



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

Département de la Seine-Maritime



DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

EPOUVILLE

ETUDE ENTREE DE VILLE

Indice B

COMMUNE D'EPOUVILLE



ETUDE ENTREE DE VILLE DE LA COMMUNE D'EPOUVILLE

**SITE DU MESNIL, secteur concerné
Par l'article L. 111 – 1 – 4 du Code de l'Urbanisme**

Bordé à l'Est par la RD 489

OBJET DE L'ETUDE ENTREE DE VILLE

Le présent document justifie les règles de recul inscrites dans le plan d'occupation des sols et adaptées au contexte urbain et paysager local, conformément à l'article L111 -1- 4 du Code de l'Urbanisme

Cette étude permet de s'assurer que ces règles, accompagnées d'un ensemble de dispositions applicables dans des zonages retenus, permettront de maîtriser l'urbanisation et d'offrir un cadre en accord avec l'exigence de qualité environnementale.

L'objet est de vérifier notamment que les risques de nuisances et d'incidences induites par les projets sur la sécurité, l'environnement, l'urbanisme et l'architecture ont bien été mesurés et qu'ils seront palliés par un ensemble de règles appropriées.

PRESENTATION GENERALE

Le futur site "Du Mesnil", site aujourd'hui agricole éloigné des centres villes, est à l'intersection des territoires des communes de Montivilliers, Epouville et Saint Martin du Manoir, au cœur de la Communauté d'Agglomération Havraise (CODAH), et au nord ouest du Havre. D'une surface d'environ 67 ha, il fait l'objet d'une opération d'aménagement.

Il est scindé par la RD 31, axe est ouest permettant d'accéder à l'A 29 et à l'A 131 (7.5km) et est bordé à l'est par la D489, dite Voie rapide de la Lézarde reliant au Havre, à Port 2000. La RD 31 a été jusqu'en 2010 classée « route à grande circulation », mais a été déclassée suite à la parution du décret 2010-578 du 31 mai 2010.

L'implantation de cette opération s'inscrit dans une logique de développement durable, en concentrant de nouvelles urbanisations autour d'axes existants avec peu de liens ou d'interfaces réelles avec des centres urbains. Cette concentration évite la dispersion sur le territoire et l'ensemble des nuisances qui en découleraient.

La partie centrale du projet, de part et d'autre de la RD 31, est située principalement sur le territoire communal de Montivilliers. Le Nord du parc d'Activités et sa frange Est est situé sur la commune d'Epouville. Sa frange Sud Est est sur la commune de Saint Martin du Manoir.

La zone concernée par l'étude entrée de ville sur la commune est présentée dans la planche de situation ci-après.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aujourd'hui classée NC (et NDr) implique donc de mettre en compatibilité le plan d'occupation des sols de la commune d'Epouville dans le cadre de la procédure de DUP, conformément à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme. Or l'urbanisation sur un grand axe (type autoroute, route express ou grande circulation) est soumise à des obligations particulières.

Principe de l'article L111 -1- 4 du Code de l'Urbanisme

L'article L111 -1- 4 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Barnier » du 2 février 1995¹, prévoit de renforcer la protection de l'environnement et de maîtriser les entrées de Ville et les abords des grands axes routiers :

« (...) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) »

Ces contraintes grèvent la constructibilité du site, impactée d'ores et déjà notamment par de fortes contraintes topographiques, hydrogéologiques et paysagères.

¹ Entré en vigueur le 1^{er} janvier 1997.

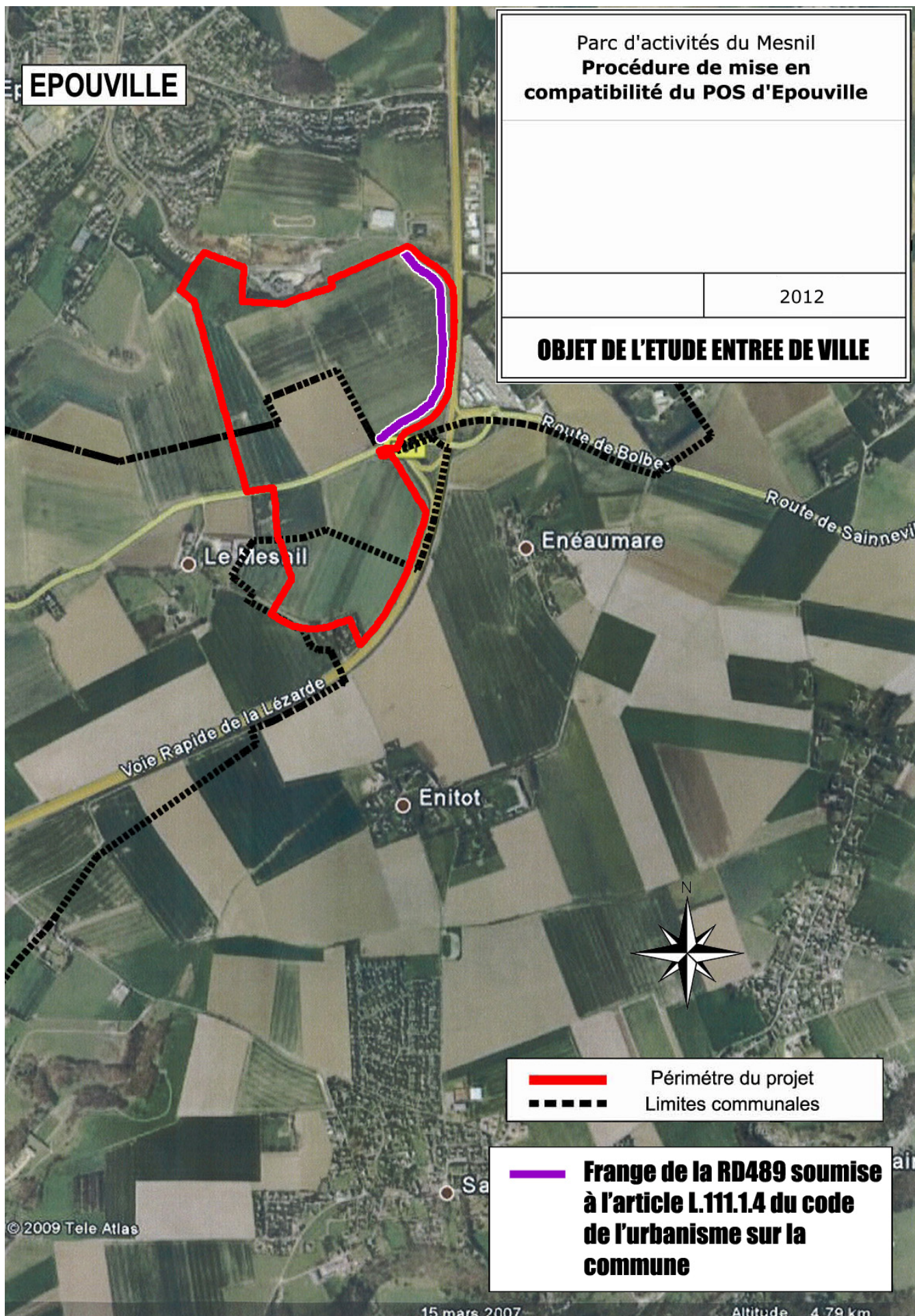
Des règles d'implantation différentes sont prévues par l'article L111 -1- 4 du Code de l'Urbanisme
L'amendement Dupont du 2 Février 1995 prévoit que :

« (...) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent 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. (...) »

L'objet de cette présente étude d'entrée de ville est donc de justifier de règles de recul différentes, précisées dans le POS de la Commune, et adaptées au contexte urbain et paysager local. Cette étude permet de s'assurer que ces règles, accompagnées d'un ensemble de dispositions applicables dans des zonages retenus, permettront de maîtriser l'urbanisation et d'offrir un cadre en accord avec l'exigence de qualité environnementale. L'objet est de vérifier notamment que les risques de nuisances et d'incidences induites par les projets sur la sécurité, l'environnement, l'urbanisme et l'architecture ont bien été mesurés et qu'ils seront palliés par un ensemble de règles appropriées.

Par ailleurs, en dehors du dispositif réglementaire du POS ou du PLU, les communes, la SHEMA et la CODAH s'attacheront à la qualité architecturale, paysagère et environnementale de l'opération.

La mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'intersection des trois territoires communaux et la mise en œuvre de dispositions et de règles communes devraient permettre de créer une entrée de ville harmonieuse.



SOMMAIRE DE L'ETUDE ENTREE DE VILLE D'EPOUVILLE

PRESENTATION GENERALE	5
------------------------------------	----------

I - UN PROJET D'URBANISATION POUR LE SITE DU MESNIL	11
--	-----------

I A.	Le site du Mesnil	11
□	Localisation du site	11
□	Les principales voies de desserte du site	11
I B.	Le zonage actuel et l'évolution nécessaire des documents d'urbanisme	12
I C.	Le parc d'activités	13

II. LA COMMUNE D'EPOUVILLE	14
---	-----------

III. LES REGLES D'IMPLANTATION SUR LA RD 489 ET L'ECHANGEUR SUR EPOUVILLE	16
--	-----------

III.A.	L'amendement Dupont et les principes des bandes de recul	16
III.B.	Contexte paysager et topographique existant :	17
III.C.	Les bandes de reculs retenues	17
III.D.	La qualité architecturale et paysagère	18

IV COMPATIBILITE AVEC LES EXIGENCES DE QUALITE EN ENTREE DE VILLE	20
--	-----------

IV.A.	Rappel des grandes options d'aménagement du projet du Mesnil	20
IV.B.	La prise en compte des risques de nuisances sur la commune d'Epouville	25
IV.C.	La prise en compte de la sécurité	26
IV.D.	La prise en compte de la qualité architecturale	26
IV.E.	La prise en compte de la qualité urbanistique	27
IV.F.	La prise en compte de la qualité paysagère	27

V CONCLUSION - UNE ENTREE DE VILLE DE QUALITE	29
--	-----------

I - UN PROJET D'URBANISATION POUR LE SITE DU MESNIL

I A. Le site du Mesnil

● Localisation du site

Situé dans l'estuaire de la Seine, à une quinzaine de kilomètres du centre du Havre comme de sa Zone Industrielle Portuaire (ZIP), le site du parc d'activités du Mesnil s'inscrit dans le cadre d'un pôle portuaire, logistique et industriel d'envergure européenne, la région havraise bénéficiant d'une extraordinaire ouverture sur le monde et de la proximité immédiate de la région parisienne.

Il est à l'intersection des communes d'Epouville, Montivilliers et Saint Martin du Manoir, à l'ouest du Havre, et s'étend sur un terrain agricole actuellement en culture et pâture d'environ 67 ha dont :

- Près de 35 ha sur la Commune de Epouville, au nord, et nord est,
- Près de 22 ha sur la Commune de Montivilliers, au centre
- Environ 10 ha sur la Commune de Saint Martin du Manoir, au sud est.

Il est au croisement de la RD 31, qui met le site à 7.5 Km du péage de Saint Roman du Colboc sur l'A 29 et de la RD 489, axe nord sud qui permet d'accéder à la Zone Industrielle Portuaire du Havre et à l'A 131. La RD 489, dite Voie rapide de la Lézarde, est un axe important de l'agglomération qui dessert les zones d'activités et zones commerciales de la Lézarde.

Le hameau du Mesnil est situé sur les Communes de Montivilliers et Saint Martin du Manoir.

● Les principales voies de desserte du site

- La RD 31

La RD 31 traverse le site d'est en ouest et le dessert. Elle constitue un des accès aux communes limitrophes. Longtemps classée « route à grande circulation », elle a été déclassée suite à la parution du décret 2010-578 du 31 mai 2010.

- La RD 489, voie express et perception

Les autoroutes, et les voies rapides situées à proximité d'échangeurs et de grandes agglomérations, sont devenues des instruments naturels du développement économique de certains territoires et de leur urbanisation, concentrant ainsi celle-ci à leurs abords. Ces urbanisations sont souvent mal considérées et perçues comme agressant le paysage mais évitent fondamentalement la dispersion de ces activités sur l'ensemble du territoire avec ces conséquences désastreuses sur le plan paysager et environnemental.

La perception de voie express est une perception en mouvement, rapide, avec des points de vues sans cesse changeants. La perception des bâtiments et de leur gabarits s'en trouve modifiée : l'impact des hauteurs et longueurs de ceux-ci est réduite, mais présente.

Afin de constituer des repères, les aménagements aux abords de ces grands axes doivent être réalisés avec qualité et permettre de dégager des spécificités : ces repères sont indispensables pour une bonne compréhension et lecture du territoire et pour la sécurité des automobilistes.

L'aménagement des territoires qui bordent ces voies, dans des "contextes urbains » doit aider à situer l'utilisateur dans l'espace géographique qu'il parcourt, et qualifier chacun de ces territoires. Ce repérage géographique de l'automobiliste participe à la sécurisation des parcours autoroutiers.

L'ensemble de cette séquence se parcourt en quelques secondes.

La RD 489 est longée, côté parc d'activités, au nord par la RD 31 A et au sud par le Chemin d'Enitot à la Payennière. Les aménagements existants de ces abords (talus, bande arborée existante), au sud de la RD 31, réduisent largement la perception que peuvent avoir les usagers de la voie rapide de l'ensemble du sud est du site.

I B. Le zonage actuel et l'évolution nécessaire des documents d'urbanisme

L'emprise du Parc du Mesnil est située sur des parcelles classées en zone agricole des différents documents d'urbanisme des communes de Montivilliers, Epouville et Saint Martin du Manoir.

Il en résulte que la réalisation de ce Parc d'Activités et des équipements qui l'accompagnent n'est pas compatible avec ce zonage.

Pour pouvoir réaliser le projet d'aménagement, la procédure d'enquête préalable à la DUP portera également sur la mise en compatibilité des POS d'Epouville, Saint Martin du Manoir et PLU de Montivilliers qui en est la conséquence et ce, conformément à l'article L 123-16 du Code de l'Urbanisme.

Le POS d' Epouville a été approuvé le 29 janvier 1976, et a fait l'objet de différentes révisions. Le zonage et le règlement en vigueur sur le périmètre du futur Parc d'Activités du Mesnil sont issus de la révision approuvée le 21 juin 1991 et de celle approuvée le 6 novembre 1998. Certains secteurs ont donc fait l'objet de révisions partielles alors que d'autres restaient régis par des dispositions antérieures.

D'une zone à vocation agricole :

Les POS d'Epouville et de Saint Martin du Manoir classent la zone d'étude essentiellement en zone NC, et le PLU de Montivilliers, en zone A. Ce zonage correspondait à la vocation agricole de ces zones et devait permettre la création d'une offre de loisirs et d'équipements touristiques ou correspondait pour la zone A, à un « fort potentiel agronomique ».

La zone N concerne notamment l'ensemble des coteaux boisés et les fonds de vallée non urbanisés qui structurent fortement le paysage.

A l'urbanisation

Afin de permettre l'urbanisation de ces terrains, de nouvelles zones seront créées, propres au périmètre du futur Parc d'Activités.

Pour Epouville et Saint Martin du Manoir, les POS modifiés contiendront un à deux types de zonages sur le secteur :

- **Une zone classée NAy, à vocation d'activités**

Il s'agit de terrains bordés à l'est par la voie rapide de la Lézarde (RD 489). La RD 489 est longée au Nord par la RD 31A et au Sud par le Chemin d'Enitot à la Payennière.

Le parc d'activités du Mesnil est destiné à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales et des constructions à destination d'hébergement hôtelier, de formations.

La voie express RD 489 étant soumises aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude d'entrée de ville figurant dans le plan d'occupation des sols.

- **Une zone NDy** - La zone NDy est une zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager. Elle pourra recevoir des installations à usage de loisirs sportifs intégrées dans les aménagements paysagers du parc d'activités du Mesnil. La zone NDy est une zone inconstructible.

Aucune zone NDy ne sera créée sur Saint Martin Du Manoir.

Pour Montivilliers, le PLU modifié proposera deux types de zonages :

- Une zone classée AUy à vocation d'activités

Il s'agit de terrains bordés à l'est par la voie rapide de la Lézarde (RD 489). La RD 489 est longée au Nord par la RD 31A et au Sud par le Chemin d'Enitot à la Payennière. Les terrains sont traversés d'Est en Ouest par la RD 31 (la route de Bolbec).

Le parc d'activités du Mesnil est destiné à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales et des constructions à destination d'hébergement hôtelier, de formations.

La voie express RD 489 étant soumises aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude d'entrée de ville figurant dans le PLU.

- Une zone Ny

La zone Ny est une zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager.

Elle pourra recevoir des installations à usage de loisirs sportifs intégrées dans les aménagements paysagers du parc d'activités du Mesnil. La zone Ny est une zone inconstructible.

I C. Le parc d'activités

Le projet, dans son programme, son implantation, sa conception urbaine, architecturale et paysagère s'inscrit dans une logique de développement durable, présenté dans le Rapport de Présentation.

Pour rappel, les études de définition ont abouti à un programme d'urbanisation :

	Surface totale (estimations)
Activités tertiaires	6 ha
Artisanat	28 ha
Industrie, petite logistique	12 ha
TOTAL GENERAL	46 ha

II. LA COMMUNE D'EPOUVILLE

Près de 35 ha des 67 ha du périmètre de l'opération du parc d'activités sont situés sur le sol de la Commune d'Epouville. Ces hectares sont situés au nord et nord est du site : les aménagements et l'urbanisation future constitueront la frange Nord et Nord Est d'opération, avec une visibilité particulière de la voie Express comme du coteau en vis-à-vis.

Les aménagements paysagers et urbains en frange de la RD 489 constitueront une vitrine importante de l'opération et participeront à la constitution de l'entrée de ville des communes limitrophes.

La Commune d'Epouville

Epouville compte 3 014 habitants.

Elle développe une vie associative importante et son économie a profité du doublement de la D 489 qui a permis l'installation de la zone d'activité de Coupeauville située au nord est du site. Le site s'inscrit dans le prolongement de cette zone, au niveau de l'échangeur D 489 / D31.

Zonage actuel des terrains

La séquence située sur le territoire de la commune d'Epouville est aujourd'hui classée en zone NC : " zone naturelle où l'économie agricole est protégée en raison de la valeur agronomique des sols". Cette définition interdit toute construction à l'exception de constructions à usage agricole

Le POS d' Epouville a été approuvé le 29 janvier 1976, et a fait l'objet de différentes révisions.

Le zonage et le règlement en vigueur sur le périmètre du futur Parc d'Activités du Mesnil sont issus de la révision approuvée le 21 juin 1991 et de celle approuvée le 6 novembre 1998.

Une mise en compatibilité du POS avec la future vocation d'activité du site devra être mise en œuvre.

Le zonage proposé :

Afin d'autoriser l'urbanisation des terres agricoles sur le site du Mesnil, et de ne pas remettre en cause les différents zonages existants sur l'ensemble de la Commune dans le plan d'occupation des sols, deux nouvelles zones sont créées :

- une zone NAY, à vocation d'activités : il s'agit de terrains, situés au sud de la Commune et bordés à l'est par la voie rapide de la Lézarde (RD 489). Elle accueille des bâtiments dont la hauteur maximale sera de 15m.

Le parc d'activités du Mesnil est destiné à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales et des constructions à destination d'hébergement hôtelier, de formations.

Pour l'ensemble de la zone NAY, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, des lisières boisées seront créées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et leurs emprises respectives situées sur les communes d'Epouville et Saint Martin du Manoir, constitueront dans les futurs plans de zonage des « Boisements à conserver » ».

COMMUNE D'EPOUVILLE

En outre, pour Epouville, un « espace de régulation des eaux pluviales à la parcelle » sera créée, en future zone NAY. Il impliquera pour les parcelles concernées par cette emprise de mettre en œuvre des dispositifs permettant de respecter un débit de sortie en lot de 2l/s/ha.

La voie express RD 489 étant soumises aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude d'entrée de ville figurant dans le plan d'occupation des sols.

- La zone NDy, zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager. Elle pourra recevoir des installations à usage de loisirs sportifs intégrées dans les aménagements paysagers du parc d'activités du Mesnil.

Il apparaît qu'une zone de risques de cavités a été confirmée dans le périmètre du futur parc d'activités, situées sur la commune d'Epouville, repérée sur le futur plan d'occupation des sols par la création d'un sous indice NAYr.

III. LES REGLES D'IMPLANTATION SUR LA RD 489 ET L'ECHANGEUR SUR EPOUVILLE



Vue sur la frange Nord Est du site, Commune d'Epouville –
Entrée du futur parc d'activités (vue du franchissement de la RD 489)

III.A. L'amendement Dupont et les principes des bandes de recul

- Rappel de l'amendement Dupont, Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Article L111-1-4

Modifié par Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28 JORF 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 200 JORF 24 février 2005

L'article L111 -1- 4 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Barnier » du 2 février 1995², prévoit de renforcer la protection de l'environnement et de maîtriser les entrées de Ville et les abords des grands axes routiers :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

² Entré en vigueur le 1^{er} janvier 1997.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent 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 les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

NOTA: La date d'entrée en vigueur de l'article 28 de l'ordonnance 2004-637 a été modifiée par l'ordonnance 2005-727.

Cet amendement permet donc de revenir sur des bandes de recul de principe pour proposer d'autres marges qui, accompagnées de dispositions réglementaires, permettront de s'adapter au contexte local et d'assurer une qualité du traitement d'entrée de ville

- Incidences des règles de recul par défaut

Pour la RD 489, route express, les constructions seraient interdites, dans une bande de 100 de part et d'autre de son axe. Cette disposition impacterait fortement l'ensemble de la frange est du projet du parc d'activités.

Cette bande de recul par défaut pourrait remettre en cause l'urbanisation de cette zone déjà fortement impactée par la topographie, la géologie des sols, les contraintes hydrogéologiques.

III.B. Contexte paysager et topographique existant :

Les abords de la RD 489, au nord de la RD 31, sur la commune d'Epouville, s'inscrivent en continuité relative du futur parc d'activités qui aura une forte visibilité.

III.C. Les bandes de reculs retenues



Vue du rond point – Entrée de Ville – Entrée du Parc d'Activités
Sur la gauche, futur secteur NAY concerné par l'étude entrée de ville.



Vue vers la zone Petit Coupeauville
Sur les franges de la RD 31 A, route départementale parallèle à la Voie Express RD 489.

Conformément à l'article L.111-1-4, la mise en compatibilité du POS opérée par la DUP du projet de zone d'activités du Mesnil fixe de nouvelles règles d'implantation et prend les dispositions nécessaires complémentaires pour faire valoir les spécificités locales garantissant la lutte contre les nuisances, et la promotion de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Au vue du projet, de ces intentions « urbaines » et des aménagements paysagers prévus (y compris en matière d'élargissement des emprises publiques) et présentés au chapitre 4, et au vue du contexte paysager existant pour la frange de la RD 489 au nord de la RD 31 il est fixé, en zone NAY dans l'article NAY 6, les bandes de recul suivantes :

- Sur les franges de la RD 489

« Les constructions pourront être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement futur de la RD 31A, route bordant l'ouest de la voie express RD 489, au nord de la RD 31.

En frange de l'échangeur avec la RD 489, ces dispositions de recul de 15 m de l'alignement futur seront maintenues jusqu'à la limite du territoire communal. »

« En zone NDy, aucune construction n'est autorisée à l'exception des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. L'implantation par rapport aux voies est libre. »

III.D. La qualité architecturale et paysagère

Afin d'assurer la qualité paysagère de l'ensemble du site, des zonages NDy ont été créés sur le site permettant notamment d'éviter toute urbanisation d'une partie des franges du projet (notamment celles sur la Vallée de la Lézarde, mais aussi la frange ouest et sud).

Afin d'assurer la qualité d'architecture et l'ambiance générale en zone urbanisable, l'article NAY 11 concernant l'aspect des constructions précisera notamment :

« L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleurs).»

Sur les façades :

« Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs. »

« La couleur blanche pure est admise de façon ponctuelle : elle doit représenter moins de 25% de l'ensemble de la construction. »

L'interdiction de la mise en œuvre de la couleur blanche s'inscrit notamment dans la volonté de rejeter des façades de qualité médiocre (comme le bardage blanc).

Sur les toitures

« Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. »

Sur les clôtures

« Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne seront pas clôturées de manière systématique. »

Cette disposition s'inscrit dans la volonté de créer un parc d'activités ouvert, sans délimitations systématiques marquées.

Sur les enseignes

« A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits. »

L'article NAY 13 indiquera notamment :

« Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée. Les marges libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont à traiter en priorité. »

Cette disposition prescrit l'aménagement paysager des alignements afin de s'assurer de la mise en œuvre d'un traitement.

« Des espaces de boisements sont à réaliser sur les parcelles privatives conformément au document graphique du POS. »

Afin de constituer de véritables écrans verts pour protéger notamment les riverains d'une perception trop importante de la zone urbanisée, notamment du fait de la topographie, la mise en œuvre d'une bande boisée est imposée par le POS. Cette gestion des covisibilités et des vues riveraines permettra notamment de préserver la vallée de la Lézarde. La mise en œuvre du zonage NDy s'inscrit dans cette perspective.

Cette disposition concerne une séquence de la RD 31 qui sera ainsi bordée, en fin d'urbanisation, au nord, par de nouveaux espaces boisés.

« La majorité des espaces végétalisés et les haies doivent être plantés d'essences d'arbres ou d'arbustes locales. »

La mise en œuvre de végétaux locaux s'inscrit dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale.

Ces dispositions renforcent ainsi le niveau de qualité exigée dans les constructions et aménagements : elles seront relayées, renforcées et précisées à terme par les outils contractuels habituels des opérations d'aménagement (cahier des prescriptions du cahier des charges de cession).

Les dispositions retenues qui réduisent considérablement les marges de recul s'inscrivent dans le contexte particulier du site et du projet de parc d'activités, avec des engagements d'élargissement de l'emprise publique et d'aménagement qui sont rappelés et précisés dans le chapitre suivant.

Par ailleurs elles s'inscrivent dans une logique de densification et de concentration de l'urbanisation compatible avec la préservation des espaces agricoles.

IV COMPATIBILITE AVEC LES EXIGENCES DE QUALITE EN ENTREE DE VILLE

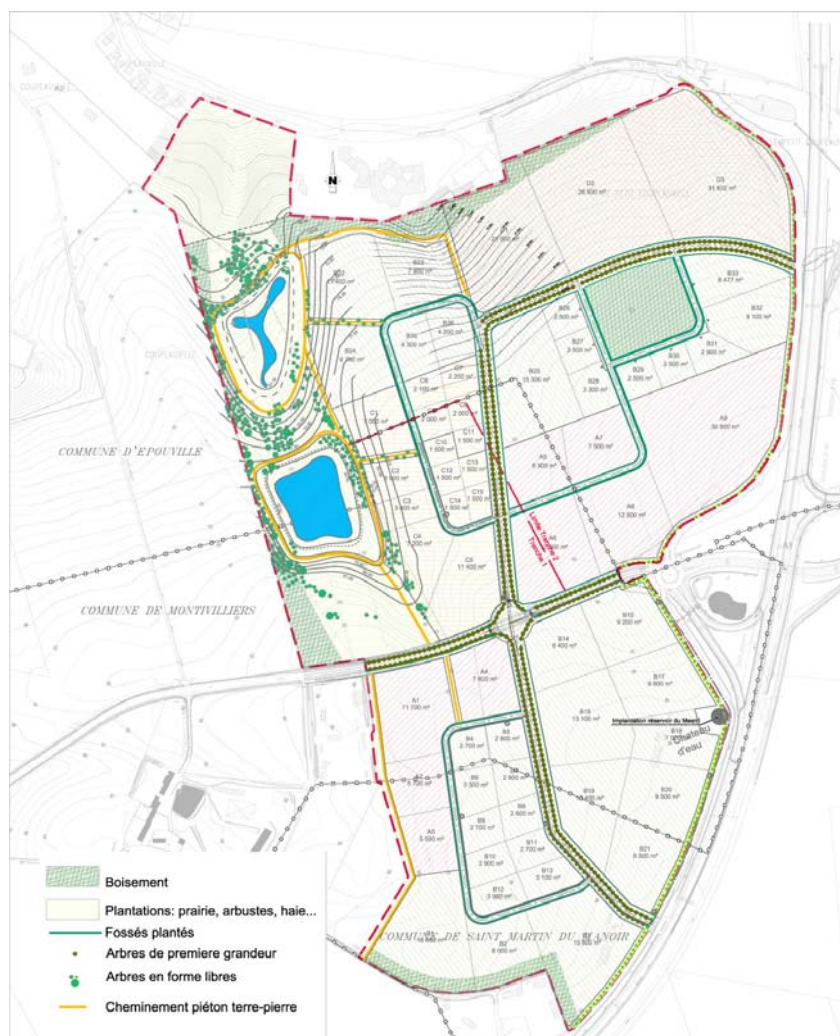
Le projet d'aménagement élaboré à partir de l'analyse du site et des objectifs d'aménagements retenus, s'appuie sur de grands principes. Ces principes constituent trois grands thèmes qui structurent le projet d'aménagement :

Le projet d'aménagement élaboré à partir de l'analyse du site et des objectifs d'aménagements retenus, s'appuie sur de grands principes :

- La gestion des eaux pluviales.
- La création de voiries de qualité.
- Les espaces verts et les boisements

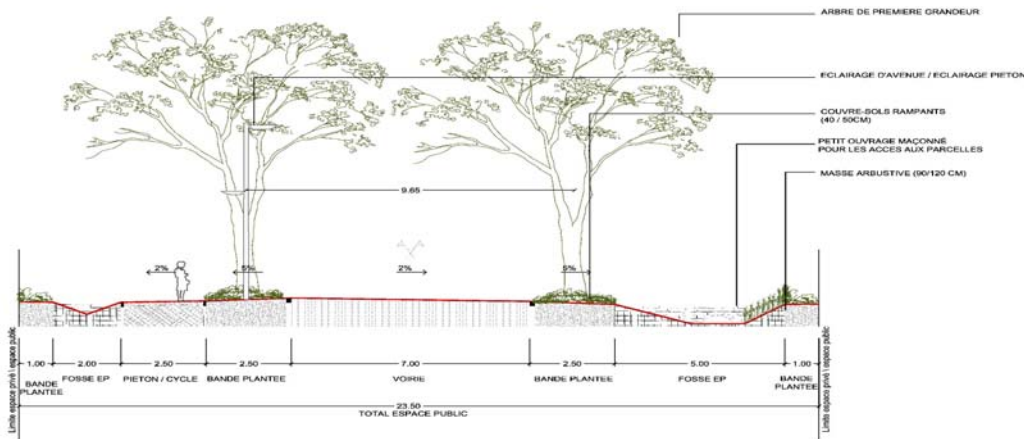
Ces principes sont développés dans le Rapport de Présentation joint au présent dossier.

IV.A. Rappel des grandes options d'aménagement du projet du Mesnil



- Les grands principes des aménagements des voies nouvelles ou existantes

Ci contre : Coupe de principe sur l'axe principal Nord/Sud.



Le parc d'activités sera desservi par des voiries dont les différents profils hiérarchiseront le fonctionnement. Les voies de circulation seront une composante essentielle de l'ossature du Parc d'activités. Le végétal mis en place sur les voies permettra d'unifier son aménagement.

Des arbres de première grandeur borderont et accompagneront les grandes perspectives sur les axes majeurs. Par leur caractère, ils devront participer à la lecture d'une entrée de ville.

Les choix de règles de recul et d'implantation sur la RD 31 comme sur la RD 489 s'inscrivent en cohérence avec l'élargissement des emprises publiques, leur traitement paysager et la volonté de créer un environnement de type « urbain ».

Les voiries créées seront conçues comme des repères très forts et seront non seulement hiérarchisées par leur dimensionnement mais aussi par la nature des arbres d'alignement.

- la RD 31 et ses franges

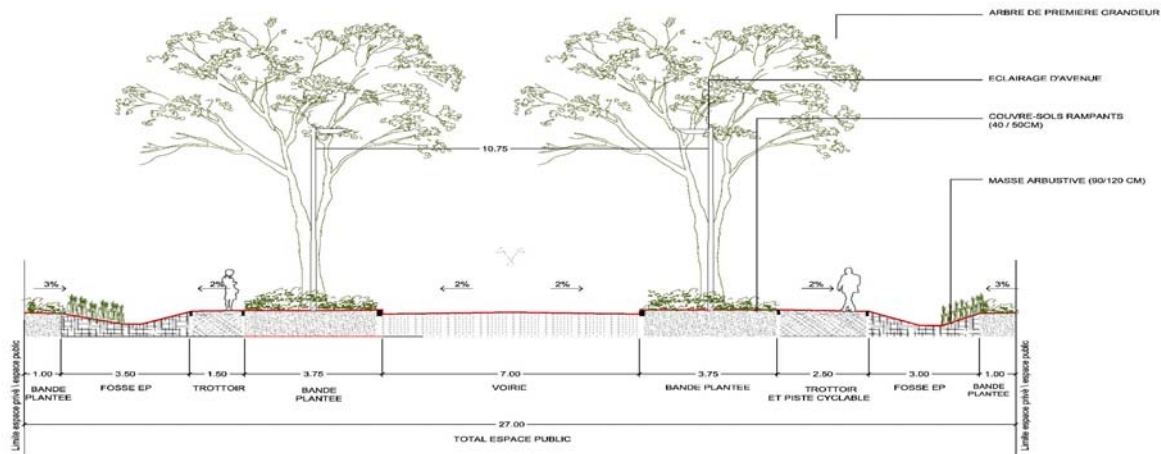
Le principal axe de desserte du site, la RD 31, traverse le Parc d'Activités et passera du statut de route au statut de boulevard urbain. Il ne constituera pas une césure : le giratoire permettra les échanges et favorisera la perception d'un ensemble, sans impacter le trafic vers Montivilliers. Le nouvel aménagement de la RD 31, permet de marquer son caractère structurant, sécurise la nouvelle intersection, et de créer des trottoirs mixtes piétons cycles.

A l'ouest du rond point, les aménagements de la RD 31 se modifieront pour valoriser les vues vers le nord et les bassins de rétentions, et traiter le retour à la configuration initiale de la route. En effet à l'Ouest du giratoire, la RD 31 retrouve le profil en travers existant actuellement dans le respect des distances normalisées de la géométrie propre aux carrefours giratoires sur routes départementales. Le retour au gabarit existant est accompagné d'un traitement paysagé de transition entre l'aménagement structuré d'entrée d'opération et l'aménagement de voirie existant qui est repris.

Au droit du parc d'activités, la RD 31 sera élargie de moins de 8 mètres à 27 mètres d'emprise publique.

Cet élargissement permet de mettre en œuvre, de part et d'autre de la voirie (dont l'emprise ne sera pas sensiblement modifiée), une large bande plantée agrémentée d'un alignement d'arbres de première grandeur, d'un trottoir (dont l'un sera piéton cycle), d'une fosse EP végétalisée au centre, et d'une bande plantée en limite de l'espace privé. Un éclairage public viendra sécuriser la séquence. (voir coupe ci après)

La RD 31 passerait ainsi, en traversant le parc d'activités sur toute sa longueur du statut de route (à l'échangeur avec la RD 489) au statut de boulevard urbain. L'autorisation d'implantations des constructions à l'alignement s'inscrit dans la volonté de créer une séquence urbaine.



Des arbres majestueux et nobles signaleront la « colonne vertébrale » du parc d'activités du Mesnil.

L'ensemble des dispositions réglementaires retenues devra permettre de favoriser la création d'un environnement harmonieux et cohérent susceptible d'assurer l'intégration de cette nouvelle urbanisation au grand paysage et de constituer un environnement entrée de ville de qualité.

Coupe de principe sur la RD 31, dans sa « séquence urbaine ».

- la RD 489 et ses franges

La RD 489 est longée à l'ouest par :

Au nord de la RD31, par la RD 31 A,

Au sud de la RD 31 par le Chemin d'Enitot à la Payennière.

L'emprise publique aux franges de la RD 31 A comme du Chemin d'Enitot à la Payennière sera élargie par la mise en œuvre d'une bande paysagère de 6.5 mètres de profondeur permettant d'accueillir un cheminement piéton cycle sécurisé, une noue et de créer une frange arborée susceptible de constituer un filtre. Des vues et perspectives seront aménagées afin de cadrer des vues vers la zone urbanisée. Cette bande sera traitée en espace vert avec des séquences de bosquets qui devront représenter au minimum 60% du traitement de la bande paysagée. Les autres emprises seront plantées d'arbustes à petit développement et/ou de couvre sol afin de créer un ensemble cohérent et continu.

Ce filtre viendra renforcer les dispositifs d'ores et déjà existant aux abords de la RD 489 (dans sa partie située au sud de la RD 31) (talus et bande arborée) et permettra notamment aux usagers de ce chemin de bénéficier d'un cadre de qualité. Ce dispositif permet par ailleurs d'avoir un traitement harmonieux de la frange Est du parc qui sera particulièrement visible du franchissement de la RD 489.

Au niveau de l'échangeur avec la RD 489, ces dispositions seront maintenues afin d'assurer cette même continuité des aménagements paysagers.

Les filtres visuels joueront avec la cinétique (rythmes des plantations adaptés à la vitesse de la voiture).

Ce traitement paysager de la frange Est du projet, visible de la voie express et de l'échangeur permettra de constituer une entrée de ville accueillante. Ces aménagements devront valoriser le parc d'activités mais aussi et plus fondamentalement l'entrée de ville.

Concomitants à l'urbanisation des terrains, ces aménagements pourront être projetés définitivement en fonction des dépôts de PC et parfaitement adaptés à l'urbanisation définitive : ce phasage permet de mettre en œuvre ces vues et perspectives paysagères tout en maîtrisant l'effet « vitrine ».

Ces bandes aménagées et paysagées seront rétrocédées à la Collectivité et définiront une nouvelle emprise publique.

Les futures parcelles situées au Sud Est du Parc pourront être desservies par le Chemin d'Enitot à la Payennière : un trottoir sera créé notamment afin de mettre en œuvre l'éclairage public et de sécuriser les accès.

Conformément au PLU les franges du parc d'activités seront traitées avec soin.

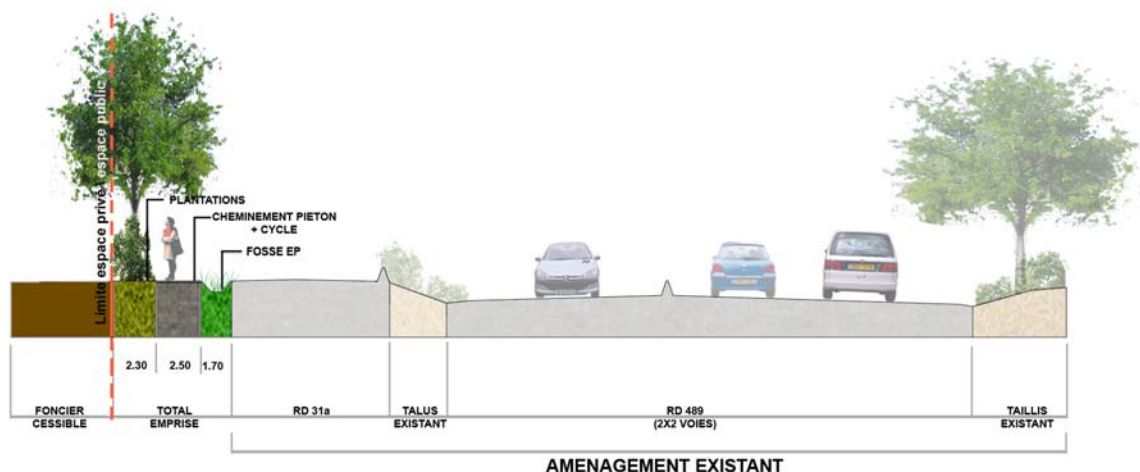
Qu'il s'agisse de pignons ou de longs pans, l'ensemble des élévations sur la voie express devra constituer avec le paysage, un ensemble structuré. Vitrine, elle devra exprimer une réelle modernité architecturale. Elle devra traduire la transition entre les paysages ruraux et le paysage urbain.

Afin de limiter en période nocturne, la présence de la zone d'activités, l'éclairage des constructions devra être mesuré et ciblé.

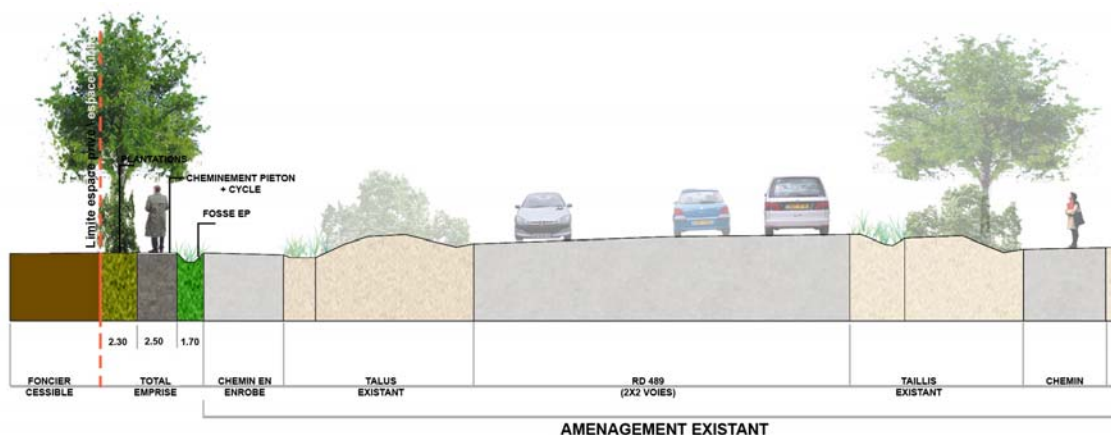
Tant par l'ordonnancement du bâti que par la composition des masses végétales, le projet créera des séquences à l'échelle du site.

Au-delà des aménagements paysagers des voiries liées directement à la « réglementation entrée de ville », l'ensemble des aménagements du futur parc d'activités, liés ou non à la RD 489, s'inscrivent dans les préoccupations de cette loi.

Coupe de principe sur la RD 31 A , au Nord Est du Parc d'Activités (Epouville)



Coupe de principe sur le Chemin d'Enitot à la Paynnière, sur Montivilliers et Saint Martin du Manoir, au Sud Est du Parc d'Activités.



Par ailleurs, l'aménagement prévoit la mise en œuvre d'un véritable maillage de l'ensemble du Parc d'Activités, de différents espaces verts et de boisements, le traitement paysager et écologiques des bassins. Ces aménagements sont développés dans le rapport de présentation joint au dossier « Etude entrée de Ville ».

o Le traitement de l'entrée du site

Les limites est du Parc d'activité du Mesnil sont longées par la voie rapide (RD 489) : les aménagements en bordure devront permettre de donner une image valorisante du Parc. L'échangeur RD 489 - RD 31 constituera le principal accès au Parc d'Activités et un des accès aux communes limitrophes.

Les divers aménagements devront permettre de réaliser une entrée de ville de qualité conformément à l'article L111 -1- 4 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Barnier » du 2 février 1995 qui prévoit de renforcer la protection de l'environnement et de maîtriser les entrées de Ville aux abords des grands axes routiers. L'étude entrée de ville jointe au dossier de mise en compatibilité du POS rappelle l'ensemble des dispositions prises pour assurer cette maîtrise.

La « vitrine paysagère » sera, basée sur différents principes :

- la création de filtres, succession de haies denses et d'ouvertures visuelles, en limite de zone.

Ces filtres visuels permettront de laisser deviner les types d'activités à l'intérieur du Parc d'Activités, tout en intégrant leurs bâtiments.

- la cinétique : les rythmes de plantation prendront en compte la vitesse de la voiture.

- la création d'une entrée accueillante

- la mise en œuvre d'un signal, point d'appel fort, repère signalant le Parc d'Activités du Mesnil. De gros bouquets d'arbres et une signalétique adaptée pourront jouer ce rôle de signal. Une zone de stationnement devrait être installée le long de la RD31, avec un plan de repérage des activités du Parc.

Afin d'assurer la qualité du paysage, l'aménagement cherchera ainsi à étendre les espaces végétalisés à l'intérieur de la zone, au travers de cahier des charges paysagères et environnementales.

Le traitement des aménagements devra apporter une plus value écologique par la mise en place d'essences végétales variées susceptibles d'accueillir de nouvelles espèces : la promotion de la biodiversité du milieu naturel pourra se faire au travers du choix d'espèces végétales « autochtones ».

Le traitement paysager pourra participer par ailleurs à une approche globale bioclimatique de la construction (dispositions passives). Les essences sélectionnées et leur implantation, dans les parcelles privées comme dans l'espace public, devront s'inscrire dans une problématique de maîtrise des consommations d'eau et des coûts d'entretien.

Ces différentes options d'aménagement ont été retenues pour prendre en compte simultanément les qualités paysagères du site, proposer une composition urbaine et architecture de qualité, assurer la sécurité des accès et réduire les éventuelles nuisances liées à la mise en œuvre du parc d'activités. Elles permettent de s'inscrire dans le cadre de la maîtrise des entrées de ville, et du renforcement de la protection de l'environnement. (Article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995).

Le parc d'activités est ainsi pensé comme un ensemble prenant en compte simultanément le paysage, l'environnement et la bio diversité, la composition urbaine, l'architecture, la sécurité et la gestion des nuisances.

IV.B. La prise en compte des risques de nuisances sur la commune d'Epouville

- La circulation automobile

Compte tenu de la localisation excentrée du projet par rapport aux centres de vie de la commune, et le faible trafic existant sur la RD 31, les impacts en matière de circulation du projet seront limités y compris pendant la phase travaux .

Le projet prévoit l'élargissement de l'emprise publique aux franges de la RD 31A (qui longe la RD 489) et dans la continuité, en frange de l'échangeur jusqu'aux limites communales : Une bande paysagère sera mise en œuvre permettant de créer une frange arborée susceptible de constituer un filtre. Les constructions seront autorisées à 15 m minimum du futur alignement.

Ces travaux réalisés en dehors de l'emprise publique actuelle ne devraient présenter aucune nuisance ou risque pour les quelques utilisateurs riverains, cette voie étant aujourd'hui très peu fréquentée.

Cette bande participera à la sécurisation de la circulation automobile, en éloignant les constructions et éventuelles activités des franges directes de la voirie.

Une attention particulière, pendant la phase chantier, sera portée à la sécurité des usagers comme des différents intervenants. Ces travaux devraient être réalisés lors de l'urbanisation du secteur.

Le trafic sur la RD 31A et au niveau de l'échangeur ne devrait pas être perturbé par les travaux réalisés sur la RD 31 : Cette voie sera requalifiée et élargie à 27 mètres sur environ 300 m.

Cette zone d'activité ne devrait pas induire de risques nouveaux ou de nuisances le week end où l'activité devrait être nulle.

Elle génère peu de pollutions sonores pour les riverains du fait de la distance qui sépare la zone de la plupart des quartiers d'habitat actuel.

IV.C. La prise en compte de la sécurité

La requalification de la RD31, les aménagements du Chemin d'Enitot à la Payennière comme la création des nouvelles voies permettront de sécuriser les cheminements piétons, cycles et automobiles.

La zone d'activités est éloignée du centre urbain de la commune mais aussi des centres urbains des communes voisines, réduisant les risques en matière de sécurité notamment pour les piétons.

Aucun accès ne sera prévu sur la RD 31 A, n'induisant ainsi aucun risque sur le territoire communal. Elle bénéficiera, en matière de sécurité, des aménagements prévus sur l'ensemble du site du parc d'activités notamment au travers de ceux prévus sur la RD 31.

La RD 31 est aujourd'hui un axe « entrée de ville peu fréquenté », bordé par des terres agricoles et accédant au travers de l'échangeur soit à la RD 489 soit à 7 km à l'autoroute. Cet environnement est favorable à la vitesse.

L'aménagement des franges de la RD 31 (plantations, trottoirs, éclairage public) la mise en œuvre d'un rond point, la signalisation et l'ouverture à l'urbanisation de sa frange à l'alignement devraient participer à la création d'une ambiance de boulevard urbain. Cette ambiance urbaine a pour objet notamment d'induire des comportements propre à la conduite en ville : réduction de la vitesse et vigilance accrue.

La mise en œuvre d'un éclairage sur cette séquence de la RD 31 participera au sentiment d'entrée de ville et à la sécurisation du parcours et des intersections: l'éclairage des voiries interne par des candélabres participera à la volonté de sécurisation du site.

Le parc d'activités sera desservi par des voiries de nature différentes. Les nouveaux aménagements de la RD 31 permettront de marquer son caractère structurant, sécuriser les nouvelles intersections et de créer des trottoirs mixtes piétons cycles.

Les accès aux différentes parcelles seront organisés à partir de voies de desserte ou de voies secondaires dimensionnées en conséquence et traitées avec soin.

Un soin particulier sera porté à l'éclairage des façades perçues depuis la voie express comme sur la RD 31 afin de ne pas porter atteinte à la sécurité autoroutière.

Le traitement de voiries très hiérarchisé participera à la cohérence du lieu et à sa sécurisation par la constitution de repères : une zone d'accueil sera créée en entrée de ville avec un plan de localisation permettant aux visiteurs de se repérer. Cet équipement devrait permettre d'éviter les hésitations génératrices de risques.

IV.D. La prise en compte de la qualité architecturale

La réduction de la marge de recul et l'autorisation de construire à 15 mètres de l'alignement futur (prévue avec un élargissement de 5 mètres de l'emprise actuelle) induit une exigence architecturale plus forte qui est introduite dans le POS mais qui sera renforcée et précisée avec les outils à disposition de l'aménageur (cahier des prescriptions du cahier des charges de cession).

La réalisation d'une étude de colorimétrie pourra être exigée selon la nature du projet.

La qualité architecturale est assurée par l'ensemble des dispositions réglementaires qui limitent les hauteurs, invitent à une simplicité des volumes, évitent le blanc et assurent une cohérence de matériaux.

L'objet sera par ailleurs d'éviter la dispersion.

Qu'il s'agisse de façades principales, latérales, pignons ou de longs pans, l'ensemble des élévations sur la voie Express RD 489 comme sur la RD 31 devront constituer avec le paysage, des façades identifiables par leur qualité.

Les constructions devront exprimer une réelle modernité architecturale.

La mise en œuvre de règles communes aux trois territoires limitrophes, comme la présence d'un aménageur commun assurent le principe d'une harmonie urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble du site entrée de ville.

IV.E. La prise en compte de la qualité urbanistique

Les aménagements prévus sur la RD 31 A, avec l'élargissement de son emprise publique de 5 mètres en bande paysagère « arborée », et l'obligation d'une marge de recul des constructions de 15 mètres devraient permettre de conserver le principe de création de véritables fronts urbains appliqués sur l'ensemble du site tout en en prenant en compte la spécificité de la voie express.

Le choix des marges de recul s'inscrit dans une volonté affirmée de renforcer le caractère structurant et urbain de la RD31 et de marquer le principe de densification des espaces urbanisés, indispensable à la préservation des espaces agricoles et naturels. L'objet est d'encourager l'implantation des constructions au plus près de l'emprise publique afin de constituer de véritables fronts urbains : la qualité des séquences créées sera garantie par l'ensemble des aménagements sur les espaces publics (voiries et coulée verte).

Les projets dans leur implantation comme dans leur traitement architectural seront tenus de prendre en compte les opérations voisines afin de réaliser une opération harmonieuse.

Les organisations de plan-masse devront être particulièrement fortes, lisibles, à partir d'axes structurants et paysagers à l'échelle du site.

Le phasage de l'opération obéit par ailleurs à la volonté de tenir et maîtriser l'urbanisation afin d'éviter la dispersion et l'incohérence tant urbaine qu'architecturale.

IV.F. La prise en compte de la qualité paysagère

Les impacts sur le paysage d'entrée de ville sont sensibles puisque celui-ci passera d'un paysage agricole en plateau très ouvert avec des vues lointaines à un espace urbanisé plus morcelé et arboré.

Afin de garantir une cohérence et qualité de traitement de l'entrée de ville et des abords de la RD 489, dans la continuité des aménagements prévus sur la RD 31, et créer un environnement accueillant, la bande de 6.5 mètres prévue pour l'élargissement de l'emprise publique aux limites du Chemin d'Enitot à la Payennière comme de la RD 31A sera traitée en espace vert avec des séquences de bosquets qui devront représenter au minimum 60% du traitement de la bande paysagée. Les autres emprises seront plantées d'arbustes à petit développement et/ou de couvre sol afin de créer un ensemble cohérent et continu.

Ainsi la création du Parc passera par un accompagnement progressif et dosé de la disparition du plateau agricole et par la maîtrise des espaces : cette transformation du paysage échelonnée par le phasage de l'opération permettra à tous de s'adapter à l'évolution de l'environnement.

L'aménagement général du site intègrera une forte composante paysagère et environnementale avec le boisement, la présence de bassins (régulateurs) et la mise en œuvre d'une coulée verte perceptible de la RD 31. Ces aménagements permettront de créer un environnement urbain et paysager de qualité, et d'introduire une grande bio diversité.

De la vallée de la Lézarde, l'impact paysager du projet est pris en compte par l'obligation dans l'article NAY 13 POS de mettre en œuvre des bandes boisées (localisation précisée dans le document graphique du POS). Cette bande de plantations permettra de réduire les covisibilités et l'impact sur la vue des riverains. Le zonage en NDy s'inscrit dans cette volonté de préserver des espaces naturels.

A l'intérieur du site les nouvelles voies seront aménagées et tracées pour accompagner l'implantation des bâtiments et souligner des perspectives sur la vallée conservée et sur les horizons.

L'ensemble des dispositions réglementaires retenues devra permettre de favoriser la création d'un environnement harmonieux et cohérent susceptible d'assurer l'intégration de cette nouvelle urbanisation au grand paysage et de constituer un environnement entrée de ville de qualité. Le cahier des charges rappellera qu'au sein du site, et quelques soient leur nature, les projets devront se composer, se répondre, se valoriser mutuellement pour promouvoir un ensemble cohérent avec une dominante paysagère.

Mouvements de terre, écrans végétaux, lignes d'arbres, zones humides devront être très présents, se composer étroitement avec les unités construites afin que l'ensemble affiche sans ambiguïté une réelle modernité, une véritable dynamique architecturale. Les aires de stationnement devront être soigneusement traitées.

Le traitement de la frange et façade sur la voie express, véritable vitrine, permettant au travers d'aménagements paysager de réaliser des séquences différentes selon le contexte, contribuera à la réduction de l'impact visuel des constructions tout en préservant des vues sur le bâti : cette visibilité assumée contraint à une forte exigence.

Un cahier des prescriptions invitera les constructeurs à s'inscrire dans une démarche environnementale qui devrait réduire l'impact du projet sur différents plans environnementaux.

Les créations des boisements, de haies, de prairies comme de bassins auront un impact positif sur la diversité faunistique liée aux nouveaux habitats.

V CONCLUSION - UNE ENTREE DE VILLE DE QUALITE

Les règles d'implantation retenues s'inscrivent dans la prise en compte des éventuelles nuisances et de leur « gestion », de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces urbanisations, concentrées aux abords des autoroutes, sont souvent mal considérées et perçues comme agressant le paysage mais évitent fondamentalement la dispersion de ces activités sur l'ensemble du territoire avec ces conséquences désastreuses sur le plan paysager et environnemental.

La réduction des marges de recul par rapport à la voie Express induit une plus grande exigence sur le plan des dispositions réglementaires.

Elle devra être renforcée par des prescriptions architecturales et paysagères qui resteront sous l'autorité de la Commune dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

• Une démarche qualité et l'enjeu environnemental

Le Parc d'Activités représente un enjeu fort pour le développement économique de la Communauté de l'agglomération havraise (CODAH). Celle-ci entend avec son aménageur mener une opération exemplaire sur le plan architectural, urbain, paysager et environnemental et créer un parc qui puisse :

- réussir une intégration paysagère et urbaine afin de réduire l'impact de l'opération pour les riverains,
- être exemplaire en matière de développement durable, et mettre en œuvre une démarche environnementale,
- susciter la fierté des utilisateurs et leur proposer un cadre de travail de qualité,
- atteindre une dimension événementielle, communicante et valorisante à l'échelle de la région parisienne,
- présenter un bilan écologique satisfaisant au travers de la mise en œuvre de solutions innovantes.
- Constituer une entrée de ville de qualité pour l'ensemble des communes concernées et leurs habitants.

La démarche de qualité environnementale est une approche globale visant à réaliser des bâtiments aux qualités architecturales et d'usages habituelles tout en minimisant les impacts sur l'environnement extérieur comme intérieur.

Pour ce faire, outre un travail lié à l'aménagement du parc et à la conception des bâtiments, tous les aspects liés à l'intégration des bâtiments sur le site existant et à la limitation des impacts négatifs que pourraient engendrer un tel aménagement sont à anticiper et traiter.