



**Maître d'Ouvrage :**  
Communauté de Communes  
Falaises du Talou  
46 bis, Rue du Général de Gaulle  
76630 ENVERMEU

## COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU

Extension de la « ZA de l'Oratoire » à Biville-sur-Mer

## DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE Pièce 4 : Caractéristiques des ouvrages principaux

### Maîtres d'œuvre

ESPACE  
LIBRE

**Espace Libre**  
27, rue de Verdun - 76240 Bonsecours  
Tel : 02 35 61 00 18



**Expertise Urbaine**  
17 rue de Pontoise – 78100 Saint-Germain en Laye  
Tél : 01 81 93 84 30



**2AD Environnement**  
34 rue du 8 mai 1945 – 76680 Saint-Saëns  
Tel : 07 84 17 59 26

# Sommaire

1) Rappel du contexte territorial.....	3
2) Descriptif des ouvrages d'infrastructures .....	4
<b>2.1. La trame viaire et douce</b> .....	5
<b>2.2. Les espaces paysagers</b> .....	6
<b>2.3. L'assainissement</b> .....	8
<b>2.4. L'eau potable et la défense incendie</b> .....	9
<b>2.5. Les télécommunications</b> .....	9
<b>2.6. L'électricité et le gaz</b> .....	9
<b>2.7. L'éclairage public</b> .....	10
<b>2.8. Les déchets</b> .....	11
<b>2.9. Hauteur et Implantation des bâtiments</b> .....	11
3) Programme global de construction et phasage.....	12

# 1) Rappel du contexte territorial

La commune de Petit-Caux est située sur le littoral au cœur de la communauté de communes Falaises du Talou. Sa situation stratégique et son dynamisme économique, renforcés par la proximité de la centrale nucléaire de Penly, en font un acteur majeur du développement local.

Le projet de l'extension de la « ZA de l'Oratoire » est un projet d'extension de la zone d'activité, située à l'entrée Sud de Biville-sur-Mer. Le périmètre de projet est localisé au sud de la zone d'activité existante, sur un site actuellement occupé par de l'agriculture intensive. On retrouve à proximité du site de nombreuses éoliennes et des lignes RTE.

Plus précisément, le périmètre du projet de la zone d'activité s'étend sur une superficie d'environ 8,4 hectares et est délimité comme suit :

- Au Nord-Ouest, la zone d'activité en cours de finalisation
- A l'Ouest, la voie communale C3
- A l'Est, la rue Cavée Bourgeoise permettant de rejoindre le centre-bourg
- Au Sud et au Sud-Est, les plaines agricoles



Localisation de la ZAC de l'Oratoire à grande échelle

## 2) Descriptif des ouvrages d'infrastructures



## 2.1. La trame viaire et douce

Le projet se déploie en deux tranches distinctes mais complémentaires.

- Tranche 1 : Elle constitue la première phase de développement et fonctionne de manière autonome. La desserte de la zone s'effectue par le Nord-Ouest et s'appuie sur le giratoire de la zone tertiaire existante. Dans cette première phase, la voirie d'une largeur de 6m est à double sens et en impasse, une placette de retournement devant la parcelle 1.8 permet le demi-tour des véhicules et engins de secours.
- Tranche 2 : Cette phase s'appuie sur les infrastructures de la tranche 1, dans un prolongement cohérent. Une voie unique de 4 mètres de large est prévue, avec un accès entrant depuis la voie communale au Sud-Ouest. Cette voie se raccorde à la placette de retournement de la tranche 1, permettant une continuité fonctionnelle.

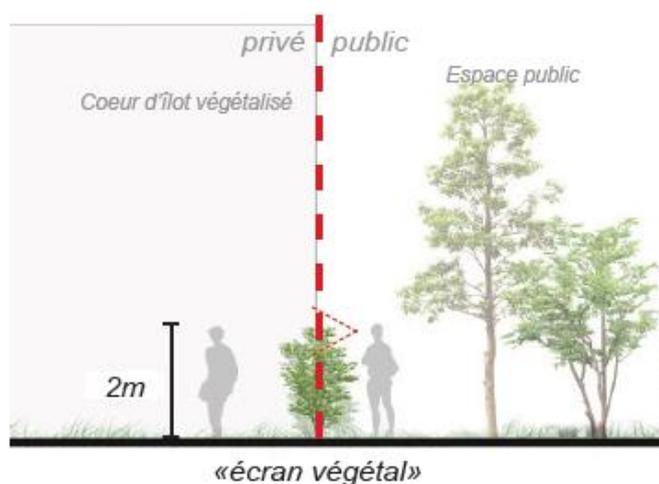
À l'échelle globale, l'ensemble des infrastructures (zone existante, tranche 1, tranche 2) garantit une organisation harmonieuse et fluide. L'entrée à la zone d'activité élargie se faisant soit par la zone existante soit par le Sud, la sortie s'effectuant exclusivement par la zone existante



## 2.2. Les espaces paysagers

Les franges de la Zone d'activités sont largement plantées selon un principe de haie bocagère sur talus. Ce principe permet d'assurer l'intégration visuelle de la Zone d'activités au paysage environnant et notamment depuis l'entrée du bourg. Ce réseau de talus bocager permet également d'assurer un maillage écologique avec les ensembles aux forts enjeux écologiques de la frange Nord-Est : Clos Normand, vergers, haies, etc.

Le traitement des limites privées/publiques sera traité avec un grand soin et devra participer à l'ambiance végétale du quartier créé. Ces lots seront mis en sécurité et clôturé sur leur pourtour. Le choix des portails et des éléments des clôtures sera orienté vers un sens de compatibilité et d'homogénéité entre les différentes opérations immobilières. Pour favoriser la biodiversité et les échanges entre les zones végétalisées publiques et privées, une connexion physique est souhaitée, au travers des clôtures.



Traitement des limites espace public / espace privé

La clôture se fera sous la forme d'une grille métallique barreaudée, implantée en limite séparative, à l'alignement du lot. Les hauteurs de clôtures seront de 2.00m maximum. Ces clôtures seront doublées à l'intérieur d'une haie d'une hauteur de 1.7 mètres maximum ainsi qu'avec des aménagements paysagers. A l'entrée de la parcelle, un muret devra être créé pour intégrer les coffrets des différents concessionnaires. Sur ce muret, la signalétique de l'entreprise devra être claire et lisible.

 Exemples de clôtures autorisées



Les clôtures le long de l'espace public

Le long des limites séparatives, les aménagements paysagers seront à minima de 1m, par la plantation de haies. En fond de parcelles, les aménagements paysagers seront à minima de 3 m de largeur. Ils pourront être le support pour la gestion des eaux pluviales.

Le long des limites séparatives, les clôtures ne seront pas visibles depuis l'espace public c'est pourquoi elles pourront avoir une expression simplifiée.

Les cheminements et des aires de stationnement seront végétalisés afin de créer une ambiance verte. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbrisseaux et d'arbres.



Dalles «engazonnées» en béton pour parking  
Espace Libre Guitrancourt

Des cheminements traités avec soin.

Exemples de matériaux pour les cheminements et les aires de stationnement

### **2.3. L'assainissement**

Les aménagements paysagers devront considérer le traitement des eaux pluviales de ruissellement. Les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle (Gestion vicennale pour chacune des parcelles. On privilégiera à la fois les techniques d'infiltration au niveau des aménagements extérieurs des lots (tranchées drainantes, bassin d'infiltration, puits d'infiltration) ainsi qu'en toitures par la végétalisation.

Les eaux pluviales polluées, issues des voiries, et des aires de stationnements ou de livraison devront être traitées en amont par des dispositifs de pollution : par un séparateur à hydrocarbures ou des filtres à hydrocarbures au niveau des grilles ou tous autres dispositifs de performance similaire ou meilleure.

Seront privilégiées de multiples actions :

- Des actions préventives, en limitant la pollution dès l'origine du ruissellement
- Réductions des surfaces imperméabilisées, utilisation de matériaux drainants : enrobé drainant, pavages perméables, dalles alvéolées, matériaux granulaires, paillis et copeaux de bois pour les aires de jeux
- -Séparations des eaux propres (toitures et espaces verts) et des eaux polluées (voiries et parkings)
- Limitation de l'utilisation de métaux lourds dans les toitures
- Des actions « dépolluantes »
- Mise en œuvre de bassins d'infiltrations, noues avec des plantations macrophytes épuratrices etc.
- Mise en œuvre de puits d'infiltrations etc.

Dès la conception, les opérateurs devront se préoccuper de l'entretien et de la bonne utilisation des équipements pour leur assurer un fonctionnement optimal. Les systèmes de traitement devront être adaptés à chaque type de polluants. Un entretien régulier sera nécessaire pour limiter les risques de colmatages et de stagnation des eaux ainsi que pour éviter la prolifération d'espèces indésirables comme les moustiques.

Les plantes doivent être éclaircies annuellement. Un curage est nécessaire tous les 20 ans.

Les bassins à ciel ouvert, secs et enherbés, doivent donc être entretenus comme des espaces verts : tonte régulière, fauchage, nettoyage des déchets divers, entretien des talus, élimination des espèces végétales envahissantes.

Un entretien particulier est nécessaire après la pluie pour enlever les matériaux de charriage.

Les aires de stationnement seront traitées pour permettre de maximiser les sols perméables et poreux sur l'ensemble des parcelles privatives.

Ce type de traitement permettra d'améliorer l'infiltration et la percolation des eaux pluviales afin de limiter et réduire le ruissellement.

## **2.4. L'eau potable et la défense incendie**

L'opération sera desservie à partir des réseaux existants au niveau de la zone d'activité existante et route communale de Brunville

La défense incendie sera assurée par de poteaux d'incendie existants et de poteaux à créer dans l'opération à partir de canalisations.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux ».

## **2.5. Les télécommunications**

Le réseau de Télécom sera raccordé sur la chambre existante. Une tranchée sera créée dans l'opération.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux ».

## **2.6. L'électricité et le gaz**

L'opération sera desservie par les réseaux Haute Tension (HTA) et Basse Tension (BT) existants au niveau de la zone d'activité existante.

Des transformateurs HTA et BT seront à créer et des câbles d'éclairage sous fourreau seront aménagés.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux ».



Plan des Réseaux Divers

## **2.7. L'éclairage public**

Le projet vise à réduire l'impact lumineux pour :

- Préserver les écosystèmes locaux : L'objectif est d'éviter les perturbations d'éclairage pour réduire les nuisances sur l'écosystème, la faune et la flore présentes sur le site et à venir. Le projet compte ainsi à favoriser la lumière naturelle pour rythmer les cycles de vie. L'éclairage peut modifier les déplacements, la recherche de nourriture, la communication entre milieux naturels.
- Réduire la pollution lumineuse : Certaines zones resteront non éclairées, créant une "trame noire" afin de réduire la pollution lumineuse. Les faisceaux lumineux et la durée des éclairages existants seront optimisés.

- **Recommandations générales :**

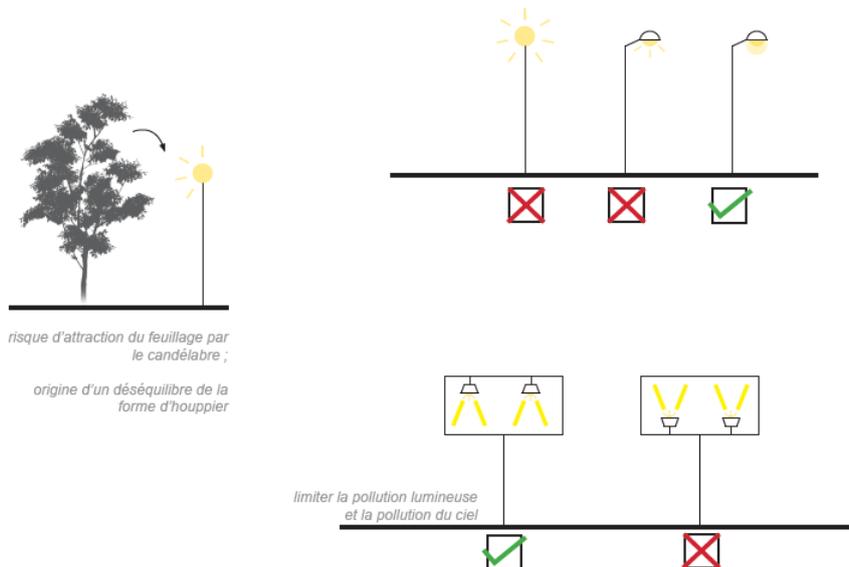
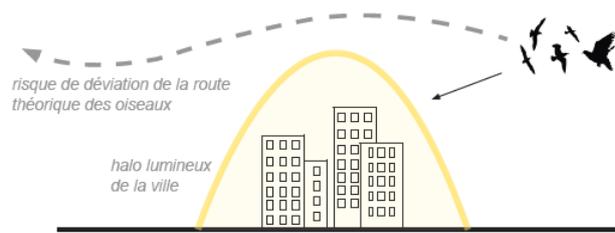
Il est essentiel de privilégier des lampes qui respectent les couleurs naturelles, afin de préserver l'équilibre visuel et écologique. Les dispositifs d'éclairage extérieurs devront être équipés de réflecteurs orientés parallèlement au sol ou dirigés vers le bas, limitant ainsi la dispersion lumineuse vers le ciel. Dans une logique d'économie d'énergie et de réduction des nuisances, l'installation de candélabres à détecteur de passage sera encouragée, tandis que l'utilisation de bornes d'éclairage devra être évitée. Enfin, pour garantir une conception cohérente et conforme, un descriptif détaillé des systèmes d'éclairage artificiels envisagés devra être fourni dans le cadre du Permis de Construire.

- **Matériels :**

La hauteur des candélabres sera limitée. L'utilisation de l'énergie photovoltaïque sera privilégiée pour les éclairages secondaires, renforçant ainsi l'approche durable et écoresponsable du projet. En cas de recours à des systèmes LED, il conviendra de sélectionner des lampes diffusant une lumière blanc chaud.

- **Sont NON recommandés :**

- Les systèmes d'éclairage uniforme ;
- L'éblouissement ;
- Les éclairages à spectres larges (proches UV) ;
- Les lumières trop blanches et les lampes à dominantes rouges ;
- Les lanternes en forme sphérique et la lanterne de style ;
- L'éclairage privatif continu des espaces extérieurs ; se limiter à un éclairage ponctuel des portails, des cheminements et des portes d'entrée.



Les principes d'éclairage

## **2.8. Les déchets**

Pour la collecte des déchets des aménagements spécifiques devront être réalisés. Ces espaces devront être rendus invisibles depuis l'extérieur par la plantation de haies en pourtour (hauteur de 1.50m minimum).

## **2.9. Hauteur et Implantation des bâtiments**

Les constructions respecteront une hauteur maximale de 12 mètres, conformément au PLU.

Dans le cas d'une configuration d'un regroupement de plusieurs parcelles, les bâtiments devront considérer une implantation spécifique dans la partie centrale. Au-delà d'un linéaire de +/-50ml, une rupture dans la volumétrie devra être considérée avec un retrait par rapport à l'alignement du volume principal pour éviter des linéaires de façades monotones trop importants. Cette rupture pourra aussi considérer une variable des hauteurs du bâtiment.

### 3) Programme global de construction et phasage

L'opération prévoit la réalisation de 20 parcelles sur une surface totale de 74 525 m<sup>2</sup> répartis en deux tranches :

- Tranche 1 (d'une surface de 32 506 m<sup>2</sup>) : 8 parcelles, dont une de 1 hectare pour un projet spécifique, avec des surfaces allant de 1 449 m<sup>2</sup> à 2 489 m<sup>2</sup>.
- Tranche 2 (d'une surface de 42 019 m<sup>2</sup>) : 12 parcelles de 1 849 m<sup>2</sup> à 2 867 m<sup>2</sup>

Ces parcelles sont destinées essentiellement à l'implantation d'activités. L'implantation de services ou d'une programmation spécifique - type restauration - pourrait également trouver sa place au Nord, à l'interface entre le bourg, la zone d'activités et les vergers.

Le phasage répond aux contraintes foncières et réglementaires : la tranche 1 correspondant à la zone 2AU du PLU en vigueur, maitrisée par la commune et la tranche 2 correspondant à la zone A, non maitrisée par la commune.

