PLAN LOCAL D'URBANISME

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Projet de modification n°10 du PLU –
Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
concernant l'évaluation environnementale

I. Table des matières

I. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....4

1. Avis de la MRAe....4

2. Réponse à l'avis....6

II. Modification A2 : Le reclassement de parcelles en zone UXM-e, permettant l'installation d'un parc photovoltaïque....6

1. Avis de la MRAe....6

2. Réponse à l'avis....8

A. Zone humide....8

B. Risque ruissellement....9

III. Modification A8 : reclassement en zone UXI du site SCO/Yara (secteur référencé A8-A8b) sur la commune d'Oissel-sur-Seine....11

1. Avis de la MRAe....11

C. Seveso et risque sur la santé humaine....12

D. Perspectives paysagères....13

2. Réponse à l'avis....13

A. Seveso et risque sur la santé humaine....13

B. Perspectives paysagères....15

IV. Modification A16 : évolution de l'OAP Saint-Sever Nouvelle Gare....25

1. Avis de la MRAe....25

A. Congestion et mobilité....26

B. Risque inondation....27

2. Réponse à l'avis....27

A. Congestion et mobilité....27

B. Risque inondation....30

La MRAe de Normandie, Mission Régionale d'Autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 17 septembre 2026 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n° 10 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Métropole Rouen Normandie (76).

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

I. QUALITE DU DOSSIER ET DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Avis de la MRAe

Le dossier transmis comporte une notice de présentation expliquant de façon exhaustive les modifications apportées au document d'urbanisme en vigueur, numérotées A1 à A16 (cf. Figure 1 ci-dessous). En revanche, il **ne comprend pas les pièces du PLU elles-mêmes, telles que modifiées**.

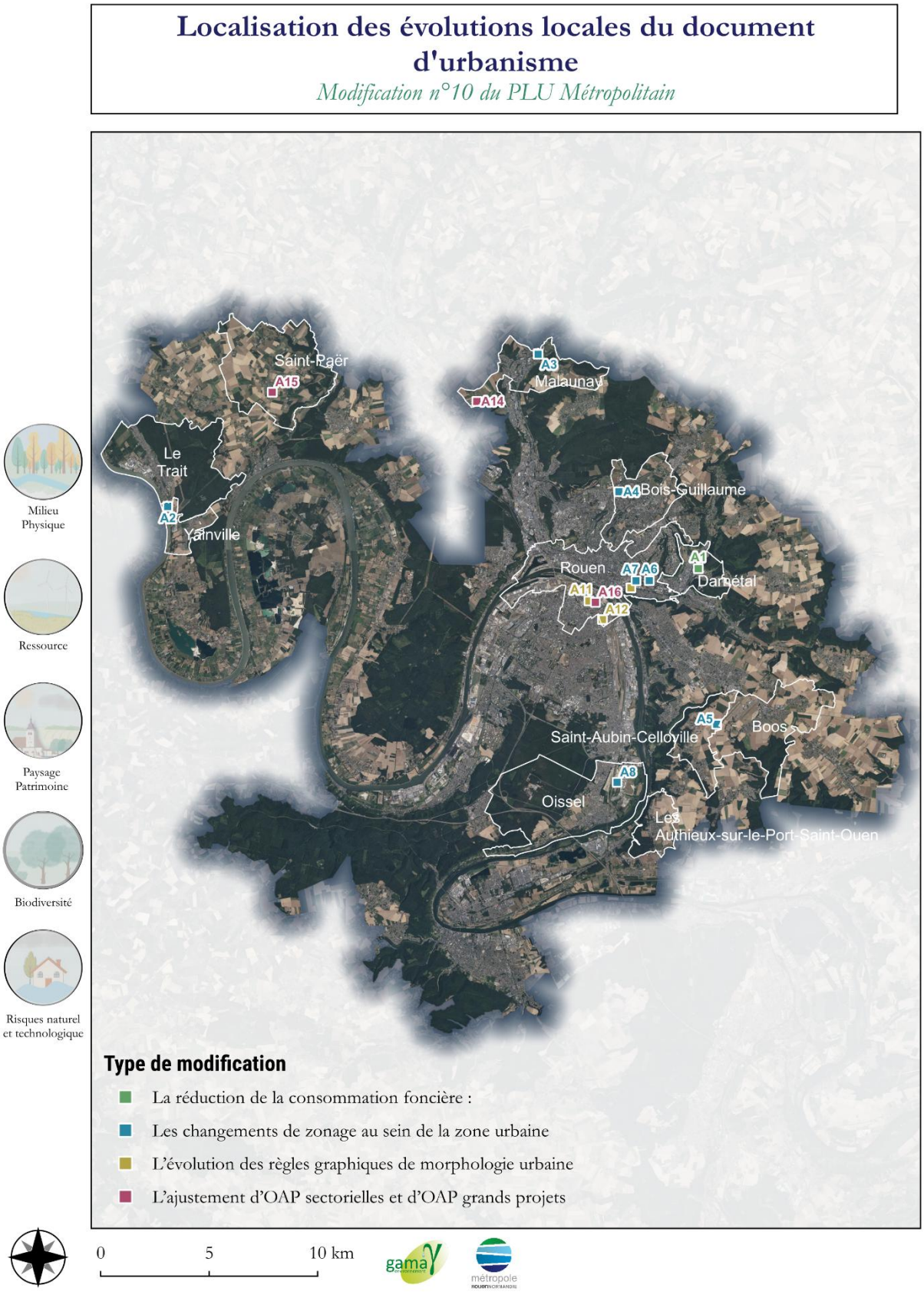


Figure 1 : Localisation des évolutions locales du document d'urbanisme - GAMA Environnement

Le dossier évoque, à propos des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), **des « préconisations » et non des dispositions de portée prescriptive**. Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire que :

- Ces mesures soient dotées d'une portée prescriptive ;
- Le rapport EE soit explicité sur ce point ;
- Le dossier soit complété par les pièces du PLU modifié.

L'autorité environnementale recommande de conférer une portée prescriptive aux mesures d'évitement et de réduction mentionnées dans le rapport d'évaluation environnementale et de compléter le dossier par les pièces du PLU modifié.

2. Réponse à l'avis

Le terme « Mesure ERC préconisées » est modifié par le terme « Mesure ERC complémentaires au PLU en vigueur » dans le rapport d'évaluation environnementale.

Le dossier d'enquête publique sera effectivement composé de l'ensemble des pièces modifiées ainsi que du rapport d'évaluation environnementale (dossiers 3 et 4).

Par ailleurs, l'avis de la MRAe souligne, à propos de la modification A1, une erreur matérielle : en effet, page 26 du rapport d'évaluation environnementale est mentionné le projet de reclassement en zone NB d'une parcelle classée UXM par le PLU en vigueur. Or, il s'agit bien du reclassement en zone NO, comme indiqué par la notice de présentation (page 78) et par l'évaluation environnementale (page 16).

II. MODIFICATION A2 : LE RECLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE UXM-e, PERMETTANT L'INSTALLATION D'UN PARC PHOTOVOLTAÏQUE

1. Avis de la MRAe

La modification A2 prévoit de reclasser en zone UXM-e des parcelles constituées de prairies en falaise sur la Seine et actuellement classées en zone UBA1 (zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense), d'une surface de 1 813 m², sur la commune du Trait, et de parcelles classées actuellement en zone UXM, d'une surface de 66 457 m², sur la commune de Yainville, soit une superficie cumulée de 6,8 ha destinée à la construction d'un parc photovoltaïque de part et d'autres de la limite entre ces deux communes (EE p. 157).

Compte tenu de la présence d'une zone humide avérée à proximité immédiate (15 mètres), à l'ouest, en contrebas du site concerné, une étude spécifique a été menée selon les critères pédologiques et floristiques

pour déterminer si le site était également en zone humide. L'étude, jointe en annexe de l'EE, a permis de conclure à **l'absence de zone humide**.

Sur le plan paysager, le site n'est pas visible de l'autre rive, comme l'attestent les prises de vue présentées dans le dossier de l'EE, compte tenu de la présence d'une ripisylve. En revanche, une incidence paysagère est identifiée depuis la route départementale (RD) 982 en bordure du site côté est.

Le site est par ailleurs concerné par deux risques naturels. Le premier est le risque d'inondation par ruissellement, compte tenu de la déclivité. Le second est l'exposition du secteur à un aléa fort de risque de chute de blocs, lié à la présence de falaises, imposant le respect d'une zone de recul.

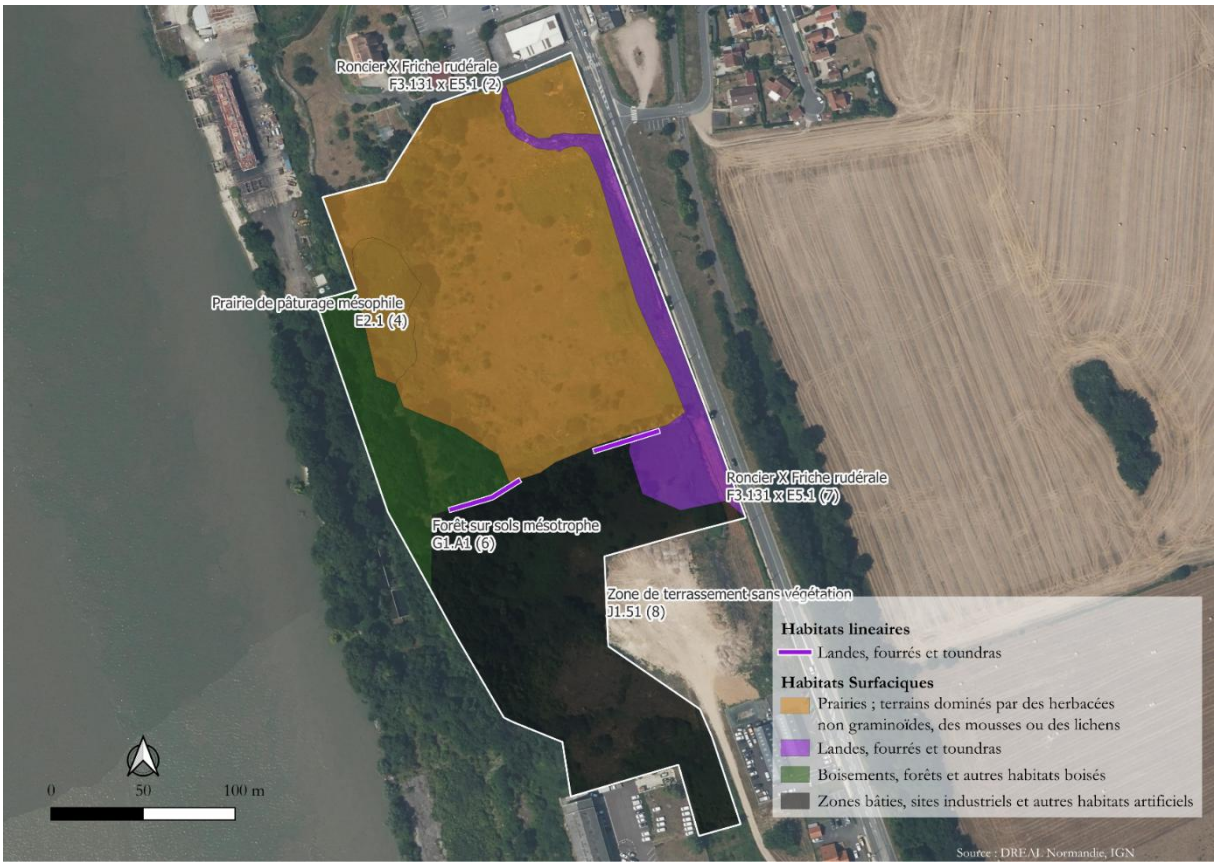


Figure 2 : Modification A2 - carte des habitats (EE p.82)

Globalement, **le niveau d'impact sur les différentes composantes est estimé comme « modéré » à « faible », ce qui paraît insuffisant** compte tenu de la proximité avec la zone humide située en contrebas.

Des mesures d'évitement et de réduction sont prévues afin d'encadrer la réalisation du projet.
La première mesure d'évitement consiste à privilégier l'installation des panneaux photovoltaïques sur la partie prairie.
Les autres sont de maintenir l'alignement d'arbres identifié et de respecter la zone de recul nécessaire (risque de chute de blocs).
Ces deux dernières mesures ne constituent cependant pas des mesures d'évitement, mais relèvent de l'application du règlement écrit du PLU en vigueur.

Par ailleurs, **les mesures présentées ne permettent pas d'exclure une implantation des panneaux sur la zone boisée présente à l'ouest** (en continuité du boisement qui s'étend jusqu'au bord de la Seine).

Les mesures de réduction prévoient le maintien d'une couverture végétale permettant l'écopâturage et la perméabilité des clôtures et des aménagements vis-à-vis de la petite faune, pour éviter la fragmentation des habitats et la rupture des continuités écologiques.

Des recommandations sont également intégrées afin de limiter le risque de ruissellement et favoriser l'infiltration à la parcelle au moyen d'ouvrages hydrauliques (noues, bassins d'infiltration).
Cependant aucune étude spécifique concernant les impacts liés au ruissellement n'est présentée.

Le dossier affiche une volonté d'encadrement en amont (phase de planification) de la réalisation des projets (phase opérationnelle) mais **l'autorité environnementale relève que les mesures prévues ne sont que des « recommandations » qui « pourront être intégrées (…) en fonction de la nature du projet attendu »** (EE p. 90) (cf. supra, recommandation en 3.1).

L'autorité environnementale recommande de conférer, dans le règlement écrit du PLU, une portée plus prescriptive aux mesures nécessaires pour limiter les incidences potentielles du futur projet photovoltaïque sur la biodiversité, le paysage et le risque de ruissellement afin de garantir leur mise en œuvre en phase opérationnelle. Elle recommande également de prévoir l'évitement de la zone boisée et d'approfondir les impacts liés au ruissellement.

2. Réponse à l'avis

Le terme « Mesure ERC préconisées » est modifié par le terme « Mesure ERC complémentaires au PLU en vigueur » dans le rapport d'évaluation environnementale.

A. Zone humide

Comme indiqué dans l'évaluation environnementale et rappelé dans l'avis de la MRAe, la présence de la zone humide avérée, située en contrebas à 15 mètres à l'ouest, a nécessité la réalisation d'une étude spécifique pour déterminer la présence de zone humide au sein du site. L'étude, jointe en annexe de l'EE a permis de conclure à l'absence de zones humides.

Ainsi, la modification de zonage est envisagée en dehors de toute zone humide. Elle n'engendrera pas d'impact direct sur l'état des sols et de la flore, caractéristiques de la zone humide identifiée à l'ouest, en contrebas du site d'implantation.

Par ailleurs, les aménagements photovoltaïques autorisés par la modification présentent des fondations qui ne sont pas de nature à entraver l'écoulement des eaux vers la Seine. Ces écoulements approvisionneront nécessairement la zone humide située en contrebas du périmètre de la présente modification A2 et en amont du lit mineur de la Seine.

Les deux mesures présentées qui relèvent d'ores et déjà de l'application du règlement écrit du PLU en vigueur, sont retirées de la partie « Mesure ERC complémentaires au PLU en vigueur » et sont présentées dans une partie « Dispositions prévues par le PLU en vigueur ».

Par ailleurs, ces mesures sont complétées par :

- Une mesure d'évitement spécifique dans le cadre de l'aménagement de la zone concernée, qui devra faire l'objet d'un suivi d'application par la collectivité lorsqu'un projet d'aménagement sera réalisé. Elle vient renforcer le règlement graphique actuel du PLU en vigueur, qui fait état d'un alignement d'arbre au sein du périmètre concerné et qui identifie la limite des espaces boisés du site. Ces ensembles boisés participent directement au maintien du bon état de la zone humide avérée identifiée par la DREAL Normandie, répertoriée en dehors du périmètre considéré par la modification, et à la gestion du risque de débordement de cours d'eau (hors PPRI).
- Cette mesure fait l'objet d'une recommandation graphique spécifique à intégrer aux réflexions dans le cadre de la révision du PLUi. Elle impliquerait l'ajout d'une protection surfacique, au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, applicable aux ensembles boisés présentant un atout pour des éléments hydrauliques d'intérêts se situant en leur aval.

En effet, appliquer une règlementation graphique spécifique dans le but de réduire les impacts d'un unique projet sur un secteur précis peut s'avérer trop contraignant impactant pour l'ensemble du règlement graphique, et nécessite d'être discuté dans une vision d'ensemble, au cours de la révision du PLU déjà engagée.

B. Risque ruissellement

Pour rappel, le site considéré est actuellement classé en zones UBA1 et UXM, autorisant les projets de nature à imperméabiliser les sols : habitat et activités économiques. Le reclassement de ce site en UXM-e, ouvre la possibilité de développer des projets d'énergies renouvelables. Ces derniers présentent un taux d'imperméabilisation des sols moindre réduisant ainsi les potentialités d'aggravation du risque de ruissellement.

En l'état, le PLU en vigueur n'indique pas de risque ruissellement au sein du périmètre de la présente modification.



Figure 3 : Extrait de la planche 3 – plan des risques du règlement graphique du PLU

Seul le risque débordement de cours d'eau, aléa faible (hors PPRi), a été identifié au sein du périmètre, en date de l'approbation du PLU en vigueur. Dans le livre 1 du règlement écrit du PLU, des règles ont été associées à ce risque, permettant de limiter et encadrer les capacités constructives.

Pour anticiper tout impact qui engendrerait un risque de ruissellement, le PLU en vigueur applique déjà certaines règles au sein du livre 1 du règlement écrit / chapitre 8.3 Eaux pluviales. D'autres dispositions s'appliquent pour adapter l'implantation des constructions par rapport au terrain naturel, au paysage et aux limites séparatives, qui permettront à la collectivité de s'assurer d'une implantation adéquate des constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations, par rapport à l'écoulement des eaux pluviales.

En complément une recommandation spécifique sur la typologie des fondations des infrastructures photovoltaïques est précisée et devra faire l'objet d'un suivi d'application dans le futur projet :

- Les fondations des infrastructures photovoltaïques seront recommandées sur pieux pour limiter au maximum l'impact sur le ruissellement des eaux pluviales.

Le projet qui s'implantera sur le site de la présente modification, sera amené à réaliser une étude spécifique liée au risque de ruissellement le cas échéant, en cas de nécessité ou sur demande des services instructeurs.

Également, pour renforcer le respect de la biodiversité et des caractéristiques hydrauliques du site, il est recommandé d'intégrer à la réflexion de la révision du PLU en vigueur, concernant l'indice de zonage « -e », le respect du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 qui précise les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace et les critères d'implantation, dérogeant à la comptabilisation de l'espace naturel, agricole et forestier pour ces projets.

III. MODIFICATION A8 : RECLASSEMENT EN ZONE UXI DU SITE SCO/YARA (SECTEUR REFERENCE A8-A8b) SUR LA COMMUNE D'OISSEL-SUR-SEINE

1. Avis de la MRAe

La modification prévoit le reclassement en UXI des terrains du site SCO/Yara, actuellement classés en zone économique et industrielle, sur une surface de 43,46 ha, afin d'y autoriser une hauteur de construction de 35 mètres (m) (vs 20 mètres actuellement) pour répondre à des besoins techniques. Une petite partie du site, au nord, est reclassée en UXI-ir (infrastructures routières).

Le classement en UXI permet l'implantation d'activités industrielles, notamment les ICPE pouvant relever du régime « Seveso seuil haut »16, générant des risques technologiques importants. Un enjeu « fort » est attribué à ce changement de zonage en ce qui concerne les risques et les nuisances (EE p. 68).

Deux impacts potentiels associés à ce type d'installation et à la modification sont identifiés : l'impact sur la santé humaine, estimé « modéré », et l'impact paysager lié à l'augmentation de la hauteur de construction jusqu'à 35 mètres, estimé « faible » (EE p. 93).



Figure 4 : Modification A8 – Situation des terrains dans leur contexte (EE p. 96)

C. Seveso et risque sur la santé humaine

Le dossier n'expose pas précisément les impacts potentiels de la modification sur la santé humaine, compte tenu de la proximité des habitations, les plus proches étant situées à 200 mètres du site concerné.

Les ICPE relevant du régime « Seveso », a fortiori « Seveso seuil haut », peuvent présenter des risques majeurs pour la santé publique, en cas de grave accident (explosion, fuite de produits toxiques ou incendie). En outre, les ICPE peuvent être à l'origine de nuisances sonores et olfactives, ainsi que de risques de pollution de l'air, de l'eau (en l'occurrence avec la proximité de la Seine) ou des sols. **Le niveau d'impact « modéré » paraît donc sous-évalué au regard de ces risques.**

Le choix de ce site est justifié dans le dossier par le fait qu'il a déjà été occupé par un même type d'activité industrielle et que son utilisation permet de limiter l'artificialisation des sols et l'extension urbaine. En outre, selon le dossier, la présence d'une zone d'activité économique entre la zone industrielle et les habitations (la ZA de la Sablonnière), à l'ouest des parcelles concernées, peut jouer un rôle de « tampon » entre la zone UXI et le secteur résidentiel. **Ces considérations paraissent insuffisamment justifiées**. **Le dossier ne démontre pas la prise en compte des risques associés notamment à la possibilité d'implantation d'un projet « Seveso seuil haut » et ne prévoit pas de mesures de type « éviter, réduire, compenser (ERC) » proportionnées.**

L'autorité environnementale recommande de réévaluer le niveau d'impact potentiel sur la santé humaine du reclassement du site SCO/Yara qui permet l'installation d'activités industrielles de

type « Seveso seuil haut » générant des risques technologiques importants et de compléter le dossier par une présentation et une analyse précises des risques et nuisances potentiellement générés par l'implantation de telles activités, pour définir toutes dispositions permettant d'en encadrer les conditions et d'assurer une parfaite information du public.

D. Perspectives paysagères

L'impact paysager potentiel de la construction de bâtiments d'une hauteur maximale de 35 mètres fait l'objet d'une analyse accompagnée de photographies présentant différents points de vue du site concerné, des habitations à l'ouest et de l'autre rive. Selon le dossier, la présence des bâtiments existants et des éléments végétaux limite les impacts sur la qualité paysagère.

Une mesure d'évitement consiste en la préservation des éléments naturels présents sur le site. Les mesures de réduction consistent à renforcer les écrans naturels (alignements d'arbres) afin de limiter les perceptions visuelles des habitations et d'encadrer et limiter le nombre d'ouvrages pouvant atteindre la hauteur maximale autorisée.

L'efficacité de ces mesures n'est pas démontrée, notamment en l'absence de photomontages permettant de simuler la présence visuelle des futurs bâtiments et cheminées, avant et après l'application des mesures de réduction envisagées.

L'autorité environnementale recommande de mieux démontrer, notamment par des photomontages, l'efficacité des mesures proposées pour réduire les impacts de la modification sur la qualité paysagère du secteur A8-A8b.

2. Réponse à l'avis

A. Seveso et risque sur la santé humaine

Un point de vigilance concerne effectivement la destination du zonage UXI, pouvant accueillir des activités de type SEVESO seuil haut, tandis qu'actuellement, en zone UXM, les ICPE ne peuvent être acceptées si le périmètre d'aléas porte au-delà de l'emprise parcellaire.

Le tissu urbanisé résidentiel est situé à moins de 500 mètres du site. Ainsi, si la modification présente un intérêt en matière de reconversion foncière, elle nécessite une vigilance particulière sur les risques technologiques et les interactions avec l'environnement proche.

En cas d'implantation d'ICPE classée « Seveso seuil haut », un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) sera mis en place pour maîtriser les risques industriels. Le PPRT prévoira ainsi plusieurs mesures règlementaires d'urbanisme permettant de protéger la population des risques technologiques engendrés par l'implantation d'une ICPE au sein du site et ainsi proscrire ces risques à des zones définies.

Également, le projet qui sera autorisé sur cet emplacement devra préalablement s'adapter aux contraintes environnantes et mettre en place des dispositions d'aménagement adaptées pour éviter, réduire ou le cas échéant compenser d'éventuels impacts sur son environnement. Sans cette démarche un projet "Seveso seuil haut", souhaitant s'installer, pourrait être refusé. En effet, le PLU ouvre une possibilité d'implantation là où les procédures d'autorisation délivrent le permis de construire ou d'aménager.

Il est important de noter toutefois, que l'implantation d'une ICPE classée « Seveso seuil haut », peut générer un périmètre de risques technologiques restreint à l'emprise du site d'exploitation, n'interférant pas nécessairement avec le tissu urbain et la santé de la population.

Le risque technologique est un des effets induits de la vocation industrielle que la Métropole souhaite donner au site :

- La politique de développement industriel de la MRN est d'attirer des industries à la fois moteurs pour l'économie métropolitaine et positionnées sur des filières émergentes de la transition écologique.
- La Métropole privilégie le renouvèlement d'anciens sites industriels, lorsque ceux si s'inscrivent au sein d'un environnement industriel d'intérêt, raccordables aux réseaux et desservis par de grands axes. Le site du SCO fait partie des trois sites industriels (CKD, SCO, Cemex) adaptés pour accueillir ce type de projets, à l'échelle de la Métropole.
- Le site est labellisé site industriel clé en main France 2030. L'ambition est de proposer le site en un lot unique de 43 ha, disponible « prêt à construire » (dépôt de PC dans les 15 mois) à horizon 2027. L'objectif est d'attirer une grande industrie à haut potentiel d'investissement et d'emplois qui s'inscrit dans les enjeux de souveraineté nationale et européenne.

  4 priorités guident le choix du projet industriel :
  - Compléter l'écosystème existant (maillon manquant des chaines de valeur locales) ;
  - Renforcer les filières clés du territoire ;
  - Conforter l'industrie verte ;
  - Développer les low-techs.

  Ainsi, le classement UXI vise une réglementation cohérente avec ce type d'installation (nature activités, hauteurs des constructions, taux d'espaces verts, risques) et leurs infrastructures techniques connexes.
- La préparation clé en main du site s'effectuant en amont de sa commercialisation, la nature de la future activité industrielle et son niveau de risque technologique ne sont pas encore connus. Avec ce zonage UXI, L'objectif est d'établir un règlement adapté à l'industrie sur la totalité de la parcelle, pour éviter de devoir modifier le PLU une fois le projet connu pour autoriser l'édification d'une cheminée (pour une chaudière biomasse par exemple) ou toute autre infrastructure technique occupant in fine une part limitée de l'emprise. L'enjeu est de permettre au futur investisseur d'entrer en production dans un délai optimal de 3 ans (dont 12 à 15 mois en moyenne consacrés à la mise en production, une fois les constructions livrées).
- La modification du PLU est utilisée pour permettre, avant d'engager la commercialisation du site :

- D'anticiper les études et procédures administratives ;
- Une mise en production industrielle dans un délai court.

- Parallèlement, Une DUP (Déclaration d'utilité publique) a été lancée, par délibération en date du 12 novembre 2025, afin d'obtenir la maîtrise foncière de la zone
- La MRN, une fois qu'elle sera propriétaire de ce foncier, envisage de commercialiser le site dans le cadre d'un AAP. Elle choisira, en partenariat avec la commune d'Oissel-sur-Seine, l'industrie qui s'implantera. L'absence de risques technologiques sur l'environnement immédiat : constructions réalisées sur le ZAC de la Sablonnière et a fortiori tissu résidentiel est une priorité absolue dans son choix. Le cas échéant, la collectivité serait étroitement associée à la rédaction de l'AAP et au choix du candidat.

Ainsi et avec l'ambition de proposer un site « prêt à construire », la Métropole s'engage à accompagner le porteur de projet qu'elle aura choisi. Cet accompagnement portera aussi bien sur les procédures administratives, qu'environnementales que sur les principes d'aménagement du site.

Du fait que le projet industriel souhaitant s'installer sur le site n'est pas connu à ce jour, le niveau d'impact potentiel est réévalué et classé de faible à fort. Ce niveau est à nuancer avec le fait que l'implantation de l'entreprise ne sera autorisée que si elle démontre via son étude d'impact sa compatibilité avec l'environnement existant ou en cas de besoin les mesures pour éviter, réduire voire compenser les éventuels impacts générés par son installation. Selon la nature de l'activité industrielle, l'impact pourrait être fort compte tenu des conséquences que pourrait engendrer l'implantation d'une ICPE de type « Seveso seuil haut » et dans un cas où le périmètre de prévention des aléas inclurait le tissu urbain et la santé humaine, nécessitant ainsi la mise en place de procédures d'urbanisme stricts.
Il pourrait également être faible si l'industrie prévue à l'implantation ne présente pas de risque pour le tissu urbain et la santé humaine.

B. Perspectives paysagères

Dans le cadre de la modification de zonage autorisant en conséquence des infrastructures bâties pouvant atteindre 35 mètres, le PLU prévoit déjà des dispositions applicables dans le cadre d'une insertion paysagère et architecturale qualitative.

Dispositions spécifiques aux zones UXI :

1. Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.
2. Les dispositifs techniques (tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

3. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
4. Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés (tels que, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies, …).
5. Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées, mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments.

Pour rendre compte de la perception du site dans son environnement, plusieurs photographies ont été prises aux alentours du projet, en des lieux pertinents. Les localisations photographiques sont identifiées dans la photographie satellite suivante.

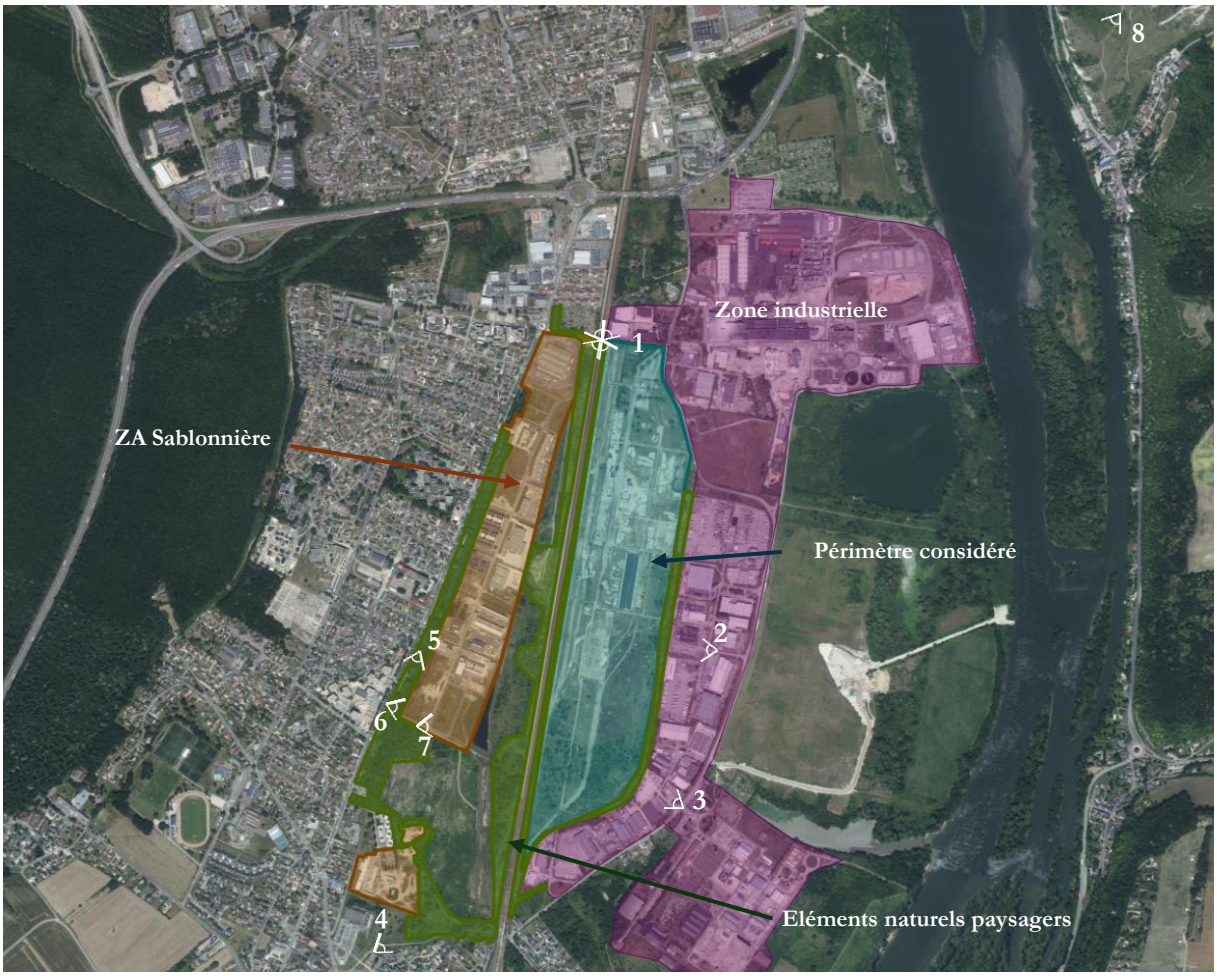


Figure 5 : Localisations photographiques et identification d'éléments paysagers et de zones par usages – photographie satellite - Géoportail



Figure 6 : Vue depuis le nord du site avec simulation d'une construction de bâtiment d'une hauteur maximale de 35 m prise depuis le parc de logement du Bel-Air - Google Earth – Localisation photographique 1

Sur cette photographie, l'élément identifié par le cercle rouge présente une hauteur de 6 mètres.

Ainsi, et en se basant sur des calculs de vision et d'image, nous pouvons anticiper les potentiels impacts sur les perspectives paysagères, d'éléments industriels atteignant 35 mètres à différents points topographiques du site.

Points	Distance
Poteau SNCF de 6 m	43,7 m
Perspective 1 (P_1)	179 m
Perspective 2 (P_2)	370 m

À partir des trois photos suivantes, nous pouvons appréhender les perceptions qu'engendreraient de telles infrastructures sur les alentours du site.



Figure 7 : Vue depuis le nord du site sur ses alentours en direction de la ZA des Sablonnières située à l'ouest – Localisation photographique 1



Figure 8 : Vue depuis le nord du site sur ses alentours en direction de la zone résidentielle située au nord-ouest – Localisation photographique 1



Figure 9 : Vue depuis le nord du site sur ses alentours en direction de la zone industrielle située au nord – Localisation photographique 1

Aux alentours de cette localisation photographique, les infrastructures techniques atteignant des hauteurs importantes seraient visibles depuis la ZA des Sablonnières, la zone résidentielle au nord-est et la zone industrielle au nord.

Compte tenu du caractère industriel et économique de la zone concernée et des zones alentours, le projet s'intégrera sans dénaturer la structure paysagère locale. À noter que la zone était exploitée par des activités industrielles, avant d'être démantelée.



Figure 10 : Vue depuis la zone industrielle située à l'est du site – Localisation photographique 2



Figure 11 : Vue depuis la zone industrielle située à l'est du site – Localisation photographique 3

Ces deux vues, ci-dessus, prises à l'est du site, le long de l'axe principal traversant la zone industrielle, présentent le caractère économique de la zone, qui révèle en bordure une interface paysagère composée d'un talus et d'alignements d'arbres formant un bosquet limitant les vues sur le site depuis le boulevard Dambourney.



Figure 12 : Vue depuis la zone résidentielle située au sud-ouest du site – Localisation photographique 4

Cette quatrième localisation photographique permet à l'observateur d'entrevoir les perspectives industrielles futures depuis la zone résidentielle et de services, située au sud-ouest du site. En effet, cette photographie nous laisse entrevoir les cheminées du site industriel installé au nord-est du périmètre considéré par la présente modification. Ces deux cheminées d'une hauteur de 35 mètres (donnée indiquée par le plan de morphologie urbaine du PLU) s'intègrent discrètement dans l'interface naturelle, composée d'alignement d'arbres.

En se basant sur des calculs de vision et d'image, nous pouvons anticiper les potentiels impacts sur les perspectives paysagères, d'éléments industriels atteignant 35 mètres à différents points topographiques du site depuis la vue ci-dessus.

Points	Distance
Cheminées de 35m	2,49 km
Perspective 1 (P_1)	2 km
Perspective 2 (P_2)	800 m



Figure 13 : Vue sur l'espace paysager tampon entre l'espace public et la ZA des Sablonnières située à l'ouest du site – Localisation photographique 5

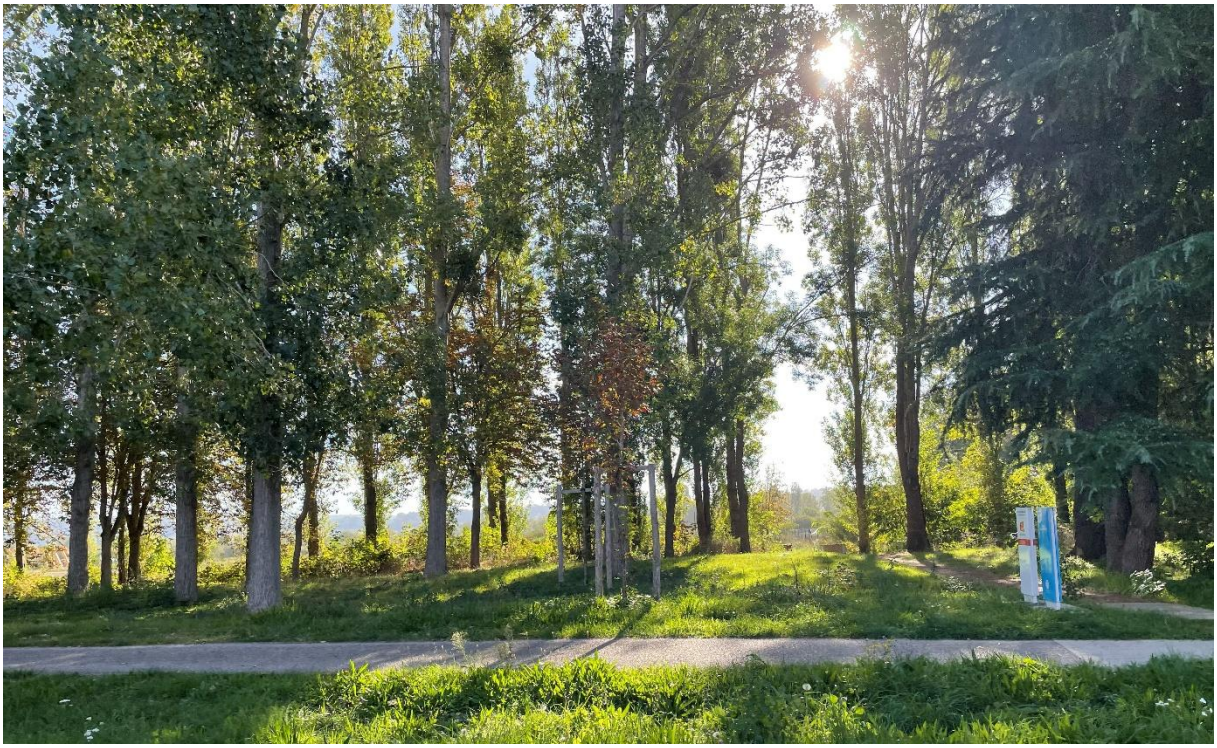


Figure 14 : Vue depuis l'espace public à l'ouest du site en direction de la ZA des Sablonnières située à l'ouest du site – Localisation photographique 6

Depuis la zone résidentielle et de services existant à l'ouest du site et de la ZA des Sablonnières, un large tampon naturel, aménagé pour les mobilités douces et composé d'arbres de haut jet, fait office de rempart visuel avec la ZA des Sablonnières. La photographie Figure 14 donne une perception très limitée du site

depuis ce cheminement doux, permettant d'observer le second tampon naturel paysager entre la ZA des Sablonnières et le site considéré par la présente modification. Ainsi, les vues sur des infrastructures de 35 mètres s'implantant sur le site seraient très limitées par ce double-rideau naturel paysager.



Figure 15 : Vue depuis la ZA des Sablonnières située à l'ouest du site – Localisation photographique 7

En se basant sur des calculs de vision et d'image, nous pouvons anticiper les potentiels impacts sur les perspectives paysagères depuis la ZA des Sablonnières pour l'implantation d'éléments industriels atteignant 35 mètres à certains points topographiques du site depuis la vue ci-dessus.

Points	Distance
Utilitaires (1.88 m de hauteur)	46 m
Perspective 1 (P_1)	500 m

La finalisation de l'aménagement de la ZA permettra de limiter la visibilité sur les infrastructures atteignant 35 mètres au sein de l'emprise du site SCO/Yara.



Figure 16 : Vue depuis le Panorama Saint-Adrien située à l'est du site – Localisation photographique 8

Depuis le Panorama Saint-Adrien situé en rive gauche de la Seine, le site s'inscrit dans un ensemble industriel déjà marqué avec les trois cheminées de 35 mètres observables en premier plan. Avec l'implantation d'infrastructures de 35 mètres, le site admettrait des silhouettes supplémentaires dans la composition d'ensemble du panorama industriel.

Avec ce changement de zonage, l'implantation d'infrastructures pouvant atteindre 35 mètres est de nature à engendrer un impact visuel sur les vues alentours au site. En l'état, cet impact est réduit par l'inscription du site au sein de zones économiques et industrielles et des ensembles d'éléments naturels paysagers positionnés sur le pourtour du site et qui participent à limiter les vues sur ces infrastructures, dans la limite d'une certaine hauteur.

Compte tenu des incidences potentielles de ce type de projet industriel, permis par la modification, il serait opportun de prévoir des **mesures d'évitement et de réduction complémentaires** telles que :

Dans le cadre de recommandations spécifiques à intégrer aux réflexions de la révision du PLU, concernant les dispositions communes à toutes les zones

1. Intégrer le dispositif de protection des éléments paysager au titre de l'article L151-23 du CU, pour ceux nouvellement implantés dans le but de réduire l'impact paysager.
2. Prescrire l'insertion paysagère des aménagements en entrée de ville et interfaces paysagères, pour permettre une progressivité visuelle et mettre en lien le patrimoine, les activités économiques et le cadre de vie.

Dans le cadre de recommandations spécifiques à intégrer aux réflexions de la révision du PLU, concernant les dispositions spécifiques au zonage UXI.

1. Principes architecturaux interdisant les matériaux réfléchissants ou interdisant/prescrivant certaines couleurs pour limiter l'impact sur les perspectives paysagères.

Bien que l'application de mesures réduise les impacts, le projet induit nécessairement la modification des perceptions paysagères dans l'environnement de la zone UXI concernée. Aucune mesure de compensation n'étant applicable, l'impact final restera nécessairement fort.

IV. MODIFICATION A16 : EVOLUTION DE L'OAP SAINT-SEVER NOUVELLE GARE

1. Avis de la MRAe

La modification A16 se traduit par une mise à jour du volet graphique de l'OAP concernant l'organisation viaire et les mobilités, avec notamment le développement des itinéraires cyclables, l'ajout du tracé de l'extension de la ligne T5, la suppression d'un parking collectif ainsi que la suppression de l'accès piéton direct aux quais depuis la future gare et l'abandon du projet d'installation d'une passerelle piétonnière vers l'île Lacroix. La modification prévoit aussi de favoriser une dynamique commerciale (extension de la surface de l'orientation relative aux commerces sur l'ensemble de la rue Lafayette jusqu'au quai Jean Moulin), et l'ajout ponctuel de zones à dominante végétale à créer sur l'avenue du Grand Cours.

L'évolution du volet écrit de l'OAP met l'accent sur le « renouvellement urbain » du secteur Saint-Sever, avec un objectif de renforcement de l'activité commerciale par l'extension des « rez-de-chaussée actifs ». Par ailleurs, l'OAP renforce les objectifs de maintien de la fonctionnalité du quartier (équipements, services). L'OAP prévoit aussi l'ajout d'objectifs d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.



Figure 17 : Modification A16 – Situation du quartier Saint-Sever dans son contexte (Notice de présentation p. 96)

A. Congestion et mobilité

Plusieurs impacts négatifs, estimés « faibles », sont attendus, auxquels ne répond qu'une mention selon laquelle « La démarche ERC est déjà partiellement intégrée dans la conception de l'OAP. », sans autres précisions (EE p. 105-106). Ainsi, le dossier fait état d'un risque de « congestion » du quartier induit par la suppression du parking, justifié par la réorganisation des mobilités dans ce secteur.

En outre, les nuisances (bruit et dégradation de la qualité de l'air) générées par le renforcement des commerces en rez-de-chaussée et l'augmentation des flux de circulation sont également estimés « faibles ». Compte tenu de l'importance des nouveaux flux attendus, notamment en lien avec la densification résidentielle, l'attractivité du pôle ferroviaire et le renforcement du tissu commercial, mais dont aucune estimation n'est fournie dans le dossier, **leurs impacts potentiels sur la santé humaine et en termes de gaz à effet de serre paraissent sous-évalués.**

Une réflexion sur les dispositions à prévoir, dans le cadre du PLU, pour prendre en compte et réduire ces impacts s'avérera sans doute nécessaire à mesure de l'avancement des études et de la conception du projet.

L'autorité environnementale recommande de justifier le niveau d'impacts liés au risque de congestion du secteur et des nuisances associées en s'appuyant sur une étude de projection des

flux de déplacements et de prévoir des mesures de réduction appropriées dans le cadre d'actualisations de l'évaluation environnementale du PLU.

B. Risque inondation

Pour la parfaite information du public, la mention concernant l'inscription du projet dans un secteur concerné par le PPRI pourrait être complétée en précisant qu'une partie du secteur est située en zone rouge du PPRI (mention qui figure dans la notice de présentation (p. 95 et 97). Ce classement signifie une **forte exposition de la zone concernée à l'aléa inondation, en termes de durée, de fréquence et d'ampleur**. **Le niveau d'impact « faible » paraît donc sous-estimé**. Le maître d'ouvrage **ne démontre pas une prise en compte suffisante de cet aléa dans les mesures proposées**. En effet, les efforts de végétalisation et de désimperméabilisation, qui améliorent l'infiltration des eaux pluviales, sont présentés comme « limités » et « insuffisants » pour « compenser les effets d'imperméabilisation ou d'intensification urbaine » (EE p. 106). **Ces mesures ne sont donc pas significatives et ne constituent pas une réponse suffisante aux risques d'exposition des personnes et des biens**. **Le dossier précise que les aménagements devront respecter le règlement du futur PPRI en cours de révision qui est aujourd'hui inconnu (EE p. 215). Sur ce point également, le PLU et son évaluation environnementale devront être actualisés compte tenu des résultats des études de modélisation hydraulique du risque d'inondation et des dispositions du futur PPRI,** en vue d'encadrer les conditions d'adaptation et de mise en résilience du quartier.

L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'évaluation environnementale du PLU en fonction de l'avancement des études disponibles relatives au risque d'inondation, en tenant compte de l'évolution de l'aléa sous l'effet du changement climatique et de l'évolution de l'exposition et de la vulnérabilité des personnes et des biens résultant du projet Saint-Sever Nouvelle Gare.

2. Réponse à l'avis

A. Congestion et mobilité

La modification de l'OAP vise à l'adapter aux résultats des premières études urbaines et aux évolutions du projet ferroviaire, en réajustant certains objectifs :

- Renforcement des linéaires de rez-de-chaussée actifs pour soutenir l'activité commerciale et servicielle sur les deux axes des rues Saint-Sever et Lafayette, suite à l'étude de stratégie de redynamisation de la polarité historique de Saint-Sever qui trouve sa sortie dans l'opération de renouvellement urbain « Cœur Saint-Sever »
- Approfondissement de la réflexion sur le Cœur Saint-Sever qui poursuit à la fois les objectifs de redynamisation de la polarité commerciale et les objectifs d'amélioration de l'habitat, de lutte contre

l'habitat indigne et les passoires thermiques, ciblés dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Rouen ;

- Adaptation des orientations sur le secteur de l'avenue du Grand Cours compte tenu de l'évolution du schéma de desserte viaire de la nouvelle gare (passage d'un plan de voie en biais qui dégageait des surfaces à urbaniser entre Seine et voie ferrée à un plan de voie parallèle à la Seine, où tout le développement urbain peut se faire entre la gare et le faubourg existant) et des aléas d'inondation figurant dans le porter à connaissance par l'Etat dans ce secteur ;
- Réflexion sur les accès et la desserte de la gare, qui ont conduit à supprimer la création d'un maillage viaire dans le secteur du Grand Cours et à supprimer l'option d'un parking collectif dans ce secteur. Le plan guide du quartier prévoit 3 parkings collectifs mutualisés pour les différents besoins (gare, logements, activités tertiaires) dans le secteur du faubourg prolongé. Les modélisations multimodales réalisées pour le projet, sur la base du scénario de référence utilisé dans le cadre du Plan de Mobilité (PDM) de la Métropole, ont permis d'apprécier l'évolution des déplacements dans ce secteur d'hypercentre (nouveaux générateurs de flux) et à faire des propositions d'offres de mobilités pour les piétons, les vélos, les transports en communs urbains (prolongation du T5 et d'une branche de tram à minima) et interurbains (localisation de fonctions de gare routière régionale pour les lignes desservant le sud du bassin de vie), d'organisation viaire et de stationnement pour les différents modes. Cette organisation et les flux générés devront être précisés, notamment dans la partie colorée en jaune dans le plan guide, en fonction des choix fait dans le cadre du projet LNPN et du dimensionnement de la nouvelle gare.

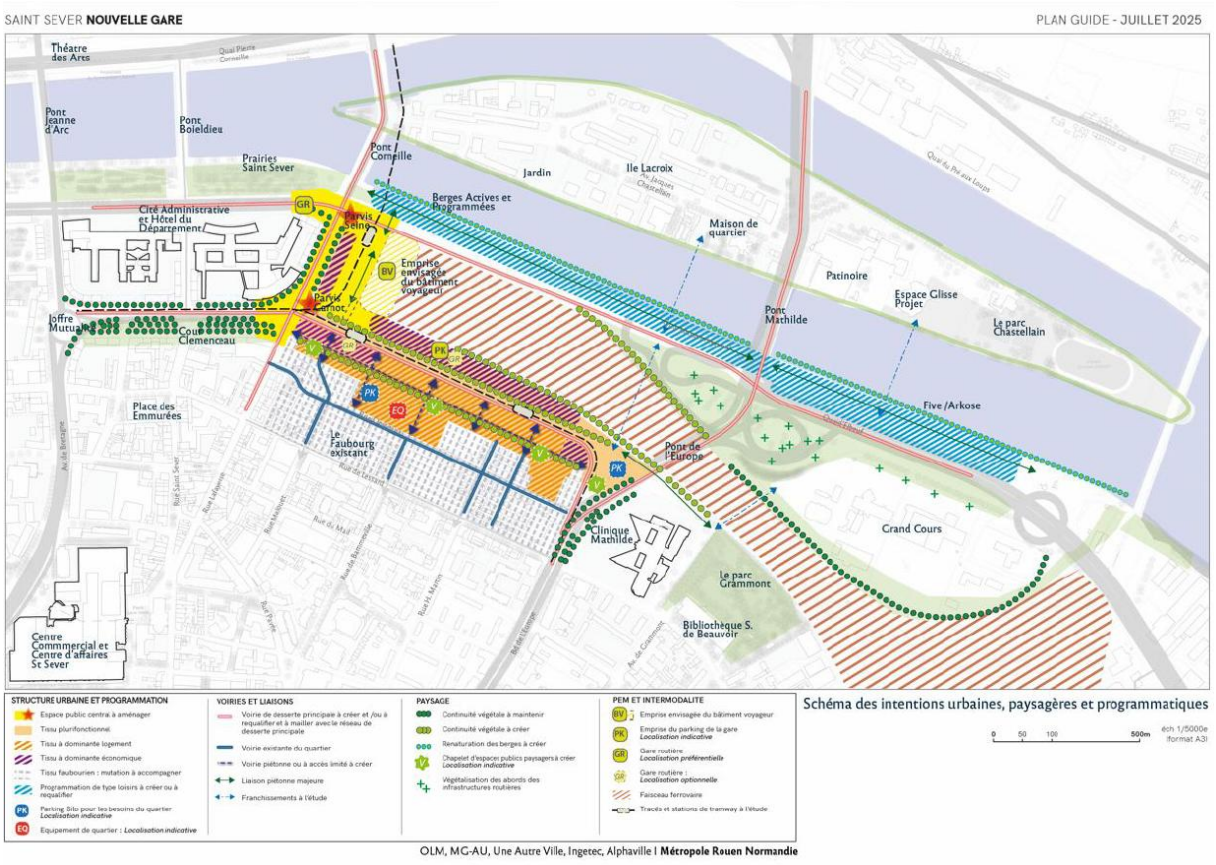
Ces ajustements ne remodèlent pas les orientations générales de l'OAP, mais permettent de l'adapter aux données actualisées, tant concernant l'aléa d'inondation que les études sur le projet ferroviaire, aux évolutions du territoire (mise à jour des équipements existants et prise en compte de la mise en service de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service T5) qu'aux approfondissements et conclusions des études urbaines.

Le quartier concerné par l'OAP étant situé en cœur urbain, les politiques publiques en matière de mobilité consistent à réduire la place de la voiture au bénéfice des transports en commun et des mobilités douces qui font l'objet d'une stratégie de développement.

L'OAP intègre la ligne 5 du TEOR dans les schémas graphiques, ainsi que des cheminements doux, plus précis et plus denses, renforçant la cohérence du réseau piéton et cyclable. Actuellement, ce maillage de mobilités est en partie opérationnel (deux lignes du réseau REV de premier niveau de la Métropole pour le maillage vélo) et permet ainsi d'accueillir le report modal prévu par la politique d'aménagement définie à travers cette OAP. Les perspectives de développement du réseau de transport en commun font aussi l'objet d'études inscrites dans le cadre du PDM de la Métropole et du projet partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare.

Enfin, pour s'assurer de la bonne gestion des flux de voitures individuelles liés à l'attractivité de la zone et pour renforcer le report modal, l'OAP stipule que : « Afin de limiter l'espace occupé par le stationnement

et de mutualiser l'occupation des parkings entre les besoins de la gare et des programmes immobiliers, des espaces de stationnement mutualisés seront à aménager au sein de l'opération, notamment sur les espaces de reconquête urbaine ». Ces espaces de stationnement mutualisés sont localisés dans le plan guide (pictogrammes bleus et jaune PK)



En conséquence, le point suivant, 4e point présenté dans les effets négatifs attendus, est supprimé :

- « La suppression du parking pourrait à terme conduire à congestionner le quartier (Si la suppression du parking est susceptible de soulever des interrogations quant à un éventuel risque de congestion du quartier, celle-ci s'inscrit dans un contexte de réorganisation globale du secteur, fondée sur une meilleure prise en compte du risque d'inondation et sur la réorientation du schéma d'aménagement ferroviaire) »

Il est remplacé par un 4e point ajouté aux effets positifs attendus, par :

- « La suppression du parking collectif, sur le site du Grand Cours et identifié sur l'OAP graphique, n'implique pas l'absence de tout espace de stationnement.
  Effectivement, la version écrite de l'OAP précise que : « Afin de limiter l'espace occupé par le stationnement et de mutualiser l'occupation des parkings entre les besoins de la gare et des programmes immobiliers, des espaces de stationnement mutualisés seront à aménager au sein de l'opération, notamment sur les espaces de reconquête urbaine ». En effet, dans le plan guide du quartier de la nouvelle gare, illustrant la partie écrite, 3 parkings mutualisés sont localisés au sein du

secteur du « faubourg prolongé » pour les besoins de la gare, des logements et des activités tertiaires. L'OAP indique donc que les espaces de stationnement à prévoir par les porteurs de projets dans leur opération d'aménagement, sont à mutualisation et à intégrer à l'aménagement de la zone en lien avec les différents projets autorisés et sous la supervision de la Métropole qui s'assurera du respect du plan guide. Ceci doit permettre de favoriser le report modal et profiter en conséquence à la réduction de la congestion en centre urbain. ».

D'après l'analyse d'impact sur la qualité de l'air du quartier Saint-Sever à Rouen, réalisée par Atmo Normandie sur la base de modélisations à l'horizon 2035, le parc roulant évolue fortement, marquant une transition importante vers des véhicules moins polluants

Ainsi d'ici 2035, entre un scénario « fil de l'eau » et un scénario projet, l'évolution du trafic ne se traduit pas par des différences majeures au niveau des émissions globales (+1%) et les concentrations de polluants dans l'air ne varient que très légèrement, de l'ordre de 1 µg/m³. Une telle variation reste non significative au regard des limites de sensibilité des outils de modélisation.

Le risque de congestion est donc qualifié de faible, compte tenu du report modal déjà opérationnel et de la politique d'aménagement prescrivant la mutualisation des espaces de stationnement sur des secteurs de reconquête urbaine. La réalisation de ces parkings silos sera supervisée par la Métropole au cours de l'aménagement de la zone en lien avec les différents projets autorisés. Dans le cadre de l'étude d'impact qui sera produite pour les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, les flux générés par les projets seront analysés selon les différents modes de déplacement pour adapter les capacités de stationnement pour les véhicules particuliers et les cycles afin de préciser si les normes de stationnement aujourd'hui prescrites par le PLU sont adaptées ou si elles doivent être revues.

B. Risque inondation

Sur le plan environnemental, la révision du PPRI de la Seine Normande, de Sotteville-sous-le-Val au Trait, constitue une information pertinente pour les pétitionnaires. La prise en compte du changement climatique, notamment de la réhausse du niveau marin, conduit à réviser l'appréciation du risque d'inondation dans ce secteur. A ce jour, la proposition de zonage réglementaire du PPRI mentionne un secteur majoritairement hachuré bleu clair, soit le zonage le moins contraignant correspondant aux secteurs urbanisés inondables pour des aléas faibles à moyens (aléas avec une réhausse de 60 cm au Havre dans 1 siècle). Le tramage permettrait des autorisations supplémentaires. Sont concernés à la fois des zones non-habitées aujourd'hui (ancienne friche SERNAM), comme des secteurs habités et comprenant des établissements sensibles (clinique Mathilde). Mis à part les bords de quais, seuls deux secteurs seraient concernés par un zonage rouge : le rond-point d'accès et l'entrée du sous-sol de la CARSAT, ainsi que quelques zones en bleu foncé. Ces zones les plus à risque sont déjà identifiées dans le PPRI en vigueur. La vulnérabilité actuelle aux

inondations par débordement du fleuve est donc déjà connue sur ces sites, tout comme les remontées de nappe impactant les caves dans le reste du secteur.

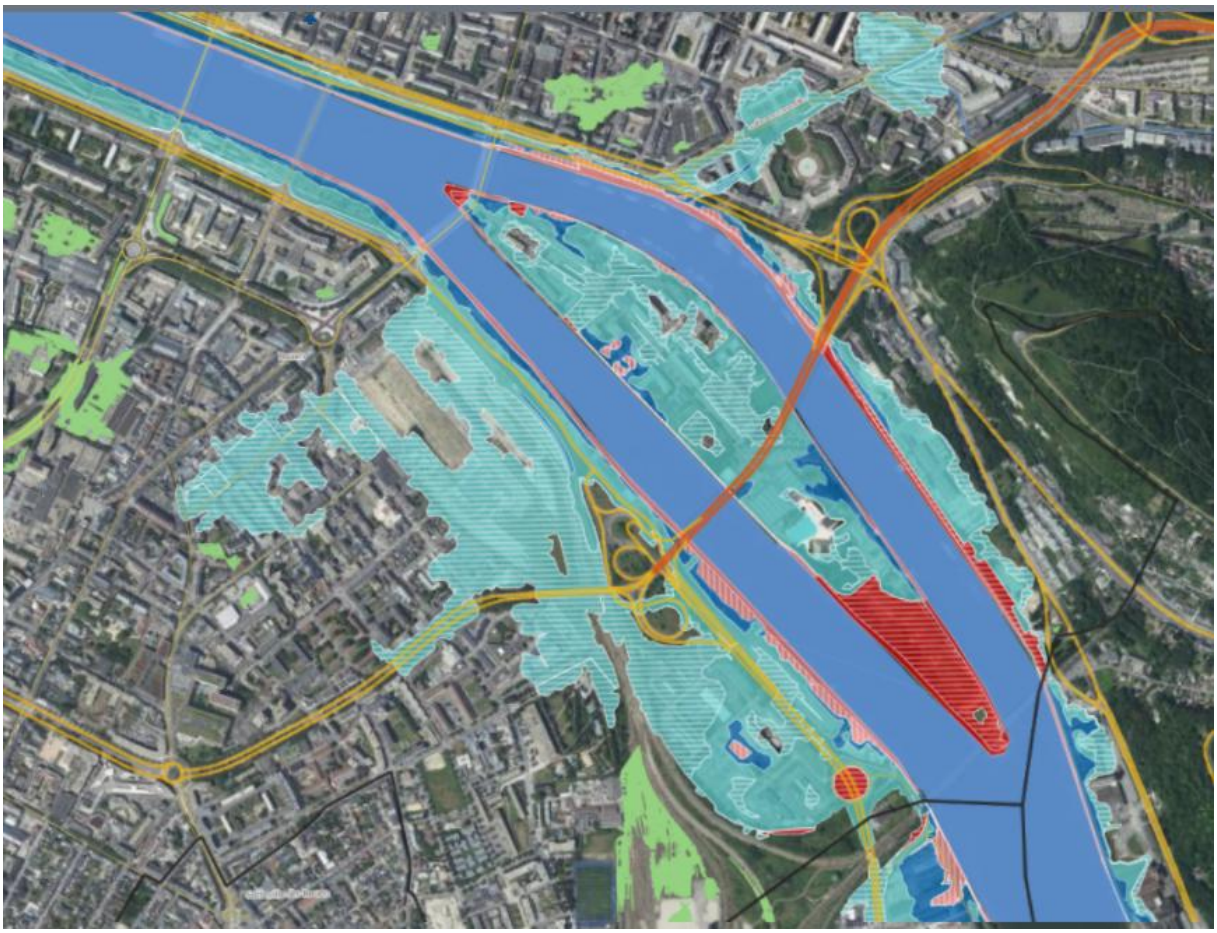


Figure 18 : Plan de Prévention des Risques Inondation vallée de Seine - Zonage réglementaire provisoire mai 2026– Rouen

Par ailleurs, les études préalables pour l'aménagement du quartier de la nouvelle gare permettent de concevoir un projet urbain adapté et résilient. Pour ce faire, une étude d'incidence hydraulique et de vulnérabilité du projet urbain a été réalisée par Artelia en 2025/2026. Le modèle hydraulique, calé sur le modèle et les hypothèses retenues par l'Etat dans le cadre de la révision du PPRI :

- a pris en compte plusieurs versions successives du projet (réduction du risque dans le cadre de la démarche ERC)
- et différentes hypothèses, notamment les remontées par les réseaux souterrains (non pris en compte dans le PPRI de l'Etat) ou avec des dispositifs de clapets anti-retours (correspondant à l'aléa modélisé par l'Etat).

Ces modélisations ont permis d'exclure une augmentation du risque d'inondation due au projet urbain tant en aval qu'en amont du lit majeur.

Certaines parties du nouveau quartier pourraient être soumises aux risques d'inondations. Les différentes simulations de projet, ont permis de limiter les risques pour les populations et d'adapter les aménagements pour permettre une plus grande résilience de ce secteur : cheminement pieds secs, côtes de plancher pour

les logements et les équipements techniques hors d'eau, conformément aux propositions de règlement du PPRI pour cette zone.

Afin d'anticiper des aléas plus sévères, une modélisation avec une réhausse du niveau de la mer d'un mètre au Havre à l'horizon 100 ans a aussi été réalisée. Dans ce cadre, où les surfaces inondées sur la rive gauche sont très importantes, certains secteurs pourraient connaitre une hauteur d'eau légèrement plus importantes tandis que des secteurs déjà urbanisés seraient plus préservés par le projet urbain.

Le projet, encore en cours de conception, reste vulnérable, mais la requalification du quartier est une opportunité pour améliorer la situation actuelle, tant du point de vue des aléas que de l'adaptation structurelle du quartier et de l'adaptation organisationnelle des populations habitant et fréquentant les lieux.

Les mesures concrètes de gestion des eaux d'écoulement, de mise en sécurité des populations et des biens, de fonctionnement urbain en cas de crise seront approfondies dans les mois à venir et présentées dans le cadre de l'étude d'impact du projet du quartier de la nouvelle gare qui fera l'objet d'une procédure de ZAC et nécessitera une évolution du PLU pour être opérationnelle. Aujourd'hui, le secteur devant être urbanisé et soumis en partie au risque d'inondation n'est pas opérationnel. En effet le zonage applicable du PLU (qui correspond à la zone hachurée précisant la zone règlementée par l'OAP de projet « sans attendre la gare » qui est reprise dans la partie graphique de l'OAP) ne permet pas de développer des logements et des constructions pérennes dans ce secteur.