

DELIBERATION

Réunion du Conseil

du

15 décembre 2015

Développement durable

Développement économique

Seine-Sud - Opération d'aménagement de la Sablonnière Nord

Décision de création de la ZAC de la Sablonnière Nord : autorisation

Dossier de création de ZAC : approbation

L'enjeu de l'opération Seine-Sud est la reconversion de terrains en friches qui correspondent à un foncier mutable de 250 à 300 hectares sur un périmètre de 800 ha s'étendant sur les communes de Sotteville-lès-Rouen, Amfreville-la-Mivoie, Oissel et Saint-Etienne-du-Rouvray sur une emprise de 800 hectares.

Les principes directeurs du réaménagement de ce site ont été déclinés dans le Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable (PDADD) approuvé le 29 juin 2009 par le Conseil Communautaire.

Compte-tenu des enjeux de ce secteur pour l'emploi et l'activité économique et par délibération du 21 novembre 2011, le Conseil Communautaire de la CREA a déclaré d'intérêt communautaire le périmètre d'étude de Seine-Sud.

Le site dit "de la Sablonnière Nord", situé sur la commune d'Oissel a été identifié comme l'un des premiers secteurs d'aménagement de l'opération d'ensemble que constitue Seine-Sud. Aujourd'hui à l'état de friche, les terrains d'assiette de la future ZAC de la Sablonnière constituent en effet un site privilégié pour accueillir des activités économiques dans le domaine du mixte artisanal.

Le projet d'aménagement envisagé doit permettre d'atteindre quatre objectifs :

- ▶ Contribuer à résorber la pénurie en foncier cessible disponible :
  - Actuellement, l'offre en foncier viabilisé et cessible, notamment à vocation mixte artisanal est peu importante sur le territoire métropolitain.
  
- ▶ Développer les richesses du territoire :
  - dynamiser l'économie locale, par le développement de nouvelles activités économiques,
  - augmenter le potentiel économique local et contribuer à la création d'emplois.

- Répondre aux demandes des entreprises, recherchant des sites de "dernière génération" :

Afin de répondre aux attentes des investisseurs et utilisateurs potentiels, le projet de la ZAC Sablonnière Nord doit permettre :

- l'aménagement d'une zone d'activités offrant un environnement de qualité (réseau haut débit, traitement des espaces publics, signalisation, environnement...),
- la promotion des "démarches durables" (définition de cibles environnementales qualitatives : création d'une bande tampon boisée et de corridor écologique),
- l'aménagement d'une zone d'activité intégrée au mieux dans son environnement urbain et paysager.

Ce projet répond à la nécessité de développer une nouvelle génération de zone d'activités sur le territoire métropolitain, afin de répondre à la demande des entreprises.

- Limiter l'expansion urbaine au titre du développement économique par le recyclage d'une friche industrielle.

L'aménagement du secteur de la Sablonnière Nord nécessitera le réaménagement de la rue Cotoni sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray qui constituera la future voie d'accès de la Sablonnière Nord.

Il est précisé que conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, un dossier de création a été élaboré. Ce dossier comprend :

- 1. Un rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération d'aménagement de la Sablonnière Nord. La réalisation de l'opération de la Sablonnière Nord permet de reconvertir 25 hectares de friches et offre près de 15 hectares de foncier cessible sur l'agglomération et évite, ainsi, la consommation de nouveaux terrains naturels ou agricoles.

Il propose un programme global prévisionnel des constructions souple et adaptable dans le domaine du mixte artisanal :

Le site accueillera des entreprises artisanales (à faibles nuisances), des PME/PMI et des services divers. Afin d'assurer l'attractivité économique de cette zone d'activité polyfonctionnelle en lien avec l'habitat. Le programme de construction n'est pas détaillé au stade de la création de ZAC et permet ainsi une meilleure adaptabilité aux besoins réels des entreprises désireuses de s'y implanter.

Cette flexibilité est accordée par le biais de parcelles aux surfaces modulables en fonction des besoins pour une surface de plancher (SDP) totale de l'ordre de 95 000 à 105 000 m<sup>2</sup>.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

## **2. Un plan de situation**

## **3. Un plan de délimitation du périmètre**

## **4. L'étude d'impact**

L'étude d'impact présente les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, à réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible, à compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits. Ces dernières sont détaillées ci-dessous.

Au regard de l'état initial du site et de la zone susceptible d'être impactée par le projet, les principaux enjeux environnementaux concernent essentiellement :

- la qualité et la protection des milieux (sols, 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.

Au regard des éléments détaillés dans l'étude d'impact, la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre du développement de la ZAC de la Sablonnière reposent finalement sur 76 mesures retenues par la Métropole Rouen Normandie pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement dont :

- 9 mesures d'évitement,
- 50 mesures de réduction,
- 3 mesures de compensation,
- 9 mesures d'accompagnement,
- 5 mesures de suivi.

L'étude d'impact nécessite la mise en œuvre de mesures de suivi (MS) permettant de contrôler le bon fonctionnement ou l'efficacité des mesures préconisées dans le cadre de l'aménagement du site de la Sablonnière Nord :

MS1 : 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).

MS2 : 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)

MS3 : mise en place d'une procédure de contrôle et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales

MS4 : 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.

#### Régime fiscal de la ZAC

Le dossier de création de la ZAC de la Sablonnière Nord précise que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L 331-7 et R 331-6 du Code de l'Urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics.

Le Quorum constaté,

Le Conseil métropolitain,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L 122-1, L 122-1.1, R 122-11 et R 122-14,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 311-1 et suivants, L 331-7, R 311-1 et suivants et R 331-6,

Vu les statuts de la Métropole,

Vu la délibération du Conseil de la CREA du 21 novembre 2011 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre d'étude de Seine-Sud,

Vu la délibération du Bureau en date du 29 juin 2015 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact,

Vu les délibérations du Bureau du 16 novembre 2015 tirant le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Alain OVIDE, Conseiller délégué,

Après en avoir délibéré,

#### **Considérant :**

- que le bilan de la concertation approuvé par le Bureau Métropolitain en date du 16 novembre 2015 engage à poursuivre l'opération d'aménagement de la Sablonnière Nord,
- que l'étude d'impact, l'avis tacite de l'autorité environnementale réputé sans observation en date du 2 août 2015, et le bilan de la mise à disposition,
- que le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme,

#### **Décide :**

- d'approuver le dossier de création de ZAC de la Sablonnière Nord établi conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, annexé à la présente délibération,
- de créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de l'implantation de PME/PMI dans le domaine du mixte artisanal sur la commune d'Oissel,
- conformément à l'article R 122-14 du Code de l'Environnement, il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact le maître d'ouvrage mettra en œuvre :

1° - Les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, à réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, à compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

2° - Les mesures de suivi des effets du projet sur l'environnement, sur la santé humaine, ainsi que les mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact,

- d'arrêter le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone, lequel prévoit la construction d'environ 95 000 m<sup>2</sup> à 105 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - de mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement,
- et
- d'autoriser le Président à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme.

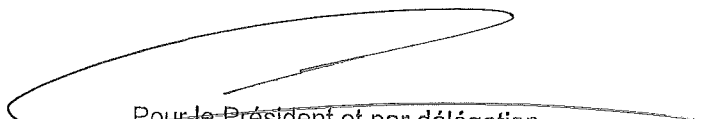
Conformément à l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole.

Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Précise qu'en application de l'article R 311-3 du code de l'urbanisme, cette délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES  
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME  
LE PRESIDENT

  
Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
**Frédéric ALTHABE**

