



Bihorel
Juillet 2008

Le Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U comprend plusieurs étapes réalisées en lien avec un bureau d'études spécialisées en urbanisme :

- **Le diagnostic**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)**
- **Le montage du dossier avec le rapport de présentation, les plans de zonage et le règlement**

Ces études s'échelonnent le plus souvent sur une période de deux à trois ans. A ce jour, la collectivité de Bihorel, après deux années d'études, a réalisé la première partie, le diagnostic.

L'objectif de ce diagnostic du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est d'obtenir une connaissance du territoire de la commune indispensable à la définition d'un projet d'aménagement.

Cette phase est très importante car elle permet d'établir un état des lieux le plus précis possible avec les compétences d'un bureau d'études extérieur qui apporte sa vision du territoire, indépendamment de toute implication locale particulière.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le diagnostic doit comprendre trois approches :

- **une étude du positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire élargi.**
- **un état des lieux, une analyse et une synthèse des données nécessaires pour dresser l'évolution communale et la situation présente, notamment sous les angles économique, social et environnemental.**
- **la définition des enjeux d'aménagement**

Les études initiales sont donc les bases du projet. En effet, le diagnostic peut avoir des répercussions décisives, selon les contraintes qu'il répertorie et les enjeux qu'il met en évidence

L'avis que porte l'association « Bihorel avec vous » sur ce diagnostic se base sur la prise en compte de ces trois grandes parties dans le document remis par le bureau d'études, document que vous pouvez consulter soit en mairie soit sur le site de la collectivité :

1 – le fonctionnement de Bihorel dans son territoire élargi :

L'objectif de la première étape est d'identifier les facteurs externes d'influence sur le territoire et de mesurer les effets de ces facteurs sur l'évolution et le fonctionnement de la commune. Cet exercice nécessite l'identification du contexte intercommunal (communauté d'agglomération, communauté de communes, syndicat intercommunal...) afin de comprendre les liens qui unissent la commune à son territoire.

Par rapport à ce premier point, le diagnostic qui nous est présenté liste des compétences de la Communauté d'Agglomération de Rouen et de Coplanord. Cela semble un peu court pour nous éclairer sur la position



très particulière de Bihorel dans l'agglomération et les conséquences et enjeux que cela représente pour l'avenir.

Il nous semble que les questions essentielles de ce futur document sont étroitement liées à cette première approche du territoire dans sa globalité d'agglomération. Elle ne sont que survolées dans ce diagnostic.

2 – analyse des réalités communales :

Passé ce constat d'une étude concernant strictement les 250 hectares du territoire communal, (comme si nous vivions sur une île déserte), la deuxième partie consistant au recueil, à l'analyse et à la synthèse des données nécessaires pour dresser l'évolution communale et la situation présente, est, à notre sens, réalisée mais incomplète, voire erronée, sur certains points.

a - L'approche démographique et sociale du territoire :

Cette partie ne figurait pas dans le premier document ni dans la présentation faite lors de la réunion publique. C'est à notre demande que cette analyse a été ajoutée à la consultation. Elle se base sur les chiffres actuellement disponibles, à savoir ceux du recensement de 1999 et du recensement partiel de 2004. Elle ne nous éclaire donc pas vraiment sur la réalité sociale de la commune et, dès la première phrase, établit des raccourcis qui peuvent surprendre :

Page 93 du document : *«la population communale atteint 8645 habitants en 2004. Passant de 7009 habitants en 1968 à 8645 habitants en 2004, le poids de la population communale a augmenté de 23,3% en quatre décennies (+1636 habitants en 38 ans) ».*

On peut regretter le caractère superficiel de ce type d'analyse. Tous les Bihorellais « de souche » (et même ceux qui n'ont pas cette chance), savent que l'histoire démographique de Bihorel repose sur deux grandes périodes contrastées (68-82 : forte augmentation de population et 82-2004 : baisse marquée de population) et qu'aujourd'hui un constat aussi global n'est pas très sérieux. D'ailleurs, le bureau d'étude a fini par le reconnaître (page 103)

Il aurait également été intéressant que la commune prenne le temps de compléter l'analyse à partir des données qu'elle possède en particulier, et précise au minimum, le nombre des naissances et décès pour évaluer au plus juste le niveau actuel de la population de Bihorel.

Rien ne nous permet d'affirmer qu'il se situe aujourd'hui à son niveau de 2004.

Page 102 : le bureau d'études propose « un calcul du point d'équilibre »

« Le point d'équilibre démographique correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire afin de conserver le même nombre d'habitants. Il est calculé par rapport au seuil de résidences principales de Bihorel.

Dans une hypothèse d'avenir, une poursuite du desserrement des ménages à 2, impliquerait la construction d'environ 687 logements pour maintenir la population à 5938 habitants »

8645 habitants (chiffre 2004) :2 personnes par ménage = 4322 logements

*4322-3845 (résidences principales en 2004)= **477 logements à construire pour maintenir le nombre***

d'habitants au niveau 2004 »

Après avoir lu cette analyse stupéfiante, le bihorellais moyen doit penser qu'il est intellectuellement limité car c'est, pour le moins qu'on puisse dire, incompréhensible et stupéfiant : « 687 logements à construire pour maintenir la population à 5938 habitants » : d'où sortent ces 5938 habitants ? Est-ce seulement ceux « de souche » triés sur le volet ?

Cette association n'est pas sérieuse, il y a évidemment une autre explication à ce chiffre, peut-on nous la fournir ?

Finalement, le bureau d'étude est raisonnable, il ne se place pas « dans une hypothèse d'avenir », il se limite à proposer la construction de **477 logements**.

En tout état de cause, les propositions peuvent paraître inquiétantes pour le paysage de Bihorel (où construire ces 477 logements ? sur la place de l'église, sur l'hippodrome ???) et les questions de fond restent posées :

- Quelle est réellement la dynamique démographique sur le territoire ?
- Quelle est la politique démographique adaptée à notre territoire de 250 hectares ?
- Comment qualifier l'évolution de la démographie du territoire : évolution au fil des recensements INSEE, impacts prévisibles en termes socio-économiques ?
- Y a-t-il adaptation du parc de logements à la population locale ?
- Quels sont réellement les besoins de logements et comment les couvrir sans dénaturer le paysage communal ?
- La mixité sociale est-elle satisfaite ?

Page 104 : « Entre 1968 et 2004, le parc de logements est passé de 2237 logements à 4027 (augmentation de 79,6%) soit la construction de 1790 nouveaux logements en 30 ans »

Tout comme pour l'analyse démographique, ce constat global peut faire sourire. Pourquoi vouloir absolument réfléchir sur la période 1968-2004, si ce n'est pour masquer une réalité aujourd'hui plus délicate à gérer. L'intérêt d'un diagnostic n'est pas de peindre la réalité en rose pour rassurer les élus, un diagnostic doit nous permettre d'avoir sur la commune un regard neuf et le plus objectif possible.

Nous apprenons que sur ces 4027 logements en 2004, la commune abrite 152 logements vacants (3,7% du parc)

Sans toutefois réaliser une étude spécifique trop lourde, il aurait pu être intéressant d'essayer de situer ces 152 logements vacants car même si, depuis 30 ans, le nombre de logements a considérablement augmenté, il est possible d'imaginer que, dans l'avenir, nous soyons appelés à valoriser au maximum le bâti existant.

Conclusion : cette approche basée uniquement sur des chiffres, par ailleurs périmés car anciens, ne peut servir sérieusement à l'élaboration d'une politique urbaine et de logement. Une approche sociale plus fine nous semble indispensable pour définir les enjeux de développement.

B - L'approche morphologique et typologique des quartiers et des constructions :

Ce chapitre se développe sur 20 pages du diagnostic. Il explicite de manière détaillée les différences morphologiques et typologiques qui existent entre les trois quartiers de Bihorel.

C'est bien sûr intéressant, il nous explique que les trois quartiers n'ont pas de véritables relations, du fait de la forme de leurs îlots, de leurs architectures différentes...

Mais, quelques contradictions se glissent parfois, compromettant le sérieux de l'analyse :

Page 16 : le bureau d'études compare la densité entre les différents quartiers et nous démontre que la densité sur le vieux Bihorel est supérieure à celle du plateau des provinces.

Page 24 : les voies du plateau des provinces « *ne possèdent pas d'identité précise, ni même de traitement paysager spécifique* »

Alors que page 25, ce même quartier affiche « *dans l'ensemble un traitement des espaces publics, dans l'ensemble, particulièrement soigné ce qui atténue considérablement le sentiment d'exclusion des habitants du quartier* »

Autre exemple de contradiction : Page 29 : Bihorel a une identité singulière « *celle d'un équilibre entre bâti traditionnel et architecture contemporaine.* », analyse plutôt positive du paysage urbain alors que **page 31**, au paragraphe « bâti contemporain », nous apprenons que « *pour l'essentiel, ces réalisations (photos du quartier des Provinces à l'appui), sont peu spécifiques de l'architecture locale (aspect banalisé prégnant)* », ce qui est pour le moins peu valorisant.

CCL : l'analyse est soignée mais basique. Elle traite les trois quartiers en essayant d'être positive en parlant de la diversité mais, en fait, l'étude conforte l'image d'une commune déstructurée et le sentiment d'une absence d'appartenance à un territoire et à une histoire partagés.

C - Le regard sur les équipements : « Bihorel : un pôle central et deux pôles secondaires de quartiers »

L'analyse essaie de nous démontrer que la répartition des équipements est « *globalement équilibrée, avec cependant quelques vides et que le pôle d'équipements et de services, couplé avec une offre commerciale diffuse, crée une centralité urbaine marquée à l'échelle de la commune* ».

Cette perception d'un centre à l'échelle de la commune n'a pas de fondement au quotidien.

Les habitants du Plateau des Provinces et même du Chapitre fréquentent peu le centre historique. Par contre, le positionnement sur une carte des équipements confirme la concentration de ces derniers sur le vieux Bihorel, réalité marquante qui pénalise les autres quartiers.

Conclusion : Le caractère excentré des équipements pour une partie importante de la population n'est pas analysé alors même qu'elle est évidente sur le plan page 40. Aucune projection en termes de besoins n'est proposée comme si tout existait déjà à Bihorel.

D - L'approche environnementale du territoire :

La présentation qui est proposée insiste sur « *une trame verte particulièrement saillante.* » qui « *ré-oxygène le tissu à travers des espaces verts aménagés* ».

A l'appui de cet exposé, une étude est faite sur le parc de l'Argilière, le square Tamarelle et la place

Guillaume le Conquérant, trois espaces présentés comme des lieux qui « *s'apprécient d'une part pour leur valeur végétale, paysagère et esthétique, d'autre part pour les relations qu'ils infusent avec l'espace bâti, l'espace urbain qui les entoure.* »

Pourtant, en lecture plus détaillée, nous apprenons (**page 56**) concernant ces trois espaces :

- pour le parc de l'Argillère : « *on ne constate pas véritablement de liaisons transversales marquées et paysagères connectant les différents quartiers au parc. En effet, la rupture de la rue de Verdun se fait brutalement* ».
- pour le square Tamarelle : la « *topographie en fait un espace confiné* »
- pour la place Guillaume le Conquérant : « *cet espace souffre malheureusement de sa proximité avec un axe routier particulièrement fréquenté.* »

Finalement, nous sommes d'accord avec cette analyse, seul le parc de l'Argillère est incontestablement un véritable espace public mais peu relié à la ville. Bihorel ne possède pas d'autres espaces verts et pas d'espaces publics aménagés. Par ailleurs, l'étude ne s'intéresse pas aux places, à peine aux rues, qui pourtant font partie de l'espace public, et ne font l'objet d'aucun aménagement valorisant.

Page 58 : Nous sommes également d'accord pour reconnaître que les espaces semi-publics « *constituent l'une des problématiques majeures de la commune* » à cause de leur lecture pas toujours claire et que le quartier « *où ce problème est le plus flagrant est celui du plateau des provinces* ».

Ainsi, la présentation de Bihorel ville verte « en venant de la région parisienne » comme cela nous a été répondu lors de la réunion publique, est un mythe. Les seuls espaces verts aménagés, exception faite du parc de l'Argillère, sont les jardins privés. Encore faut-il avoir la chance d'en posséder un !

Conclusion : La carte des espaces verts est parlante (page 63) : si on enlève le bois du Chapitre, privatisé et excentré aux limites de la commune, l'hippodrome, affecté uniquement à des activités sportives, la trame paysagère de Bihorel est réduite à la plus simple expression.

Sans contester une certaine qualité de vie à Bihorel, et devant l'urgence de prendre en compte la problématique de développement durable, les questions qui se posent pour l'avenir doivent être issues d'un état des lieux « honnête », sans idéalisation vue de la capitale. Nous souhaitons que les orientations vers une véritable ville verte et écologique soient prises sans délai en se posant les questions suivantes :

- Sur un territoire complètement urbanisé, l'utilisation de l'espace se situe-t-elle dans une perspective durable ?
- Quelles sont réellement les qualités et les faiblesses de la trame paysagère ?
- Quelles sont les grandes caractéristiques du paysage, aussi bien naturel qu'urbain, et du patrimoine ?
- Quels sont leurs modes de préservation et de valorisation des espaces verts et des espaces publics existants ?
- Comment se traduit la prise en compte du facteur environnemental sur le territoire : système de gestion et d'assainissement de l'eau, traitement et collecte des déchets, risques naturels (inondations, cavités souterraines...) ...?
- Quel est l'impact de l'activité économique sur l'environnement : risques industriels et technologiques, trafic routier... ?
- Quelle est la structure des réseaux de communication et du stationnement ? Quels sont les

- problèmes afférents (accidentologie, trafic, nuisances, adaptation aux besoins...) ?
- Quels moyens la commune peut-elle mettre en œuvre pour intégrer la question de la biodiversité ?
 - ... ?

E - L'approche économique du territoire :

Tout comme pour le volet environnemental, l'approche économique du territoire apparaît optimiste et ne pose pas réellement les bonnes questions même si le bureau d'études reconnaît que « *les activités économiques souffrent de la proximité de pôles commerciaux plus importants et en premier lieu ceux de Rouen, Mont Saint Aignan et Bois Guillaume.* »

Même si les secteurs et pôles d'activités sont listés, on peut se poser les questions de la structuration de l'économie locale :

- est-elle adaptée au bassin d'emploi ?
- de l'offre d'équipements et de services : est-elle en adéquation avec la dynamique économique ?
- de la cohérence entre l'économie, les déplacements, l'habitat
- des perspectives raisonnables de développement ...
- du soutien et du développement du commerce de proximité dans un contexte de prix du pétrole de plus en plus élevé.
- ?

Conclusion : L'objet du diagnostic est d'obtenir une connaissance fine et objective du territoire afin de faire émerger les enjeux d'aménagement et les dysfonctionnements éventuels, utiles à la définition d'un projet d'aménagement.

Ce document ne répond que partiellement aux objectifs poursuivis.

3 - Emergence des enjeux de territoire

La réflexion orientée autour des thèmes précédents, confrontée à l'analyse supra- communale, doit permettre de faire émerger des enjeux de territoire,

Les relations entre les différentes approches doivent être examinées de façon à identifier les leviers dont dispose la commune pour agir sur son territoire.

Le bureau d'études esquisse à chaque fin de chapitre, des enjeux, dont certains paraissent intéressants. Par exemple :

Page 48 : « une ville devant se donner les moyens ambitieux pour ne pas se faire aspirer par le dynamisme des communes limitrophes » (Rouen et Bois Guillaume notamment).

Page 75 : « trouver des axes de liaison entre les principales entités paysagères (mails piétonniers...) en mettant en place un schéma paysager »

Page 90 : « développer un réseau cycliste constitué : maillage communal



Traiter les carrefours dangereux... »

4 – la concertation obligatoire dans la loi S.R.U

La loi impose la mise en place d'une concertation auprès de la population.

Ainsi, fin 2007, la commune de Bihorel a présenté, lors d'une réunion publique, ce diagnostic. Elle a mis en place, au premier étage de la mairie, une exposition partielle des éléments du diagnostic et tient à la disposition du public, le rapport complet soit sur le site de la ville soit au bureau de l'urbanisme. Le public peut à tout moment de la procédure s'exprimer pour donner son avis ou apporter des compléments par rapport aux études réalisées. Pour cela un cahier de concertation est à la disposition des habitants, au bureau de l'urbanisme.

Plusieurs questions peuvent être posées sur la forme de cette concertation :

Déjà à la fin de l'année, nous avons regretté une modification d'horaire de dernière minute pour la réunion publique (justifiée à l'époque par un match à la télévision !).

Aujourd'hui concernant l'exposition, on peut regretter qu'il faille monter à l'étage de la mairie pour la consulter, et ensuite se rendre dans un bureau pour pouvoir s'exprimer sur le cahier de concertation.

Combien de Bihorellais vont prendre le temps de suivre ce parcours citoyen pour aller chercher cette information et donner leur avis. Pourtant, pendant la campagne électorale, l'objectif de renforcer la démocratie participative a bien été présenté par la majorité actuelle comme essentiel.

On peut également regretter le caractère partiel de cette exposition. Par exemple, la carte de synthèse (page 47 du rapport), n'est pas affichée. Elle porte pourtant un titre intéressant : « **une ville à la recherche d'une unité territoriale** ».

En guise de conclusion concernant la phase diagnostic

L'association « Bihorel avec vous » souhaiterait que les enjeux soient complétés et discutés, pourquoi pas dans les comités de quartier.

Nous entendons également reformuler la question centrale du « pourquoi » de ce document P.L.U. La loi ne fixe pas de date pour transformer les P.O.S en P.L.U. Les communes sont libres de décider de cette transformation en fonction de leurs besoins et des enjeux de territoire.

Le P.O.S est ancien, certes, mais la vraie raison de cette révision n'a toujours pas été clairement exprimée et nous souhaiterions savoir quel projet d'envergure justifie la création de ce nouveau document.

Bihorel le 10 juillet
pour Bihorel avec vous
Fred Duval, Président de l'association