

La CREA

DELIBERATION



Réunion du Conseil

du

23 juin 2014

Développement durable

Suivi de l'opération Seine Cité

Aménagement de l'Ecoquartier Flaubert

Dossier de création de la ZAC : approbation

Décision de création de la ZAC dénommée Ecoquartier Flaubert

Reconnaissance de l'intérêt communautaire

Sur la rive gauche de la Seine, sur les communes de Petit-Quevilly et Rouen, la CREA prévoit d'aménager l'Ecoquartier Flaubert sur un ensemble de terrains sous utilisés, bien qu'au fort potentiel urbain en cœur d'agglomération.

Le site d'implantation est un espace à reconquérir, partagé entre le centre-ville, la Seine et le port. Sa transformation en un quartier urbain central s'appuie sur la réalisation des accès routiers définitifs au pont Flaubert.

Le site d'opération est situé à l'Ouest de l'avenue Jean Rondeaux entre la rue Bourbaki et la rue de la Motte au Sud. Il s'étend en rive Sud de la Seine dans la suite des aménagements des bords de Seine et de la Presqu'île.

Rappel des études et des procédures engagées

Le site d'opération, appartenant à l'ensemble plus vaste des secteurs Ouest du cœur d'agglomération est identifié dès 2001 au Schéma Directeur de l'agglomération comme un site de reconquête à fort potentiel de développement pour l'agglomération.

Dans la continuité de la stratégie Seine-Ouest engagée en 2003 sur les deux rives du fleuve, de la réalisation du pont Flaubert, et dans le cadre de la stratégie globale d'aménagement du territoire de la CREA, la reconquête urbaine de ce site fait l'objet d'un plan directeur d'aménagement et de développement (dénommé PDAD Seine Ouest) pour définir les orientations d'un projet urbain de grande ampleur.

A l'appui de ce plan directeur d'aménagement et de développement, prévoyant sur le secteur rive gauche de créer un quartier central plurifonctionnel, avec une dominante économique dans son articulation ville-port et avec les accès routiers au pont Flaubert, le Conseil de la CREA (anciennement la CAR) a reconnu d'intérêt communautaire le site du futur Ecoquartier Flaubert, le 25 mars 2005.

- Créer des conditions favorables aux déplacements alternatifs et durables pour favoriser l'éco mobilité.
 - Créer des conditions de vie agréables pour tous : réduire les nuisances et assurer la reconquête d'un site marqué par son passé industriel.
 - Atteindre la sobriété énergétique : réduire les besoins en énergie et leurs impacts environnementaux, sociaux et économiques à l'échelle du quartier et du bâti.
 - Améliorer la biodiversité ordinaire et remarquable et introduire la nature au cœur de la ville.
 - Valoriser la situation du site en bordure de Seine : tirer parti de la forte présence de l'eau sur le site tout en anticipant les évolutions futures liées aux changements climatiques.
- Faire participer la population et les acteurs du territoire dès l'amont du projet et tout au long de sa mise en œuvre.

Le programme de la ZAC

Le programme global prévisionnel de la ZAC d'aménagement doit permettre la réalisation de constructions d'environ 450 000 m² de Surface de plancher. La répartition des différentes fonctions urbaines est de l'ordre de 40 à 50 % des surfaces destinées à l'habitat, 45 à 55 % des surfaces destinées aux activités économiques et 5 à 10 % des surfaces destinées à l'accueil de service et/ou d'équipements collectifs. Les terrains encadrant le viaduc d'accès au pont Flaubert sont à vocation économique pour assurer la transition entre le quartier et la zone d'activités des quais de Seine.

Ce programme prévisionnel traduit la vocation plurifonctionnelle du nouveau quartier à la fois central et dense, en réponse aux besoins de logements de l'agglomération et de développement de l'offre de programmes tertiaires.

Le dossier de création de ZAC

Conformément à l'article R 311-2 du Code l'Urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

1. un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération (l'aménagement d'un quartier urbain durable, programmant activités économiques, habitat, commerces, services et équipements collectifs de loisirs, culturels et sportifs, sur une emprise foncière d'un seul tenant, d'environ 68 hectares).

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone (la construction d'environ 450 000 m² de surface de plancher, toutes fonctions urbaines confondues).

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire des communes de Petit Quevilly et Rouen et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

2. un plan de situation.
3. un plan de délimitation du périmètre de la zone à aménager.
4. l'étude d'impact.
5. le régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement.

- L'adaptation du phasage des travaux selon les différents projets identifiés dans le secteur, dont celui de l'Etat des accès routiers définitifs au pont Flaubert en vue de limiter les incidences cumulées.
- La limitation des incidences sur la circulation par la mise en place d'un plan de circulation en phase chantier.
- › pour les nuisances sonores :
 - Les mesures nécessaires à la préservation des futurs occupants vis-à-vis des nuisances sonores et des éventuelles atteintes à la qualité de l'air, à préciser au dossier de réalisation.
- › pour la gestion des déchets :
 - La mise en place d'une collecte sélective au sein des espaces publics et privés.
- › pour la biodiversité locale :
 - Les périodes de réalisation des travaux pouvant impacter les habitats du lézard des murailles présent sur le site seront adaptées et des aménagements favorables à celui-ci, tels que des murets de pierre, seront intégrés au projet.
- › pour les activités actuellement exercées sur le site et qui ne sont pas maintenues dans le cadre de la mise en œuvre du projet :
 - Poursuivre la concertation avec les différents exploitants publics et privés de manière à définir les modalités permettant la reconversion des terrains et les conditions de relocalisation favorables au maintien de ces activités.

Il convient de préciser que pour le suivi des effets du projet sur l'environnement, ou la santé humaine et le suivi de la réalisation des mesures précitées, beaucoup de celles-ci sont directement liées à la réalisation du projet lui-même et n'impliquent pas forcément toutes un suivi au-delà de leur mise en œuvre matérielle.

En conséquence, il est proposé, lors du dossier de réalisation de ZAC, ainsi que lors de toute modification postérieure de celui-ci et à la suppression de la ZAC :

1. de réaliser une mise à jour de l'impact du projet au regard des éléments qui auront été arrêtés dans le dossier de réalisation de ZAC, puis effectivement réalisés, sur les aspects exposés de manière détaillée aux chapitres 7 et 8 de l'étude d'impact.

Les principales mesures prévues sont les suivantes :

- Risques naturels et technologiques :
 - Désignation d'une assistance technique spécifique en vue de caractériser les incidences potentielles du projet sur le fonctionnement hydrogéologique local et l'exploitation des eaux souterraines.
 - Prolonger l'accompagnement des concepteurs du projet intervenant au dossier de réalisation de la ZAC par le bureau d'étude spécialisé en pollution des sols et faire suivre les travaux par un prestataire spécialisé en pollution des sols.
 - Inscription dans le cahier des charges de cession des terrains, d'une prescription dans le domaine du risque pyrotechnique et dans les cahiers des charges travaux de dispositions visant à limiter les pollutions des milieux.

o Emploi social :

- Inclure des clauses d'insertion dans les cahiers des charges travaux afin de soutenir l'emploi social dans le cadre des chantiers générés par le programme des équipements publics de la ZAC.

2. d'élaborer un bilan des mesures, d'évitement, de réduction et de compensation, identifiées dans l'étude d'impact, et le transmettre à l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de réalisation, ainsi que lors de toute modification postérieure de celui-ci et à la suppression de la ZAC.

L'élaboration du dossier de réalisation devant intervenir dans le courant de l'année prochaine, le premier bilan sera donc transmis en 2017.

Avis de l'Autorité Environnementale

L'avis formulé sur l'étude d'impact par l'Autorité Environnementale le 22 janvier 2014 précise que les principales recommandations faites, à ce stade du projet, sont :

- « en matière de préservation de la qualité des masses d'eau et de prévention du risque inondation : de renforcer les mesures garantissant la compatibilité du projet de ZAC avec le SDAGE et avec le PPRI,

- au titre des risques pyrotechniques et des risques liés aux sols pollués, de mieux définir les prescriptions à faire respecter pour les aménagements au sein de la ZAC,

- de compléter l'étude d'impact en précisant les différentes voies de circulation et les modes de déplacement qui seront offerts à la fois au sein de la ZAC, et pour desservir la ZAC, le pont Flaubert et la zone industrialo-portuaire, notamment en matière d'articulation avec les transports en commun,

- de préciser les mesures assurant la cohérence entre les orientations d'urbanisme de la ZAC, les objectifs du SRCAE et ceux de l'écoquartier, au titre du bilan énergétique du chauffage des locaux et des déplacements générés par la création de la ZAC et pour les impacts induits sur la qualité de l'air ».

A la suite de cet avis, un mémoire d'accompagnement a été mis à la disposition du public, avec l'avis précité et l'étude d'impact, pour apporter des compléments et des réponses sur les différents points soulevés et rappeler plus particulièrement qu'étant situé en cœur d'agglomération et sur une zone de déprise industrielle, l'aménagement de l'Eco-quartier Flaubert répond de fait et positivement à un ensemble de problématiques centrales de l'aménagement durable, à savoir :

- › La consommation raisonnée de la ressource foncière;
- › La gestion du risque inondation;
- › La résorption des terres impactées;
- › L'intégration des risques technologiques accidentels et pyrotechniques;
- › La valorisation du patrimoine industrialo-portuaire et naturel des bords de Seine;
- › Le rééquilibrage des parts modales de transport pour limiter l'incidence des déplacements motorisés sur l'environnement et le cadre de vie.

Le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact a été approuvé ce même jour par le Bureau Communautaire.

Vu les statuts de la CREA, notamment l'article 5-1-1 et 5-1-2,

Vu l'étude d'impact;

Vu l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 22 janvier 2014,

Vu le mémoire complémentaire d'accompagnement à la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale,

Vu la délibération du Conseil de la CREA du 21 novembre 2011 reconnaissant d'intérêt communautaire le périmètre d'étude du futur dossier de création de la ZAC Ecoquartier Flaubert,

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu les délibérations du Bureau de la CREA du 23 juin 2014 approuvant la mise à disposition de l'étude d'impact et arrêtant les modalités de la mise à disposition du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact ainsi que les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Ecoquartier Flaubert,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Yvon ROBERT, Vice-Président chargé du suivi de l'opération Seine-Cité.

Après en avoir délibéré,

Considérant :

↳ que le bilan de l'Etude d'Impact et de la concertation encourage à poursuivre le projet de création de la ZAC Ecoquartier Flaubert,

↳ que sur la base des études préalables le périmètre de l'aménagement de la ZAC Ecoquartier Flaubert peut être clairement délimité et qu'il n'est pas contesté,

Décide à la majorité qualifiée des 2/3 (abstention : 24 voix) :

» de déclarer d'intérêt communautaire la création et la réalisation de la ZAC dénommée "ZAC Ecoquartier Flaubert", au titre de la compétence communautaire en matière de création et d'aménagement de ZAC, selon son périmètre figuré sur le plan précité annexé à la présente délibération,

Décide (abstention : 24 voix) :

» d'approuver le dossier de création de la ZAC dénommée "ZAC Ecoquartier Flaubert", établi conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération ,

» de délimiter le périmètre de la ZAC dénommée "ZAC Ecoquartier Flaubert", conformément au plan de périmètre annexé à la présente délibération et figurant au dossier de création,

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRESIDENT

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général Délégué


Olivier ROUSSEAU

