

Dans le **PLU proposé au débat public**, la **qualification de prairies ou de champs en zone à urbaniser** pour étendre la partie urbaine de la métropole est **un non-sens**, et plus précisément - parce que c'est notre environnement immédiat, donc ce que nous connaissons le mieux, mais ces remarques valent pour toute la métropole - les OAP de Bois-Guillaume, 108 A à E.

1. Des terres fertiles sont sacrifiées à la constructions de locaux artisanaux ou destinés à la grande distribution qui ruinent le paysage et font mourir les centres-villes et le commerce de proximité. C'est une aberration environnementale, économique et sociétale.

Soulignons, par exemple, que l'amélioration très nette et très appréciée des **transports en commun** dans la métropole est **en contradiction** avec le développement périphérique d'hypermarchés (personne ne fait ses courses hebdomadaires en bus, ceux qui pensent le contraire ne se livrent pas à cette activité !).

2. L'urgence de la construction de nouveaux logements n'est pas du tout évidente. Les enquêtes de l'INSEE montrent que « De 582 000 habitants en 1968, la population est passée à 719 000 en 2010, soit **une des trois plus faibles augmentations** (avec Limoges et Amiens) parmi les 19 aires urbaines de référence », avec une perspective d'« environ 32 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 » (« Perspectives démographiques de l'aire métropolitaine rouennaise : éléments pour une démarche prospective **à l'horizon 2030** », Insee Haute-Normandie, 2013-05). Perspectives aussi ternes **à l'horizon 2040** (cf. <https://www.aurbse.org/article/quelles-perspectives-demographiques-pour-le-bassin-de-vie-de-rouen-en-2040/>). « Le territoire se caractérise en effet par une **faible attractivité à l'égard des jeunes, mais aussi vis-à-vis des actifs de 35 à 50 ans environ, avec leurs familles** » (*idem*). Le même document souligne « Le nombre de ménages continuerait d'augmenter, et à un rythme plus élevé que le nombre d'habitants. (...) A nombre d'habitants égal, les logements nécessaires sont donc toujours plus nombreux », même si cette croissance est inférieure à celle des trois dernières décennies (2000 ménages supplémentaires chaque année contre 2500 à 3000).

D'où, parmi les conclusions prudentes du document : « Le scénario tendanciel induirait donc **un certain relâchement dans l'effort de construction** (...) L'évolution du nombre de ménages ne se traduit pas exactement en besoins de logements supplémentaires. Des modifications du parc peuvent, d'elles-mêmes, modifier quelque peu ces besoins. La réduction de la vacance des logements, par exemple, peut répondre directement à une partie des besoins ».

Nous soulignons ces deux points :

3) modifications du parc (immobilier): dans notre commune et plus généralement dans la métropole, on s'emploie à détruire des habitations anciennes et à bâtir des immeubles pour **densifier l'habitat**, et c'est aller dans le bon sens, avec cette remarque cependant que l'esthétique et/ou la qualité des bâtiments mériteraient quelques efforts supplémentaires, **une**

vraie ambition urbanistique et architecturale. Nous n'avons guère vu, dans notre environnement proche de panneaux solaires ou de toitures végétalisées. Cette densification sera donc intelligente si elle se fait sur le bâti ancien (rénovation ou reconstruction) et si elle prend en compte les besoins de proximité (commerce, transports en communs, pistes cyclables...).

4) réduction de la vacance des logements : la Normandie détiendrait « le **record de France des logements vacants** » (site de *Paris-Normandie*, 03/11/2018, « Selon les résultats d'une étude publiée par l'Insee en juin dernier »). « Sur dix logements supplémentaires entre 2010 et 2015, signale l'Insee, « *neuf viennent augmenter le parc disponible et un seul compense les démolitions ou transformations de locaux* ». Attisé par un marché locatif attractif, et incité notamment par les aides fiscales à destination des propriétaires-bailleurs, le processus s'emballe ». Ce qui ramène à la question précédente des friches urbaines. Il y aurait, selon le même journal « 1000 logements en trop à Rouen par an », alors que déjà en 2014 (cf. https://actu.fr/societe/seine-maritime-une-carte-recense-les-logements-vides_369420.html), « la ville de Rouen compte 67 825 logements, pour 6 124 logements vacants (...) . un taux de 9,03%. Nettement supérieur à la moyenne nationale, elle se place devant Le Havre, également. En terme de population, Rouen compte, pourtant, moins d'habitants que Le Havre ». A l'évidence la densification nécessaire passe aussi par une **meilleure gestion du parc immobilier** (une question de loyers trop élevés ou de spéculation immobilière ?). On peut sans doute, avec une politique volontariste, inverser la tendance (lourde il est vrai et non limitée à la métropole rouennaise) d'une « croissance démographique du bassin (... qui) se localiserait (essentiellement) dans les couronnes périurbaines ».

5) Il est presque unanimement reconnu que dans les années à venir, nous allons avoir **besoin de terres** pour du maraîchage et des activités agricoles nouvelles (du bio au vignoble pour ne donner que ces exemples). Or, à l'heure actuelle beaucoup de **jeunes agriculteurs** peinent à trouver des terrains. Il existe aussi une demande de **jardins potagers** de la part de citadins et ce serait une autre utilisation possible de ces territoires, avec toutes les autres formes d'**espaces verts de loisirs**.

Il ne faut pas sacrifier ces terrains et en particulier ceux qui, à la périphérie du territoire actuellement bâti en continu, trouveraient donc un meilleur usage en "ceinture verte" (maraîchage, espaces verts, reboisement) plutôt qu'en zones d'habitat ou d'activité qui devraient être construits dans les friches de reconquête urbaine.

En conclusion, le **faible dynamisme démographique** de la métropole devrait être considéré non comme une gêne pour le secteur immobilier (spéculatif par nature) mais comme **une chance** de transformer une agglomération réputée industrielle et notoirement peu attractive en « **ville-verte** ».

Densifier sur le bâti ancien, et ne pas sacrifier ce qui peut donner de la ville **une autre image**, celle d'une métropole moderne et agréable à vivre

qui pourrait (enfin) **trouver une attractivité** auprès de la population jeune (les **exemples étrangers** ne manquent pas de villes où **pistes cyclables, rues piétonnières, espaces verts, transports en commun, proximité des commerces du quotidien**, créent un **cadre de vie attractif**, en particulier pour les jeunes couples, il faut s'en inspirer).

Pour le secteur que nous connaissons bien :

La Prévotière - 108A : Dans cette zone, ont déjà été construits des bâtiments de type hangar à vocation commerciale, ou artisanale dont on ne peut pas dire qu'ils embellissent le paysage urbain ; il reste ici des prairies arborées où paissent des vaches ou des chevaux. Est-il indispensable de saccager ce qui reste ?

Rouges Terres Ouest - 108B : Projet cohérent le long de la route de Neufchatel, mais la formule « dans la mesure du possible », ici relative à la conservation des arbres, invite à la plus grande prudence. Nous préférierions que le château et son parc arboré soient considérés d'ores et déjà, comme zone protégée.

Rouges Terres Sud-108C : Pourquoi sacrifier cette prairie et ses ruches et ne pas profiter de la présence d'un bois, soit pour étendre celui-ci, soit pour garder une présence agricole (élevage ou maraichage) ?

Les Granges- 108E : Il est étonnant de constater que pendant des années, cette parcelle a été considérée comme intouchable et imposait dans un voisinage assez large des règles d'urbanisme très strictes, avec lesquelles aujourd'hui, on ne s'embarrasse plus. Ce site patrimonial comporte un verger est un lieu idéal de promenade au milieu de la ville. Même si les arbres sont vieux, et ne produisent plus, il serait tout à fait possible de rajeunir le verger, et de produire des fruits localement, sans compter l'intérêt pédagogique pour les enfants des écoles alentour.