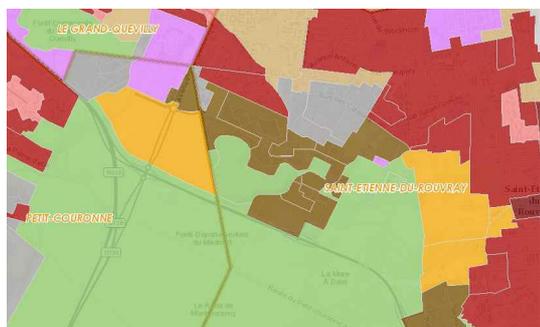


# FORÊT DU MADRILLET

## Alternatives à la destruction de 225 hectares de forêt et de landes à callunes



<http://www.effetdeserretoimeme.fr/>

<https://twitter.com/EffetdeSerre76>

<https://www.facebook.com/effet.deserretoimeme/>

0672003309



**Résumé :** La forêt du Madrillet et la forêt du Rouvray sont des éléments structurels de la préservation de l'environnement, de la qualité de vie, notamment sur la rive gauche de la Métropole de Rouen Normandie.

Depuis plus de 20 ans elles subissent des attaques, avec le stockage de phosphogypses qui réduisent sa surface, avec la création de l'aberration climaticide qu'est la "rocade Sud", puis sa destruction par une succession de ZAC et autres ZAE:

Dans le PLUi voté en 2020, les communes en accord avec la Métropole ont classé en Zone à Urbaniser près de 225 hectares. Nous refusons la majeure partie de ces projections et nous proposons des alternatives aux problématiques qui ont amené certains élus à prôner la déforestation.

Nous considérons qu'il faut revoir le travail engagé, sur les aspects universitaires en partenariat avec la région Normandie, afin d'assurer une gestion du parc immobilier.

Il faut donc modifier ce PLUi, après un travail en concertations avec les mairies.

# Sommaire

1. Des milieux naturels riches et anciens : forêts et landes.....	3
1.A La forêt du Rouvray : un massif ancien.....	3
1.B Les landes silicicoles : habitat emblématique de la vallée de la Seine.....	3
1.C Historique de la destruction de la forêt du Rouvray.....	4
2. Les opérations s'accélèrent en 2019 pour finir le travail.....	5
2.A Vue d'ensemble des parcelles urbanisées et à urbaniser.....	5
2.B L'opération WeHub, en cours (Petit-Couronne).....	6
2.B.1 Le descriptif du projet.....	6
Depuis la fin 2018, des travaux ont été enclenchés et ont détruit 2,4 hectares de forêt sur cette parcelle, qui est une extension de la ZAC du Madrillet.....	6
2.B.2 Les nuisances sonores liées au trafic.....	7
2.B.3 La question de la certification.....	8
2.C Les parcelles à urbaniser sur le Technopole du Madrillet.....	9
2.C.1 Le projet Rouen Madrillet Innovation, par Rouen Normandy Invest.....	9
.....	9
2.C.2 Une parcelle pour l'école de management Néoma.....	9
2.C.3 Des parcelles destinées, ou très probablement destinées, à des entreprises.....	10
2.C.4 Des parcelles destinées au Campus universitaire.....	12
2.D Le projet de quartier Claudine Guérin (Saint-Étienne-du-Rouvray).....	14
2.D.1 Le projet : l'OAP Claudine Guérin et la zone dite de « La Gachère ».....	14
2.D.2 Les raisons démographiques de ce projet.....	15
2.D.3 L'avis de la commission d'enquête PLUi.....	15
2.D.4 Quel avenir pour une vraie ferme urbaine ?.....	16
3. Les propositions de Effet de Serre toi-même !.....	16
3.A Résumé des propositions.....	16
3.B L'opération WeHub, en cours.....	17
3.C La parcelle destinée à l'école de management Néoma.....	17
3.D Les parcelles destinées ou très probablement destinées à des entreprises.....	17
3.E Les parcelles destinées au Campus universitaire.....	18
3.F Le quartier Claudine Guérin.....	18
Annexe 1 – Historique de la destruction de la forêt du Rouvray.....	20

Nos élus continuent de penser que l'urbanisme consiste, aux entrées de ville, à disposer des centres commerciaux à côté de ZAC, au mépris complet des règles de mixités de fonctionnement urbanistique. Or, la protection des petits commerces de centre-ville, mais aussi la lutte contre le réchauffement climatique, nécessitent une lutte contre les déplacements individuels motorisés et contre l'étalement urbain : comme le commerce quitte le centre-ville, il s'implante en périphérie, contribuant à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et à la création de nouveaux flux de déplacements individuels motorisés. C'est pourquoi nous proposons, dans cette note, des alternatives à la destruction de 225 hectares de forêt et de landes à callunes sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, dans le cadre de l'extension du Technopole du Madrillet et du projet de quartier Claudine Guérin.

## **1. Des milieux naturels riches et anciens : forêts et landes**

### ***1.A La forêt du Rouvray : un massif ancien***

Le site du projet se situe dans la forêt du Madrillet inscrite en limite nord de la forêt domaniale de la Londe-Rouvray, et en entrée sud de l'agglomération rouennaise. Ce massif forestier de grande envergure (52 000 ha) est composé de deux ensembles liés à la nature du sol et du sous-sol : le Rouvray sur sa partie nord-est se développe sur un socle crayeux et la Londe sur sa plus grande partie sud et ouest, sur un sol alluvionnaire.

Le massif forestier du Rouvray est principalement composé de Hêtres, de Chênes sessiles, de Pins sylvestres et de Bouleaux, dont la présence est liée à la pauvreté du sol. Les travaux de replantation et de diversification du peuplement, engagés par l'ONF, introduisent des Érables champêtres, des Merisiers et des Châtaigniers. Selon les travaux de Nicolas Blanchard, doctorant en Géographie à l'Université de Rouen-Normandie, les parcelles concernées par l'aménagement du projet immobilier appartiennent au corpus des forêts anciennes, puisqu'elles sont situées à l'intérieur de l'ancienne surface forestière de 1674 et de 1735. Si seul un document d'archive fait foi dans la désignation de l'ancienneté forestière sa datation, la forêt ancienne subsiste, celle-ci reste un minimum puisqu'il y a fort à parier que le massif forestier de la Londe-Rouvray est bien plus ancien. Néanmoins, cette observation montre de façon très explicite que le sol forestier en cours de défrichement est en place depuis au moins 346 ans (1674-2020). On estime que seulement 30 % des forêts françaises sont anciennes. Or, les forêts anciennes sont bien plus riches en terme de biodiversité (40 % plus riches) que les forêts récentes, et ce même si les arbres en place ne sont pas particulièrement vieux.

### ***1.B Les landes silicicoles : habitat emblématique de la vallée de la Seine***

La forêt n'est pas le seul espace naturel à être menacé dans cette zone. Plusieurs dizaines d'hectares menacés à la fois par le projet Claudine Guérin, et par l'extension de la ZAC du Madrillet sont des landes silicicoles, un biotope rare mais autrefois typique des terrasses alluviales de la Seine. Sur ces landes silicicoles, qui sont les dernières de la Métropole avec celles de Bardouville, on trouve des espèces protégées, devenues rares à cause de la destruction de leur milieu de vie. Le lézard des souches est ainsi emblématique de ces landes à callune, à tel point qu'un article scientifique sur sa présence dans la forêt du Madrillet lui a été consacré en 2008<sup>1</sup>.

### **1.C Historique de la destruction de la forêt du Rouvray**

Comme souvent – et les militants qui luttent contre l'A133-A134 en sont parfaitement conscients – tout commence par une simple autoroute, en l'occurrence la rocade sud qui traverse la forêt du Rouvray. En 1998 nous étions une poignée à lutter contre cette destruction car nous savions qu'elle allait délimiter une zone à urbaniser ! Depuis, l'urbain grignote ce territoire naturel, opération de ZAC après opération de ZAC. Les principales dates et étapes de cette destruction programmée sont regroupées dans l'annexe 1 en fin de document. Sur cette photo, les coupables se pavanant sur une autoroute vide et inutile, mais qui sert de limite à l'urbanisation de terre naturelle, handicap pour les générations futures...



*De gauche à droite : Frédéric Sanchez, Valérie Fourneyron, Hubert Wulfranc, Laurent Fabius, Didier Marie, Alain Levern.*

Sur la question de l'urbanisation des terres naturelles, un résumé du problème est parfaitement formulé dans un rapport du ministère de l'agriculture<sup>2</sup> : « *Les besoins d'espaces pour l'habitat et le développement économique s'expriment essentiellement par une consommation de foncier non encore*

<sup>1</sup> P.-O. Cochard, Le lézard des souches *Lacerta agilis* L. 1758 en forêt du Madrillet (76) – état des connaissances et recommandations. Expertise réalisée en tant que délégation régionale Normandie de la Société herpétologique de France, pour l'Office national des forêts. 7 p.

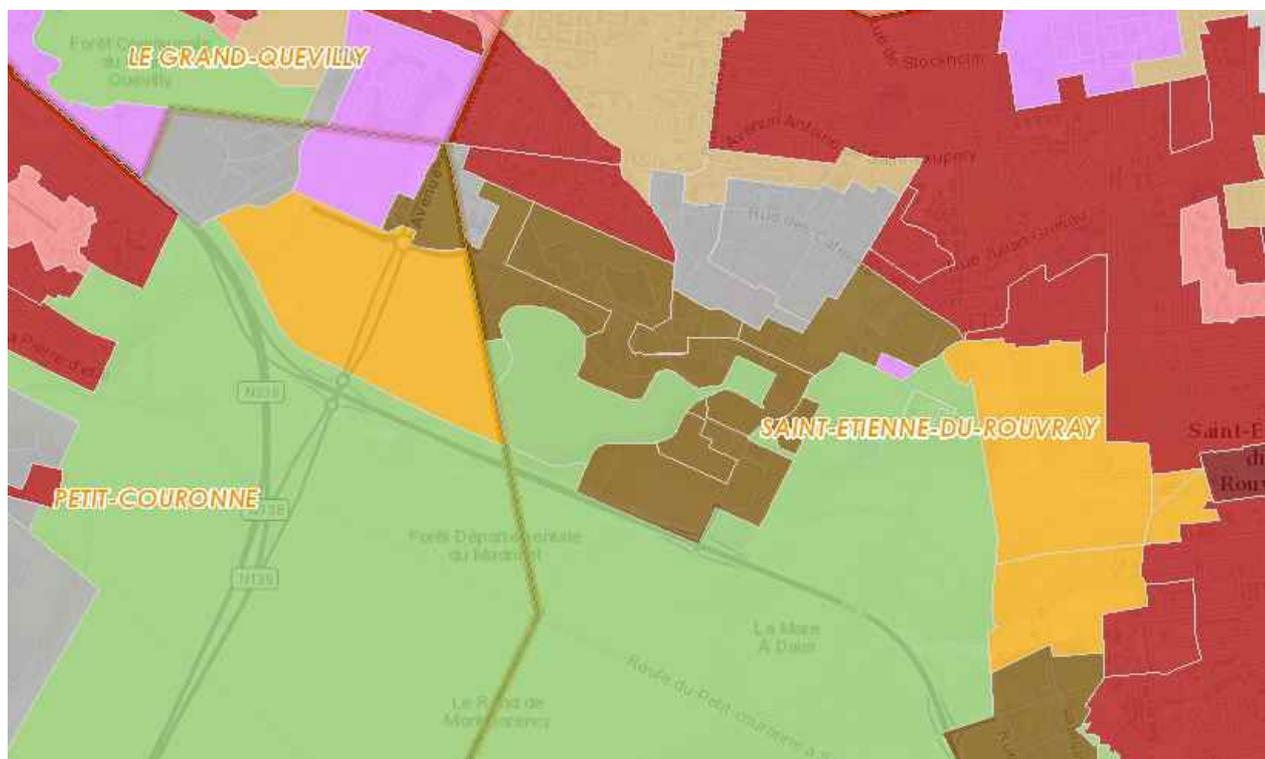
<sup>2</sup> Protéger les espaces agricoles et naturels face à l'étalement urbain MAI 2009 / CGAAER n°1716 / CGEDD n°005089-02

urbanisé. La reconstruction « de la ville sur la ville », l'un des objectifs de la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (1999), se heurte en effet aux coûts élevés de réutilisation du foncier ancien et à une demande qui oriente l'habitat en dehors des villes. Cette consommation de foncier « neuf » s'exerce essentiellement sur les terres agricoles. Elle se fait à un rythme qui n'est pas durable et constitue un véritable gaspillage ».

## **2. Les opérations s'accélèrent en 2019 pour finir le travail**

### **2.A Vue d'ensemble des parcelles urbanisées et à urbaniser**

La carte suivante est tirée du PLUi de la Métropole, validé en février 2020. Centrée sur la lisière Nord de la forêt du Madrillet, elle fournit une vue d'ensemble des différents projets d'artificialisation de ce secteur, en cours ou prévus.



Les parcelles en marron sont déjà urbanisées, ou en cours d'urbanisation. Dans la partie centrale de la carte, les parcelles marrons forment l'actuelle ZAC du Madrillet, et sont utilisées par le Technopole du Madrillet, notamment par le Campus. Au nord-ouest, le triangle marron est celui du projet We Hub, en cours (voir chapitre 2.B). Il faut noter que certaines parcelles de cette ZAC, quoique classées en Zone urbaine, sont aujourd'hui à l'état naturel (voir chapitre 2.C). Ainsi à l'extrémité Sud de la ZAC, plus de 7 ha sont actuellement constitués de boisements, d'une mare et d'une zone humide !

Les zones en oranges sont classées dans le PLUi à urbaniser. À l'Ouest, sur la commune de Petit-Couronne, il s'agit du projet d'extension de la ZAC du Madrillet, dit Madrillet Nord (voir chapitre 2.C). Enfin, on trouve à l'Est, sur la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray, le projet de quartier Claudine Guérin (voir chapitre 2.D).

La carte suivante est tirée du *Schéma directeur immobilier et d'aménagement* présenté en novembre 2019. On y trouve le détail des parcelles du Technopôle du Madrillet (ZAC et extension de la ZAC) encore disponibles pour le « développement de l'activité économique ».

**Des opportunités fortes de développement de l'activité économique  
80 entreprises aujourd'hui, et 35 hectare dédiés à aménager demain**

### Aujourd'hui,

**80** entreprises

**4** filières

**2** pôles de compétitivité

**2** pépinières

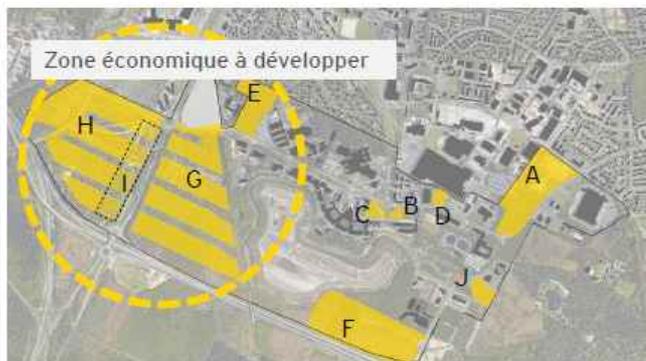
- ▶ **Innovapôle 76**, pépinière hôtel-d'entreprises consacrée aux projets innovants (offre locative de 15 à 150 m<sup>2</sup>)
- ▶ **Seine Ecopolis**, une pépinière dédiée à l'éco-construction (2000 m<sup>2</sup> et 50 entreprises)

*Une charte d'agrément pour apprécier les candidatures des entreprises*

### Demain,

Un campus de plus en plus attractif et densifié avec près de :

- ▶ **550 000 m<sup>2</sup>** de surface de parcelles disponibles
- ▶ **240 000 m<sup>2</sup>** de surface développable (*limités par le règlement des ZAC*)



	Surfaces parcelles	Programmation envisageable	Emprise au sol développable (m <sup>2</sup> )	Surface maximale développable (m <sup>2</sup> )
A	62 001	Tertiaire, enseignement et recherche	18 060	74 401
B	2 963	Pôle de vie du technopôle	1 037	4 148
C	5 312		1 859	7 437
D	5 813	Projet d'extension de la halle sportive	2 035	8 138
E	34 597		10 379	41 516
F	73 237		21 971	87 884
G	163 692	Activités économiques tertiaires, recherche...	Etude environnementale en cours	
H	160 816			
I	32 385			
J	8 344	Enseignement supérieur et de recherche	2 503	10 013
<b>Total</b>	<b>549 160</b>		<b>57 844</b>	<b>233 537</b>

## 2.B L'opération WeHub, en cours (Petit-Couronne)

### 2.B.1 Le descriptif du projet

Depuis la fin 2018, des travaux ont été enclenchés et ont détruit 2,4 hectares de forêt sur cette parcelle, qui est une extension de la ZAC du Madrillet.



Pour y faire cela :



Les 470 stationnements sont concentrés dans les clairières, en poches de 20 à 40 places ainsi qu'en rez-de-chaussée des bâtiments de bureaux. Seront réalisés, un Hôtel avec 80 places de stationnement, des restaurants avec 90 places et 300 places pour les bureaux.

Une des résultantes du défaut d'application du principe urbanistique dit de mixité fonctionnelle, entraîne mécaniquement une augmentation des besoins en stationnement. La mixité fonctionnelle désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, de transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble). Or dans le cas de cette parcelle les aménageurs ont pensé l'espace uniquement comme un espace à vocation économique ! Une erreur en matière d'urbanisme qui portera sur le fonctionnement du territoire, puisque de nombreuses études démontrent que l'urbanisme "monofonctionnel" accroît les émissions de polluants et de gaz à effet de serre !

Certains Scot, comme par exemple celui de Rennes, affichent des objectifs de densités résidentielles et d'activités au niveau du quartier qui incitent à cette échelle à plus de mixité fonctionnelle. Ici, c'est tout l'inverse qui est fait.

### **2.B.2 Les nuisances sonores liées au trafic**

La carte des impacts sonores montre de fortes nuisances sur ce secteur pour les futurs salariés dues à la proximité d'axes routiers.



### 2.B.3 La question de la certification

Les promoteurs de ce projet se targuent de deux labellisations sur ce projet :

Sur le site Cities to Be<sup>3</sup> qui délivre un Label E+C - Niveau E2 C1 et une certification HQE BD 2016, ces éléments permettant une opération de "green washing" relativement grossière, afin de tenter dissimuler l'erreur fondamentale qui tient dans l'oubli complet de la mixité fonctionnelle.

L'objet de ces certifications vise à laisser à croire que ce genre de projet est respectueux des objectifs de protection de l'environnement quitte à mentir outrageusement.

Sur le site de Normandie Invest, on peut lire<sup>4</sup> :

*« WE HUB est aussi le 1<sup>er</sup> projet en France à être labellisé BIODIVERCITY, label valorisant la prise en compte et la préservation de la biodiversité des projets immobiliers. »*

Or, nous avons contacté le label Biodiversity, qui conteste formellement que ce projet soit le premier de France. Nous sommes bien dans une volonté d'habiller avec approximations, voire mensonge, un projet simpliste de développement économique climaticide, car mal pensé et réalisé. Ironiquement la SCI EXELSIA, maître d'ouvrage, a bénéficié pour ce projet d'une dérogation d'étude d'impact environnementale, signée par Patrick Berg, directeur régional de la DREAL le 19 janvier 2019...

<sup>3</sup> <https://www.citiestobe.eu/events/3-retours-dexperiences-sur-des-operations-certifiees-hqe-comment-concilier-qualite-de-vie-respect-de-lenvironnement-et-performance-economique-premiere-partie/>

<sup>4</sup> <https://www.rouennormandieinvest.com/simplanter/offres-immobilierees/bureaux/we-hub-bureaux-sud-rouen/>

## **2.C Les parcelles à urbaniser sur le Technopole du Madrillet**

### **2.C.1 Le projet Rouen Madrillet Innovation, par Rouen Normandy Invest**

Cette zone fait l'objet d'une volonté de création d'accélérateur d'écotechnologies. Le site se développe sur deux ZACS (ZAC du Madrillet et ZAC d'extension du Madrillet) représentant 150 hectares accessibles à terme.

Sur les documents officiels on peut retrouver des descriptifs assez précis :

- Un réseau scientifique et technique d'établissements d'enseignement supérieur (4 écoles d'ingénieurs : INSA, ESIGELEC, ESITECH, CESI et la Faculté des Sciences et Techniques de l'Université de Rouen), des laboratoires d'excellence, regroupant 500 chercheurs et 6 000 étudiants.

- Le siège du Pôle de compétitivité mondial MOV'EO, sur la thématique des moyens de transports sûrs pour l'homme et son environnement,

- Le siège de la filière d'excellence Normandie AeroEspace,

- Des établissements innovants et des start-ups représentant plus de 2 500 emplois,

- Innovapôle76, une pépinière/hôtel d'entreprises de 2 500 m<sup>2</sup> hébergeant une trentaine de start-up,

- Un pôle dédié aux activités innovantes de la construction, comprenant :

- Seine Ecopolis, une pépinière/hôtel d'entreprises destinée aux entreprises innovantes du BTP sur 1 500 m<sup>2</sup>, comprenant 11 ateliers, 39 bureaux, des surfaces de stockage, un local informatique centralisé, un espace reprographie, une matériauthèque, l'accès haut débit et aux supers calculateurs du CRIANN ;

- un village d'entreprises de l'écoconstruction, comprenant le CFA Lanfry dédié aux métiers de l'écoconstruction et le Lycée Le Corbusier.

- Le projet WeHub, programme multifonctionnel (hôtel 3 étoiles, restaurants, services...) proposant à terme 12 500 m<sup>2</sup> de bureaux au cœur du parc d'activités.

### **2.C.2 Une parcelle pour l'école de management Néoma**

La parcelle E (3,45 ha), est un boisement destiné au déménagement de l'école de management Néoma, qui a actuellement ses locaux sur le Campus de Mont-Saint-Aignan. En plus d'être climaticide, ce projet de déménagement est très coûteux. En effet, alors qu'un budget de 331 millions d'euros est prévu pour l'ensemble des aménagements à venir sur cette zone, 97 millions d'euros sont consacrés au seul projet Néoma ! Et ceci alors qu'il ne s'agit « que » de la construction d'un bâtiment neuf de 35 000 m<sup>2</sup> pour accueillir 5 500 étudiants, soit 2 777 euros le m<sup>2</sup>, hors acquisition du foncier ! Et ce, sans compter que 5 à 10 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sont à trouver pour héberger les personnels chercheurs et

administratifs !

### 2.C.3 Des parcelles destinées, ou très probablement destinées, à des entreprises

La parcelle A, située sur la ZAC du Madrillet, a déjà été partiellement défrichée, mais n'est pas encore construite. La vocation de cette parcelle est d'accueillir des entreprises.



La parcelle F se trouve sur la ZAC du Madrillet. D'une superficie de 73 237 m<sup>2</sup>, elle abrite au moins une mare, une zone humide, et n'a pas encore été défrichée. Nous n'avons aucune information sur la destination de cette parcelle.



La parcelle J, également sur la ZAC du Madrillet, a une superficie de 8344 m<sup>2</sup>. Elle abrite au moins une mare et n'a pas encore été défrichée. Nous n'avons aucune information sur la destination de cette parcelle.



Enfin, les parcelles G, H et I correspondant au schéma ci dessous, de la carte tirée du *Schéma directeur* sont autrement appelées Madrillet nord et apparaissent dans le PLUi sous la dénomination OAP 497A. C'est un ensemble de parcelles totalisant 62 ha, pour partie boisées, pour partie en landes à callunes avec une mare, qui serait en grande partie défrichées pour laisser la place à des entreprises. Outre son intérêt écologique, les parcelles en question sont très fréquentées par les riverains, que ce soit pour des promenades ou des activités sportives (marche, vélo).



## 2.C.4 Des parcelles destinées au Campus universitaire

Trois parcelles (B, C et D) d'une superficie totale de 14 000 m<sup>2</sup> environ, doivent accueillir des équipements directement liés au Campus universitaire.



S'agissant des parcelles B et C, le programmeur décrit ainsi le projet : Un pôle innovation et synergies « Maison du Campus ». Avec 9 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nouveau lieu emblématique «Cœur Campus» accueillera :

- Une plate-forme démonstrative et d'exposition de 400 m<sup>2</sup> intégrant une salle d'exposition de 200 m<sup>2</sup>, une borne de test et un amphithéâtre de 50 personnes
- Un pôle Entreprises de 1 200 m<sup>2</sup> rassemblant les pôles de compétitivité, Normandie Incubation et l'Association Artemad répondant aux besoins de chacun et communs notamment en terme d'équipement de visioconférence...
- La Maison des Sciences et du Numérique de 1 100 m<sup>2</sup> présentant des espaces de formations, un espace entreprises et un DataLab.
- La Fabrique de l'Innovation de 540 m<sup>2</sup>, similaire aux FabLab, ce nouveau lieu accueillera plus de 50 machines de fabrication (imprimantes 3D, lasers et robotique...)
- Une offre de restauration diversifiée : brasserie, bistronomie, cafétéria et vente à emporter.

- Un *Learning Center* de 1 000 places et 4 400 m<sup>2</sup> proposant plus de 2 100 m<sup>2</sup> de plateau pour les étudiants et 30 salles de projets pour travailler en petits groupes
- Un espace associatif de 750 m<sup>2</sup> disposant d'un foyer et café-bar étudiant, d'un espace de vente, d'épicerie associative et d'un espace libre à développer potentiellement via un concours d'idées avec les étudiants du campus et les entreprises.



S'agissant de la parcelle D, le programmeur décrit ainsi le projet. Le pôle de vie de campus devra accueillir près de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : Restaurant Universitaire : construction d'environ 2 900 m<sup>2</sup> pour une capacité de 750 places.

- Siège régional du CROUS : surface de 2 300 m<sup>2</sup> pour 70 postes de travail à intégrer sur le campus.
- Siège régional du CNAM et espaces de formation : construction de 780 m<sup>2</sup> nécessaires aux nouveaux besoins de l'entité avec 5 salles de formation et des bureaux pour accueillir 16 postes de travail. L'offre de formation du CNAM s'appuiera également sur les espaces de formation du campus pour densifier l'utilisation des surfaces.

## 2.D Le projet de quartier Claudine Guérin (Saint-Étienne-du-Rouvray)

### 2.D.1 Le projet : l'OAP Claudine Guérin et la zone dite de « La Gachère »



Le projet d'OAP Claudine Guérin couvre environ 75 hectares de landes et de forêt, au sud-est de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, en lisière de la forêt de La Londe-Rouvray. L'urbanisation de ce site d'ampleur a pour vocation de créer un nouveau quartier d'habitat, dans l'objectif d'une reprise démographique pour la commune, et d'un rééquilibrage du fonctionnement urbain. Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. Dans le PLUi de la Métropole adopté en 2020, cette OAP a été divisée selon deux classements. Si une partie est maintenue en Zone 1AU, soit « à urbaniser à court terme », une autre est passée en Zone 2AU, soit « à urbaniser à moyen ou long terme ».

En complément de ce projet, la zone dite de «La Gachère» (entre les rues du Velay et Félix-Faure)



reste classée dans le PLUi en « zone 1AU », c'est-à-dire, « à urbaniser à court terme ». Le site de La Gachère couvre environ 5 ha supplémentaires, au sud-est de la commune, entre le quartier du Bon Clos et le bois du Val l'Abbé. L'urbanisation de ce secteur se situe à l'amorce du nouveau quartier d'habitat Claudine Guérin.

### 2.D.2 Les raisons démographiques de ce projet

Depuis 1975, où elle a culminé à 37 500 habitants, la population stéphanaise a constamment diminué pour atteindre 27 815 habitants en 2006. Alors que le nombre de ménages est demeuré quasiment stable, cette baisse est symétrique à celle de la taille moyenne des ménages qui est passée de 3,45 à 2,66 personnes, tendance qui devrait se poursuivre encore durablement.

En conformité avec le pré-Projet Urbain élaboré en 2008, les opérations de construction en cours ou déjà programmées à court terme devaient permettre de refranchir la barre symbolique des 30 000 habitants.

Dans le PLU de la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray on peut lire que « *la commune dispose de vastes réserves foncières sur ce secteur d'une superficie totale de 84 hectares, soit la possibilité de créer 2 800 logements pour environ 6.000 habitants à l'horizon 2030* ».

### 2.D.3 L'avis de la commission d'enquête PLUi

- « Cette OAP est très consommatrice d'espaces pour la plupart boisés (75 ha). Ce projet d'envergure est peu décrit en terme de nombre de logements, de superficie de parc urbain, d'équipements de service, de loisirs, de sports R : Le site de l'OAP Claudine Guérin constitue un secteur d'urbanisation future identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune

de Saint-Étienne-du-Rouvray. Au regard de sa surface (75 ha), ce secteur a pour vocation de s'urbaniser progressivement et représente un potentiel foncier au-delà de la durée de validité du PLU (2033). Le projet est aujourd'hui à l'étude et l'OAP sera adaptée et précisée dans les évolutions futures du PLU Métropolitain.

- Pour la commission, l'existence d'un projet dans le PLU précédant ne suffit pas à le justifier. Il serait plus lisible dans ce PLUi de n'envisager que les projets réalisables dans le temps qui lui est imparti. Étant donné la seconde OAP sur la commune, le programme de construction de logements de Saint-Etienne-du-Rouvray semble trop ambitieux. La commission recommande de classer la majeure partie du site Claudine Guérin en zone 2AU. »

Il a été tenu compte de cette préconisation dans le PLUi adopté, puisqu'une partie du projet d'OAP Claudine Guérin a été reclassé en 2AU.

#### **2.D.4 Quel avenir pour une vraie ferme urbaine ?**

Nous faisons état ici d'un article paru dans Paris Normandie.

« Le reclassement « à urbaniser à long terme » (zone 2AU) des 40 hectares restant a en revanche semé le trouble chez Viviane et Pascal Berment, les gérants des Serres stéphanaïses. Les maraîchers ne cachent pas leur agacement devant l'incertitude qui pèse désormais sur leurs projets de développement. Car pour eux, le reclassement de 1AU à 2AU n'est pas neutre :

*« On voudrait développer notre activité en construisant deux serres supplémentaires de 2.000 mètres carrés chacune, dont une de légumes mais où ? Si on les construit ici, ce n'est pas pour déménager dans cinq ans. C'est un investissement lourd. Et on doit absolument rester à proximité d'un axe routier, sinon on perdrait notre clientèle. »*

De son côté, les services de la commune se veulent rassurants : *« Les Serres stéphanaïses sont un atout, conserver cette offre de maraîchage en milieu urbain rejoint le plan communal d'alimentation en circuit court. Elles seront donc incluses à court ou moyen terme dans le projet. »*

Le maire Joachim Moyse a en outre assuré aux maraîchers que leur activité ne devrait pas être déplacée : *« J'ai répondu favorablement au développement de l'activité de M. et Mme Berment sur une emprise foncière le long de la rue du Petit Bois ». Cette rue deviendra en effet l'artère principale du quartier Claudine-Guérin, ce qui devrait offrir une meilleure visibilité à l'entreprise. La rue de Couronne desservant actuellement les Serres serait alors « effacée » par l'urbanisation. »*

### **3. Les propositions de Effet de Serre toi-même !**

#### **3.A Résumé des propositions**

Notre association demande l'arrêt de l'urbanisation des Zones à Urbanisées (AU) et des parties

Urbanisées (U) administrativement mais non encore construites. Nous ferons exception pour les parcelles accueillant des bâtiments universitaires essentiels à l'amélioration de la vie estudiantine qui sont « non délocalisables » puisqu'un campus doit avoir une unité géographique. Le détail de nos propositions figure ci-dessous.

Les activités économiques, tout comme la construction d'habitats peuvent, et même doivent, être « reconstruites sur la ville », en utilisant uniquement les friches urbaines et les dents creuses. Cette stratégie participe à la mise en place d'un objectif urbanistique fondamental, respectueux de l'environnement, et prenant en compte la mixité fonctionnelle.

Ainsi face à la consommation des terres naturelles dans la Métropole (ZAE des Coutures, ZAC du Madrillet, ZAC de la plaine de la Ronce, ferme de Bonsecours, A133-A134...), nous réclamons un moratoire total de la consommation des terres naturelles depuis nos propositions sur le PCAET<sup>5</sup>.

### **3.B L'opération WeHub, en cours**

Ce projet étant aujourd'hui en cours de réalisation, puisque les bâtiments sont d'ores et déjà en construction, nous demandons fermement que la Métropole Rouen Normandie compense au sens réel de la législation, en « débétonnant » 2,4 hectares sur la zone de la Vallée des deux rivières comme nous l'avions proposé à l'occasion de notre contribution au SCOT<sup>6</sup>.

### **3.C La parcelle destinée à l'école de management Néoma**

- La position d'Effet de serre toi-même est de demander la classification en zone Naturelle dans une procédure de modification du PLUi. Nous considérons qu'une solution moins coûteuse sur le plan financier, et en matière environnementale, doit être trouvée sur le campus de Mont-Saint-Aignan en utilisant les bâtiments laissés libres par le départ des IUT et la réhabilitation du bâtiment de l'UFR des sciences qui ne doit pas être détruit.

### **3.D Les parcelles destinées ou très probablement destinées à des entreprises**

La position d'Effet de serre toi-même est de demander la classification en zone Naturelle, dans une procédure de modification du PLUi, l'ensemble des parcelles ayant vocation à accueillir des entreprises. Ceci afin de restaurer une classification conforme aux objectifs de non urbanisation. À savoir :

- l'ensemble de l'extension de la ZAC du Madrillet, ou OAP Madrillet Nord (parcelles G, H et I) ;
- les parcelles de la ZAC du Madrillet qui n'ont pas encore été construites et qui sont destinées à des entreprises (parcelle A).

S'agissant des parcelles de la ZAC du Madrillet qui n'ont pas encore été construites, et dont la

<sup>5</sup> <http://www.effetdeserretoimeme.fr/wp-content/uploads/2020/03/Plan-daction-PCAET-EDSTM-VF.pdf>

<sup>6</sup> <http://www.effetdeserretoimeme.fr/la-vallee-des-deux-rivieres-greffe-dun-poumon-vert-sur-la-ville-de-rouen/>

destination n'est pas à ce jour clairement établie (parcelles F et J), la position d'Effet de serre toi-même est de demander un moratoire immédiat sur ces parcelles en vue d'un complément d'instruction.

### **3.E Les parcelles destinées au Campus universitaire**

La position d'Effet de serre toi-même est d'accepter l'urbanisation de ces parcelles B,C et D au nom du principe de l'utilité publique et de l'entité géographique Campus Universitaire.

- Nous attirons toutefois l'attention sur le fait que l'offre de transport en commun ou doux, est aujourd'hui très riche dans cette zone (Métro, T4, pistes cyclables...), et qu'il conviendrait, dans l'idée de reconstruire la ville sur la ville, d'envisager la conversion d'une partie des vastes parkings de cette zone en espaces constructibles. Les besoins en foncier du Campus universitaire sont, on l'a vu, assez réduits (moins de 15 000 m<sup>2</sup>), et pourraient trouver là la réserve foncière nécessaire.

### **3.F Le quartier Claudine Guérin**

- Le classement de ces 75 hectares à urbaniser dans le Plan Local d'urbanisme intercommunal, reproduction quasi similaire de la version antérieure du PLU de la commune Saint-Etienne-du-Rouvray, correspond donc à des problématiques réelles et prégnantes sur cette commune. La mairie est soucieuse de trouver des marges financières, ce qui semble inéluctable au vu des besoins sociaux et éducatifs importants de la population, et de la situation financière de la commune qui montre des ratios financiers inquiétants. Avec ces éléments d'analyse, on comprend que des élus ne puissent élaborer une stratégie qu'en augmentant la population de la commune pour lui faire franchir la barre des 30 000 habitants. En effet, les recettes sous forme de subvention venues de l'État et de la Métropole sont indexées sur la population et augmentent de façon significative une fois passée la barre des 30 000 habitants. De plus, les recettes fiscales directement issues des impôts seraient en augmentation.

Nous comprenons cette problématique et nous proposons des solutions que nous souhaitons co-construire avec les élus de Saint-Etienne-du-Rouvray. Parmi les nombreuses possibilités, nous envisageons deux pistes de travail.

La première est la mise en place d'une compensation financière métropolitaine de solidarité pour couvrir le manque à gagner de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, liée à l'abandon de l'urbanisation de la forêt. Sur la base d'une étude financière, qui permettrait de calculer les sommes dites "manque à gagner", la Métropole Rouen Normandie augmenterait sa contribution au budget de la commune pour lui permettre de profiter rapidement de marges de manœuvres financières. Ce système pourrait être indexé à un système d'augmentation de la population communale, mais qui s'appuie sur la densification urbaine. La Métropole ferait ainsi acte de solidarité financière avec une commune qui

accepterait de protéger le patrimoine naturel commun.

À plus long terme, une des solutions que nous défendons sur d'autres secteurs géographiques et sur d'autres périmètres, tient dans la fusion de communes. À titre d'exemple une fusion serait envisageable entre Saint-Etienne-du-Rouvray et Oissel, entre Saint-Etienne-du-Rouvray et Sotteville-les-Rouen, ou encore, en rêvant un peu, avec Rouen ! Bien évidemment c'est aux élus et aux habitants de s'emparer de cette question, mais le découpage communal aujourd'hui existant n'est pas gravé dans le marbre de notre point de vue, et devra évoluer pour gagner en cohérence de fonctionnement sur le bassin de vie.

## **Annexe 1 – Historique de la destruction de la forêt du Rouvray**

3 JUILLET 1991 - La ZAC du Madrillet a été créée par arrêté préfectoral à l'initiative du Département de la Seine-Maritime et en accord avec la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.

6 OCTOBRE 1992, le Conseil Général de la Seine-Maritime décide la création de la ZAC du Madrillet sur des terrains lui appartenant et situés sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. L'aménagement de la zone est confié à la Société d'Aménagement de la Région de Rouen.

Par deux délibérations concordantes, en date du 9 JUIN 1998 par le Département et du 30 MARS 1998 par le District de l'agglomération rouennaise, les deux collectivités décident de s'associer dans un Syndicat Mixte pour la réalisation et la gestion du Technopôle du Madrillet.

6 OCTOBRE 1998 - Création du Syndicat mixte. Toutes les compétences de conception, réalisation, commercialisation, gestion et animation du Technopôle du Madrillet, et notamment la Maîtrise d'Ouvrage dévolues au Département sont transférées au syndicat.

28 MAI 1999 - Signature du protocole d'accord entre Département et District qui précise les conditions dans lesquelles le "Syndicat Mixte de Gestion du Technopôle du Madrillet" se substitue au Département dans ses droits et obligations contractuelles.

16 JUIN 1999 - Le syndicat mixte décide de réaliser une voie structurante de l'extension du Madrillet sur le territoire de la commune de Petit-Couronne et d'en confier au District de l'agglomération rouennaise, la maîtrise d'ouvrage. Une convention de mandat est signée le 28 JUIN 1999.

11 FÉVRIER 2000 - Déclaration du site du Madrillet d'intérêt communautaire.

13 MARS 2000 - Le syndicat mixte de réalisation et de gestion du Technopôle du Madrillet a décidé d'engager des études pour l'établissement d'un dossier d'une deuxième zone d'aménagement concertée, dite "ZAC d'extension", sur la Commune de Petit-Couronne.

Le dossier de création de la ZAC d'extension a été approuvé par le Comité syndical du 13 DÉCEMBRE 2002 et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 30 AOÛT 2003.

25 JANVIER 2005 - De nouveaux statuts du Syndicat Mixte sont votés. Ils sont approuvés par arrêté préfectoral du 3 MARS 2005.

12 DÉCEMBRE 2005 - Signature d'une convention pour la répartition des responsabilités pour le fonctionnement du syndicat.

24 NOVEMBRE 2006 - Le Syndicat Mixte confie, pour une durée de 15 ans, la concession du Technopôle du Madrillet, comprenant la ZAC du Madrillet et la ZAC d'extension, à la Société d'Economie Mixte Rouen Seine Aménagement.

21 NOVEMBRE 2011 - La CREA déclare d'intérêt communautaire la zone d'activités économiques du Technopôle du Madrillet.

12 DÉCEMBRE 2013 - Le Département de Seine-Maritime a décidé, depuis 2004, de recentrer ses interventions économiques et de privilégier les actions en faveur des PME-TPE créatrices d'emplois de proximité peu qualifiés. Le syndicat est dissout. La CREA se substitue au Syndicat dans ses droits et obligations.

4 FÉVRIER 2016 - Actualisation de la charte d'agrément.