



COMMUNE D'ISNEAUVILLE

COLLEGE

HOTELS

LEROY MERLIN

IMPROBABLE

COMMUNE DE FONTAINE SOUS PREAUX

COMMUNE DE BOIS-GUILLAUME

NORD

PARC D'ACTIVITÉS DE LA PLAINE DE LA RONCE

Etude réalisée conformément à l'article L 111-1-4 du CU.

annexée au PLU d'Isneauville conformément à l'article R.123-1 du CU

Ville
d'Isneauville



Agglo. de Rouen
HAUTE NORMANDIE

SOMMAIRE

1.	RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ÉTUDE	p.5
2.	PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME	p.7
3.	OBJET DE L'OPÉRATION	p.9
4.	DISPOSITIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES	p.13
5.	LA PLAINE DE LA RONCE	p.19
6.	TIRER PARTI DES ELEMENTS FORTS DU PAYSAGE	p.21
7.	PRENDRE EN COMPTE LES PRINCIPALES LIGNES DE FORCE	p.23
8.	CONSTRUIRE UN PAYSAGE DYNAMIQUE	p.25
9.	UNE PALETTE VEGETALE	p.27
10.	RÉPARTITION DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME SUR LE TERRITOIRE DE LA ZAC	p.29
11.	PRINCIPES D'OCCUPATION DES TERRAINS	p.31
12.	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET	p.33
13.	CONCLUSION	p.37

1- RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ÉTUDE

L'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, stipule qu'en dehors des zones urbanisées, les constructions et installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Il est par ailleurs précisé que le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans sa description des pièces constituant le plan local d'urbanisme, l'article R*123-1 du Code de l'Urbanisme, mentionne l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L.111-1-4.

C'est l'objet de la présente étude.

2- PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet se développe :

- Au Sud de l'autoroute A28
 - Au Nord de la RN 2028 (Route de Neufchâtel)
 - A l'Ouest de la RD 1043 (Contournement de Bois-Guillaume)
- dans le prolongement des secteurs urbanisés des communes de Bois-Guillaume et d'Isneauville, à la transition entre les secteurs agglomérés de Rouen et les secteurs plus ruraux des plateaux Nord.

Le projet est donc concerné par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville.

Les deux points d'entrée principaux de la zone sont :

- Le giratoire des rouges terres à Bois Guillaume
- L'échangeur d'Isneauville surnommé « Leroy Merlin »

Ces deux points d'entrée sont repérés comme des seuils d'Agglomération par la Charte des entrées et traversées de l'Agglomération adoptée par la Communauté d'Agglomération rouennaise et ont fait (ou font) l'objet d'aménagements dans ce cadre.

La Zone de la plaine de la Ronce constitue un point majeur d'entrée dans l'Agglomération en venant du Nord. Le rôle de « vitrine » de cet espace est également mis en évidence par le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf.

3- OBJET DE L'OPÉRATION

Ce projet constitue une des mesures de mise en œuvre du Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf approuvé le 2 février 2001, qui fixe les grandes orientations de l'aménagement du territoire et en définit le développement et l'organisation spatiale.

« Le plateau Nord constitue une entité géographique et socio-économique que l'on peut clairement identifier dans l'agglomération. En outre, certaines communes ont des liens étroits avec d'autres secteurs géographiques. C'est le cas de Saint-Martin-du-Vivier et Fontaine-sous-Préaux dont l'urbanisation est historiquement localisée dans la vallée du Robec. »

« Le cadre de vie de qualité et attractif sur les hauteurs de Rouen et à proximité de la forêt Verte a engendré un développement résidentiel et tertiaire important. »

« Les atouts et les potentialités du secteur :

- Un cadre de vie fortement attractif...
- Une présence importante de forêts et d'espaces agricoles...
- Un potentiel économique tertiaire... .
- La présence de l'Université à Mont-Saint-Aignan...
- Une accessibilité intéressante : l'autoroute A28, la rocade Est et le développement des transports collectifs.

Les vocations du Plateau Nord :

- Une vocation résidentielle....
- Une vocation d'enseignement supérieur....
- Une vocation tertiaire : le développement tient compte du nécessaire équilibre et de la complémentarité avec Rouen, les quartiers Ouest et le Madrillet.
Situé à un carrefour et une entrée de Ville sur l'A28, la RN28 et la rocade, la zone de la Plaine de la Ronce est l'une des vitrines des activités économiques de l'agglomération.
- Un secteur-clé de la ceinture verte de l'agglomération.... »

Parmi les orientations définies, le secteur de la Plaine de la Ronce est identifié comme l'un des six grands sites de développement.

Il indique que la principale vocation de ce site est l'accueil d'activités à dominante tertiaire (à l'exclusion des commerces à grande surface d'exploitation).








Sur la totalité du site (400 hectares), 100 hectares sont réservés pour l'accueil d'activités. Le reste de la superficie est composé d'espaces ouverts, essentiellement agricoles, et d'espaces forestiers.

Ce site doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité qui en valorise les potentialités. Il prend en compte et s'intègre dans le milieu urbain, naturel, agricole et forestier environnant. Il assure une importante continuité verte entre la Forêt Verte et la Vallée du Robec en prenant appui sur le Mont Perreux, afin de conforter la ceinture verte d'agglomération.






La Communauté de l'Agglomération Rouennaise est maître d'ouvrage du projet d'aménagement d'une zone d'activité économique à vocation tertiaire sur le site de la Plaine de la Ronce sous la forme d'une zone d'aménagement concerté.

La destination générale des sols







Occupation dominante du sol

-  Territoires urbains et zones d'extension multifonctionnelles et/ou à économie tertiaire dominante
-  Bourg ou village rural
-  Grande zone économique à dominante industrielle
-  Grande zone économique à caractère industriel et à fonction portuaire et/ou logistique prioritaire
-  Espace agricole protégé
-  Espace boisé existant ou futur
-  Espace à caractère naturel, agricole, récréatif ou d'intérêt écologique

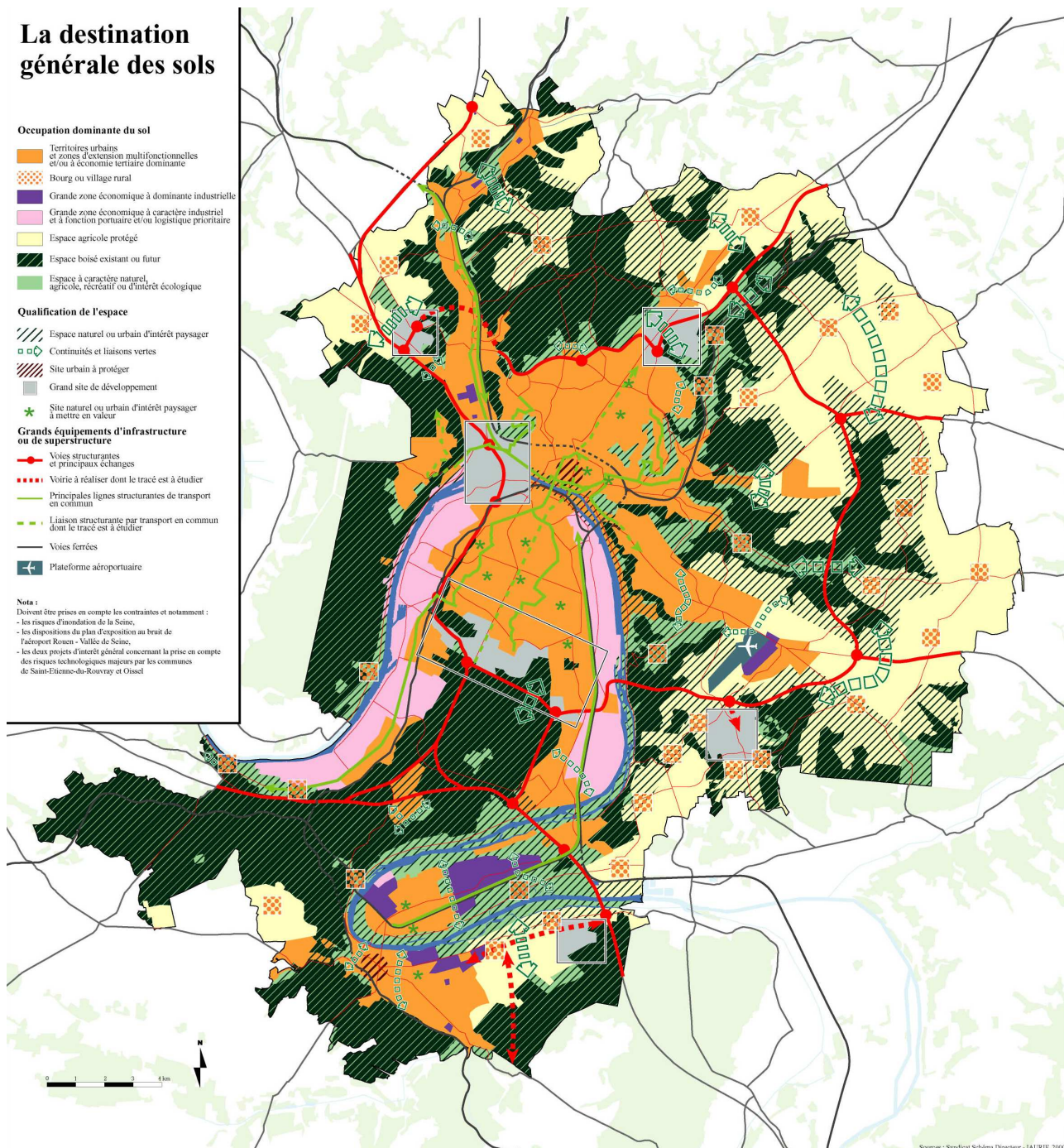
Qualification de l'espace

-  Espace naturel ou urbain d'intérêt paysager
-  Continuités et liaisons vertes
-  Site urbain à protéger
-  Grand site de développement
-  Site naturel ou urbain d'intérêt paysager à mettre en valeur

Grands équipements d'infrastructure ou de superstructure

-  Voies structurantes et principaux échanges
-  Voirie à réaliser dont le tracé est à étudier
-  Principales lignes structurantes de transport en commun
-  Liaison structurante par transport en commun dont le tracé est à étudier
-  Voies ferrées
-  Plateforme aéroportuaire

Nota :
 Doivent être prises en compte les contraintes et notamment :
 - les risques d'inondation de la Seine,
 - les dispositions du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Rouen - Vallée de Seine,
 - les deux projets d'intérêt général concernant la prise en compte des risques technologiques majeurs par les communes de Saint-Etienne-du-Rouvray et Oissel



Le projet Plaine de la Ronce porte sur l'aménagement d'une zone d'activité économique à vocation tertiaire (à l'exception des grandes surfaces commerciales). Il porte sur un périmètre de 96.05 hectares représentant environ 46.49 hectares commercialisables, se répartissant comme suit :

Bois-Guillaume :	17.69 hectares, dont	11.06 ha commercialisables
Fontaine-sous-Préaux :	9.59 hectares, dont	4.69 ha commercialisables
Saint-Martin-du-Vivier :	23.23 hectares, dont	12.13 ha commercialisables
Isneauville :	45.54 hectares, dont	18.61 ha commercialisables

L'emprise du projet comprend la portion de la route de Neufchâtel comprise entre le rond point des Rouges Terres et le rond point d'Isnel qui relie les deux parties de la ZAC.

4-DISPOSITIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

La situation stratégique de cet espace, a amené les élus de l'Agglomération Rouennaise et des communes impliquées sur le secteur à concevoir un projet urbain cohérent et ambitieux exprimé dans le cadre de la ZAC de la plaine de la Ronce.

La composition urbaine du projet est exprimée dans le document graphique « schéma d'aménagement de la ZAC ».

Les objectifs développés dans le cadre de ce projet s'appuient notamment sur les principes suivants :

- Insertion paysagère du projet

La prise en compte de l'environnement et du grand paysage des plateaux Nord a guidé le parti d'aménagement de la ZAC. Le projet de développement de ce parc d'activités s'intégrera dans l'environnement naturel des communes de Saint-Martin-du-vivier et de Fontaine-sous-Préaux et dans l'environnement urbain des communes d'Isneauville et de Bois-Guillaume. Afin de permettre l'intégration durable de ce projet d'aménagement dans les secteurs urbanisés des communes, un plan paysager a été élaboré. Le parti d'aménagement retenu consiste à maintenir les haies existantes dans le paysage et les prolonger à l'intérieur de la ZAC, préserver les éléments intéressants des parcelles (ex : certaines plantations des délaissés des pépinières) et respecter les perspectives visuelles intéressantes.

Les voiries structurantes seront plantées d'arbres tiges en double alignement afin de donner de l'épaisseur au paysage. Elles accueilleront des noues chargées de collecter les eaux de ruissellement. L'emprise réservée aux voiries intègre de vastes espaces consacrés aux espaces verts (environ 9 mètres sur 22 mètres pour les voiries principales et 6 mètres sur 17 mètres pour les voiries secondaires) qui se traduisent dans le projet de mise en compatibilité par l'inscription d'emplacements réservés.

- **Fonctionnement urbain et qualité architecturale**

L'autoroute qui traverse le territoire constitue un des points d'ancrage du projet. Son tracé et son profil en déclivité permettent d'offrir des vues ouvertes sur les futures zones de développement.

La composition d'ensemble des espaces publics et des futures constructions permet d'assurer le lien entre cette infrastructure structurante et les territoires desservis. Des aménagements paysagers sont prévus sur les franges des terrains pour créer un filtre végétal entre l'autoroute et les secteurs d'activités. Dans le projet de mise en comptabilité, ces espaces ne sont pas constructibles.

Cette opération d'aménagement intégrera les réalisations antérieures situées en contact avec l'autoroute (Magasin Leroy Merlin, hôtels, jardinerie) et réalisées sans plan directeur et uniquement sur la base d'opportunités foncières. C'est une des principales raisons qui a conduit les collectivités locales à s'associer pour développer ensemble, sur ce secteur stratégique, un projet cohérent et valorisant leur propre territoire, et par la même, le territoire d'entrée de l'agglomération.

La vocation de ce parc d'activités a été définie en prenant en considération ces objectifs. Une dominante d'activités tertiaires sera développée sur ce site, en particulier sur les zones de contact avec l'autoroute et l'échangeur de la Ronce. Les constructions présenteront une architecture de qualité (implantation des constructions en retrait des emprises publiques avec un traitement paysager des limites, hauteur mesurée des constructions...)

Ces règles d'implantations seront ensuite détaillées dans un cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

Conçue dans une vision de développement à long terme, le projet préserve des potentialités d'accès aux espaces voisins ainsi qu'aux voiries situées à proximité.

C'est pour ces principales raisons qu'il est fait dérogation aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, en dehors des espaces urbanisés des communes, un recul des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe des grandes infrastructures routières en l'absence de projet d'urbanisme.

- **Dessertes routières**

Les dessertes des sites urbanisables de la Plaine de la Ronce et de la Plaine du Moulin sont réalisées depuis l'autoroute A28 et depuis la RD928.

L'échangeur de la Ronce conservera ses principales caractéristiques et fera l'objet de quelques aménagements de surface pour améliorer la desserte, en tenant compte de l'accroissement de trafic généré par le parc d'activités.

Sur la Route de Neufchâtel, un nouveau carrefour giratoire situé en limite Sud des terrains de la Jardinerie, sera réalisé sensiblement sur les limites communales de Bois-Guillaume et d'Isneauville, pour assurer une double desserte du site. En effet, pour des raisons de sécurité et pour améliorer la circulation générale, il semble essentiel de prévoir, au moins, une double accessibilité depuis les principales infrastructures viaires.

Ainsi, il est proposé une nouvelle desserte directe de la Plaine de la Ronce, par un ouvrage au-dessus de l'autoroute, avec possibilité de maillage avec l'échangeur actuel.

L'ouvrage de franchissement de l'A28 sera conçu avec un large tablier pour assurer également les circulations douces.

Ce franchissement devra avoir un gabarit suffisant et prendra appui sur les culées ancrées dans les remblais dûment constitués.

Afin de limiter la travée, une pile pourra être constituée en partie centrale de l'autoroute.

Cf. présentation ci-après, document non contractuel :

Franchissement similaire RD562 OA7 - CG14



La topographie des lieux et le profil actuel de l'autoroute nous permet d'envisager cet ouvrage de franchissement dans les meilleures conditions de réalisation possibles et avec une parfaite intégration dans le site. En effet, en ce point particulier, la voie projetée et l'ouvrage seront presque au niveau des terrains situés de part et d'autre (RD928 et Sud Plaine de la Ronce). Ce vallon sera franchi presque naturellement par une nouvelle liaison sensiblement horizontale avec une minimalisation des zones de remblais. D'après les documents topographiques, une différence de niveaux d'environ 6,00 mètres existe entre le niveau de la RD et le niveau de l'autoroute, et permet le respect du passage du gabarit international.

Ce nouvel ouvrage tangente les franges de la ceinture verte et sera conçu avec un large tablier pour assurer également la liaison majeure de circulation douce entre la vallée du Robec et la Forêt Verte (réservée aux piétons, randonneurs, cyclistes, cavaliers,...).

- Desserte par les transports collectifs structurants

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf et le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Rouennaise ont inscrit un itinéraire de Transport collectif structurant Nord-Sud, entre Isneauville et le Madrillet. Cette ligne structurante sera aménagée essentiellement dans les emprises actuelles de la Route de Neufchâtel. Cependant, il est souhaité que son parcours emprunte un itinéraire à l'intérieur du futur parc d'activités économiques, mais il semble prématuré d'en définir le tracé.

Néanmoins, les emprises des voies projetées à l'intérieur de la ZAC seront conçues avec un profil en travers permettant la desserte en Transport Collectif.

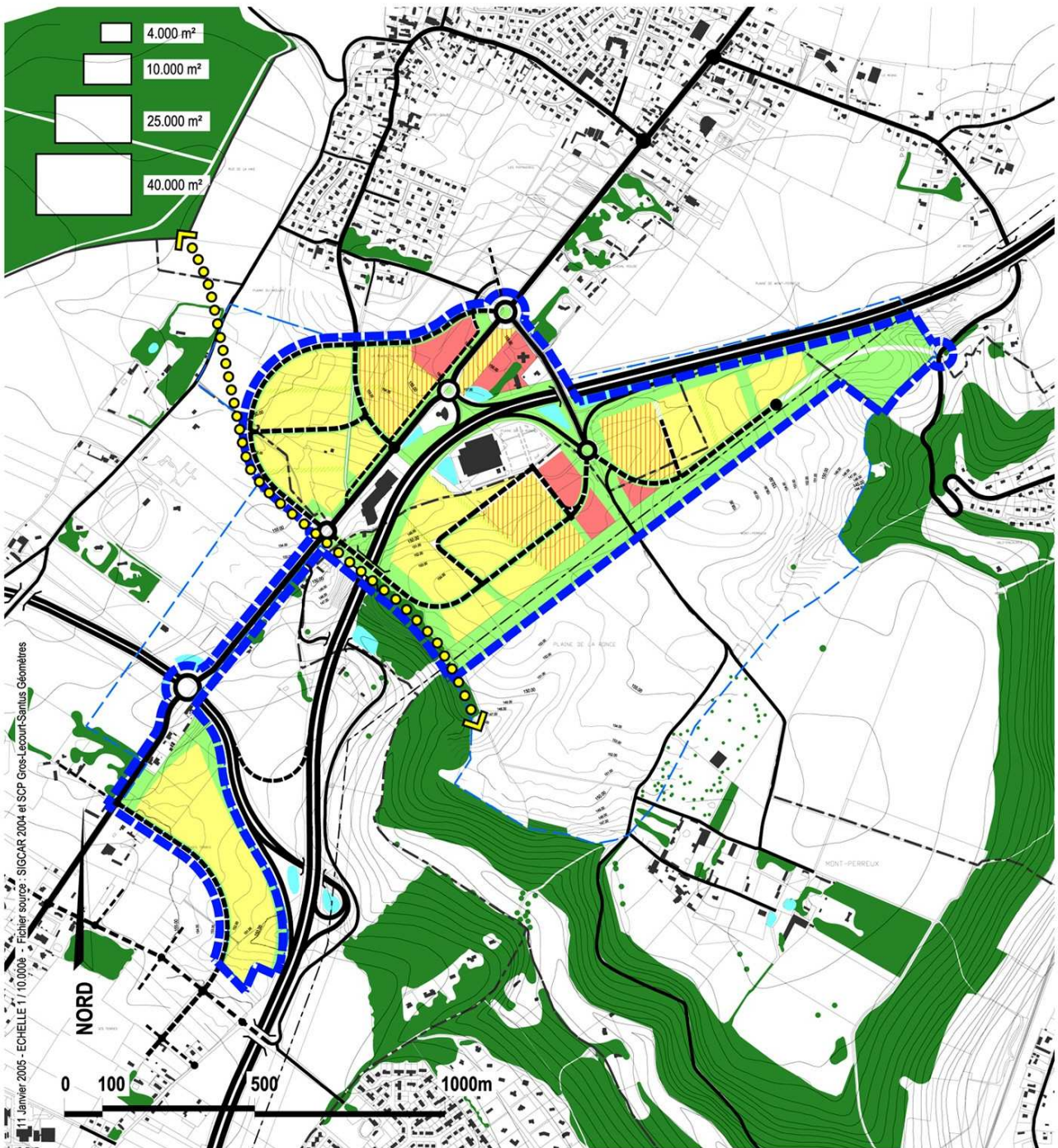
Les remarques émises lors de la concertation publique recourent les thématiques prises en compte dans les études menées (risques de ruissellement, préservation des ressources en eau potable, problématique déplacements, besoins en matière de développement économique, préservation du paysage et du cadre de vie,...)

A partir des hypothèses d'accessibilité retenues, le schéma général d'aménagement exprime essentiellement la structure de desserte des secteurs urbanisables à long terme, les principaux éléments structurants du paysage à créer et les éléments du paysage et de l'environnement existant à sauvegarder et à mettre en valeur.

L'ossature paysagère inclura, dans ses larges emprises, les aménagements hydrauliques nécessaires au développement durable de l'urbanisation (noues, bassins, fossés...).

Pour faciliter la présentation du schéma, le territoire d'étude a été subdivisé en trois secteurs homogènes qui présentent des caractéristiques similaires, en étant porteurs des mêmes enjeux :

- La Plaine de la Ronce
- La Plaine du Moulin
- Les Rouges Terres



11 Janvier 2005 - ECHELLE 1/10 000 - Fichier source : SIGCAR 2004 et SCP Gros-Lecourt-Sartius Géomètres

	PERIMETRE DECLARE D'INTERET COMMUNAUTAIRE
	PERIMETRE DE LA ZAC
	VOIES DE DESSERTE EXISTANTES
	VOIES DE DESSERTE PROJETEES
	LIAISON PIETONS-CYCLES STRUCTURANTE
	EMPRISES RESERVEES POUR LES ESPACES PAYSAGES ET POUR LES AMENAGEMENTS HYDRAULIQUES
	POLES DE VIE ET DE SERVICES AUX ENTREPRISES
	ILOTS CONSTRUCTIBLES POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES A DOMINANTE TERTIAIRES (Bureaux, Laboratoires,...)
	ILOTS CONSTRUCTIBLES POUR LES ACTIVITES MIXTES TERTIAIRES
	TRAME PAYSAGERE PRIVATIVE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROUENNAISE
 COMMUNES DE BOIS-GUILLAUME - FONTAINE-SOUS-PREAUX
 ISNEAUVILLE - SAINT-MARTIN-DU-VIVIER

ZAC A USAGE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
LA PLAINE DE LA RONCE

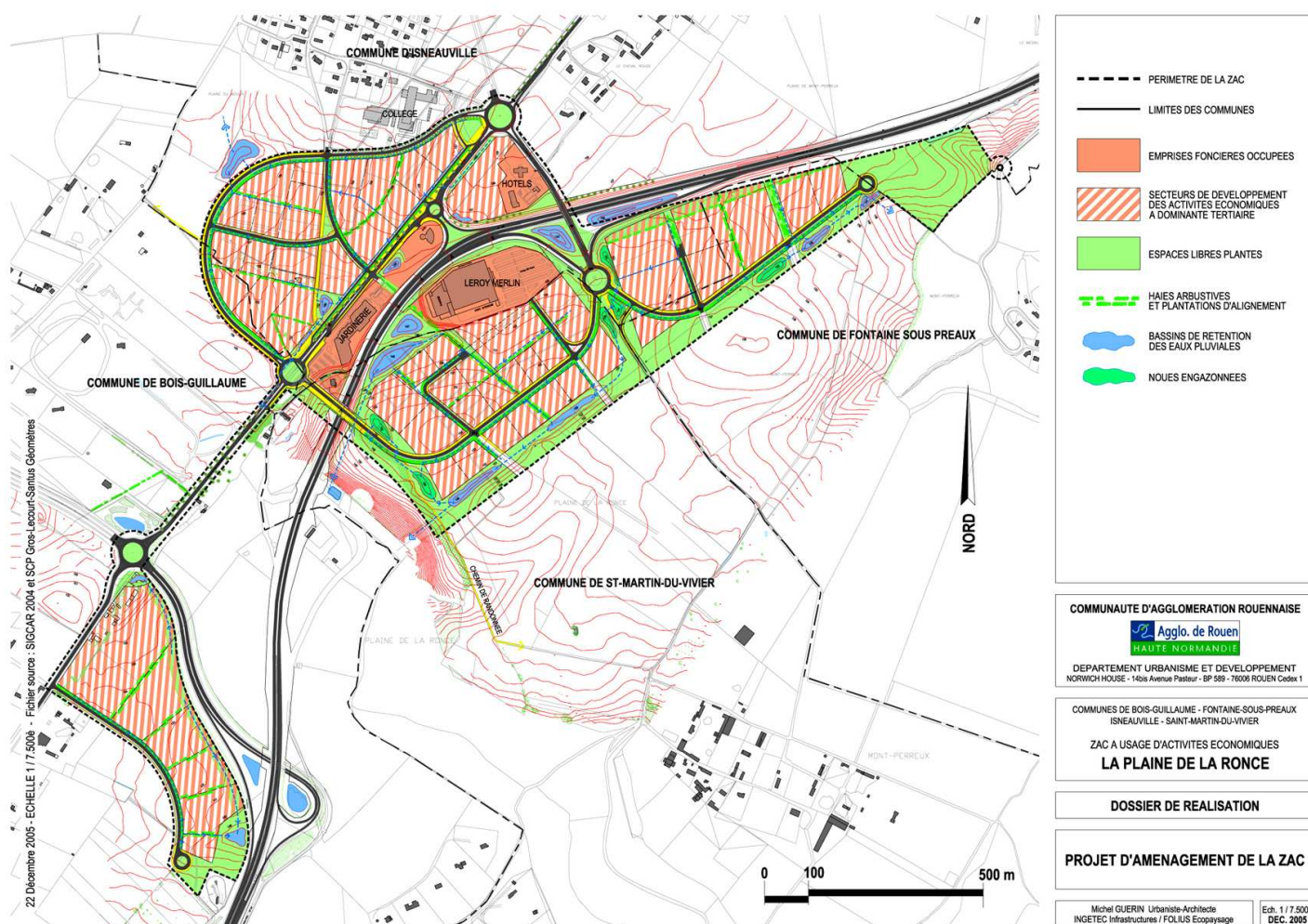
DOSSIER DE CREATION

**SCHEMA D'AMENAGEMENT
 DE LA ZAC**

Michel GUERIN Urbaniste-Architecte
 INGETEC Infrastructures / FOLIUS Ecopaysage

13
 Déc. 2004

5. LA PLAINE DE LA RONCE



La Plaine de la Ronce, cœur du territoire d'étude, est située au Sud de l'autoroute A28 et de la Route de Neufchâtel en se développant jusqu'à la coulée verte de la ligne électrique aérienne Haute Tension (HT).

Le magasin de bricolage Leroy Merlin est intégré dans la composition du projet, et fera l'objet d'un réaménagement de ses abords pour s'intégrer dans les aménagements des espaces publics de la ZAC.

La prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales a conduit à un remodelage du nivellement des terrains situés sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier pour orienter une partie des eaux de ruissellement vers le Sud du secteur, dans l'emprise de la coulée verte de la ligne aérienne HT. Ainsi, pour limiter les volumes de rétention des eaux pluviales, à proximité de l'autoroute A28, à l'arrière du magasin Leroy Merlin, une partie du territoire fera l'objet de terrassement et d'un remodelage des niveaux de terrain afin de réorienter les écoulements superficiels vers un exutoire plus adapté, situé sous l'emprise de la ligne aérienne. Ces faibles mouvements de terrain seront conçus avec souplesse, le plus naturellement possible, avec des déclivités inférieures à 10% de pente.

Les principales dispositions retenues sur le secteur de la Plaine de la Ronce :

L'ossature viaire :

- Une double desserte du site à la fois depuis l'autoroute A28 et l'échangeur de la Ronce, et depuis la RD 928 au droit de la Jardinerie, avec franchissement en passage supérieur de l'autoroute.
- Le territoire est distribué à partir du carrefour giratoire Sud au moyen de deux branches de desserte : l'une vers l'Est, sur Fontaine-sous-Préaux, l'autre vers l'Ouest sur Saint-Martin-du-Vivier. La voie rurale du Mont-Perreux sera localement réaménagée, à proximité du giratoire Sud pour dissuader un éventuel transit vers ce hameau et vers le vallon de Saint-Martin-du-Vivier.
- Les voies principales de desserte sont le plus souvent maillées dans une composition qui s'appuie sur les grandes lignes du paysage et de la topographie. Des voies complémentaires en antenne, ou en boucle, permettent la distribution des îlots pour assurer la desserte des lots de taille variable, répondant aux objectifs de programmation.

L'ossature paysagère :

L'ensemble de l'ossature paysagère constitue une maille plantée à l'intérieur de laquelle s'inséreront les programmes d'activités. Ces emprises seront façonnées, modelées pour gérer et retenir les eaux pluviales et pourront être le siège de liaisons douces complémentaires.

- En limite Sud de la ZAC, une large bande verte d'environ 60 mètres de largeur traverse le site, de part et d'autre de la ligne aérienne HT. A l'intérieur de cette emprise, seront aménagés des noues engazonnées et des bassins paysagers pour la gestion et la rétention des eaux pluviales.
- Les franges de l'autoroute sont traitées en larges espaces plantés, au Nord-Est de l'échangeur, afin de gérer la transition entre l'espace naturel et rural de Quincampoix et d'Isneauville, et le site urbanisable de la Plaine de la Ronce. Ces espaces paysagers seront intégrés dans les terrains cessibles en constituant un premier plan arboré, en façade des futures constructions.
- Au Sud-Ouest, les terrains urbanisables se limitent au rebord du plateau, en amont de la forte déclivité boisée du vallon de Saint-Martin. Un traitement particulier de cette frange sera à prévoir pour assurer une transition valorisant la Ceinture Verte inscrite au Schéma Directeur.
- Des lignes vertes de plantations (d'une largeur indicative de 12 m) structurent les espaces urbanisables, transversalement aux coulées vertes citées précédemment.

6- TIRER PARTI DES ÉLÉMENTS FORTS DU PAYSAGE

Le secteur NORD, côté Isneauville et Bois-Guillaume

Paysage interne

L'analyse paysagère a permis de mettre en évidence quelques éléments forts et identitaires qui seront intégrés dans la composition à venir de ce paysage.

Les carrés de pépinières.

Il s'agit de parcelles qui étaient exploitées pour la culture de végétaux et qui au fil du temps ont été abandonnées. Les végétaux se sont développés librement et, dans certains carrés, il en résulte de riches effets paysagers.

Plutôt que de tout supprimer, une partie de ces plantations sera préservée dans les parcelles à commercialiser afin d'assurer dès le début de l'existence de cette ZAC, une trame végétale forte et développée.



Les haies bocagères, un patrimoine.

Il a peu de temps encore, le bocage du Pays de Bray venait jusqu'ici et il reste encore aujourd'hui quelques traces de ce paysage. Ces quelques haies font partie d'un patrimoine qu'il est opportun de préserver en l'incluant dans la composition urbaine et paysagère de ce projet.



Un alignement de platanes.

La route Nationale est bordée d'un alignement de platanes. C'est également un patrimoine qui sera préservé et renforcé en venant remplacer les sujets manquants.

Paysage externe au périmètre

Ce secteur de la ZAC est le plus sensible et le plus qualitatif. Depuis le cœur de ce site, certains points de vue sont intéressants : au Nord/Est, la lisière de village d'Isneauville avec son clocher en fond; au Nord-Ouest, la lisière de la Forêt Verte; à l'Ouest, le site des «Cinq Bonnets» avec notamment son porche. On note à l'inverse de très mauvaises qualités paysagères sur tout le linéaire de Nationale 28 où se succèdent sans intégration une jardinerie, un magasin de bricolage, un hôtel...



PORCHE DES « CINQ BONNETS »

7- PRENDRE EN COMPTE LES PRINCIPALES LIGNES DE FORCE

Le secteur NORD, côté Isneauville et Bois-Guillaume

Pour la partie Nord qui est la plus sensible, il sera réalisé un découpage parcellaire réglé sur l'ancienne trame bocagère (on remarque clairement en visitant une photo aérienne du site, le sens du parcellaire Nord/Ouest Sud/Est et Sud/Ouest Nord/Est dans le secteur des « Cinq Bonnets »)



LE SECTEUR DES « CINQ BONNETS »

Il est intégré également dans le dessin de voiries des courbes afin de maintenir un paysage doux et adapté à l'atmosphère locale. Dans ce secteur nous nous trouvons à proximité du bourg d'Isneauville et du hameau « les Cinq Bonnets », les identités y sont rurales et urbaines, elles sont à respecter.

L'aspect rectiligne en revanche demeure tout le long de la RN28, car il n'est pas possible d'en modifier son tracé. En préservant et renforçant l'alignement de platanes, on affirme cette linéarité. Mais en opposition à cela, seront lancées des lignes végétales qui « traverseront » la RN ainsi que l'A28 afin de souder le Nord avec le Sud.

8- CONSTRUIRE UN PAYSAGE DYNAMIQUE

- Assurer un relais entre les époques : c'est préserver quelques éléments du « vieux paysage »
- Garantir une bonne cohabitation entre la ZAC et son environnement : c'est réaliser un travail sur les lisières afin de ne pas créer de brutalité entre les espaces.
- Affirmer une identité : il s'agit de réaliser un projet paysage dynamique, sans rupture avec son environnement mais non passéiste.
- Trouver le bon équilibre : prenant conscience de la taille de cette ZAC et de la place que consomme le bâti ainsi que les voiries (entre 60 et 70% de la surface), il est important d'imprimer sur le terrain une trame végétale dimensionnée par rapport au projet. On passe d'un paysage ouvert dans lequel l'arbre et la haie font événement, à un paysage qui sera construit et dans lequel il sera nécessaire d'exprimer une ambition végétale forte pour obtenir un équilibre. La simple haie bocagère n'est plus suffisante, il faut s'exprimer à l'aide d'alignements doubles ou triples, de bandes boisées, de bosquets, il faut apporter de l'épaisseur et de la matière.

C'est ce que précisément nous proposons dans ce projet. Les voiries, les limites parcellaires, les zones d'expansion des eaux de ruissellement seront les vecteurs de la trame végétale. L'eau et le végétal se marient bien et la trame végétale proposée envisage une variation d'épaisseur en fonction de l'existence ou non d'un passage ou d'une retenue d'eau.

- De la diversité dans la trame végétale : les doubles et triples alignements permettent de souligner les axes forts. Dans le secteur Nord, il s'agit de mettre en évidence la voirie courbe qui fait lisière entre la ZAC et la Plaine du Moulin, ainsi que les deux autres voies intérieures qui distribuent les parcelles. On notera que le cœur de cette ZAC Nord est symbolisé par un bosquet situé à la croisée des voies. Les limites entre parcelles sont marquées par des doubles lignes bocagères libres plantées de part et d'autre des clôtures, les noues de drainage peuvent circuler entre ces corridors. On notera enfin que l'axe vers le porche du hameau « Les Cinq Bonnets » est marqué par quelques arbres remarquables. Si l'on ajoute à cette nouvelle trame le maintien de certains carrés de pépinières ainsi que les linéaires d'anciennes haies bocagères, on peut être assuré que ce projet s'intégrera parfaitement dans le site et lui apportera une plus value paysagère. Pour le secteur Sud, il s'agit d'une expression plus structurale qui tient compte de la ligne électrique et du tracé de l'A28. Sous la ligne, viennent se succéder les roselières plantées dans les cuvettes de retenues des eaux de ruissellement avec une végétation massive et basse destinée à absorber la différence de niveau entre la plaine cultivée et la ZAC.

Au Nord Est, contre l'A28, une futaie plantée en rangs parallèlement à la ligne électrique prend naissance. Elle impose jusqu'au bois de Saint-Martin-du-Vivier des lignes d'arbres structurantes interrompues par les espaces libres destinés à la vente.

Au cœur de la zone, au niveau du giratoire, la trame est interrompue par un important boisement. Il est à la croisée de tous les axes, les usagers le traversent de toutes manières, il symbolise le caractère innovant de cette ZAC liant le développement économique à la protection de notre environnement. Ce boisement permet également aux riverains (ceux qui vivent au Mont Perreux entre autres) de ne pas avoir l'impression de traverser une zone d'activités pour se rendre chez eux, mais plutôt un coin de nature. Cette impression sera renforcée si l'on parvient à planter cette route d'un bout à l'autre. Enfin, ce boisement est également un moyen de mieux intégrer le magasin de bricolage dans ce site.

Dans ce secteur Sud, les autres plantations concernent les limites séparatives entre parcelles qui seront du même type que celles prévues dans le secteur Nord.

9- UNE PALETTE VEGETALE

Concernant la palette végétale, il est proposé une liste indicative et non exhaustive .

Pour les alignements, compte tenu que la majorité sera plantée dans ou aux abords des noues, il est on proposé d'envisager des essences adaptées aux milieux frais et humides comme le Chêne Pédonculé, le Chêne des marais, le Frêne commun, le Noyer Hybride, le Tremble, l'Aulne Glutineux, le Bouleau Pubescent, de nombreux Saules...

Pour les boisements, s'ajoutent à la liste, le Hêtre, le Charme, le Douglas, l'Erable plane, le Poirier Sauvage...

Pour les arbres remarquables, il peut être envisagé quelques essences utilisées dans les parcs et jardins comme le Marronnier, le Tilleul, le Tulipier...

Pour les haies et bandes boisées libres, ce sont les Aubépines, les Viornes, les Cornouillers, les Charmes, les Néfliers, les Noisetiers, les Cornouillers, les Amélanchiers, les Houx...

Le choix doit se porter sur des essences rustiques afin de garantir la reprise et la croissance des végétaux. La composition paysagère devra être simple et peu contraignante en termes d'entretien. Les plantations de masse sont propices à ce type de projet, il faut viser un développement rapide et couvrant pour s'exonérer des charges d'entretien. Il faut générer un paysage libre et autonome tout comme celui qui environne naturellement ce site.

Dans un souci de respect de l'environnement, il est essentiel de réaliser une composition végétale qui ne nécessite pas l'emploi d'herbicide ou d'insecticide. Par exemple, l'emploi de couvre sol type Rubus est un moyen d'y parvenir. La pose de bâches tissées en matière plastique est à proscrire. Il faut leur préférer des toiles à base de fibre de bois qui protègent les végétaux sur une plus courte durée mais qui ne génèrent aucun polluant ni pendant la fabrication, ni pendant la destruction.

Enfin, en termes d'entretien courant, il faudra envisager de hiérarchiser la gestion de l'herbe. Tondre les espaces les plus en contact avec les voiries et faucher les surfaces plus lointaines.

Enfin, le paysage c'est également l'équipement. Les clôtures, les barrières, les luminaires, la signalisation... Tous ces éléments devront être choisis de façon à s'intégrer mais aussi à souligner une identité propre à cette ZAC de la Plaine de la Ronce.



Exemple d'arbre remarquable



Plantations arbustives le long de contreforts de prairies inondables

10- RÉPARTITION DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME SUR LE TERRITOIRE DE LA ZAC

Pour assurer la réussite du parc d'activités, il est proposé de répartir spatialement les différents éléments de programme suivant une logique de mixité des fonctions :

Le **pôle de vie et de services aux entreprises et aux usagers** est éclaté en deux unités :

- l'une, à proximité du carrefour giratoire d'Isnel, le long de la RD928, au sud du collège,
- l'autre, au centre de gravité de la Plaine de la Ronce, de part et d'autre du carrefour giratoire d'entrée, proche du magasin Leroy Merlin.

La superficie des terrains réservés est d'environ **3.40 hectares**.

Les **parcs d'affaires** sur lesquels se développeront essentiellement les bureaux et les activités tertiaisées sont disposés autour des pôles de vie, de part et d'autre de la coulée verte axiale du Mont-Perreux, et au Sud du collège.

La superficie des terrains réservés est d'environ **8.20 hectares**.

Au-delà, en périphérie du parc d'affaires, et sur les franges de l'autoroute, le **parc technologique d'activités** se développera sur l'ossature viaire principale, en identifiant bien le caractère des lieux et en valorisant les entrées du site.

La superficie des terrains réservés est d'environ **17.80 hectares**.

Les **autres activités diverses** se répartissent sur les différentes unités de site :

- La Plaine du Moulin, sur Isneauville
- La Plaine de la Ronce, sur Saint-Martin-du-Vivier et Fontaine-sous-Préaux
- Les Rouges Terres, sur Bois-Guillaume

La superficie des terrains réservés est d'environ **15.40 hectares**.

A l'intérieur des boucles de l'échangeur de la Ronce, le pôle hôtelier pourra se renforcer, sur une superficie voisine de 1.70 hectares.

La répartition indicative est la suivante :

	Surface des terrains m ²	SHON maximale m ²
Pôle de vie / Services et bureaux	34 150	17 000
Extension pôle hôtelier	17 000	7 600
Parc d'affaires : bureaux	81 850	32 800
Parc technologique	178 000	62 300
Parc d'activités mixtes	153 900	45 300
Total indicatif :	464 900 m²	165 000 m²

11- PRINCIPES D'OCCUPATION DES TERRAINS

L'occupation des parcelles s'appuie sur les hypothèses de travail suivantes :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature sera inférieure à 30%
- Les espaces verts représenteront une superficie supérieure à 35%
- Le COS sera compris, suivant la nature des programmes, entre 0.30 et 0.60.
- Le nombre de places de stationnement réalisé sur la parcelle sera d'un minimum de :
 - o 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux,
 - o 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers,
 - o 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention,
 - o 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres,
 - o 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les établissements médicaux.

Dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Par ailleurs, il est précisé que le territoire doit être conçu et aménagé pour permettre l'accueil de programmes sur des terrains de 4.000 m² à 40.000 m². Cette large fourchette, permettant la modularité, est certes contraignante mais a servi de base pour la conception du schéma général d'aménagement.

Ces hypothèses de travail permettent d'assurer, dans de bonnes conditions, la gestion des eaux pluviales sur les parcelles, avant rejet calibré dans les réseaux et aménagements de surface réalisés à l'intérieur des emprises publiques. Par ailleurs, la forte proportion souhaitée réservée aux espaces verts plantés permettra d'offrir un environnement agréable pour les usagers de la zone.

12- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Les règles mises en œuvre sur le site de la ZAC de la Plaine de Ronce, reposent sur un principe d'intégration urbaine et paysagère de qualité. Les constructions devront prendre en compte ces mêmes préoccupations qualitatives, notamment, pour un traitement réussi de l'entrée de Ville d'Isneauville.

La justificatif des règles

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations ne pourront être implantées, d'une manière générale, à moins de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer. Cependant, les volumes et éléments d'architecture (de type balcons, oriels, corniches, auvents,...) situés au-dessus du rez-de-chaussée, pourront surplomber la zone de recul, en respectant toutefois une distance minimale de 8,00 mètres par rapport à l'alignement.
- 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (placette, cheminement piétonnier, espaces verts,...).

Les constructions formeront un ensemble cohérent qui devra se composer avec les projets connus sur les parcelles contiguës. Des discontinuités du bâti permettront des vues et des transparences visuelles sur les cours d'îlot et sur les coulées vertes.

L'alignement des constructions le long de la route de Neufchâtel, contribuera à affirmer une composition urbaine valorisante par un traitement architectural et paysager de qualité.

L'ORIENTATION ET LE GABARIT DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,00 mètres hors tout, pour des usages mixtes (activités, bureaux, ateliers, hôtellerie, restauration,).
- L'orientation et l'ensoleillement des façades doivent être pris en compte pour l'agrément des locaux d'activités et des bureaux. Par ailleurs, l'organisation des espaces libres - espaces verts et aires de stationnement - dictera l'organisation des immeubles et le traitement des façades (pleins, vides, ouverture, extériorités,...).

L'ORGANISATION DU PLAN DE MASSE

Le nivellement des terrains :

- Les projets intégreront dès la phase conception, la contrainte de rétention des eaux pluviales au sein de la parcelle (rejet maximal de 10 l/s / hectare). Une partie des eaux de

toiture pourra être récupérée afin de la recycler pour l'arrosage ou les nettoyages d'extérieurs.

- Les niveaux des seuils des bâtiments seront le plus proche possible des niveaux existants ou projetés sur les espaces publics. Tout rattrapage de niveau, ainsi que les éventuelles rampes d'accès au sous-sol, devront être prévus à l'intérieur des îlots, sans incidences sur l'espace public.

Les aires de stationnement :

- Aucune aire de stationnement ne sera prévue dans la bande de 10 mètres prévue pour le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies principales structurantes (cette bande de terrain sera traitée en espaces verts).
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, on utilisera un maximum de matériaux drainants pour les aires de stationnement (gazon renforcé, pavés drainants,...).

Les clôtures :

- Le dessin des clôtures et des portails et la mise en œuvre des haies séparatives (formes, essences d'arbustes, tailles, ...), doivent être nécessairement conçus en harmonie et en cohérence avec les aménagements paysagers projetés sur les espaces publics.

Les espaces libres plantés :

- Les « espaces libres » correspondent aux parties de terrain qui ne sont occupées ni par l'emprise des bâtiments, ni par les aires de stationnement, ni par les voies de sécurité et de desserte. Ces espaces représenteront un minimum de 35 % de la surface du terrain d'assiette.
- Les arbres et les alignements : les végétaux utilisés devront être choisis selon l'orientation et la proximité des façades. Le choix des arbres se fera donc en fonction de leur port, leur opacité, leur qualité (feuillage, floraison), leur aptitude à produire une végétation normale dans les conditions de vie imposées par la nature du sol, le climat local (courants d'air) et agressions urbaines, accidentelles ou malveillantes.
- Les boisements et bosquets : on encourage leur plantation pour intégrer des zones de stockage et tous types de disgrâces. Ils doivent être composés exclusivement d'essences locales.
- Accompagnement végétal des ouvrages hydrauliques : toutes les noues et bassins pourront être accompagnées d'une végétation de milieux humides (plantain, jonc, carex, fétuques, iris, etc...) participant ainsi à l'épuration naturelle des eaux.
- Les gazons et prairies : on encourage la gestion différenciée, en équilibrant les surfaces engazonnées pour les secteurs les plus visibles avec des surfaces en prairie pour les secteurs moins visibles. (NB : un gazon se tond 15 à 20 par année, une prairie se fauche ou se broie entre 2 et 3 fois année). Une partie des eaux de toiture pourra être récupérée afin de la recycler pour l'arrosage ou les nettoyages d'extérieurs.

L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des façades :

- Les façades donnant sur les voies principales de la ZAC et sur l'autoroute A28, feront l'objet d'un soin particulier en raison de leur situation en entrée d'agglomération.
- Les enseignes des entreprises et des activités seront installées sur les façades et intégrées dans le projet architectural. En aucun cas, elles ne pourront être implantées en élévation du volume, au-dessus des toitures, ni des acrotères.
- L'expression architecturale des façades tiendra compte de leur orientation et des vues dégagées ou contraintes qu'elles génèrent.
- Les ouvrages techniques, les capteurs solaires, les lanterneaux et de manière générale tout élément technique en saillie de la façade doivent être traités avec soin et intégrés dans la composition des façades.

Les matériaux de façade (matière, texture, couleur, ...) :

- Les matériaux seront choisis pour leurs qualités de matière, de couleur et de durabilité afin de donner une image qualitative au site et de garantir une maintenance et une pérennité des constructions. Les matériaux seront sélectionnés pour leurs qualités au regard de la protection de l'environnement et du développement durable.
- Les revêtements de façade en bardage métallique sont autorisés, dans le cas d'un projet de qualité.
- Les façades en maçonnerie revêtue d'enduit, de plaquettes de brique, de céramique ou de pierre sont recommandées.
- L'utilisation du bois sera privilégiée du fait de ses qualités environnementales. L'origine du bois sera justifiée et les essences seront issues de massifs forestiers pratiquant la gestion durable. Par ailleurs, le traitement du bois sera conforme aux règles de protection de l'environnement.

Le traitement de la couverture et des toitures :

- La couverture des bâtiments d'activités vue depuis les espaces publics fera l'objet d'un soin particulier, en intégrant et en dissimulant les émergences et édicules techniques dans le volume de la construction.
- Les toitures-terrasses non-accessibles recevront une protection des produits d'étanchéité.
- Les terrasses végétalisées sont encouragées pour leur qualité paysagère et environnementale.

13- CONCLUSION

Un cadre de vie fortement attractif, un fort potentiel économique tertiaire, la proximité de l'Université de Rouen et une accessibilité intéressante par l'A28, la rocade Est et le futur développement des transports en commun, font du site de la Plaine de la Ronce, un cadre idéal pour le développement d'un parc d'activités.

Cette zone d'activités économiques, future porte d'entrée Nord de l'agglomération et entrée de Ville pour la commune d'Isneauville, offre un potentiel foncier intéressant pour l'implantation de nouvelles entreprises. Afin de qualifier cet espace privilégié, elle n'accueillera pas de nouvelle grande surface commerciale et fera l'objet d'un traitement paysager qui participera à son image et son identité.

Les aménagements envisagés, permettront une bonne intégration urbaine et paysagère du projet et faciliteront les échanges entre les zones résidentielles et la zone d'activités.

Le projet présenté dans la présente étude et intégrant des règles d'urbanisme dérogeant aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage. Ainsi, les dispositions concernant l'implantation des constructions aux abords des voies à grande circulation prévues à cet article, ne s'appliquent pas et sont remplacées par les règles prévues au Plan Local d'Urbanisme.