

**LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SEINE SUD :
ETAT DES LIEUX ET EVOLUTION AU REGARD DES FINALITES
D'AMENAGEMENT DURABLE**



RAPPORT DE SYNTHESE

Mai 2008

INTRODUCTION

La zone d'activités économiques BORDS DE SEINE / SEINE SUD qui fait l'objet de cette étude se compose de deux parties aux caractéristiques distinctes :

- Une **partie Nord** (depuis le Pont d'Eauplet jusqu'au périmètre de protection du captage de La Chapelle) dite **BORDS DE SEINE** et présentant un paysage de zone d'activités (en majorité tertiaires et commerciales)
- Une **partie Sud** de 500 Ha environ aux caractéristiques industrielles fortes, mais moins urbanisée (une emprise imperméabilisée moins importante au sol). Il s'agit du secteur **SEINE SUD** proprement dit sur lequel cette étude se poursuivra afin d'aboutir à un Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable.
Cette dernière est elle-même composée d'un terrain, dit **La Sablonnière**, présentant des enjeux forts en tant que terrain vierge à l'interface avec la ville de Oissel.

Ce site bénéficie d'une position stratégique indéniable au potentiel fort : une desserte trimodale avec la RD18E reliant l'autoroute A13, les embranchements à la ligne ferroviaire Paris-Le Havre, et l'accès à la Seine pour le transport fluvial et fluvio-maritime.

Avec les cessations d'activités survenues ces dernières années, et l'apparition prévisible de friches industrielles, la Communauté d'Agglomération Rouennaise et les communes de Oissel et Saint-Etienne-du-Rouvray ont sollicité le Préfet de Seine Maritime pour démarrer **une réflexion partagée avec l'ensemble des partenaires sur le devenir de la zone.**

Consciente des atouts forts de ce foncier libéré (par la fin des périmètres de dangers), et son impact possible sur l'évolution de l'agglomération, la collectivité a souhaité améliorer sa connaissance du site industriel SEINE SUD et de ses vocations futures au sein de l'agglomération.

Il s'agit donc d'une étude cadre donnant les grandes lignes d'évolution du secteur à long terme.

1. ANALYSE SPATIALE ET PAYSAGERE

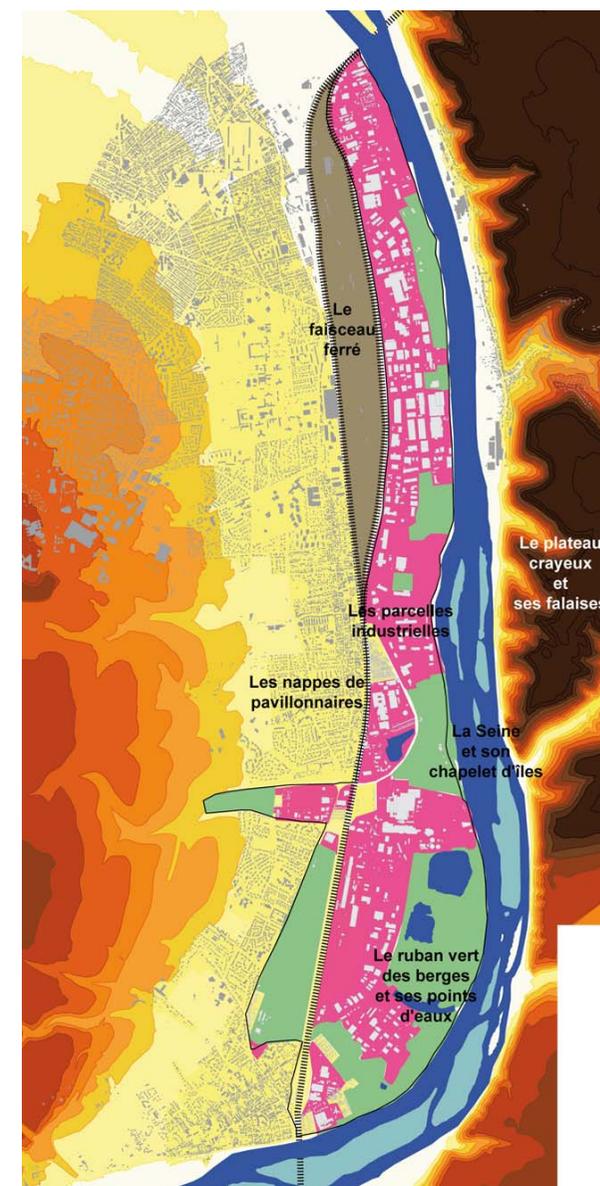
CONSTAT

- ❑ Un site en **4 bandes linéaires imperméables d'orientation Nord/Sud** : les zones pavillonnaires, les voies ferrées et le boulevard industriel, la Zone Industrielle et la Seine.
- ❑ Le site de SEINE SUD est tourné sur lui-même, peu perceptible depuis l'extérieur : écrans végétaux des bords de Seine, coupures structurantes (voies ferrées et routes).
- ❑ La partie Nord du secteur d'étude dispose d'un effet vitrine avec le passage de la RD18E ou boulevard industriel
- ❑ Des choix de développement urbain qui se sont historiquement détournés de la zone pour répondre aux besoins en logements plus à l'Ouest.
- ❑ Des bords de Seine faiblement accessibles, mais depuis lesquels on bénéficie de points de vue sur les falaises crayeuses.
- ❑ Des éléments de patrimoine bâti de qualité témoignant du passé industriel de la zone (usine, cités ouvrières, jardins familiaux).
- ❑ Le SCOT Rouen-Elbeuf prévoit le **confortement des vocations des zones industrielles** portuaires et logistiques et cherche à préserver des espaces spécifiques à l'activité industrielle.
- ❑ Identification du secteur de la Sablonnière dans le SCOT comme un site dédié à la logistique de proximité, mais une vocation plus large exprimée dans le PLU de Oissel.

Une implantation stratégique au cœur des enjeux de développement économique et urbain de l'agglomération rouennaise.

ENJEUX

- **Orienter les lignes de force depuis les centres urbains en direction de la Seine (instaurer des liaisons Est-Ouest performantes et adaptées).**
- **S'appuyer sur les composantes paysagères et patrimoniales existantes pour améliorer la composition urbaine de la zone.**
- **Conforter les espaces bénéficiant d'une situation stratégique pour une activité industrielle dans les contraintes environnementales du site.**
- **Développer l'intermodalité des infrastructures de transports, notamment ferroviaires et fluviales.**



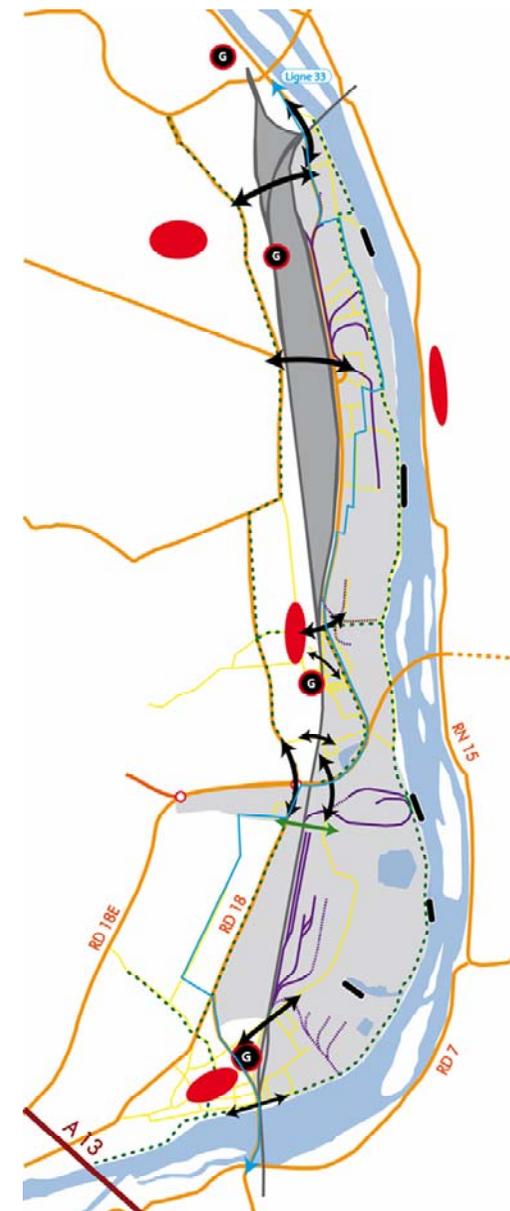
2. FONCTIONNEMENT URBAIN

CONSTAT

- ❑ **Une distinction nette entre les zones SEINE SUD et BORDS DE SEINE** avec dans la partie Nord, un tissu économique plus diversifié, un réseau de desserte secondaire plus développé et une occupation des espaces par les activités plus dense.
- ❑ Une distinction relevée aussi dans les conditions d'accessibilité :
 - dans la partie Nord, de nombreuses dessertes intérieures depuis la RD offrant un effet vitrine.
 - Dans la partie Sud, un accès principal dont le traitement du carrefour ne facilite pas les déplacements Nord/Sud et les accès.
- ❑ Une zone économique comprenant **peu d'aménagements qualitatifs** et un **manque en espaces publics**.
- ❑ Quelques poches d'habitats localisées au cœur de la zone mais déconnectées des centres urbains environnants.
- ❑ La RD18E, récemment réaménagée longe le secteur d'étude. Aujourd'hui présentant des points de congestion aux heures de pointe, son fonctionnement peut devenir plus difficile sans amélioration de la desserte de la zone économique. L'incertitude sur la localisation des futurs échangeurs et de l'échéance de réalisation du projet de Contournement Est ne permet pas de clarifier le devenir du fonctionnement de la zone.
- ❑ Une desserte en transports en commun uniquement en périphérie pour le secteur SEINE SUD.
- ❑ Une zone à l'écart des grands équipements structurants et zones commerciales des communes et d'agglomération.
- ❑ Des volontés exprimées dans les documents de planification concernant **l'amélioration de la desserte de la rive gauche Est** (requalification du boulevard industriel, liaisons intermodales favorisées).

ENJEUX

- **Accompagner la mutation du territoire et favoriser le développement d'activités et d'emplois en réalisant des aménagements de qualité.**
- **Améliorer la desserte de la zone SEINE SUD, en particulier pour répondre à l'enjeu de pluralité des transports.**
- **S'inscrire en cohérence dans le projet de contournement Est de l'agglomération rouennaise.**



3. LA GESTION DES RISQUES ET DE L'ENVIRONNEMENT

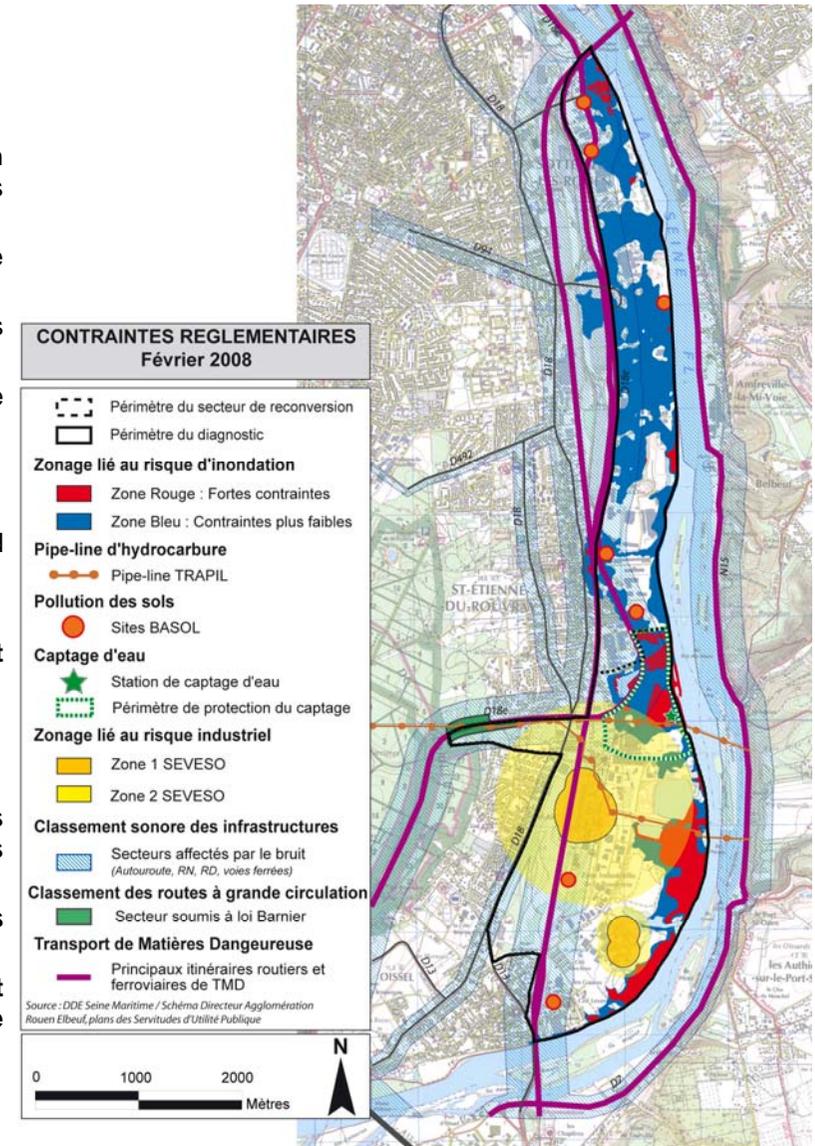
CONSTAT

- Une situation dans la vallée alluviale de la Seine : un axe écologique majeur en restauration, une nappe vulnérable et peu profonde, des écosystèmes humides relictuels fragiles.
- Des accroches de maillage végétal potentiel, intéressantes pour leur localisation entre deux espaces écologiques majeurs : la Seine et la forêt du Rouvray.
- Des objectifs environnementaux inévitablement **revus à la hausse** sous les orientations européennes: qualité des eaux, technologies industrielles et réduction des pollutions.
- Une zone soumise à de nombreux périmètres de risques (inondation, mouvement de terrain, production industrielle dangereuse) qui contraignent les choix de développement.
- D'importants risques inondation recensés dans le PPRi en cours d'approbation.
- D'anciens sites de remblaiement de déchets recensés dans la Zone Industrielle.
- Un périmètre de protection lié au captage de La Chapelle entre les parties Nord et Sud accentuant leur coupure.

Un contexte environnemental complexe, entre sensibilités fortes du milieu biologique et usages industriels polluants et à risques.

ENJEUX

- Trouver un accord harmonieux entre les ressources naturelles locales, les exigences réglementaires et les problématiques de pollutions et de risques générées par les activités industrielles.
- S'appuyer sur les changements institutionnels et les innovations technologiques pour améliorer les conditions de vie et la prise en compte de l'environnement.
- Adopter une véritable stratégie écologique d'insertion de nouvelles fonctions et activités humaines en mettant en valeur la Seine, et en créant des espaces de respiration et des espaces de services à la personne qualitatifs.



4. ENJEUX ET ORIENTATIONS

CONSTAT

- Des possibilités d'aménagement territorial stratégiques qui s'ouvrent avec la libération de vastes emprises foncières dans la zone SEINE SUD (c.f. Diagnostic Economie).
- Des contraintes à l'urbanisation quadrillant le secteur et orientant les choix d'urbanisation, mais dont certaines peuvent rapidement évoluer (périmètres SEVESO)
- Des projets concernant les infrastructures de transports pouvant modifier durablement le fonctionnement de la zone et trouver une répercussion à l'échelle de l'agglomération (Contournement Est, TRAM-TRAIN).
- Un site présentant des atouts et des potentialités indéniables : point d'échange intermodal, équipements existants, établissements de production d'énergie renouvelable par traitement des déchets, espaces vides végétalisés et ouverture sur la Seine apportant une plus-value environnementale.

ENJEUX

- **Intégrer la zone dans le développement de l'agglomération rouennaise et la réintégrer dans les stratégies urbaines des communes.**
- **Créer une nouvelle image du secteur pour la rendre attractive à de nouvelles activités**
- **Améliorer les moyens de déplacements existants et en proposer de nouveaux.**
- **Moderniser l'interface entre le réseau de transports et les espaces en mutation, en créant les conditions d'une intermodalité performante.**
- **Définir une vocation au site de La Sablonnière**

