

# Métropole Rouen Normandie

## ZAC de la Sablonnière Nord

**Enquêtes publiques conjointes**  
21 août 2018 – 20 septembre 2018

### RAPPORT D'ENQUETE



**Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du  
projet d'aménagement de la ZAC de la Sablonnière Nord  
Mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme  
Enquête parcellaire  
(Commune d'Oissel)  
- SEINE MARITIME –**

Arrêté préfectoral du 6 juillet 2018, portant la mise à l'enquête publique du projet  
d'aménagement de la ZAC de la Sablonnière Nord, la mise en conformité du Plan Local  
d'Urbanisme d'Oissel  
et une enquête parcellaire

Décision du 25 juin 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen  
portant nomination d'un commissaire enquêteur

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

### **I.1 Objet des enquêtes et les objectifs du projet de Zone d'Aménagement Concerté de la Sablonnière Nord**

**I.1** Objet de l'enquête

**I.2** Objet des enquêtes publiques, environnement juridique et administratif

**I.3** Le programme d'aménagement de la ZAC

**1.3.1** Présentation du projet de ZAC et les principes d'intégration environnementale

### **II Analyse du dossier d'enquête**

**II.1.** Composition du dossier d'enquête

**II.2** Analyse du projet de ZAC

**II.2.1** Atmosphère

II.2.1.1 Caractéristiques météorologiques locales

II.2.1.2 Qualité de l'air

**II.2.2** Relief et topographie

**II.2.3** Les sols

**II.2.4** Eaux souterraines

II.2.4.1 Contexte hydrogéologique

II.2.4.2 Qualité des eaux souterraines

II.2.4.3 Exploitation des eaux souterraines

**II.2.5** Eaux superficielles

**II.2.6** Espaces naturels et biodiversité

**II.2.7** Déplacements, réseaux viaires et desserte locale (annexe 2 )

**II.2.8** Exploitation et gestion des ressources naturelles

**II.2.9** Synthèse des enjeux environnementaux

### **II.3 Analyse sommaire de l'étude d'impact environnementale**

**II.3.1** Exploitation et gestion des ressources naturelles

**Effets et impacts du projet sur la qualité des eaux souterraines**

**Mesures retenues par la Métropole pour éviter et/ou réduire les impacts identifiés**

**Consommation et protection des ressources naturelles - Ressources énergétiques**

**Mesures retenues par la Métropole pour éviter et/ou réduire les impacts identifiés**

**Impacts résiduels et mesures compensatoires retenues par la Métropole**

Risques sanitaires liés à l'état des milieux - Le milieu atmosphérique

Risques sanitaires liés à l'état des milieux - Les sols et les eaux souterraines et superficielles

**Prise en compte de l'état des sols en place**

**1.6.4** Synthèse des mesures environnementales du projet et estimation des dépenses associées

**II.3.2** Estimation des dépenses

## **II.4 Compatibilité du projet de la ZAC de la Sablonnière Nord avec les textes**

## **II.5 Estimatif du coût des travaux**

# **III Avis de l'autorité environnementale et éléments de réponse de la Métropole Rouen Normandie**

## **IV Mise en compatibilité du PLU d'Oissel**

### **IV.1 Objectifs de la mise en compatibilité du PLU**

### **IV.2 La procédure**

### **IV.3 Les principales modifications du PLU**

IV.3.1 Motivation des changements apportés à la DELIMITATION en ZONES sur le site Flaubert

IV.3.2 Impacts du projet

IV.3.2 Incidence sur les pièces écrites et les annexes du PLU de Oissel

IV.3.2.1 Rajout au rapport de présentation

IV.3.2.2 Zone 1AUX

**Article 1AUX** : Occupations et utilisations du sol interdites

**Article 1AUX2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des Conditions particulières

**Article 1AUX3** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Article 1AUX4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### **IV.4 Création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation dénommée « OAP de la Sablonnière »**

## **V L'enquête parcellaire**

### **V.1 Préambule :**

### **V.2 Le dossier d'enquête**

#### **V.2.1 L'état parcellaire**

#### **V.2.2 Le plan parcellaire**

## **VI Déroulement de l'enquête publique**

## **VII Analyse des observations déposées pendant l'enquête**

### **VII.1 Observations du public**

### **VII.2 Observations des Personnes Publiques Associées**

### **VII.3 Observations du commissaire enquêteur**

## **VIII) Conclusions du commissaire enquêteur**

## **IX) Annexes**

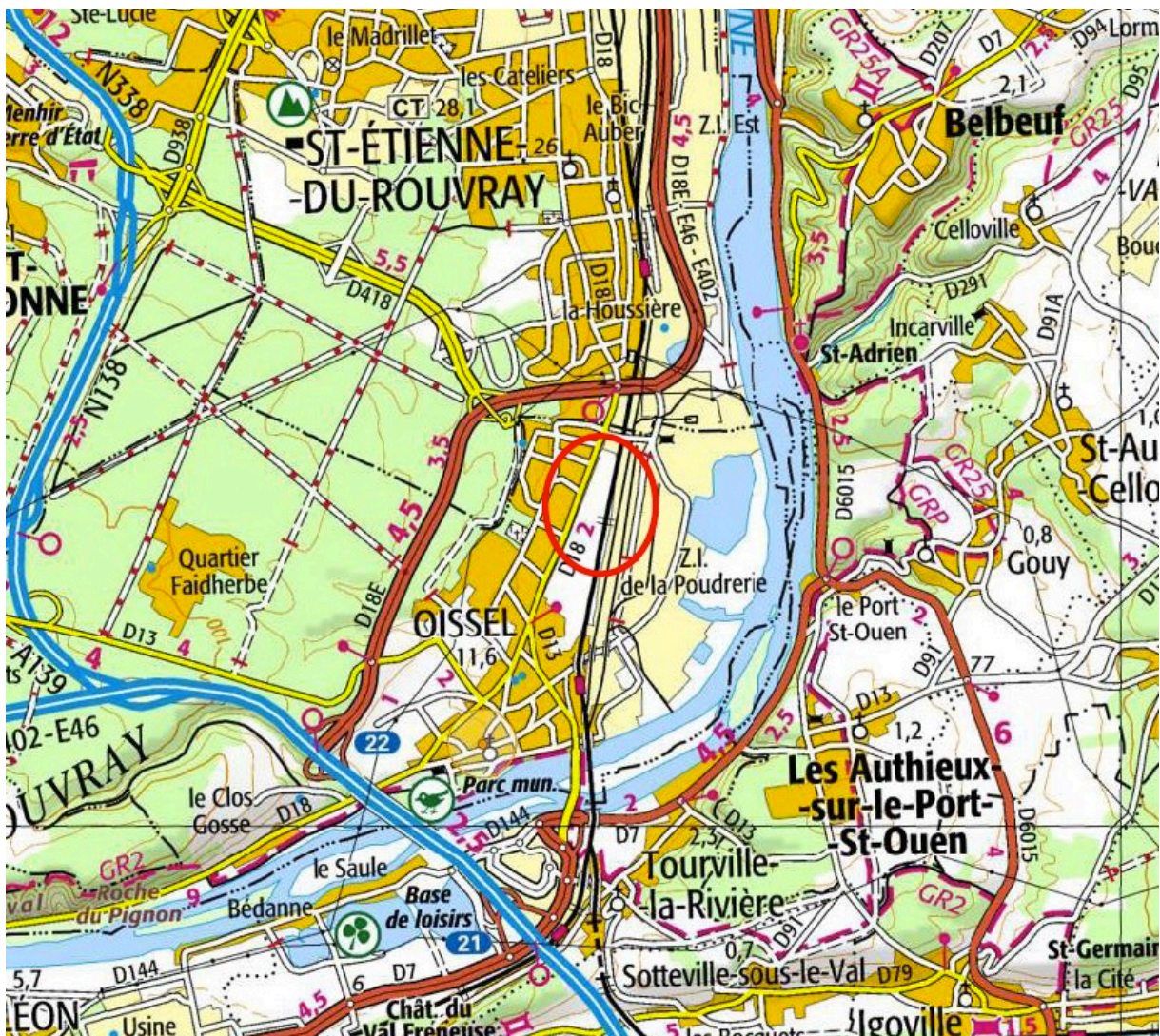


## I.1 Objet des enquêtes et les objectifs du projet de Zone d'Aménagement Concerté de la Sablonnière Nord

### I.1 Objet de l'enquête

Les enquêtes concernent la création par la Métropole Rouen Normandie, de la Zone d'Aménagement Concerté de la SABLONNIERE Nord (25 ha) qui constitue la première phase de réhabilitation du secteur opérationnel de la Sablonnière (50 ha) à Oissel (requalification de la partie Nord du site mutable ou secteur opérationnel de la Sablonnière). La ZAC de la Sablonnière Nord, est l'une des composantes du « Grand Projet Seine Sud» (annexe 2) déclaré d'intérêt communautaire.

Il est à noter que par une délibération du 15/12/2015, la Métropole Rouen Normandie a confié à la SPL Rouen Normandie Aménagement la mise en œuvre effective de la Déclaration Publique portant sur le projet d'Aménagement de la ZAC de la Sablonnière Nord.



L'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE est un projet qui s'inscrit dans le cadre de la réflexion stratégique menée à l'échelle élargie du périmètre d'intérêt communautaire Seine Sud en vue de permettre la requalification économique des secteurs délaissés progressivement par les activités industrielles sur les communes de Oissel, Saint-Etienne-du-Rouvray, Amfreville-la-Mivoie et Sotteville-lès-Rouen.



La stratégie d'aménagement du projet de la ZAC de la SABLONNIERE s'est basée sur le Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable (PDADD) du territoire Seine Sud qui a été établi en 2009 sur la base d'études environnementales, techniques et économiques menées par la CREA (devenue Métropole en janvier 2015) en collaboration avec les institutions locales (Préfecture, Grand Port Maritime de Rouen, Chambre du Commerce et de l'Industrie, communes,...

Les objectifs de requalification du secteur Seine Sud qui étaient détaillés dans le PDADD ont été validés par les élus lors du Conseil communautaire du 29/06/09 et la poursuite des études pré-opérationnelles dans la perspective de requalifier les tissus économiques existants sur les bords de la Seine entre Sotteville-lès-Rouen et Oissel a été déclaré d'intérêt communautaire

### **Périmètre de la ZAC**



## I.2 Objet des enquêtes publiques, environnement juridique et administratif

Les enquêtes publiques conjointes (prévues par l'article R 123-7 du Code de l'environnement) concernent la déclaration d'utilité publique (DUP) de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) «de la Sablonnière Nord» et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Oissel, et une enquête parcellaire pour déterminer l'emprise foncière du projet et identifier les propriétaires des parcelles à acquérir.

le Préfet de la Seine Maritime a prescrit l'ouverture de cette enquête publique par arrêté en date du 6 juillet 2018 (annexe1), étant précisé que la Métropole Rouen Normandie et la société Rouen Normandie Aménagement seront les bénéficiaires de la déclaration d'utilité publique.

L'enquête est régie par :

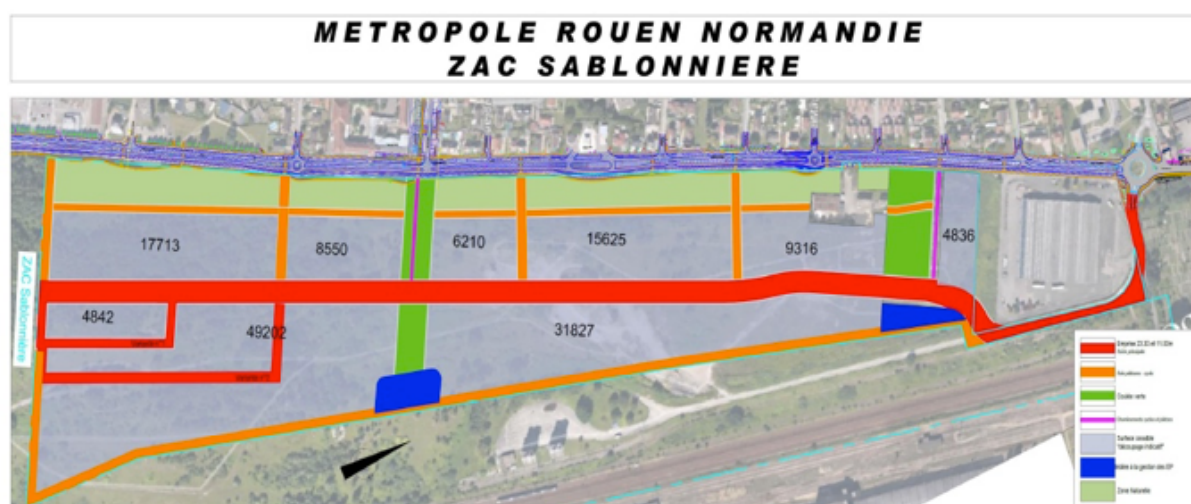
- Le code de l'environnement, notamment ses articles L 122-1 à L 122-3 et R 122-1 à R 122-15
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 123-14 et R 123-14-2
- Le code de l'expropriation dans ses articles L1, L110-1 et R131-3 à R131-14

## I.3 Le programme d'aménagement de la ZAC

### 1.3.1 Présentation du projet de ZAC et les principes d'intégration environnementale

Le projet d'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE porte sur la réhabilitation d'une friche 25 ha localisée dans une enclave délaissée située entre les quartiers urbains au Nord de la commune de Oissel et la voie ferrée Paris/Rouen/Le Havre. Il concerne plus précisément les terrains situés au Nord du secteur opérationnel de la Sablonnière tout en préservant les emprises destinées au développement de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) qui ont été fixées par le biais d'une concertation avec Réseau Ferré de France (RFF).

Schéma de principe des aménagements projetés :



Les activités qui seront développées sur le site de la ZAC de la SABLONNIERE ne sont pas encore précisément identifiées mais il s'agira d'entreprises artisanales (à faibles nuisances), de PME/PMI et de services divers.

A ce stade de conception, le projet retenu (annexe 3) repose sur la création des espaces publics permettant de valoriser la zone et d'accueillir les futures entreprises qui viendront s'y implanter. Il prévoit le développement :

- D'un réseau viaire qui se compose :

- o D'une voie principale desservant la ZAC depuis le rond-point des Oiseaux et aboutissant à une boucle de retournement (à ce stade, 2 variantes sont envisagées) permettant de faciliter la circulation futurs usagers. Cette voie (hors boucle de retournement) est associée à des espaces de stationnement pour les véhicules légers et à des aménagements sécurisés dédiés aux déplacements piétons et cycles,
- o D'un réseau de liaisons douces permettant la desserte piétonne et cycle du projet depuis l'avenue du Général de Gaulle. Ces voies et cheminements sécurisés sont raccordés à la voie principale de desserte du projet et aux chemins d'entretien.

- D'aménagements paysagers qui comprennent :

- o Les alignements le long de la voirie principale de desserte et de 4 des 6 liaisons douces prévues entre l'avenue du Général de Gaulle et le projet;
- o Le maintien et le renforcement de la frange boisée actuellement localisée à l'Ouest du projet. Le traitement envisagé repose sur la constitution d'un filtre végétal ouvert au public et jouant un rôle de transition entre la ville (à l'Ouest) et la future zone d'activité. Au-delà de ce rôle d'intégration paysagère du projet vis-à-vis de la ville, cette frange arborée participe à la préservation de la biodiversité locale et au maintien d'une continuité écologique Nord/Sud;
- o Deux coulées vertes destinées à accueillir des aménagements écologiques diversifiés et aboutissant, à l'Est, sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales qui ont été positionnés au point bas du projet. Ces deux coulées vertes (entre 33 et 53 m de largeur), en lien avec la frange boisée préservée, pourront participer au bien être des futurs usagers de la zone d'activités (elles accueillent à ce titre un cheminement doux avec l'avenue du Général de Gaulle) et contribuent à la préservation d'une continuité écologique entre l'Est et l'Ouest. A ce stade, leur positionnement reste indicatif.

- D'ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales qui sont positionnés :

- o Le long de la frange boisée localisée à l'Ouest du projet. Le rôle hydraulique de cet ouvrage (de type noue végétalisée) est réservé à la collecte des eaux qui ruissellent au niveau de l'espace boisé. Par ailleurs, il contribue à renforcer le caractère de lisière dans ce secteur et participe à l'apport d'une plus grande diversification des habitats naturels ;
- o Le long de la voie principale. La voie principale sera associée à la mise en place de noues réparties de part et d'autre de la voirie et assurant la collecte des eaux de ruissellement des espaces publics et l'exutoire des eaux en provenance des parcelles mitoyennes ;
- o Sur la frange Est du projet, au point bas du terrain. Dans ce secteur, les ouvrages qui seront développés visent à assurer le stockage et le tamponnement des eaux de ruissellement du projet avant leur rejet dans le réseau d'assainissement de la Métropole Rouen Normandie par l'intermédiaire de bassins et d'ouvrages de transit. Ces aménagements feront l'objet d'un traitement paysager adapté afin de favoriser l'insertion du projet dans son environnement et pour participer à la trame écologique développée au travers des espaces paysagers créés.



## II L'analyse du dossier d'enquête

### II.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier, soumis à enquête publique, est conforme à la réglementation en vigueur. En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

NOM DU DOCUMENT	FORMAT/PAGES
<b>ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP</b>	
Informations juridiques et administratives	A4 / 59 p.
Annexes: Arrêté du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 16/05/2017 ; Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 16/05/2018 et ses annexes ; Délibération de la Métropole Rouen Normandie en date du 15/12/2015 relative au traité de concession ; Délibération de la Métropole Rouen Normandie en date du 15/12/2015 relative à la création de la ZAC ; Avis tacite de l'Autorité Environnementale en date du 04/08/2015 ; Décision de la MRAE en date du 07/12/2017 (cf. demande de cas par cas relative à la procédure de mise en compatibilité du PLU) ; Décision de la MRAE en date du 29/03/2018 (cf. recours gracieux). Note en réponse de la Métropole - juillet 2018	
Notice explicative DUP	A4 / 26 p.
Plans de situation	A4 / 4 p.
Plan général des travaux	
Caractéristiques principales des ouvrages	A4 / 5p.
Appréciation sommaire des dépenses	A4 / 1 p.
Plan des aménagements	A0 / 1 p.
Plan d'assainissement	A0 / 1 p.
Cahier des charges de gestion des eaux pluviales	A3 / 13 p.
<b>ETUDE d'IMPACT</b>	
Etude d'impact de la création de ZAC (Version C)	A3 paysage / 459 p.
Etude d'impact et compléments	A3 paysage/ 30 p.
Etude historique et documentaire – BURGEAP 2015	A4 / 132 p.
Plan de Gestion lié à l'état des milieux (Réseau Ferré de France – RFF) 2015	A4 / 301 p.
Synthèse du contexte historique et de la vulnérabilité des milieux à une éventuelle pollution – RFF 2013	A4 / 100 p.
Diagnostic complémentaire de l'état des milieux (tomes 1&2) RFF 2014	A4 / 1330 p.
Etude d'impact acoustique	A4 / 37 P.
<b>MISE EN COMPATIBILITE PLU DE OISSEL</b>	
Notice explicative	A4/ 39 p.
OAP	A4/2 p.
<b>ENQUÊTE PARCELLAIRE</b>	
Dossier enquête parcellaire dont état parcellaire et plan parcellaire	A4 / 7 p. + Plan A3



## II.2 Analyse du projet de ZAC

### II.2.1 Atmosphère

#### II.2.1.1 Caractéristiques météorologiques locales

Le secteur d'étude est localisé dans une zone climatique tempérée qui est caractérisée par un climat océanique modéré. Compte tenu des caractéristiques de ce climat, le secteur d'étude ne présente pas d'enjeu particulier à l'exception des conditions extrêmes qui relèvent, cependant, d'un caractère exceptionnel (tempêtes, fortes précipitations, ...). Ce point particulier est abordé dans la partie relative aux risques naturels.

#### II.2.1.2 Qualité de l'air

En 2013, à l'échelle du territoire de la Métropole, la qualité de l'air a été qualifiée de très bonne à moyenne 298 j contre 67 j où elle a été jugée médiocre à mauvaise. A cette échelle, les teneurs atmosphériques en polluants sont relativement stables et sont principalement liées aux activités humaines qu'elles soient résidentielles, industrielles ou liées aux transports.

Selon les indications de la station de suivi de la qualité de l'air la plus proche du secteur étudié (station du centre hospitalier du Rouvray), localement les polluants qui pénalisent le plus la qualité de l'air sont les particules (sources d'émissions diverses) et l'ozone (polluant secondaire produit par des réactions photochimiques dans l'atmosphère et qui témoigne de l'influence des émissions des secteurs d'activités du cœur de l'agglomération sur la qualité de l'air locale).

Compte tenu des enjeux sanitaires et environnementaux associés à la qualité de l'air, localement, les enjeux sont modérés à importants.

### II.2.2 Relief et topographie

Localement, le relief est marqué par la vallée de la Seine constituée d'une plaine alluviale plane et urbanisée en rive gauche du fleuve et de coteaux calcaires plus naturels en rive droite. Au niveau du secteur d'étude, la topographie est relativement plane avec une altitude de l'ordre de 13 m NGF. Le secteur de la Sablonnière présente par ailleurs une légère pente vers l'Est de l'ordre de 2 %. On retrouve le point haut le long de l'avenue du général de Gaulle à environ 18 m NGF et le point bas le long de la ligne ferroviaire à environ 11 m NGF.

A l'échelle du secteur d'étude, le relief et la topographie ne constituent pas directement des enjeux importants.

Toutefois, ils ont une influence sur d'autres thématiques environnementales qu'il est nécessaire d'intégrer dans la conception du projet telles que la gestion des eaux pluviales, l'insertion paysagère du projet ou l'organisation des travaux de terrassement en lien avec l'état des sols au droit du site.

### II.2.3 Les sols

#### **C'est un enjeu majeur du projet compte tenu de la présence de sols pollués**

A ce stade du projet, les études disponibles à l'échelle du secteur d'étude concernent uniquement les emprises appartenant actuellement à Réseau Ferré de France (RFF) (37,7 ha sur les 50 ha qui constituent le secteur opérationnel de la Sablonnière). Pour ces emprises, les conclusions quant à la qualité des sols indiquent que :

- La partie Est du site constitue le secteur d'implantation des anciennes carrières qui ont été comblées par de nombreux matériaux extérieurs au site (déchets de démolition ou issus des activités locales, ordures ménagères). Ces terrains ont été entièrement remaniés jusqu'à une profondeur de 11,5 m au maximum.

Dans cette zone, les investigations réalisées mettent en évidence **une dégradation des sols par des hydrocarbures et/ou des métaux, et ponctuellement par d'autres substances organiques émises par l'homme (PCB, dioxines et furanes, pesticides, ....** L'emprise globale de cette zone représente environ 18 ha ;

- La partie Ouest du site, qui a accueilli des activités diversifiées (secteur d'une ancienne usine de construction/réparation de matériel de chemin de fer), présente des terrains plus homogènes pouvant renfermer des mâchefers (résidus solides de combustion). Dans cette zone, les investigations réalisées mettent en évidence un impact par des métaux en bordures Nord-Ouest et Ouest (environ 2,2 hectares) et très ponctuellement par des hydrocarbures (moins de 1 500 m<sup>2</sup>) ;
- Au sein des buttes et merlons répartis sur le site RFF, on note la présence ponctuelle **d'hydrocarbures et/ou de métaux** en lien avec la présence d'éléments externes au site (résidus de brûlage, etc.) ;
- Concernant les gaz présents dans les sols, **les résultats montrent la présence de méthane en partie Nord du site alors que d'autres composés volatils ont été identifiés ponctuellement à l'Est et au Sud.** Au regard de ces éléments, il ressort que les sols en place sur les terrains du secteur opérationnel de la Sablonnière qui appartiennent à RFF sont dégradés. Pour les terrains concernés par le projet de ZAC, les emprises n'appartenant pas à RFF feront l'objet d'investigations complémentaires pour définir leur qualité. Les résultats de ces investigations complémentaires seront intégrés à la présente étude au stade de la réalisation de la ZAC.

Un Plan de Gestion sera mis en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement pour optimiser la gestion des déblais et assurer la sécurité des futurs usagers du site. Ce document sera présenté au stade de la procédure de réalisation de la ZAC de la SABLONNIERE.

## II.2.4 Eaux souterraines

### II.2.4.1 Contexte hydrogéologique

Au niveau du secteur d'étude, les eaux souterraines sont contenues dans les formations crayeuses et constituent ainsi la nappe de la Craie. Compte tenu de la nature des terrains, la nappe de la Craie est localisée à une profondeur comprise entre 8 et 14 m.

Du fait de la proximité de la Seine, cette nappe est drainée par le fleuve (échanges d'eau entre la nappe de la Craie et la Seine). Ainsi, au droit du secteur d'étude, les écoulements souterrains sont orientés vers le Nord-Est.

La nappe de la Craie est principalement alimentée par les précipitations qui se déposent sur la plaine alluviale et par les écoulements souterrains diffus en provenance des réservoirs situés à l'amont du site.

Au regard de ces éléments, d'un point de vue quantitatif et fonctionnel, les enjeux associés à la nappe de la Craie restent relativement modérés dans la mesure où les mécanismes qui régissent son fonctionnement dépassent l'échelle du site.

Toutefois, du fait de la faible profondeur de la nappe et compte tenu de la nature des terrains superficiels (les alluvions étant perméables), les ressources en eaux souterraines qui se développent au niveau du secteur d'étude présentent une sensibilité importante aux pollutions superficielles véhiculées par l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.

### II.2.4.2 Qualité des eaux souterraines

L'atlas hydrogéologique de la Seine-Maritime indique que sous l'influence des activités exercées au niveau et à proximité du secteur d'étude et compte tenu de la vulnérabilité de la nappe (faible profondeur et perméabilité des terrains), cette ressource présente localement une qualité dégradée.

A ce titre, au niveau du secteur opérationnel de la Sablonnière, les études réalisées sur les emprises appartenant à RFF *mettent en évidence une situation pouvant être considérée dégradée avec principalement un impact par des métaux (impact toutefois également constaté en amont et latéral hydraulique du site présumant un apport extérieur).*

Dans ces conditions, comme pour les sols, il ressort que les enjeux associés à la qualité des eaux souterraines au droit du site sont importants. On précisera ici que le milieu « eaux souterraines » sera également pris en compte dans le cadre des études complémentaires envisagées par la Métropole, notamment avec comme objectif de définir les conditions d'aménagement assurant la sécurité des futurs usagers de la ZAC de la SABLONNIERE.

#### II.2.4.3 Exploitation des eaux souterraines

Au regard des données consultées à l'échelle du secteur d'étude, l'exploitation des eaux souterraines ne concerne qu'un puits de pompage localisé à proximité du centre des services techniques de Oissel et à l'amont hydrogéologique du site de la Sablonnière. Les autres ouvrages recensés constituent un réseau comprenant l'ensemble des piézomètres implantés successivement sur le site pour suivre la qualité des eaux souterraines (l'état des ouvrages n'est pas connu).

#### **II.2.5 Eaux superficielles**

Le secteur d'étude est localisé au sein du bassin hydrographique Seine-Aval, dont la gestion relève de la compétence de l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN), et se développe plus précisément à 1 km du fleuve sur la rive gauche de vallée. Elle est soumise à de nombreuses pressions anthropiques. C'est pourquoi, en vue de limiter ces pressions, la Seine fait l'objet d'objectifs généraux de gestion, fixés par l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN), et d'un suivi régulier. Le Plan Seine 2007-2013 identifie 4 grands enjeux principaux :

- Réduire les effets d'une crue majeure sur la Seine ;
  - Améliorer la qualité des eaux du fleuve et de ses affluents ;
  - Préserver et restaurer les milieux et la biodiversité des grands cours d'eau du bassin.
- Des actions de restauration et de renaturation des berges (et d'annexes) à l'aval de Poses sont prévues ;
- Intégrer l'ensemble des usages et fonctions du fleuve dans un projet de développement durable.

Localement, les principales caractéristiques du fleuve sont :

- D'un point de vue fonctionnel, la Seine est alimentée par les apports externes suivants :
  - o Les ruissellements naturels qui rejoignent directement le fleuve ;
  - o Les rejets du réseau d'assainissement pluvial de la Métropole Rouen Normandie ;
  - o Les échanges entre la Seine, la nappe alluviale et la nappe de la Craie (Cf. Point précédent).
- D'un point de vue quantitatif, le débit de la Seine présente des fluctuations importantes d'une période à une autre (mois ou année) en fonction, principalement, des apports météorologiques sur le bassin versant amont du fleuve.
- D'un point de vue qualitatif : la qualité des eaux est jugée dégradée et le fleuve est dans un état écologique médiocre. A ce titre, les objectifs fixés par l'AESN sont d'atteindre le bon état chimique et écologique du fleuve d'ici 2027.

Au regard de ces éléments, d'un point de vue quantitatif et fonctionnel, les enjeux associés au fleuve au niveau du secteur d'étude restent relativement faibles dans la mesure où les caractéristiques de la Seine sont importantes et où les mécanismes qui régissent son fonctionnement dépassent l'échelle du site. Par ailleurs, au regard de la qualité actuelle du fleuve et des objectifs de gestion fixés par l'AESN, les enjeux qualitatifs sont modérés à



importants. A ce titre, il convient également de noter que la Seine présente une vulnérabilité importante dans la mesure où les ruissellements (même canalisés dans la mesure où le fleuve est l'exutoire des réseaux d'assainissement) constituent, au même titre que les échanges avec la nappe alluviale, un vecteur potentiel de pollution.

## **II.2.6 Espaces naturels et biodiversité**

En ce qui concerne les espaces naturels et la biodiversité, l'état initial de l'environnement du secteur d'étude a été élaboré à partir :

- D'une consultation des bases de données de la DREAL de Haute Normandie :

La consultation des bases de données de la DREAL a permis de constater l'absence de zone inventoriée ou protégée à proximité immédiate de la zone d'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE. Les sites naturels inventoriés et/ou protégés les plus proches du secteur d'étude sont :

- o La forêt de la Londe-Rouvray protégée au titre du régime forestier, inscrite en tant que forêt de protection et inventoriée en tant que ZNIEFF de type II incluant des ZNIEFF de type I. Ce boisement est situé à l'Ouest du projet ;
- o La Seine, ses îles et ses coteaux calcaires (principalement en rive droite) sont inscrits au réseau NATURA 2000 et inventoriés en tant que ZNIEFF de type I et II. Ces espaces naturels sont localisés à l'Est et au Sud du projet.

Ces zonages ne recoupant pas les terrains dédiés à l'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE, les enjeux associés peuvent donc être considérés comme étant faibles à modérés.

- D'une expertise préalable « faune - flore - milieux naturels » réalisée par BIOTOPE : Les enjeux écologiques identifiés au niveau du secteur d'étude sont synthétisés dans le tableau annexé (annexe ). Il précise, pour chaque groupe, l'enjeu écologique estimé sur la base de la diversité spécifique et de la patrimonialité des espèces.

Selon les résultats de l'expertise réalisée par BIOTOPE, les enjeux du secteur d'étude peuvent globalement être considérés comme étant faibles à modérés.

- D'une analyse de la trame verte et bleue :

Au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, le secteur d'étude est répertorié en tant que corridor écologique de la trame verte :

- o La frange Ouest constituée des boisements situés le long de l'avenue du Général de Gaulle est répertoriée en tant que corridor boisé ;
- o La frange Est constituée d'une friche rudérale est répertoriée en tant que :
  - Corridor silicicole pour les espèces à faible déplacement dans le SRCE ;
  - Trame naturelle de l'espace rural dans le SCOT de la Métropole. Compte tenu de l'inscription du secteur étudié dans le tissu urbain, cette trame peut s'apparenter aux espaces définis dans le SCOT comme espaces de « nature en ville ».

En complément de l'identification sur site de ces 2 éléments de la trame verte, les visites réalisées ont également mis en évidence de fortes contraintes locales aux continuités écologiques du fait de la présence de zones densément urbanisées à l'Ouest et d'infrastructures de transport difficilement franchissables à l'Est (voies ferrées). Dans ces conditions, le secteur d'étude est actuellement déconnecté des grands réservoirs de biodiversité (absence de continuum entre le secteur d'étude, les massifs boisés et/ou la vallée de la Seine).

Compte tenu de ces différentes considérations, le maintien d'une trame verte fonctionnelle sur le site constitue un enjeu important dans la mesure où les espaces de friche du site de la Sablonnière s'intègrent malgré tout dans la logique de mosaïque de la trame verte locale en servant de refuge aux espèces mobiles ou d'îlot de vie pour les espèces peu mobiles adaptées

aux habitats rencontrés sur le site. On se référera aux informations précédentes relatives aux espèces qui y ont été rencontrées.

## **II.2.7 Déplacements, réseaux viaires et desserte locale (annexe 4)**

Au niveau de l'aire d'étude, la structuration et le développement des réseaux de transports ont été conditionnés par plusieurs paramètres parmi lesquels on compte le contexte géographique et métropolitain, et les fonctions territoriales liées aux déplacements démographiques et économiques à des échelles multiples (locales, régionales, nationales, ...).

Les caractéristiques locales des différents réseaux de transport sont :

- La situation de l'aire d'étude sur l'axe Seine à l'aval de Rouen, qui constitue la porte maritime naturelle vers la région parisienne depuis Le Havre et représente un couloir majeur du transport fluvial en Europe.

On notera que du fait de sa situation, à 1 km de la Seine, le secteur d'étude ne dispose pas d'accès direct au fleuve. Les équipements portuaires les plus proches (sans compter les équipements privés) sont localisés à 5,8 km au Nord, au niveau de la ZA du Jonquay.

- La localisation de l'aire d'étude entre l'entrée Sud / Sud-Ouest de l'agglomération rouennaise et la ville centre, point de concentration des grands axes de transports autoroutiers, routiers et ferroviaires qui s'inscrivent dans le maillage national et européen. Les axes structurants qui sont localisés au niveau de l'aire d'étude sont :

- o La voie ferrée Paris/Rouen/Le Havre exploitée pour le transport de voyageurs et de marchandises (FRET).

Le secteur d'étude borde la voie ferrée Rouen/Paris/Le Havre mais n'accueille aucune installation ferroviaire. Il dispose toutefois d'une desserte ferroviaire « voyageurs » du fait de la proximité des gares de Oissel (250 m à vol d'oiseau mais trajet de 3 km, soit 15 min en bus ou 40 min à pied) et de Saint- Etienne-du-Rouvray (trajet de 1,9 km, soit 25 min de marche à pied et sans liaison directe en bus).

- o La RD18E qui est classée en voie grande circulation par arrêté préfectoral du 2 juin 1983 et constitue la pénétrante principale du Sud de l'agglomération rouennaise. Elle assure des fonctions :

- D'échanges : il s'agit de flux indépendants des activités locales transitant par la RD18E qui permet la jonction entre les grands axes au Sud (A13) et au Nord du territoire de la Métropole Rouen Normandie (A28 et A150) via le cœur de l'agglomération.
- De desserte (entrée/sortie) : il s'agit des flux associés aux activités locales et qui correspondent :

- Aux déplacements engendrés par les activités économiques développées au niveau de l'aire d'étude (principalement des activités industrielles et logistiques).

A ce titre, on peut préciser que la RD18E dessert le secteur d'étude par le Nord via le rond-point aux Vaches. Cet ouvrage permet une liaison entre la RD18E et la rue Cotoni qui débouche sur le rond-point des Oiseaux sur lequel se raccorde l'entrée actuelle de la zone d'aménagement projetée (accès actuel des sociétés BONO et HOLCIM).

On précisera également que faute de franchissement adapté des infrastructures ferroviaires, le secteur d'étude (à l'Ouest des voies ferrées) ne présente pas de liaison directe avec le Boulevard Dambourney qui dessert la zone industrielle de la Poudrerie à l'Est des voies ferrées.

- Aux déplacements professionnels et privés des habitants des secteurs résidentiels situés à proximités de l'aire d'étude et plus localement du secteur d'étude.

A l'échelle du secteur d'étude, ils correspondent majoritairement aux déplacements de la population de Oissel. Ils s'effectuent sur le réseau secondaire connecté au réseau structurant de l'agglomération. Localement, c'est principalement l'avenue du Général de Gaulle qui assure cette fonction. Cette avenue offre une connexion entre le centre-ville de Oissel au Sud et la RD18E au Nord et garantit, à ce titre, une desserte alternative du secteur d'étude par le Sud via Tourville-la-Rivière ou la route des Essarts. On précisera que compte tenu de ces interconnexions, des flux d'échanges peuvent également être observés sur l'avenue du Général de Gaulle.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le secteur d'étude est localisé à proximité de grandes infrastructures de transport de l'agglomération qui offrent des capacités de desserte importantes et diversifiées. Dans un contexte sociétal où les échanges et les transports prennent une place prépondérante, les enjeux associés à cette thématique sont relativement importants, notamment si l'on tient compte des pratiques actuelles des usagers qui privilégient les transports routiers. En effet, ce mode de transport présente des enjeux transversaux importants qui concernent :

- Localement : l'état actuel du trafic de la RD18E qui est proche de la saturation aux heures de pointe et les problématiques environnementales et sanitaires associées à la pollution automobile ;
- Globalement : les enjeux énergétiques et climatiques auxquels notre génération est confrontée (épuisement des ressources fossiles et phénomène de réchauffement climatique).

## **II.2.8 Exploitation et gestion des ressources naturelles**

Concernant l'exploitation et la gestion des ressources naturelles au niveau du secteur d'étude, les principaux éléments abordés dans l'état initial sont :

- L'absence d'activité d'exploitation des ressources minérales ;
- L'alimentation en eau potable du secteur d'étude est assurée par les forages de La Perreuse et de Le Catelier. Les eaux sont prélevées dans la nappe de la Craie. Actuellement, la capacité résiduelle de production est suffisante pour répondre à une augmentation modérée de la demande (pour 2013, la capacité résiduelle autorisée est de 1 044 m<sup>3</sup>/j).

Compte tenu de l'enjeu stratégique de cet ouvrage pour la production d'eau potable à l'échelle de la Métropole, la préservation des ressources constitue un enjeu important.

- La gestion des eaux usées est assurée par la station d'épuration EMERAUDE qui est localisée à Grand-Quevilly via les réseaux existants au niveau du secteur d'étude. Face à la problématique de saturation récurrente des capacités de traitement de cette installation, 2 orientations ont été retenues par la Métropole et concernent :

- o Une meilleure gestion des eaux pluviales pour éviter leur rejet au sein du réseau d'assainissement (substitution des sections de réseaux unitaires par des réseaux séparatifs et mise en place de prescriptions pour les nouveaux projets d'aménagement) ;
- o La réalisation de travaux permettant l'augmentation de la capacité de traitement de la station est envisagée à horizon 2017.

- Le secteur d'étude bénéficie du réseau de collecte et de gestion des déchets de la Métropole qui dispose de l'organisation et des équipements nécessaires pour assurer le traitement et la valorisation des déchets ainsi que les opérations de transport, de tri ou de stockage qui s'y rattachent.

Au regard de ces différents éléments, les principaux enjeux associés à l'exploitation et à la gestion des ressources naturelles concernent plus particulièrement la desserte en eau potable et la préservation des ressources en eaux souterraines. Globalement, les enjeux identifiés sont



modérés à importants et présentent une variabilité importante vis-à-vis des pratiques des usagers et/ou des consommateurs actuels et à venir.

## II.2.9 Synthèse des enjeux environnementaux

Au regard de l'état initial du site et de la zone susceptible d'être impactée par le projet, les principaux enjeux environnementaux qui se détachent dans le cadre de la mise en œuvre du projet concernent :

- La qualité et la protection des milieux : les sols, les eaux souterraines et superficielles
- Les espaces naturels au travers du maintien de la fonctionnalité écologique du site dans la Trame Verte ;
- L'intégration aux activités économiques locales, au tissu urbain existant et au réseau de mobilité.

Par ailleurs, selon une approche plus globale où d'autres acteurs sont concernés par les considérations environnementales, il convient également de relever des enjeux importants concernant la qualité et la protection du milieu atmosphérique (en lien avec les changements climatiques et les enjeux sanitaires) ou l'exploitation des ressources en eau potable et la gestion des eaux usées.

Enfin, il convient également de noter l'existence d'enjeux environnementaux modérés ou faibles.

On se référera à la synthèse des enjeux environnementaux qui est détaillée dans le tableau annexé (annexe 3).

## II.3 Analyse sommaire de l'étude d'impact environnementale

Selon le Code de l'Environnement, article R122-9, l'étude d'impact Environnementale (EIE) présente : une description du projet, une analyse de l'état initial, une analyse des effets positifs et négatifs, directs ou indirects, temporaires ou permanents, une analyse des effets cumulés avec d'autres projets, une esquisse des principales solutions de substitution, la compatibilité avec l'affectation des sols du document d'urbanisme opposable et avec les plans, schémas, programmes du R122-17 et le SRCE du L371-3, les mesures d'évitement, réduction, compensation et leur coût, la méthode utilisée pour l'étude d'impact sur l'environnement, une description des difficultés rencontrées, l'identité des auteurs de l'étude.

### II.3.1 Exploitation et gestion des ressources naturelles

Concernant l'exploitation et la gestion des ressources naturelles au niveau du secteur d'étude, les principaux éléments abordés dans l'état initial sont :

- L'absence d'activité d'exploitation des ressources minérales ;
- L'alimentation en eau potable du secteur d'étude est assurée par les forages de La Perreuse et de Le Catelier.
- La gestion des eaux usées est assurée par la station d'épuration EMERAUDE qui est localisée à Grand-Quevilly via les réseaux existants au niveau du secteur d'étude. Face à la problématique de saturation récurrente des capacités de traitement de cette installation, 2 orientations ont été retenues par la Métropole et concernent :
  - o Une meilleure gestion des eaux pluviales pour éviter leur rejet au sein du réseau d'assainissement (substitution des sections de réseaux unitaires par des réseaux séparatifs et mise en place de prescriptions pour les nouveaux projets d'aménagement) ;

- o La réalisation de travaux permettant l'augmentation de la capacité de traitement de la station est envisagée à horizon 2017.
- Le secteur d'étude bénéficie du réseau de collecte et de gestion des déchets de la Métropole qui dispose de l'organisation et des équipements nécessaires pour assurer le traitement et la valorisation des déchets ainsi que les opérations de transport, de tri ou de stockage qui s'y rattachent.
- Selon l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, le secteur d'étude dispose de différentes solutions alternatives aux ressources énergétiques classiques (électricité et gaz). Ces solutions qui dépendront, entre autres des caractéristiques du projet d'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE.

Au regard de ces différents éléments, les principaux enjeux associés à l'exploitation et à la gestion des ressources naturelles concernent plus particulièrement la desserte en eau potable et la préservation des ressources en eaux souterraines. Globalement, les enjeux identifiés sont modérés à importants et présentent une variabilité importante vis-à-vis des pratiques des usagers et/ou des consommateurs actuels et à venir.

### Impacts du projet

L'aménagement et l'exploitation de la ZAC pourront néanmoins être à l'origine d'effets sur l'environnement, d'ampleurs et de natures (impacts positifs ou négatifs) variables. Les impacts qui découlent de ces effets peuvent être classés en deux catégories distinctes :

- Les impacts « temporaires » observés sur une durée limitée ;
- Les impacts « permanents » qui perdurent à l'issue des travaux.

Afin de prendre en compte les impacts négatifs du projet, trois types de mesures peuvent être proposées : les mesures d'évitement d'impacts, de réduction d'impacts et les mesures de compensation d'impacts.

Par ailleurs, la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de la réalisation du projet repose également sur des mesures d'accompagnement et des mesures de suivi.

En complément, on peut également ajouter qu'au regard de la stratégie de conception et de développement du projet, retenue par la Métropole, certains points seront approfondis dans le cadre des études ultérieures.

### En phase chantier

Les effets associés à la réalisation des travaux d'aménagement peuvent être scindés en deux grandes catégories :

- Les effets occasionnés par les opérations de travaux à proprement parler ou par les matériaux et/ou les équipements nécessaires à leur réalisation : création d'activité pour les entreprises du BTP, opérations de terrassement, utilisation d'engins, production de déchets,...

Ces effets sont le plus généralement temporaires puisqu'ils s'observent sur la durée du chantier.

Ils font l'objet de mesures d'évitement et/ou de réduction définies par la Métropole et dont la mise en œuvre sera à la charge des entreprises de travaux.

### Prise en compte de l'état des sols en place

Les principes de gestion des terres impactées seront définis par le biais d'un Plan de Gestion. Ce document sera élaboré par la Métropole Rouen Normandie en phase de réalisation de la ZAC. Il permettra d'établir les règles d'aménagement du site en lien avec l'état des sols (gestion des déblais, risques sanitaires pour les ouvriers et les futurs usagers).

Ce document concernera l'ensemble des emprises aménagées qu'elles soient publiques et/ou privées afin, le cas échéant, d'orienter les futurs acquéreurs des parcelles cessibles sur les conditions de leur aménagement.

Le Plan de Gestion qui sera établi par la Métropole dans les phases de développement ultérieur du projet permettra de définir précisément les effets du projet sur l'environnement et la nature des impacts temporaires et ou permanents sur la qualité des sols en tenant compte des travaux de dépollution qui y seront définis. Toutefois, dans la logique d'aménagement, les effets du projet sur la qualité des sols peuvent également être associés aux risques de pollution de ce milieu.

Ce chapitre sera complété dans la suite du processus de conception du projet en vue de répondre précisément aux exigences réglementaires applicables au projet au titre de la Loi sur l'Eau.

### **Effets et impacts du projet sur la qualité des eaux souterraines**

Dans la mesure où le projet ne comprend pas la réalisation de terrassements importants et où la nappe de la Craie est située entre 8 et 14 m de profondeur, les travaux d'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE ne devraient pas avoir d'effet significatif sur le fonctionnement hydrogéologique local. De la même manière, au regard de la vocation du projet (accueil d'activités artisanales), ce dernier ne devrait pas avoir d'effet permanent sur le fonctionnement hydrogéologique local. On précisera que si des activités développées au sein de la ZAC étaient susceptibles de générer des incidences significatives sur le fonctionnement hydrogéologique local, elles feraient alors l'objet de procédures réglementaires adaptées au titre de la Loi sur l'Eau.

A ce stade de création de la ZAC, les effets potentiels du projet sur la qualité des eaux souterraines sont principalement associés aux risques de pollution (accidentelle et/chronique) de ce milieu. Ils constituent un impact négatif temporaire à permanent. L'origine de ces risques est la même que pour les sols (déversements accidentels, pollution des eaux pluviales,...). Par ailleurs, de la même manière que pour les sols, cette analyse sera complétée au phase de réalisation de ZAC par le biais du Plan de Gestion.

Tout d'abord, on peut indiquer que le Plan de Gestion des terres impactées permettra de définir les règles d'organisation du chantier de terrassement de manière à éviter ou réduire les risques de transfert de pollution des terres contaminées vers les terrains sains. De la même manière, il fixera les règles de sécurité permettant d'assurer la protection des ouvriers et des futurs usagers du site.

### **Mesures retenues par la Métropole pour éviter et/ou réduire les impacts identifiés**

Les mesures permettant d'éviter et/ou de réduire les risques de pollution des eaux souterraines sont identiques à celles qui ont été retenues pour les sols. Elles relèvent principalement d'une diminution des risques à la source (organisation des stockages dangereux et règles de gestion environnementales).

Par ailleurs, on précisera que les rejets directs dans les eaux souterraines seront interdits.

Concernant la phase chantier, les impacts négatifs temporaires et/ou permanents du projet sur la qualité des sols vont être évités et/ou réduits par une série de mesures fixée par la Métropole et reportée dans les cahiers des charges des travaux (MA 1) et la charte « chantier respectueux de l'environnement » (MA 2).

### **Consommation et protection des ressources naturelles - Ressources énergétiques**

La réalisation des travaux d'aménagement puis la phase de fonctionnement de la ZAC de la SABLONNIERE vont engendrer une consommation énergétique supplémentaire vis-à-vis de la situation actuelle du site (friche).

- En phase de travaux, cette consommation concerne l'utilisation d'énergies fossiles et électriques pour permettre le fonctionnement des engins et des outils qui seront utilisés par les ouvriers.



- En phase de fonctionnement, cette consommation énergétique concernera :
  - o Les besoins associés à l'éclairage public ;
  - o Les besoins propres aux activités développées au sein du projet et qui sont actuellement non connus.

Ces différents postes de consommation énergétique peuvent être qualifiés d'incidences négatives permanentes en termes de développement durable dans la mesure où ils participent à l'exploitation de ressources naturelles non renouvelables et à la production directe ou indirecte de polluants atmosphériques.

### **Mesures retenues par la Métropole pour éviter et/ou réduire les impacts identifiés**

Parmi les effets identifiés du projet, la consommation associée à l'éclairage public constitue le seul levier d'action sur lequel la Métropole peut intervenir directement. A ce titre, elle prévoit de réduire la consommation énergétique associée à l'éclairage par le biais d'un éclairage adapté et moins énergivore en lien avec la prise en compte des sensibilités écologiques locales (Cf. Point précédent).

Pour ce qui concerne les autres typologies de consommation énergétique identifiées, au titre des mesures d'accompagnement, la Métropole prévoit de sensibiliser et de responsabiliser les entreprises en charge des travaux et venant s'implanter sur la ZAC de la SABLONNIERE sur les questions d'économies d'énergies. Les principales mesures qui découleront de cette sensibilisation concernent plus particulièrement la phase de fonctionnement de la ZAC. Il s'agit principalement :

- Du rappel des normes thermiques et énergétiques associées aux constructions neuves (à titre d'information, la norme RT2012 est applicable à tous les bâtiments neufs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;
- De la présentation des filières énergétiques renouvelables les mieux adaptées au contexte local (identifiées via l'étude prospective sur le potentiel de développement des énergies renouvelables qui est insérée en annexe 2 de la présente étude) ;
- Du rappel des obligations réglementaires associées à certains types d'activités (installations classées au titre du livre V du Code de l'environnement ou chaudières).

### **Impacts résiduels et mesures compensatoires retenues par la Métropole**

Les impacts du projet étant limités, la mise en place de mesure compensatoire n'apparaît donc pas justifiée.

#### Risques sanitaires liés à l'état des milieux - Le milieu atmosphérique

Dans la mesure où l'état actuel de la qualité de l'air au niveau du secteur d'étude est bon et où les mesures retenues par la Métropole pour éviter et/ou réduire les incidences du projet sur la qualité de l'air sont respectées, le projet ne devrait pas engendrer une dégradation significative de ce milieu. Par ailleurs, on rappellera la vocation de la ZAC de la SABLONNIERE à accueillir des activités artisanales à faibles nuisances environnementales.

Dans ces conditions le projet ne sera pas à l'origine d'une augmentation des risques d'exposition et n'aura donc pas d'incidence sanitaire tant pour les ouvriers qui procéderont aux travaux d'aménagement que pour les futurs usagers du site ou ses riverains.

#### Risques sanitaires liés à l'état des milieux - Les sols et les eaux souterraines et superficielles

Les effets d'une pollution des sols ou des milieux aquatique sur la santé humaine sont variés et dépendent intrinsèquement des polluants et de la matrice dans laquelle ils se situent. **Ces effets peuvent être répartis en 2 grandes catégories : les risques cancérigènes et les risques toxiques.** Les risques liés à une éventuelle pollution des sols sont définis au travers du schéma conceptuel permettant de mettre en lien les relations entre une ou plusieurs sources de pollution et des cibles humaines ou environnementales au travers des mécanismes de transfert et/ou d'exposition.

A ce stade, les études liées à la pollution des sols et des eaux souterraines se sont limitées aux emprises appartenant actuellement à RFF. Dans le cadre du développement du projet, la Métropole Rouen Normandie envisage de compléter cette approche sur les terrains où la qualité des milieux n'a pas été évaluée. Les résultats de ces études ultérieures viendront compléter la présente étude au stade de la procédure de réalisation de ZAC.

### **Prise en compte de l'état des sols en place**

Les principes de gestion des terres impactées seront définis par le biais du Plan de Gestion. Ce document sera élaboré par la Métropole Rouen Normandie en phase de réalisation de la ZAC. Il permettra d'établir les règles d'aménagement du site en lien avec l'état des sols et plus particulièrement :

- La gestion des matériaux excavés en fonction de leur niveau de contamination ;
- Les principes développés sur le site pour éviter les risques pour l'environnement et la santé humaine ;
- Les règles de sécurité en phase de chantier (protection des milieux et des ouvriers)
- Le cas échéant, il sera complété par une Analyse des Risques Résiduels (ARR) afin de confirmer l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers.

Ce document concernera l'ensemble des emprises aménagées qu'elles soient publiques et/ou privées afin, le cas échéant, d'orienter les futurs acquéreurs des parcelles cessibles sur les conditions de leur aménagement.

Par ailleurs, il permettra de répondre aux nouvelles exigences réglementaires nées de la Loi ALUR qui imposent, dès la phase de conception du projet de construction ou de lotissement, la réalisation d'une étude appropriée en matière de sites et sols pollués (Art. L556-2 du Code de l'environnement).

**Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre du projet, les mesures retenues par la Métropole pour assurer la protection des sols, des eaux souterraines et superficielles en phase chantier et en phase de fonctionnement permettent de préserver la qualité des milieux.**

### **Synthèse des mesures environnementales du projet et estimation des dépenses associées**

Au regard des éléments détaillés dans les parties précédentes, la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre du développement de la ZAC de la SABLONNIERE reposent finalement sur 76 mesures retenues par la Métropole Rouen

Du point de vue opérationnel, pour les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, on distingue :

- Les mesures d'adaptation du projet : Il s'agit des mesures directement mises en œuvre par la Métropole. Elles reposent sur l'intégration de contraintes ou de sensibilités environnementales au sein même de la démarche de conception de la ZAC de la SABLONNIERE. L'estimation des dépenses associées à leur mise en œuvre est de ce fait déduite du montant des investissements liés à la réalisation du projet. On se référera au détail des estimations présenté ci-après ;
- Les mesures techniques et organisationnelles associées à la réalisation des travaux : Il s'agit des mesures définies par la Métropole et dont la mise en œuvre sera à la charge :
  - o Des entreprises missionnées pour la réalisation du chantier d'aménagement de la ZAC de la SABLONNIERE (espaces publics) : Ces mesures sont intrinsèquement liées au chantier et il n'est pas possible d'en faire une estimation. Leur coût est intégré au montant global prévisionnel des travaux présenté ci-après. La mise en œuvre de ces mesures fera l'objet d'un suivi par la Métropole durant la réalisation des travaux ;

o Des entreprises missionnées pour l'aménagement de parcelles privées (espaces privés) : Ces mesures sont intrinsèquement liées au chantier et il n'est pas possible d'en faire une estimation dans la mesure où elles dépendront des besoins propres aux entreprises qui viendront s'implanter au sein de la ZAC. Ces mesures seront intégrées aux Cahiers des Prescriptions Architecturales et Paysagères qui seront rédigés par la Métropole et leur mise en œuvre devra être assurée par les acquéreurs des terrains.

- Les mesures techniques et organisationnelles associées à la phase de fonctionnement du projet : Il s'agit d'une part des mesures retenues par la Métropole en ce qui concerne le fonctionnement et l'entretien des espaces publics, et d'autre part, des mesures qui seront à la charge des entreprises développées au sein de la ZAC. S'agissant de dépenses de fonctionnement, leur estimation n'est pas envisageable.

Enfin, la Métropole sera également en charge de la mise en œuvre des mesures de suivi permettant de contrôler le bon fonctionnement ou l'efficacité des mesures qu'elle a retenue pour accompagner le projet :

- MS 1 - Suivi des travaux de terrassement par un levé topographique de réception afin de vérifier la concordance des travaux avec les principes de conception du projet et s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales (direction des écoulements) ou au risque d'inondation par débordement de la Seine

- MS 2 - Mise en place d'un dispositif d'évaluation de la qualité des sols durant la vie du projet (contrôle de l'état des sols lors de chaque transaction foncière à la charge des entreprises et suivi des résultats par la Métropole)

- MS 3 - Mise en place d'une procédure de contrôle et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales

- MS 4 - Contrôle de la reprise des végétaux implantés au sein des espaces publics et remplacement des sujets dont la reprise a échoué après la première année de mise en fonctionnement du projet

- MS 5 - Mise en place d'un suivi écologique du site après la mise en fonctionnement du projet. L'estimation des dépenses associées à ces mesures sera complétée dans le cadre des démarches ultérieures (au stade de la réalisation de la ZAC).

Analyse des incidences du projet au regard des enjeux du réseau Natura.

L'évaluation a porté sur 7 sites Natura 2000, situés dans un rayon de 10 km autour du périmètre de la ZAC de la Sablonnière. L'impact de la ZAC est faible dans la mesure où le site le proche est à 1,6 km en rive droite de la Seine.

### **Estimation des dépenses**

Le coût de traitement de la pollution des sols est évalué à la hauteur de 2 530 000 € HT selon les éléments du rapport rédigé par le BURGEAP (annexe 6)

## **II.3 Compatibilité du projet de la ZAC de la Sablonnière Nord avec les textes**

Conformément à l'article R122-5 du Code de l'environnement, le présent chapitre vise à présenter les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par les documents d'urbanisme opposables au moment de la rédaction de l'étude d'impact, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R122-17, et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique dans les cas mentionnés à l'article L371-3.

Les différents documents pris en compte dans le cadre de la présente analyse sont synthétisés dans le tableau suivant.

Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine	Adoptée le 10/07/2006	Dans la mesure où il s'inscrit dans une démarche de redynamisation du tissu économique local, le projet est compatible avec les objectifs de la DTA et du SRADT
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire de la Région Haute-Normandie (SRADT) à horizon 2015	Adopté en 12/2012	
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010 - 2015	Adopté le 29/10/2009	Dans la mesure où il prend en compte la protection et la préservation des ressources en eau et des milieux aquatiques, le projet est compatible avec les orientations du SDAGE
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) aux horizons 2020 et 2050	Adopté le 21/03/2013	Le projet n'est pas directement concerné par les orientations du SRCAE et du PPA Toutefois, il participe, à son échelle, à la mise en œuvre de certains objectifs en matière d'énergie et de protection de l'atmosphère (identification des filières envisageables en matière de développement des énergies renouvelables et des moyens de desserte alternatifs à la voiture : gare + bus) De plus, les entreprises qui se développeront au sein du projet devront, à minima, respecter les exigences réglementaires en matière d'émissions atmosphériques de façon à contribuer à l'atteinte des objectifs de ces documents en termes de réduction des nuisances atmosphériques
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) aux horizons 2020 et 2050	Adopté le 21/03/2013	Le projet n'est pas directement concerné par les orientations du SRCAE et du PPA Toutefois, il participe, à son échelle, à la mise en œuvre de certains objectifs en matière d'énergie et de protection de l'atmosphère (identification des filières envisageables en matière de développement des énergies renouvelables et des moyens de desserte alternatifs à la voiture : gare + bus) De plus, les entreprises qui se développeront au sein du projet devront, à minima, respecter les exigences réglementaires en matière d'émissions atmosphériques de façon à contribuer à l'atteinte des objectifs de ces documents en termes de réduction des nuisances atmosphériques
Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région Haute-Normandie à l'horizon 2020	Adopté le 30/01/2014	
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Adopté le 18/11/2014	Le projet n'est pas directement concerné par les orientations du SRCE Toutefois, il participe, à son échelle, à la mise en œuvre de certains objectifs en matière de protection de la biodiversité (protection des berges de la Seine et du fleuve et développement d'espaces verts diversifiés en lien avec le fleuve)
Schéma régional et plans départementaux de gestion des déchets du BTP	Adopté en 2002	Le développement du projet prendra en compte les orientations de ces documents en matière de gestion des déchets
Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Seine-Maritime 2010 - 2020	Adopté le 30/03/2010	
Projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole	Adopté le 13/10/2014	Le projet est compatible avec les objectifs du PDADD en matière de rayonnement et d'attractivité économique de la Métropole Compte tenu des orientations d'aménagement retenues, le projet est conforme aux objectifs et aux orientations fixées dans le DOO en lien avec les grands principes d'aménagement durable, les objectifs de protection de l'environnement et de développement urbain
Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vallée de Seine - Boucle de Rouen	Approuvé le 20/04/ 2009	Le projet étant situé en dehors des zones inondables, il n'est pas concerné par les prescriptions du PPRI
Plan de Déplacements Urbains	Approuvé le 15/12/2014	Le projet n'est pas directement concerné par les orientations du PDU de la Métropole Toutefois, il participe, à son échelle, à la mise en œuvre de certains objectifs en matière de déplacements (identification des moyens de desserte alternatifs à la voiture : gare + bus, création de voies partagées piétons et cycles)
Programme Local de l'Habitat (PLH)	Approuvé le 25/06/2012	Le projet n'est pas concerné par le PLH de la Métropole
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Oissel	Approuvé le 24/04/2008	Le projet est compatible avec les prescriptions du PLU de Oissel mais une modification du règlement actuel sera nécessaire

## II.4 Estimatif du coût des travaux

### Coût des acquisitions foncières

Selon l'avis de France Domaine en date du 22 août 2017 pour une surface de 251 231 m<sup>2</sup>, le coût total des acquisitions foncières s'élèvera à 589 000 € HT et 3 106 800 € TTC



### Récapitulatif du coût des travaux d'aménagement

Cette évaluation ne tient pas compte des surcoûts liés à la présence de pollutions dans les sols liés aux usages passés du site.

Le coût de traitement de la pollution des sols est évalué à hauteur de 2 530 000 € HT soit 3 036 000 € HT pour la ZAC Sablonnière (partie nord) selon les éléments du rapport Réf : CSSPN0170480 / RSSPN006503-03 (y compris erratum tableau p70) rédigé par la société Burgeap en date du 31 05 2017.

Le coût des travaux d'aménagements est estimé à 4 150 520,00 € HT

SOIT : UN COUT TOTAL D'OPERATION	MONTANT HT	MONTANT TTC
	7 154 572 €	8 585 486.40 €

### **III Avis de l'autorité environnementale et éléments de réponse de la Métropole Rouen Normandie**

La Mission régionale d'autorité environnementale Normandie par une décision en date du 7 décembre 2017 a décidé dans un premier temps en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Oissel (Seine-Maritime) pour permettre la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté de la Sablonnière est soumise à évaluation environnementale.

Au vu des éléments fournis dans un recours gracieux présenté par le pétitionnaire l'autorité environnementale a estimé :

que l'évolution du PLU de la commune d'Oissel vise à accueillir des activités économiques à vocation mixte et artisanale dans une zone d'aménagement concerté sur un terrain d'assiette de 25 hectares;

- que sur le secteur faisant l'objet du projet de mise en compatibilité, sont identifiés, dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Haute-Normandie approuvé par arrêté du 18 novembre 2014, des corridors silicicole et sylvo-arboré pour espèces à faible déplacement et que la mise en compatibilité du PLU aura pour incidence d'affecter en partie ces corridors, plus particulièrement le corridor silicicole;

- qu'une OAP est prévue sur le secteur et qu'elle comporte des mesures qu'il conviendra de resituer dans une démarche globale d'évitement, réduction, compensation ;

- que, selon les compléments apportés par Rouen Normandie Aménagement, le corridor silicicole figurant au SRCE sur la Sablonnière correspond à « un pas japonais » résiduel de milieux ouverts silicicoles liés aux terrasses alluviales de la Seine ; que ce corridor n'est actuellement plus relié de manière directe ou continue avec d'autres milieux silicicoles présents aux alentours sur Seine-sud ;

- que les précisions apportées par Rouen Normandie Aménagement soulignent certains engagements pris pour la réalisation de la ZAC, à savoir :

- le maintien d'un corridor sylvo-arboré présent sur la frange est du site ;
- la restauration de secteurs de pelouses silicicoles sur plus d'un hectare le long du mail sylvo-arboré et sur deux pénétrantes ;
- l'élaboration de prescriptions, dans le règlement de la ZAC qui s'imposera aux parcelles cessibles, portant sur la réalisation d'environ 4,8 ha d'espaces verts privés pour favoriser la restauration de milieux silicicoles ;

- que la mise en compatibilité du PLU vise à redévelopper un secteur d'ancienne friche industrielle, ce qui a pour effet de limiter l'extension de l'urbanisation sur d'autres espaces, notamment agricoles et/ou naturels ;
- que, malgré les mesures retenues par le maître d'ouvrage pour limiter les incidences notables du projet sur les espaces naturels et la biodiversité du site, il subsiste des effets négatifs liés à la réduction du corridor silicicole, effets qui devront faire l'objet d'un suivi rapproché en termes de maintien de la fonctionnalité écologique, dans le cadre de l'approche supra-communale engagée par la métropole ;
- que, suivant les précisions de Rouen Normandie Aménagement sur les nuisances liées au bruit, le SCOT, qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire à l'échelle de 71 communes, ne permet pas de se prononcer à l'échelle du site considéré ; que de ce fait, une étude acoustique a été menée ; qu'elle conclut en l'absence d'incidence significative du projet en terme de bruit par rapport à la situation actuelle ; que, notamment, le trafic généré par le projet a une incidence peu significative comparativement à la situation actuelle de la RD 18E ; que le projet constitue un effet de masque qui tend à réduire l'impact acoustique du bruit ferroviaire sur les franges résidentielles le long de l'avenue du Général de Gaulle ; que la contribution du projet sur le bruit routier est conforme à la réglementation en vigueur ; qu'une isolation acoustique appropriée des bâtiments développés sur la ZAC pourra être requise en fonction de la nature des activités développées ;
- que le règlement modifié prévoit le raccordement du secteur faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU au réseau public de distribution d'eau potable, dont « *la capacité résiduelle de production est suffisante pour répondre à une augmentation modérée de la demande* » ;
- que Rouen Normandie Aménagement précise, dans son recours gracieux, que le besoin en eau potable est estimé à 50 000 m<sup>3</sup> par an sur la zone, soit environ 140 m<sup>3</sup>/j ; que cette demande en eau est très modérée par rapport à la capacité résiduelle de production puisque celle-ci est de l'ordre de 1650 m<sup>3</sup>/j sur Oissel et que le système de production, interconnecté avec celui de la métropole, apporte une sécurité en permettant un apport d'eau supplémentaire ;
- que le règlement modifié prévoit le raccordement du secteur faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU au réseau public de distribution d'assainissement « EMERAUDE », qui accuse « *une saturation récurrente des capacités de traitements* », que Rouen Métropole Aménagement précise dans son recours gracieux que le programme d'extension de la station de traitement des eaux potables (STEP) vise à augmenter la capacité de traitement de la station d'assainissement EMERAUDE, avec un nouveau débit à hauteur de 150 000 m<sup>3</sup>/j (contre 85 000 m<sup>3</sup>/j actuellement) et que ces travaux, en cours, seront achevés d'ici fin 2018, soit avant l'aménagement de la ZAC ;
- que sur les motifs (au nombre de quatre) qui avaient conduit la MRAE à soumettre à évaluation environnementale le projet, au moins trois d'entre eux (portant sur le bruit, l'eau potable, le réseau d'assainissement) ont donné lieu à des éléments complémentaires répondant aux interrogations soulevées ;
- qu'à l'appui de son recours, Rouen Normandie Aménagement indique que la Métropole prévoit de mettre à jour en 2018 son Plan directeur d'aménagement et de développement durable (PDADD) approuvé le 29 juin 2009 et que cette mise à jour détaillera les corridors ; qu'elle devrait ainsi donner une vision actualisée métropolitaine de la biodiversité, notamment en identifiant les continuités écologiques à préserver et à restaurer et en intégrant une approche « éviter, réduire, compenser » ;

- que les évolutions apportées au PLU d'Oissel dans le cadre de sa mise en compatibilité pour permettre la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté de la Sablonnière, n'apparaissent pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du conseil du 27 juin 2001.

**En conclusion, l'Autorité Environnementale a décidé en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Oissel (Seine-Maritime) pour réaliser la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Sablonnière, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, n'est pas soumise à évaluation environnementale (annexe 7)**

## IV Mise en compatibilité du PLU d'Oissel

### IV.1 Objectifs de la mise en compatibilité du PLU

L'enquête publique a pour objet d'apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Oissel, les modifications nécessaires pour autoriser les constructions et occupations des sols résultant du projet d'aménagement de la ZAC de la Sablonnière Nord.

Le projet nécessitant la mise en compatibilité constitue la composante rive sud du Grand Projet Seine Sud de reconversion et de développement du secteur. En effet, le site présente de forts enjeux environnementaux (pollutions des sols et de la nappe, risques technologiques, ...) et dispose d'atouts indéniables que sont :

- sa taille : le secteur de reconversion couvre près 500 hectares, dont 300 hectares potentiellement mutables ;
- son emplacement au cœur de la Métropole, du bassin d'emploi de Rouen et à proximité d'autres Zones d'Activités Economiques (Madrillet, Port, ...) ;
- son accessibilité quadrimodale : ferrée, fluviale et fluviomaritime, et routière.

Un Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable (PDADD), véritable Plan Guide global portant sur un potentiel de plusieurs centaines d'hectares et définissant les principales vocations économiques pouvant être accueillies sur ce site en reconversion-redynamisation, a été élaboré en 2008-2009 et validé le 29 juin 2009 par le Conseil Communautaire.

Il affirme une ligne directrice : conforter Seine Sud dans son rôle de zone d'activités structurante d'agglomération, en améliorant l'accessibilité au secteur et en développant l'intermodalité ; en valorisant le cadre urbain et en constituant une identité paysagère.

A terme, la reconversion du secteur Seine Sud doit permettre, notamment :

- de créer un cœur logistique multimodal,
- de renforcer l'activité industrielle (écologie industrielle, projets mobiles, chimie biosourcée...)
- de répondre à la demande croissante (tant endogène qu'exogène), en mixte artisanal, services aux entreprises, tertiaire. Mais au-delà du développement économique, il s'agit d'améliorer l'image de la zone en la reconvertissant avec des aménagements de qualité : liens fonctionnels, pôles service, traitements paysagers, liaisons douces et transports en commun...

La mise en œuvre du projet doit être réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC de la Sablonnière Nord, sur 25 ha localisés dans la partie Nord du secteur opérationnel de la Sablonnière (hors emprise du projet LNPN) et concédée à la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement.

Le dossier de création de la ZAC doit permettre d'atteindre les objectifs suivants:

- contribuer à résorber la pénurie de foncier cessible disponible ;

- développer les richesses du territoire ;
- répondre aux demandes des entreprises recherchant des sites de dernière génération ;
- recycler une friche industrielle ;
- limiter l'expansion urbaine pour le développement économique par le recyclage foncier.

Le Rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, les documents graphiques du PLU de Oissel nécessitent d'être adaptés dans le périmètre de la demande de DUP pour la mise en œuvre du projet.

Pour leurs incidences directes avec le projet, il est aussi prévu la prise en compte des projets suivants :

- le projet de contournement autoroutier Est (liaison A28-A13);
- le projet de ligne nouvelle Paris - Normandie qui passe en limite Est du secteur opérationnel de la SABLONNIÈRE.

## IV.2 La procédure

Lorsqu'elle est la conséquence d'un projet faisant l'objet d'une DUP, la procédure est régie par l'article R123-23-1 code de l'urbanisme. A l'intérieur du périmètre de la demande de DUP, elle a pour effet d'adapter les dispositions des pièces réglementaires existantes qui sont incompatibles avec le projet (règlement et le cas échéant le zonage), ainsi que d'assurer la mise en cohérence du Rapport de présentation et du PADD en résultant. S'agissant d'une opération d'aménagement, elle peut se traduire par une adaptation des dispositions réglementaires pour permettre la mise en œuvre d'une part, de l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment des voiries et ouvrages hydrauliques et de lutte contre les inondations), et d'autre part des projets de constructions prévus.

La mise en compatibilité porte sur la modification d'éléments contenus dans les différentes pièces des dossiers de PLU, pour les mettre en cohérence avec la réalisation de l'opération faisant l'objet de la demande d'utilité publique.

## IV.3 Les principales modifications du PLU

Les éléments de mise en compatibilité du PLU avec le projet ZAC de la Sablonnière Nord ont été proposés en collaboration avec la ville d'Oissel.

Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint organisée par le Préfet de Seine-Maritime, qui s'est tenue avec les représentants de la Métropole Rouen Normandie qui s'est vue transférée la compétence urbanisme à sa création au 01/01/2015, au sein des pôles de proximité de Rouen et de Seine Sud qui inclut Oissel.

Le procès-verbal est joint au dossier d'enquête.

### IV.3.1 Motivation des changements apportés à la DELIMITATION en ZONES sur le site Flaubert

Afin de permettre la mise en œuvre de l'opération « ZAC de la Sablonnière Nord » faisant l'objet de l'enquête, il est proposé de faire évoluer l'affectation des terrains compris dans le périmètre de la demande de DUP.

La nouvelle délimitation proposée permet les vocations retenues au dossier de création de la ZAC et répond à l'objectif de cohésion urbaine avec les quartiers adjacents. Elle consiste à :

A créer une zone 1AUX destinée à accueillir des activités économiques diversifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.



La création d'un secteur de zone 1AUX est toutefois nécessaire pour adapter les dispositions réglementaires aux dispositions du projet et mettre en place les conditions de son attractivité. Ce secteur intègre l'ensemble du périmètre de la ZAC à l'exception de la zone boisée à l'Ouest de celle-ci.

La création d'un secteur de zone 1AUX permet d'adapter les dispositions réglementaires aux dispositions du projet pour contribuer à son attractivité.

#### IV.3.2 Impacts du projet

##### **Situation actuelle**

L'emprise du projet s'inscrit partiellement dans les zones UX, NI et 2AU.

##### **La zone UX :**

*Elle est « composée de secteurs occupés par des activités économiques, telles qu'industrielles, portuaires et artisanales ». Ce règlement permet le développement de la ZAC de la Sablonnière Nord.*

##### **La zone NI :**

« La zone verte de la Sablonnière et la zone tampon située entre de la zone industrielle et les habitations côté gare. »

Une partie de la zone NI est intégrée dans la ZAC, mais elle sera préservée en espace naturel protégé.

##### **La zone 2AU :**

*Le règlement indique que la zone 2AU « correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur laquelle peut être envisagée un développement, à moyen ou long terme, organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.*

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs **est conditionnée par une adaptation du PLU.**

Les zones 2AU sont à vocation non différenciée à destination mixte habitat, activités et équipements. »

##### **Impacts du projet vis-à-vis du rapport de présentation du PLU**

Pour permettre la cohérence de l'ensemble des documents du PLU, un paragraphe de présentation du projet sera ajouté au rapport de présentation actuel du PLU de la commune d'Oissel (chapitre..., titre..., page ....).

##### **Impacts du projet vis-à-vis du PADD du PLU**

Le projet de la « SABLONNIERE NORD » est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU d'Oissel.

En effet, le secteur d'étude est localisé comme un secteur de développement économique.

Ainsi, ce dernier n'a pas vocation à être modifié.

##### **Impacts du projet vis-à-vis du règlement de zone**

Le périmètre du projet d'aménagement est actuellement réglementé par deux zonages différents (dont la zone 2AU, qui nécessite une adaptation du PLU pour être constructible, est la plus importante). Afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent, il est proposé la création d'un règlement 1 AUX, qui correspond au périmètre de la ZAC.

##### **Impacts du projet vis-à-vis des annexes**

Création d'une annexe sur la localisation de la ZAC.

#### IV.3.2 Incidence sur les pièces écrites et les annexes du PLU de Oissel

Pour permettre la mise en œuvre de l'opération selon les dispositions du projet en cours d'étude de maîtrise d'œuvre urbaine, les modifications suivantes sont proposées au Rapport de présentation, au Règlement écrit des zones et son glossaire en annexe.

##### IV.3.2.1 Rajout au rapport de présentation

Le rajout concernant la ZAC de la Sablonnière Nord revient plus particulièrement sur les nombreux atouts du site:

- une position géographique intéressante (proximité de la RD18E ; accès direct à la Seine...),
- un développement dans le prolongement d'un parc activités existant où sont implantées des PME-PMI et des industries (Zone industrielle de la Poudrerie notamment),
- une reconversion de friches industrielles permettant de limiter la consommation de nouveaux espaces fonciers,
- un environnement de qualité.

Le schéma d'aménagement de la ZAC a été conçu sur plusieurs éléments forts :

- développer une nouvelle offre foncière à vocation économique (mixte artisanat / PME / PMI et bureaux), basée sur des parcelles aux surfaces modulables en fonction des besoins des entreprises désireuses de s'implanter sur le site,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels aux franges du secteur d'étude,
- optimiser la desserte interne du parc (desserte interne "simple"),
- traiter de manière qualitative les espaces publics, en intégrant notamment voiries et espaces piétons, espaces verts, zones de stationnement VL et PL...,
- phaser l'opération en différentes tranches opérationnelles, développées au rythme de la commercialisation.

La volonté de faire de ce projet d'accueil d'activités économiques un projet exemplaire en matière d'environnement a guidé la démarche de la Métropole Rouen Normandie depuis le début des études.

En vue de favoriser l'insertion du projet dans son environnement, la démarche de conception s'est appuyée sur les résultats des études environnementales préalables et de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme développée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Parmi les principes de prise en compte des enjeux environnementaux, on retient l'importance des aménagements paysagers qui représentent 18 % de l'emprise de la ZAC et qui répondent à des fonctions multiples pour le projet dans le sens où ils :

- Permettent une intégration paysagère et urbaine du projet en lien avec l'Avenue du Général de Gaulle requalifiée et le tissu urbain existant.
- Par ailleurs, pour assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre du projet, la Métropole Rouen Normandie prévoit de fixer des objectifs environnementaux pour les futures constructions, et de développer une approche respectueuse de l'environnement durant la réalisation des travaux. La mise en œuvre et le respect de ces engagements fera l'objet d'un contrôle par les services de la Métropole.

Le projet retenu repose sur les orientations suivantes :

Le réseau viaire qui se compose :

- D'une voirie structurante centrale desservant la ZAC depuis le rond-point des Oiseaux. Cette voirie aboutit à une boucle de retournement. Cette voie (hors boucle de retournement) est associée à des espaces de stationnement pour les véhicules légers et à des aménagements sécurisés dédiés aux déplacements piétons et cycles.

- D'un réseau de liaisons douces permettant la desserte piétonne et cycle du projet depuis l'avenue du Général de Gaulle. Ces voies et cheminements sécurisés sont raccordés à la voie principale de desserte du projet et aux chemins d'entretien mis en place le long de la frange boisée, à l'Ouest.

Aucun piquage sur la RD 18 (hormis des liaisons douces) n'est envisagé. Par ailleurs, hors périmètre de la ZAC, un réaménagement de la rue du Docteur COTONI, afin de valoriser l'accès au projet tout en réduisant les nuisances pour les riverains, est envisagé:

Des aménagements paysagers généreux (environ 4,5 ha d'espaces verts sur 25 ha, soit environ 18% de l'emprise globale de la ZAC) qui comprennent :

- Les alignements d'arbres de haute tige le long de la voirie principale de desserte et de 4 des 6 liaisons douces prévues entre l'avenue du Général de Gaulle et le projet ;
- Le maintien et le renforcement de la frange boisée d'une surface de 5 hectares, actuellement localisée à l'Ouest du projet.

Le traitement envisagé repose sur la constitution d'un filtre végétal (d'une largeur globale d'environ 35 à 50 m) ouvert au public et jouant un rôle de transition entre la ville (à l'Ouest) et la future zone d'activité. Au-delà de ce rôle d'intégration paysagère du projet vis-à-vis de la ville, cette frange arborée participe à la préservation de la biodiversité locale et au maintien d'une continuité écologique Nord/Sud et répond aux exigences de la Trame Verte & Bleue du SCOT;

- Deux coulées vertes destinées à accueillir des aménagements écologiques diversifiés et aboutissant, à l'Est, sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales qui ont été positionnés au point bas du projet. Ces deux coulées vertes (entre 30 et 50 m de largeur), en lien avec la frange boisée préservée, pourront participer au bien être des futurs usagers de la zone d'activités (elles accueillent à ce titre un cheminement doux avec l'avenue du Général de Gaulle) et contribuent à la préservation d'une continuité écologique entre l'Est et l'Ouest.
- Ces coulées vertes accueilleront des aménagements spécifiques au lézard des murailles qui a été identifié dans le cadre des prospections écologiques (création d'habitat à l'aide de gabions).

Une recherche sur les spécificités des habitats qui y seront recréés sera effectuée dans la suite du processus de conception du projet en recherchant, notamment, une synergie avec les ouvrages de gestion des eaux pluviales qui sont implantés à l'Est du site et, également, les conditions de développement d'aménagements fonctionnels du point de vue écologique.

- Des ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales qui sont positionnés :
- Le long de la frange boisée localisée à l'Ouest du projet. Le rôle hydraulique de cet ouvrage (de type noue végétalisée) est réservé à la collecte des eaux qui ruissellent au niveau de l'espace boisé. Par ailleurs, il contribue à renforcer le caractère de lisière dans ce secteur et participe à l'apport d'une plus grande diversification des habitats naturels ;
  - o Le long de la voie principale. La voie principale sera associée à la mise en place de noues réparties de part et d'autre de la voirie et assurant la collecte des eaux de ruissellement des espaces publics et l'exutoire des eaux en provenance des parcelles mitoyennes ;
  - o Sur la frange Est du projet, au point bas du terrain. Dans ce secteur, les ouvrages qui seront développés visent à assurer le stockage et le tamponnement des eaux de ruissellement du projet avant leur rejet dans le réseau d'assainissement de la Métropole Rouen Normandie par l'intermédiaire de bassins et d'ouvrages de transit. Ces aménagements feront l'objet d'un traitement paysager adapté afin de favoriser l'insertion du projet dans son environnement et pour participer à la trame écologique développée au travers

des espaces paysagers créés ».

#### **IV.3.2.2 Zone 1AUX**

La zone 1AUX est un secteur destiné à accueillir des activités économiques diversifiées (artisanat, PME/PMI et bureaux).

Les unités industrielles de petite taille et à faibles nuisances (bruit, fumées, odeurs) sont également autorisées.

Le projet d'aménagement devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

#### **ARTICLE 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites**

Il est à noter que sont interdits : les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.

#### **ARTICLE 1AUX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition :

- les unités industrielles à condition qu'elles soient de petite taille et qu'elles ne produisent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs) ;
- les utilisations du sol soumises à déclaration et/ou à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L214-3 du code de l'environnement), à condition qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les autres occupations des sols à proximité, en particulier les zones d'habitat ;
- les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier et paysager.

#### **ARTICLE 1AUX3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Cet article reprend les conditions habituelles de desserte et d'accès.

#### **ARTICLE 1AUX4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les divers réseaux pour satisfaire aux besoins de ses futures usagers et répondre aux exigences en matière de santé, d'hygiène et de sécurité publiques.

#### **... / Défense contre l'incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma directeur départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

#### **Assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.



Aucune gestion n'est imposée à la parcelle mais les aménageurs et/ou pétitionnaires doivent néanmoins collecter leurs eaux et les acheminer jusqu'aux ouvrages publics qui ont été dimensionnés conformément aux prescriptions départementales, à savoir une gestion de l'occurrence centennale et une régulation du débit à 2L/s/ha.

Les dispositions d'aménagement de la ZAC en matière de gestion des EP sont définies au travers une demande d'autorisation loi sur l'eau ; elles devront être respectées ultérieurement.

#### Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement de la Métropole.

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **Extrait du plan de zonage en vigueur avant et après modification**



#### **IV.4 Création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation dénommée « OAP de la Sablonnière »**

La mise en compatibilité du PLU prévoit également la mise en place d'une OAP qui concerne le périmètre de la ZAC du site communément appelé « La Sablonnière » correspond à une emprise d'environ 25 ha entre les voies ferrées et l'avenue du Général de Gaulle au nord de la commune. Il est situé au sein du secteur de Grand Projet « Seine Sud » axé autour d'enjeux de recomposition industrielle.

##### Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'activités économiques (artisanat et petites industries sans nuisances) dans une stratégie de recyclage de friche industrielle et de limitation de l'expansion urbaine.

##### Desserte et organisation viaire :

La desserte de la zone se fait par la RD18E, via le « rond-point aux vaches », la rue Coton puis le rond-point des Oiseaux.

L'organisation viaire interne à la zone se fera par une voie principale à double sens qui irriguera l'ensemble des lots.

La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

La continuité des circulations piétonnes et cyclable sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de cheminements doux spécifiques, pistes cyclables, accotements enherbés, etc...

##### Principes de composition urbaine :

L'aménagement de la ZAC de la Sablonnière sera réalisé pour développer une nouvelle offre foncière à vocation économique basée sur des parcelles aux surfaces modulables en fonction des entreprises désireuses de s'implanter sur le site.

Il s'agira également de préserver et mettre en valeur les espaces naturels, notamment les espaces en frange Ouest du secteur.

Le parti d'aménagement devra assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

##### Orientations programmatiques :

L'urbanisation du site est destinée à accueillir des activités économiques à vocation mixte artisanat, et petites industries sans nuisances.

##### Orientations environnementales et paysagères :

Les enjeux environnementaux guideront la programmation avec une présence forte des aménagements paysagers répondant à de multiples fonctions telles que la gestion des eaux pluviales, la présence d'aires de détente des usagers, le maintien de continuités écologiques, l'intégration paysagère...

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

D'une manière générale, les espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.

### Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

## V L'ENQUETE PARCELLAIRE

### V.1 Préambule :

L'enquête parcellaire est lancée conjointement à la présente enquête, conformément à l'article R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, par l'arrêté du Préfète de la Seine Maritime en vue de définir exactement les terrains et bâtiments à acquérir ainsi que les propriétaires réels intéressés par le projet.

Les propriétaires, mandataires, gérants, administrateurs ou syndics identifiés dans l'état parcellaire, avisés par lettre recommandée avec avis postal de réception conformément aux dispositions de l'article R11-22 du code de l'Expropriation devront fournir par référence à l'article R11-23 du même code, toutes indications relatives à leur identité et leur qualité ou, à défaut tous renseignements en leur possession sur les propriétaires actuels ainsi que sur la situation locative du bien.

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires ou ayants droit des terrains seront appelés à faire valoir leurs droits. Les observations sur les limites des biens immobiliers concernés sont consignées sur le registre d'enquête parcellaire ouvert à cet effet ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur.

Après la clôture de l'enquête, le commissaire d'enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés par un rapport et des conclusions motivées de l'opération qu'il transmet au préfet lequel, déclare par arrêté, cessibles les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire, conformément aux dispositions de l'article L11-8 du code de l'Expropriation.

Au-delà de l'arrêté de cessibilité et de sa notification aux propriétaires, mandataires, gérants ou syndics et dans le délai maximum de 6 mois suivant le prononcé du dit arrêté, le préfet transmettra au greffe de la juridiction de l'Expropriation, l'ensemble des documents permettant le prononcé de l'ordonnance de d'expropriation.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité d'expropriation sera fixée par le juge relevant de l'ordre judiciaire.

## V.2 Le dossier d'enquête

Le dossier (plans et état parcellaires) établi sous la maîtrise d'ouvrage de la SPL Rouen Normandie Aménagement par la société Euclyd Eurotop, géomètre expert de l'opération, est complet et conforme à la réglementation. Il est parfaitement compatible avec le plan général des travaux de la DUP et les parcelles visées recevront une affectation conforme à l'objet des travaux.

### V.2.1 L'état parcellaire

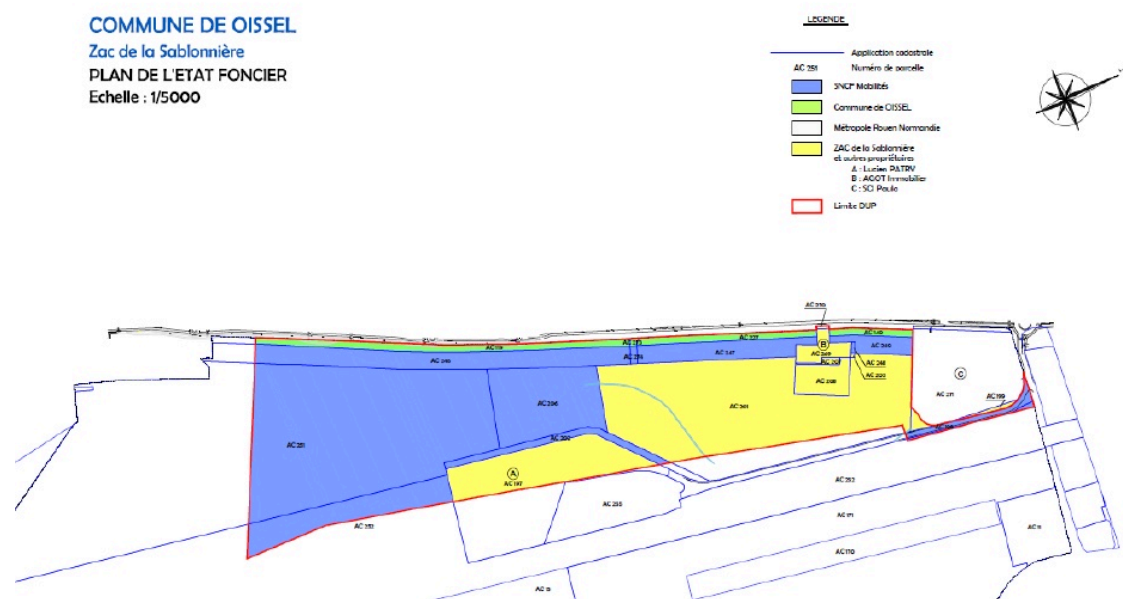
L'état parcellaire de la « ZAC de la Sablière Nord » indique notamment pour chaque parcelle :

- Noms et prénoms des propriétaires ;
- Identifiants cadastraux, ;
- la contenance cadastrale ;
- l'emprise du projet.

Pour établir l'état parcellaire, ou liste des propriétaires présumés, l'expropriant a utilisé les matrices cadastrales et les Conservations des Hypothèques, qui font foi en cas de divergence. L'état parcellaire répertorie 7 propriétaires avec 5 références d'emprise à acquérir par l'expropriant pour la réalisation du projet.

### V.2.2 Le plan parcellaire

C'est un plan régulier des terrains et bâtiments, établi par la Société Euclyd-Eurotop, à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup>. Les informations relatives au nom des propriétaires proviennent du Serveur professionnel des Données Cadastreles.



Conformément au code de l'expropriation, l'expropriant a notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception (annexe ), l'avis d'enquête parcellaire et de dépôt du dossier en mairie avec la référence des parcelles concernées pour chaque propriétaire.

Une notification par lettres recommandées avec accusé de réception a été faite à l'ensemble des propriétaires soit 3 courriers.

#### **Un contexte particulier : La maîtrise d'une partie du foncier par les partenaires publics**

Les emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Sablonnière représentent une surface globale de 25 hectares dont 16.2 hectares environ sont détenus par SNCF Mobilités, ville de Oissel et Métropole Rouen Normandie.



### **Les emprises en fonction des propriétaires concernés**

La présente enquête parcellaire concerne les acquisitions privées nécessaires soit une surface globale de 8.7 hectares environ restant à acquérir au titre de la présente Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe.

Il est à préciser les éléments suivants pour les propriétaires privés concernés.

#### **■ Succession PATRY :**

Un accord a été trouvé en 2012 entre M. Lucien PATRY et l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour un montant de 20 516 € correspondant à une surface de 18 753 m<sup>2</sup> comprise dans le périmètre de la ZAC.

Suite au décès en 2012 de M. Lucien PATRY, une recherche généalogique a permis d'identifier 12 héritiers qui ont été contactés par le notaire. 11 héritiers ont répondu favorablement, un seul héritier ne répond pas aux injonctions du notaire pour lequel il a été procédé à une notification par voie d'huissier.

La parcelle AC 197 n'a pas fait l'objet d'un accord formalisé à ce jour.

#### **■ SCI DE LA SABLONNIERE :**

Plusieurs échanges ont eu lieu avec M. MAHE Philippe, gérant de la SCI de la Sablonnière. Une première rencontre a eu lieu en novembre 2014 avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) où il ressort que M. MAHE Philippe était disposé à vendre et il a autorisé la réalisation d'investigations sur l'état des sols compte tenu de la connaissance de pollution et de l'intégration de ce paramètre dans la fixation du prix de vente.

Suite à la réalisation des études de sols sur le périmètre de la ZAC, une seconde rencontre a eu lieu en septembre 2017 entre M. MAHE Philippe et Rouen Normandie Aménagement. Il ressort de cet échange que M. MAHE Philippe serait toujours disposé à vendre selon un prix restant à définir au regard de la pollution des sols.

Les parcelles AC 201, 203, 207, 208 n'ont pas fait l'objet d'un accord formalisé à ce jour.

#### **■ SCI PAULO :**

Suite à différents échanges, M. BREHAT Claude, gérant de la SCI PAULO, a donné son accord écrit le 25/07/2017 pour l'acquisition partielle (605 m<sup>2</sup>) de la parcelle AC 271 par Rouen Normandie Aménagement afin d'aménager l'entrée de la ZAC.

Les formalités relatives à cette acquisition (plan de division, acte) restent à régulariser.

## **VI Déroulement de l'enquête publique**

Une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Sablonnière Nord, emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Oissel et une enquête parcellaire en vue de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC de la Sablonnière Nord.

J'ai rencontré, M. Bainsa représentant de Mme la Préfète de Seine Maritime, le 4 juillet 2018.

Après avoir pris connaissance du dossier, nous avons déterminé les conditions de réception du public lors des permanences à la mairie d'Oissel. Les dates et horaires arrêtés étant les suivants :

- Le mardi 21 août 2018 de 9h à 12h ;
- vendredi 31 août 2018 de 14h à 17h ;
- jeudi 6 septembre 2018 de 9h à 12h ;
- lundi 10 septembre 2018 de 9h à 12h ;
- jeudi 20 septembre 2018 de 14h à 17h.
- 

Il a également été prévu la possibilité pour le public de déposer ses observations sur le site internet de la mairie d'Oissel: [affaires-generales@ville-oissel.fr](mailto:affaires-generales@ville-oissel.fr)

L'avis de l'autorité environnementale était consultable sur le site de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) [www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr).

Le dossier d'enquête était également consultable sur les sites internet de la Préfecture ([www.seine-maritime.gouv.fr](http://www.seine-maritime.gouv.fr)) et de la Métropole Rouen Normandie.

J'ai rencontré, le 31 juillet 2018 Monsieur Ribout, responsable du dossier chez Rouen Normandie Aménagement.

Après un examen des principaux points du projet, nous nous sommes rendus sur les lieux.

La publicité de l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2018 (annexe 1), portant la mise à l'enquête publique du projet de réalisation de la ZAC de la « Sablonnière Nord» a été réalisé selon les prévisions puisque l'arrêté a été publié dans deux journaux régionaux, dans les délais prévus par la réglementation ; soit dans Liberté Dimanche le 5 août 2018 et dans Paris Normandie, le 2 août 2018.

Une deuxième publication a été réalisée pendant la première semaine de l'enquête à savoir pour Liberté Dimanche, le 26 août 2018 et Paris Normandie le 21 août 2018

J'ai constaté que l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique du projet a été effectué sur le panneau d'affichage de la mairie d'Oissel et sur le site des travaux.

Les registres d'enquête furent ouverts le 21 août 2018 à 9h00 et refermés le 20 septembre 2018 à 17h00 soit pendant une durée de 31 jours consécutifs.

J'ai effectué les cinq permanences prévues pour recevoir le public, expliquer le projet et recueillir les remarques dans les locaux de la mairie d'Oissel.

Le public avait la possibilité de venir aux heures d'ouverture des locaux de la mairie pour consulter le dossier et d'utiliser le registre d'enquête mis à sa disposition.

J'ai remis à M. Ribout, représentant la SPL Rouen Normandie Aménagement, le septembre 2018, un relevé des observations présentées avec une demande d'avis sur les problématiques qui émergent du dossier (annexe 6). Nous avons procédé à un premier examen des points soulevés.

## **VII Analyse des observations déposées pendant l'enquête (annexe 8)**

### **VII.1) Observations du public**

Aucune observation n'a été déposée par le public pendant l'enquête.

*La Métropole Rouen Normandie et Rouen Normandie Aménagement en prennent acte.*

### **VII.2) Observations des Personnes Publiques Associées**

#### **2.1) Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

La DDTM attire l'attention sur le fait que les éléments graphiques utilisés semblent avoir été édités avant la publication du décret déclarant d'utilité publique le Contournement Est de Rouen - Liaison A28-A13 et emportant mise en compatibilité de certains documents d'urbanisme dont le PLU de Oissel. Il s'agira donc de s'assurer que ces éléments graphiques sont bien les derniers en date et de vérifier qu'ils n'ont pas été modifiés depuis pour matérialiser la mise en compatibilité liée au projet autoroutier. Elle souligne toutefois que l'enjeu n'est pas fondamental dès lors que la zone directement objet de la présente MECDU n'est pas concernée par le projet autoroutier.

La Métropole doit vérifier que le travail d'intégration aux documents existants est en cours pour s'assurer de la cohérence entre les documents.

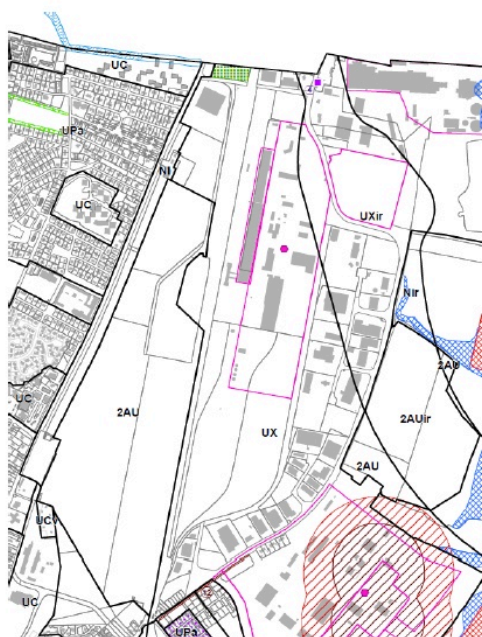
Pour les ICPE la Métropole va étudier la possibilité de modifier le règlement pour rester sur des termes génériques.

#### Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement

*La Métropole affirme qu'en effet les éléments graphiques ont été édités avant la publication du décret déclarant d'utilité publique le Contournement Est de Rouen - Liaison A28-A13 ainsi les plans de zonage en page 36 et 37 ne font pas figurer le tracé du contournement, alors qu'ils auraient dû les faire figurer.*

*Le plan de zonage qui sera approuvé à la suite de la mise en compatibilité prendra en compte le tracé du contournement est.*

*Le plan de zonage en page 36 de la notice explicative du dossier de mise en compatibilité du PLU et en page 37 aurait dû être ceux-ci :*



*Le plan de zonage en page 36*



*Le plan de zonage en page 37*

*La Métropole Rouen Normandie affirme que le travail d'intégration aux documents existants a été réalisé permettant une meilleure cohérence entre les documents.*

*Pour les ICPE, la Métropole Rouen Normandie a étudié la possibilité de modifier le règlement pour rester sur des termes génériques et a ainsi remplacé « Les utilisations du sol soumises à déclaration et/ou à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (art. L512-1 du code de l'environnement) ou de la législation sur l'eau (art. L214-3 du code de l'environnement) » par « Les installations non classées et les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles appartiennent... »*

Commentaire du Commissaire enquêteur (CE)

La demande de la DDTM est bien prise en compte tant pour le tracé du contournement est de Rouen (liaison A28-A13) que pour les ICPE

## **2.2) Ville d'Oissel**

• Sur la question du commerce, la Ville et la Métropole souhaitent que l'ensemble des commerces ne soient pas interdits en instaurant une condition particulière autorisant les activités accessoires aux activités principales d'artisanat ainsi que le commerce « b to b ».

Il s'agirait donc de garder la formulation initiale de l'article 1 qui interdit les commerces sauf les aménagements autorisés sous condition particulière à l'article 2 en instaurant la condition évoquée ci avant.

*Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement*

*Au regard de l'observation de la ville, il convient de modifier l'article 1AUX2 en précisant que les activités accessoires aux activités principales d'artisanat ainsi que le commerce « b to b » sont autorisées. Afin de clarifier le terme « b to b », il conviendrait de mentionner les commerces dédiés aux professionnels.<sup>2</sup>*

*La Métropole maintient donc dans le règlement la formulation initiale de l'article 1 qui interdit les constructions et extensions destinées à abriter des activités industrielles ou commerciales autres que celles mentionnées en 1AUX2.*

*La Métropole modifie l'article 1AUX2 en indiquant que sont autorisés sous condition : « Les activités accessoires aux activités principales d'artisanat ainsi que l'implantation de constructions de commerces dédiés aux professionnels y compris showrooms voire aux établissements de restauration de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

**Commentaire du CE**

Si la Métropole maintient son choix concernant l'implantation de commerces dans la ZAC, elle prévoit la modification du règlement (article 1AUX2) afin d'autoriser sous conditions les commerces dédiés aux professionnels.

• Elle souligne que la page 27 de la notice explicative relative aux compléments apportés au rapport de présentation n'évoque que le réaménagement paysager hors ZAC de la rue du Docteur Cotoni sur St Etienne du Rouvray. Elle souhaite qu'y soit également évoqué le réaménagement paysager du rond-point des Oiseaux.

*En dehors du périmètre de la ZAC des travaux de réaménagement sont prévus rue du Docteur Cotoni à Saint-Etienne-du-Rouvray ainsi que l'aménagement paysager du rond-point des Oiseaux à Oissel- sur-Seine.*

*La Métropole Rouen Normandie prend acte de la remarque de la commune et va donc compléter le rajout dans le rapport de présentation.*

Extrait de la notice explicative du dossier de mise en compatibilité du PLU :

« 8) ELEMENTS MODIFIES

• Le réseau viaire qui se compose :

- D'une voirie structurante centrale desservant la ZAC depuis rond-point des Oiseaux. Cette voirie aboutit à une boucle de retournement. Cette voie (hors boucle de retournement) est associée à des espaces de stationnement pour les véhicules légers et à des aménagements sécurisés dédiés aux déplacements piétons et cycles.

- D'un réseau de liaisons douces permettant la desserte piétonne et cycle du projet depuis l'avenue du Général de Gaulle. Ces voies et cheminements sécurisés sont raccordés à la voie principale de desserte du projet et aux chemins d'entretien mis en place le long de la frange boisée, à l'Ouest.

Aucun piquage sur la RD 18 (hormis des liaisons douces) n'est envisagé.

Par ailleurs, hors périmètre de la ZAC, un réaménagement de la rue du Docteur COTONI, afin de valoriser l'accès au projet tout en réduisant les nuisances pour les riverains, est envisagé. Il est également prévu, l'aménagement paysager du rond-point des oiseaux d'Oissel. »

**Commentaire du CE**

La Métropole précise la prise en compte demandes de la commune d'Oissel concernant les réaménagements paysagers en modifiant la notice explicative du PLU.



### **2.3) CCI Rouen Métropole**

Elle confirme qu'elle émet un avis favorable sur la procédure de Mise en Compatibilité du PLU de Oissel.

*La Métropole Rouen Normandie prend acte de cet avis favorable.*

Elle formule néanmoins des remarques sur certains articles du projet de Règlement de la zone 1AUX qui s'appliquera sur ce secteur :

- Elle relève une contradiction entre la rédaction de l'article 1AUX1 (occupations interdites) et celle de l'article 1AUX2 (occupations admises sous conditions). En effet, aucune disposition ne figure dans ce dernier article.
- Elle réitère sa demande de maintenir, à l'article 1, l'interdiction d'implanter des activités de commerce et de limiter, à l'article 2, ces constructions aux commerces dédiés aux professionnels, aux showrooms voire aux établissements de restauration.

*Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement Suite aux observations de la ville et de la CCI, la Métropole Rouen Normandie a maintenu la rédaction de l'article 1AUX1 et modifié l'article 1AUX2 (voir ci-dessus).*

- Pour éviter lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, toute interprétation des dispositions prévues à l'article 1AUX2 concernant les affouillements et exhaussements de sols pour réaliser des ouvrages techniques, elle recommande de préciser expressément que ces dispositifs concernent entre autres les ouvrages et aménagements de lutte contre les inondations et les ruissellements.

*Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement Comme le souligne la CCI, pour éviter lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, toute interprétation des dispositions prévues à l'article 1AUX2 concernant les affouillements et exhaussements de sols pour réaliser des ouvrages techniques, il est nécessaire de préciser que ces dispositifs concernent entre autres les ouvrages et aménagements de lutte contre les inondations et les ruissellements.*

*Pour répondre à cette observation la Métropole propose la modification de l'article suivant :*

#### ARTICLE 1AUX2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS sous CONDITION :

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier et paysager. **Ces dispositifs concernent entre autres les ouvrages et aménagements de lutte contre les inondations et les ruissellements (ouvrages hydrauliques).**

La commune d'Oissel demande qu'à l'article 1AUX2 toute référence aux régimes des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soit supprimée ou que les trois types de régimes soient mentionnés dans cet article (Déclaration, Enregistrement et Autorisation).

*Suite à l'observation de la CCI, la Métropole Rouen Normandie a modifié l'article 1AUX2 (voir ci - dessus).*

- La commune d'Oissel souhaite attirer à nouveau l'attention sur la rédaction actuelle de l'article 1AUX11 relatif aux clôtures qui prévoit, pour ces équipements, une hauteur maximum d'1,8 mètres et impose de les réaliser de couleur grise. Or, ces prescriptions peuvent être en contradiction avec certains arrêtés ministériels fixant les prescriptions que doivent respecter certaines ICPE lors de leur implantation. Ainsi, certains de ces arrêtés fixent des

normes différentes en termes de hauteur de clôtures et de coloris de ces équipements. Ainsi, il est fréquemment imposé dans ces arrêtés une hauteur de 2 mètres pour les clôtures et l'obligation d'utiliser la couleur verte pour ces équipements.

Il lui semble important de compléter cet article en prévoyant des possibilités d'adaptation des règles pour permettre à ces ICPE de respecter à la fois le Règlement du PLU et l'arrêté ministériel qui les concerne.

*Suite à la remarque de la CCI, la Métropole Rouen Normandie complète l'article 1AUX11 en prévoyant une adaptation de la règle afin de permettre aux ICPE de respecter à la fois le règlement du PLU et les arrêtés ministériels qui les concerne.*

« Par principe, Les clôtures seront réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris), avec une hauteur de 1,8 mètres à l'exception des prescriptions particulières réglementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui imposent, pour mieux sécuriser les sites, des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres. »

• La commune d'Oissel demande la suppression des dispositions figurant à l'article 1 AUX 12 qui concernent les règles de stationnement qui s'imposent aux commerces soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) puisque ce type d'établissement n'a pas vocation à s'installer dans cette zone.

*Réponse de la Métropole Rouen Normandie*

*Les projets de construction de commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale n'ayant <sup>4</sup> pas vocation à s'installer sur cette zone, il convient de supprimer la mention renvoyant à l'article L1 11-19 du Code de l'Urbanisme.*

*Quand bien même un projet soumis à AEC s'implanterait sur la zone, elle serait de fait soumise aux dispositions de l'article L1 11-19 du Code de l'Urbanisme (CU). Il n'est pas nécessaire de rappeler les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le règlement du PLU.*

*Le règlement du PLU peut toutefois contenir des dispositions plus contraignantes que le CU et ainsi dans ce cas il faut les indiquer. Comme l'objectif recherché est de ne pas installer ce type d'activité sur la zone et comme la Métropole ne souhaite pas être plus prescriptive que le code il convient de supprimer cette mention.*

#### Commentaire du CE

Il est pris acte des modifications apportées au règlement et au choix de la Métropole de n'autoriser que l'installation de commerces dédiés aux professionnels.

### VII.3) Observations du commissaire enquêteur

• Il remarque qu'on parle soit d'établissement ne provoquant pas de nuisances ou alors de faibles nuisances. Il conviendrait de préciser ce point. Par ailleurs comment définir une faible nuisance, une telle dénomination risque d'être source de contentieux dans son interprétation, si celle-ci n'est pas précisée.

Dans l'OAP est d'ailleurs reprise l'appellation : « sans nuisances »

*Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement*

*La Métropole Rouen Normandie a souhaité apporter un complément d'information concernant l'OAP. En effet dans le dossier soumis à l'enquête publique figure la fiche graphique cependant une fiche d'orientation écrite aurait dû être jointe également.*

*Dans le dossier soumis à l'enquête publique, ce complément a été inséré.*

*Suite à la remarque du commissaire enquêteur il convient de préciser l'utilisation du terme « faibles nuisances » et de modifier le règlement écrit et l'OAP en conséquence.*

*Le concept de nuisance peut être associé à l'idée d'inconvénients occasionnant une gêne plus ou moins importante pour les individus, l'environnement... La volonté de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement est d'accueillir sur ce site des activités économiques à vocation mixte artisanat, PME, PMI et petites industries provoquant le moins de nuisance possible.*

*Les unités industrielles sont admises à condition qu'elles soient de petite taille et qu'elles ne produisent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs). Les ICPE sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les autres occupations des sols à proximité en particulier les zones d'habitat.*

*En d'autres termes, ces activités sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*

*La Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement modifie le règlement en précisant ce point.*

*L'OAP étant opposable aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité avec le règlement, afin d'éviter tout risque de contentieux, il est préconisé de supprimer le terme « sans nuisances ».*

#### **Extrait de la notice explicative du dossier de mise en compatibilité du PLU :**

##### **8.2. Création d'un règlement 1AUX spécifique à la zone**

LA ZONE 1AUX EST DESTINEE A ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES DIVERSIFIEES, DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, AVEC PRISE EN CHARGE DES RESEAUX NECESSAIRES PAR L'AMENAGEUR.

##### **« CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La ZONE 1AUX EST UN SECTEUR DESTINE A ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES DIVERSIFIEES (ARTISANAT, PME/PMI ET BUREAUX).

LES UNITES INDUSTRIELLES DE PETITE TAILLE ~~ETA FAIBLES NUISANCES (BRUIT, FUMEEES, ODEURS)~~ **SONT EGALEMENT EGALEMENT AUTORISEES** à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et les dangers éventuels..

LE PROJET D'AMENAGEMENT DEVRA ETRE REALISE DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE.

ARTICLE 1AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITION :

LES UNITES INDUSTRIELLES A CONDITION QU'ELLES SOIENT DE PETITE TAILLE ET ~~QU'ELLES NE PRODUISENT PAS DE NUISANCES (BRUIT, ODEURS)~~ **que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.**

##### **Commentaire du CE**

Les précisions apportées sur les nuisances sont de nature à éviter l'interprétation du terme et répondent à sa demande.

- L'un des enjeux majeurs de ce projet étant lié à la présence de sols pollués, on peut s'étonner que ce point ne soit pas évoqué dans l'OAP.

*Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement*

Suite à la remarque du commissaire enquêteur, il convient d'ajouter cet élément sur la fiche d'orientation écrite de l'OAP (annexe 8a): « le site présente effectivement de forts enjeux environnementaux (pollution des sols et de la nappe...), ainsi une attention particulière devra être apportée dans le cadre de l'aménagement. »

• Au niveau graphique, on remarque une incohérence dans la récupération des eaux pluviales. Parfois des plans d'eau de taille limitée au droit des bandes « vertes », parfois un seul grand plan d'eau en limite de l'emprise SNCF. Ce point serait à éclaircir.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie et de Rouen Normandie Aménagement

*La détermination des principes d'assainissement pluvial est une étape primordiale dans la réflexion d'aménagement d'un projet. Les études de conception réalisées depuis la création de la ZAC sablonnière ont permis à la Métropole Rouen Normandie et à Rouen Normandie Aménagement de veiller au respect des objectifs suivants en matière de gestion des eaux pluviales :*

- *Répondre aux exigences réglementaires (prescriptions de la Police de l'Eau, conformité avec la politique de gestion des eaux pluviales de la Métropole Rouen Normandie) :*
  - o *Dimensionner les ouvrages d'assainissement pluvial sur la base d'une pluie d'occurrence centennale ;*
  - o *Réguler le débit de fuite en sortie de projet à 2 L/s/ha.*
- *Appliquer un schéma d'aménagement hydraulique en cohérence avec les contraintes actuelles du site :*
  - o *Prise en compte des contraintes topographiques et de la géométrie du projet dans le dimensionnement et le calage des ouvrages ;*
  - o *Prise en compte des problématiques de pollution des sols en excluant toute infiltration des eaux au droit de l'ouvrage de tamponnement,*
  - o *Prise en compte de l'avis du gestionnaire après le dossier de création.*

*Ces grands objectifs ont conduit à redéfinir le plan d'aménagement et le positionnement des bassins de récupérations des eaux de pluies de la ZAC. Aussi le projet de la ZAC de la Sablonnière correspond au plan d'aménagement ci-dessous.*



NOTA : SCHEMA CI-DESSUS AVEC DELIMITATIONS INDICATIVES ET NON ARRETEES DE POLYGOUES D'IMPLANTATION



## SCHEMAS DE PRINCIPE INDICATIFS

*Les nouveaux équipements hydrauliques sont présentés dans l'étude d'impact complémentaire réalisée au stade réalisation qui a été jointe au dossier DUP soumis à l'enquête publique. Un dossier d'autorisation loi sur l'eau sera soumis à une enquête publique spécifique ultérieure.*

### Commentaire du CE

La réponse de la Métropole précise le schéma hydraulique retenu, qui sera définitivement acté dans le dossier d'autorisation Loi sur l'Eau.

### Enquête parcellaire

Etait également jointe à la réponse de la Métropole, une mise à jour des informations concernant l'enquête parcellaire et les notifications faites aux différents propriétaires concernés (annexe 8c) :

La notification a été réalisé dans les formes prévues par les textes. Tous les propriétaires ont pu être joints.

Etat des discussions le 4 octobre 2018 des négociations avec les propriétaires :

#### - Succession PATRY

Un accord a été trouvé en 2012 entre M. Lucien PATRY et l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), correspondant à une surface de 18 753 m<sup>2</sup> comprise dans le périmètre de la ZAC.

Suite au décès en 2012 de M. Lucien PATRY, une recherche généalogique a permis d'identifier 12 héritiers qui ont été contactés par le notaire. 12 héritiers ont répondu favorablement à la cession de la parcelle AC 197. Les formalités relatives à cette acquisition (plan de division, acte) sont en cours de régularisation.

#### - SCI DE LA SABLONNIERE :

Plusieurs échanges ont eu lieu avec M. MAHE Philippe, gérant de la SCI de la Sablonnière. Une première rencontre a eu lieu en novembre 2014 avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) où il ressort que M. MAHE Philippe était disposé à vendre et il a autorisé la réalisation d'investigations sur l'état des sols compte tenu de la connaissance de pollution et de l'intégration de ce paramètre dans la fixation du prix de vente.

Le plan de gestion des terres impactées a été réalisé le 31 mai 2017 par la société Burgeap et indique particulièrement la nécessité de traiter une poche d'hydrocarbures d'un volume de 3 640 m<sup>3</sup> pour un coût estimé à 233 000 € HT sur les terrains de la SCI de la Sablonnière. Suite à la réalisation de ces études de sols, de nouvelles rencontres ont eu lieu en septembre 2017 et juin 2018 entre la SCI de la Sablonnière et Rouen Normandie Aménagement. La SCI Sablonnière a confirmé, dans son courrier du 14 décembre 2017, une proposition d'un prix de vente de ses terrains avec la prise en charge de la dépollution par ses soins selon un cahier des charges précis à déterminer (le montant de la dépollution chiffré n'étant pas accepté par la SCI Sablonnière). Aussi Elle a fait part de sa volonté d'acquérir des lots viabilisés de la ZAC pour y développer des programmes immobiliers.

Par courrier du 7 juillet 2018, Rouen Normandie Aménagement a confirmé à la SCI de la Sablonnière la nécessité d'un traitement de la poche d'hydrocarbures dans un processus global de dépollution de la ZAC Sablonnière et compte tenu de la volonté commune de développer la ZAC, une proposition ferme d'acquisition du terrain en l'état, dépollution à la charge de l'acquéreur. Cette proposition a été faite en considérant un effort financier substantiel de la collectivité sur le prix qui ne prend en compte qu'une partie des coûts de dépollution des terrains de la SCI Sablonnière.

Les parcelles AC 201,203, 207, 208 n'ont pas fait l'objet d'un accord formalisé à ce jour.

## - SCI PAULO

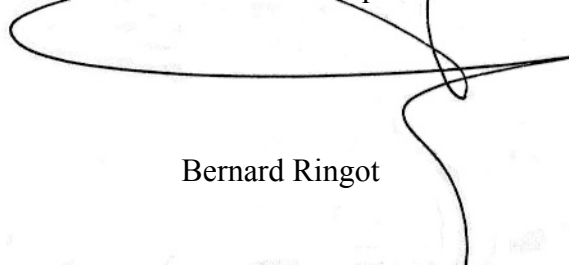
Suite à différents échanges, M. BREHAT Claude, gérant de la SCI PAULO, a donné son accord écrit le 25/07/2017 pour l'acquisition partielle (605 m<sup>2</sup>) de la parcelle AC 271 par Rouen Normandie Aménagement afin d'aménager l'entrée de la ZAC. Les formalités relatives à cette acquisition (plan de division, acte) sont en cours de régularisation.

## IX) Conclusions du commissaire enquêteur

Si l'on peut s'étonner de l'absence d'observations du public pour une opération d'une telle importance, cela peut s'expliquer par le caractère « isolé » de la zone en retrait de l'accès au centre de la ville, masquée par un épais rideau d'arbres. Cette ancienne zone industrielle est en friche depuis des décennies et elle est incluse dans les propriétés de la SNCF. La commune a néanmoins depuis que le projet est lancé, organisé des réunions pour les habitants et à diffuser également l'information par le biais du journal communal. Ce projet a par ailleurs fait l'objet d'articles dans la presse régionale (Paris Normandie).

Bonsecours, le 9 octobre 2018

Le commissaire enquêteur

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke extending to the right.

Bernard Ringot