



ETUDE DE RECONVERSION ECONOMIQUE DE SEINE SUD

Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable



RAPPORT DE SYNTHESE

Juin 2009



INTRODUCTION

Ce document présente la synthèse des résultats des travaux dans le cadre de la préparation du **Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable (PDADD)** de la zone de Seine-Sud, **document cadre fixant les grandes orientations de développement de la zone.**

Il s'inscrit dans le prolongement des travaux de première phase de l'étude de définition du PDADD, consacrés à la réalisation d'un diagnostic socioéconomique, environnemental et de pollution de la zone d'étude définie sur Seine-Sud.

Cette première phase a conduit à la formulation de plusieurs scénarios économiques de reconversion, desquels le comité de pilotage de l'étude, présidé par le Préfet de Région et le Président de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, en présence des Maires des communes concernées, a choisi le scénario nommé "**Diversification et Renouveau industriel**" qui propose des orientations sectorielles de reconversion (plateformes intermodales fer / route / fleuve, logistique, développement fluvial, mixte artisanal, tertiaire, technocentre et industrie avec le développement d'une filière chimie biosourcée).

Un schéma d'organisation et d'aménagement de l'espace est venu compléter ces orientations économiques pour l'établissement du PDADD. En parallèle de ces travaux, la vocation des espaces à reconverter a été approfondie sur les points nécessaires à l'élaboration du programme d'aménagement, notamment :

- ↳ Le développement harmonisé du fluvial sur Sotteville-lès-Rouen et Oissel (ZI du Jonquay et secteur de reconversion).
- ↳ La conception et la localisation des outils intermodaux de transport (rail-route et fluvial).
- ↳ L'enrichissement opérationnel du potentiel d'implantation de la filière chimie biosourcée.
- ↳ Le dossier Formation adapté aux enjeux de reconversion (chimie biosourcée, ferroviaire, fluvial, logistique...).
- ↳ La cohérence du programme de Technocentres par rapport à Seine-Ouest et au Madrillet.
- ↳ Les conditions de reprise et d'installation sur la Sablonnière (RFF, CAR...) et sur Cemex (Total / CAR...).
- ↳ La consultation des Maires et responsables d'aménagement.
- ↳ Les recommandations de vocation des espaces d'aménagement tant au niveau de l'analyse de l'offre d'espaces disponibles que des besoins des différentes fonctionnalités d'implantation.
- ↳ Les impacts en terme de flux de véhicules, évalués dans le contexte d'incertitudes concernant la réalisation du contournement Est de l'Agglomération de Rouen.

Le **Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable** est composé de trois parties :

1. la **définition des futures vocations économiques futures de Seine-Sud** déterminées par le scénario "*Diversification et renouveau industriel*",
2. l'établissement d'un **schéma d'organisation du territoire et des aménagements** exposant les affectations spatiales des vocations futures et les composantes d'aménagements en accord avec les besoins de chaque fonction,
3. un cadre de réalisation donné par le **phasage des grandes opérations stratégiques et des aménagements nécessaires.**

1. LES VOCATIONS ECONOMIQUES DU PDADD

Les vocations économiques du PDADD ont été établies en fonction des résultats de différents tests de marchés d'implantations et des orientations du comité de pilotage en faveur d'implantations d'activités structurantes complémentaires à celles susceptibles d'être accueillies dans l'agglomération.

Les principales fonctions économiques à développer sur Seine-Sud sont prioritairement celles qui permettent d'aboutir à une revitalisation industrielle d'une part et à renforcement de la multimodalité dans le transport de marchandises. A cela s'ajoute, la prise en compte de besoins locaux identifiés dans le domaine du tertiaire et du mixte artisanal. Le PDADD présente l'intérêt de préciser les caractéristiques d'implantation de ces fonctions cibles.

1. La spécialisation industrielle a fait l'objet d'un travail d'approfondissement avec des spécialistes du secteur de la chimie du végétal et des clients du packaging, de la cosmétique et de l'automobile d'où il ressort qu'il y a un potentiel de développement d'industries de la chimie bio-sourcée appelée aussi « végétochimie » en opposition avec la pétrochimie. Le site de Seine-Sud est adapté à la localisation de petites et moyennes unités ne générant pas de contraintes de sécurité et de nuisances particulières. Il s'inscrit ainsi en complémentarité avec les espaces disponibles à Port-Jérôme capables d'accueillir les plus grandes installations. La demande potentielle identifiée nécessitera une action économique forte en faveur de ce nouveau pôle d'excellence industrielle dont les besoins d'espaces sont quantifiés entre 25 et 60 ha dans les 10 ans à venir pour des tailles d'implantation d'unités de l'ordre de 5 ha. L'important sera donc de maintenir la polyvalence d'aménagement pour affecter une partie de ces espaces à d'autres activités tels que les projets industriels mobiles ou la logistique si la demande est forte étant entendu que l'Agglomération Rouennaise manque de terrains industriels de grande taille.

2. Le programme d'aménagement progressif d'un chantier rail-route fait l'objet de plans de référence utile pour préciser les conditions de libération et de reprise des terrains délaissés par la Société Chimique de Oissel. Les différentes vocations fluviales des terrains de bord de Seine sont précisées dans un souci de complémentarité des terrains de la zone du Jonquay avec ceux du sud de la zone d'étude. Un terminal fluvial conteneurs est prévu au quai du Rouvray avec espaces logistiques attenants d'une superficie de l'ordre de 30 ha. Celui-ci se développera progressivement à mesure que des opérateurs réguliers pourront lui assurer d'un trafic régulier notamment continental à destination de l'Île de France puis du Nord de l'Europe après l'ouverture du canal Seine-Nord Europe prévue en 2015.

3. Les autres activités telles que l'entreposage, le mixte-artisanal, le tertiaire et les technocentres ont donné lieu à certaines précisions quant à leurs fonctions et leur degré d'adaptation à Seine-Sud. La fonction entreposage est dédiée aux activités centrées sur l'aire urbaine sans recours à des fonctions douanières pour s'inscrire dans la complémentarité avec les développements prévus à Rouen Vallée de Seine et Pitres. Les technocentres dont la demande se réduit actuellement suite à la crise financière, sont à concentrer sur les bords de Seine. Le foncier dédié au tertiaire et au mixte artisanal, dont l'offre est moins rare à l'échelle de l'agglomération, se fixe sans difficulté sur les autres espaces en raison de la diversité des terrains à reconverter sur Seine-Sud.

4. Le projet global de reconversion est évalué à 218 M€. Les ventes de terrains ne permettront de dégager que 40 à 60 M€. Il porte sur 4 600 emplois avec l'intérêt majeur de fixer de nouveaux pôles d'excellence industrielle et multimodaux répondant aux enjeux de renforcement industriel de l'agglomération, de multimodalité liée au développement durable et aux nécessaires adaptations liées à Seine-Nord Europe. Le PDADD intègre des recommandations précises d'adaptation notamment en terme d'emploi-formation (renforcement des formations à caractère technique), d'action économique (action filières chimie bio-sourcée et technocentres) et de programmation d'aménagements multimodaux (chantier rail-route et port fluvial conteneurs).

2. LE SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET DES AMENAGEMENTS

Le schéma d'organisation du territoire propose **des orientations cadres et des formes généralistes d'aménagement des terrains en cohérence avec les enjeux du territoire**, dont les objectifs pourront évoluer avec la reconversion économique de la zone.

Ce schéma a été conçu en suivant trois grandes étapes de conception successives :

- la détermination des espaces urbanisables au vu des différentes contraintes à l'aménagement ;
- l'analyse des possibilités d'affectation des vocations au travers de 4 variantes et de leurs incidences sur l'environnement ;
- la structuration du schéma par des orientations constituantes issues de la prise en compte des résultats des entretiens avec divers responsables d'aménagement du territoire.

Il s'appuie sur **3 points stratégiques d'action** :

1. Accessibilité et intermodalité des transports

- Rétablissement de liens fonctionnels entre Seine-Sud et son environnement.
- Amélioration des conditions de circulation.
- Mise en œuvre de l'intermodalité des transports de marchandises

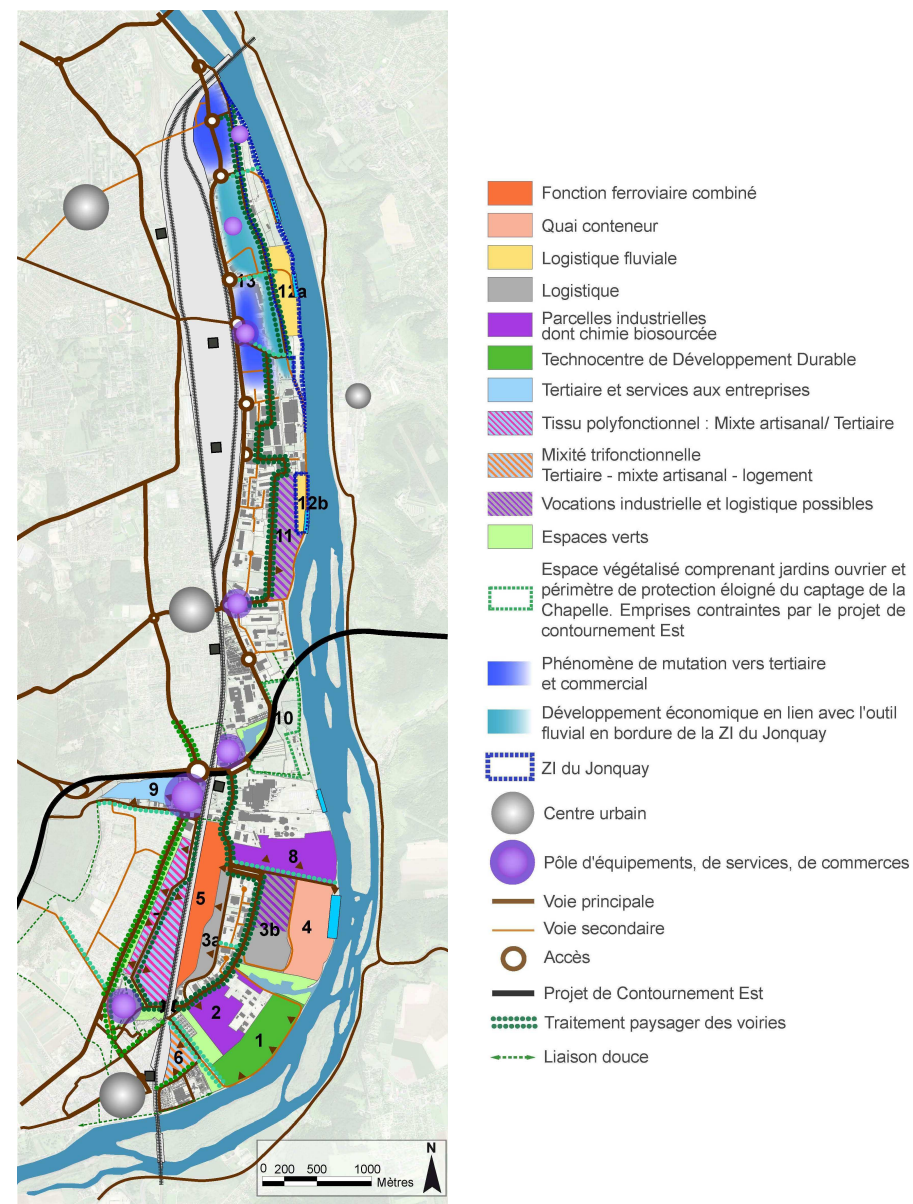
2. Traitement paysager et cadre urbain

- Constituer une image attractive pour l'implantation d'activités.
- Valoriser le cadre environnemental et paysager.
- Gérer la transition entre habitat et activités.

3. Rayonnement local, régional et national de la zone Seine-Sud











- Mettre en place des conditions d'emploi et de vie durables.
- Promouvoir le rayonnement de la zone en la raccordant aux grands projets d'infrastructures de déplacements.
- Créer un nœud intermodal fleuve / rail / route d'ambition régionale.

Les actions d'aménagement proposées sont regroupées page suivante dans une carte de synthèse.



Projet de gare St Sever et nouveau quartier adjacent
Tram-Train (option de tracé est)










DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE SEINE-SUD

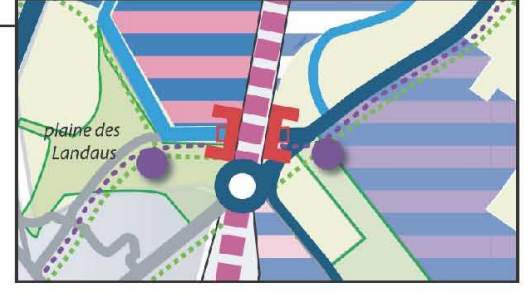
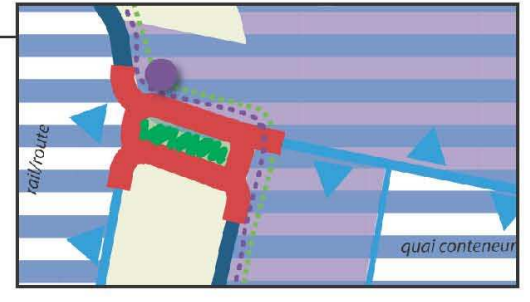
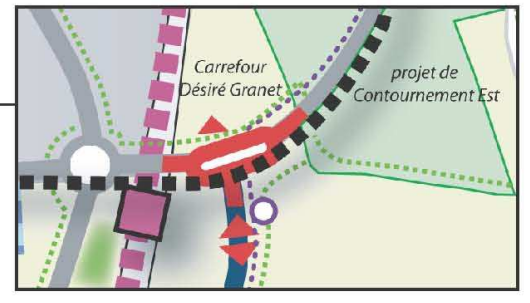
-  Activités économiques existantes
-  Préparation d'une mutation des vocations économiques liée à l'évolution attendue du projet de la gare St Sever
-  Zone de développement des activités logistiques intermodales
-  Zone de possibilité d'implantation industrielle (81ha dont 29ha de mixte industrie / logistique)
-  Zone de possibilité d'implantation d'un technocentre (30ha)
-  Implantation d'une zone polyfonctionnelle (mixte artisanal, tertiaire) sur la Sablonnière (50 ha)
-  Implantation d'une zone polyfonctionnelle (mixte artisanal, tertiaire, logement) sur les anciens terrains d'Orgachim (8ha)
-  Zone de possibilité d'implantation d'activités tertiaires et de services aux entreprises
-  Poursuite du développement du Grand Port Maritime de Rouen, avec la création de 2 nouveaux appontements
-  Création de 3 nouveaux accès fluviaux

VALORISER LE CADRE URBAIN ET CONSTITUER UNE IDENTITE PAYSAGERE

-  Création d'un parcours vélo reliant les bords de Seine et le Massif du Rouvray, desservant et irriguant Seine-Sud
-  Confortement et développement des espaces naturels en bordure de Seine
-  Conservation des espaces tampons végétalisés
 - espace tampon classés NI au PLU de Oisseil
 - secteur de la Darse NPL
 - secteur de la Maladrerie
 - étang de la Sagem
 - Plaine des Landaus
-  Aménagement de circulations apaisées confirmant le statut urbain de l'avenue du Général De Gaulle

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE SEINE SUD

-  Création d'un diffuseur central au secteur de reconversion
 -  Requalification de carrefours existants
 -  Création de voirie
 -  Requalification de voirie
- Renforcement des lignes de transports en commun :
-  - création d'une nouvelle ligne de bus,
 -  - création de 5 nouveaux arrêts de bus,
 -  - exploitation de 6 arrêts de bus existants,
 -  - création de 3 nouveaux arrêts TRAM TRAIN,
 -  - exploitation de 4 arrêt SNCF pour la desserte TRAM TRAIN
- Etude du carrefour Désiré Granet à l'horizon du 6ème franchissement et aménagement d'un accès transtaire
-  Création d'un parc relais vélos au niveau d'une future station TRAM TRAIN potentielle
 - Restructuration du Boulevard Dambourney (incluant la création d'un diffuseur central)
 -  Création d'un franchissement inférieur sous le faisceau ferroviaire (6 voies ferrées)



3. PHASAGE DU PDADD

Evaluation de la compatibilité et la cohérence du programme d'aménagement par rapport aux perspectives de libération des différents terrains :

- Mise à disposition rapide des terrains SCO, YARA, ORGACHIM et Sablonnière.
- Libération des terrains à vocation industrielle et logistique plus tardive.
- Libération de terrains pour une vocation industrielle sur ISOVER à très court terme. Le reste des terrains à vocation industrielle a un terme de libération long, or les besoins en surface de grands projets industriels sont au minimum de l'ordre de 30 ha.
- L'aménagement de la Sablonnière est lié à la problématique de l'accès routiers aux poids lourds.

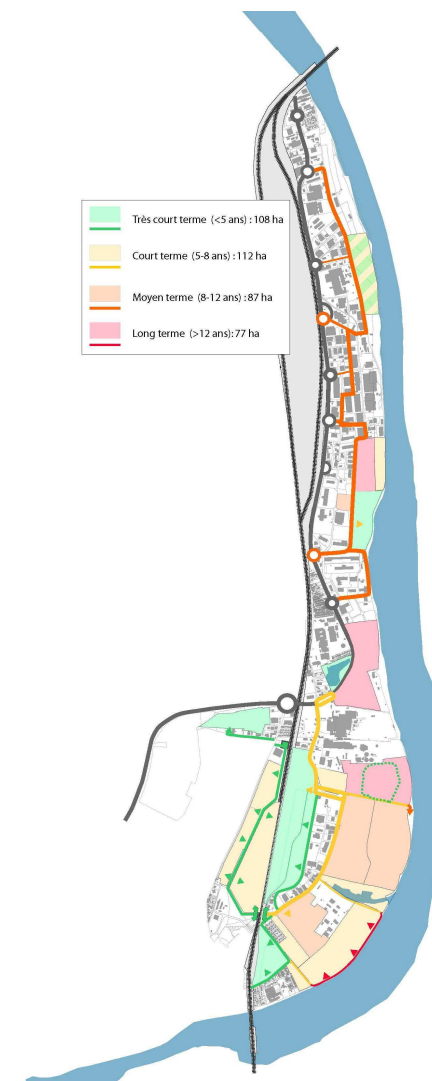
Opportunités offerts par des espaces propices à une opérationnalité pour des raisons stratégiques et contraintes au phasage :

Deux niveaux de priorités pour réaliser les objectifs du PDADD :

- les terrains et aménagements stratégiques pour leur disponibilité et leur opérationnalité rapide et répondant aux besoins économiques identifiés :
 - L'ancien Orgachim pour l'aménagement d'une zone polyfonctionnelle
 - La plateforme de transport combiné rail / route sur les terrains SCO
 - La revalorisation du secteur des Bords de Seine
 - La Vente Olivier Sud
 - Les terrains ISOVER
- les terrains et aménagements stratégiques pour aboutir à la vision à long terme de la zone :
 - la Sablonnière
 - La restructuration du carrefour Désiré Granet
 - La création d'un diffuseur central à Seine-Sud
 - La mise en œuvre d'un quai conteneur
 - L'implantation d'un Technocentre
 - La reconquête des espaces naturels en bords de Seine
 - La requalification de l'étang de la SAGEM

Contraintes au phasage :

- Contraintes liées à la pollution des sols et de la nappe phréatique.
- Incertitudes autour du projet de Contournement Est de l'agglomération.
- Délais de réalisation des aménagements corrélés avec les conduites d'études techniques et procédures réglementaires (Etude d'impact, études préalables à la DUP, études de pollution, étude de circulations...), mais **maîtrise foncière préalable**.



Phasage des secteurs de développement et des aménagements de Seine-Sud