



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,
VIRONVAY
ET FONTAINE-BELLENGER**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

Mai 2026

LISTE DES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de réalisation sont définies par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-7 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création initial de la ZAC ECOPARC 4 a été approuvé par délibération n°2020-133 en date du 16 septembre 2020.

Le dossier de réalisation de la ZAC ECOPARC 4 est constitué des éléments suivants :

- un rapport de présentation,
- le Projet de Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- des annexes :
 - délibération de Seine Eure Agglo,
 - arrêté.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,
VIRONVAY
ET FONTAINE-BELLENGER**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2026

1. INTRODUCTION : OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La Communauté d'agglomération Seine-Eure compte 60 communes et plus de 106 000 habitants.

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

ECOPARC 1

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

Un accès routier commun à Ecoparc 1 et 2 a été aménagé sur la RD 6155 de façon à relier la zone de l'échangeur de l'A13. Le doublement de l'échangeur a été réalisé en Septembre 2024.

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

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

ECOPARC 2

Ecoparc 2 comporte deux parties de 20 et 40 hectares cessibles environ (soit 1/3-2/3) :

- un village d'entreprise avec des parcelles de 1 500 à 20 000 m² environ pour les PME-PMI et les services (restauration, hôtel, etc...),
- une plate-forme industrielle et logistique, avec des lots de 2 à 20 hectares.

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

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

ECOPARC 3

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

Par délibération du 1er juin 2011, le conseil communautaire a arrêté l'objectif d'assurer à moyen terme une offre foncière suffisante (estimée à 45 ha cessibles) pour les entreprises s'implantant ou se délocalisant sur le territoire de l'Agglomération», et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme a défini les modalités de la concertation préalable avec la population.

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

L'approche de la Communauté d'agglomération dans le cadre de la réalisation de ce projet, s'est voulue globale, et concilie l'environnement, les déplacements, les enjeux économiques et la qualité urbaine, dans une démarche prenant en compte toutes les problématiques d'une Zone d'Activités à proximité du milieu urbain.

L'objectif de l'aménagement a été de créer une ZAC ayant vocation à accueillir des PME-PMI, ainsi que des entreprises dédiées à l'industrie et à la logistique. L'aménagement s'est appuyé sur le respect d'un certain nombre de principes urbanistiques, paysagers et VRD.

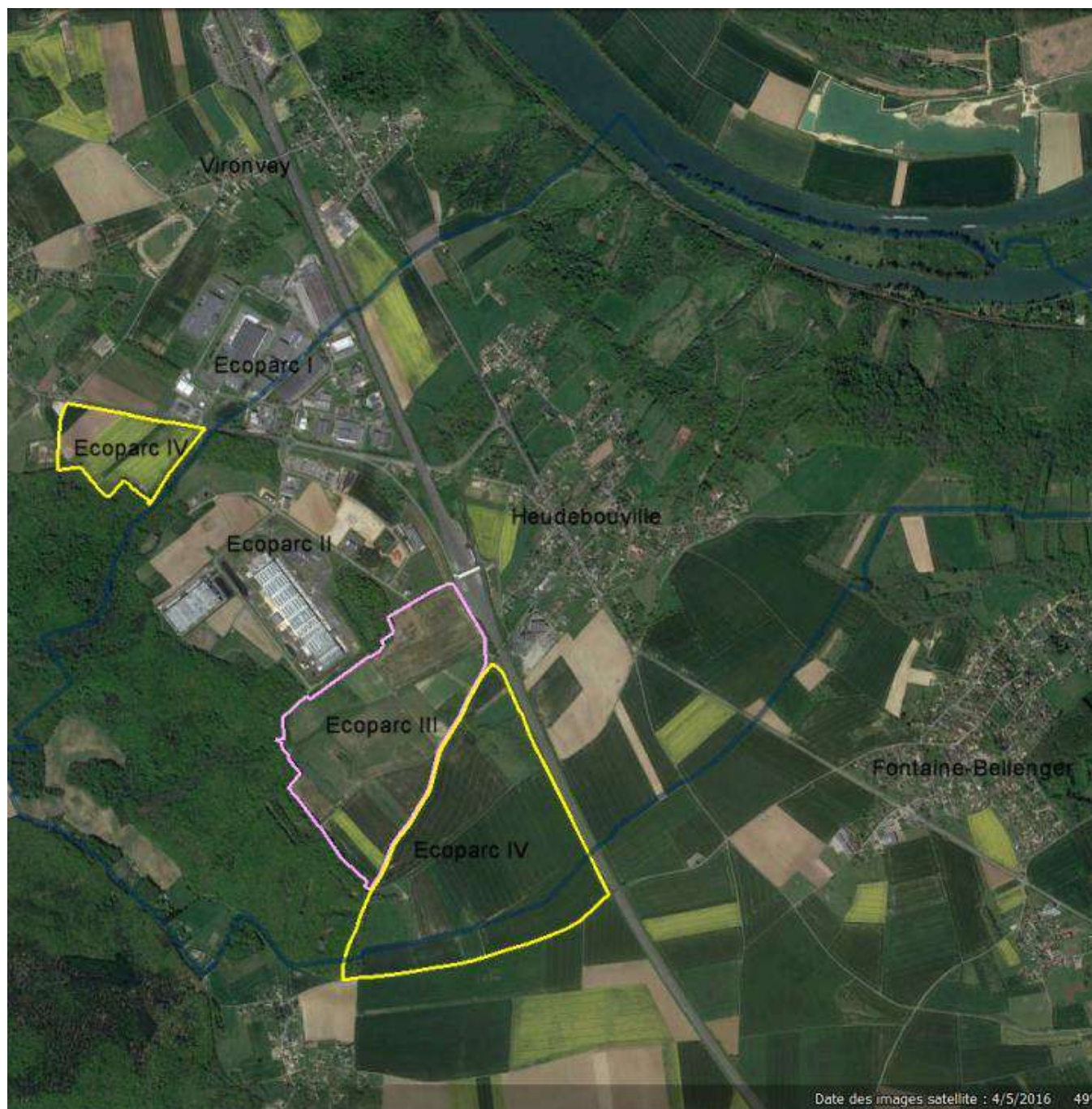
Ainsi, le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) démontre la cohérence de ce projet avec les objectifs poursuivis : création d'une offre foncière pour accueillir des PME-PMI et la logistique, en dégageant le plus de surface cessible possible.

ECOPARC 4

Enfin, le développement d'ECOPARC 4 après ECOPARC 3 va dans le sens de la stratégie du développement économique de la Communauté d'agglomération Seine-Eure qui est de se développer en fonction de la demande, et de ne pas viabiliser un espace sans être sûr de sa commercialisation. La particularité d'ECOPARC 4 sera d'être situé à la fois en prolongement d'ECOPARC 3 (72 hectares) sur les communes d'HEUDEBOUVILLE et FONTAINE-BELLENGER mais également sur la commune de VIRONVAY à l'arrière d'ECOPARC 2 (15-20 hectares).

Le doublement de l'échangeur dont la mise en service a été effective en septembre 2024 va permettre de fluidifier la circulation.

PLAN DE SITUATION



ECOPARC III



ECOPARC IV à réaliser, sujet du dossier de réalisation de ZAC

2. MOTIFS D'INTERET GENERAL

Cette opération d'aménagement vise à :

- répondre au mieux aux besoins identifiés sur le marché des zones d'activités, créer des emplois, maintenir des entreprises locales qui recherchent de nouvelles conditions d'implantation,
- définir un secteur innovant et performant d'accueil d'entreprises, notamment, par l'accessibilité de la zone qui se situe à proximité d'axes majeurs de communication,
- accueillir des activités fortement consommatrices de foncier, à savoir industrielles grâce à la topographie du site qui est favorable à la création de grandes parcelles ; ceci permettra de poursuivre l'offre d'activités économiques sur le territoire communautaire,
- faire du territoire communautaire un bassin de vie, c'est-à-dire un territoire où de plus en plus d'actifs y travaillent, y consomment, y résident,
- respecter le développement durable. (tendre vers un projet modèle à faible impact environnemental prenant en compte les axes d'intégration dans le paysage, l'esthétique des constructions, les principes de décarbonation et la production d'énergie renouvelable, les orientations d'aménagement intégrant fortement la protection de l'environnement, l'accessibilité incluant les mobilités douces...).

Par ailleurs ce projet :

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

3. CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

3.1 – LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT RETENUS

a) Répondre au mieux aux besoins identifiés sur le marché des Zones d'Activités

La demande des sites d'activités économiques est toujours croissante dans le secteur de la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Pour répondre à cette demande, la Communauté d'agglomération Seine-Eure souhaite développer le site d'Ecoparc 4.

La demande identifiée porte sur des parcelles susceptibles d'accueillir d'une part un village d'entreprises PME-PMI, et d'autre part des activités logistiques.

b) Flexibilité programmatique des scénarios d'aménagement

Pour s'adapter aux changements de programme lors de l'avancement des études, la période de commercialisation, ou même après la réalisation, la flexibilité du plan d'aménagement est devenue une caractéristique indispensable sur des projets d'aménagement durables. La flexibilité est devenue une valeur tellement importante que nous pouvons juger la qualité d'un plan d'aménagement en grande partie en fonction de cette variable.

Certaines parcelles peuvent être aussi facilement regroupées pour répondre à une demande de parcelles plus grandes, sans pour autant modifier la trame viaire.

Le parcellaire peut aussi s'adapter à la demande lors de la commercialisation en regroupant toutes les parcelles pour créer un seul macro-lot.

b.1) Scénario d'aménagement 1



b.2) Scénario d'aménagement 2



c) Profiter de la proximité de l'autoroute

D'une part l'A13 offre une connexion routière très efficace avec le reste du territoire. Pour cet aspect, il a été crucial que l'échangeur se développe en offrant aussi la possibilité de prendre l'A13 direction Rouen et d'en sortir en provenance de Rouen.

D'autre part l'A13 offre une possibilité de communication visuelle très importante avec un très fort flux d'utilisateurs par jour. La station de péage proche de l'emprise d'Ecoparc 4 renforce cet effet de communication visuelle car les véhicules vont décélérer et pouvoir prêter plus d'attention au paysage environnant.

Pour ces raisons, le projet d'aménagement propose de créer un « effet vitrine » en bordure de l'A13. Le recul de 50 mètres va permettre d'avoir un effet vitrine global sur l'ensemble de la ZA, car l'automobiliste aura sur son champ de vision plusieurs parcelles en même temps, cela tout en intégrant une zone paysagée.

Le plan d'aménagement propose de réserver cet effet vitrine pour les activités de PME-PMI, pour véhiculer une image de ZA dynamique avec un grand nombre d'entreprises implantées.

Le cahier des charges de cette première bande devra soigner l'image des constructions, car elles deviendront l'image d'Ecoparc 4.

d) Créer une continuité avec Ecoparc 3

Le projet d'aménagement propose de se connecter simplement et efficacement à la trame viaire d'Ecoparc 3. La voirie de connexion reste une voirie rectiligne avec un profil de 7m de largeur de chaussée qui correspond aux exigences d'une déviation des poids-lourds qui se veut efficace (voie de desserte). La voirie Ouest (voie secondaire) est curviligne pour répondre aux exigences d'une bonne gestion des eaux pluviales et de distribution des futurs lots mais aussi pour éviter le report du trafic des poids-lourds de la voie de desserte principale sur cet axe.

e) S'adapter à la topographie du site pour une gestion des eaux pluviales simple et efficace

Le projet d'aménagement s'adapte à la topographie du site pour profiter des caractéristiques du terrain, et faire de ces contraintes un atout du projet.

Les principes mis en œuvre pour tirer profit de l'altimétrie du terrain sont simples :

- situer les voiries soit sur les lignes de ruissellement, soit en aval des parcelles, pour récupérer dans les noues les eaux pluviales de l'espace public et des parcelles en les infiltrant et les acheminant vers les bassins de rétention,
- faire des lignes de crêtes des limites parcellaires pour assurer une gestion des eaux pluviales facile à l'intérieur des parcelles,
- assurer l'accessibilité aux bassins de rétention et aux noues,
- gérer la déviation des poids lourds (PL).

3.2 - LES DETAILS DU PROJET D'AMENAGEMENT

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

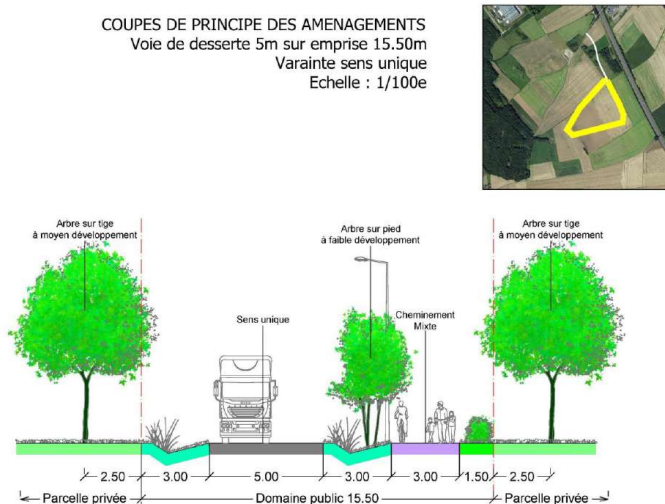
Voiries :

La desserte intérieure de l'emprise (scénario 2) s'inscrit dans la continuité des aménagements d'Ecoparc 3, avec un élargissement des cheminements et des noues dissymétriques de part et d'autre de la voie. Les réseaux divers sont écartés des noues et positionnés sous les cheminements.

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

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

Source : Ingé Infra

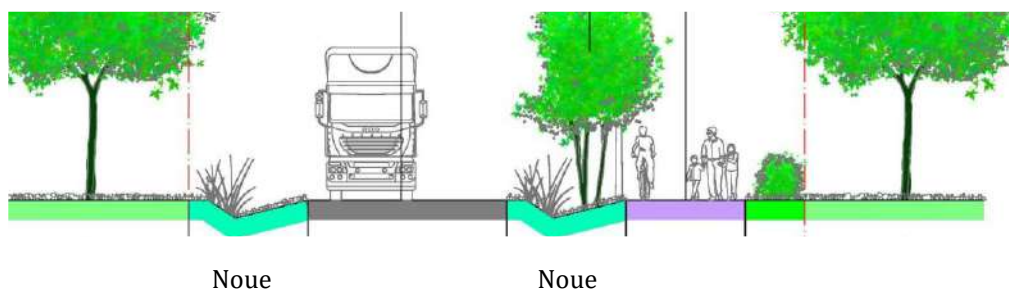


Gestion des eaux pluviales :

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

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

Coupe de principe des noues latérales aux voiries



Végétalisation :

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

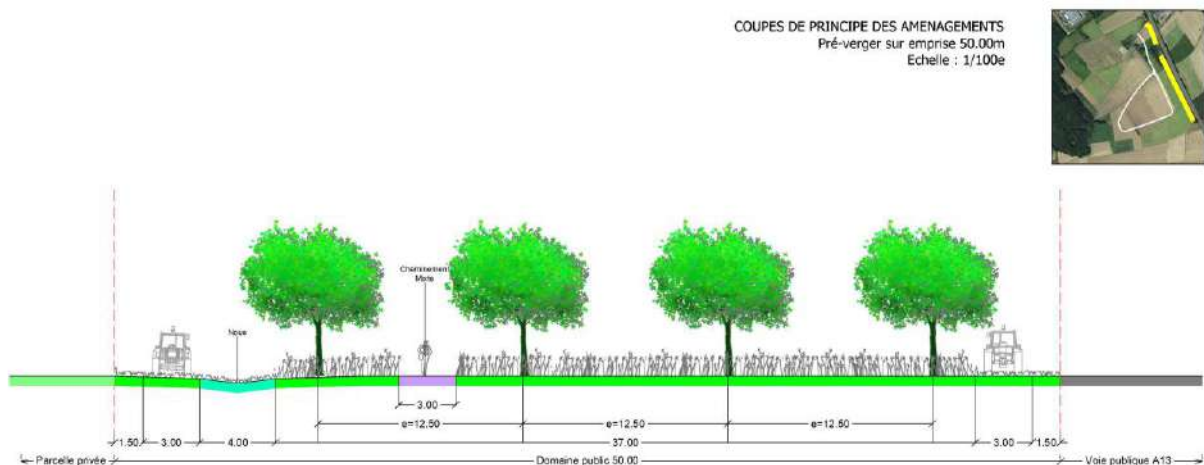
1. en accompagnant les voies de desserte, ce pré-verdissement structure fortement le paysage d'ECOPARC 4, conçu et réalisé de façon globale,
2. il permet de réduire de façon significative les emprises publiques au profit des espaces cessibles,
3. il profite aux pétitionnaires qui peuvent faire valoir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

Les plantations arbustives tapissantes - mono spécifiques - ou les plantations de graminées sont limitées à la couverture des talus. Une préférence sera portée sur un choix d'espèces indigènes.

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

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

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



Source : Ingé Infra

Le projet intègre les principes de trame vertes et bleue de manière à créer des corridors écologiques.

Aménagement intérieur des parcelles (Scénario 2)

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

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

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

4. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (Source Alise Environnement)

Thématique	Etat actuel
Occupation du sol	<p>⇒ Secteur où l'agriculture compose la majorité de l'occupation du sol.</p> <p>⇒ L'extension de la zone d'activités permet à la commune d'Heudebouville, Fontaine-Bellenger et de Vironvay d'étendre leur urbanisation au sud de la zone d'activités actuelle.</p> <p>⇒ Les communes verront alors leur développement économique conforté.</p>
Topographie	<p>⇒ La zone d'étude au nord se trouve à une altitude comprise entre + 104,6 et + 129 m NGF.</p> <p>⇒ La zone d'étude au sud se trouve à une altitude comprise entre +137 et +148 m NGF.</p>
Hydrographie	<p>⇒ La zone d'étude appartient au SDAGE du bassin de la Seine et les cours d'Eau côtiers normands</p> <p>⇒ Il n'y a pas de cours d'eau sur la zone d'étude.</p>
Géologie	<p>⇒ La zone d'étude au nord se localise sur une formation de craie blanche, se décomposant rapidement.</p> <p>⇒ La principale formation en affleurement sur la zone d'étude au sud se compose de Sables de Cuise.</p>
Hydrogéologie et captages AEP	<p>⇒ La zone d'étude est située en dehors des périmètres de protection de captage AEP.</p>
Risque de mouvements de terrain	<p>⇒ La zone d'étude est concernée par un aléa faible à fort pour le retrait/gonflement des argiles.</p>
Inondations	<p>⇒ La zone d'étude n'est pas concernée par le risque d'inondation lié au débordement de cours d'eau. Par contre, l'est de la partie nord du site d'étude est concerné par le risque de remontée de nappes phréatiques.</p> <p>⇒ Heudebouville et Vironvay sont concernées par le PPR inondation de la Seine prescrit le 10 février 2012. Fontaine-Bellenger n'est pas concernée par le risque inondation</p> <p>⇒ Les communes du site d'étude ne sont pas concernées par le risque de submersion marine.</p>
Risque sismique	<p>⇒ Le risque sismique est très faible (zone de niveau 1).</p>
Risque d'incendie	<p>⇒ Les communes de la zone d'étude ne présentent pas de risque d'incendie particulier.</p>
Climat	<p>⇒ La zone d'étude est localisée dans un climat océanique.</p>

Thématique	Etat actuel
Qualité de l'air	⇒ Selon les polluants pris en compte dans l'inventaire 2008, la source principale de pollution est le secteur résidentiel-tertiaire.
Gestion des déchets	⇒ La gestion des déchets sur les communes concernées par la zone d'étude s'effectue par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure ⇒ L'Eure dispose d'un Plan départemental des déchets ménagers et assimilés (PEDMA) approuvé en mars 2007. ⇒ L'élaboration du Plan régional de prévention et de gestion des déchets est engagée depuis juin 2016 en Haute-Normandie.
Population et habitat	⇒ Heudebouville : 791 habitants (RP 2014). L'habitat est concentré dans le bourg et au lieu-dit Croix Roger. ⇒ Vironvay : 322 habitants (RP 2014). L'habitat est concentré dans le bourg et au lieu-dit les Foulonnières. ⇒ Fontaine-Bellenger : 1095 habitants (RP 2014). L'habitat est concentré dans le bourg et aux lieux-dits Gournay et Ingremare. ⇒ Situation en zone rurale.
Activités économiques	⇒ Les activités économiques principales sont : commerce, transport et services divers et industrie.
Agriculture	⇒ Heudebouville : 2 exploitations agricoles en 2010. SAU : 15 hectares. ⇒ Vironvay : 2 exploitations agricoles en 2010. SAU : 69 hectares. ⇒ Fontaine-Bellenger : 5 exploitations agricoles en 2010. SAU : 563 hectares. ⇒ Les parcelles du site d'étude sont principalement dédiées à la culture céréalière ⇒ L'état actuel de l'environnement agricole est modifié par la mise en place du projet. En effet, environ 88 hectares de terres agricoles sont consommés. Le paysage agricole des communes de la zone d'étude s'en trouve modifié.
AOC, IGP	⇒ Aucune Appellation d'origine protégée sur les communes de la zone d'étude. ⇒ 3 Indications géographiques protégées sur les communes de la zone d'étude
Tourisme	⇒ Heudebouville, Vironvay et Fontaine-Bellenger présentent un faible intérêt touristique.
Loisirs	⇒ Présence de chemins de randonnée au nord et au nord-est d'Heudebouville et de Fontaine-Bellenger.
Infrastructures routières et accessibilité	⇒ Heudebouville est desservie par l'autoroute A13, les routes départementales D 6015, D 6155, D 135 et un réseau de routes communales. ⇒ Vironvay et Fontaine-Bellenger sont desservies par l'autoroute A13, la route départementale D 6015 et un réseau de routes communales. ⇒ Le site d'étude est accessible à partir de l'autoroute A13 et de la route départementale D 6155. ⇒ Il n'y a pas d'autres infrastructures de transport sur les communes.
Alimentation en eau potable (AEP)	⇒ Aucun captage d'alimentation en eau potable et périmètres de protection n'est situé sur la zone d'étude

Thématique	Etat actuel
Assainissement	⇒ Il n'y a pas de canalisation d'assainissement sur le site d'étude ⇒ Assainissement collectif et non collectif sur les communes du site d'étude
Electricité	⇒ Le secteur nord du site d'étude est traversé par une ligne haute-tension d'ERDF
Gaz	⇒ Selon GrDF, le site d'étude est traversé par plusieurs canalisations de gaz
Téléphone	⇒ D'après Orange et Bouygues, la zone d'étude est traversée par de nombreuses lignes téléphoniques
Risque industriel	⇒ Il n'y a pas d'installation classée SEVESO sur Heudebouville, Vironvay, Fontaine-Bellenger ou les communes voisines. ⇒ Il y a 11 ICPE sur les communes de la zone d'étude.
Transport de matières dangereuses	⇒ Les communes du site d'étude sont concernées par le risque transport de matières dangereuses.
Rupture de barrage	⇒ La zone d'étude n'est pas concernée par le risque de rupture de barrage.
Risque nucléaire	⇒ La centrale nucléaire la plus proche est située à 225 km au nord-ouest de la zone d'étude.
Energies renouvelables	⇒ Différentes sources d'énergie semblent favorables au site : panneaux solaires photovoltaïques, énergie géothermique et bois-énergie
Monuments historiques	⇒ La zone d'étude est en dehors d'un périmètre de protection de monument historique et en dehors de ZPPAUP ou d'AVAP. ⇒ Le monument historique le plus proche est situé à environ 550 m de la zone d'étude (Château du colombier).
Archéologie	⇒ La DRAC de Normandie a indiqué la présence de deux sites archéologiques sur la zone d'étude et à proximité. ⇒ Le projet pourrait faire l'objet de prescriptions de travaux archéologiques (diagnostics, fouilles ou éventuelles mesures de conservation).
Documents d'urbanisme	⇒ Heudebouville dispose d'un PLU, la zone d'étude se trouve en zone A. ⇒ Vironvay dispose d'un PLU, la zone d'étude se trouve en zone classée en AU économie ⇒ Fontaine-Bellenger dispose d'un PLU, la zone d'étude se trouve en zone A ⇒ Les communes d'Heudebouville et de Vironvay sont incluses dans le SCOT Seine-Eure Forêt de Bord. ⇒ La commune de Fontaine-Bellenger appartient au SCOT Eure Madrie Seine. ⇒ Il n'y a pas de Plan de Sauvegarde et de mise en valeur sur les communes de la zone d'étude.

Thématique	Etat actuel
Plan de Prévention des Risques	<p>⇒ Les communes d'Heudebouville et de Vironvay sont concernées par le PPR inondation de la Seine prescrit le 10 février 2012.</p> <p>⇒ La commune de Fontaine-Bellenger n'est pas concernée par un PPR.</p>
Paysage	<p>⇒ La zone d'étude appartient à l'entité paysagère « Plateau de l'Eure » : le paysage est un plateau très ouvert où les structures végétales sont rares.</p> <p>⇒ La zone d'étude s'inscrit dans l'unité « Le plateau de Madrie ». Le paysage est composé d'une part de grandes parcelles agricoles, dépourvues de toutes structures végétales et d'autre part de bois et de forêts, occupant les marges du plateau, les petits vallons affluents et les rebords de vallée.</p>
Natura 2000	<p>⇒ L'aire d'étude éloignée est concernée par 2 Zones Spéciales de Conservation : « Boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon », « Vallée de l'Eure ».</p> <p>⇒ L'aire d'étude éloignée est concernée par une Zones de Protection Spéciale : « Terrasses alluviales de la Seine ».</p> <p>⇒ L'aire d'étude éloignée est concernée par une ZICO : « Boucle de Poses et de Muids ».</p>
Territoires humides	<p>⇒ Des territoires humides sont recensés dans l'aire d'étude éloignée.</p>
Protections et engagements réglementaires	<p>⇒ Plusieurs sites classés et inscrits sont recensés dans l'aire d'étude éloignée.</p> <p>⇒ Il n'y a pas d'arrêté de protection du biotope sur la zone d'étude.</p> <p>⇒ La zone d'étude est en dehors de toute réserve naturelle nationale ou régionale.</p> <p>⇒ Plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont recensés dans l'aire d'étude éloignée.</p> <p>⇒ Il n'y a pas de site du Conservatoire du Littoral sur la zone d'étude.</p> <p>⇒ La zone d'étude n'est pas concernée par la convention de Ramsar.</p>
Forêt	<p>⇒ La zone d'étude n'est pas concernée par une forêt de protection.</p> <p>⇒ L'aire d'étude éloignée est concernée par une forêt relevant du régime forestier : « Forêt domaniale de Bord-Louviers ».</p>
ZNIEFF	<p>⇒ L'aire d'étude éloignée est concernée par 19 ZNIEFF de type I : « Le coteau des manyardes à Val-de-Reuil », « L'île du moulin », « Les méandres de l'Eure à Val-de-Reuil », « Les longues raies » et « Les gaillards », « L'île de Lormais », « Les îles de la cage et des grands bacs », « Les berges et les prairies de la rive sous Venables », « Le coteau de Saint-Pierre-du-Vauvray à Venables », « Le marais des pâtis », « La mare de la ferme du Vieux-Rouen », « L'île du héron », « Les pelouses silicoles des champs haiey », « Les îles du Martinet et Bunel », « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Cailly-sur-Eure », « Les coteaux de l'Eure, le val Bicot », « La mare de la Bricqueterie », « La côte de Becdal, le fond du vallon », « Le Gambout, le Roquet, la Grande Vallée et la vallée aux ânes, la côte du roule, la vallée ».</p> <p>⇒ L'aire d'étude éloignée est concernée par 6 ZNIEFF type II : « La forêt de Bord, la forêt de Louviers, le bois de Saint-Didier » et « Les vallons des douaires », « Les coteaux et bois d'Aubevoye », « Les coteaux de Saint-Pierre-du-Vauvray à Venables », « Les îles et berges de la Seine en amont de Rouen », « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles, la basse vallée de l'Iton ».</p>

Thématique	Etat actuel
Parc National et Parc Naturel Régional	⇒ La zone d'étude est en dehors de tout parc national ou parc naturel régional.
SRCE (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)	⇒ Des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques de cours d'eau sont présents dans l'aire d'étude éloignée. Cependant, aucun n'est présent au niveau du site d'étude ni à proximité immédiate.
Flore	⇒ Au total, 89 espèces végétales ont été recensées sur le site de Heudebouville dont 3 espèces floristiques d'intérêt patrimonial en ex Haute-Normandie. Cependant, aucune d'elles n'est protégée. ⇒ Au total, 78 espèces végétales ont été recensées sur le site de Vironvay dont 2 espèces floristiques d'intérêt patrimonial en ex Haute-Normandie. Cependant, aucune d'elles n'est protégée.
Avifaune	⇒ Parmi les espèces potentiellement nicheuses sur Heudebouville, 9 espèces sont d'intérêt patrimonial au regard de leur statut défavorable sur la liste rouge régionale, nationale ou européenne dont le Busard Saint-Martin, inscrit à l'Annexe I de la Directive Oiseaux. ⇒ Parmi les espèces potentiellement nicheuses sur Vironvay, 7 espèces sont d'intérêt patrimonial au regard de leur statut défavorable sur la liste rouge régionale, nationale ou européenne.
Chiroptères/Mammifères terrestres	⇒ Heudebouville : 5 espèces terrestres dont aucune protégée à l'échelle nationale. Cependant, le Lapin de garenne est quasi-menacé à l'échelle nationale. Concernant les chiroptères, au moins 5 espèces ont été détectées dont 2 inscrites comme quasi-menacées sur la liste rouge nationale. ⇒ Vironvay : 6 espèces terrestres dont une protégée à l'échelle nationale, l'Écureuil roux. De plus, le Lapin de garenne est quasi-menacé à l'échelle nationale. Concernant les chiroptères, au moins 3 espèces ont été détectées dont 2 inscrites comme quasi-menacées sur la liste rouge nationale.
Amphibiens/Reptiles	⇒ Heudebouville : 4 espèces ont été contactées sur le site d'étude dont 1 espèce inscrite à l'Annexe II de la Directive Habitats (Triton crêté), 1 espèce inscrite à l'Annexe IV de la Directive Habitats (Grenouille agile) et 1 espèce inscrite comme quasi-menacée sur la liste rouge nationale des amphibiens (Grenouille verte). Aucun reptile recensé. ⇒ Vironvay : 1 espèce a été contactée, la Grenouille agile. Celle-ci est inscrite à l'Annexe IV de la Directive Habitats. Aucun reptile recensé.
Entomofaune	⇒ Heudebouville : 6 espèces de Lépidoptères ont été recensées. Elles sont toutes communes en ex Haute-Normandie, ni menacées ni protégées ; 6 espèces d'Orthoptères, dont une d'intérêt patrimonial mais aucune menacée dans la région ; 4 espèces d'Odonates, dont aucune menacée ni protégée. ⇒ Vironvay : 5 espèces de Lépidoptères ont été recensées. Elles sont toutes communes en Haute-Normandie, ni menacées ni protégées ; 8 espèces d'Orthoptères, dont une d'intérêt patrimonial mais aucune menacée dans la région ; 4 espèces d'Odonates, dont aucune menacée ni protégée.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,
VIRONVAY
ET FONTAINE-BELLENGER**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

**2 - PROJET DE PROGRAMME DES
EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP)**

Mai 2026

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend :

« Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ; »

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la zone « ECOPARC 4 » est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains qui seront cédés à des opérateurs privés.

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Equipements Publics sont :

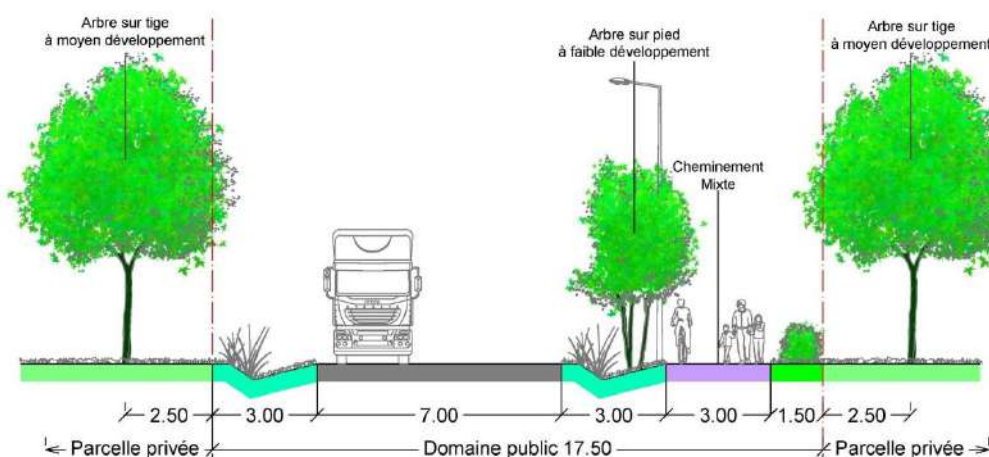
1 - La réalisation de voiries :

a) Plan et détails amorce de voirie et réseaux ECOPARC IV – HEUDEBOUVILLE VIRONVAY (voir scénario 2)

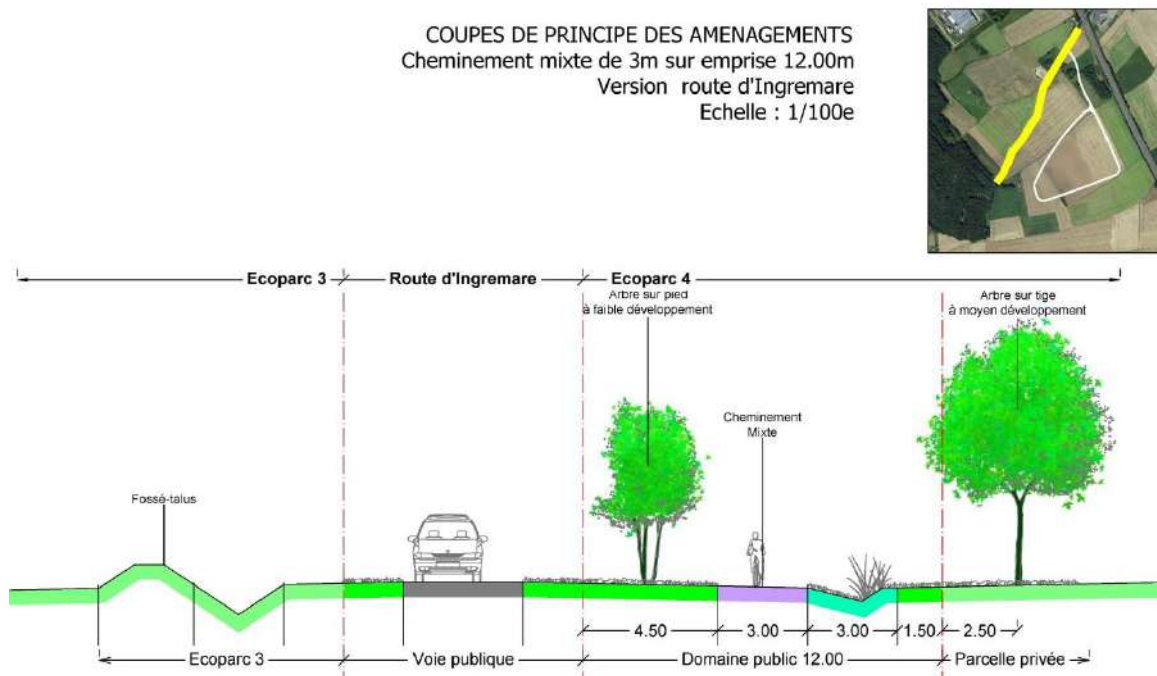
Le raccordement du site s'effectue au niveau de la voirie en attente à l'Est d'Ecoparc 3, sur la Route d'Ingremare. La desserte intérieure de l'emprise s'inscrit dans la continuité des aménagements d'Ecoparc 3, avec un élargissement des cheminements et des noues dissymétriques de part et d'autre de la voie. Les réseaux divers sont écartés des noues et positionnés sous les cheminements.

Les cheminements mixtes - piétons / vélos - largeur 3 m, ainsi que les accès de service largeur 4 m sont prévus avec un revêtement adapté pour un entretien économe.

COUPES DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS
Voie de desserte 7m sur emprise 17.50m
Echelle : 1/100e



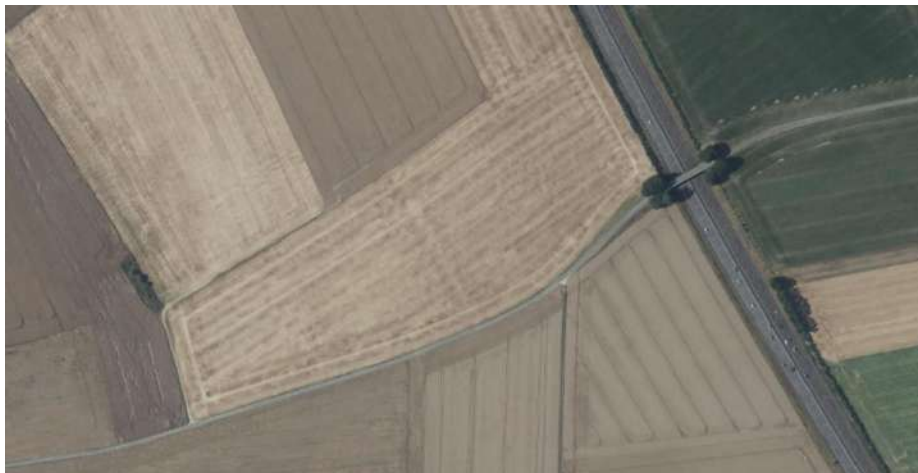
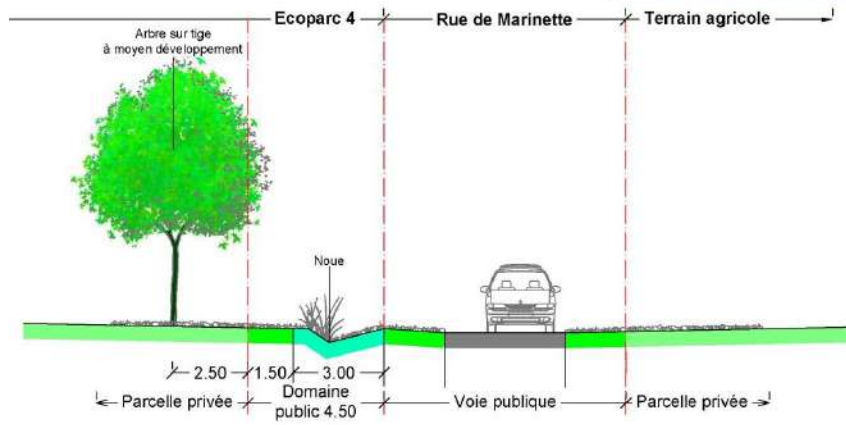
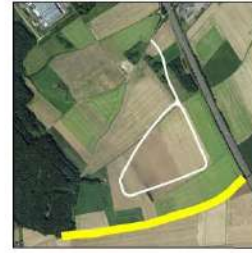
Pour la Route d'Ingremares, un cheminement mixte est proposé avec l'aménagement des dépendances vertes et un réaménagement de la voie de circulation. Un aménagement spécifique est projeté au niveau du croisement de la Route d'Ingremares avec la voie de desserte de l'Ecoparc, pour sécuriser le passage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



Aussi, le projet devra contraindre les poids lourds à emprunter de manière préférentielle la voie d'Ecoparc 4 pour se diriger vers la R.D. n°6015.

Pour la rue de Marinette, une noue pour gestion hydraulique est prévue avec un aménagement des dépendances vertes. Le projet devra aussi contraindre les poids lourds à emprunter de manière préférentielle la voie de desserte d'Ecoparc 4 et la rue de Marinette en franchissement de l'autoroute A13 pour se diriger vers la R.D. n°6015, et non vers le hameau d'Ingremares.

COUPES DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS
 Fossé de 3m sur emprise 4.50m
 Version Rue de Marinette sans cheminement
 Echelle : 1/100e



2 - La réalisation des espaces verts :

La végétalisation de la voie de desserte est constituée par des arbres sur pied à faible développement en rive des cheminements, et des arbres sur tige à petit ou moyen développement, 2.50 m à l'intérieur des parcelles dans le cadre des aménagements de pré-verdissement réalisés par la CASE.

Ce pré-verdissement présente de nombreux avantages :

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

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

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

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

Le projet s'inscrit dans la politique environnementale de l'Agglomération Seine Eure. En ce sens, les agencements et la répartitions des espaces verts permettront de créer des corridors écologiques.

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



3 - La gestion des eaux pluviales :

La collecte, le stockage, l'infiltration et le rejet des eaux pluviales seront assurés par des noues en rive des voies, un bassin de rétention sur chacun des 2 bassins versants; et des fossés pour évacuer les débits de fuite vers le milieu naturel (L'ensemble du dispositif reste à calibrer dans le cadre d'une étude hydraulique).

Les noues participeront aussi à la biodiversité par la mise en place d'une végétation adaptée et réfléchie pour une appropriation du site par la faune.

Au Nord : A noter que le bassin en rive de la Route d'Ingremare devra disposer d'un exutoire vers le milieu naturel qui doit obligatoirement traverser Ecoparc 3.

Une large noue paysagère à ciel ouvert de grande capacité pourrait éviter la création ou l'extension d'un bassin sur Ecoparc 3, et permettre un contrôle visuel des écoulements.

Au Sud : Le débit de fuite est évacué par une noue à ciel ouvert vers le Bois d'Ingremare.

4 - Le déploiement des réseaux :

Enfin l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des lots sera déployé au sein de la ZAC :

- réseaux assainissement,
- réseau d'adduction d'eau potable,
- réseau électrique,
- réseaux télécom.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,
VIRONVAY
ET FONTAINE-BELLENGER**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

**3 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES
CONSTRUCTIONS (PGC)**

Mai 2026

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit la construction de bâtiments économiques à travers des entreprises de type PME-PMI.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,
VIRONVAY
ET FONTAINE-BELLENGER**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

**4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE
FINANCEMENT**

Mai 2026

Dépense € HT	21 700 000,00 €
<u>SS/TOTAL ETUDES</u>	170 000,00 €
Etudes géomètre	35 000,00 €
Etudes géotechniques	25 000,00 €
Autres études (AMO études préalables)	110 000,00 €
<u>SS/TOTAL ACQUISITIONS</u>	7 305 500,00 €
Acquisition	6 805 500,00 €
Frais notaire	500 000,00 €
<u>SS/TOTAL ARCHEOLOGIE</u>	1 500 000,00 €
Etude et diagnostic	500 000,00 €
Travaux de fouille	1 000 000,00 €
<u>SS/TOTAL TRAVAUX + ETUDES</u>	11 160 100,00 €
Voirie / réseaux voie de desserte site principal	5 300 000,00 €
Voirie / réseaux voie de desserte interne site principal (voie de bouclage)	3 165 000,00 €
Voirie / réseaux site secondaire Vironvay	460 000,00 €
Route d'Ingremare	1 400 000,00 €
Frange A13	105 000,00 €
Maitrise d'œuvre + CSPS + CT + OPC (7%)	730 100,00 €
<u>SS/TOTAL AUTRES FRAIS</u>	1 564 400,00 €
Frais de promotion 1%	111 601,00 €
Imprévus 10%	1 116 010,00 €
Autres frais divers	336 789,00 €
Dépense € HT	21 700 000,00 €
Recette € HT	21 700 000,00 €
Cession de terrain 55 hectares sur Heudebouville	17 050 000,00 €
Cession de terrain environ 15 hectares sur Vironvay	4 650 000,00 €
DEFICIT (cession de terrains - dépenses)	0,00 €
PM cession de terrain	0,00 €
PM dépenses	0,00 €
	0,00 €
SUBVENTIONS ETUDES	0,00 €
SUBVENTIONS TRAVAUX	0,00 €
UE	0,00 €
ETAT	0,00 €
REGION NORMANDIE	0,00 €
CD27	
PARTICIPATION AGGLO SEINE - EURE	0,00 €
Recette € HT	21 700 000,00 €



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« ECOPARC 4 »**

**COMMUNES D'HEUDEBOUVILLE,
VIRONVAY
ET FONTAINE-BELLENGER**

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

5 - ANNEXES

Mai 2026