



***Département de la Seine-Maritime
Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray***

**MISE EN COMPATIBILITE N°1 (préalable à une DUP)
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTICE EXPLICATIVE

Approbation	Mise à jour	Modification simplifiée	Modification	Approbation
15 décembre 2011	N°1 / Approbation le 3 septembre 2013 N°2 / Approbation le 11 juin 2015	N°1 / Approbation le 20 février 2014	N°1/ Approbation le 11 décembre 2014	Conseil Métropolitain 19 mai 2016

INTRODUCTION

PARTIE 1 : OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET : LA ZAC DU HALAGE

1. Localisation du projet d'aménagement
2. Objectifs et principes du projet d'aménagement
3. Présentation des aménagements

PARTIE 2 : CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE

1. La mise en compatibilité du PLU de Saint-Etienne-du-Rouvray
2. l'enquête parcellaire

PARTIE 3 : CONFORMITE DU PROJET AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1. Conformité du projet d'aménagement au SCOT et PADD Métropolitain
2. Conformité du projet au PDADD et PADD communal

PARTIE 4 : ENJEUX ET INTERET GENERAL DE LA ZAC DU HALAGE

1. Un projet porteur d'une dynamique économique et créateur d'emploi
2. Un site privilégié pour accueillir des activités industrielles et artisanales
3. un projet respectueux de son environnement local

PARTIE 5 : INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU

1. Modification du rapport de présentation
2. Modification du règlement écrit
3. Modification des annexes
4. Modification du plan de zonage

PARTIE 6 : CONCLUSIONS

- 1. Réponses aux observations formulées lors de l'enquête publique**
- 2. Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur**

ANNEXES

- A2.1- Extrait du règlement de la zone AUXc
- A2.2- Procès-verbal de réunion d'examen conjoint du 10 décembre 2015
- A2.3- Courrier de la CCI Seine Mer Normandie du 11 janvier 2016 portant sur l'enquête publique de DUP
- A2.4- Courrier de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray du 4 février 2016 portant sur la l'enquête publique de DUP
- A2.5- Courrier du propriétaire ISOVER Saint Gobain du 19 février 2016 portant sur l'enquête parcellaire
- A2.6- Fiche de renseignement relative à l'enquête parcellaire signé d'ISOVER du 18 février 2016
- A2.7- Extrait d'acte relatif à l'existence d'une servitude sur la parcelle AM181
- A2.8- Extrait d'acte relatif à l'existence de servitudes sur les parcelles AM 370 et 371
- A2.9- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur du 21 mars 2016

INTRODUCTION

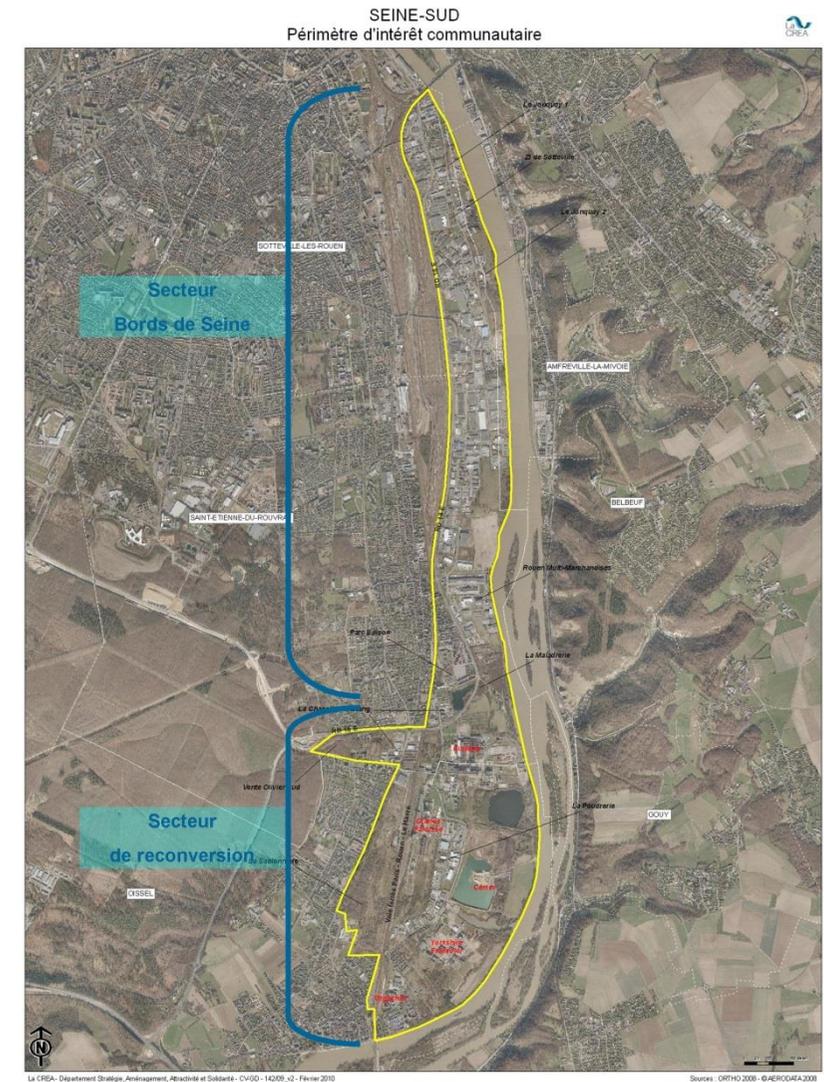
La Métropole Rouen Normandie, constituée depuis le 1^{er} janvier 2015, compte 71 communes et près de 495 000 habitants. Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la collectivité est forte d'une identité à la fois urbaine et rurale.

Plus précisément, le projet d'aménagement du Halage se situe sur la Commune de Saint-Étienne-du-Rouvray, 3^{ème} ville de l'agglomération rouennaise avec ses 28 616 habitants (Insee 2012).

Localisée à 1 heure de Paris et de Caen, à 10 minutes du cœur de Rouen et bordée par la voie ferrée, la commune entend devenir un des pôles de développement Sud de l'agglomération.

Par délibération du 15 décembre 2011, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray a été approuvé. Il a fait l'objet de deux mises à jour en date des 3 septembre 2013 et 11 juin 2015, d'une modification simplifiée du 20 février 2014 ainsi que d'une modification validée le 11 décembre 2014.

Deux procédures de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique sont actuellement en cours, l'une pour le projet de Contournement Est de Rouen - liaison A28-A13, et l'autre, pour le projet de création de la ZAC du Halage qui fait l'objet du présent dossier d'approbation.



2 – Objectifs et principes d'aménagement du projet :

La Métropole Rouen Normandie a souhaité faire de ce projet un exemple en matière d'intégration des enjeux écologiques. La reconversion du site ISOVER par l'aménagement de la ZAC du Halage répond à la nécessité de préserver un tissu économique dynamique, attractif et pourvoyeur d'emplois en accompagnant la mutation des sites industriels dans une logique de développement durable.

Ainsi, les principes d'aménagement retenus pour la future zone d'activités visent à :

- 1/ Utiliser les friches industrielles pour limiter l'extension urbaine,
- 2/ Prendre en compte les enjeux écologiques et mettre en valeur les espaces naturels protégés,
- 3/ Répondre aux besoins d'implantation des entreprises industrielles et artisanales,
- 4/ Aménager des espaces publics qui intègrent les différents modes de déplacement.

1/ Limiter l'expansion urbaine pour l'économie par le recyclage d'une friche industrielle

Le secteur industriel des communes de Saint-Etienne-du-Rouvray et Oissel, voit, depuis quelques années sa situation économique fortement se dégrader avec des fermetures de sites ou des arrêts d'activités : Yorkshire en 2004, Orgachim en 2007, Grande Paroisse et Yara en 2008. L'aménagement d'une ancienne friche industrielle répond à l'objectif de limiter les extensions urbaines.

2/ Prendre en compte les enjeux écologiques et mettre en valeur les espaces naturels protégés

L'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'opération a permis d'identifier les principaux impacts environnementaux dans la mise en œuvre du projet. La préservation de la protection des sols et des eaux souterraines et superficielles est assurée par un traitement des eaux pluviales à plusieurs niveaux (traitement par les noues de collecte le long des voiries, traitement des eaux par décantation et filtration végétale au sein du bassin et filtration mécanique en sortie du bassin). La topographie du site est également respectée afin de limiter les opérations de terrassement et de remblais au sein de la zone impactée par le PPRI. Enfin, les berges de la Seine et sa végétation sont protégées avec l'aménagement de la bande écologique et technique, jouant ainsi un rôle de transition paysagère entre les activités et la Seine.

3/Répondre aux demandes des entreprises, recherchant des sites de « dernière génération »

Actuellement, l'offre en foncier viabilisé et cessible, notamment à vocation mixte artisanal / industries / PME/PMI, est peu importante sur le territoire métropolitain. Dans ce contexte, la Métropole a mené une réflexion visant à requalifier la friche industrielle ISOVER en déshérence. Au-delà de la situation géographique du site, il est important de répondre aux attentes des investisseurs, d'aménager un projet disposant d'un environnement de qualité, et promouvant une démarche durable afin qu'il soit intégré au mieux dans son environnement urbain et paysager. La ZAC du Halage répond à des objectifs majeurs attestant de l'intérêt général et de l'utilité publique du projet.

4/ Aménager des espaces publics intégrant différents modes de déplacement

Les enjeux du projet portent essentiellement sur les infrastructures routières (RD18E). Estimé à 2,3 %, l'augmentation du trafic générée par les nouvelles activités est due aux flux de déplacements domicile/travail des futurs employés ainsi qu'aux flux de fonctionnement relatifs aux approvisionnements de marchandises des activités développées sur la ZAC. La création de la voie de desserte propre à la ZAC permet le développement d'une boucle de circulation entre les rues du Long Boel et M. Poulmarch actuellement sans issue et d'un maillage sécurisé dédié aux circulations douces.

3 – Présentation des aménagements :

Le projet repose sur la création d'espaces publics permettant la valorisation de la zone et l'accueil des futures entreprises qui viendront s'implanter.

Ainsi, les espaces publics représenteront 21% de la ZAC, soit 3,4 hectares. Les espaces privés destinés à l'implantation des entreprises représenteront 12,5 hectares, soit 79% de la ZAC (dont 8 ha constructibles).

L'aménagement d'un réseau viaire :

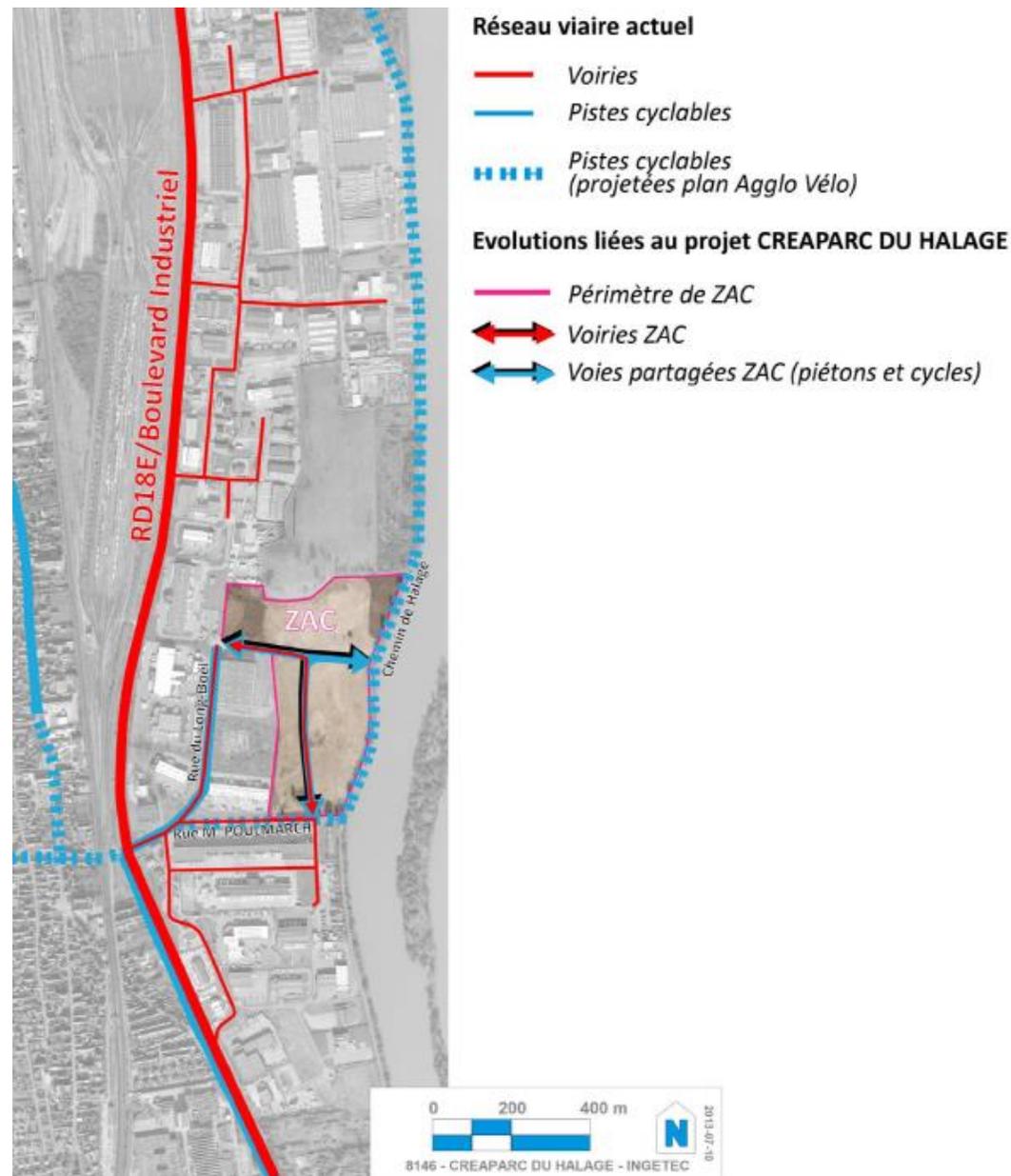
Celui-ci se compose d'une voie lourde desservant la ZAC et permettant la création d'une boucle entre les rues Michel Poulmarch et du Long Boel actuellement sans issue.

La voie comprendra des espaces de stationnement pour les véhicules légers et des déplacements doux.

Des cheminements piétons et des voies partagées le long des voies internes à la ZAC :

Ces cheminements sont en lien avec les aménagements existants le long de la rue du Long Boel et offrant une continuité piétons/cycles entre le projet et les quartiers résidentiels de la ville.

La voie partagée piétons/cycles offre une jonction avec le chemin du Halage et la Seine, constituant lui-même une voie principalement dédiée aux déplacements doux.



La création d'une bande technique et écologique sur la frange Est :

Celle-ci a vocation à recueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales et de compensation des remblais en zone inondable.

Elle constitue par ailleurs une transition paysagère en lien avec la Seine et ses berges qu'il convient de préserver des incidences potentielles du projet d'aménagement.

Enfin, elle contribue au développement d'habitats diversifiés pour la faune locale en compensation des impacts du projet.



Principes d'aménagement de la variante B



La constitution d'une réserve foncière permettant le cas échéant de prolonger la voirie vers le Nord du site si l'opportunité de développer ce secteur venait à se préciser.

PARTIE 2 : CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE

1 - La mise en compatibilité du PLU

Le projet de ZAC du Halage est concerné par une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. En effet, afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, les documents d'urbanisme doivent être modifiés conformément aux nouvelles dispositions des articles L. 153-54 du code de l'urbanisme.

Préalablement à l'enquête publique, et conformément aux articles 132-7 et R.153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Saint-Etienne-du-Rouvray ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 10 décembre 2015.

Un arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération (Déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité du PLU) et sur une enquête parcellaire. Celui-ci a été pris le 15 décembre 2015.

L'enquête publique conjointe s'est ainsi déroulée du jeudi 21 janvier au lundi 22 février 2016 inclus en Mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray. Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences en Mairie aux dates suivantes :

- Le jeudi 21 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures ;
- Le jeudi 4 février 2016 de 14 heures à 17 heures ;
- Le lundi 22 février 2016 de 14 heures 30 à 17h30.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête ont été mise à la disposition du public en Mairie et au siège de la Métropole pendant la durée de l'enquête. Le public a pu consulter les éléments du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur. Dans ce cadre de cette enquête, plusieurs courriers ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur, ces derniers sont joints en annexes de la présente notice. Chaque observation mentionnée a fait l'objet d'une réponse présentée dans les conclusions.

Par ailleurs, pour annoncer l'enquête publique, la Métropole a procédé à une parution au sein du Paris Normandie le 4 janvier 2016. La commune a également inséré un avis dans son bulletin municipal dans l'édition du 14 janvier au 4 février 2016, et procédé à l'affichage de 3 avis d'enquête publique relatifs au projet sur le site à compter du 6 janvier 2016.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjointe ont été transmis par le Préfet à la Métropole afin qu'un avis soit donné sur les modalités de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. La Métropole Rouen Normandie dispose ainsi d'un délai de 2 mois pour se prononcer, à défaut, l'avis est réputé favorable.

La déclaration de projet établie conformément à l'article R.126-3 du Code de l'Environnement, emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU. Elle est publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et fait l'objet d'un affichage en Mairie et au siège de la Métropole Rouen Normandie.

2 - L'enquête parcellaire

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation, le dossier est composé d'un état parcellaire avec identification du ou des propriétaires conformément au cadastre ainsi que d'un plan parcellaire des terrains.

Aussi, dans le respect des dispositions de l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation, une notification individuelle a été adressée par l'EPFN en lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire ISOVER Saint Gobain en date du 29 décembre 2015.

À l'issue de l'enquête parcellaire, l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) saisira le Préfet de la Seine Maritime pour l'obtention d'un arrêté de cessibilité sur les parcelles comprises dans le périmètre du projet.

Cet arrêté permet d'obtenir du juge de l'expropriation une ordonnance d'expropriation qui entrainera le transfert de propriété des parcelles figurant dans l'arrêté de cessibilité au profit de l'EPFN.

OPERATION: ZAC DU HALAGE

commune de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76)

N° Parcelle	propriété
AM 181 AM 367 AM 368 AM 370 AM 371	Société Anonyme « SAINT-GOBAIN ISOVER », anciennement dénommée « ISOVER SAINT GOBAIN », dont le siège se situe à « Les Miroirs » 18 avenue d'Alsace, 92400 COURBEVOIE, représentée par son Directeur Général Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 312 379 076



PARTIE 3 : CONFORMITE DU PROJET AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1 - Conformité du projet d'aménagement au SCOT et PADD Métropolitain

La Métropole Rouen Normandie, compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu » depuis le 1^{er} janvier 2015, exerce des compétences accrues en matière d'aménagement du territoire et notamment en restructuration et mise en valeur de friches, de création, d'aménagement et de gestion de zones d'activités ainsi qu'en création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. L'enjeu de l'opération consiste à urbaniser une ancienne friche industrielle dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

1.1 - Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) :

Approuvé en Conseil Métropolitain le 12 octobre 2015, le SCOT a pour objectif de mettre en cohérence les politiques publiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacement, et de développement économique. La Métropole s'est engagée dans une dynamique de renouvellement urbain depuis les années 1990 permettant ainsi la reconquête d'espaces issus d'anciennes industries.

Au sein de la zone Seine-Sud, la ZAC du Halage répond à ces enjeux d'accompagnement des mutations industrielles par le renouvellement urbain. Ce foncier disponible permettra de renforcer l'attractivité du territoire et de pallier au manque d'offres existantes par la réalisation de grands projets de reconversion d'anciens sites industriels dans lequel le site Seine-Sud est identifié par le SCOT comme prioritaire.

1.2 - Le PADD Métropolitain (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

Le PADD de la Métropole préconise la recherche d'un aménagement économe en espace notamment par une stratégie de renouvellement urbain, de densification des tissus bâtis, et d'optimisation de l'efficacité foncière des zones à urbaniser. Cette stratégie doit répondre aux grands enjeux environnementaux et économiques.

Les espaces naturels et agricoles sont appréciés comme une ressource non renouvelable dont il est essentiel d'assurer la préservation. Ainsi, la Métropole répond à cet objectif de limitation de l'étalement urbain en donnant la priorité aux projets de régénération urbaine et de recyclage du foncier plutôt qu'aux projets d'extension urbaine.

La réutilisation des friches et des espaces mutables permet de recomposer et de requalifier des secteurs peu structurés.

2 – Conformité du projet d'aménagement aux PDADD et PADD communal

2.1 - Le Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable de la zone Seine-Sud (PDADD) :

Approuvé le 29 juin 2009, le Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable portant sur le site Seine-Sud définit les principales vocations économiques pouvant être accueillies sur ce site en reconversion.

Seine Sud y est ainsi identifié comme une zone d'activités structurantes et le site d'ISOVER comme un espace adapté pour une implantation industrielle avec l'accès direct à la Seine.

2.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal (PADD) :

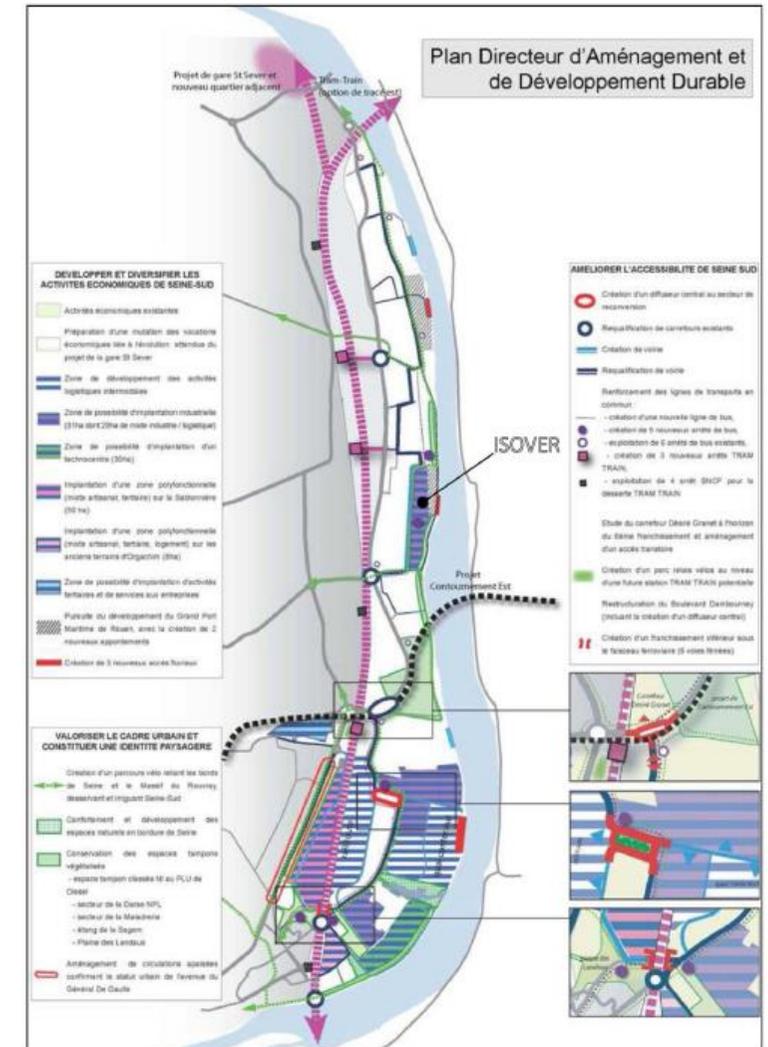
Les axes du PADD de Saint-Etienne-du-Rouvray visent à entretenir le dynamisme économique notamment en répondant à la demande d'emplois. Cet objectif implique de favoriser la diversité et la qualité d'un tissu d'entreprises dans le respect de l'environnement et des conditions de vie des salariés et habitants.

Il suppose d'anticiper les mutations économiques et d'encadrer l'évolution des sites industriels, afin d'assurer leur compatibilité avec les grands objectifs urbains, sociaux et démographiques de la Ville.

Ainsi, le site ISOVER est reconnu comme une zone de renouvellement urbain et de requalification économique. Le projet de la ZAC du Halage doit permettre de renforcer l'attractivité de la ville.

Le projet est dès lors compatible avec le PADD de la commune et n'a pas vocation à être modifié.

12 : Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable du secteur Seine-Sud (ATTICA – 2009)



PARTIE 3 : ENJEUX ET INTERET GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT

1 – UN PROJET PORTEUR D'UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET CREATEUR D'EMPLOIS :

Les espaces d'implantation disponibles qui ont été recensés pour de futures activités économiques sont principalement localisés dans l'Eure. L'agglomération de Rouen ne réussit pas à attirer des projets industriels en raison d'une insuffisance de terrains adaptés.

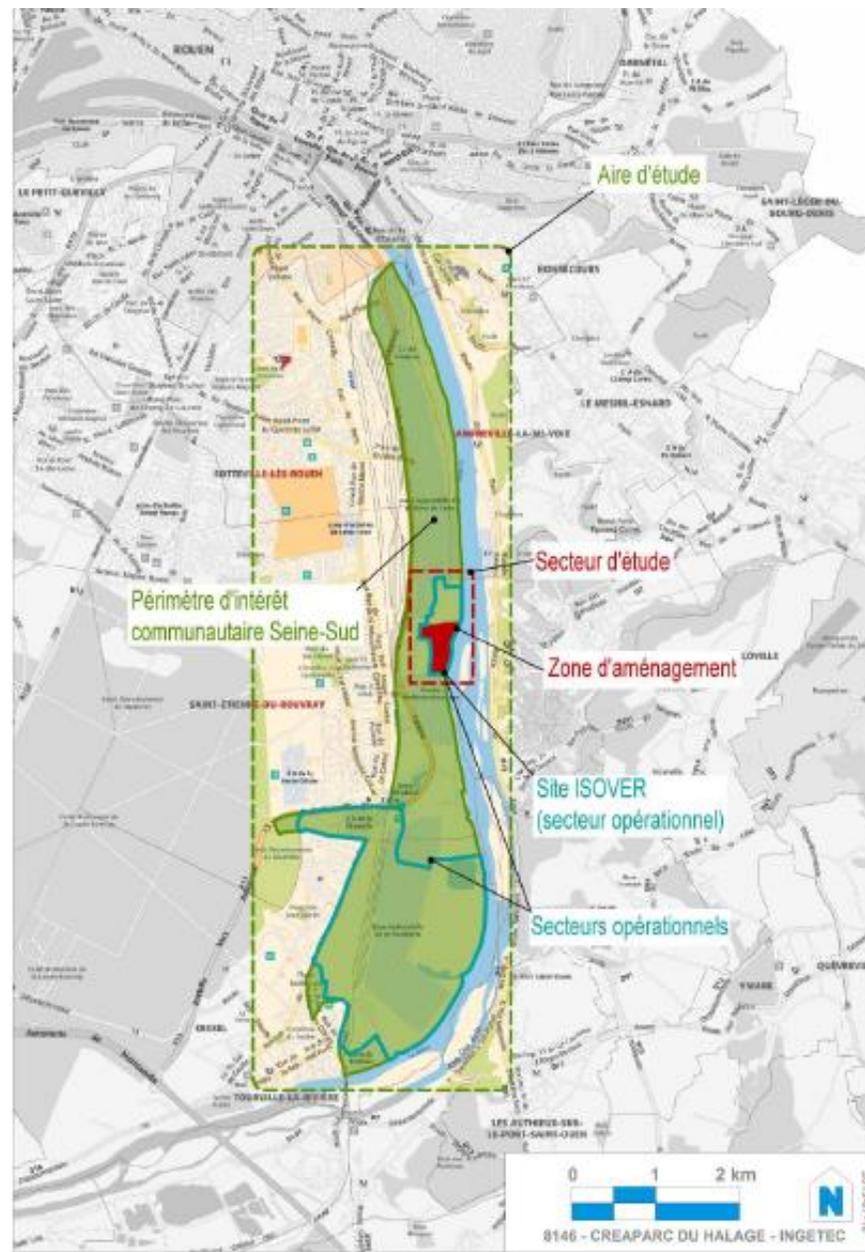
De ce fait, le territoire souffre d'un manque d'attractivité permettant de répondre efficacement à la demande d'implantation des entreprises.

Dans ce contexte, le site Seine Sud offre une possibilité de diversification industrielle permettant d'impulser une nouvelle dynamique de développement en comparaison à la tertiairisation croissante observée sur le reste de l'agglomération.

La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray est un territoire économique actif et générateur d'emplois, néanmoins, elle est fortement touchée par le chômage avec un taux de 20,5%.

Le projet de la ZAC du Halage présente donc un enjeu important en termes d'activités pour la Ville notamment avec un potentiel de création d'emplois estimée à 240.

La création de ces emplois permettra de contrecarrer le contexte économique aujourd'hui tendu. La dynamique engendrée par ces nouveaux emplois bénéficiera, par ailleurs, aux activités de proximité déjà présentes.



2 – UN SITE PRIVILEGIE POUR RECEVOIR DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES :

L'ouverture à l'urbanisation du site du Halage est stratégique pour la Commune mais plus globalement à l'échelle de la Métropole.

Le site présente des contraintes fortes en raison de la pollution des sols, et des risques d'inondations liées à la Seine.

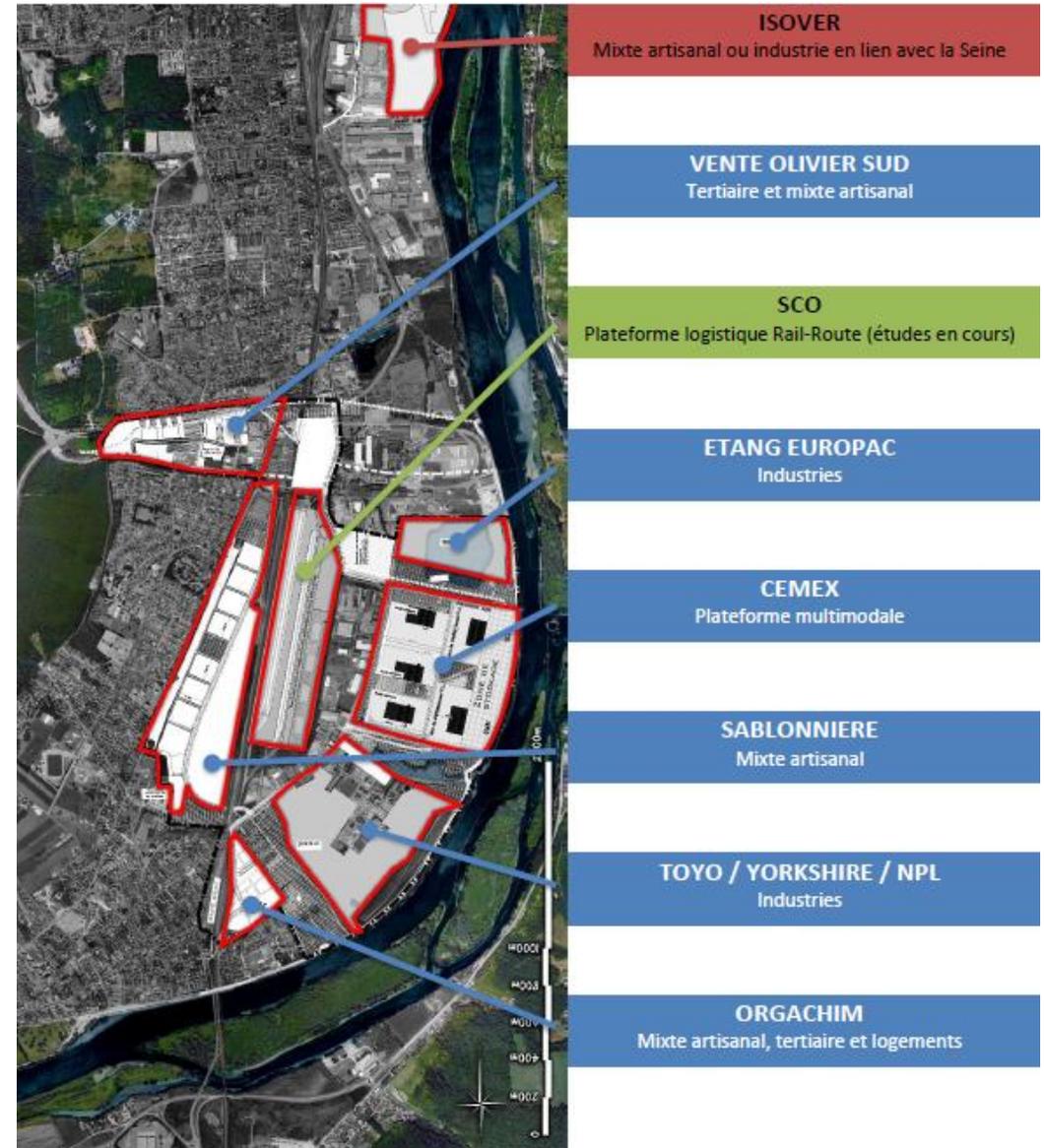
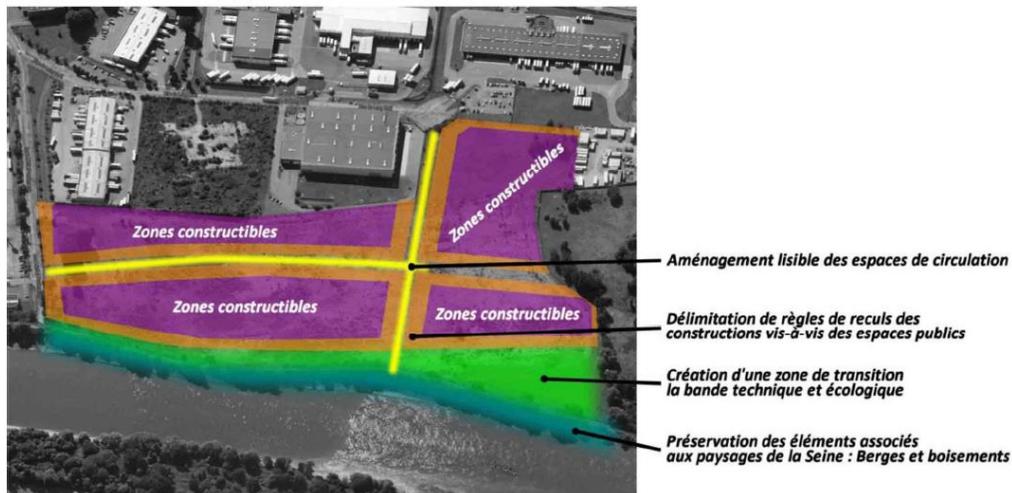
Néanmoins, il dispose d'atouts indéniables avec une emprise foncière de 15,9 ha au sein d'un périmètre élargi de 800 ha répartis sur 4 communes.

Par ailleurs, il est idéalement positionné au cœur de l'agglomération et du bassin d'emploi de Rouen et bénéficie de l'attrait des zones d'activités économiques à proximité.

Enfin, la ZAC offre une accessibilité quadri modale avec :

- la voie ferrée (ligne Le Havre-Rouen-Paris),
- la desserte par le fleuve (la Seine),
- les accès routiers avec l'autoroute A13 (Rouen-Paris-Caen) via la rocade Sud et l'A29 (Le Havre-Rouen-Lille-Strasbourg), l'A28 (Calais-Bayonne) et le projet de contournement Est.

Principe d'adaptation du projet en vue de favoriser son insertion paysagère



3 - UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT :

La création de la ZAC du Halage est un projet exemplaire en matière d'intégration des enjeux écologiques. Elle se réalise dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et de la préservation des espèces notamment avec la prise en compte d'une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, une étude d'impact du projet a été réalisée et un avis de « l'autorité environnementale » a été émis. Les enjeux environnementaux ont ainsi été pris en considération.

La préservation de la qualité des sols, des eaux souterraines et superficielles au travers de la modification des écoulements superficiels :

Un réseau de collecte des eaux pluviales au niveau des espaces publics (noues) et un bassin de stockage dimensionné sont prévus pour réguler les rejets des eaux pluviales collectées sur l'ensemble du site.

Le traitement des eaux pluviales sera assuré à la source grâce aux noues de collecte le long des voiries ainsi que par décantation et filtration végétale au sein du bassin.

Une filtration mécanique est également assurée en sortie de bassin équipé d'une vanne en cas de pollution accidentelle.

La prise en compte du risque inondation par remontée de nappe et crue de la Seine :

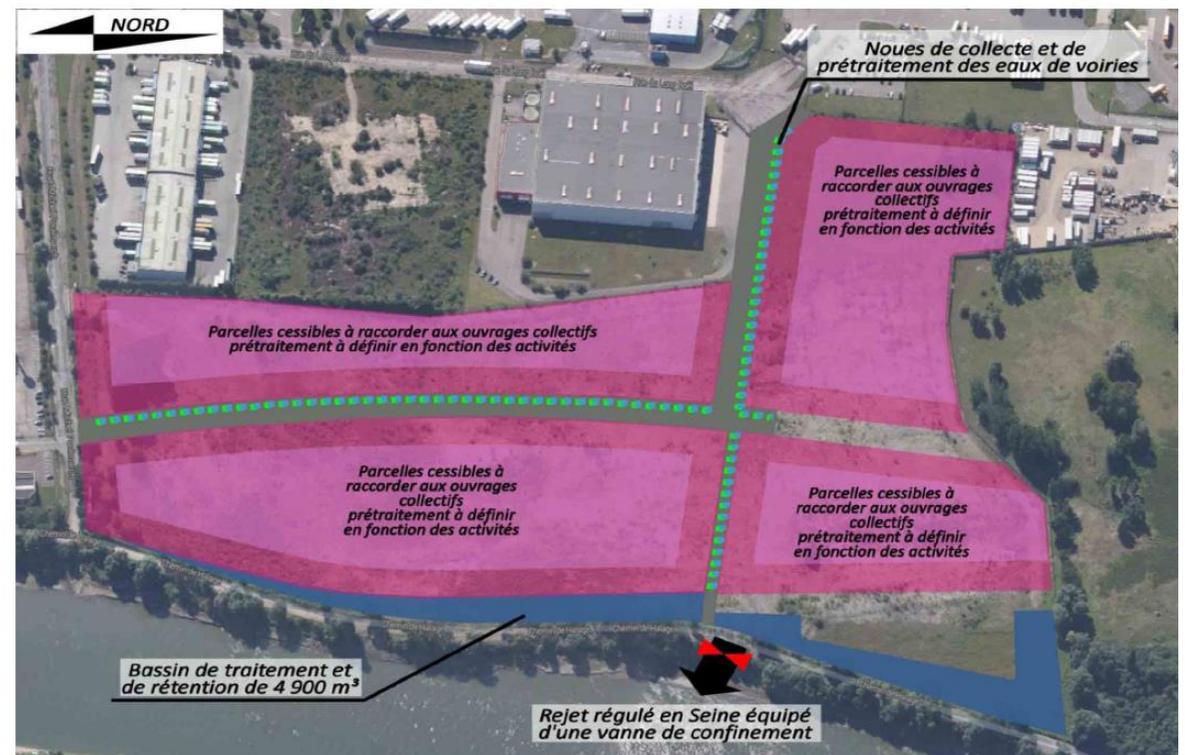
Le site se situe pour partie, en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de Seine – Boucle de Rouen.

Cela se traduit par une inconstructibilité des zones B1 et R1 notamment sur les berges, et une constructibilité autorisée sous conditions pour le zonage B2.

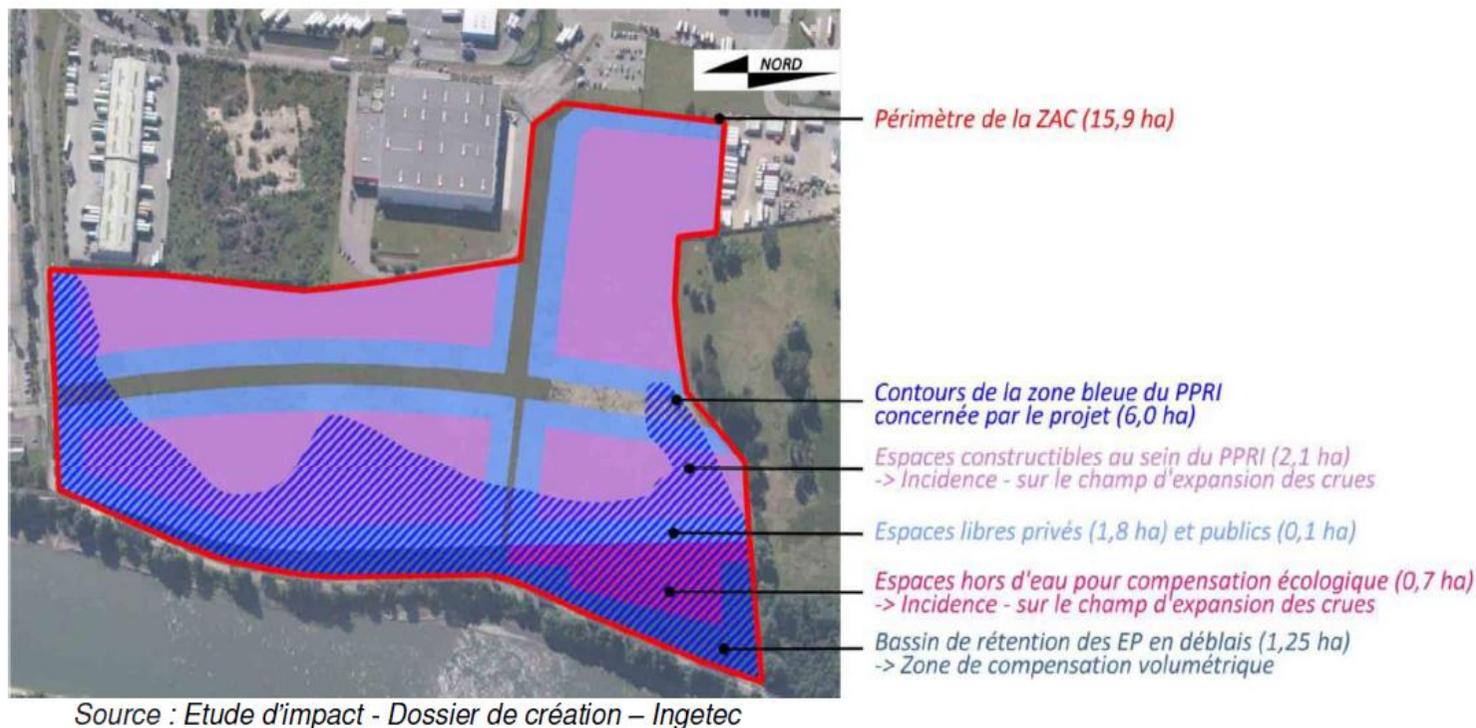
Les aménagements prévus au sein de la zone inondable permettent de réduire la zone d'expansion des crues notamment avec :

- Le respect de la topographie actuelle du site en limitant les opérations de terrassement et de remblais,
- L'aménagement du bassin en déblais en zone inondable compensant l'aménagement des parcelles cessibles situées en PPRI,

Principe de la gestion des eaux pluviales sur le périmètre de la ZAC



Principe des dispositions visant à limiter les incidences du projet sur le risque d'inondation par débordement de la Seine



La protection de la Seine et de ses berges en raison de ses qualités paysagères et écologiques :

Le Fleuve, ses berges et sa végétation sont les différents constituants du paysage de la Vallée de la Seine que le projet tend à maintenir. Des mesures ont donc été prises pour en assurer la protection :

- Le périmètre d'aménagement a été étudié afin de préserver les éléments paysagers qui représentent en enjeux importants pour le site,
- Une bande écologique et technique a été développée sur la frange Est du projet afin de jouer un rôle de transition paysagère entre les activités installées au sein de la ZAC et la Seine.
- Le choix d'un paysage simple et lisible à l'intérieur de la zone d'activités qui repose sur la mise en œuvre d'éléments paysagers le long des voiries : alignement d'arbres, mise en place de noues végétalisées.
- Le développement de continuités cyclables et piétonnes sur l'ensemble de la zone d'activités de façon à favoriser l'accessibilité du site tout en lui conférant une dimension paysagère (accès au chemin du Halage).

La préservation de la biodiversité et des espaces naturels :

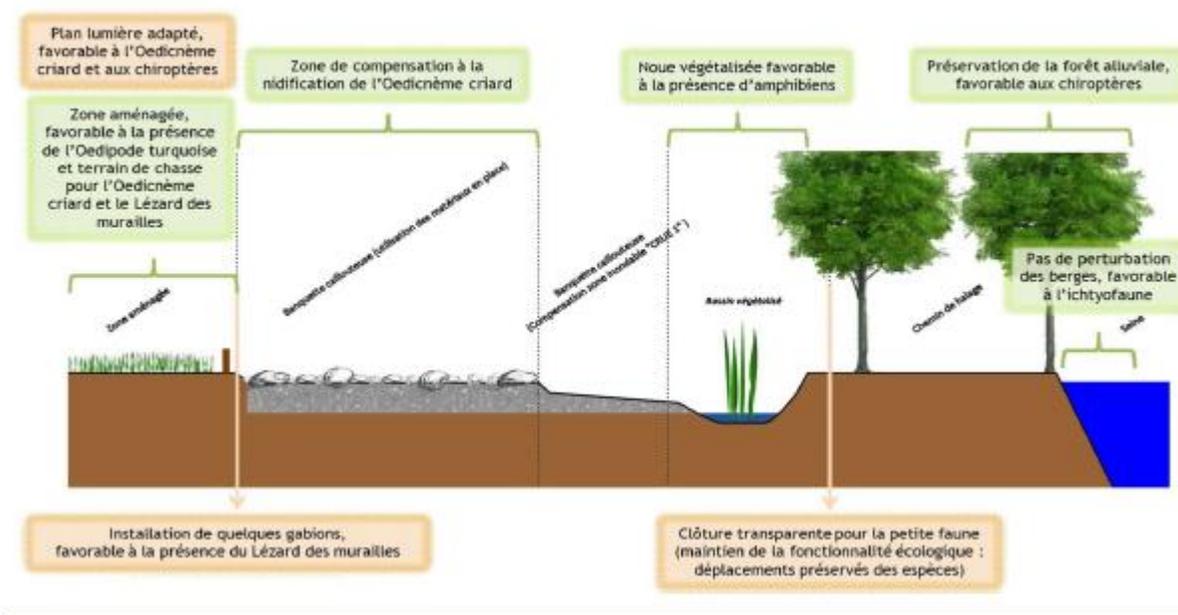
Dès la conception du projet, la Métropole a pris des mesures compensatoires permettant de préserver les espèces sensibles présentes sur le site.

La mesure compensatoire consiste en la création d'une bande technique et écologique représentant 12 % de l'emprise de la ZAC, soit 1,9 hectare.

Cette bande écologique et technologique intègre :

- une zone spécifique à la gestion des eaux pluviales et de compensation des remblais en zone inondable,
- une zone spécifique au développement d'habitat diversifié en compensation des incidences écologiques du projet,
- un traitement paysager qualitatif en lien avec la Seine et ses berges à préserver.

Principes d'aménagement de la bande technique et écologique



L'aménagement est prévu sur des emprises publiques avec pour principe le développement d'une série d'habitat propice au maintien, sur le site, d'une biodiversité diversifiée ainsi que son développement.

Le projet retenu préserve ainsi les insectes (oedipode turquoise), les reptiles (lézards des murailles), et l'avifaune nicheuse (oedicnème criard).

PARTIE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLU

L'emprise du projet s'inscrit dans les zones 1AUa et UX du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Etienne-du-Rouvray. La zone UX correspond à une vocation économique et destinée à conserver cet usage. Elle ne comprend qu'une seule parcelle. La zone 1AUa est constituée de terrains en état de friches suite à la cessation d'activités d'un ensemble industriel. Dans le cadre du PLU, ce secteur peut être urbanisé afin de recevoir des activités économiques sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Conformément à l'article du L.126-1 du Code de l'Environnement, lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages de l'État ou de l'un de ses établissements publics, prise par la personne publique maître d'ouvrage, n'est pas compatible avec les dispositions d'urbanisme du PLU, ces derniers ne peuvent pas être entrepris ni autorisés avant leur mise en compatibilité. **Afin de permettre la réalisation des travaux de l'opération du Halage qui sont d'utilité publique, il est nécessaire de modifier les pièces écrites et graphiques suivantes du PLU :**

1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

1/ En page 201 du rapport de présentation, un paragraphe a été ajouté afin de présenter le projet d'aménagement de la ZAC du Halage. Quelques lignes présentent rapidement les objectifs et les principes du projet d'aménagement. Celles-ci sont insérées au sein du chapitre I « DIAGNOSTIC », titre 7 – « Une dynamique de projet », en son point E relatif au « projet de requalification du secteur industriel Seine Sud » en vert.

E. Le projet de requalification du secteur industriel Seine Sud

Le projet Seine Sud s'étend sur quatre communes et 860 ha : Saint Etienne du Rouvray, Sotteville-lès-Rouen, Oissel et Amfreville-la-Mi-voie. Seine-Sud dispose d'atouts liés à un savoir-faire industriel, à la proximité des donneurs d'ordre, ainsi qu'à une bonne accessibilité modale et de potentialités foncières importantes générées par les fermetures et restitutions de grands sites industriels.

Sur la commune de Saint Etienne du Rouvray, Seine Sud regroupe différents secteurs :

- La **zone Rouen Multi-marchandises**, composée d'activités d'industrielles et de logistique, de services à l'industrie et de commerce de gros. Au sein de ce secteur, la reconversion envisagée du site ISOVER Saint Gobain sur 14.4 ha pourrait notamment prévoir la création d'une plate-forme logistique fluviale et d'un pôle de services (de 1.8ha).
- Le **secteur de la Maladrerie**, zone de protection de captage d'eau qui accueille des jardins ouvriers. En outre, 12ha du site sont inscrits en zone rouge du PPRI. Le site ne peut donc avoir d'autres vocations que compatibles avec ces périmètres réglementaires. Le secteur a pour vocation de devenir un véritable espace végétal et de loisirs, tout en prenant en compte le contournement Est.
- Le **Parc Electronique Edison**, sur l'emplacement historique de la Cotonnière. Il accueille aujourd'hui deux grosses entreprises, fortement pourvoyeuses d'emplois : la Sagem (depuis 1945) et l'équipementier Autoliv.
- La **Zone d'Activités de l'Etang**, orientée vers des activités commerciales et des entreprises de services. Des activités hôtelières et de restauration sont également présentes sur le site en raison de la position de la zone d'activités en entrée de ville et d'Agglomération.
- Le **secteur de la Vente Olivier Sud**, pour lequel le PDADD de Seine Sud projette de le dédier au tertiaire et au service aux entreprises.

*- La **ZAC du Halage** couvre près de 15,9 hectares, au cœur du secteur de reconversion de Seine Sud. Anciens sites industriels, les emprises foncières sont aujourd'hui vierges de toute construction (démolition des bâtiments, traitement des sols,...).*

Le site dispose de nombreux atouts :

- 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,*
- une reconversion de friches industrielles permettant de limiter la consommation de nouveaux espaces fonciers,*
- un environnement de qualité.*

Des enjeux environnementaux qui seront pris en compte dans le futur projet :

- la présence d'espèces animales protégées,*
- la proximité d'un site Natura 2000,*
- le classement en zone bleue du PPRI d'une partie du site,*
- la présence de boisements au bord du fleuve.*

Les principaux enjeux d'aménagement seront les suivants :

- développer une nouvelle offre foncière à vocation économique (mixte artisanal et/ou industries) dans le prolongement du parc d'activités existant,*
- requalifier des friches industrielles,*
- aménager un parc d'activités de qualité environnementale, avec la définition de cibles environnementales qualitatives et des mesures compensatoires,*
- optimiser le découpage parcellaire et la desserte interne du parc tout en prenant en compte les contraintes techniques et environnementales du site.*

D'autres interventions entrent dans le cadre de la reconversion économique de Seine Sud :

- La création de **pôles de services** sur la Rue Poulmarch, la Rue Désiré Granet et sur la zone d'activités de La Chapelle.
- La création d'une **crèche d'entreprises** sur la rue Poulmarch.
- Le projet **d'acheminement des déchets du centre de tri régional et de construction d'une unité de valorisation thermique de la biomasse** (filrière autour de la cartonnerie) par le réseau fluvial est un projet à long terme de la plate-forme IPODEC, filiale de Veolia. Cette installation de regroupement, de tri et de traitements de déchets industriels et commerciaux s'établirait sur 7.5ha, répartis sur les communes de Saint Etienne du Rouvray et Oissel, et dépendant d'Europac (ex OTOR). Projet antérieur au projet de requalification industriel Seine Sud, sa faisabilité n'est possible qu'en cas de réalisation de celle-ci.

Par ailleurs, dans le cadre de cette reconversion économique de Seine Sud, d'autres opportunités sont envisagées comme le développement d'activités de stockage ou d'ingénierie de maintenance pour les industries régionales.

La réalisation de Seine Sud permettrait la création d'ici à 2018 de 4600 emplois supplémentaires sur les 6400 existants en 2008 sur l'opération Seine Sud globale.

2/ En page 286 du rapport, quelques lignes ont été insérées au chapitre 3 relatif à « la justification des dispositions du PLU », Titre III – portant sur « le choix du zonage et du règlement », au point D « Justifications des dispositions du règlement d’urbanisme », n°10 quant aux « règles relatives à la zone 1AU » précisément au secteur 1AUXc créé spécifiquement pour la ZAC du Halage.

1. Les règles spécifiques à la zone 1AU

Secteurs concernés

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :

- Le secteur 1AUa à vocation principale d’activités :

Il s’agit de terrains situés en bordure de la rue du Pré aux bœufs et du Chemin de Halage. Ces terrains sont en état de friche.

Le secteur 1AUXc à vocation principale d’activités :

Il s’agit des terrains situés entre la rue Michel Poulmarch et le chemin du Halage. Ces derniers sont destinés à accueillir des activités économiques diversifiées dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble dénommée ZAC du Halage. Ce secteur est régi par un règlement 1AUXc spécifique à la zone.

- Le secteur 1AUh à vocation principale d’habitat, comprenant 4 sous-secteurs distincts :

- 1AUh1 : Il s’agit de terrains situés en limite Sud-Ouest du Centre Hospitalier du Rouvray. Ces terrains sont en état de réserves foncières pour partie propriété du C.H.R. et pour partie propriété de la commune.

- 1AUh2 : Il s’agit de terrains situés en partie basse de la ville, entre la rue Paul Éluard et le chemin du Bic Auber, actuellement occupés par une exploitation d’horticulture.

- 1AUh3 : Il s’agit du secteur du Val l’Abbé, correspondant à la partie Sud Est du futur nouveau quartier Claudine Guérin, en prolongement de l’urbanisation du bourg ancien et des récentes constructions de logements réalisées au carrefour des rues Val l’Abbé et Félix Faure.

- 1AUh4 : Il s’agit du secteur situé en bordure de la rue Vexin et de la R.D. 18E, terrains non équipés sur lesquels se sont implantées sans autorisation, au fil du temps, des constructions à usage d’habitat, de caractère plus ou moins précaires, constituant une sorte de lotissement défectueux.

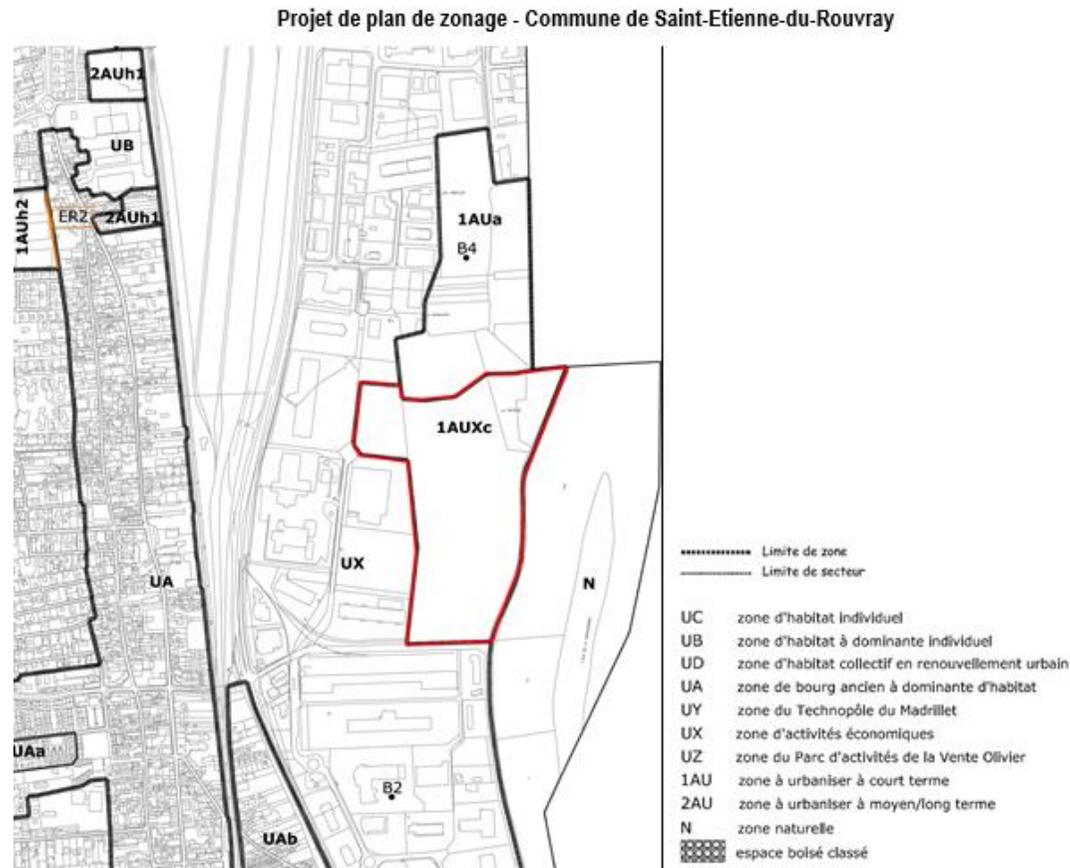
2 - LE REGLEMENT ECRIT

La ZAC du Halage nécessite la mise en œuvre de règles spécifiques qui prennent en compte les contraintes environnementales du site liées au risque d'inondation (Zone bleue B2 PPRI) mais également la vocation économique des emprises.

Ainsi, un règlement spécifique adapté à la zone 1AUXc est créé afin de pouvoir accueillir des activités économiques diversifiées, et cela dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux par l'aménageur. Celui-ci fait partie des pièces jointes en annexes.

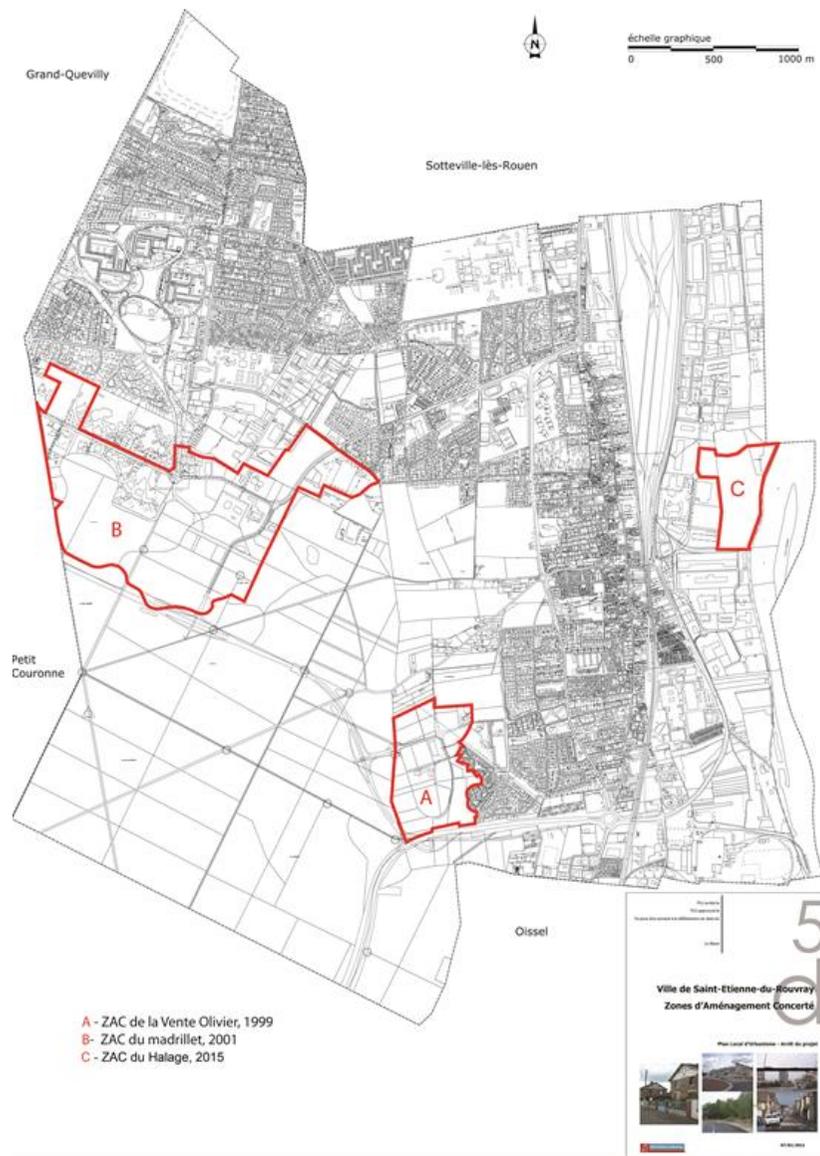
3 - LE PLAN DE ZONAGE

Le projet impacte les secteurs 1AUa et UX actuel du PLU. Ces derniers nécessitent d'être modifiés avec la création d'un zonage particulier adapté à la ZAC du Halage et identifié sous le nouveau secteur 1AUXc dédiés à l'accueil d'activités économiques diversifiées.



4 - L'ANNEXE « D » RELATIVE AUX ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉES

L'annexe D relative aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Etienne-du-Rouvray est lui aussi modifié afin d'insérer le périmètre de la nouvelle ZAC du Halage.



5 - L'ANNEXE RELATIVE À L'ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

Plan Local d'Urbanisme avant mise en compatibilité			Plan Local d'Urbanisme après mise en compatibilité		
Zonage POS	Superficie zones (ha)		Zonage PLU	Superficie zones (ha)	
ZONES URBAINES					
HABITAT					
UA	63.23		UA	63.23	
UB	238.98		UB	238.98	
UC	241.05		UC	241.05	
UD	54.94		UD	54.94	
ACTIVITES					
UX	285.68		UX	284.00	
UY	109.20		UY	109.20	
UZ	38.42		UZ	38.42	
Total zones U	1 031.50		Total zones U	1 029.82	
ZONES A URBANISER					
1 AU	50.35		1 AU	52.03	
<i>Dont activités</i>	1AUa	27.00	<i>Dont activités</i>	1AUa	12.77
				1AUXc	15.91
<i>Dont habitat</i>	1AUh	23.35	<i>Dont habitat</i>	1AUh	23.35
2 AU	152.29		2 AU	152.29	
<i>Dont activités</i>	2AUa	10.97	<i>Dont activités</i>	2AUa	10.97
<i>Dont habitat</i>	2AUh	78.78	<i>Dont habitat</i>	2AUh	78.78
<i>Dont non déterminées</i>	2AUm	62.54	<i>Dont non déterminées</i>	2AUm	62.54
Total zones AU	202.64		Total zones AU	204.32	
Total urbanisation	1 234.14			1 234.14	
ZONES NATURELLES					
N	590.86		N	590.86	
Total zones N	590.86		Total zones N	590.86	
TOTAL	1 825			1 825	

PARTIE 6 : CONCLUSIONS

1 – REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La réunion d'examen conjoint du 10 décembre 2015 a permis de rappeler l'importance de pouvoir accueillir des activités économiques sur le territoire compte-tenu de la forte demande des entreprises. Il est précisé que le projet n'appelle pas de remarque particulière du fait de la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'aménagement du projet. Il est simplement demandé d'ajouter l'annexe relative à l'évolution de la superficie des zones (inséré au présent dossier).

A - Par courrier en date du 11 janvier 2016, la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Mer Normandie rappelle son intérêt et présente un avis favorable au projet d'aménagement de la ZAC du Halage. Elle a néanmoins formulé quelques observations auxquelles les services répondent:

1/ Concernant la procédure de mise en compatibilité, les observations suivantes ont été soulevées :

⇒ Permettre l'installation d'activités de restauration, de commerces de gros, et de showrooms au titre de l'article 1AUXc2 :

L'article 1AUXc1 prohibe l'implantation des activités commerciales sur la zone sans donner une définition des activités susceptibles de rentrer dans cette catégorie.

La Métropole s'appuie sur l'article R.110-2 du Code de l'Urbanisme afin d'encadrer ces activités commerciales. Afin de permettre aux activités artisanales qui auraient besoin d'un espace de type « showroom » nécessaires à la présentation de leurs produits, la rédaction des articles 1AUXc1 et 1AUXc2 a été modifiée pour autoriser les activités accessoires à l'activité artisanale de type vente aux professionnels, et cela au même titre que des activités mixtes.

⇒ Revoir la largeur des aires de stationnement mentionnée aux articles 1AUXc3 et 1AUXc12 :

La largeur de 1,80 mètre des places de stationnement positionnées en longitudinal sur l'espace public a été définie afin de permettre exclusivement le stationnement des véhicules légers. Cette largeur a justement été choisie pour éviter aux autres véhicules et notamment aux poids lourds de stationner sur l'espace public.

Aussi, la configuration du stationnement sur le domaine public est différente de celle des parcelles privées, qui autorisent le stationnement de tout type de véhicules.

Enfin, les accès et le stationnement des véhicules devront se réaliser conformément à la destination des activités implantées, et compte-tenu de l'importance du trafic généré. Le stationnement et les manœuvres des différents véhicules nécessaires aux livraisons, chargements et autres manutentions devront s'opérer sur les espaces privés conformément à l'article 1AUXc12. Par conséquent, la remarque de la CCI ne peut être prise en considération puisqu'elle n'est pas compatible avec l'objectif de prévoir les manœuvres et le stationnement des PL à l'intérieur des lots et non sur les emprises publiques.

3/ Modifier la hauteur des constructions mentionnée à l'article 1AUXc10 :

Il est précisé que la rédaction de l'article 1AUXc10 est à mettre en lien avec la vocation de la zone qui est susceptible de recevoir des activités industrielles. Ainsi, le souhait de la Métropole et de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray est de disposer d'une certaine souplesse, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de ne pas exclure des activités qui auraient besoin d'une cheminée ou toute autre installation technique nécessaire à son fonctionnement.

2/ Concernant la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération :

Deux remarques ont été soulevées par la CCI, dont l'une relative à l'appréciation des dépenses présentée en pièce 6 du dossier de DUP. Ainsi, il est précisé que les coûts mentionnés dans l'appréciation sommaire des dépenses sont des coûts prévisionnels d'opération et que le montant des études opérationnelles est intégré à la ligne « études opérationnelles et honoraires techniques ».

Au regard de l'arrêté de cessation d'activité établi par la Préfecture qui indique que l'état des sols est compatible avec un usage industriel, les préconisations imposées ont été respectées par le propriétaire et celles-ci n'entraînent pas de coûts liés à la dépollution du foncier. L'enveloppe affectée à l'état des sols correspond à de la caractérisation des déblais générés par l'opération d'aménagement et non à des montants de travaux de dépollution. L'estimation sommaire comprend l'ensemble des dépenses de l'opération telles qu'elles ont été estimés à la date de réalisation du dossier de DUP.

Concernant les acquisitions foncières, il est rappelé que la notice explicative de la procédure de DUP précise en son introduction que des négociations ont été menées depuis 2011 avec le propriétaire des terrains et que celles-ci n'ont pas aboutis à ce jour à un accord amiable, raison pour laquelle la procédure de DUP est mise en œuvre.

B – La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray est favorable à la procédure de DUP mais attire l'attention de la collectivité quant aux impacts du projet d'aménagements sur le trafic du réseau viaire et les déplacements doux :

1/ La Ville demande que soit pris en compte l'accroissement des flux routiers (VL et PL) par la réalisation de travaux d'aménagement du carrefour situé au niveau du Boulevard Industriel (RD18E).

Afin de répondre à l'inquiétude liée à l'augmentation de trafic un réseau déjà saturé aux heures de pointe, il est répondu que le trafic sur la RD18E a été évalué en 2014 à 33 300 véhicules par jour (après la réouverture du Pont Mathilde). La Direction des Espaces Publics-Circulation et Coordination de la Métropole envisage de réaliser dans le courant du premier semestre 2016 une campagne de comptage sur tous les carrefours de la RD18E afin de répondre plus précisément à ces interrogations. Les flux générés par les 260 véhicules jours supplémentaires de la ZAC seront ainsi pris en considération afin de trouver les solutions ou aménagements à mettre en œuvre (régulation des temps de feu...).

2 / La Commune rappelle l'importance de la desserte en transports en commun de la zone :

Pour rappel, le dossier de création de la ZAC (page 12) fait état d'une bonne desserte en transport en commun avec la ligne 33 (théâtre des Arts/Rouen/Pôle Multimodal/Oissel) permettant ainsi la desserte des zones d'activités situées sur Seine Sud et notamment la partie Nord du territoire avec la station « le Buissonnet » située à 400 m de la ZAC. Il est à noter que les autres lignes : 10, 27 et 42 desservent de manière efficace le site via la station « Mairie de Saint-Etienne » à environ 850 mètres de la ZAC.

C – Le propriétaire ISOVER Saint Gobain demande à ce que la parcelle AM 368 soit retirée de l’emprise du périmètre de ZAC et que le chemin du Halage, lui, soit réintégré.

1/ La cession amiable des terrains :

La Métropole rappelle que des discussions existent depuis 2011 avec ISOVER Saint Gobain sur le devenir des terrains objet de la procédure et que ces échanges n’ont, à ce jour, pu aboutir à un accord amiable formalisé. Une proposition financière, fondée sur les caractéristiques des terrains et conformément à l’évaluation des Domaines n’a pas été acceptée par ISOVER. En 20104, l’EPFN, mandaté par la Métropole a poursuivi les négociations mais celles-ci sont restées sans suite. Dans le souci de ne pas d’alourdir le bilan de l’opération d’aménagement et donc les dépenses publiques, il n’est pas concevable d’accepter un prix au-delà de la valeur du marché. La Métropole poursuivra néanmoins les négociations amiables jusqu’au terme de la procédure.

2/ Le risque de présence d’amiante sur la parcelle AM 368 :

Le propriétaire fait état d’un risque d’amiante sur la parcelle AM 368 pour demander le retrait de cette parcelle du périmètre de l’opération. La Métropole précise que des analyses ont été réalisées contradictoirement par deux laboratoires différents afin de lever cette incertitude. Les résultats de ces analyses attestent de l’absence de marinite sur les échantillons prélevés. Le risque étant levé, la cession de cette emprise à la Métropole ne pose aucun problème. Les éventuels besoins d’accès aux parcelles Nord seront maintenus s’ils étaient prescrits par la DREAL.

3/ La propriété du foncier relatif au Chemin du Halage :

La société ISOVER se présente comme propriétaire d’une partie de l’emprise du Chemin du Halage en se référant à un acte notarié du 15 décembre 1980. Cette emprise a toujours été considérée pour la Métropole mais aussi pour la Ville comme faisant partie du domaine public (emprise non référencée au cadastre par ailleurs). Également, la Ville a délibéré le 16/10/2014 afin qu’il soit rétrocédé à la Métropole dans le cadre du transfert de la compétence « voiries et espaces publics » et cette délibération n’a fait l’objet d’aucun recours gracieux ou contentieux. Par ailleurs, l’absence de manifestation du propriétaire depuis le début du projet interpelle les différents services d’autant que la prescription trentenaire pourrait s’appliquer (possession continue, paisible, et non équivoque).

Enfin, le Chemin du Halage n’étant pas situé dans le périmètre du projet, la question de sa propriété n’a pas d’impact sur le périmètre de la ZAC. Toutefois, s’il ressort que la société ISOVER en est propriétaire et qu’elle souhaite procéder à sa vente, la Métropole n’est pas opposée à son acquisition. Le prix de vente sera alors établi conformément aux prix du marché (emprise non constructible) et la cession se réalisait en dehors de l’opération d’aménagement.

4/ Le maintien du suivi environnemental :

L’arrêté préfectoral du 16/11/2006 s’appuie sur l’évaluation détaillée des risques (EDR) réalisée le 26/03/2007 qui conclut à l’absence de nécessité de dépolluer le site. L’arrêté du 30/10/2007 précise que suite à la réalisation d’une étude hydrogéologique, le site ne présente pas de risque de dégradation de la qualité des eaux captées et qu’aucune dépollution des sols et de la nappe n’est à envisager. Seule une surveillance de la qualité des eaux souterraines est prescrite afin d’être en conformité avec la circulaire relative aux sites et sols pollués di 08/02/2007, et uniquement sur des substances identifiées à l’exclusion de l’amiante.

Par conséquent, la mise en place d’une servitude au profit d’ISOVER pour satisfaire cette obligation ne pose de difficulté à la Métropole.

2 – REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur a formulé des observations relatives à l'opération d'aménagement auxquelles la Métropole répond :

1/ La proximité de la connexion de la ZAC au fleuve et notamment l'absence d'aménagement d'accès à la Seine :

La Métropole précise que l'argument tiré de la connexion au Fleuve est présentée comme une opportunité dans le cadre du projet global de l'opération Seine Sud et tout particulièrement au niveau de la future zone logistique de Seine Sud (qui ne se situe pas au niveau du Halage).

Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC rappelle que, bien que bordée par la Seine, la ZAC ne dispose pas actuellement d'équipement portuaire. Il est rappelé que les principales opportunités sont associées aux équipements portuaires du Jonquay situé à 3Km mais que le site dispose malgré tout d'un potentiel fluvial intéressant à ne pas écarter.

Par ailleurs, si un appontement fluvial est être envisagé, il le sera à l'initiative de l'entreprise qui s'implantera sur le site. Une connexion entre le parcellaire et la Seine est possible au niveau de la parcelle n°2. La bande écologique pourra être ajustée dans sa longueur et sa largeur. Elle est dessinée au stade de la création de la ZAC comme un principe. L'aménagement de la bande écologique et technique serait alors adapté sans être remise en cause. La continuité de l'usage piéton/cycle serait maintenue en créant une bifurcation à l'intérieur de la ZAC.

2/ Les déplacements doux au sein de la ZAC :

Le chemin du Halage est valorisé avec l'aménagement d'une continuité cyclable entre Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray, et Sotteville-lès-Rouen. Les aménagements envisagés aux abords de la ZAC offrent une circulation sécurisée depuis l'intersection des rues Poulmarch et Long Boel jusqu'au centre-ville de Saint-Etienne. De ce fait, les piétons pourront également emprunter le chemin du Halage où la circulation est partagée avec les vélos mais sécurisée vis-à-vis des automobiles. De ce fait, les piétons pourront également emprunter le Chemin du Halage où la circulation est partagée avec les vélos mais sécurisée vis-à-vis des automobiles puisqu'interdites.

3/ Les précisions relatives à l'article 1AUXc1 :

La rédaction de l'article 1 du règlement AUXc a été modifiée afin de préciser les activités susceptibles de « générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereux ». Une référence à la nomenclature des ICPE (autres que SEVESO) a été introduite ainsi qu'à la génération de périmètre de danger extérieur au périmètre de la ZAC.

4/ La présence d'amiante sur la parcelle AM 368 :

La demande d'ISOVER surprend la Métropole car les questions environnementales ont été traitées avec la DREAL et les soupçons de marinite ont été levés par la réalisation de sondages demandée par la Métropole mais aussi par ISOVER. Le courrier interdisant la cession n'a pas été porté au présent dossier par la DREAL et n'a pas été repris dans l'arrêté de cessation d'activité. Par conséquent, l'argument visant à retirer cette emprise du périmètre de la ZAC ne peut être retenu.

5/ L'obligation de suivi environnemental tirée de l'arrêté préfectoral du 30/10/2007 :

L'arrêté préfectoral du 16/11/2006 s'appuie sur l'évaluation détaillée des risques réalisée le 26/03/2007 qui conclut à l'absence de nécessité de dépolluer le site. L'arrêté du 30/10/2007 précise que, suite à la réalisation d'une étude hydrogéologique, le site ne présente pas de risque de dégradation de la qualité des eaux captées et qu'aucune dépollution des sols et de la nappe n'est à envisager. Seule une surveillance de la qualité des eaux souterraines est prescrite afin d'être en conformité avec la circulaire relative aux sites et sols pollués du 08/02/2007 et uniquement sur des substances identifiés à l'exclusion de l'amiante. La mise en place d'une servitude au profit d'ISOVER ne pose pas de souci à la Métropole.