

Métropole Rouen Normandie

ZAC de la Sablonnière Nord

Enquête publique
21 août 2018 – 20 septembre 2018



**Projet d'aménagement de la ZAC de la Sablonnière Nord
(Commune d'Oissel)**

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Oissel

Conclusions motivées et avis

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Mise en compatibilité du P.L.U. d'Oissel

Préambule:

Les présentes conclusions résultent de l'étude des dossiers, des observations formulées par le public et les personnes morales publiques ou privées, d'associations, des réponses de la Métropole Rouen Normandie et la SPL Rouen Normandie Aménagement à ces observations et à mes questions, des avis des personnes associées, des explications et justifications développées par le porteur de projet lors de nos contacts durant la procédure.

Objet de l'enquête

L'enquête publique portait sur la réalisation sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Rouen Normandie Aménagement pour le compte de la Métropole Rouen Normandie, de la ZAC de la « Sablonnière Nord » située sur le territoire de la commune d'Oissel. Conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la Sablonnière Nord, l'objet de la demande était de soumettre la mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Oissel à l'enquête publique.

Procédure:

L'enquête prescrite par la Préfète de la Seine Maritime par arrêté en date du 25 juin 2018 s'est déroulée dans les conditions réglementaires. Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

Sur le site et à proximité immédiate, visible de la voie publique, le maître d'ouvrage a réalisé un affichage conforme aux exigences fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012. Je l'ai moi même constaté lors de mes visites sur les lieux.

Mes cinq permanences en mairie d'Oissel se sont déroulées sans incident.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est régie par les articles L. 123-14 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme.

Motifs justifiant la mise en conformité du PLU d'Oissel en adéquation avec le projet de la ZAC de « la Sablonnière Nord »

Actuellement la commune d'Oissel dispose d'un P.L.U. approuvé en avril 2008. Des modifications régulières ont permis son évolution.

Au PLU actuel d'Oissel, le PADD affirme « ../ Permettre l'accueil d'activités tertiaires et/ou industrielles (peu polluantes) sur les anciennes zones industrielles dépolluées afin de valoriser les sites vacants. Aménager de nouveaux espaces économiques pour répondre aux normes d'accueil des entreprises tertiaires et artisanales en menant à bien un projet économique et urbain sur la zone dite de la Briqueterie et à plus long terme sur les zones de La Sablonnière et de Seine Sud (sous réserve de la dépollution des sites),

- En cas de mise en place des zones économiques de La Sablonnière, de la Briqueterie et de Seine Sud, les accès devront être réaménagés afin de gérer au mieux le surplus de trafic qu'elles généreront (surtout afflux de poids lourds) et d'assurer le bon fonctionnement de ces zones./... »

Plus précisément, la mise en compatibilité du PLU d'Oissel doit permettre d'atteindre cinq objectifs :

- Contribuer à résorber la pénurie en 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.

La réalisation du projet de ZAC de la « SABLONNIERE NORD » réclame la modification des pièces suivantes du PLU de Oissel:

Pièces écrites :

- Le rapport de présentation, auquel il conviendra d'annexer une mention présentant rapidement les objectifs et les principes du projet d'aménagement ;
- Le règlement, avec la création d'un règlement 1AUX délimitant le périmètre de ZAC ;
- Les Orientations déménagement et de Programmation, avec la création d'une OAP spécifique pour la zone 1AUX.

Document graphique :

- Le plan de zonage : transformation partielle des zonages UX et 2AU en 1AUX.

Annexe :

- Annexe : Zone déménagement Concerté

Les observations présentées pendant l'enquête publique

Aux remarques formulées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la Ville d'Oissel, la CCI Rouen Métropole et le Commissaire enquêteur concernant :

- 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 ;
- que l'ensemble des commerces ne soit pas interdit en instaurant une condition particulière autorisant les activités accessoires aux activités principales d'artisanat ;
- 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 ;
- que 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. Il est souhaité qu'y soit également évoqué le réaménagement paysager du rond-point des Oiseaux ;
- l'instruction des autorisations d'urbanisme. Pour éviter toute interprétation des dispositions prévues à l'article 1AUX2 concernant les affouillements et exhaussements de sols pour réaliser des ouvrages techniques, il est recommandé de préciser expressément que ces dispositifs concernent entre autres les ouvrages et aménagements de lutte contre les inondations et les ruissellements ;
- 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. Il 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 ;
- qu'on parle soit d'établissement ne provoquant pas de nuisances ou alors de faibles nuisances. Il conviendrait de préciser ce point ;
- que 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 ;
- qu'au niveau graphique, on remarque une incohérence dans la récupération des eaux pluviales ;

la Métropole Rouen Normandie et Rouen Normandie Aménagement apportent un certain nombre de précisions et de modifications du règlement du PLU allant dans une amélioration de celui-ci en intégrant les remarques pertinentes.

En conclusion :

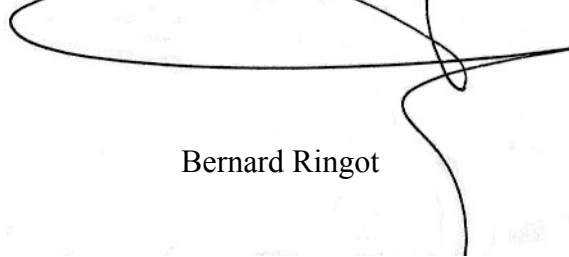
Considérant que la mise en conformité reprend les objectifs de la ZAC de la Sablonnière Nord visant à créer une zone d'activités et ayant par ailleurs :

- visité les lieux ;
- étudié et analysé le dossier présenté ;
- constaté que la mise en compatibilité du PLU d'Oissel, correspond aux objectifs d'orientations et d'aménagements définis par la commune d'Oissel et les documents d'orientations de rang supérieur ;
- listé les remarques et observations présentés ;
- pris connaissance du mémoire produit par la Métropole Rouen Normandie et la SPL Rouen Normandie Aménagement en réponse aux dites observations ;

J'émet, un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Rouen avec le projet de création de la ZAC de la Sablonnière Nord.

Bonsecours, le 9 octobre 2018

Le commissaire enquêteur



Bernard Ringot