



## PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

### DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

#### Service ressources milieux et territoires

Affaire suivie par : Romaric Courtier-Arnoux  
Tél. : 02 35 58 54 03  
mél : romaric.courtier-arnoux@seine-maritime.gouv.fr

### Mise en compatibilité du PLU de Oissel avec la DUP du projet de ZAC de la Sablonnière porté par la Métropole Rouen Normandie

#### ----- Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

#### Participants

Chambre de commerce et d'industrie	Madame Nadia MAFFEI
Direction départementale des territoires et de la Mer – représentant de l'État	Monsieur Romaric COURTIER-ARNOUX Mesdames Catherine LANGLOIS et Carole LENGRAND
Métropole Rouen Normandie	Mesdames Sandrine CABIN, Julie CASTEL, Audrey HIRBEC et Élodie MARAIS
Rouen Normandie Aménagement	Monsieur David FLORENTIN
Ville de Oissel	Madame Hélène BERNIER Monsieur Stéphane TRANCHARD

#### Présentation du projet et des modifications induites par la mise en compatibilité

##### Présentation du projet par la Métropole Rouen Normandie et Rouen Normandie Aménagement

La ZAC de la Sablonnière s'étend sur une surface de 25ha sur la commune de Oissel. Elle fait l'objet d'une concession d'aménagement qui court jusqu'en 2026. Il est prévu qu'elle soit divisée en une trentaine de lots destinés à l'activité économique mixte artisanat/industrie. Près d'une dizaine d'hectares seront qualifiés en espaces publics quand près d'une quinzaine d'hectares sera cessible. Sur l'ensemble de ces espaces, plus de 9 hectares seront aménagés pour prendre en compte la présence du lézard des murailles, espèce protégée.

L'aménagement de la ZAC intègre un certain nombre de mesures qui permettront d'intégrer les enjeux environnementaux au fonctionnement de la zone et notamment la mobilisation des coulées vertes pour restaurer les corridors de la trame silicicole, l'intégration d'aménagements favorables aux reptiles, dont le lézard des murailles, la création de franchissements sécurisés pour les reptiles, l'adoption d'un plan de gestion du boisement préservé en frange ouest, l'adaptation du calendrier des travaux aux cycles biologiques du lézard et la mise en place d'un suivi écologique.

D'un point de vue foncier, les négociations sont engagées avec l'ensemble des propriétaires, à savoir SNCF Réseau pour la majeure partie de la ZAC, la SCI Sablonnière, la succession Patry et la SCI Paulo.

Sont ensuite présentées les évolutions liées à la mise en compatibilité du PLU de Oissel.

## Synthèse du dossier par les services de l'Etat

- une réunion qui s'inscrit dans un processus réglementaire cadré
- un projet intégré à l'ambition métropolitaine de reconversion de la zone Seine-Sud
- un projet compatible avec le PADD du PLU de Oissel
- une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU intégrant une portion de l'actuelle zone UX
- la création d'un règlement et d'une OAP associés
- des adaptations en cohérence du rapport de présentation et des annexes

## Expressions des personnes publiques associées

### Chambre de commerce et d'industrie

La CCI rappelle qu'elle est évidemment attachée à l'aboutissement de ce projet.

Elle soulève ensuite des points du règlement qui l'interrogent :

- l'article 1 interdit les constructions industrielles ou commerciales autres que celles autorisées à l'article 2 sous conditions, mais ce dernier ne donne pas de condition quant aux aménagements commerciaux. Afin d'éviter les mauvaises interprétations, il serait plus prudent soit d'interdire l'ensemble des commerces à l'article 1 soit d'effectivement édicter des conditions à l'article 2 permettant d'autoriser certaines activités commerciales.
- l'ensemble des régimes d'ICPE ne sont pas cités dans les conditions ou les interdictions. Il serait plus prudent, soit de tous les mentionner en y affectant ou des interdictions ou des conditions particulières soit de n'utiliser que des termes génériques qui ne risqueront pas d'être affectés par d'éventuels changements réglementaires, le sujet étant assez mouvant ces temps-ci.
- il faudrait s'assurer que le terme « ouvrages techniques » recouvre bien les ouvrages hydrauliques pour ne pas être bloqué lors de l'aménagement de la zone.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m alors que certaines ICPE peuvent être dans l'obligation d'avoir des clôtures de 2,00 m de par les obligations réglementaires qui s'imposent à elles. Pour veiller à ne pas bloquer leur développement, il serait utile d'ajouter une condition d'ouverture permettant de rehausser la hauteur des clôtures dans certains cas.
- Si les commerces sont interdits, ce n'est pas nécessaire de faire référence aux projets soumis à autorisation commerciale dans les obligations liées au stationnement.

### Direction départementale des territoires et de la mer

La DDTM s'exprime favorablement à la mise en compatibilité du PLU de Oissel en attirant 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 DDTM rappelle ensuite qu'il est important de ne pas modifier ce dossier en conséquence de la réunion de ce jour mais de bien attendre que l'enquête publique soit révolue. La Métropole peut toutefois très bien faire un feuillet en réponse au présent procès verbal pour informer le public durant l'enquête sur la façon dont elle compte prendre en compte les remarques émises.

### Métropole Rouen Normandie

Sur la mise en compatibilité liée au Contournement Est de Rouen – Liaison A28-A13, la Métropole indique qu'il lui semble que le parti pris est de simplement joindre le feuillet visé par le Conseil d'État au PLU existant et d'intégrer les modifications liées à la création des secteurs indicés « ir » dans le PLU en cours d'élaboration. Elle vérifie toutefois si le travail d'intégration aux documents existants est en cours pour s'assurer de la cohérence entre les documents.

La Métropole rappelle ensuite que la durée de réalisation du projet est notamment liée à la complexité du site, notamment du fait de la pollution présente dans les sols ainsi que du fait des négociations complexes avec les différents propriétaires. Elle indique que la tenue de l'enquête publique à compter de fin août est un enjeu pour le calendrier de l'opération, afin d'approuver la MEC avant le conseil métropolitain de février 2019 (objectif temporel d'arrêt du PLUi).

Elle rappelle également que le plan masse présenté est conforme avec l'OAP de la MECDU avec un unique accès par le Nord qui permet de ne pas multiplier les accès et de limiter la circulation poids lourds sur l'avenue du général de Gaulle requalifiée récemment par la commune et de préserver un tampon boisé entre la ZAC et les zones urbaines d'habitat.

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

#### Rouen Normandie Aménagement

Rouen Normandie Aménagement souligne que l'enjeu de la pollution est un véritable challenge de par les coûts induits.

Elle s'enquiert ensuite du nombre de dossiers à déposer en Préfecture pour la suite de la procédure, ces derniers étant très volumineux. La DDTM indique à cela qu'il serait préférable de se rapprocher du bureau ad hoc de la Préfecture pour s'assurer de ces modalités pratiques.

#### Ville de Oissel

La ville de Oissel souligne le travail réalisé en partenariat avec la Métropole pour le bon aboutissement de ce dossier. Elle espère qu'aujourd'hui tout soit en ordre de marche pour qu'il aboutisse à court terme.

Elle rappelle que la préservation de la bande boisée est un enjeu pour la préservation des espèces protégées mais aussi pour la constitution d'un espace tampon entre l'aménagement et les zones urbaines d'habitats qui le jouxtent afin d'en préserver la qualité de vie.

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.

Enfin, 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.

Le Responsable du  
Bureau des Territoires  
**Romarc COURTIER-ARNOUX**

#### Pièces jointes :

- Diaporama support à la réunion d'examen conjoint
- Diaporama de présentation du projet par la Métropole Rouen Normandie
- Émargement des participants
- Courrier de la Chambre de commerce et d'industrie faisant suite à la réunion

1. The following is a list of the names of the members of the committee.

2. The following is a list of the names of the members of the committee.

**ZAC DE LA SABLONNIERE - OISSEL**  
**projet porté par Métropole Rouen Normandie**  
**REUNION D'EXAMEN CONJOINT – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

mercredi 16 mai 2018 - 9h30

Liste des Personnes Publiques Associées

PPA	PPA ou son représentant présent ayant délégation de signature Nom - Prénom	Courriel et téléphone	Signature
Monsieur le représentant de l'État DDTM	Catherine LANGLOIS Carole LENGRAND Christiane COURZIERE - ATAREUX		
Monsieur le Maire d'OISSEL	Stéphane TRANCHARD Kélie BERNIER	stephane.tranchard@ville-rouen.fr kele.bernier@ville-oisel.fr	
Monsieur Frédéric Sanchez, Président de la Métropole Rouen Normandie	Julie CASTEL Elodie MARFIS Sandrine CABIN	julie.castel@metropole-rouen-normandie.fr elodie.marfis@metropole-rouen-normandie.fr Sandrine.cabin@metropole-rouen-normandie.fr	
Monsieur Pascal Martin, Président du Conseil Départemental			
Monsieur Hervé Morin, Président du Conseil Régional			

PPA	PPA ou son représentant présent ayant délégation de signature Nom - Prénom	Courriel et téléphone	Signature
Monsieur le Directeur régional des Affaires Culturelles			
Madame la Cheffe de service – Architecte des bâtiments de France	Excusée		
Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement			
Madame la Directrice de l'Agence Régionale de Santé			
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture			
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie	NADIA NAFFÉI	nadia.naffei@ normandie.eci.fr 02 35 14 38 43	
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers			

ARN

Audrey Hirbec

audrey.hirbec@  
métiersale-normandie.fr



Rouen Normandie  
Aménagement

M. FLORENTIN

david.florentin@  
rouen-normandie-aménagement.fr

