

PROCES-VERBAL

du Conseil Municipal

du 21 mai 2019

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni le 21 mai 2019 à 19 heures, salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Bihorel, 48 rue de Etancourt, par suite d'une convocation en date du 15 mai 2019, dont un exemplaire a été affiché le jour même en Mairie.

I È DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE ET APPEL NOMINAL

Aurélie JOURDAIN est désignée secrétaire de séance à l'unanimité.

Pascal HOUBRON procède à l'appel nominal.

Conseillers présents : Mesdames et Messieurs Pascal HOUBRON, Odile LE COMPTE, Laure PIMONT, Jean-Marc CHEVALLIER, Nathalie LECORDIER, Françoise LACAILLE-LAINÉ, Jérôme LARUE, François D'HUBERT, Maryse CHAILLET, Xavier HAUGUEL, Patrice GAZET, Jocelyne BROCHARD, Jean-Luc DELSAUT, Aurélie JOURDAIN, Danièle GUILLOUET, Jacques PELLEREAU, Gilles SCHERRER, Jean-Noël TRAORE, Jean-Claude RAVENEL, Françoise JEROME, Annick BONNEAU,

Conseillers absents : André CALENTIER pouvoir à Odile LE COMPTE, Olivier MARICAL pouvoir à Françoise LACAILLE-LAINÉ, Christophe MENARD pouvoir à Pascal HOUBRON, Isabelle BERJONNEAU pouvoir à Laure PIMONT, Jean-Luc CHARRIER pouvoir à Jean-Marc CHEVALLIER, Dominique BUYCK, Kareen MAZEAU, Monique DUBECQ.

DELIBERATION

URBANISME ET ENVIRONNEMENT

1 - DOCUMENTS DE PLANIFICATION - PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE - AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Rapporteur : Pascal HOUBRON, Maire

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal, lors de sa séance du 25 avril 2019 a décidé de :

-reporter son avis sur le PLUi considérant que le calendrier très contraint de la procédure menée par la Métropole n'a pas permis de étudier suffisamment les volumineux documents de cette importante question, de surcroît très complexe

- provoquer en conséquence une commission générale de tous les Elus en les invitant, au préalable, à présenter leurs questions de manière à ce que les services compétents de la Métropole puissent apporter des réponses pour éclairer le débat sur les points précis soulevés.

Cette commission s'est tenue en Salle des mariages le lundi 13 mai 2019 et un certain nombre d'observations ont été émises qui seront reprises dans les motivations de la décision du conseil ci-après.

I. Rappel du contexte de élaboration du PLU

Par délibération en date du 12 octobre 2015, le Conseil Métropolitain a prescrit la élaboration du PLU de la Métropole Rouen Normandie sur l'ensemble de son territoire, défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation qui ont guidé les réflexions menées et ont été respectés dans la production des différentes pièces constitutives du projet.

Le PLU est le fruit d'un important travail de co-production mené au cours des trois dernières années entre les communes et la Métropole, selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2015.

Les ateliers de travail territorialisés ont ainsi offert la possibilité aux élus de participer activement aux travaux de co-construction du PLU :

- 23 ateliers en phase Diagnostic (armature urbaine, armature naturelle, écologie urbaine, enjeux paysagers et patrimoniaux, enjeux fonciers) et PADD, organisés à l'échelle des Pôles de Proximité entre mai et novembre 2016,

- 83 ateliers en phase réglementaire organisés à l'échelle des Pôles de Proximité, par type de communes en fonction de l'armature urbaine, ou par groupe de communes limitrophes entre mars 2017 et mai 2018.

Les formats de ces ateliers ont privilégié le partage d'informations, l'expression de chacun et ont contribué à enrichir de manière itérative l'écriture des documents du PLU. Au-delà, de nombreux échanges bilatéraux ont également permis de dimensionner les zones à urbaniser, préciser le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et expliciter les résultats des études sur les risques (ruissellement/inondations, cavités souterraines) et le diagnostic agricole.

La plateforme collaborative mise en place début 2016 a également constitué un réel espace d'échanges et de diffusion des informations entre les communes et la Métropole tout au long des travaux. Les communes ont pu y déposer leurs contributions (documents ou études) pour alimenter le PLU, et la Métropole a mis à la disposition des communes de nombreux documents au fur et à mesure de leur production : étude du potentiel foncier, recensement du patrimoine bâti et naturel, études ruissellements et recensement des cavités souterraines, diagnostic agricole, supports des ateliers et comptes rendus, PADD soumis au débat, projets d'OAP, projet de règlement graphique et écrit, etc.

Les Conseils Municipaux ont enfin été sollicités par courriers du 23 décembre 2016 et du 18 juin 2018, chaque conseil municipal ayant été invité à débattre des orientations générales du PADD, comme le prévoit l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme. Le second débat, organisé à l'automne 2018, visait notamment à présenter un objectif de modération de la consommation foncière pour l'habitat, plus ambitieux que celui initialement affiché dans le projet débattu en 2017.

II. Le projet de PLU de la Métropole Rouen Normandie

1. La composition du projet de PLU

Le projet de PLU se compose des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comporte le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement, l'articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes,

ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui formalise les choix politiques pour le développement de la Métropole,

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et grands projets, qui fixent les principes d'urbanisation à l'échelle de secteurs et constituent par là même des outils de discussion avec les porteurs de projet,

- Le règlement graphique qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et le règlement écrit qui fixe notamment les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones,

- Les annexes opposables aux autorisations de construire et les annexes informatives.

2. Le projet de PLU et les choix retenus

Conformément aux possibilités offertes par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), et compte tenu du contexte de l'intercommunalité, à savoir l'absence de compétence en matière de PLU avant le passage en Métropole, le choix a été fait de élaborer un PLU qui ne tient lieu ni de PLH ni de PDU. Le cadre réglementaire du PLU a néanmoins permis de traduire les orientations portées par le PLH et le PDU en matière d'habitat et de mobilités, de manière à en assurer la mise en œuvre opérationnelle.

Le PADD

Le projet a été élaboré à partir des enjeux et besoins du territoire, des éléments de cadrage issus du SCOT, des objectifs définis pour l'élaboration du PLU, et des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, lesquels ont guidé la définition des orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. Le PADD s'articule ainsi autour de trois axes fondateurs constituant un socle, déclinés en quinze orientations :

Axe 1 - Pour une Métropole rayonnante et dynamique

La Métropole entend insuffler une dynamique territoriale positive, s'appuyant sur les nombreux atouts de son territoire : sa position géographique et stratégique unique, au centre de l'axe Seine, une ville-centre et sa première couronne, forte de son site de grande qualité paysagère et patrimoniale, de nombreux espaces urbains à renouveler, opportunités pour engager un processus de reconquête du territoire.

Le renforcement de son attractivité et de son rayonnement passe par la poursuite et la mise en œuvre des grands projets qui vont façonner la Métropole de demain. Engagée dans un processus de transition économique, la Métropole doit affirmer son positionnement économique au cœur de la vallée de Seine et créer les conditions du développement des entreprises et du renforcement des capacités d'innovation pour dynamiser l'emploi. A l'heure de l'intensification des flux et des échanges, la plupart des grands territoires urbains dynamiques partagent aujourd'hui une insertion performante dans les grands réseaux de transports et de communication. L'amélioration de l'accessibilité, externe et interne, constitue ainsi un enjeu stratégique de l'aménagement du territoire métropolitain.

Cette dynamique territoriale doit être alimentée pour consolider notamment l'attractivité résidentielle du territoire. Outre une offre résidentielle quantitativement satisfaisante, il faudra en promouvoir la qualité et la durabilité, mais aussi orienter la localisation des logements en assurant de manière solidaire leur répartition territoriale, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Axe 2 - Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

Avec un développement multipolaire, exposé plus particulièrement dans l'axe 2 mais en résonance sur l'ensemble du projet, la Métropole recherche une organisation équilibrée de son territoire capable de valoriser les spécificités et les complémentarités entre les 71 communes. Encadrée par les dispositions du SCOT de la Métropole, cette organisation territoriale trouve dans le PLU une déclinaison spatiale. Chaque commune bénéficie d'un potentiel de développement urbain (densification, renouvellement ou extension urbaine) pour maintenir ou renouveler son dynamisme démographique, mais il est maîtrisé et encadré. Le projet s'inscrit en effet dans un objectif ambitieux de modération de la consommation foncière pour l'habitat : l'enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est fixée à 360 hectares pour la période 2020-2033, soit une consommation annuelle moyenne de 25,5 hectares, en diminution de 50 % par rapport à la consommation annuelle moyenne constatée sur la période 1999-2015.

Organiser la Métropole des proximités suppose d'évoluer vers une urbanisation plus intense mêlant densité (de l'habitat, de l'emploi), mixité des fonctions et richesse des aménités urbaines, etc. Pour autant, cette intensification urbaine se doit d'être adaptée aux différents contextes locaux, reflétant la diversité des tissus urbains. L'offre de logements doit aussi être réfléchie pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants au plus près des lieux d'emplois, soutenir la mixité sociale et proposer un cadre de vie de qualité pour demain.

Créer de la proximité, c'est aussi faciliter les déplacements grâce à un réseau de transports en commun renforcé, au développement de solutions de mobilité diversifiées, mais aussi en organisant mieux l'aménagement du territoire de façon à réduire « à la source » les besoins de déplacements. C'est enfin maintenir l'équilibre d'un tissu commercial diversifié et dynamique en veillant à une répartition cohérente des différentes polarités commerciales, avec le souci d'assurer leur vitalité, leur renouvellement et de conserver un maillage satisfaisant du territoire.

Axe 3 - Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous

La Métropole bénéficie d'un patrimoine naturel, riche, et diversifié, mosaïque d'espaces où vivent faune et flore remarquables et ordinaires. Ensemble, la trame boisée, avec des forêts remarquables qui couvrent plus de 20 000 hectares, la trame aquatique et humide, avec les 100 kilomètres de la Seine et ses affluents, mais aussi les pelouses des coteaux calcaires, les terrasses alluviales, les espaces agricoles constituent un bien commun fédérateur dont la préservation et la mise en valeur représentent un enjeu majeur de l'identité métropolitaine. Des rives de la Seine aux forêts en passant par les plaines agricoles et les coteaux, le territoire est également riche d'une diversité de paysages qui contribue à sa singularité, son rayonnement, et à la qualité de son cadre de vie, et doivent être protégés et mis en valeur. Le PLU porte l'ambition de favoriser la préservation et la réintroduction de la nature en ville sous toutes ses formes. En faisant des choix en matière de formes urbaines, de modes de déplacement ou de localisation des activités, le PLU doit permettre au territoire de réduire les consommations d'énergie et de matières premières et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, traduisant ainsi son engagement dans la transition écologique et énergétique. Au-delà des consommations

énergétiques, l'impératif de sobriété concerne l'ensemble des ressources naturelles du territoire que les projets d'aménagement doivent permettre de gérer de manière plus durable. L'intégration des risques naturels et technologiques, mais aussi des nuisances et des pollutions, dans la conception des projets urbains est nécessaire pour que la Métropole anticipe mieux et s'adapte aux risques potentiels.

Le projet entend enfin répondre aux enjeux de requalification et d'intégration urbaine des espaces d'activités existants. Leur qualité, notamment environnementale, participera à une meilleure qualité du cadre de vie, en offrant une plus grande diversité de fonctions et en améliorant leur accessibilité et leur desserte.

Le Règlement écrit et graphique

Le PLU de la Métropole, document unique à l'échelle des 71 communes, succède à une carte communale, 6 Plans d'Occupation des Sols (POS) et 64 Plans Locaux d'Urbanisme existants, élaborés à des périodes différentes. Dans ce contexte, le règlement a été élaboré de façon à :

- Atteindre les objectifs du PADD,
- Harmoniser les règles applicables en définissant des règles par secteurs et des règles communes afin de disposer d'un règlement unique à l'échelle des 71 communes,
- Réduire le nombre de zones existantes dans les documents d'urbanisme existants,
- Faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols par l'intégration d'un lexique unique pour l'ensemble des communes,
- Elaborer un document permettant d'intégrer aisément l'évolution des projets et des réflexions.

Du point de vue graphique, la déclinaison réglementaire du nouveau projet affirmé pour le territoire au travers du PADD se traduit notamment par :

- La délimitation des différentes zones selon leur vocation, morphologie urbaine et évolution souhaitée,
- L'identification sur le plan de zonage des composantes de la Trame Verte et Bleue et des éléments de patrimoine bâti à protéger notamment : 838 mares, 378 arbres remarquables, 303 km de haies, 337 km de alignements d'arbres, 257 vergers, 740 hectares de corridors écologiques à restaurer, 3 414 éléments de patrimoine bâti, secteurs d'application du coefficient de biotope (1 023 hectares en secteurs très denses), etc.
- L'inscription sur le plan de zonage de linéaires commerciaux ayant vocation à ancrer le commerce sur des portions de rues et la mixité des fonctions urbaines à l'échelle des constructions,
- Une adaptation des règles de hauteur, de recul et d'implantation aux tissus existants sur le plan de la morphologie urbaine,
- La matérialisation sur le plan de la morphologie urbaine du périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares, au sein duquel une emprise au sol plus importante est érigée,

- Un plan dédié aux risques délimitant les différents secteurs de risques naturels et technologiques,
- La délimitation en annexe du règlement graphique des secteurs de mixité sociale et des secteurs de taille minimale de logement.

Les principales zones du règlement sont les suivantes :

a) Les **zones urbaines** représentent **26,4%** du territoire réparties entre :

- Les **zones urbaines mixtes à vocation d'habitat** (**17,5%** du territoire) déclinées selon la morphologie urbaine et dont la délimitation est effectuée au regard des formes urbaines existantes et de l'évolution urbaine souhaitée :

- ♣ UA pour la zone urbaine de centralité, caractéristique des cœurs d'agglomération des centres-villes, centres-bourgs, cœurs de villages. En plus de l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements, des bureaux, des commerces, et des services. L'objectif est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions urbaines, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, les caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). Au regard des différentes typologies de centralités existantes sur le territoire, trois types de zones UA sont différenciées en fonction de la morphologie urbaine (UAA, UAB, UAC)

- ♣ UBA pour la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense, au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles permettent une densification du bâti par des extensions, surélévations et par divisions parcellaires lorsque le tissu le permet encore. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité, compatibles avec la fonction d'habiter. Deux types de zones UBA sont différenciées selon la morphologie urbaine et le contexte urbain (UBA1 et UBA2)

- ♣ UBB pour la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel peu dense. Les règles favorisent une densification du tissu notamment par divisions parcellaires. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité, compatibles avec la fonction d'habiter. Deux types de zones UBB sont différenciées selon la morphologie urbaine et le contexte urbain (UBB1 et UBB2)

- ♣ UBH pour les hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles, situés à l'écart des centres-bourgs et pour la plupart isolés. L'objectif est de contenir l'urbanisation de ces hameaux en encadrant la possibilité de nouvelles constructions dans le tissu existant afin de maintenir et renforcer leurs qualités paysagères et de contenir le mitage de l'espace rural.

- ♣ UCO pour les secteurs de coteaux déjà urbanisés de la Métropole. Cette zone a pour objectif de limiter la densification afin de prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages, et limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

- ♣ UD pour les zones d'habitat collectif situées en dehors des zones de centralité de types îlots ouverts avec des unités parcellaires de grandes surfaces dont la logique

l'implantation du bâti (sous forme de barre ou de tour d'immeuble) est déconnectée de la rue. L'objectif est de préserver les formes urbaines existantes et les espaces libres.

- Les zones UX (5,8% du territoire) couvrent les espaces dédiés aux activités économiques qui n'ont pas vocation à s'installer au sein des zones urbaines mixtes à vocation d'habitat. L'objectif des zones UX est donc de conforter les activités en place et permettre la densification et la diversification (implantation de fonctions complémentaires destinés aux usagers de la zone) de ces espaces dédiés aux activités. Compte tenu de la diversité des activités présentes sur le territoire et dans le but de répondre à la stratégie de développement économique du PADD, cinq zones sont déclinées en fonction de la typologie des activités économiques (UXA, UXC, UXI, UXM, UXT).

- Les zones UR (1,2% du territoire) correspondent aux secteurs présentant des formes urbaines et des fonctions, l'objectif étant de faciliter la réalisation de projets, sur la base d'un règlement spécifique pour chaque secteur, adapté au projet. Trois types de zones UR se distinguent : UR pour les secteurs de projet à vocation dominante d'habitat disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC, URP pour les secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle, URX pour les secteurs de projet de zones d'activités économiques disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC.

- Les autres zones urbaines (1,9% du territoire) ont été définies pour tenir compte des spécificités propres à chaque vocation dominante : UE pour les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, correspondant à des équipements avec des formes urbaines particulières et des grandes emprises, mais aussi des secteurs avec des faibles densités bâties comme des équipements sportifs de plein air ; UP pour les parcs urbains ayant une attractivité à l'échelle métropolitaine, l'objectif étant d'assurer la préservation du patrimoine végétal remarquable de ces espaces mais aussi d'autoriser leur mise en valeur en permettant la construction d'équipements et services nécessaires au fonctionnement du secteur ; UZ pour l'espace ferroviaire situé dans les communes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne-du-Rouvray, l'objectif étant est de permettre le développement des constructions, installations et aménagements liés à l'activité ferroviaire, dans l'attente de la définition d'un projet global sur les espaces localisés en interface avec l'habitat.

b) Les zones à urbaniser (AU) représentent 1,2% du territoire et correspondent à des secteurs à caractère agricole ou naturel, ainsi qu'à des secteurs déjà urbanisés ou en friche, destinés à être urbanisés ou requalifiés.

Le règlement distingue deux grands types de zones AU selon leur niveau de desserte par les réseaux : la zone « 1AU » (0,9% du territoire), desservie par les réseaux et pouvant être urbanisée immédiatement, la zone « 2AU » (0,3% du territoire), dont la desserte par les réseaux n'est pas assurée de manière immédiate ou suffisante, et dont l'urbanisation est donc différée.

En complément des possibilités de développement offertes dans les zones urbaines en densification et renouvellement, les zones AU visent à répondre aux objectifs et aux besoins de développement du territoire (production de logements, implantation d'entreprises, création d'équipements...). Les principes de leur délimitation et de leur localisation s'inscrivent dans l'objectif de développer le territoire de manière équilibrée et de générer un moindre impact sur les milieux naturels et agricoles et sur les paysages.

- Trois grandes catégories de zones 1AU sont différenciées selon leur vocation : les zones correspondant à des secteurs de projets mixtes à vocation dominante d'habitat, différenciées selon l'armature urbaine du territoire et le contexte urbain dans lequel elles

souscrivent (1AUA, 1AUB1, 1AUB2, 1AUR) ; les zones correspondant à des secteurs de projets à vocation dominante d'activités économiques, différenciées selon la nature des activités à y développer (1AUXI, 1AUXM) ; la zone 1AUXR correspondant aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC à vocation économique, disposant d'un règlement spécifique pour chaque secteur, adapté au projet ; la zone 1AUL, correspondant à un secteur de projet à vocation dominante de loisirs.

Les zones 1AU doivent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Elles sont toutes couvertes par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définissant les principes de leur urbanisation et venant compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque secteur.

- Deux catégories de zones 2AU sont différenciées selon leur vocation future : les secteurs d'urbanisation future mixtes à vocation dominante d'habitat (2AU) ou à vocation dominante d'activités économiques (2AUX). Elles ne pourront être urbanisées que suite à une procédure de modification du PLU afin de les ouvrir à l'urbanisation.

c) La zone agricole (A) représente 25,1% du territoire et correspond aux secteurs qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique. Elle a pour fonction d'accueillir les sièges d'exploitation et toutes les constructions liées à l'activité agricole. Les règles encadrent les constructions de nouveaux sièges d'exploitation, permettent de protéger ces secteurs de l'urbanisation, et autorisent les extensions raisonnables pour tous les bâtiments existants, quelle que soit leur vocation.

La délimitation de la zone agricole a été guidée par l'analyse de l'occupation du sol ainsi que par le repérage des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles. Elle marque la volonté du PLU d'identifier, de valoriser et de permettre le maintien de l'activité agricole, très présente sur le territoire.

La zone agricole de carrière (AC) correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future, après réaménagement, est agricole. Les règles permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités. Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière.

d) Les zones naturelles (N) représentent 47,3% du territoire et correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles sont déclinées de la manière suivante :

- La zone aquatique NA (9,9% du territoire) couvre les secteurs présentant un intérêt écologique lié aux zones humides et à la trame bleue. La vocation de cette zone est principalement environnementale : le règlement permet la construction et le développement des installations à but écologique ou de valorisation du milieu, interdit les nouvelles constructions et les nouveaux sièges d'exploitation agricole, et contraint fortement le développement du bâti existant,

- La zone boisée NB (33,1% du territoire) couvre les grands boisements et tous les massifs boisés d'un seul tenant et d'une superficie minimale de 4 hectares. La vocation de cette zone est de protéger les milieux boisés : le règlement permet les constructions

liées à l'activité forestière, interdit les nouvelles constructions et l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole, et contraint fortement le développement des constructions existantes,

- La zone de milieux ouverts NO (2,5% du territoire) couvre les secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts et notamment les milieux silicicoles et calcicoles. La vocation de cette zone est de garantir la conservation des milieux ouverts et de protéger la biodiversité qu'ils abritent : le règlement permet la construction de structures légères permettant l'entretien et la gestion du milieu, interdit les nouvelles constructions et l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation, et contraint fortement le développement des constructions existantes,

- La zone de carrière NC (0,9% du territoire) couvre les secteurs d'activités de carrière dont la vocation future est un réaménagement en tant que milieu naturel. Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. Le règlement permet le bon déroulement de l'activité de carrière et encadre la destination future des secteurs exploités,

- La zone de loisirs NL (0,7% du territoire) couvre les espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs en dehors des zones urbanisées, notamment les golfs, les bases de loisirs et les campings. La vocation première de cette zone est de pérenniser ces activités à usage récréatif pour les habitants et les visiteurs,

- La zone de restauration des ressources naturelles NR (0,2% du territoire) couvre les secteurs dont les sols sont pollués, qui ne peuvent être exploités par l'activité agricole ou forestière, et n'ont pas un potentiel pour le devenir ou le redevenir. Ils ne sont pas situés au sein des réservoirs de biodiversité et ne sont pas en co-visibilité avec des sites et paysages remarquables. L'objectif est de permettre leur restauration à travers des usages spécifiques (énergies renouvelables notamment).

A noter que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont localisés au sein des zones agricoles et naturelles afin d'autoriser les constructions et installations sous conditions : 35 STECAL sont ainsi délimités, à titre exceptionnel, représentant 0,12% du territoire. Les STECAL sont indicés en fonction de la vocation souhaitée : N ou A-sth pour la création sous condition de logements et d'annexes, N ou A-stx pour l'accueil et l'extension sous conditions des activités à vocation économique, N ou A-stp pour les quais de déchargement liés aux activités des carriers, N ou A-stl pour les espaces dédiés aux constructions dans les zones naturelles de loisirs et les secteurs liés à l'hébergement de loisirs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation et d'aménagement des sites de projet du territoire métropolitain. Elles portent sur toutes les zones 1AU et sur certains secteurs de renouvellement urbain (UR) ou à forts enjeux métropolitains. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis. Elles sont ainsi déclinées en 93 OAP « sectorielles » correspondant à des projets d'échelle communale et 7 OAP « Grands Projets » d'échelle métropolitaine.

Les OAP ont pour objectif de retranscrire, à l'échelle du projet, les grandes orientations inscrites au PADD. Ainsi, les orientations développées dans les OAP portent-elles sur la trame verte et paysagère, la protection du patrimoine, l'organisation viaire, la destination des constructions, l'organisation du cadre bâti, le phasage de l'opération à venir, les principes de densification d'îlots, etc. Leur contenu varie selon le site concerné, les

objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet, et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée.

Un grand nombre a été façonné à partir des OAP existantes dans les documents d'urbanisme des communes, ou sur la base de esquisses de projet, dans le respect des principes d'aménagement fixés pour toutes les OAP (principe de voie traversante, de transition paysagère par exemple).

Afin de permettre l'appropriation des orientations développées, les OAP sont également toutes structurées et présentées de façon identique dans l'objectif d'une approche homogène. Chaque OAP se compose ainsi de trois fiches apportant des éléments de compréhension :

- L'état initial du secteur (localisation et caractéristiques du site de projet) cartographié et à petite échelle,
- La traduction graphique de l'OAP avec les principaux éléments du projet sous forme de schéma graphique, illustré au moyen d'une légende harmonisée qui décrit des orientations par thèmes,
- Le volet écrit développant les orientations graphiques, et/ou décrivant des orientations non-graphiques. Il est structuré selon les thématiques abordées dans la traduction graphique et se compose de plusieurs chapitres (description des enjeux et du contexte, vocation de l'aménagement, principes de composition urbaine, desserte et organisation viaire, orientations programmatiques, orientations en matière de paysage et d'environnement, développement de principes particuliers).

Enfin, les annexes comprennent toutes les contraintes opposables sur l'utilisation du sol et toutes les informations utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles sont regroupées en 5 tomes : les Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres divers, les annexes sanitaires, les Règlements Locaux de Publicité (RLP) des communes concernées et les annexes informatives.

Conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes sont invitées à émettre un avis sur le projet de PLU arrêté en Conseil Métropolitain le 28 février 2019, notamment sur les OAP et les dispositions du règlement qui la concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'ensemble des éléments nécessaires au Conseil Municipal pour rendre son avis a été communiqué par le biais d'une clé USB, déposée dans la boîte aux lettres de chaque conseiller et conseillère (cf. mail du 3 avril 2019 du service urbanisme). Elle comprend notamment le projet de règlement.

Lors de la procédure d'enquête publique, programmée au deuxième semestre 2019 (du lundi 19 août au mardi 1er octobre 2019) les habitants pourront consulter l'intégralité du dossier et s'exprimer à nouveau sur le projet en émettant des observations. Après les ajustements du dossier qui pourraient s'avérer nécessaires au vu des résultats de ces consultations et de l'enquête publique, le dossier définitif du PLU devrait être soumis pour approbation au Conseil métropolitain début 2020.

Il convient donc aujourd'hui de délibérer afin de donner un avis officiel, au titre des personnes publiques associées,

Pascal HOUBRON reprend les grands axes de la présente délibération qui doit permettre à la Métropole de mettre en place un nouveau document de planification à l'échelle des 71 communes qui la composent (PLUI).

Monsieur le Maire insiste ensuite sur les différents « considérants » qui reprennent les spécificités de la commune de Bihorel.

Pascal HOUBRON précise qu'aucune consigne de vote n'a été donnée aux membres du groupe majoritaire.

Pascal HOUBRON souligne que les services de la Métropole ont été à l'écoute des demandes de la ville. Ils attendent la présente délibération pour adapter leur document qui sera arrêté lors du conseil de la Métropole au mois de juin.

François DUBERT remarque que la lecture du plan concernant la zone du Chapitre, le chemin de Beauvais marque très visiblement la limite entre les deux communes de Bois-Guillaume et Bihorel. Cette limite permet de constater que l'enclave des « Jardins Familiaux » n'est pas intégrée au périmètre de la ville.

Pascal HOUBRON explique que ce document reprend les limites séparatives de la commune. La parcelle en question a été achetée par la ville de Bihorel à Bois-Guillaume et même si elle fait partie du domaine privé de Bihorel, elle appartient toujours au territoire de Bois-Guillaume qui l'a intégrée dans son règlement.

Jean-Claude RAVENEL pense que les mesures proposées par le conseil municipal ne changeront rien au document d'origine qui nomme clairement le PLU « de la honte ». Le projet de PLUI donne des droits à bâtir extrêmement plus élevés que le PLU de 2010. Une diminution de l'emprise au sol aurait été indispensable à un bon équilibre et éviter la dérive actuelle.

Une très forte densification a été rendue possible par la création de la zone UD. Il s'agit des 7 hectares compris entre les Mach et le rond-point du chapitre. A terme, cette zone d'activités sera supprimée. Cette densification est renforcée également au centre du domaine du Chapitre où les droits à construire ont été multipliés.

Odile LE COMPTE intervient pour préciser que la zone d'activités n'est pas supprimée.

Jean-Claude RAVENEL souligne que la conséquence, à terme de la création de cette zone UD est bien la suppression de la zone d'activités. Il s'agit du vote d'un PLU qui aura des conséquences importantes dans les 10 ou 15 ans à venir. On peut craindre que des habitants, qui n'ont pas l'habitude de lire de tels documents soient très désagréablement surpris des conséquences d'ici quelques années.

Jean-Claude RAVENEL poursuit en regrettant, dans le document actuel, la hauteur de 17m sur l'ensemble des zones UD. Cette hauteur lui semble bien trop importante pour une commune telle que Bihorel. Ce PLU lui paraît également discriminatoire vis-à-vis de Bihorel par rapport à Bois-Guillaume. En dehors de la rue de Diane qui a déjà été évoquée, le problème majeur concerne la zone qui va de la rue Herbeuse et de la rue Philibert Caux jusqu'à la route de Neufchâtel. L'ensemble de cette zone a la même configuration sur Bihorel et à Bois-Guillaume. Or, elle a été classée par la métropole UBB sur Bois-Guillaume, ce qui correspond à un habitat individuel peu bâti, et UBA 1 pour Bihorel c'est-à-dire un habitat individuel fortement bâti. Il est anormal que ces deux zones n'aient pas le même classement.

Le dernier point que Jean-Claude RAVENEL souhaite évoquer est la disparition des zones naturelles protégées. Désormais, pratiquement toutes les zones sont constructibles sans aucune restriction (ex Chapitre). Il y a des raisons de s'inquiéter pour l'avenir de l'hippodrome et le parc de l'Argillère qui ont été déclassés de zones naturelles en zone urbaine. Le parc de l'Argillère n'a plus aucune protection. Elles auraient dû être en zone NL puisque c'est une zone de loisirs. Il en est de même pour la zone classée UE qui va du collège jusqu'à la piscine où il peut y avoir également une forte densification. La seule zone protégée est la parcelle de terrain qui longe l'autoroute. Les possibilités de densifications sont donc très importantes et il est à craindre que les erreurs de construction commises dans les années 60 ne soient répétées.

Pour toutes ces raisons, il n'est absolument pas d'accord avec ce document qui ne modifie pas le document de la Métropole et contredit les récents propos de Monsieur le Maire qui souhaitait une grande vigilance par rapport à ce document.

Françoise JEROME interpelle Nathalie LECORDIER. Elle lui rappelle ses propos selon lesquels elle expliquait que la pédagogie est indispensable pour expliquer le PLUI. Françoise JEROME remarque que cet argument est toujours avancé lorsqu'il s'agit de faire admettre un sujet controversé. Elle souhaite qu'on lui explique en quoi ce PLUI va améliorer la vie des bihorellais ainsi que leur cadre de vie.

Jean-Noël TRAORE s'inquiète pour l'avenir de la mare à Pécot.

Odile LE COMPTE lui répond qu'elle est protégée ainsi que toutes les mares.

Annick BONNEAU regrette qu'il n'y ait que très peu d'arbres protégés.

Françoise JEROME souhaite des explications sur la démarche du Maire qui est partie prenante dans l'élaboration de ce document. En effet, lors du dernier conseil municipal, il recommandait d'être très vigilant vis-à-vis de ce PLUI pour protéger la commune et aujourd'hui il s'agit de donner un avis favorable. Elle pense qu'il s'agit peut-être d'une manœuvre politique « peu glorieuse ».

Nathalie LECORDIER prend la parole pour apporter une réponse à Françoise JEROME en ce qui concerne le terme de « pédagogie » qu'elle a employé.

Elle en a assez des personnes conservatrices qui sont systématiquement opposées à tout projet. L'équipe municipale, très investie, ainsi que la population, notamment les plus jeunes, doivent avancer en confiance. Le bien-être et le développement durable sont deux sujets réellement importants. Bien sûr ce projet, encore en élaboration peut sembler imparfait mais il a le mérite d'exister. Il sera au fil du temps perfectionné. Les plus jeunes et les politiques auront leur mot à dire. La question de l'environnement et de l'urbanisme doit toujours être revue et perfectionnée au fur et à mesure des années.

Nathalie LECORDIER termine en indiquant qu'elle votera ce PLUI.

Françoise JEROME lui demande une réponse plus précise.

Nathalie LECORDIER reprend la parole pour dire qu'elle ne souhaite pas savoir si Madame JEROME votera ou non le PLUI. Pour elle ce projet est nécessaire, il faut préserver les écoles par exemple. Une ville qui ne se construit pas est une ville qui meurt, ce qu'elle refuse. Si Madame JEROME a ce souhait, Nathalie LECORDIER ne l'a pas du tout au contraire et veut que ce document permette à la ville d'évoluer au fil du temps et non de se scléroser.

Maryse CHAILLET remarque que si Bihorel est une ville attractive c'est grâce à son dynamisme et son cadre de vie.

Xavier HAUGUEL demande à Françoise JEROME d'être plus prudente dans ses propos lorsqu'elle évoque le quartier du plateau des Provinces. Les immeubles ne sont pas des « cages à lapins » comme elle l'a laissé entendre. Bihorel n'est pas composée que du « Vieux Bihorel ». Le plateau est également un quartier important de cette commune.

Maryse CHAILLET insiste pour préciser que les appartements HLM sont indispensables pour loger les habitants qui ne peuvent pas accéder à la propriété d'une maison.

Françoise JEROME précise qu'il s'agit d'une interprétation. A Bihorel, il s'agit de « cages à lapins dorées » mais de « cages à lapins » quand même. Ce n'est pas ce type de logements qu'elle n'aime pas, mais ce que l'on en fait.

Xavier HAUGUEL lui demande d'assumer ses paroles. Françoise JEROME a bien parlé de « cages à lapins ». Il saura répéter ses propos.

Annick BONNEAU regrette que la piscine ne soit pas classée dans la même zone que l'hippodrome et les installations sportives alors que l'ensemble forme un espace cohérent. La verdure est importante et ce lieu de « bien être » et de repos est indispensable à proximité d'une zone à très forte densité de population. Ce changement de classement est une « porte ouverte » à des droits à construire.

Annick BONNEAU revient sur le sujet des places de stationnement prévues par logement. Il est indispensable d'intervenir pour que les règlements de copropriétés intègrent les places de parking dans les constructions afin d'éviter les difficultés rencontrées notamment 31 rue Eugène Lecoq où de nombreuses voitures sont stationnées dans la rue.

Pascal HOUBRON souligne que Mme BONNEAU doit défendre cette position puisque le groupe « les verts » souhaite moins de places pour les véhicules. Cet argument est une réponse à faire à Madame JEROME ou Monsieur RAVENEL qui évoquent les problèmes de circulation. Il rappelle que la philosophie du PLUI est la suppression de la voiture en ville à terme. Si moins de places sont prévues sur les parcelles, c'est pour éviter qu'il y ait plusieurs voitures par foyer.

Odile LE COMPTE précise qu'à Bihorel, le nombre de places de stationnement prévues au PLUI par logement est de 1,5 et de 0,5 dans le centre-ville de Rouen.

Annick BONNEAU souhaite qu'il y ait plus d'arbres remarquables notés dans le PLUI qui soient protégés ; notamment ceux en limite de l'avenue du Maréchal Juin et du parc de l'Argillère.

Patrice GAZET revient sur les difficultés de circulation pour les usagers qui sortent du domaine du Chapitre. Si la zone d'activités UD des Mach est urbanisée dans les années à venir, les problèmes de circulation pour sortir du quartier seront importants si on ajoute des habitations dans cette zone en attendant le « contournement est » notamment à cause des fermetures fréquentes du tunnel.

Avant de clôturer le débat, Pascal HOUBRON souhaite apporter quelques précisions à ses collègues du conseil municipal.

Monsieur le Maire a le sentiment de revenir quelques années en arrière lors de la élaboration du PLU. Pendant cette période, par excès, de nombreuses personnes avaient dramatisé ses conséquences et pensaient que la moitié de la ville allait être rasée pour permettre la construction d'immeubles et de tours un peu partout sur la commune. Depuis, ce PLU a été adopté et notre commune n'a pas vu son image dégradée ni perdu en attractivité. Ce document était plutôt bien équilibré, même si la suppression des COS n'a pas été anticipée.

La philosophie du PLU a été modifiée à cause de cette suppression qui permet des droits à construire et une densification plus importants. Pour cela, Pascal HOUBRON partage l'avis de Jean-Claude RAVENEL.

Il est surprenant que le PLUI ne crée pas plus de émotion dans la population bihorellaise alors que le PLU avait créé bien plus de réactions.

Aujourd'hui, la loi NOTRE adoptée par le Parlement a imposé la compétence urbanistique à la Métropole qui a donc initié ce document intercommunal.

Pascal HOUBRON poursuit son propos et précise qu'il n'a ni initié ni rédigé ce document.

En effet, Odile LE COMPTE et lui-même s'y sont impliqués et y ont participé pour éviter le pire pour la commune de Bihorel (hauteurs et emprises au sol plus importantes). Il n'était pas envisageable de laisser la Métropole prendre seule des décisions pour la commune. L'emprise au sol et les hauteurs autorisées restent les mêmes sur la plupart des zones.

En dehors de la suppression des COS, la différence entre le PLU et le PLUI n'est pas si importante. Un habitat de qualité avec un caractère spécifique a même été recensé.

Face à la nouvelle compétence de la Métropole, deux réactions étaient possibles. La première était de la laisser agir seule puisque c'est son rôle, la seconde de garder une vigilance pour que ce PLUI ne soit pas trop permissif notamment sur la hauteur. La Métropole aurait en effet souhaité augmenter la hauteur autorisée ou construire notamment sur l'espace des Pommiers ou sur la pelouse de l'espace Corneille.

Pascal HOUBRON précise qu'Odile LE COMPTE et lui-même ont voté contre l'arrêt du PLU tel qu'il était présenté, car ils avaient encore besoin de travailler sur l'ensemble du zonage ou sur les différents périmètres. Par conséquent, certaines demandes apparaissent dans le présent document.

Monsieur le Maire indique qu'il émettra un avis favorable sur ce document d'urbanisme mais avec une vigilance toute particulière sur les demandes émises et intégrées dans le corps de la délibération.

La Métropole a donné l'assurance qu'elle tiendrait compte de ces remarques, notamment le passage de la hauteur de 17 à 14 m sur la quasi-totalité du territoire. Il est très vraisemblable qu'elle le fera. Dans le cas contraire, Pascal HOUBRON votera contre le PLUI au conseil de la Métropole.

La zone située en face du domaine du Chapitre est la seule réellement différente à terme. Les problèmes de circulation sont réels mais aujourd'hui il est souhaité que les aménagements de quartiers soient prévus avec moins de voitures et de circulation. Plusieurs solutions sont à envisager. Il est possible de sortir du Chapitre par Saint-Martin du Vivier ou Darnétal. Le futur « contournement Est » devrait fluidifier la circulation.

La Métropole doit absolument accentuer l'efficacité des transports en commun et plus particulièrement la ligne 20 qui doit être renforcée.

La piste cyclable peut également être une solution pour des usagers qui ne vont pas trop loin.

De plus l'espace des Mach ne semble pas très valorisant pour la commune, ces immeubles ont vieilli, sont mal entretenus et peu occupés.

L'équilibre est maintenu sur le territoire de notre commune mais celle-ci aurait pu être imaginée différemment avec la fusion de Bois-Guillaume et Bihorel. 400 hectares devaient être aménagés à Bois-Guillaume, ce qui aurait permis des règles plus restrictives pour le territoire de Bihorel. Le document d'urbanisme aurait été totalement différent.

Pour apporter une réponse à Françoise JEROME, Pascal HOUBRON souligne qu'il est nécessaire de maintenir le parcours résidentiel. En effet certaines personnes, âgées ou non, ne peuvent plus rester dans une maison devenue trop grande, mais ne souhaitent pas, pour autant, quitter Bihorel. Il est donc nécessaire de pouvoir leur proposer des appartements « de standing », une catégorie de logements qui existe peu sur Bihorel. La ville est très attractive et le prix de l'immobilier reste élevé. La vente d'une maison permet l'achat d'un bel appartement sans avoir à quitter la commune si on ne le souhaite pas.

Il faut aussi pouvoir construire pour proposer à de jeunes couples de s'installer à Bihorel, même s'ils ne peuvent pas encore acheter une maison individuelle. La fermeture de classes à l'école Larpin aurait pu être évitée. Il est possible de construire sans défigurer les quartiers de Bihorel. La densité n'entraîne pas de baisse du prix de l'habitat existant et Bihorel reste très attractive.

Pascal HOUBRON indique que, depuis le début de sa mandature, Bihorel est devenue encore plus attractive grâce à sa politique publique.

Pascal HOUBRON souligne que chacun est pour la mixité sociale mais de préférence loin de son domicile. De même tout le monde est contre l'étalement urbain pour préserver les espaces verts, mais on refuse la densité près de soi.

Il en est de même pour les ventes de parcelles aux promoteurs qui sont contestées par les mêmes personnes qui vendent elles-mêmes à ces promoteurs !

Pascal HOUBRON termine et précise que chacun doit prendre ses responsabilités. Dans ce cas présent, l'intérêt général doit primer sur les intérêts particuliers. C'est de cette manière qu'il conçoit son rôle de Maire et qu'il continuera à défendre le territoire de Bihorel.

Le conseil municipal,

Considérant **sur la forme** :

-qu'il serait souhaitable qu'il y ait plus de lisibilité sur les plans avec des limites plus marquées, des couleurs plus soutenues pour les limites et la nomenclature des zones ,

-en outre, afin de faciliter la lecture des documents nous concernant, qu'il y ait une **synthèse du règlement des zones de la commune,**

Considérant **sur le fond** :

que la commune de Bihorel a la spécificité d'être totalement urbanisée, qu'elle ne possède plus de réserves foncières et que sa densité est l'une des plus élevées de la Métropole,

Considérant que les enjeux portent sur la baisse de la population, qui vieillit et a des besoins différents et qu'il convient donc de favoriser un parcours résidentiel qui se prolonge jusqu'à la fin de la vie,

Que, d'une part, l'accès à la propriété et l'immobilier ont un coût élevé à Bihorel et que les jeunes familles ne parviennent pas à s'installer dès le premier achat sur notre territoire,

Que, d'autre part, le cadre de vie des 30 % de logements sociaux étant agréable, il n'y a pratiquement pas de vacance de appartements, le taux de rotation est très faible et porte sur une faible partie du parc social,

De plus, la commune étant bien équipée, il n'y a pas d'enjeux sur son taux d'équipements de services publics,

Enfin, chaque quartier a, en son sein, des commerces de proximité, mais qui restent fragiles,

Considérant, dans ces conditions, que la commune de Bihorel avait adopté un PLU en 2010 qui correspond aux objectifs de la Métropole en termes de logements et de préservation du cadre de vie,

Considérant que la commune de Bihorel répond bien au-delà des objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux,

Considérant la qualité du bâti existant et l'absence de friches industrielles et commerciales, **qu'à cet égard le PLU ne met pas suffisamment l'accent sur la qualité des constructions et matériaux (locaux notamment)**

Considérant l'étroitesse des rues, la géographie particulière de la commune, et les difficultés de circulation et de stationnement dans certains quartiers en pente vers Rouen,

Considérant les faibles moyens financiers de la commune de Bihorel pour mener une politique de réserves foncières ou de renouvellement urbain sans le concours de l'EPFN,

Considérant la résistance des habitants à l'habitat collectif, qui se exprime par un nombre important de recours contre les permis de construire accordés,

Décide par 16 voix pour, 9 voix contre (L. Pimont, P. Gazet, C. Ménard, I. Berjonneau, Aurélie Jourdain, G. Scherrer, JC Ravenel, F. Jérôme, A. Bonneau) et une abstention (JN Traore),

1) d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la Métropole Rouen Normandie

2) d'émettre les remarques suivantes sur le projet :

- le PLU n'apporte pas de solution à la suppression des COS qui facilite à trop de endroits la constructibilité inopportune et ne tient pas suffisamment compte des particularités de Bihorel,

la ville demande donc notamment :

- la suppression de la trame de hauteur à 17 M dans la zone UD1 Secteurs route de Neufchâtel et « Trésorerie » rues Georges Meliès/Campanules (sur la planche morphologie urbaine) pour revenir aux règles générales de la zone UD (14 m R+2+C ou attique)

- dans la zone UD « des machs » dont la hauteur totale maximale des constructions ne devra pas dépasser 17 m (R+3+C ou attique) une ligne d'implantation des constructions imposée en retrait par rapport à l'avenue des Hauts Grigneux avec un recul obligatoire de 5 M

- Dans la zone UAB

- Réduire la limite de la zone en excluant l'école élémentaire Larpin et les 5 maisons caractéristiques qui bordent la rue du Docteur Caron,

- Prolonger la zone rue de la Libération en ajoutant 2 parcelles.

- Harmonisation des emprises au sol dans les rues limitrophes de BOIS-GUILLAUME (rues de Diane)

- dans la zone N, rallonger jusqu'aux jardins familiaux (en cohérence avec ROUEN)

- le PLUI ne apporte pas les bonnes réponses aux problématiques de stationnement particulièrement lors de la construction d'un collectif où les places de stationnement ne sont pas suffisamment prises en compte sur les parcelles qui se densifient et rend compliquée l'insertion dans un espace contraint,

La ville demande 2 places de stationnement par logement de plus de 2 pièces, pour éviter un report de stationnement privé anarchique sur l'espace public

- le PLUI ne intègre pas non plus suffisamment le fait que la commune de Bihorel est scindée en deux par la pénétrante dans la Métropole Rouen Normandie (RN28 tunnel sous la Grand'Mare), ce qui ne encourage pas la communication entre les 3 quartiers de la ville.

Bihorel se trouve pénalisée par la déviation S1/S2 régulièrement actionnée et les habitants du Plateau des Provinces connaissent de forts désagréments pour leur environnement et cadre de vie (encombrements, bruit, pollution urbaine). Ceux-ci devraient disparaître ou largement s'atténuer avec l'avènement du **contournement EST** en formulant le vœu qu'il soit réalisé dans les meilleurs délais pour l'amélioration de la qualité de vie de tous les habitants des plateaux NORD et EST de l'agglomération...

- le PLUI ne est pas suffisamment précis quant à la préservation des commerces de proximité en facilitant leur accès,

- le PLUI ne résout pas la problématique du maintien des équilibres sur Bihorel entre densité, espaces verts et zone d'activités économiques que permettrait la commune nouvelle de Bois-Guillaume . Bihorel.