	<b>249 058 m<sup>2</sup></b>	

A ceci s'ajoute la zone Ecoparc 4 dont le dossier de réalisation de ZAC doit passer prochainement en Conseil Communautaire pour approbation. Cette zone d'extension prévoit la réalisation d'une zone d'activités de 70 hectares environ à termes.

Le développement de cette zone d'activités Ecoparc 4 ainsi que celle de Pitres – Le Manoir a pour but de continuer à proposer du foncier pour le développement économique grandissant du secteur et de répondre aux objectifs du PADD du PLUi (approuvé en novembre 2019) en matière de développement économique :

- « **Un territoire innovant et créateur d'emplois** : la collectivité cherche à renforcer son attractivité économique en développant l'économie tertiaire. Ainsi, l'Agglomération s'engage à répondre aux besoins des entreprises en développant une stratégie d'offre foncière et immobilière [...] »,
- « **Favoriser la création d'emplois sur le territoire** : [...] le projet à vocation à poursuivre le dynamisme actuel de création d'emplois en renforçant l'attractivité du territoire par l'implantation d'entreprises innovantes et en réaffirmant son engagement dans l'animation, la structuration et la promotion des filières présentes et à attirer sur le territoire »,
- « **Assurer et développer une offre économique diversifiée** en poursuivant la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée. Sur la période 2020-2033, l'Agglomération estime les besoins fonciers pour l'économie entre 200 et 250 hectares se répartissant comme suit : [...] et environ 130 hectares pour la création de la zone d'activité Alizay Le Manoir – Pitres. ».

En parallèle, le rythme de commercialisation des 4 dernières années (entre 2018 et 2021) est aux alentours de 24 hectares par an, en moyenne. Ces ventes de terrains comprenant à la fois des macrolots et des terrains « à l'unité ». Ainsi, :

- **En 2018** : 3 macrolots de 24 ha, 6 ha et 3,5 hectares ont été vendus auxquels s'ajoute des parcelles de tailles variées (entre 1 900 et 13 000m<sup>2</sup>),
- **En 2019** : 1 macrolot de 6,6 hectares auquel s'ajoute des parcelles allant de 1 794m<sup>2</sup> à 15 000m<sup>2</sup>,
- **En 2020** : 1 macrolot de 4,1 et des parcelles de tailles variées (entre 1 500 et 15 000m<sup>2</sup>),
- **En 2021** : 2 macrolots de 10 hectares, 2 macrolots de 6 hectares et 1 macrolot de 2,3 hectares ainsi que des parcelles de 1 797m<sup>2</sup> à 23 000m<sup>2</sup>.

Compte tenu du contexte économique et sociétale des années 2020 et 2021, les chiffres de commercialisation permettent de démontrer une attractivité constante et croissante de la demande sur le territoire de Seine Eure Agglo.

### 2.2.3 ETAT DE LA DEMANDE

Depuis le début de l'année 2022, il est observé à l'échelle du territoire une demande de macrolots plus ciblée sur la logistique et l'industrie avec des lots de grande superficie voir de très grande superficie (55 hectares demandé en un seul tenant). Les demandes sur de petites surfaces étant principalement tournées sur les activités artisanales et tertiaires.

Sans prendre en compte cette demande exceptionnelle de 55 hectares, la demande de foncier depuis le début de l'année 2022 s'élève à 55 hectares en moyenne avec tout type de grandeur de parcelle recherché :

- Des petites parcelles : 15 demandes de terrain compris entre 1 000m<sup>2</sup> et 1 hectare,
- Des parcelles de taille moyenne à grande : 7 demandes concernant des terrains entre 1 et 5 hectares,
- Des parcelles de grande taille : 2 demandes concernant des terrains de 8, 10 et 16 hectares.

➤ Ainsi, la décision de création de la zone d'activités de Pitres – Le Manoir est liée aux nombreuses sollicitations reçues par l'agglomération ces dernières années et pour lesquelles, l'offre restante, déjà restreinte, ne permet pas de répondre à ces demandes spécifique de terrain de grande superficie.

Face à la raréfaction du foncier et aux enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le projet de zone d'activités économiques se base sur différents enjeux lors des études préalables (étude Citadia / Even / Alisea Environnement / Iris Conseil). **L'opération est justifiée par le croisement des besoins économiques à satisfaire et l'opportunité de mobiliser un espace foncier – déjà urbanisé – stratégique.**

2 attentes principales peuvent être relevées :

- **Un besoin d'espace pour l'activité endogène ou exogène** (intérieure ou extérieure au territoire). Dans les deux cas, le besoin d'extension des activités, notamment logistique, est prédominant, résultant de la saturation progressive des espaces économiques existants de l'agglomération et de l'augmentation croissante de la demande. En particulier, les activités de type industrie ou logistique avec de grands terrains sont très demandés. Il existe également une demande d'entreprise déjà existante et moteur pour l'emploi du secteur d'étude qui souhaite s'étendre ;
- **Un objectif de qualité pour les espaces d'activités et l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités.** Le réaménagement du secteur doit permettre de valoriser le cadre paysager existant en proposant des aménagements pour les futurs usagers mais aussi pour les habitants de Pitres et Le Manoir sur Seine tout en intégrant les contraintes techniques et fonctionnelles présentes sur le site. La future zone devra veiller à proposer un cadre de qualité notamment en termes d'organisation spatiale, de qualité architecturale, d'équipements et de services aux entreprises, ...

En parallèle, l'espace foncier repéré sur le secteur Pitres – Le Manoir constitue une opportunité pour répondre aux enjeux économiques soulevés. En effet, cet espace bénéficie de trois facteurs qui rendent le site stratégique :

- **Une situation sur « la colonne vertébrale » des zones d'activités de la communauté d'agglomération** et une proximité avec la métropole rouennaise et son dynamisme économique – aux portes du bassin parisien ;
- **Une localisation sur un des axes majeurs** entre l'ouest du pays et la capitale ;
- **Une accessibilité renforcée**, en bordure de l'A13 et aux portes du futur contournement de Rouen.

Ainsi, en réponse aux enjeux économiques, le projet d'aménagement mobilise le foncier du secteur stratégique de Pitres – Le Manoir. Le programme propose :

- **De grandes surfaces** pour répondre aux enjeux de desserrement de l'activité et d'accueil d'activités dédiés à l'industrie et à la logistique (dynamique exogène) ;
- **Des espaces de qualité dédiés aux PME – PMI** (dynamique endogène) pouvant accueillir à terme une cité artisanale et un centre de vie par exemple pour répondre aux besoins ;
- **Un parc paysager**, garant d'un cadre de qualité pour les usagers de la zone d'activités et **d'une bonne intégration des contraintes techniques et fonctionnelles préexistantes** sur le site,
- **Une accessibilité de qualité et une desserte optimisée.**

Ces diverses composantes programmatiques sont décrites plus en détail dans la présentation du parti d'aménagement en partie 4. du présent document.

Par ailleurs, la localisation du projet répond ainsi :

- **À divers besoins :**
  - o Un besoin exprimé en termes de développement économique pour répondre à la demande croissante sur le secteur notamment d'entreprises déjà implantées,
  - o Une accessibilité qualitative pour le développement d'un pôle d'activités,
  - o Une logique de synergie et de complémentarité avec les zones d'activités existantes,
  - o Un espace aujourd'hui d'ores et déjà urbanisé par la présence de carrières exploitées et qu'il convient de recycler à termes dans l'objectif de tendre vers une Zéro Artificialisation Nette,
- **Aux objectifs inscrits dans le SCoT et dans le PLUi (PADD) :**
  - o « Créer de nouveaux sites d'activités de rang SCOT » et notamment « le secteur logistique multimodal de la plaine de l'Andelle (Pitres – le Manoir – Alizay) sur 130 hectares qui doit permettre la création de 2500 emplois nouveaux et participer à la redynamisation économique de la vallée de l'Andelle » (extrait du PADD du SCoT) ;

- Renforcer l'attractivité économique en développant l'économie tertiaire en développant une stratégie d'offre foncière et immobilière,
- Favoriser la création d'emplois sur le territoire et assurer et développer une offre économique diversifiée (extrait du PADD du PLUi).

➤ **Le projet de zone d'activités économiques revêt un intérêt général. Il doit en effet permettre à Seine-Eure Agglo de continuer à gagner en attractivité et en dynamisme et permettre de répondre aux différentes demandes particulières tant en termes d'implantation que de superficie de terrain.**

Bien que le nombre d'emplois créés avec le développement de ce secteur soit difficilement quantifiable et appréciable (même si le SCoT l'estime à 2500 emplois environ), l'intérêt économique du développement de cette zone en complémentarité de celles existantes permet de la justifier.

De ce fait, les résultats attendus sont multiples et notamment :

- l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'emplois,
- Le confortement de l'offre économique du territoire avec la mise à disposition de parcelles de grande superficie permettant de répondre aux besoins,
- Le renforcement de l'offre logistique et industrielle avec un potentiel multimodal sur le site à valoriser,
- L'accroissement du pouvoir d'attractivité du territoire,
- La valorisation du parc permettant de disposer de services performants et qualitatifs à termes.

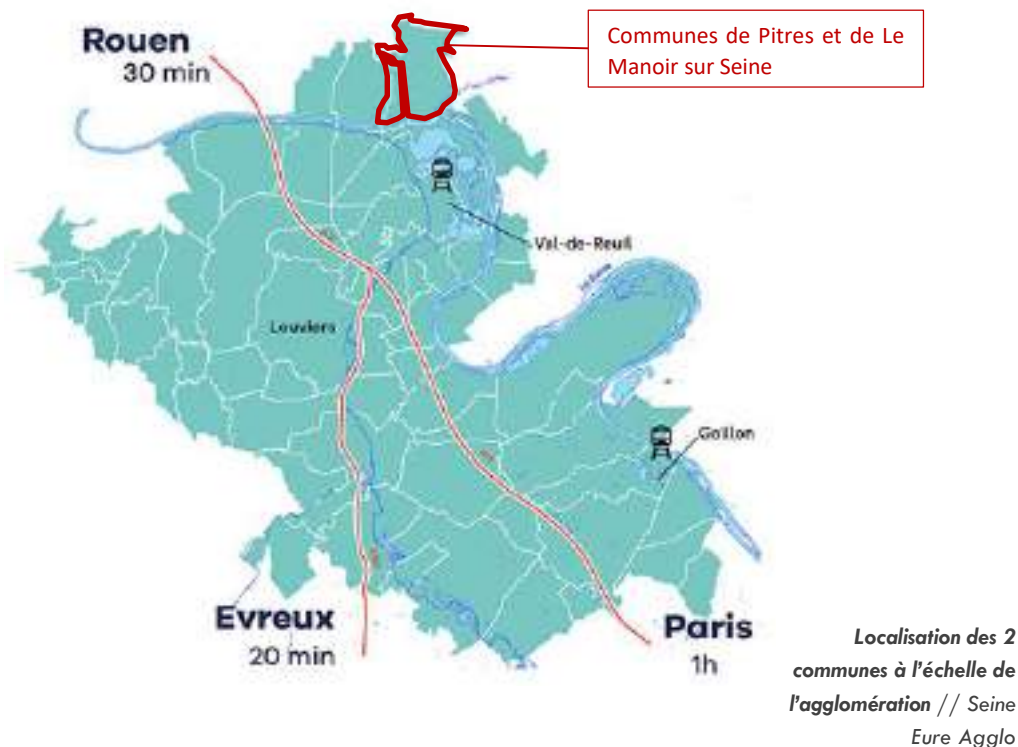


### 3. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

#### 3.1 LOCALISATION DU SITE

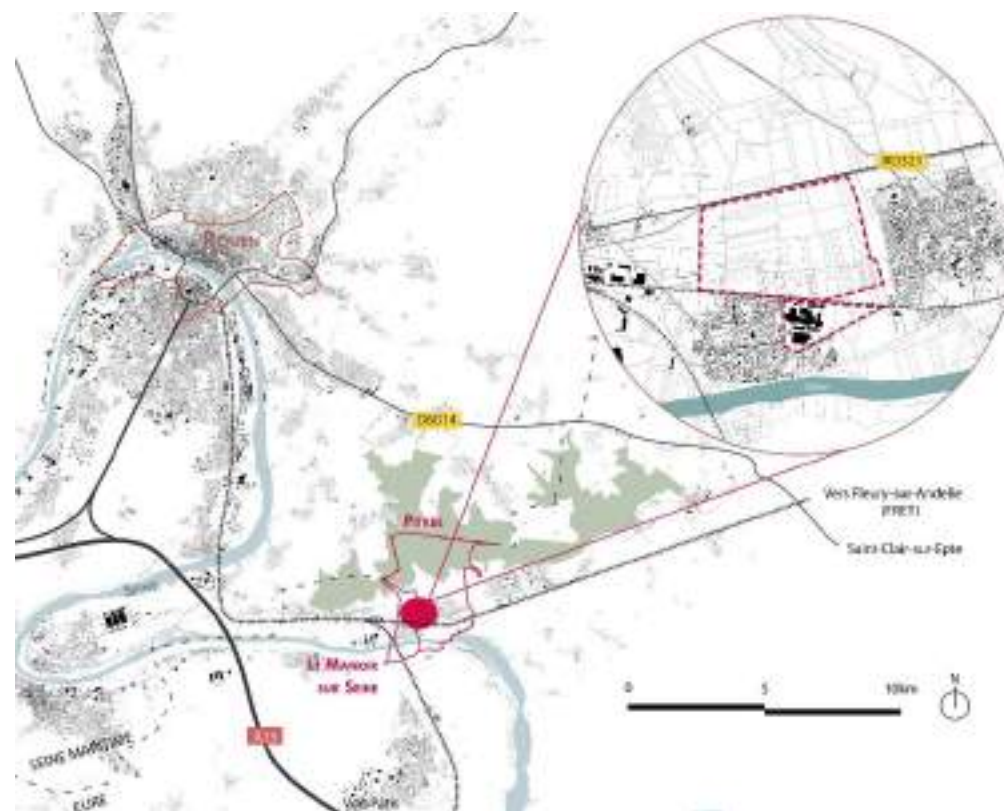
##### 3.1.1 LOCALISATION DE LA COMMUNE

Les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine se situent au sud de Rouen, à environ 15 kilomètres du centre à vol d'oiseau, et au nord de Louviers / Val-de-Reuil, principal pôle d'attractivité de Seine-Eure Agglo. Situé en pleine vallée de la Seine, les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine profitent d'un paysage de qualité avec de nombreux espaces naturels. Les méandres de la rivière ont dessiné le relief et apportés les éléments nécessaires au développement d'un paysage fortement agricole. Ce sillon, constitué aux abords de la Seine, constitue également un axe de déplacement fort à l'échelle du territoire et les communes de Pitres et Le Manoir se situent donc sur ces axes de déplacement très fréquentés, dont les emprises marquent le paysage (autoroute, route départementale, voie ferrée, futur contournement...).



##### 3.1.2 LOCALISATION DU SITE DE PROJET

Le périmètre retenu pour établir la ZAC est localisé à l'interface entre les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine, sur la RD 321 et à proximité de l'A13 et du futur contournement de Rouen. Conformément aux objectifs de rationalisation de l'espace, notamment dans le cadre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), le secteur visé est situé sur un site d'ores et déjà majoritairement urbanisés puisqu'il est occupé actuellement par des carrières.

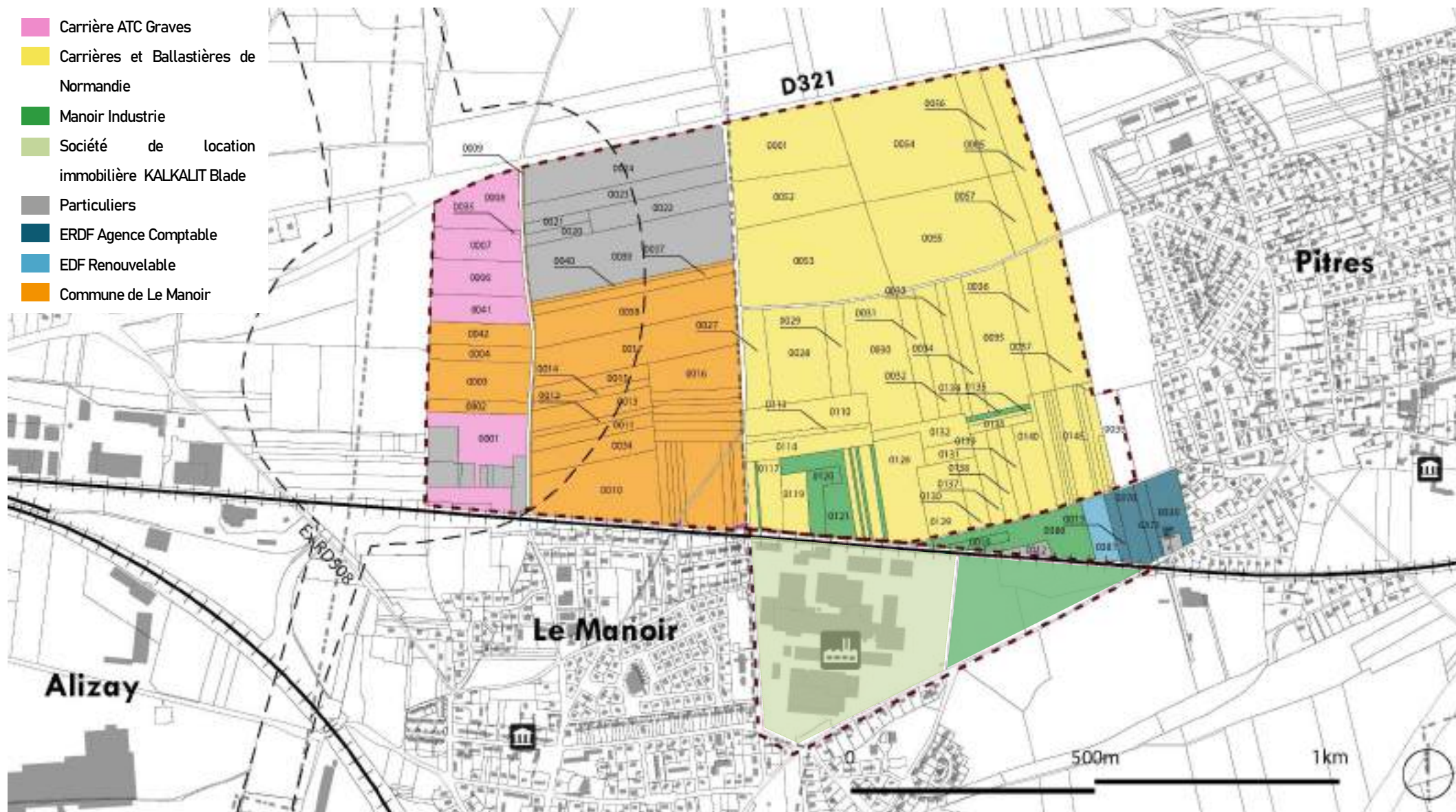


Localisation du secteur de projet // Citadia

### 3.2 SITUATION FONCIERE

Le plan ci-dessous présente la mosaïque foncière en janvier 2022. Il est à noter que les terrains d'ores et déjà maîtrisés par la collectivité (ville de Le Manoir-sur-Seine) sont situés dans le quart sud-ouest de la zone, côté Le Manoir-sur-Seine.

- Carrière ATC Graves
- Carrières et Ballastières de Normandie
- Manoir Industrie
- Société de location immobilière KALKALIT Blade
- Particuliers
- ERDF Agence Comptable
- EDF Renouvelable
- Commune de Le Manoir



Le périmètre de la DUP du contournement de Rouen (représenté en tiret noir) impacte largement ces terrains. La limite définitive du périmètre de contournement sera à intégrer dès que possible pour permettre l'ajustement du projet d'aménagement de la zone d'activités concernée par le présent projet de ZAC.

Situation foncière : mosaïque foncière en date de septembre 2022 // Source : Seine Eure Agglo



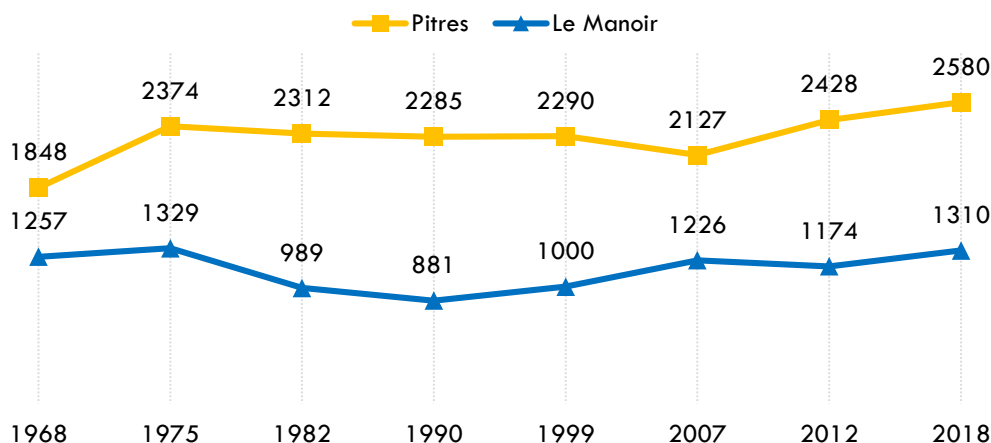
### 3.3 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DES COMMUNES

La population des deux communes, Pitres et Le Manoir-sur-Seine, sur lesquelles s'inscrit le site de projet suit une tendance démographique différente.

**La commune de Pitres** a connu un fort accroissement de sa population entre 1968 et 1975 (+3,7% de croissance par an), avec une population passée de 1 848 habitants à 2 374 qui s'est suivi d'une lente décroissance jusqu'en 2007. Un nouveau rebond démographique a eu lieu entre 2007 et 2012 (+2,7%) et suivi d'un lent accroissement pour atteindre **2 580 habitants en 2018**.

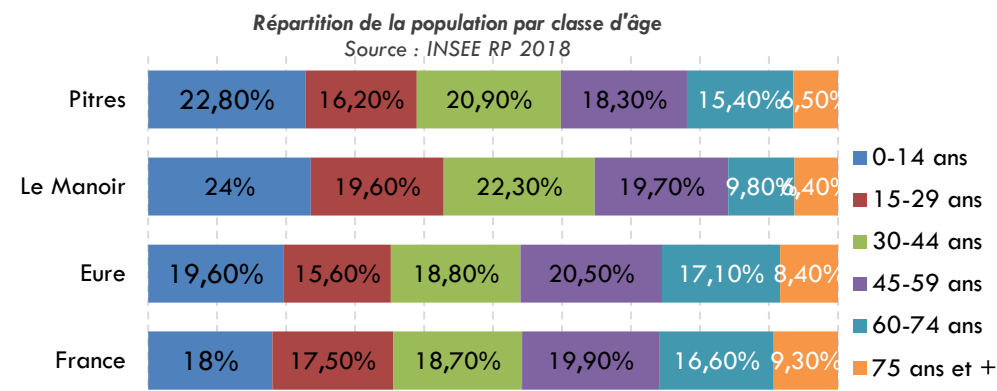
**La commune de Le Manoir-sur-Seine** connaît quant à elle une fluctuation très instable depuis 1968. En effet, après un léger accroissement entre 1968 et 1975 (+0,8%), la population de la commune a considérablement chuté jusqu'en 1990 pour atteindre sa valeur minimale de 881 habitants. A la suite de cela, Le Manoir a vu sa population rebondir jusqu'en 2007 avec 1 226 habitants. Depuis, la fluctuation est relativement stable avec **1 310 habitants en 2018**.

Evolution de la population des deux communes entre 1968 et 2018  
Source : INSEE RP 2018



Malgré ces fluctuations, Pitres suit une croissance démographique générale à la hausse avec un gain de 700 habitants en l'espace de 50 ans. La commune de Le Manoir, malgré sa chute de population à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, a retrouvé son niveau de population d'il y a 50 ans. **Les dynamiques démographiques des 2 communes s'éloignent de la tendance départementale qui a vu sa population augmenter entre 1968 et 2018 avec un taux de croissance essentiellement positif.** Néanmoins, le taux de croissance démographique de l'Eure diminue depuis 1968 avec un taux historique de 1,4% et actuel de 0,3%

### Structure de la population par âge



Les deux communes possèdent une forte proportion de 0-14 ans, avec un taux de 22,8% pour la ville de Pitres et de 24% pour Le Manoir, bien supérieurs aux moyennes départementale et nationale. La tranche des 15-29 ans est comparable pour la commune de Pitres à celle du département et au pays, mais bien supérieure sur Le Manoir-sur-Seine (19,6%). Les 30-44 ans sont également supérieurs aux moyennes départementales et nationales dans les 2 communes.

**De manière générale, la proportion de personnes âgées (60 ans et plus) est inférieure à celle du département et du pays et celle des moins de 45 ans y est supérieure.** Le Manoir-sur-Seine se différencie néanmoins avec une proportion de moins de 45 ans largement supérieure. L'indice de jeunesse permet de rendre compte de ce phénomène avec une valeur de 1,98 au sein de la commune contre 1,38 pour Pitres. **Ces différentes statistiques témoignent d'une population relativement jeune au sein des deux communes.**

### Structure du parc de logement

La commune de Pitres comptait 1 065 logements en 2018, contre 909 en 2008, soit une augmentation de 18% en 10 ans avec un part de logements principaux qui s'élève à 92,9%. La part des résidences secondaires reste globalement constante et faible (environ 1%) et en deçà de la moyenne de l'Eure (6,3%).

La commune de Le Manoir-sur-Seine comptait quand à elle 580 logements en 2018 contre 505 en 2008 soit une très légère augmentation avec une part de 91,8% pour les résidences principales. Tout comme Pitres la part des résidences secondaires reste faible.

Le taux de vacance s'établit entre 6 et 7% selon la commune et est inférieur au taux départemental et national (8% environ). Il montre une vacance conjecturale.



Les deux communes possèdent un parc de logement dominé par des maisons individuelles avec 74,1% pour Le Manoir-sur-Seine et 86,4% pour Pitres. Ces valeurs sont représentatives de la tendance départementale mais largement supérieures aux valeurs nationales (55,5%).

Les résidences principales sont de grande taille avec près de 45% de logements comportant 5 pièces ou plus. Le nombre moyen de pièces par résidences principales en 2018 était de 4,5 à Pitres et 3,9 à Le Manoir-sur-Seine. Une tendance à la diminution de la taille des résidences principales est observée sur le territoire de Le Manoir-sur-Seine.

De manière générale, les deux communes possèdent un parc de maisons anciennes, construites avant 1970, date de la première réglementation thermique, ce qui peut indiquer une forte proportion de logements mal isolés.

### Situation et profil économique des deux communes : une tendance à la tertiarisation

#### A l'échelle communale

Le secteur primaire n'est plus représenté au sein de la commune de Pitres (contre 3 emplois lié à l'agriculture 10 auparavant). Le secteur secondaire concentre quant à lui un peu moins de la moitié des emplois, avec 42,4% des emplois dans l'industrie, et 4,2% dans la construction. On note un léger recul puisque ce secteur était dominant (65%) il y a 10 ans. Le secteur tertiaire arrive en tête sur le territoire avec 34,6% des emplois liés au commerce, aux transports et aux services divers et 18,8% liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

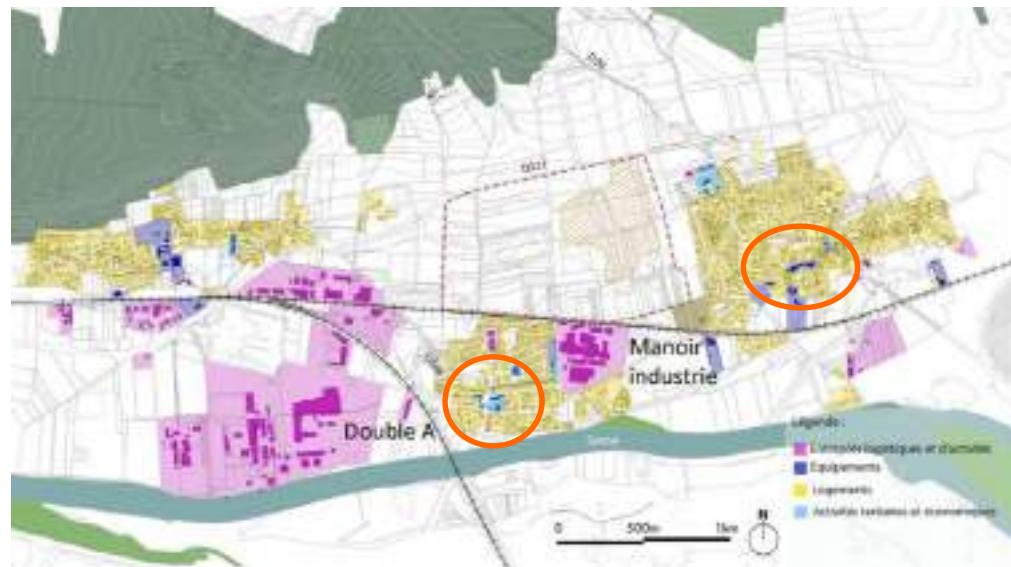
**Ces différentes données témoignent d'une tertiarisation au sein de la commune, probablement en raison de la disparition progressive de l'industrie lourde portée par l'usine de Manoir Industries.** Malgré l'absence de données sur la commune de Le Manoir-sur-Seine, la même tendance doit s'y observer.

Ces chiffres se retrouvent du point de vue de la répartition des catégories socio-professionnelles. Sur la commune de Pitres, en 2018, on dénombre une proportion relativement similaire de professions intermédiaires, d'employés et de retraités, comparativement aux moyennes nationales et départementale. En revanche, la proportion d'ouvriers y est beaucoup plus élevée (20,6 %) qu'à l'échelle du département et du pays. **Cette forte proportion d'ouvriers s'explique en partie par la présence locale d'industries lourdes, bien qu'en déclin, avec notamment l'usine de Manoir Industries à cheval entre les communes de Pitres et du Manoir-sur-Seine, au sud du site.**

De fait, **l'évolution du nombre d'actifs par catégories socio-professionnelles montre une diminution du nombre d'ouvriers** sur les vingt dernières années au sein des 2 territoires. Elle était de 55,9 % en 1999, contre 37,7 % en 2017 sur la commune de Pitres. L'évolution a été beaucoup plus drastique pour la commune de Le Manoir-sur-Seine, avec une proportion de 55,9 % d'ouvriers parmi les actifs en 1999 contre 9,7 % en 2017.

**La commune de Pitres comptait 96 établissements en 2018.** parmi eux, 28 concernent les commerces, l'hébergement, le transport et la restauration. 10 sont liés à l'industrie et 20 à la construction. Le reste des établissements concernent des activités de services (soit 38). Les activités tertiaires et économiques sont principalement concentrées dans la zone du centre-bourg de Pitres, autour de la mairie, ainsi que sur le secteur autour de l'usine de Manoir Industries. Quelques entrepôts sont implantés au nord-ouest du centre urbain.

**La commune de Le Manoir-sur-Seine comptait 29 établissements en 2018,** dont 11 de commerces, hébergements, transport et restauration. 2 établissements sont liés à l'industrie et 6 à la construction. Les 10 restants sont liés à des activités de services. Les activités tertiaires et économiques sont principalement implantées au nord-ouest du centre urbain, sur une petite zone d'activités qui regroupe notamment les équipements de santé et le supermarché. Des entrepôts de logistiques et d'activités sont présents au sud-est de la commune.



Environnement urbain de la zone proche du site de projet. Les centres-bourgs sont représentés par des ronds orange // Source : Citadia Conseil

En 2020, 9 établissements ont été créés sur la commune de Le Manoir-sur-Seine, contre 3 en 2018, ce qui témoigne d'une bonne dynamique économique. La même tendance est observée dans la ville de Pitres, avec 20 établissements créés en 2020, contre 13 en 2018.

Malgré cela, le nombre d'emplois sur la commune de Pitres suit une tendance à la baisse depuis 1975. Malgré une légère remontée en 2012, le nombre d'emplois a chuté de 1 215 en 1975 à 661 emplois en 2018. Cette tendance à la baisse se retrouve également sur Le Manoir-sur-Seine avec 260 emplois en 1975 contre 157 en 2018.

**Cette baisse drastique montre une disparition locale de l'emploi malgré une augmentation de la population, notamment pour la commune de Pitres.**

Ces variations se retrouvent également dans l'indice de concentration de l'emploi (ICE). Il est passé de 89,6 en 2007 à 65,5 en 2018 pour la commune de Pitres. L'ICE de la commune du Manoir-sur-Seine est quant à lui passé de 36,2 à 27,6 en l'espace de 10 ans.

**Cela traduit une faible offre d'emploi au sein de la commune de Pitres, et une très faible offre d'emploi au sein de la commune de Le Manoir-sur-Seine, qui diminue au fil du temps malgré un dynamisme économique.** Cette tendance doit engendrer des déplacements pendulaires à l'échelle de la zone d'emploi de Rouen. Ces valeurs ne s'inscrivent pas dans la tendance globale du département, qui, bien qu'affecté par la crise économique, ne montre qu'une légère baisse de l'ICE, passant de 83,2 en 2008 à 80,8 en 2018.



➤ **Objectifs du PADD du PLUi (approuvé en novembre 2019) en matière de développement économique :**

- « **Un territoire innovant et créateur d'emplois** : la collectivité cherche à renforcer son attractivité économique en développant l'économie tertiaire. Ainsi, l'Agglomération s'engage à répondre aux besoins des entreprises en développant une stratégie d'offre foncière et immobilière [...] »,
- « **Favoriser la création d'emplois sur le territoire** : [...] le projet à vocation à poursuivre le dynamisme actuel de création d'emplois en renforçant l'attractivité du territoire par l'implantation d'entreprises innovantes et en réaffirmant son engagement dans l'animation, la structuration et la promotion des filières présentes et à attirer sur le territoire »,
- « **Assurer et développer une offre économique diversifiée** en poursuivant la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée. Sur la période 2020-2033, l'Agglomération estime les besoins fonciers pour l'économie entre 200 et 250 hectares se répartissant comme suit : [...] et environ 130 hectares pour la création de la zone d'activité Alizay Le Manoir – Pitres. »



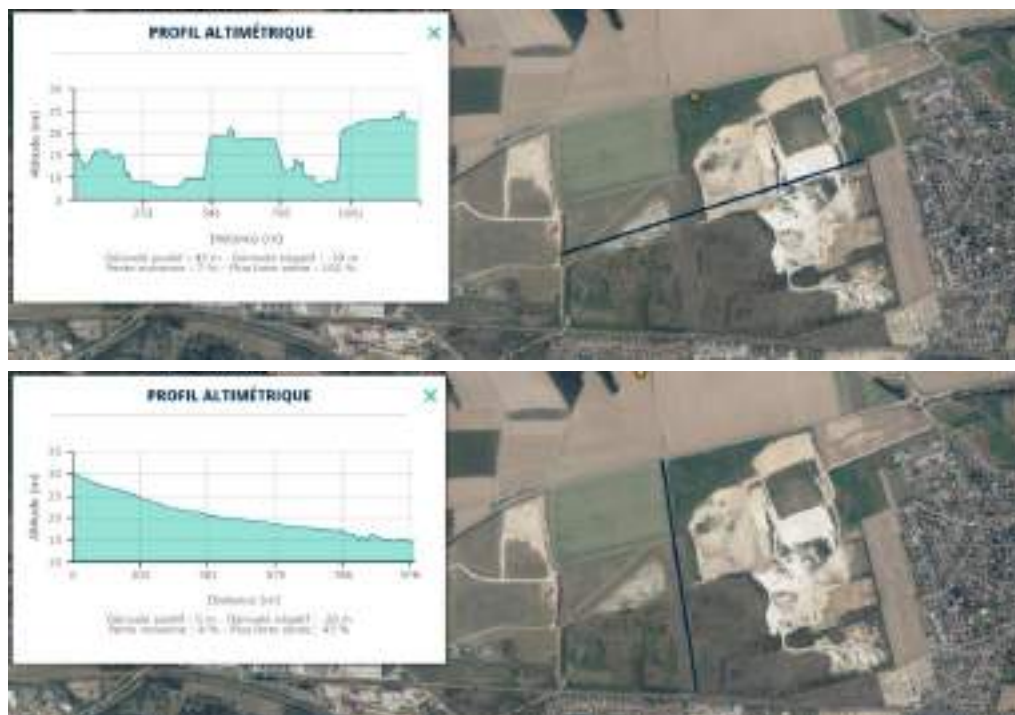
### 3.4 LES ELEMENTS PHYSIQUES, LE MILIEU HUMAIN ET NATUREL

#### 3.4.1 LE MILIEU PHYSIQUE

##### Topographie

Le secteur de projet s'inscrit dans la vallée de la Seine dont les altitudes ne dépassent pas 30 mètres. Le nord du secteur d'étude est toutefois marqué par la présence de coteaux boisés, et le site de projet s'inscrit donc dans une pente descendant jusqu'à la Seine.

Ainsi, le profil altimétrique nord-sud montre une pente descendante au sein du site, avec une altitude maximum de 30m, au nord, au niveau de la RD 321, et une altitude minimale de 15m au sud, sur le chemin de la remise. Le profil altimétrique est-ouest montre quant à lui de grands contrastes topographiques au sein du site d'étude dus à son exploitation actuelle par des carrières.



Profil altimétrique nord-sud (en haut) et est-ouest (en bas) // Source : géoportail

##### Contexte géologique et hydrographique

D'après la carte géologique au 1/50 000ème au niveau du site de projet, les différentes couches géologiques rencontrées sont :

- Des alluvions anciennes de basse terrasse,
- Des alluvions anciennes de moyenne terrasse,
- Des limons des plateaux.

Une partie du site est encore exploitée par ATC Graves sur la commune de Le Manoir-sur-Seine (pour 6 à 8 ans environ). Des remblais sont en cours sur la partie sud-est du secteur d'étude. A ce jour, la nature des remblais n'est pas connue.

**Des études géotechniques seront nécessaires en phase travaux pour connaître plus précisément la nature des sols. A ce jour, et avec les informations dont nous disposons, les couches géologiques ne présentent pas de contraintes pour le projet.**

La Seine traverse le territoire de l'agglomération Seine Eure depuis Heubedeville à l'est et Martot au nord-ouest. Elle constitue le réseau hydrographique majeur du territoire, auquel se raccordent plusieurs affluents.

Son principal affluent, l'Eure, traverse le territoire du sud au nord, et rejoint la Seine au niveau de Damps et Pont de l'Arche. L'Iton est le dernier affluent de la rive gauche de l'Eure, au sud du territoire, et un sous-affluent de la Seine. L'Andelle, qui prend sa source à un cinquantaine de kilomètres au nord du territoire, se jette dans la rive droite de la Seine au niveau de Pont-de-l'Arche. Enfin, l'Oison, qui passe à l'ouest du territoire, se jette dans la Seine au niveau de Saint-Pierre-lès-Elboeuf.

**Le site du projet est situé au-dessus de la Seine, à environ 1 kilomètre en aval de la confluence entre la Seine et quelques kilomètres en amont de la confluence de l'Eure et la Seine.**

##### La mobilité : réseau viaire et ferroviaire et flux de circulation

Le secteur de projet, situé au sud de la route départementale RD321, est relativement bien desservi par le réseau routier. La RD321 est classée « route de grande circulation » et longe toute la limite nord du secteur d'étude. **Le site de projet est ainsi relié au réseau routier départemental permettant un accès en moins de 15 minutes au réseau routier national via l'A13 et, dans le futur, via l'échangeur entre la RD321 et le contournement de Rouen qui doit passer en partie ouest du secteur d'étude.**

**Le site de projet est également directement concerné par le réseau ferroviaire et notamment par la ligne Etrepagny – Pont de l'Arche. La voie ferrée traverse le**



site, d'ouest en est, dans sa partie sud. Elle constitue, en partie ouest notamment, une délimitation artificielle entre le bourg de Le Manoir-sur-Seine et le site de projet.

Un Passage à Niveau est compris dans le secteur d'étude et se situe au niveau de la route des Ardennes en limite ouest du périmètre, au niveau de l'entreprise Manoir Industries (au sein du périmètre).

**Toutefois, la circulation à l'intérieur du site (routière ou ferroviaire, mais aussi modes doux) n'est pas organisée à l'heure actuelle** compte tenu de son usage actuel. On note toutefois la présence du chemin de la remise en partie sud et de vestiges de chemin agricole qui pourront servir, en plus de l'accès existant à la carrière, de point d'appui à la construction d'un schéma viaire dans le cadre du projet d'aménagement.

**Le secteur d'étude est concerné par des flux de déplacement importants à son pourtour**, notamment au niveau de la RD508 qui est concerné par de nombreux passages de poids lourds liés à la présence de Manoir Industries. La volonté politique étant de libérer les bourgs de Pitres et Le Manoir-sur-Seine des circulations poids-lourds, l'accessibilité de Manoir Industries et du site d'étude ainsi que l'organisation des flux d'approvisionnement de la ZAC devront faire l'objet d'une attention particulière. **La possibilité de revoir l'accès PL à Manoir Industries via le site d'étude est à étudié.**

### 3.4.2 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, LES NUISANCES

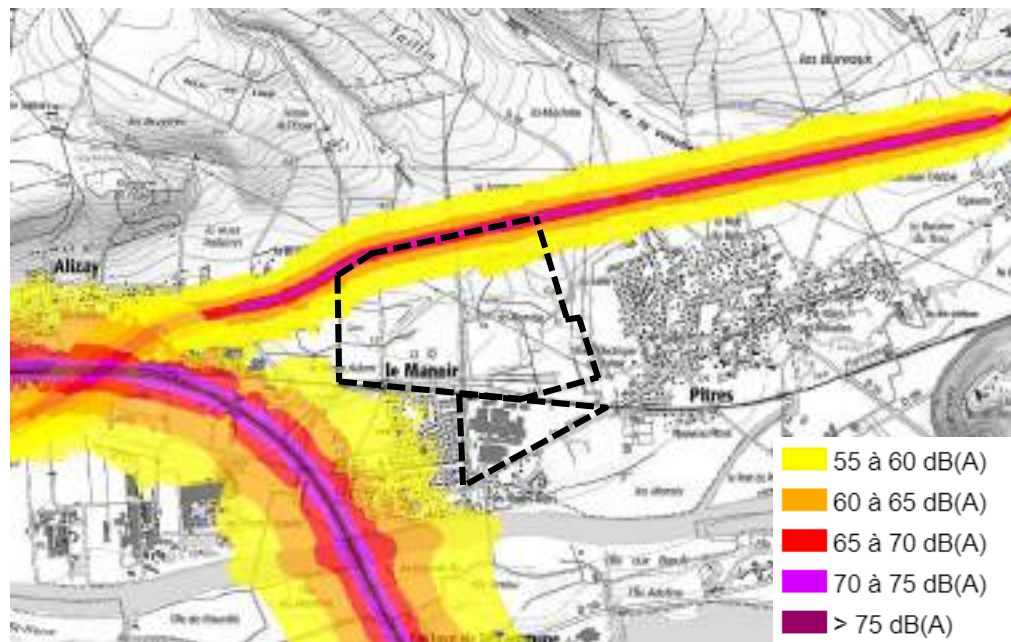
#### Bruit

Les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine sont concernées par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), 3<sup>ème</sup> échéance, de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2020.

Par arrêté du 13 décembre 2011, le Préfet du département de l'Eure a défini le classement des infrastructures terrestres concernant le territoire des deux communes. **Pitres et Le Manoir-sur-Seine sont concernées par la RD321 qui les traverse d'est en ouest, classé en catégorie 3 du classement sonore des routes.**

**La ligne ferrée traversant les deux communes d'est en ouest n'est pas concernée par la réglementation.**

Ainsi, selon la carte ci-dessous, le site est principalement contraint par des nuisances sonores dans sa partie nord, par le classement de la RD321 en catégorie 3. Les valeurs de bruits sont comprises entre 70 et 75 dB(A) au centre de la route et diminuent à mesure que l'on s'en éloigne. Elles sont néanmoins comprises entre 55 et 65 dB(A) à l'intérieur du site de projet, dans un rayon de 200 à 300m avec le centre de la route. **Le projet devra donc tenir compte de ces nuisances en bordure nord du site pour éviter d'exposer les futurs usagers.**



Carte de bruit stratégique de 3<sup>e</sup> échéance de l'Eure, à l'échelle 1/25 000e, aux alentours du site de projet

// Source : DDTM 27

Le tracé du projet d'utilité publique de contournement est de Rouen va passer entre les zones urbaines d'Alizay et de Le Manoir-sur-Seine, en partie ouest du périmètre d'étude. Un échangeur devrait par ailleurs être aménagé au croisement avec la RD321 en partie nord-ouest de la zone d'étude.

En se concrétisant, ce projet routier entrainera de nouvelles nuisances sonores, directement liées au trafic routier de la nouvelle autoroute A133. De même, la création de nouvelles infrastructures routières entraine un accroissement des usages de la voiture grâce à un réseau routier plus grand et plus accessible, ce qui permet d'aller plus vite et plus loin. **Le projet risque ainsi d'accroître le trafic sur la RD321 et ainsi augmenter les nuisances sonores sur cet axe et exposer davantage le site de projet sur sa partie ouest.**

### Pollution de l'air

A l'échelle communale, et d'après les données issues de l'ORECAN, le site de projet se trouvant juste au sud de la route départementale RD321 est soumis à une qualité de l'air dégradée localement.

### Risques naturels

Les communes de Le Manoir-sur-Seine et de Pitres sont concernées par un risque de retrait gonflement des argiles. **Seul le nord du secteur de projet est soumis à un risque faible en matière d'aléa retrait gonflement des argiles.** Ce risque implique la mise en œuvre de fondations adaptées pour les bâtiments nouvellement construits.

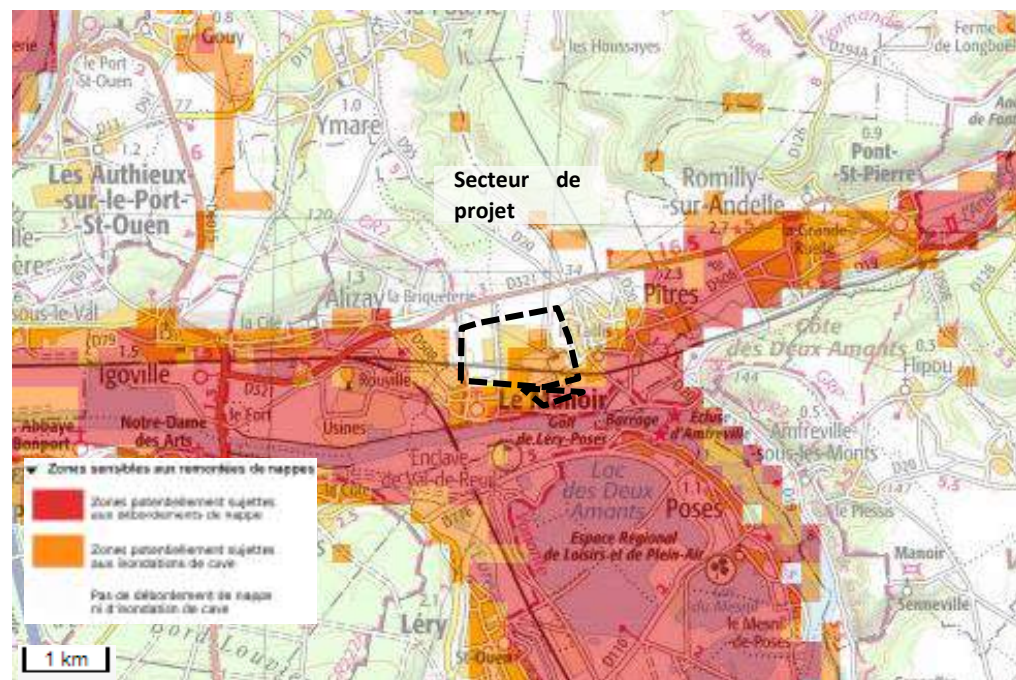


Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles // Source : Géoportail

### Risque inondation

A l'échelle du site de projet, l'aléa de remontée de nappe phréatique correspond à des zones potentiellement sujettes aux inondations de sous-sol sur la partie sud du secteur. En cas d'aménagement de souterrains dans le cadre du projet, il sera donc nécessaire de mener des investigations complémentaires et, éventuellement, en fonction des résultats, d'envisager le rabattement de la nappe.

Les deux communes présentent également un risque d'inondation par débordement direct et sont concernées par 2 Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Toutefois, le secteur de projet n'est pas concerné par le plan de zonage réglementaire et donc non soumis au risque inondation par débordement de la Seine ou de l'Andelle.



Cartographie du risque de remontée de nappe // Source : GéoRisques



## Risques technologiques

### Pollution de sols et risques industriels

**Trois sites BASIAS et 1 site BASOL se trouvent à proximité du périmètre de projet. 1 site BASOL se situe au sein même du périmètre de projet : Manoir Industries.**

Ces sites peuvent générer ou avoir généré une éventuelle pollution des sols sur site ou à proximité donc impacter leur qualité.

**Le site d'étude est également concerné par un ICPE : Lhotelier Dépollution. 4 autres sites ICPE se trouvent à proximité du site d'étude.**

La présence d'un ICPE sur site, ou à proximité, peut représenter un risque technologique ou générer une pollution des sols qu'il convient de prendre en compte pour les futurs usagers.

### Transports de Matières Dangereuses

Les communes de Le Manoir-sur-Seine et Pitres sont soumises au risque lié au Transport de Matières Dangereuses, notamment par voie ferrée et par les grands axes routiers. De plus, une canalisation de gaz naturel parcourt les territoires communaux d'est en ouest.

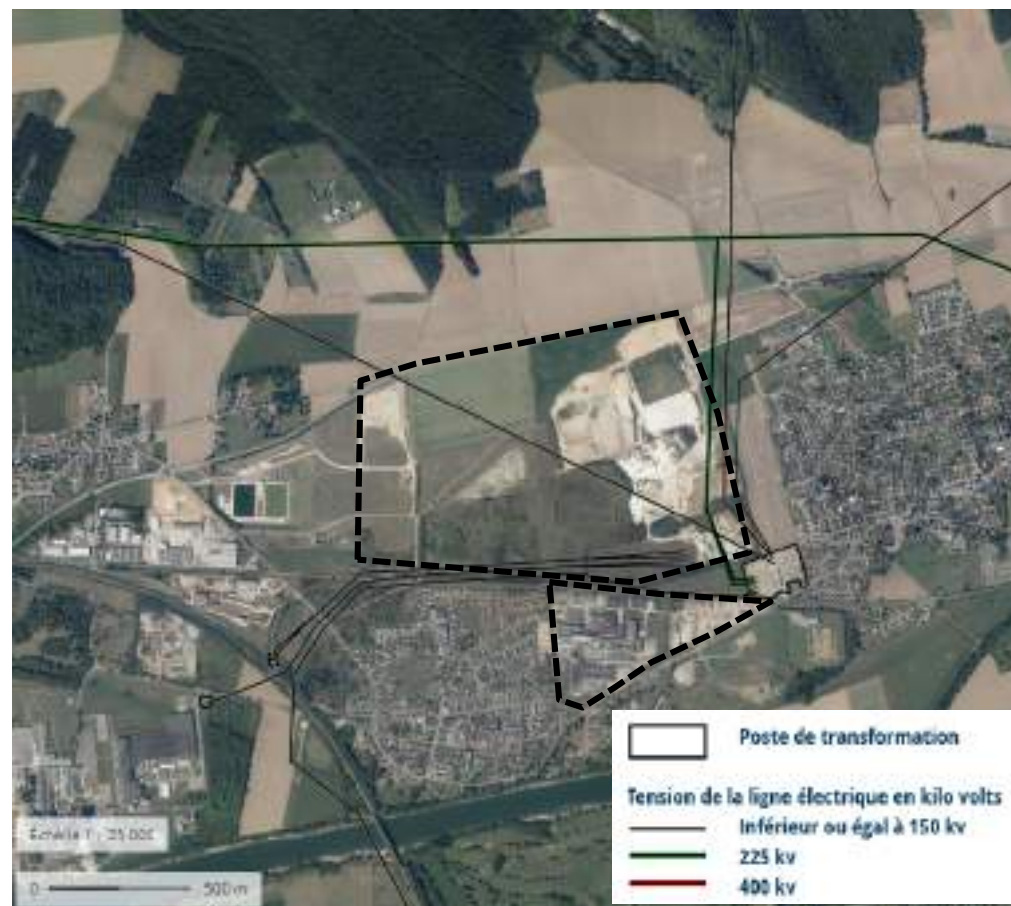
**Le site de projet est concerné par un risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière, avec la RD321 au nord du site, et par la présence d'une canalisation de gaz naturel traversant le site du sud-ouest au nord-est.** Cette canalisation alimente l'usine Double A située au sud-ouest. Elle représente un risque pour le secteur et implique des contraintes de construction sur et à proximité (servitude I3).



Cartographie des canalisations de matières dangereuses présentes sur les deux communes // Source : Géorisques

### Réseau de lignes hautes tensions

**Un réseau de lignes haute tension traverse le secteur de projet sur sa partie sud et sud-est ainsi que du nord-ouest au sud-est.** La tension des lignes est majoritairement inférieure ou égale à 150kV, seule une ligne au sud-est comporte une tension de 225kV. Ces lignes donnent lieu à une servitude I4 sur le site. Cette servitude est délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos. Par ailleurs, la proximité des lignes à haute tension implique une exposition à des ondes électromagnétiques.



Localisation des lignes haute tension // Source : Géoportail



### 3.4.3 LE CONTEXTE PAYSAGER

Pitres et Le Manoir-sur-Seine s'inscrivent au cœur des vallées de la Seine et de l'Eure, dont les paysages emblématiques font partie intégrante de l'identité de l'agglomération Seine-Eure. Le secteur de projet se trouve à l'interface de deux grandes unités paysagères identifiées à l'Atlas des Paysages de Haute-Normandie : la vallée de la Seine et les pays de Bray et le territoire entre Caux et Vexin.

Les deux communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine sont implantées entre la Seine et les coteaux boisés de la vallée, en pente douce vers le fleuve. Elles sont donc positionnées en balcon sur la vallée, et **le site d'étude étant particulièrement vaste et ouvert, il porte des vues lointaines sur le grand paysage de l'agglomération.** En particulier, la RD321 installée sur les hauteurs porte de vastes panoramas sur les coteaux boisés d'Amfreville-sous-les-Monts et le bois de la Mouquillonne. **Ces vues influencent les perceptions au sein du site, dominé par des reliefs doux et boisés qui offrent des ambiances naturelles au secteur d'étude.**



*Côteaux boisés des bois de Pitres, de Taillis, de Rouville depuis le site et la RD321 // Source : Even conseil*



*Coteaux d'Amfreville-sous-les-Monts, visibles depuis le site // Source : Even conseil*

Si le relief ouvre des vues sur les paysages emblématiques du territoire, **ceux-ci comportent également d'importants points noirs paysagers liés à l'histoire de la vallée de la Seine**. Utilisée tant pour le transport fluvial que pour utiliser la force de l'eau, la vallée est en effet parcourue d'industries lourdes qui sont particulièrement visibles de loin et marquent le paysage.

Seine-Eure Agglo ne fait pas exception et **le site de projet se trouve à proximité d'une usine à papier**, l'usine Double A, dont les cheminées culminent en fond de vallée et constituent un important point d'appel visuel. Sa présence renvoie par ailleurs une image relativement peu valorisante (ouvrages techniques imposants, fumée, flux logistiques, ...). **Au sein du site se trouve également, au sud, l'usine Manoir Industries qui peut également ternir les paysages locaux**. Le gabarit de ses installations est en revanche bien moins imposant et de hauteur relativement faible, ce qui **limite son empreinte visuelle**.

**En revanche, la présence d'un poste électrique au sud-est du site de projet marque bien plus fortement les paysages**, de par la convergence d'un important maillage de lignes à haute tension et l'absence de couverture végétale assurant son insertion paysagère.



*Manoir Industries, une usine aux gabarits relativement peu imposants // Source : Even Conseil*



*L'usine Double A, visible depuis la RD321 au niveau du secteur d'étude // Source : Even Conseil*



*Perception proche (en haut à gauche) et lointaine (ci-contre) du poste électrique, depuis le site de projet  
Abords du poste électrique (ci-dessus), une limite de projet totalement hermétique  
// Source : Even Conseil*



L'ensemble du site est ainsi marqué par la traversée d'un maillage dense de lignes à haute tension qui marquent durablement les paysages en occupant l'horizon mais également par l'emprise qu'elles occupent au sol. Il s'agit du principal trait dépréciatif du site, qui altère fortement la qualité des paysages locaux.

Par ailleurs, le site est bordé et traversé, en partie sud, par une voie ferrée desservant plusieurs zones d'activités de la vallée. Si elle est peu fréquentée et donc relativement peu génératrice de nuisances, elle constitue une rupture urbaine forte :

- au sein du projet, entre le secteur principal occupé actuellement par les carrières et le secteur secondaire déjà urbanisé et occupés par Manoir Industries notamment,
- entre le site de projet et le tissu urbain de Pitres et de Le Manoir-sur-Seine.

Le nord du site en revanche est délimité par la RD321 qui supporte un important trafic routier, et qui ouvre d'importantes covisibilités avec le site de projet à atténuer.



Des pylônes électriques et lignes à haute tension au sein du site qui marquent l'horizon et occupent une emprise au sol importante – une forte contrainte pour le projet d'aménagement // Source : Even Conseil



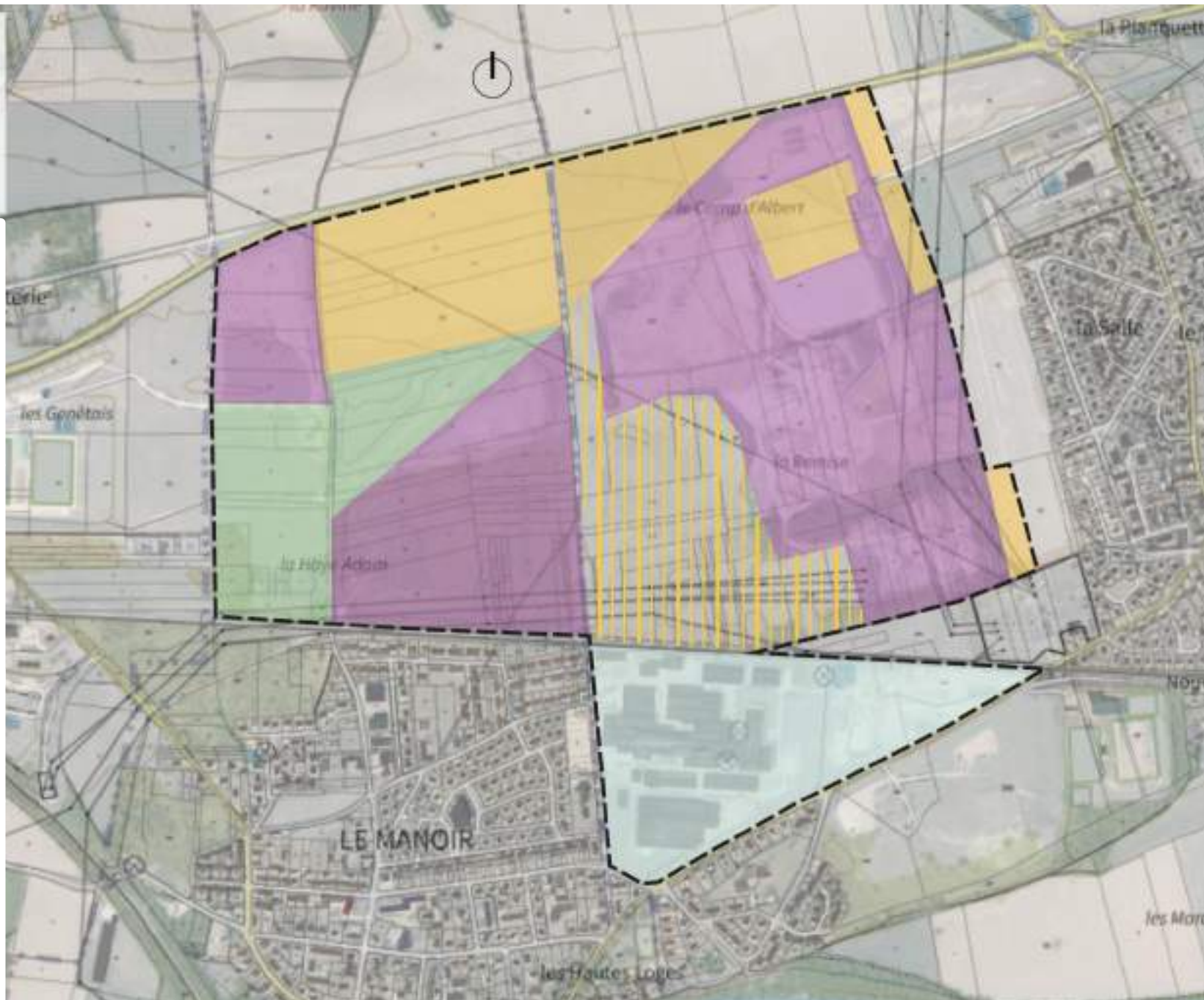
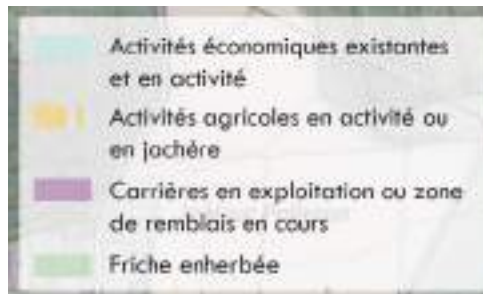
Une voie ferrée délimitant le sud du site // Source : Even Conseil

### Occupation du sol

Le secteur d'étude est occupé par diverses activités en proportions non égales :

- **Plus de la moitié du site de projet est en cours d'exploitation pour l'extraction de matériaux** à plusieurs stades d'avancement. En conséquence, les paysages au sein du site sont particulièrement chahutés et diversifiés et les carrières creusent des microreliefs impressionnants,
- **Un peu moins d'un tiers du site, principalement sur la partie nord, accueille des exploitations agricoles** déclarées au RPG 2019 : du colza d'hiver sur 12,3 ha au nord-ouest, de la luzerne déshydratée sur 7,5ha au nord-est et deux jachères de 6 ans ou plus déclarées comme « surface d'intérêt écologique » sur 13 hectares au centre et sud du site. **Ces cultures contribuent au caractère très ouvert des paysages du site et font échos aux paysages locaux marqués par d'importantes surfaces cultivées,**
- **Un secteur urbanisé à destination d'activités industrielles existantes** sur la partie sud du secteur, de l'autre côté de la voie ferrée.





Occupation du sol actuelle // Citadia

### Une couture urbaine et paysagère à aménager

Le site de projet se trouve en frange des tissus urbains de Pitres et de Le Manoir-sur Seine. En position d'interface, il est bordé par plusieurs types d'habitations et d'activités, et notamment :

- Une zone d'activités artisanales au nord-est,
- Une bande cultivée préservant les habitations de Pitres en bordure est,
- Des tissus pavillonnaires majoritaires, s'étalant au sud et à l'est du site.

Au sud, hormis pour celles jouxtant le secteur de Manoir Industries, le site restant est relativement peu visible depuis les habitations, celles-ci étant protégées par des merlons. A l'est, en revanche, il existe des covisibilité importantes mais les nuisances sont aujourd'hui limitées par la présence d'une bande cultivée. **Le projet devra continuer de limiter les covisibilités et nuisances avec les habitations, tout en recréant du lien entre les deux communes.**

La présence de la voie ferrée, bien que traversée par un franchissement au sud du site, constitue une rupture urbaine importante. Seule une route peu fréquentée desservant Manoir Industries depuis Pitres semble relativement pratiquée par les habitants, pour la promenade ou la pratique sportive. **Cet usage sera donc à valoriser dans le projet.**

Par ailleurs, si le site est très majoritairement ouvert et marqué par les activités humaines, **quelques rares structures végétales ponctuent ses paysages.** Il s'agit d'un alignement d'arbres en bordure sud du site le long de la voie ferrée, ainsi qu'un alignement à l'ouest du site. **Ce patrimoine végétal, aussi discret soit-il, doit faire l'objet d'une attention particulière quant à sa préservation et son déploiement dans le cadre du projet.**



Alignement d'arbres d'intérêt en bordure sud du site, le long de la voie ferrée // Source : Even conseil



Des covisibilités entre le tissu pavillonnaire de Pitres et le site de projet // Source : Even conseil



Tissu pavillonnaire de Le Manoir, isolé du site par la voie ferrée et un merlon végétalisé // Source : Even conseil



Une bande agricole protégeant les habitations de Pitres à l'est du site // Source : Even conseil



### 3.4.4 LE MILIEU NATUREL

Le détail exhaustif des enjeux du milieu naturel est inscrit dans l'Étude d'Impact Environnementale présente au dossier de création de ZAC. Les éléments suivants en représente une synthèse.

#### Périmètres d'inventaires et de protection de la biodiversité

Un inventaire des différents zonages (réglementaires et d'inventaires) pouvant s'appliquer sur le périmètre d'étude éloigné et rapproché a été effectué. Les données administratives concernent les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore. Il en ressort que **le site ne fait pas partie directement d'un zonage réglementaire ou d'inventaire**. Toutefois, il se situe à proximité de sites Natura 2000 et de nombreuses ZNIEFF, la majorité en lien avec la présence de la Seine.

La zone d'étude fait également partie d'une continuité écologique riche d'enjeux, **identifiée comme prioritaire dans les objectifs du SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique de Haute-Normandie).

#### Les habitats naturels et les zones humides ou en eau

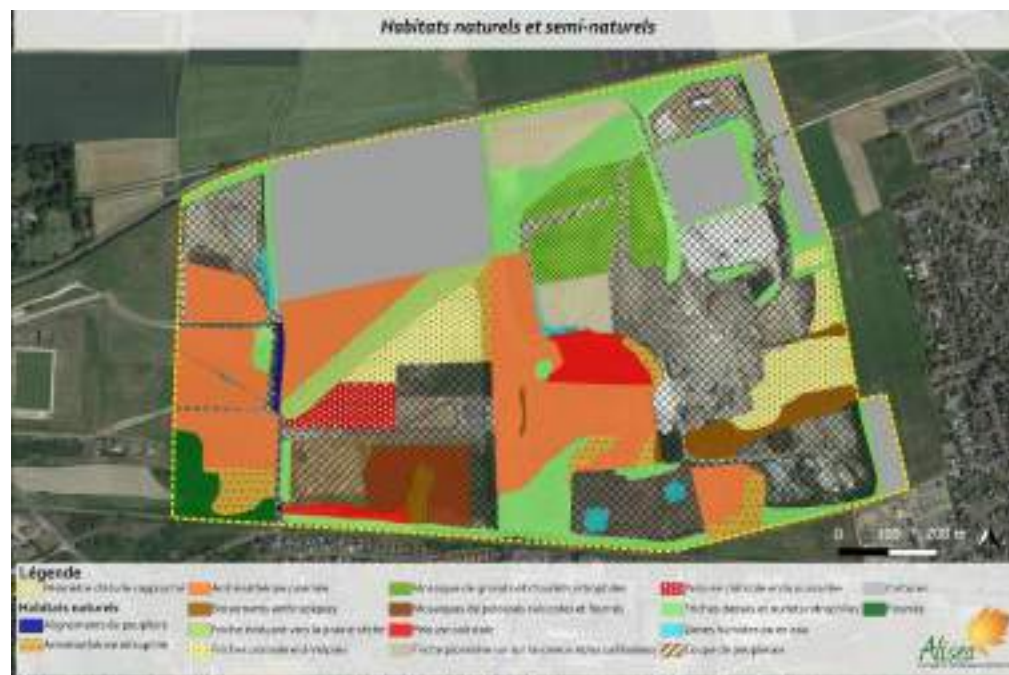
Parmi les espèces remarquables connues par le CBNBL sur la commune de Pitres, **une a été recensée sur le site d'étude, côté Pitres, en 2021 : la Gesse de Nissole**. Aucune n'a été recensée sur la commune de Le Manoir-sur-Seine.

Parmi les espèces exotiques envahissantes connues par le CBNBL, **4 ont été recensées sur le site côté Pitres et Le Manoir-sur-Seine** : la Renouée du Japon, le Robinier faux-acacia, le Sénéçon du Cap, l'Arbre aux papillons et une espèce supplémentaire a été relevé sur Pitres (l'Aster lancéolé)..

**17 habitats naturels, semi-naturels ou anthropiques et leurs variantes ont été recensés au sein du périmètre d'étude**, majoritairement dominés par les pistes et zones d'extraction / comblement et par les milieux herbacés prairiaux et de friches. On y trouve :

- **Des friches pionnières à Vulpies**, une végétation rase et très ouverte qui se rencontre sur un substrat très minéral. La structure steppique de cet habitat le rend favorable à la reproduction de l'Oedicnème criard,
- **Des arrhénathéraies prairiales et nitrophiles**, une formation prairiale qui abrite plusieurs espèce comme la Gesse de Nissole en danger d'extinction en Haute-Normandie et dont le site abrite une population de première importance,
- Des friches pionnières sur sols limoneux / caillouteux,

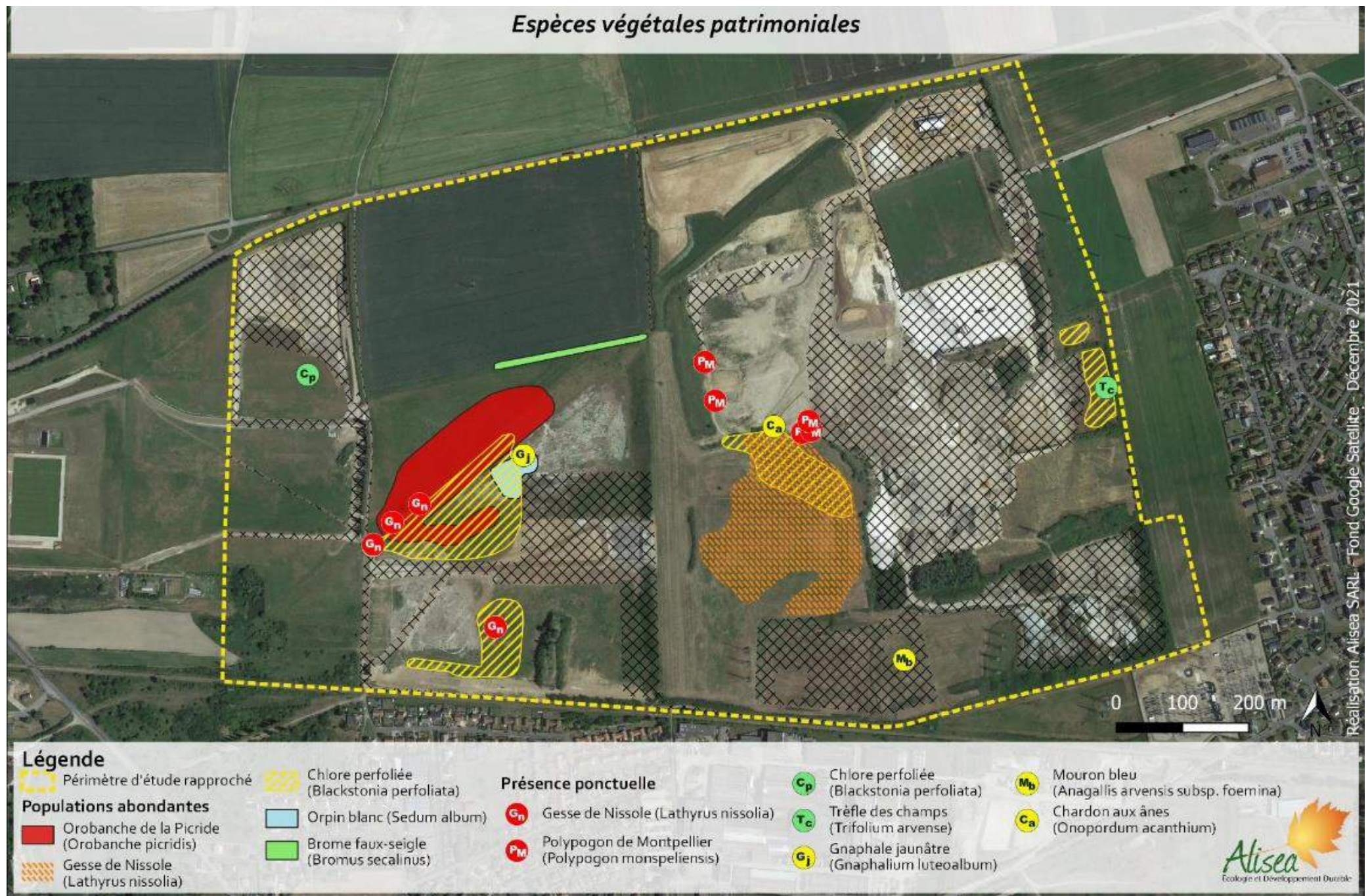
- **Des friches évoluant vers de la prairie sèche** possédant une forte présence de picride fausse-epervière, **habitat privilégié de l'Orobanche de la picride**, protégé en Haute-Normandie et très présente sur cet habitat,
- Des pelouses calcoïles,
- Des cultures,
- Des boisements anthropiques et des fourrés,
- Une coupe de peupleraie et un alignement de peupliers à l'ouest du site,
- **Cinq petites zones humides**, plus ou moins temporairement inondées. La zone située au nord-est est constituée d'une parvo-roselière inondée à Scribe des marais. La zone centrale est peu végétalisée mais abrite la population du Polypogon de Montpellier. **Cette dépression en eau abritait notamment une population très abondante de têtards de Crapaud calamite**. Il existe par ailleurs d'autres dépressions ou de fossés temporairement en eau dont la localisation peut varier en fonction de l'exploitation et qui **constitue des zones potentielles de reproduction pour le Crapaud calamite**.



Habitats recensés sur le site // Source : Alisée - 2021



## Espèces végétales patrimoniales



Espèces végétales patrimoniales recensées sur le site // Source : Aliséa - 2021



## La Flore

La flore recensée sur l'ensemble du site est très diversifiée en raison de la diversité des habitats naturels et des strates végétales présentes : habitats ouverts et fermés, strates herbacées, arbustives et arborées, milieux secs et humides. L'importance de la strate herbacée sur des substrats de plus en plus raréfiés en vallée de Seine confère au site une diversité végétale très intéressante. Au total, 217 espèces végétales ont été notées sur le site, dont 194 sont indigènes et 11 patrimoniales ou remarquables :

- **Une espèce protégée a été recensée** : l'Orobanche de la Picride, protégée en Haute-Normandie où elle est rare et quasi-menacée, et déterminante de ZNIEFF. Jusqu'à ce jour, elle n'était pas connue sur le site,
- **8 espèces patrimoniales** d'après le CBNBL mais non protégées ont été recensées dont la Gesse de Nissole, très rare et en danger d'extinction et déterminante de ZNIEFF en Haute-Normandie,
- **2 espèces non patrimoniales** d'après le CBNBL, mais toutefois assez rares ont été recensées,
- **7 espèces sont considérées comme exotiques envahissantes** avérées d'après le CBNBL, ainsi qu'une espèce non considérée comme telle, mais non indigène et en forte expansion.

➤ **Le site abrite un ensemble significatif et diversifié d'habitats agro-pastoraux d'intérêt floristique et faunistique certain.**

## La Faune

### Avifaune

**Au total, ont été recensées pendant les inventaires de terrain :**

- 40 espèces en période de nidification, dont 27 sont protégées et 19 présentant des enjeux de conservation,
- 35 espèces en période de migration, dont 26 sont protégées et une seule présentant des enjeux de conservation,
- 25 espèces en période d'hivernage, dont 15 sont protégées et une seule présentant des enjeux de conservation.

La majorité des espèces observées ont des affinités pour les milieux ouverts à semi-ouverts. Certaines d'entre-elles sont assez à rares, voire rares dans la région Normandie. Les populations d'oiseaux prairiaux nicheurs sont importantes au sein du périmètre d'étude. Par ailleurs, il s'agit d'espèces parfois très menacées en Seine-Maritime-et-Eure. **Le site accueille des rassemblements inter-nuptiaux de Pipit farlouse et de Vanneaux huppés, espèces menacées en période de nidification.**

**Le site présente de nombreux intérêts pour l'avifaune, en toute saison**, que ce soit pour la nidification, le repos ou la recherche alimentaire. Au regard du contexte et du nombre d'espèces à enjeux, **les enjeux avifaune sont :**

- **Très forts en période de nidification,**
- Modérés en période de migration,
- Modérés en période d'hivernage.

### Mammifères terrestres

8 espèces ont été recensées sur le site, la plupart sont communes et non menacées au niveau régional. Il convient toutefois de noter la présence d'une espèce protégée, le Hérisson d'Europe et la présence du Lapin de Garennes, espèce étant à considérer du fait de son statut de menace sur la liste rouge nationale.

**Les enjeux concernant les mammifères peuvent être considérés comme faibles à modérés.**

### Mammifères volants

Les inventaires ont permis de mettre en évidence une fréquentation faible à modérée de la zone d'étude. La zone est d'ailleurs caractérisée davantage par des activités de chasse ou de transit en utilisant notamment les éléments paysagers (haies, boisements).

**Les enjeux concernant les mammifères volants peuvent être considérés comme faibles à modérés.**

### Les Reptiles

Une seule espèce de reptile a été recensée au cours des inventaires de terrain, le Lézard des Murailles. Cette espèce est protégée au niveau national mais n'est pas menacée et est commune. Pour autant, le site est favorable à la présence d'autres espèces de reptile.

**Les enjeux concernant les reptiles sont faibles.**

### Les Amphibiens

Une seule espèce a été observée sur le site, il s'agit du Crapaud Calamite.

**Les enjeux concernant les amphibiens sont forts du fait de la présence de cette espèce qui dispose sur l'ensemble du site de tous les habitats nécessaires à son cycle de vie.**



**Amphibiens et reptiles recensés sur le site // Source : Aliséa - 2021**

### Les insectes

La richesse entomologique du site est assez élevée. Le secteur le plus intéressant se situe au niveau de la bande herbacée entre la route et les hangars de stockage, au nord du site. 49 espèces ont été recensées, dont 5 déterminantes de ZNIEFF, témoignant d'une certaine qualité des milieux naturels présents.

**Les enjeux concernant les insectes sont modérés.**

### Synthèse des enjeux écologiques

**Le tableau ci-dessous présente la synthèse des groupes d'espèces faune et flore recensées sur le site et le niveau d'enjeu relevé.**

Groupe	Nombre d'espèces recensées	Nombre d'espèces protégées	Nombre d'espèces à enjeux	Enjeux
<b>Flore et habitats</b>	217	1	11	<b>Faible à très Forts</b>
<b>Avifaune hivernante</b>	25	15	1	<b>Modérés</b>
<b>Avifaune nicheuse</b>	40	27	19	<b>Très forts</b>
<b>Avifaune migratrice</b>	35	26	1	<b>Modérés</b>
<b>Mammifères terrestres</b>	8	1	1	<b>Faibles à modérés</b>
<b>Chiroptères</b>	7	7	4	<b>Modérés</b>
<b>Amphibiens</b>	1	1	1	<b>Forts</b>
<b>Reptiles</b>	1	1	0	<b>Faibles</b>
<b>Insectes</b>	49	0	5	<b>Modérés</b>



### 3.4.5 RISQUES ARCHÉOLOGIQUES ET FOUILLES

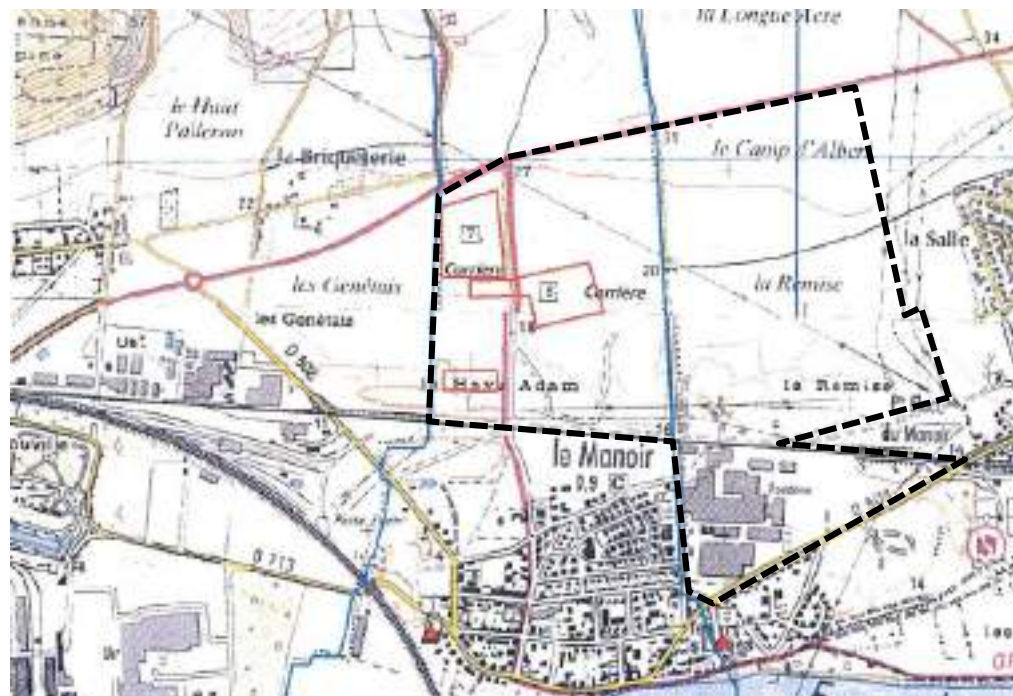
De nombreux éléments justificatifs permettent d'attester la présence de vestiges archéologiques nombreux ou importants sur plusieurs communes de l'agglomération dont les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine.

L'extrait des cartographies SRA de 2016 permet de **montrer plusieurs sites archéologiques identifiés** :

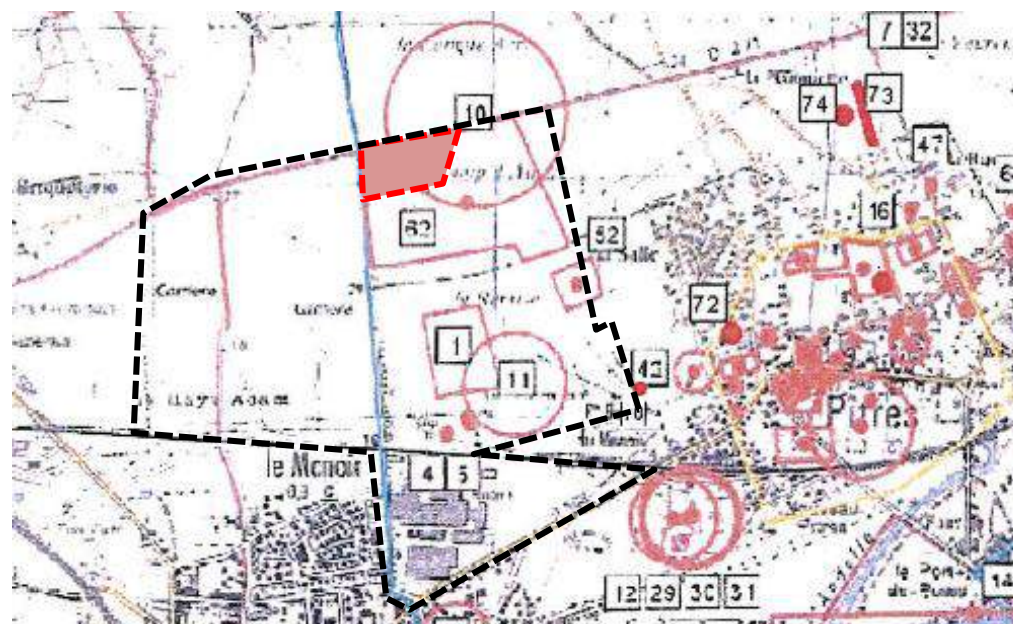
- **Sur Le Manoir-sur-Seine** : la présence de 3 zones potentielles numérotées 1, 6 et 7 et correspondant respectivement :
  - o aux vestiges d'une église du Moyen-Âge classique,
  - o Aux traces d'un chemin datant du Néolithique final – Age du bronze ancien,
  - o De traces d'une occupation parcellaire datant de l'âge du bronze – âge du fer.
- **Sur Pitres** : la présence de 6 zones potentielles numérotées 1, 4, 5, 10, 11, et 62 et correspondant respectivement :
  - o aux vestiges d'une nécropole / tombe à char datant de l'âge du fer – Gallo Romain,
  - o À des traces d'occupation datant du Paléolithique moyen - Néolithique final,
  - o À des traces d'occupation datant du Néolithique final – âge du bronze ancien,
  - o De mobilier indéterminé datant du Paléolithique moyen,
  - o De mobilier lithique datant du Paléolithique moyen,
  - o De traces d'occupation parcellaire datant du Second Age du fer – haut empire.

En complément, le secteur de la Pointe Basse de Pitres et le secteur de la RD321 du Manoir-sur-Seine sont contraints par une zone de présomption archéologique dont une zone à potentiel archéologique élevé identifié en rouge sur le plan ci-joint.

➤ Dans l'idéal, le projet d'aménagement devra veiller à laisser libre de toute construction et aménagement ce secteur potentiel. Des fouilles archéologiques préventives sur un périmètre élargi pourront être demandées en amont de tout travaux.



Secteurs archéologiques repérés sur la commune de Le Manoir // Source : PLUi Seine Eure Agglo



Secteurs archéologiques repérés sur la commune de Pitres // Source : PLUi Seine Eure Agglo

## 4. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet de création de la zone d'activités de Pitres – Le Manoir propose un schéma d'aménagement global qui porte une attention particulière à la qualité d'accueil des entreprises ciblées et de leurs usagers et prend en compte son intégration urbaine, paysagère et environnementale.

Pour rappel, le projet doit composer avec :

- Les attentes en matière de développement économique (parcelle de grande superficie notamment),
- La desserte actuelle et future et ses éventuelles contraintes notamment la création d'un giratoire sur la RD321 et la question en suspens du contournement de Rouen à l'ouest de la zone,
- Les espaces agricoles et paysagers à proximité,
- Les centres-villes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine à proximité, notamment de la pointe sud du périmètre de projet et les contraintes de covisibilité, de nuisances, de trafic, ..., à prendre en compte,
- Les enjeux environnementaux importants,
- Les contraintes techniques et fonctionnelles (zone archéologique, conduite de gaz, lignes électriques, ...).

Afin de proposer une réponse de qualité aux enjeux soulevés, le programme proposé organise les composantes du projet de manière à :

- Proposer un schéma d'aménagement efficace et fonctionnel permettant de répondre à la demande de grandes parcelles autant que possible compte tenu des contraintes,
- Optimiser les déplacements au sein du secteur et maintenir / créer des conditions d'accessibilité aux centres de Le Manoir-sur-Seine et Pitres depuis la zone notamment pour les modes doux,
- Créer les aménagements pour favoriser l'utilisation des modes doux,
- Intégrer la gestion des eaux pluviales,
- Intégrer et mettre en valeur la qualité du paysage environnant et s'appuyer sur cette thématique pour traiter les contraintes (lignes électriques, gaz, covisibilités, etc.),
- Créer un cadre actif et agréable.

### 4.1 PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE

Le futur quartier se compose de 3 entités :

- **Le parc** : positionné en bordure est et sud du site, il agit comme un espace de respiration et d'interface avec les secteurs urbanisés (à destination d'habitat) et permet d'agrémenter les aménagements techniques existants à prendre en compte (lignes haute tension notamment). Il fait également le lien entre les différentes composantes du quartier et permet de s'y déplacer ;
- **Les espaces industriels et les espaces de logistiques** : la structuration des secteurs dédiés au développement économique, sur le secteur principal au nord de la voie ferrée, est assujettie au système de desserte et aux contraintes techniques et environnementales. Dans ce sens, l'accès principal de la zone se fait par la RD 321 sur laquelle un embranchement sécurisé doit être réalisé (rond-point). Il permet de créer le lien entre la desserte principale nord / sud – colonne vertébrale de la future zone d'activités – et, par la RD 321, l'échangeur autoroutier avec l'A13 et à plus long terme le contournement de Rouen. La voie principale de desserte débouche au sud au niveau de la rue des Ardennes, ce qui permet de desservir la partie sud du site (Manoir Industries notamment). Pour autant, les accès entrant et sortant des poids-lourds se feront uniquement par le nord et le nouvel aménagement entre la RD 321 et la voie de desserte interne au site ;
- **Les activités industrielles existantes** : cette entité concerne le secteur sud du périmètre d'étude qui est aujourd'hui occupées par des activités industrielles existantes. L'intégration de ces entreprises dans le périmètre de ZAC doit permettre de conforter leur positionnement et leur développement et de permettre une adaptation de leur accès via la nouvelle voie nord/sud créée. Cela permettra également de limiter les flux de poids-lourds en milieu urbain et donc, de limiter les nuisances générées. L'accès VL restant possible via la rue des Ardennes.





Plan de composition urbaine // Source : Citadia Conseil



## 4.2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ

Les comptages réalisés en janvier et février 2021 sur l'ex-RD 508 a permis de déterminer au plus près, les sens de circulation et les itinéraires poids-lourds existants. Ces données nous permettent d'optimiser les principes viaires proposées dans le projet d'aménagement afin de :

- réduire / limiter les nuisances poids-lourds sur la zone urbaine de Le Manoir-sur-Seine,
- Proposer une voie de desserte interne en corrélation avec les accès poids-lourds et les sens de circulation,
- Adapter les propositions modes doux de manière à ce qu'elles soient le plus favorables possibles à leur utilisation.

La mise en œuvre d'une accessibilité optimisée s'organise en trois axes :

- Accès la zone d'activités,
- Desserte interne du quartier,
- Intégration des modes doux.

### *Une accessibilité optimisée*

Elle est réalisée en adéquation avec les flux de trafic poids-lourds existants, les contraintes techniques (franchissement de la voie ferrée) et urbaines (proximité des centre-villes de Le Manoir-sur-Seine et Pitres) et sur les infrastructures existantes :

- Création d'un giratoire G1 (cf. carte page suivante) permettant de gérer le trafic PL et VL et d'accueillir la majorité des flux de la zone d'activités en proposant un aménagement sécurisé à l'intersection avec la RD 321,
- Maintien du carrefour existant C1 pour conserver les accès existants à Manoir Industries,
- Confortement des accès secondaire A1 et A2 permettant une optimisation de la desserte interne.

### *Une desserte interne apaisée*

Le maillage de la zone d'activités se fait par la création d'une voie primaire interne nord – sud entre les accès G1 et C2 et en accroche avec les petites voies et chemins existants :

- Rue des Ardennes, le long de Manoir Industries, avec reprofilage de la voie, à long terme, dans le cadre d'une mutation du site qui impliquerait des démolitions du bâti,

- Reprofilage des voies est et ouest, accès aujourd'hui privatif des carriers occupant le site mais pouvant créer une desserte secondaire à l'intérieur de la future zone d'activités,
- Reprofilage du chemin de la remise en limite sud pour les cheminements modes doux.

La réalisation d'une voie principale nord / sud en milieu de site, en connexion directe au sud avec la rue des Ardennes existante, permet de desservir l'ensemble de la zone d'activités sur un schéma simple, efficace, lisible et de flécher un parcours pour les poids-lourds qui impacte le moins possible les riverains existants.

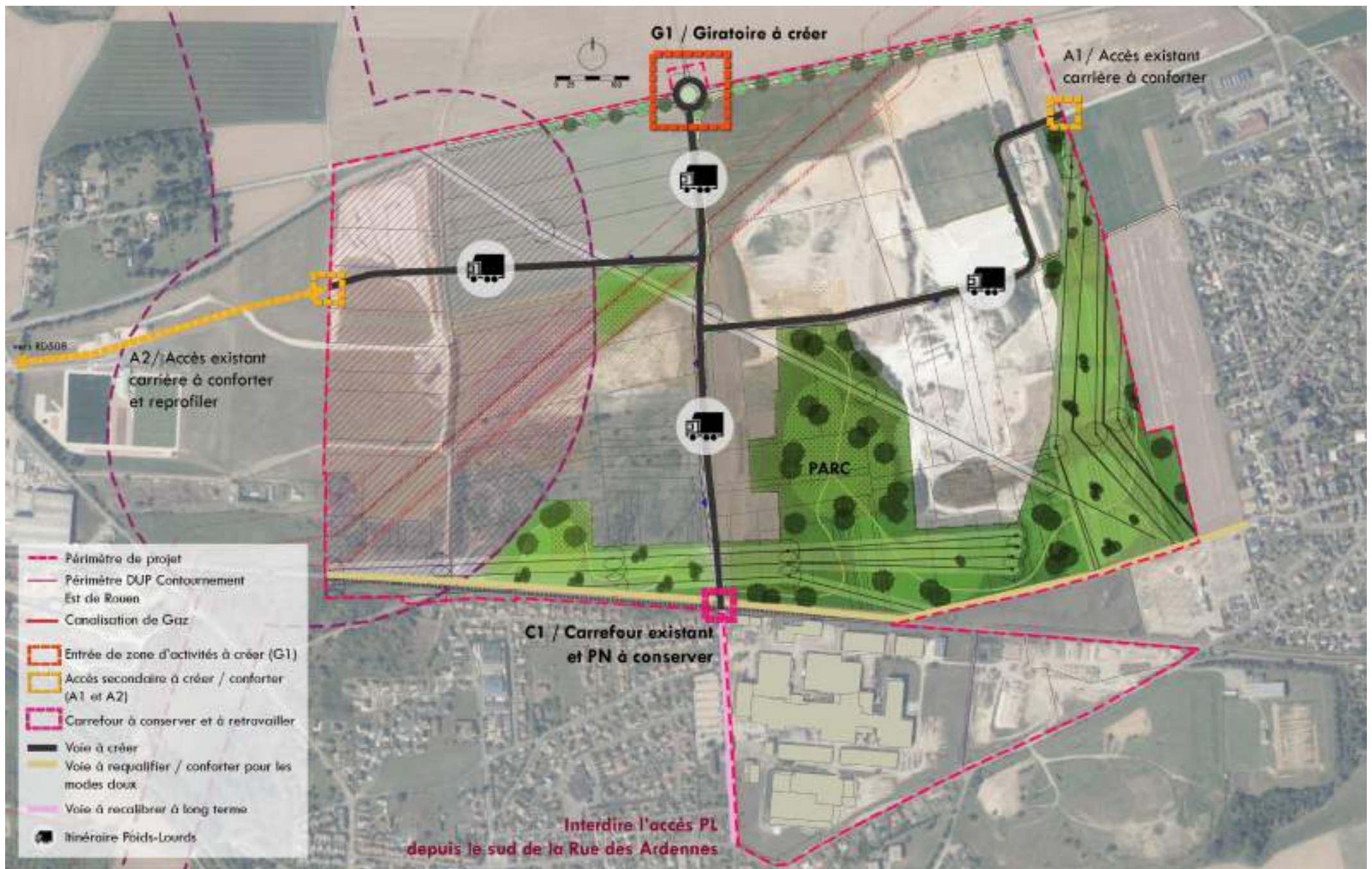
### *Des modes doux intégrés*

Le piéton et le cycliste doit faire partie intégrante de ce projet qui souhaite développer les modes de déplacement doux et ainsi mixer les différents modes d'accessibilité à la zone de projet, notamment depuis les centre-villes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine. Les aménagements pour ces modes se répartissent de la manière suivante :

- Création de cheminements piétons sur tout le linéaire de voirie,
- Création de pistes mixtes (cycles et piétons) double sens sur la voie centrale et le long / au sein du parc paysager pour irriguer la zone d'activités dans son ensemble et traiter, notamment via le chemin de la remise, les connexions avec les centre-villes des deux communes.

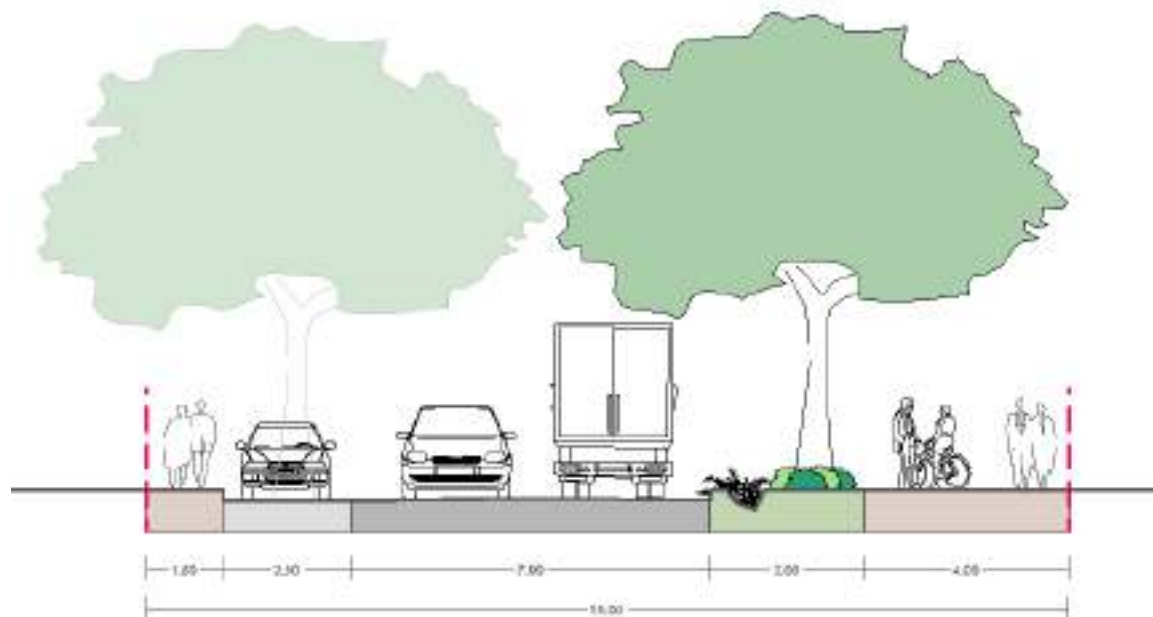
Tout l'enjeu de ce maillage est de faire coexister les modes (desserte poids lourds, véhicules personnels et modes doux). Pour cela, le parti d'aménagement prévoit des itinéraires spécifiques :

- La voie principale nord / sud pour les poids lourds qui permet d'optimiser la desserte et mettre à l'écart la majorité des nuisances générées,
- La voie principale et les voies secondaires, y compris la rue des Ardennes pour les usagers particuliers de la zone (travailleurs et consommateurs),
- Un parc paysager, support des modes doux, formant un espace de respiration et un écrin au projet en transition avec les espaces urbanisés tout en travaillant sur les secteurs faune flore à préserver.



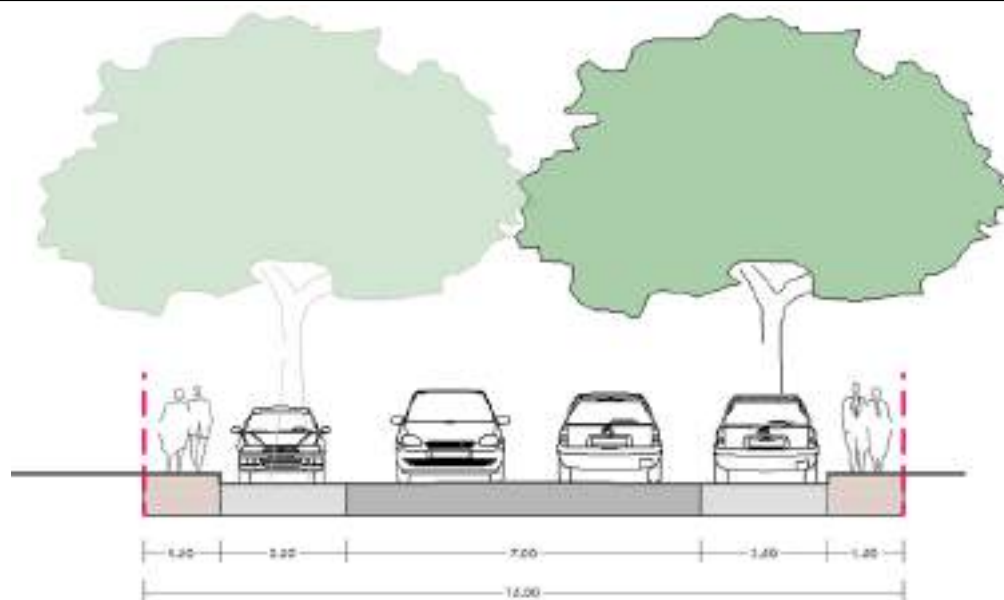
Plan des circulations // Source : Citadia Conseil





### Axe Nord-sud / Voie principale ZA

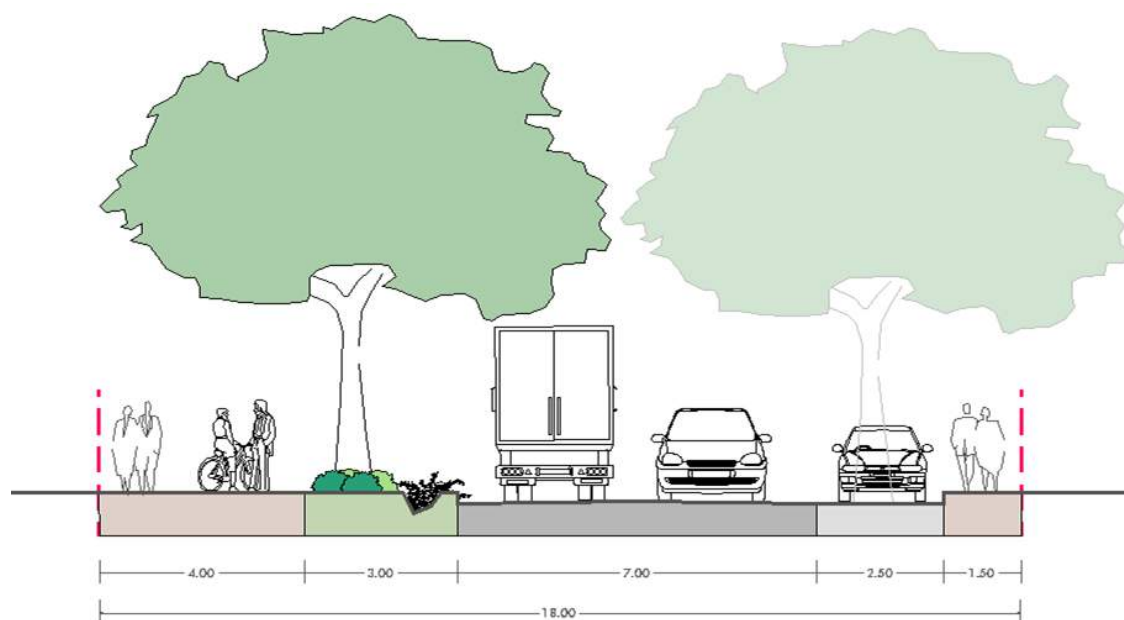
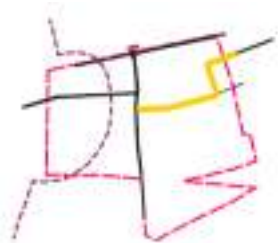
- Création d'un axe majeur paysager en cœur de zone
- Intégration d'une piste mixte Nord / Sud
- Intégration d'une voie double sens VL / PL



### Axe secondaire Ouest

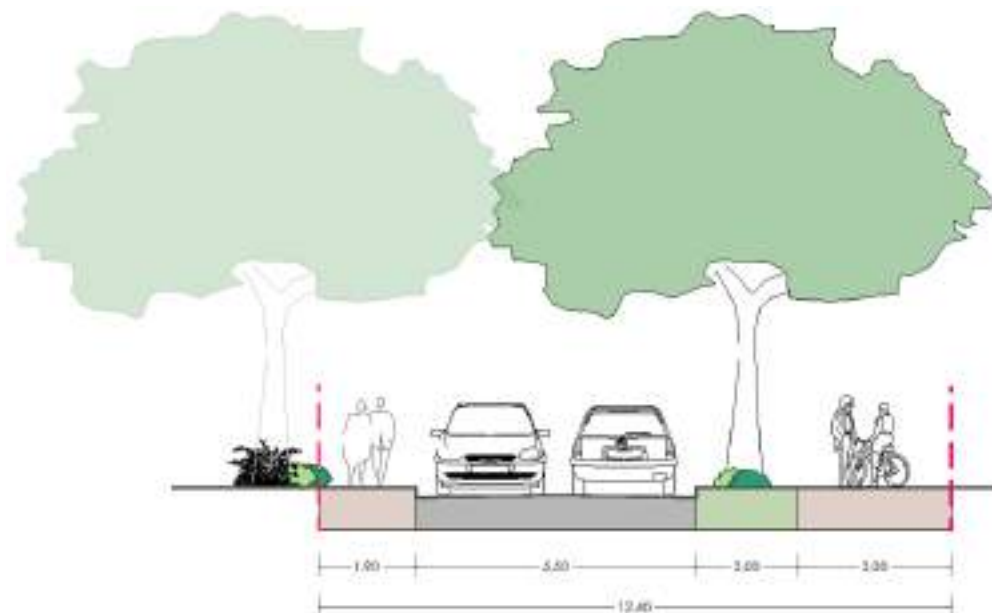
- Création d'une voie de desserte secondaire, principalement VL
- Intégration du piéton
- Limitation du gabarit par rapport au contexte et au raccordement avec l'existant





### Axe secondaire Est

- Création d'une voie de desserte secondaire, VL / PL sur le même profil que l'axe principal
- Intégration du piéton et des cycles (piste mixte)
- Limitation du gabarit sur la partie « est » du profil, par rapport au contexte et au raccordement avec l'existant avec séparation possible des cycles (intégration au par cet connexion avec les quartiers résidentiels)



### Rue des Ardennes – LONG TERME

- Reprofilage de l'existant à long terme avec élargissement (sur emprise Manoir Industries actuelle)
- Intégration du piéton et des cycles (piste mixte)
- Limitation du gabarit par rapport au contexte et au raccordement avec l'existant

### 4.3 LES PRINCIPES D'INSERTION URBAINE, D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### *Insertion urbaine, paysagère et environnementale*

Le projet attache une attention particulière à l'insertion urbaine et à l'interface avec les habitations présentes à proximité du site mais aussi avec le contexte paysager et agricole existant, notamment au nord du secteur d'étude. Pour ce faire, le projet sauvegarde des espaces de « non aedificandi » en bordure de site pour permettre la création d'une zone « tampon » végétalisée et paysagée.

Le projet met également en œuvre un phasage qui permet de prendre en compte les contraintes de libération et de remise en état des terrains (occupation actuelle par les carriers) ainsi que les contraintes environnementales (faune / flore protégée) qui permet éventuellement de réaliser la compensation ou la transplantation nécessaire des espèces à préserver tout en débutant le projet.

#### **Phase 1 :**

- Réalisation des infrastructures de déplacement primaire et secondaire en partie ouest,
- Aménagement de la partie du projet déjà acquise et dont les remblais sont en cours ou située en zone agricole,
- Mise en œuvre des éventuelles premières mesures de compensation environnementales et réalisation du parc paysager.

#### **Phase 2 :**

- Réalisation des infrastructures de déplacements secondaires en partie est,
- Aménagement et mise en œuvre du programme sur l'ensemble du site restant en fonction de la libération des espaces occupés actuellement par les carriers (2 temps envisageables : 2026 et 2032).

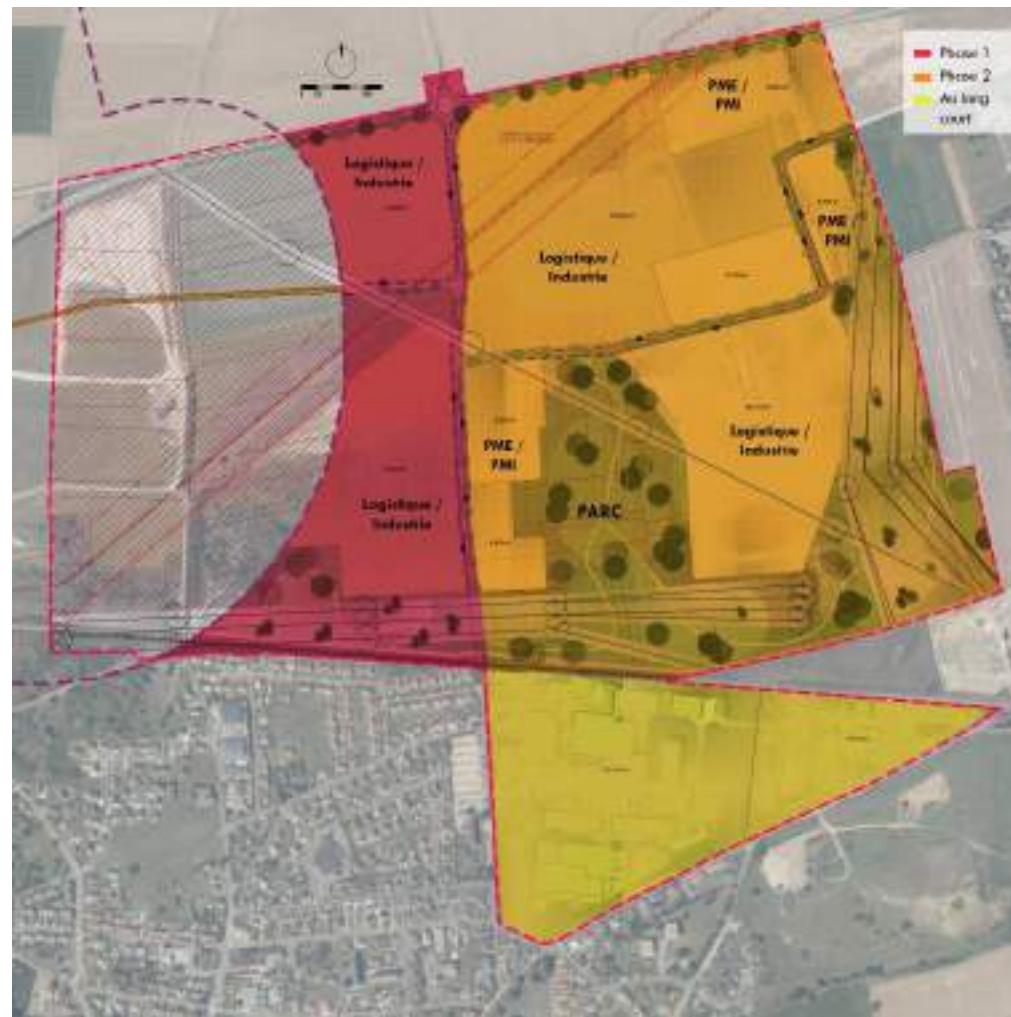
#### *Épannelage*

Le projet intégrera aussi la cohérence paysagère du programme et attachera une attention particulière dans le grand paysage comme dans le paysage rapproché. Le projet devra ainsi veiller à réaliser une gestion fine de la hauteur des constructions en lien avec le contexte et devra assurer une bonne intégration paysagère de l'opération.

Par ailleurs, d'autres mesures pourront également être prises, en parallèle, quant à l'implantation des constructions (notamment le recul par rapport à la route départementale) et aux matériaux de constructions qui favoriseront aussi l'intégration paysagère du projet.

#### *Qualité architecturale*

La qualité architecturale est un prérequis de l'opération. C'est un facteur d'attractivité pour les entreprises et d'amélioration du cadre pour les travailleurs de la zone d'activités. Hormis les bénéfices intrinsèques sur la zone, la qualité architecturale agira aussi en faveur de la « vitrine » économique des communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine et de l'agglomération.



*Plan de phasage // Source : Citadia Conseil*

### *Insertion paysagère*

Dans l'optique de réaliser une intégration environnementale la plus performante possible, un certain nombre de mesures sont à mettre en place. On retrouve en particulier la création d'un parc paysager / ceinture verte qui doit être le support de plusieurs fonctions :

- **Offrir une respiration paysagère dans le quartier** tout en intégrant des contraintes techniques fortes et impactantes visuellement : il s'agit de mettre en application une réflexion approfondie, sur la trame paysagère interne, afin de créer des espaces de rencontre, de détente et de loisirs avec la présence d'un parc. La zone d'activités n'est plus vue comme un simple espace à vocation économique mais aussi un espace où il fait bon travailler. Le parc a aussi vocation à « gommer » autant que possible l'impact négatif des structures électriques et créer du lien avec le grand paysage ;
- **Accompagner les modes doux et les circulations mixtes** (piétons / cycles) : le parc est support des modes doux au sein du projet en offrant des espaces cyclables et des aménagements piétons permettant notamment de faire le lien avec les communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine ;
- **Aménager et valoriser une trame environnementale forte** : au-delà du cadre paysager, le parc est aussi un moyen de prendre en compte la rétention des eaux pluviales à l'échelle du site, notamment en point bas côté sud-ouest du périmètre d'étude. Par ailleurs, l'aménagement de ce parc doit permettre de prendre en compte les problématiques faune et flore existantes sur site et de proposer éventuellement des espaces de renaturation / compensation. Enfin, l'aménagement du parc devra permettre d'exercer une gestion responsable de l'imperméabilisation en aménagement des noues paysagères et en favorisant l'infiltration.



Plan des espaces d'intégration environnementale // Source : Citadia Conseil



#### 4.4 ESPACES CESSIBLES

Les surfaces foncières cessibles correspondent au périmètre du site, auquel on soustrait :

- Le parc paysager,
- Les emprises correspondant à la création, à l'élargissement ou la requalification de voiries,
- Les zone à enjeux très fortes pour le maintien d'une faune / flore protégée.

Il en résulte 9 macrolots dont la programmation est répartie de la manière suivante :

- **Activités industrielles et/ou de logistiques :** 5 macrolots pour une surface de 407 049 m<sup>2</sup> soit 40,7 ha ;
- **PME / PMI :** 4 macrolots pour une surface de 91 388 m<sup>2</sup> soit 9,1 ha.

➤ Soit un total de 498 437 m<sup>2</sup> / 49,8 hectares.

Auquel s'ajoute le macrolot des activités existantes pour une surface de 188 179m<sup>2</sup> soit 18,8 hectares.



Plan des surfaces foncières cessibles // Source : Citadia Conseil

## 5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La capacité totale projetée sera entre 200 000m<sup>2</sup> et 390 000m<sup>2</sup> de SdP.

Les hypothèses retenues étant **une occupation du sol de entre 40% et 80%** selon la typologie d'activités accueillies (logistique, industrie, PME /PMI, ...) et dans un but recherché de limitation de la consommation foncière à l'échelle de chaque lot / macrolot.

Il est à noter que l'occupation du sol n'est pas comptabilisé sur le secteur sud, d'ores et déjà occupé par des activités industrielles existantes.

Le programme prévisionnel se décompose comme suit :

- **Phase 1** : entre 50 000 et 100 000m<sup>2</sup> SdP,
- **Phase 2** : entre 150 000 et 290 000m<sup>2</sup> SdP.



Plan masse du projet – macrolots // Source : Citadia Conseil



## 6. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

### 6.1 AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

#### 6.1.1 LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES DE LA RÉGION NORMANDIE (SRADDET)

Prévue par la loi NOTRE (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET Normandie) a été adopté par la Région en 019 et approuvé par le Préfet de Normandie le 2 juillet 2020.

C'est un document d'urbanisme fixant les objectifs et règles de la région concernant différentes thématiques de l'aménagement du territoire telles que la gestion économe de l'espace, les transports, la qualité de l'air, etc. ce document est structuré autour de plusieurs axes / chapitres déclinés en plusieurs règles qui se doivent d'être appliquées par les documents et les acteurs ciblés réglementairement.

Le projet d'aménagement de la zone d'activités de Pitres – Le Manoir prend notamment en compte les objectifs suivants :

- **OBJECTIF 4 / Foncier – poser la conciliation des usages comme impératif :**
  - **Sous-objectif : anticiper les besoins de foncier dans une approche économe de l'espace :** appliquer le principe ERC pour limiter l'artificialisation des sols, tout en garantissant le développement des activités économiques et la réalisation des infrastructures garantes de l'attractivité économique régionale sur le long terme

Cet objectif rejoint également l'objectif 49 / Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages :

- **Sous-objectif : limiter l'artificialisation des surfaces naturelles et agricoles**  
Le projet d'aménagement s'intègre dans cet objectif en venant proposer la création d'une zone d'activités sur un territoire d'ores et déjà artificialisée par l'exploitation de carrières.
- **OBJECTIF 5 / Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire :**
  - **Sous-objectif : prendre en compte la fonctionnalité des habitats naturels et des espèces à fort enjeu patrimonial dans les projets d'aménagement :** mieux appréhender et garantir leur prise en compte

dans les projets d'aménagement

Le projet d'aménagement a été étudié et prend en compte les résultats de l'analyse faune – flore 4 saisons réalisée dans le cadre de l'étude d'impact.

- **OBJECTIF 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels**
  - **Sous-objectif : favoriser la biodiversité au sein même des aménagements urbains et des constructions :** servir de support pour accueillir la biodiversité en ville en prévoyant des adaptations et des éléments spécifiques permettant à la faune et à la flore de trouver des espaces de refuge, un milieu de vie ou de déplacement.
  - **Sous-objectif : promouvoir une gestion durable des aménagements et de leurs abords**

Le projet d'aménagement prend en compte cet objectif en tenant compte des secteurs à enjeux forts en termes de faune et de flore et en proposant des aménagements paysagers pour les accueillir / conforter.

➤ **Le projet de zone d'activités de Pitres – Le Manoir participe à la mise en œuvre du SRADDET (dont les orientations sont déclinées et intégrées dans le SCoT et le PLUiH). Le projet d'aménagement est donc justifié au regard de ce document.**

#### 6.1.2 LE SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-Eure Forêt de Bord comprend les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) suivants correspondant à 37 communes :

- La Communauté d'Agglomération Seine Eure (29 communes),
- La Communauté de Communes Seine Bord (7 communes),
- Porte Joie.

Il a été approuvé le 14 décembre 2011.



- **Le projet de zone d'activités de Pitres – Le Manoir participe à la mise en œuvre des objectifs de développement du territoire traduits dans le SCoT. Il est donc justifié au regard du SCoT.**

- **Le projet de zone d'activités de Pitres – Le Manoir participe à la mise en œuvre des objectifs de développement du territoire traduits dans le SCoT. Il est donc justifié au regard du SCoT.**

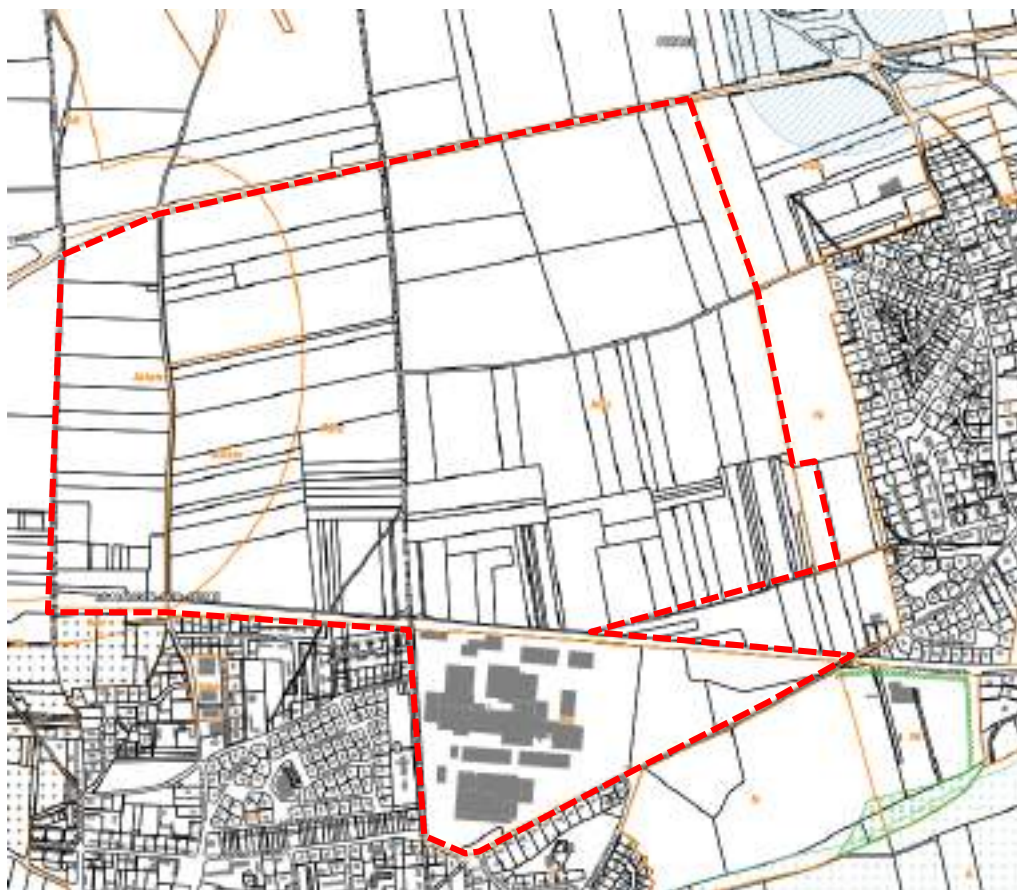


### 6.1.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME DE L'HABITAT (PLUIH)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 28 novembre 2019. Le territoire d'étude se situe à cheval sur deux communes dépendant de ce PLUIH : Pitres et Le Manoir-sur-Seine.

Le document graphique montre que le projet de ZAC s'insère sur une zone :

- AUZ : « zone à urbaniser à dominante d'activités économiques » en partie est,
- AUzir : « zone à urbaniser concernée par le projet de liaison A28 – A13 » sur sa partie est,
- Uz : « zone urbaine à dominante d'activités économiques – industrie autorisée » sur sa partie sud déjà urbanisées.



Extrait du règlement graphique – ZONAGE // source : PLUIH

Dans le PADD du PLUIH, le projet est justifié en ces termes dans le 3<sup>ème</sup> chapitre « Un territoire innovant et créateur d'emplois », dans la 2<sup>ème</sup> orientation : « Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire ».

En particulier, le PADD introduit dans cette orientation la nécessité de déployer une offre économique supplémentaire : « A travers son projet de territoire, la collectivité cherche à maintenir et permettre le développement des entreprises existantes et accueillir de nouvelles activités. L'Agglomération Seine-Eure souhaite proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises. [...] Sur la période 2020-2033, l'Agglomération Seine-Eure estime les besoins fonciers pour l'économie entre 200 et 250 hectares se répartissant comme suit : [...] environ 130 hectares pour la création de la zone d'activité Alizay – Le Manoir – Pitres.

Le projet de territoire de l'Agglomération Seine-Eure se fixe les objectifs suivants : [...] favoriser l'émergence d'une nouvelle zone d'activités d'intérêt communautaire sur les communes d'Alizay, Le Manoir-sur-Seine et Pitres, structurée autour de l'aménagement portuaire ».

➤ **Le projet de ZAC constitue une réponse aux objectifs intercommunaux traduits dans le PLUIH. En particulier, le parti d'aménagement répond aux enjeux économiques.**

### 6.2 AU REGARD DE L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Les points soulevés ci-après constituent un résumé du travail mené dans l'étude d'impact qui constitue une pièce à part entière dans le dossier de création de la ZAC. L'approche exhaustive de l'insertion du projet dans son environnement est détaillée dans cette Étude d'Impact Environnementale (EIE).

Plusieurs scénarios ont été envisagés et se différencient en termes de phasage, de principes viaires et de prise en compte des enjeux environnementaux.

Le scénario retenu a été choisi car il permet une optimisation et une économie dans le réseau viaire développé (une seule voirie principale nord-sud) ainsi qu'un phasage dans le temps permettant de travailler avec les activités existantes et les enjeux environnementaux pouvant nécessiter des compensations notamment.



### *Impacts et mesures envisagés sur le milieu physique*

Aucun enjeu sur la **topographie** a été mis en évidence. Après le départ des activités de carrières, la topographie sera peu contrainte et le projet ne prévoit pas l'aménagement de souterrains. Les besoins en déblais et en remblais sont donc très limités.

Le projet peut créer des îlots de chaleur et influencer sur le **climat**, notamment par l'imperméabilisation du sol qui sera supérieur à l'existant. Afin de réduire cet impact, jugé modéré, le projet intègre des espaces végétalisés en particulier en frange sud et est du périmètre ainsi que plusieurs espaces libres de toute construction en cœur de site.

L'impact sur la **consommation d'espace** est jugé modéré. En effet, le site est aujourd'hui en majorité utilisé par des activités de carrières mais une part concerne des surfaces agricoles exploitées.

### *Impacts et mesures envisagés sur le paysage*

Le projet de construction peut dégrader le paysage et provoquer des gênes au niveau de la visibilité au loin des habitants présentes en partie sud et est du périmètre d'étude.

Pour procéder à une insertion qualitative du projet dans le paysage de Pitres et Le Manoir-sur-Seine, les agencements des différents macrolots préservent autant que possible des percées visuelles et une intégration progressive du projet dans le paysage.

Le projet prévoit également d'intégrer des coupures paysagères fortes avec la création du parc linéaire en bordure notamment sud et est du périmètre d'étude afin de créer un espace cohérent et apaisé avec les zones résidentielles.

### *Impacts et mesures envisagés sur le milieu naturel et la biodiversité*

Un corridor écologique est identifié sur le site de projet ainsi que la présence de faune et de flore protégés à enjeux forts. Il existe donc des enjeux biologiques, environnementaux, relatifs à l'existence de cette trame verte et bleue, et la présence d'une faune et flore riche, évaluées à modéré voire forte.

Afin de limiter l'impact du projet sur cet enjeu, une ceinture verte a été prévue dans le plan d'aménagement pour permettre d'être support de biodiversité faunistique et floristique. Par ailleurs, les secteurs les plus sensibles et liés à des espèces protégées sont dissociés des macrolots cessibles identifiés.

Une attention particulière sera portée à ces enjeux durant la phase chantier avec la mise en place d'une série de mesure permettant de réduire les impacts dus à la phase des travaux.

### *Impacts et mesures envisagés sur la ressource en eau*

En phase de fonctionnement, le projet va induire :

- Une augmentation des rejets en eaux usées, correspondant à un enjeu modéré,
- Une augmentation de la demande en eau potable, correspondant à un enjeu modéré à fort.

Afin de réduire l'impact du projet sur cette ressource, les mesures prises visent à raccorder le projet au réseau des eaux usées avec un dimensionnement en conséquence ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable existant (forage de Douville et de Val de Reuil). Par ailleurs, le projet veillera à proposer une palette végétale économe en consommation d'eau.

### *Impacts et mesures envisagés sur la gestion de l'énergie et des déchets*

L'urbanisation de cette zone de plus de 100 hectares va entraîner une augmentation du besoin en énergie qui induit un enjeu fort. La réduction de cet impact est difficile dans la mesure où les besoins en énergie sont importants et nécessaires. Le recours aux énergies renouvelables sera exploré et incité pour limiter la consommation : l'énergie solaire est la plus accessible et le recours à la géothermie sera également étudié.

### *Impacts et mesures envisagés sur les déplacements*

Le site est aujourd'hui déjà urbanisé avec l'accueil d'activités de carrières et le site de Manoir Industries en partie sud. Ces activités entraînent donc d'ores et déjà des déplacements et notamment un trafic poids-lourds. Pour autant, la réalisation d'une zone d'activités à destination principale d'industrie / logistique va entraîner le développement de l'attractivité de la zone et engendrer un flux plus important de déplacements dans la zone de projet. Ces déplacements sont à la fois responsables d'un meilleur dynamisme pour les deux communes mais aussi un risque d'augmentation des flux. Le projet prévoit de travailler sur la séparation des flux VL / PL pour préserver au maximum les zones d'habitat du trafic et de recalibrer les voies existantes pour les adapter au mieux aux futurs flux mais aussi aux différents modes de déplacement. Les impacts restent donc modérés mais dévoilent une partie de positif pour engendrer un développement des communes de Pitres et Le Manoir-sur-Seine sur le plan économique et social.

### *Impacts et mesures envisagés sur le milieu agricole*

La réalisation du projet mobilise des espaces agricoles (12 hectares aujourd'hui) sur une surface d'environ 6 à 8 hectares, le reste étant situé dans le périmètre de DUP du contournement de Rouen. Ces surfaces seront donc directement impacté par le projet de façon irréversible : ils constituent la perte nette en espaces agricoles.

L'impact direct sur les structures et activités agricoles peut être évalué comme permanent, mais restera limité. Le projet, à l'échelle du territoire, n'a que de faibles impacts sur les structures et les activités agricoles des deux communes et de l'agglomération.

Une étude préalable agricole est en cours afin de définir précisément les mesures à mettre en œuvre pour réduire et compenser les impacts pressentis.

➤ **Comme résumé ci-dessus, le projet de ZAC fait l'objet d'une Étude d'Impact Environnementale obligatoire conformément à l'article R112-2 du Code de l'Environnement. A ce titre, le plan d'aménagement est conçu de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement.**



## CHAPITRE 2 // REGIME FINANCIER DE LA ZAC

---

**La ZAC Pitres – Le Manoir est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.**

## CHAPITRE 3 // MODE DE REALISATION DE LA ZAC

---



**La réalisation de la ZAC Pitres – Le Manoir se fera en régie par la Communauté d'Agglomération Seine Eure.**