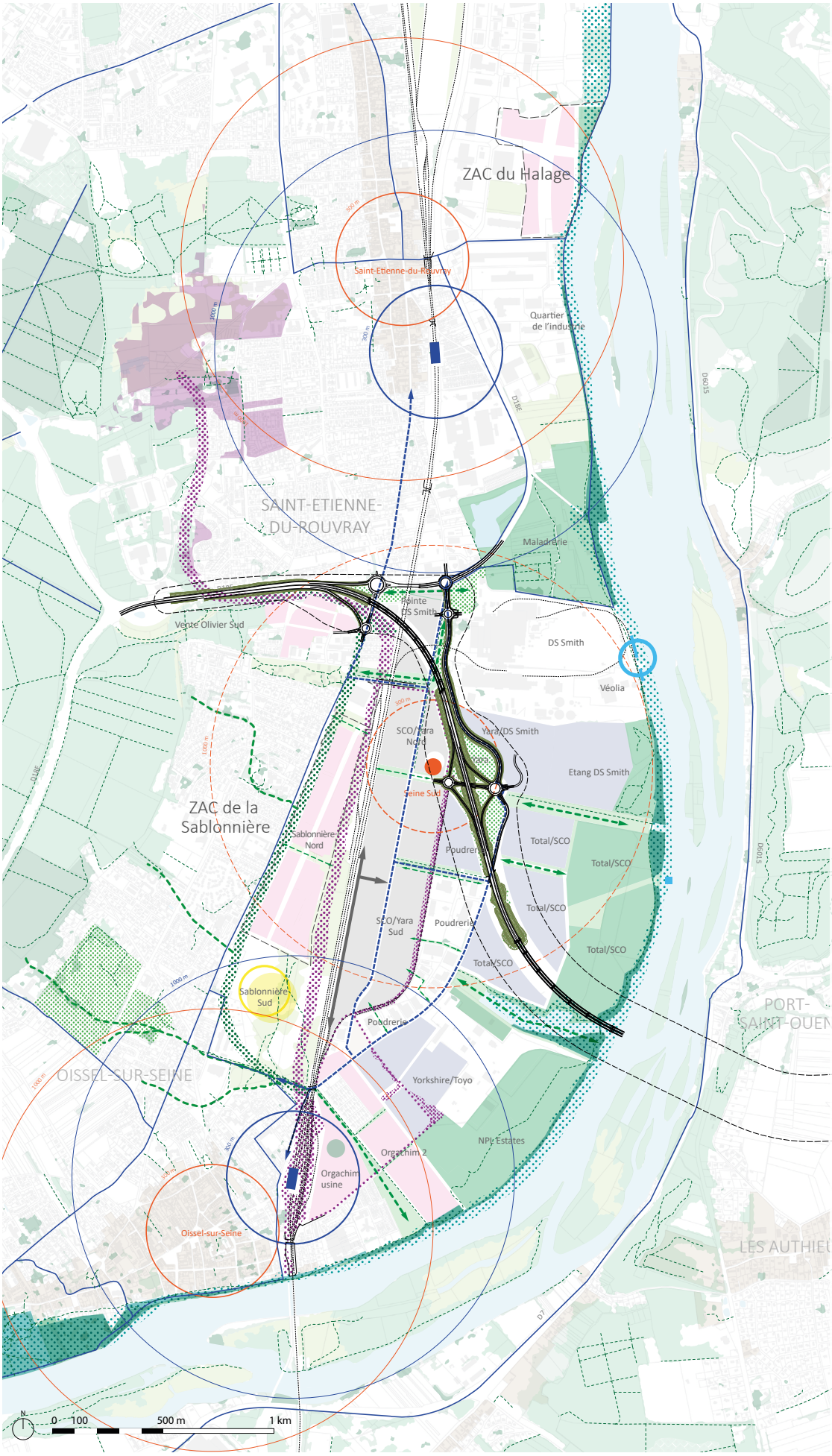


PROJET

Vocations préférentielles

- Logistique
- Activités mixtes
- Industrie mixte
- Chantier Transport Combiné Localisation exacte et étendue à préciser
- Appontement fluvial
- Autre installation de chargement potentiellement mobilisable
- Zone énergie renouvelable dédiée
- Pôle de services et commerces à recréer *(Localisation et programme à préciser en lien le phasage du projet)*

Autres usages (principes)

- Itinéraire piéton local (hors voirie)
- Pistes cyclables existantes ou planifiées (projets collectivités)
- Pistes cyclables projetées dans le cadre de Seine Sud
- Rabattement vers les gares à accompagner

Environnement

- Réservoirs de biodiversité Seine Sud (différents milieux)
- Trame verte Seine Sud
- Ripisylve Seine Sud
- Corridor urbain mixte
- Corridor silicicole (déclinaison du SRCE)

EXISTANT

Contexte

- Voies ferrées
- Ouvrages de franchissement
- Urbanisation de la fin du XIXème Représentative des centralités actuelles
- Pôle de services et commerces existant
- Seine et étendues d'eau
- Forêts
- Lande ligneuse

Réservoirs et corridors de biodiversité identifiés au SRCE

- Réservoirs silicicoles
- Corridor boisé
- Corridor silicicole
- Corridor Ripisylve
- Corridor mixte
- Corridor linéaire urbain

Périmètres

- Limites de ZACs
- Limite DUP contournement
- Hypothèse d'implantation Contournement Est

Plan-guide du Secteur Seine Sud
Plan Synthétique - juillet 2020

Seine Sud

Seine Sud

Le secteur dit « Seine Sud » est un site stratégique du développement économique métropolitain. Sa localisation, son envergure, ses potentialités et son passé en font un secteur essentiel dans la stratégie métropolitaine .

Il a été identifié au SCOT (2015-2030) comme un secteur de projet qui sur les 960 ha de besoins fonciers nécessaires au développement économique du territoire, fait partie des 560 ha qui seront à développer en régénération (30% localisés sur Seine Sud).

La Métropole et les communes de Oissel-sur-Seine, Saint-Etienne-du-Rouvray et Sotteville sont engagées depuis 12 ans dans une réflexion sur son devenir.

Un premier schéma directeur a été établi en 2009 à la suite duquel deux opérations d'aménagement ont été engagées et confiées en concession d'aménagement à RNA : Les sites du Halage Sud (15ha) et de la Sablonnière Nord (25ha).

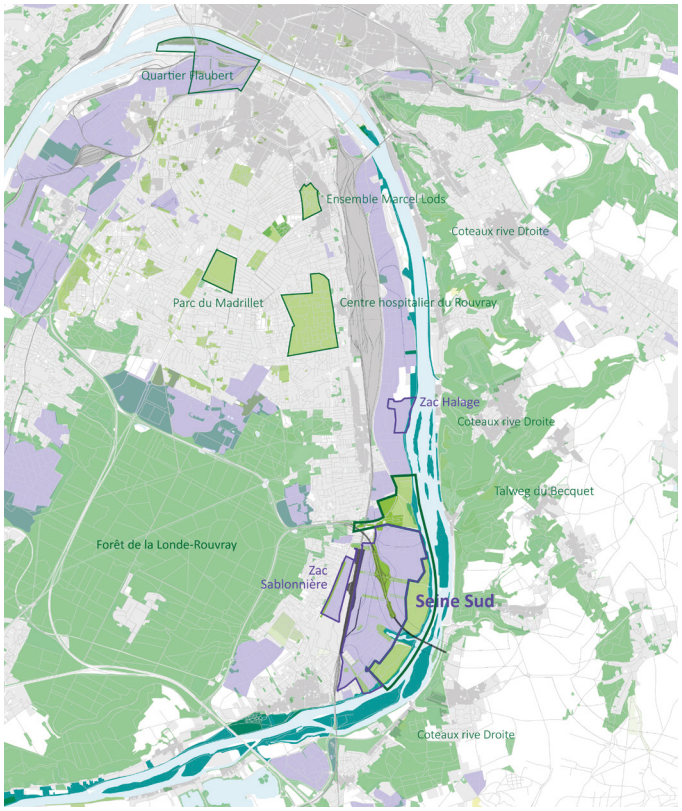
Mais la complexité du site (contraintes foncières, techniques et technologiques, pollution, inondabilité, sensibilité écologique...) invite à préciser certaines thématiques et également à élargir le périmètre de manière à trouver des solutions innovantes et le remettre dans une trajectoire vertueuse. C'est l'objet du plan-guide présenté ici.

Un secteur stratégique pour la Métropole :

• Une réserve foncière exceptionnelle à régénérer dans un contexte de rareté foncière, en résonance avec les enjeux nationaux de résorption des friches, d'arrêt de l'artificialisation des sols (ZAN) et de construction de la ville sur la ville,

• Une porte d'entrée de la métropole, à l'interface entre le réseau principal routier et la zone urbaine dense, susceptible d'attirer des activités économiques endogènes et exogènes, à l'échelle de la Métropole, de la Région et de la moitié Nord de la France et sur l'axe Paris-Le Havre,

• Une opportunité pour remettre en dialogue activités économiques, tissus habités et grands espaces naturels en zone urbaine, dans une perspective de réappropriation des friches et d'inversion de l'image dévalorisée du secteur.



La stratégie : Concilier Economie, Nature et qualité du cadre de vie des usagers en zone urbaine

La reconversion du secteur Seine Sud appelle une stratégie forte pour acquérir une masse critique, dépasser les contraintes qui pèsent sur le site et au final, lui donner une réalité opérationnelle.

Cette stratégie repose sur 4 piliers qui, articulés permettront de porter un projet clair, robuste et qui dessine un futur souhaitable pour Seine Sud. Ces quatre piliers sont :

• Un site qui assume un renouvellement fort des espaces anthropisés pour limiter le développerment des espaces économiques sur les espaces naturels ou agricoles à l'échelle de la Métropole.

• Une séquence environnementale remarquable dans l'écosystème écologique de la Seine et plus particulièrement dans la boucle Rouennaise : « Seine Sud Espace Nature»,

• Un projet économique à la hauteur des qualités multimodales du site et qui offre de grands tènements fonciers mobilisables pour satisfaire les besoins industriels et répondre aux besoins des activités logistiques, de production, mixtes.

• Un site inscrit dans l'enveloppe urbaine de la Métropole qui ménage les transitions entre le cœur actif de Seine Sud, les quartiers résidentiels et les espaces naturels.

** 20% des emprises constructibles sont dans le périmètre DUP du contournement Est. De plus, des contraintes pèsent encore sur ces espaces dans l'attente de pouvoir être levées : réseaux, servitudes techniques, pollution ; enjeux non délocalisables de biodiversité; fonciers non maîtrisés et choix d'utilisation par leurs propriétaires. En l'état des études, 65 ha sont sous fortes contraintes.*

territoire d'économie et de nature

Part / totalité des emprises (229 ha)	56%		*Total DUP**	Logistique, compris chantier combiné		Industries		Activités mixtes		Aire de services	
Part des programmes / total des espaces constructibles	Total constructible		*19%*	35%	*dont dup**	47%	*dont dup**	18%	*dont dup**	0,33%	*dont dup**
Emprises* 2020	**128,24**	**ha**	***24,89***	**45,06**	***6,34***	**59,65**	***16,82***	**23,11**	***1,73***	**0,42**	***0,00***
Pointe Europac	4,40	ha	*3,3*	4,40	*3,3*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
Europac/yara/divers	2,83	ha	*1,9*	0,00	*0,0*	2,83	*1,9*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
Europac et Europac étang	19,18	ha	*1,7*	0,00	*0,0*	19,18	*1,7*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
Pipeline	0,00	ha	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
SCO Nord diffuseur	8,60	ha	*2,5*	8,18	*2,5*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	0,42	*0,0*
SCO Sud diffuseur	32,48	ha	*0,6*	32,48	*0,6*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
Poudrerie	6,00	ha	*3,2*	0,00	*0,0*	5,06	*3,2*	0,94	*0,0*	0,00	*0,0*
CEMEX	20,94	ha	*10,0*	0,00	*0,0*	20,94	*10,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
Yorkshire/NPL/Toyo	11,64	ha	*0,0*	0,00	*0,0*	11,64	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*
Orgachim USINE	7,28	ha	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	7,28	*0,0*	0,00	*0,0*
Orgachim HORS USINE	10,01	ha	*0,0*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	10,01	*0,0*	0,00	*0,0*
Vente Olivier	4,88	ha	*1,7*	0,00	*0,0*	0,00	*0,0*	4,88	*1,7*	0,00	*0,0*

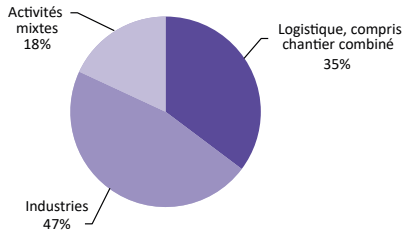
**DUP : Emprises impactées par le périmètre d'utilité publique lié au projet de contournement Est*

60 % des espaces alloués à l'économie

170 ha de foncier constructible*

en intégrant les opérations programmées *(environ 130 ha Projet Seine Sud + 40 ZACs Halage et Sablonnière)* et les emprises comprises dans le périmètre de DUP de la liaison A28/A13.

Programme économique



La stratégie économique

Seine Sud est le principal réservoir foncier économique de la Métropole et le plus structurant. Son aménagement participe à l'effort nécessaire pour améliorer les conditions d'accueil et de maintien des activités économiques en zone urbaine avec la mise à disposition d'espaces dédiés. Il s'agira notamment de :

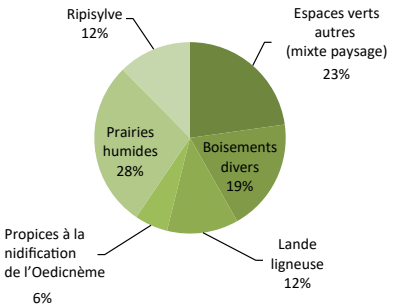
- Conforter les industries en place et développer des sites clé en main pour attirer de nouvelles activités industrielles,
- Accueillir des activités logistiques avec une priorité donnée aux services à l'industrie, à la logistique multimodale et urbaine,
- Eviter une rupture de stock pour les activités mixtes en proposant une offre adaptée,
- Redévelopper un pôle de service accessible au plus grand nombre et grantissant l'attractivité et la commercialité du site.

Part / totalité des emprises (229 ha)	39%		Total DUP*	Autres espaces verts (mixtes, paysage)		Boisements divers		Lande ligneuse		Propice à la nidification de l'oedicnème		Prairies humides		Ripisylve	
Part des différents milieux / total surfaces naturelles	Total		10,4%	22,8%	*dont dup**	19,0%	*dont dup**	12,1%	*dont dup**	5,6%	*dont dup**	28,1%	*dont dup**	12,4%	*dont dup**
Emprises* 2020	**89,94**	**ha**	**9,34**	**20,47**	**1,68**	**17,10**	**2,07**	**10,89**	**2,10**	**5,06**	**0,00**	**25,29**	**0,00**	**11,13**	**3,49**
Pointe Europac	1,57	ha	*0,74*	1,57	*0,74*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*
Europac/yara/divers	0,00	ha	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*
Europac et Europac étang	7,17	ha	*0,00*	0,00	*0,00*	3,51	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	1,96	*0,00*	1,70	*0,00*
Pipeline	4,62	ha	*0,38*	4,62	*0,38*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*
SCO Nord diffuseur	0,91	ha	*0,00*	0,91	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*
SCO Sud diffuseur	0,39	ha	*0,00*	0,39	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*
Poudrerie	1,61	ha	*0,28*	1,61	*0,28*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*
CEMEX	36,33	ha	*4,67*	5,04	*0,28*	13,59	*2,07*	0,00	*0,00*	0	*0,00*	12	*0,00*	6	*2,32*
Yorkshire/NPL/Toyo	31,94	ha	*3,27*	1,74	*0,00*	0,00	*0,00*	10,89	*2,10*	5,06	*0,00*	11,23	*0,00*	3,02	*1,17*
Orgachim USINE	3,77	ha	*0,00*	3,77	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*
Orgachim HORS USINE	1,41	ha	*0,00*	0,60	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0,81	*0,00*
Vente Olivier	0,22	ha	*0,00*	0,22	*0,00*	0,00	*0,00*	0,00	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*0,00*
Préconisations de gestion *(à approfondir dans la suite des études)*				**Aménagement**		**Maintien**		**Maintien**		**Aménagement**		**Maintien**		**Maintien**	

40% des espaces réservés à la nature

Un réservoir de 90 ha de biodiversité

Répartition des surfaces par milieu



La stratégie environnementale

Les enjeux environnementaux forts du site (PPRI, espèces et habitats naturels protégés…), mieux appréhendés depuis 10 ans sur ce secteur, ont permis d'asseoir la stratégie.

L'ambition environnementale du projet repose sur la création d'un écrin écologique qui passe par la mise en place d'un important réservoir naturel à l'échelle du Secteur Seine Sud. Le projet dessine des continuités écologiques et faunistiques Nord-Sud et redonne une épaisseur Est-Ouest aux rives de Seine.

Les bases de la stratégie ont été posées, mais dont les contours et les moyens de mise en œuvre restent à préciser avec les services de l'État.

Un secteur qui se prête à la mise en place de pratiques vertueuses en matière d'aménagement durable :

• Un site inscrit dans le paysage majeur de la vallée de la Seine, requérant une approche paysagère d'envergure et qui porte encore une part non négligeable - même si fragilisée - des écosystèmes et de la biodiversité de la vallée et des rives de Seine,

• Un potentiel multimodal (fer, fleuve, route) pour des activités économiques souhaitant utiliser des modes alternatifs à la route pour l'acheminement des marchandises et favoriser le développement de la logistique urbaine en cohérence avec les objectifs métropolitain de la COP21.

• Un nivellement et une situation en zone inondable qui invitent à intégrer la question des déblais/remblais en phase opérationnelle, mais également en amont des réflexions sur une gestion durable des matériaux inertes portée à l'échelle de la Métropole,

• Un site peu bâti, mais fortement anthropisé (décharges, dalles, remblais, pollution des sols et des eaux…), qui doit renouveler son offre d'accueil des activités humaines.

Un secteur exemplaire également dans sa mise en oeuvre

Les ambitions environnementales, économiques et urbaines du projet Seine Sud, se doivent d'être à la mesure des potentiels du site. Mais Seine Sud doit devenir également une vitrine par la qualité de sa mise en œuvre:

Les contraintes inhérentes au site (géographiques, techniques, technologiques, foncières…) impliquent un travail sur l'équilibre économique de l'ensemble et les modes de transformation, puis de gestion des espaces. Elles impliquent également une prise en compte du temps long pour ne pas obérer le futur, ainsi qu'une attention au phasage et aux temps intermédiaires :

Le développement des infrastructures et des programmes, la restauration des réservoirs écologiques, l'arrivée des aménités, l'articulation entre l'existant et les chantiers, se doivent d'être organisés et phasés pour une fluidité opérationnelle mais également pour le bon fonctionnement des activités en place et le maintien d'une qualité du cadre de vie pour tous les usagers et à toutes les phases.

Une prochaine étape consistera à avancer sur les usages à terme et transitoires : possibilité d'usages alternés dans le temps avec l'ouverture au public des trames vertest et de certains sites en bord de Seine, modes de gestion et/ou d'exploitation et de financement des réservoirs écologiques, autres programmes transitoires économiques, en lien avec le phasage global du projet et son équilibre économique.

Et demain ?

L'échelle de Seine Sud, ses enjeux, la pluralité des acteurs en présence invitent à repenser les modes de faire de l'aménagement.

La réussite de la mutation du secteur passera par des actions concrètes ciblées comme les acquisitions foncières, mais également par la mise en place d'un travail partenarial avec toutes les parties prenantes : acteurs publics, (MRN, villes, département, État…) et privés (propriétaires fonciers, entreprises présentes sur le site, dans la métropole ou susceptible de s'implanter, nouveaux opérateurs...).

Seine Sud doit assumer son statut exceptionnel, en instaurant une démarche partenariale et une gouvernance partagée, autour de deux axes spécifiques :

• La dimension opérationnelle, et notamment l'avancement des discussions avec les propriétaires fonciers et la détermination des modes de réalisation/procédure.

• La dimension immatérielle et partenariale l'animation de l'écosystème économique, la définition de la gouvernance, des dispositifs de pilotage et de gestion du site,

Ainsi pourront être portées des ambitions communes et développées de nouvelles approches, y compris expérimentales (usages temporaires et innovants, conduites d'appels à projets, mutualisations d'espaces, nouveaux modèles économiques etc.).

Seine sud, une ambition à partager

Avant d'entrer dans les considérations plus précisément opérationnelles, il est nécessaire de partager un cadre commun . Il s'agit en effet de garantir la cohérence des développements futurs, d'éviter les mutations au fil de l'eau et au final d'assurer le respect des objectifs et de l'ambition du projet.

Ainsi, il est proposé de retenir comme socle de la mutation de Seine Sud les 4 invariants suivants :

• Recycler et aménager près de 170 ha de fonciers à vocation économique pour y accueillir des activités industrielles, logistiques et mixtes, en s'appuyant sur le potentiel multimodal du site (fleuve - rail - route)

• Réaliser un projet exemplaire du point de vue environnemental : créer un réservoir écologique d'environ 90 ha via une « bande » de protection environnementale et paysagère le long de la seine, des corridors écologiques Nord-Sud et Est-Ouest et un maillage fin à l'intérieur des ilots.

• Travailler le lien entre Seine Sud et les faubourgs, opérer la transition entre les activités économiques et les tissus pavillonnaires alentours.

• Révéler et ouvrir le site aux usagers économiques (actuels et futurs) et aux habitants de la boucle de Seine dans le respect des usages partagés et du bon fonctionnement des activités économiques.