



Contribution de l'association APFB association pour la protection de la ferme de Bonsecours et ses environs, à l'enquête publique relative au PLUI

L'APFB est une association de loi 1901 constituée le 5/11/2018 dont l'objet est :

- de veiller à la protection et à la mise en valeur de la ferme de la Basilique, dite ferme Lefebvre, de la propriété dite de l'archevêché et de l'ensemble du site remarquable incluant toute la ZAC "les jardins de la basilique"
- d'agir pour que les pouvoirs publics œuvrent à cette protection et à la préservation des ressources naturelles, de maintien de la biodiversité, d'activités pédagogiques etc.
- de mener toute action de promotion et d'animation
- de défendre l'environnement à Bonsecours et sur les communes limitrophes.

L'association compte au 17 septembre 2019 :

- 250 adhérents à jour de leur cotisation,
- plus de 600 abonnés à sa lettre d'information,
- 1581 signataires de sa pétition en faveur de la sauvegarde du site.

Notre contribution à l'enquête publique – septembre 2019 :

1. Sur la procédure et la forme de l'enquête :

Nous estimons que l'information de la population, préalable nécessaire à une participation importante n'est pas à la hauteur de l'enjeu.

Les annonces publiques pour mobiliser les habitants sont insuffisantes. Nous constatons que la majorité de nos adhérents et soutiens n'ont pas entendu parler du PLUI et ne savent pas ce qu'est l'enquête publique.

Sur la commune de Bonsecours en particulier, il n'y a eu, à notre connaissance et d'après recherche, aucune information aux habitants, ni par le bulletin municipal, ni par courrier ad hoc (alors que nous en recevons régulièrement pour toutes sortes d'informations). Même sur des publications d'échelle métropolitaine récente l'info a été dimensionnée en bref encart peu susceptible de retenir l'attention. Dès lors, très peu de personnes, sauf à être déjà au fait de ces questions, ne savent que des registres sont consultables en mairie et que le commissaire enquêteur s'y déplacera

Nous sommes amenés à faire nous-même l'information et l'instruction civique des habitants.

Le calendrier choisi est fort défavorable : l'enquête a démarré le 19 août ! La période d'été n'étant pas propice à la mobilisation, nous commençons seulement à pouvoir mobiliser et l'enquête se termine dans deux semaines !

Par ailleurs, des personnes que nous dirigeons vers le site de la métropole nous disent avoir eu du mal à trouver la bonne page. L'emplacement pour contribuer à l'enquête sur le site internet n'est pas intuitivement accessible.

Compte tenu des moyens de compétences informatiques mobilisables aujourd'hui, des boutons d'accès direct devraient guider ; nous constatons que l'interface ouverte par la métropole pour cette enquête n'est pas suffisamment pensée pour une participation aisée.

Le relais d'information municipale prévu n'a pas été effectif sur nombre de communes dont la nôtre (cf bilan de la concertation) et ce relais n'aurait pas dû être une option facultative mais obligatoire pour les communes.

En conclusion, nous estimons que l'information, malgré les intentions exprimées par la Métropole, n'a pas été suffisante et en conséquence la participation est restée minoritaire.

En conséquence, nous demandons à ce que l'enquête soit prolongée au-delà du 1er octobre, assortie de nouveaux moyens d'information, entre autres par courriers aux habitants, sur toutes les communes, pour permettre une réelle expression citoyenne et les mêmes conditions d'accès à l'information sur tout le territoire.

2. Sur l'ensemble de la programmation du PLUI

Nous approuvons totalement les propos relatifs aux choix de modération de consommation des espaces, l'attention portée aux espaces naturels et richesses patrimoniales dans l'analyse environnementale, les intentions du PADD, qui formulent des objectifs ambitieux de protection des terres agricoles, de la biodiversité, de la nature en ville.

Aussi nous sommes très surpris que, décliné commune par commune et OAP par OAP, le projet de PLUI ne tienne pas ses promesses et aboutisse au contraire à de grandes contradictions.

Nous faisons ainsi nôtre la totalité des observations et réclamations exprimées par le collectif des associations dont nous faisons partie, dont la voix est portée par l'association Bouillons Terre d'Avenir :

Sans les énumérer ici mais en renvoyant au travail très détaillé d'analyse fourni dans cette contribution collective, nous insistons simplement sur la fonte dramatique des terres que ce PLUI permettrait sur notre territoire métropolitain. Cette disparition est programmée :

- En contradiction avec tous les engagements et annonces de la Métropole, qui apparaissent dès lors comme des propos politiques, sans intentions sincères d'œuvrer à la transition écologique. La métropole Rouen Normandie déclare vouloir être pionnière sur la transition écologique, **préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine**. Où le faire si les dernières terres disponibles partent en lotissements ?

- Justifiée par des besoins contestables : en effet les projections démographiques faites par l'Insee entre autres, sont très inférieures aux prétentions du plan. La Métropole ne trouvera pas d'attractivité et de dynamisme économique sur son territoire en multipliant les lotissements, les zones commerciales. Le développement durable des grandes métropoles européennes se pense aujourd'hui sur des bases beaucoup plus ambitieuses et multiples, autour de projets économiques mais aussi sociaux, culturels et environnementaux, la transition écologique devant être un critère transversal impératif.

Avant d'attirer de nouvelles populations il faut aussi empêcher les départs et pour cela la qualité de vie, de l'air, la nature en ville deviennent un critère très important de décision.

3. Sur la commune de Bonsecours

Notre commune est concernée par l'OAP 103 A, opération d'aménagement programmée visant la ZAC de la basilique, (zone AU 168. 1AUR3 et UR9)

L'OAP correspond à un vieux projet des années 90, dont la concession a été attribuée en 2009 à l'aménageur Nexity, prorogée plusieurs fois et relancée aujourd'hui sans remise en question sur le fond et les motifs alors que le contexte, les enjeux environnementaux, les besoins, et la demande ont considérablement évolué.



3.1 La rédaction du document

A la lecture des pages consacrées à cette opération dans le projet de PLUI nous constatons en premier lieu :

- des prescriptions qui reprennent au mot près les descriptions faites dans le dossier de réalisation de l'aménageur concessionnaire de la ZAC, alors que de dossier de réalisation est antérieur au PLUI.
- La rédaction va dans le sens d'une destination exclusive pour de l'habitat, ce qui interdit tout développement mixte.

3.2 Les objectifs environnementaux : protection de la biodiversité et lutte contre le réchauffement climatique :

- L'OAP de la zone indique l'objectif de "Préserver et amplifier les espaces verts avec des identités, des spécificités propres pour rythmer la découverte du site".

L'objectif est incompatible avec la création d'un lotissement qui n'amplifie pas les espaces verts mais qui les détruit. L'opération visée ne peut pas prétendre développer la biodiversité mais, au mieux, remplace une nature autonome, ancienne, équilibrée, riche d'une flore et d'une faune coexistant en symbiose, par des plantations génériques de jardinerie décoratives mais peu intéressantes. Le meilleur moyen de « préserver et amplifier » ne peut pas être de réduire ces mêmes espaces verts en artificialisant 60 % des sols.

-La ZAC de Bonsecours n'est PAS une « dent creuse » ! Il s'agit d'un espace unique, d'une biodiversité « ordinaire » devenue extraordinaire en ville, à préserver absolument : sur une dizaine d'hectares de prairies exemptes de labour et de traitements chimiques, on répertorie de nombreux arbres centenaires d'espèces très variées, un verger ancien, 158 espèces végétales, de nombreux oiseaux spécifiques du bocage normand dont la présence en ville est désormais exceptionnelle. L'étude d'impact diligentée par le futur aménageur Nexity lui-même, actualisée en 2018, le montre et tout le préambule du dossier de réalisation ne dit pas autre chose, mais aboutit à d'étonnantes conclusions contradictoires en prétendant le protéger, développer, valoriser en y lotissant 360 logements.

- Nous devons garder cette réserve de biodiversité et cet **îlot de fraîcheur** qui atténue considérablement l'effet des canicules, pour les enfants et les personnes âgées (cinq degrés d'écart mesurés cet été entre le couvert des arbres et la place de la mairie, au plus fort de la canicule). Pour cela il faut s'interdire d'artificialiser les sols.

Nous avons relevé que l'analyse environnementale du PLUI pointe les risques d'atteinte aux unités paysagères et patrimoniale et les mesures indispensables pour « Eviter, Réduire ou Compenser » les dommages.

Notamment dans le tome 5 livre 4, chapitre 3 pages 23 et 95 et livre 5 page 83 à 88

Au regard de cette analyse des enjeux paysagers et patrimoniaux il apparaît que la balance besoins/sacrifice est très défavorable, dans la mesure où, comme nous le montrons ci-après, les besoins de logement étant très surestimés, il n'y a aucun impératif d'intérêt général au type d'urbanisation envisagé.

Pour respecter les orientations définies par les différents textes et schémas métropolitains de référence, ainsi que les termes de l'évaluation environnementale du projet de PLUI, **nous demandons la requalification des terres de la ferme Lefevre visées par l'OAP, en zone naturelle** sinon agricole (comme elles l'étaient à l'origine),

3.3 Un besoin de logement à réévaluer

Les orientations prévues par l'OAP pour la zone couvrant la ZAC de la Basilique à Bonsecours rend possible le projet présenté par Nexity d'aménager pour construire 360 logements en maisons individuelles et immeubles.

- **Point de vue quantitatif**

Le PLH prévoit, entre 2020 et 2025, la construction de 177 logements à Bonsecours (dont 54 logements sociaux par obligation à l'article 55 de la loi SRU).

D'une part, plusieurs programmes collectifs sont déjà en construction ou en permis attribués.

D'autre part, il est identifié dans le PLH que le parc immobilier actuel sur la commune de Bonsecours compte 227 logements vacants, soit 8% du parc immobilier.

A ce jour, la démographie de Bonsecours décroît sensiblement, le taux de variation annuel entre 2009 et 2014 est de -0,59% (une baisse principalement due au solde migratoire) contre + 0,2% sur la Métropole.

Par ailleurs, le PLH indique que "La production de nouveaux logements doit se poursuivre sur ce secteur à un rythme plus modéré que celui constaté ces dernières années mais qui permettra cependant d'y assurer une croissance démographique".

Les orientations de l'OAP vont ainsi bien au-delà des objectifs du PLH 2020-2025 définis par la Métropole.

- **Point de vue Qualitatif**

Le PLH stipule 4 axes d'orientation pour la commune :

1/ Construire un habitat de qualité et attractif : **Construire moins mais mieux**

2/ Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux

3/ Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant

4/ L'habitat pour une métropole inclusive : répondre à des besoins spécifiques

Au regard de ces 4 orientations, nous considérons que l'OAP n'est pas cohérente avec les orientations du PLH :

- Le nombre de constructions envisagé est trop élevé par rapport à l'évolution démographique dans l'agglomération. L'objectif de « construire moins mais mieux » n'est pas respecté
- Gaspillage de terres : Le PLH indique que "Sur la commune, les constructions neuves devront être situées autant que possible sur des sites de renouvellement urbain ou des dents creuses." Le terrain n'est pas une "dent creuse" et n'est pas entouré de constructions. Il est entouré en grande partie par des coteaux boisés demandant à être protégés plutôt qu'urbanisés.
- Un projet à dominante pavillonnaire ne relève pas de la densification urbaine.
- Non mixité du programme (habitat uniquement) non adapté au développement des emplois du secteur et qui ne respecte pas l'objectif de mixité et diversité des fonctions urbaines.
- L'OAP présenté propose une zone pavillonnaire (pavillons individuels) et quelques immeubles. Ce modèle d'urbanisme prend mal en charge les nouveaux besoins et nouveaux usages (réflexions plus fines à conduire sur la mixité intergénérationnelle, les besoins des jeunes entre décohabitation et colocation, la répartition entre espaces publics, privés et espaces partagés...). En poursuivant dans une démarche obsolète, l'OAP permettrait un énième aménagement de même logique que les lotissements monofonctionnels qui nécessitent aujourd'hui une requalification importante.

Ni dans le PLUI ni dans le PLH on n'envisage l'évolution de l'habitat pavillonnaire, modèle qui a montré ses limites.

- La forme pavillonnaire privilégiée par l'OAP ne répond pas non plus aux enjeux forts du vieillissement de la population (isolement, pas de services de proximité, maison à étage et jardin à entretenir, charges à assumer...). Le besoin d'évolution des logements pour les

ménages vieillissant sur la commune est important : des centaines de familles ont acheté les maisons des premiers lotissements construits sur la commune entre les années soixante et quatre-vingt-dix. Aujourd'hui les enfants sont partis, les propriétaires ont vieilli, sont parfois veufs, n'ont plus les moyens physiques et/ou économiques (perte de revenus à la retraite) d'entretenir de grandes maisons et parcelles individuelles. Pour autant, les personnes, surtout vieillissantes souhaitent rester sur la commune où elles ont des repères, habitudes et relations. Il convient de répondre à cette sérieuse préoccupation par des pistes d'habitat mieux dimensionné avec espaces/jardins partagés, intergénérationnel, copropriété et colocation, une offre adaptée et non pas seulement l'option « vendre son vieux pavillon et en bâtir un nouveau, de plain-pied, plus économe voire BBC », sur une coûteuse parcelle dans la ZAC.

3.4. Les besoins et difficultés non envisagés ou sous-estimés par l'OAP :

3.4.1 En termes de mobilité :

- Le secteur de la ZAC est enclavé et ne permet pas l'évacuation de la circulation automobile autrement qu'en engorgeant encore plus les entrées/sorties de ville déjà saturées. L'OAP autorise le tracé des voies principales sur la rue Lebourgeois, étroite, en sens unique, sans trottoirs, et sur un rond-point, sur l'esplanade de la Basilique, autant dire sur le parvis même. Augmenter la circulation à proximité immédiate du cimetière de Bonsecours, lieu de sépulture de personnalités (Emile Verhaeren, José Maria de Hérédia), de tous les religieux du diocèse et en particulier du Père Hamel dont la possible prochaine béatification motivera des pèlerinages, semble hasardeuse. Les abords devraient être mieux traités, au lieu d'axes de circulations et de rond-point drainant les voitures d'un énorme lotissement.
- Les transports publics sont insuffisamment adaptés à cette croissance de la population. Le plateau Est est mal desservi par rapport à l'ensemble de l'agglomération. Malgré une hausse constante du trafic depuis deux décennies, aucune nouvelle ligne n'a pu être aménagée et cela ne semble pas pour le moment pouvoir être amélioré (pas de Teor sur le plateau Est, la ligne "dite" Fast n'est que rarement en site propre). Aucun transport en commun ne desservira le lotissement alors que les immeubles de logement social sont programmés sur les parcelles les plus éloignées du centre-ville, à plus de 500 mètres, incitant les habitants à prendre leur voiture, problème majeur des zones pavillonnaires.

Ainsi en termes de mobilité, le programme présenté n'est pas adapté aux enjeux du 21ème siècle.

3.4.2 En termes de services :

- Les structures et services (scolaires et de loisirs en particulier), mais aussi les réseaux (voirie, assainissement, eau, électricité, gaz...) ne sont pas dimensionnés pour faire face à un tel accroissement de la population. Les ressources de la commune pour faire face à ces besoins d'augmentation importante des équipements et capacités d'accueil ne sont pas évaluées.

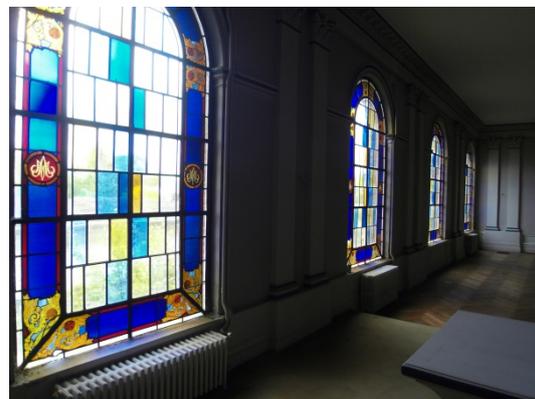
3.5 Cadre de vie et patrimoine

- L'OAP de la zone indique la création d'un "nouveau quartier fondé sur la valorisation du patrimoine bâti remarquable et des espaces naturels du site." Si tel est l'objectif, le moyen pour l'atteindre est d'abord de ne pas détruire ce potentiel et de travailler à un projet dont l'immobilier ne soit pas l'intention première.

En quoi un lotissement et des immeubles peuvent-ils être l'instrument de mise en valeur d'un site et d'un bâti remarquables ?

- En premier lieu nous demandons le classement de la Maison Diocésaine qui fait partie d'un ensemble de grande richesse patrimoniale, historique et bâtie de tout le secteur (site protégé, basilique et monument Jeanne d'Arc classés). Cette bâtisse en briques, bois et ardoises (parcelle cadastrale 000 AI 97 – 1 449m²), construite en 1835, s'élève sur 3 niveaux et un sous-sol complet au sein d'un parc arboré (parcelle cadastrale 000 AI 289) de 5 643 m². L'intérêt architectural de cette bâtisse réside principalement dans la préservation de l'homogénéité des constructions du quartier : basilique, presbytère et maison diocésaine. Le bâti de la maison diocésaine est bien conservé et dans un bon état. Aucune protection ni du bâtiment, ni du parc n'est prévue dans le projet de PLUI.
- Nous considérons que l'unité paysagère du secteur est menacée par le projet dans la mesure où les bâtiments remarquables et classés seraient ou détruits, ou pris dans une masse de constructions et de circulation automobile.
- Nous rappelons que le projet d'aménagement de la ZAC date de vingt ou trente ans et que les enjeux et la prise de conscience individuelle et collective sont bien différents aujourd'hui. Beaucoup d'habitants que nous rencontrons disent "avoir évolué, ne plus voir les choses de la même façon, être désolés de la bétonisation de tout le plateau, des constructions sans âmes, toutes identiques et qui vieilliront plus ou moins bien". Les gens n'en peuvent plus de voir couper les arbres et nous le disent, ils veulent "de la nature en ville, pour eux, pour leurs enfants et petits-enfants". Ils sont de plus en plus nombreux à demander et croire en la possibilité d'un autre développement, qui attendent que les déclarations de la Métropole (nous pensons à la Cop21, le PADD, le PAT, le Sradet, le PCAET...) ne soit pas contredites dans les actes.

Cette prise de conscience mérite considération et une réelle concertation.



Ainsi, au regard de l'ensemble des éléments présentés, nous estimons que le projet qui découlerait des prescriptions de l'OAP est d'abord une opération immobilière.

Ce que le secrétaire général du préfet soulignait déjà en 2007 (avis de la préfecture sur le projet de P.L.U.) repris par Monsieur Laurent Grelaud, à l'époque conseiller municipal, aujourd'hui maire de la commune :

“Concernant la zone 2 AU : Son urbanisation impacte fortement le paysage, notamment la vue sur les coteaux depuis la vallée de la Seine, et réduit d'autant les espaces boisés classés au POS actuellement en vigueur. Cette ouverture à l'urbanisation rentre alors en contradiction avec les orientations portées par le SDRE (et avec le PADD) qui préconisent la protection des paysages et notamment des coteaux. De plus, il n'y a aucune justification présentée quant à l'urbanisation de ce secteur, qui, dès lors, s'apparente plus à une opportunité foncière ou à une demande particulière qu'à un projet d'aménagement du territoire.” Avis de synthèse des services de l'état sur le projet de PLU arrêté de Bonsecours 22 mai 2007

“Plan Local d'Urbanisme : encore un exemple d'une mauvaise gestion !”

“des zones d'urbanisation futures ne respectent pas la protection des paysages et les espaces boisés classés”. Plus grave, “elles n'ont aucune justification et s'apparentent plus à une opportunité ou à une demande particulière”. “La lettre aux Bonauxiliens” numéro 6 de Octobre 2007 signée de Laurent Grelaud actuel Maire de Bonsecours sur le sujet

En conclusion, du point de vue de la protection de la biodiversité, du besoin de logements, de l'urbanisme et du patrimoine, nous estimons que l'OAP prévue par le PLUI pour le secteur de la ZAC “les jardins de la Basilique”, ne répond en rien aux enjeux contemporains ni aux prescriptions de la Métropole et de l'Etat.

L'association APFB, forte du nombre de ses adhérents et soutiens demande une remise à plat de l'OAP et un examen comparatif entre les prescriptions et d'autres options de développement du site au regard de l'intérêt général dans le contexte des nouveaux enjeux environnementaux, urbanistiques et socio-économiques.

4. Pour aller plus loin, l'APFB propose un autre projet d'aménagement pour cette zone :

L'association APFB, habitants, acteurs qualifiés de la société civile, du mouvement associatif, experts indépendants, souhaitent prendre part à la construction d'un projet différent pour cette zone.

Un projet de cette échelle et impliquant de tels impacts, ne peut se concevoir qu'en concertation avec la population. L'APFB collecte déjà de nombreuses contributions d'habitants, notamment via des ateliers participatifs, et travaille à l'élaboration des propositions alternatives argumentées.

- Pour la partie “ferme Lefebvre”, nous proposons un projet de grand parc urbain conservant l'existant (grands arbres, haies vives, verger, mare..., vue sur les coteaux ..) avec par exemple des lieux de détente et d'accueil autour d'une ferme pédagogique, la valorisation de la biodiversité par des parcours et activités (lecture de paysage, observatoire, initiation naturaliste), l'étude de possibilités de production maraîchère pour les écoles et RPA en y affectant une partie du site (serres, permaculture). Les exemples de portages de ce type de

projet par des collectivités, avec différents montages de cofinancements, se multiplient actuellement.

- Pour la préservation et la valorisation du site classé de la Basilique (premier bâtiment néogothique bâti en France au 19^{ème} siècle !), du monument Jeanne d'Arc et des bâtiments du parc diocésain, nous souhaitons la rénovation du bâtiment historique et des maisons d'habitation, l'ouverture du parc au grand public et un projet de développement culturel et touristique, autour du patrimoine historique et religieux, en partenariat avec la ville de Rouen et la Métropole, notamment l'historial Jeanne d'Arc.

La ville de Bonsecours a la chance de compter un très grand espace naturel riche d'une rare biodiversité qui pourrait faire partie du réseau des sites à vocation de développement environnemental dans l'agglomération (Canteleu, les Bruyères, Repainville...), avec un projet complémentaire aux précédents. Le potentiel de l'ensemble du site pourrait servir un grand projet structurant bénéficiant à tous les habitants du plateau Est et de l'agglomération, valorisant notre contribution à la transition écologique et au développement durable, apportant une nouvelle attractivité liée au tourisme et à la culture avec ses développements économiques induits.

Si la ZAC est incontestablement un cadre et un outil pertinent pour un ambitieux projet communal et intercommunal, les adhérents de l'association sont convaincus que doivent s'y inscrire des objectifs réactualisés plus conformes aux enjeux et engagements contemporains.

Association APFB

3 place Loquet,
76240 BONSECOURS

fermedebonsecours@riseup.net