

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni le 21/05/2019 à 19 h00, salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Bihorel, 48 rue d'Etancourt, sous la présidence de Pascal HOUBRON, Maire, par suite d'une convocation en date du 15 mai 2019, dont un exemplaire a été affiché le 15 mai 2019 en Mairie.

Conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 21

Absents : 3

Nombre de pouvoirs : 5

Conseillers présents :

Pascal HOUBRON, Odile LE COMPTE, Laure PIMONT, Jean-Marc CHEVALLIER, Nathalie LECORDIER, Françoise LACAILLE-LAINE, 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 :

Dominique BUYCK, Kareen MAZEAU, Monique DUBECQ

Conseillers ayant donné pouvoir :

André CALENTIER pouvoir à Odile LE COMPTE, Olivier MARICAL pouvoir à Françoise LACAILLE-LAINE, Christophe MENARD pouvoir à Pascal HOUBRON, Isabelle BERJONNEAU pouvoir à Laure PIMONT, Jean-Luc CHARRIER pouvoir à Jean-Marc CHEVALLIER

Secrétaire de séance : Aurélie JOURDAIN

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

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 d'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 d'élaboration du PLU

Par délibération en date du 12 octobre 2015, le Conseil Métropolitain a prescrit l'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.

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

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

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

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 d'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

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

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

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

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 d'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,

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

- 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 l'armature urbaine et dont la délimitation s'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 l'armature 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 l'armature 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 l'armature 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 d'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 s'inscrivent (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

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

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 silicoles 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,

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

- 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'y 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 carrières, 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'envergure 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 d'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

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

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,

Au regard du rapport qui précède, il est donc proposé D'ADOPTER LA DÉLIBÉRATION SUIVANTE :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-15 et R.153-5,

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 12 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2015 définissant les modalités de la collaboration avec les 71 communes,

Vu la délibération n°2017-002 du conseil municipal en date du 26 janvier

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019

DELIBERATION N° DEL_2019_035

2017 prenant acte du premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération n° 2018-040 du conseil municipal en date du 04 octobre 2018 prenant acte du second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 28 février 2019 arrêtant la dernière version du PLUi,

Vu la délibération du conseil municipal du 25 avril dernier décidant à l'unanimité de différer son avis sur le PLUi et de tenir une réunion générale préparatoire,

Vu les observations de la commission générale préparatoire du 13 mai 2019, à laquelle les conseillers municipaux ont été conviés, ci-après mentionnées :

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 d'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,

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2019
DELIBERATION N° DEL_2019_035

Considérant la qualité du bâti existant et l'inexistence de friches industrielles et commerciales, **qu'à cet égard le PLUI 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 s'exprime par un nombre important de recours contre les permis de construire accordés,

Après avoir pris connaissance du projet de PLUI et en avoir délibéré,

DÉCIDE

1) D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE PLUI ARRÊTÉ DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

2) D'ÉMETTRE LES REMARQUES SUIVANTES SUR LE PROJET :

- le PLUI n'apporte pas de solution à la suppression des COS qui facilite à trop d'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.

- l'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 n'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 n'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 n'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) qui 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 n'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.

POUR : 16

CONTRE : 9

Laure PIMONT, Patrice GAZET, Christophe MENARD, Isabelle BERJONNEAU, Aurélie JOURDAIN, Gilles SCHERRER, Jean Claude RAVENEL, Françoise JEROME, Annick BONNEAU

ABSTENTION : 1

Jean Noël TRAORE

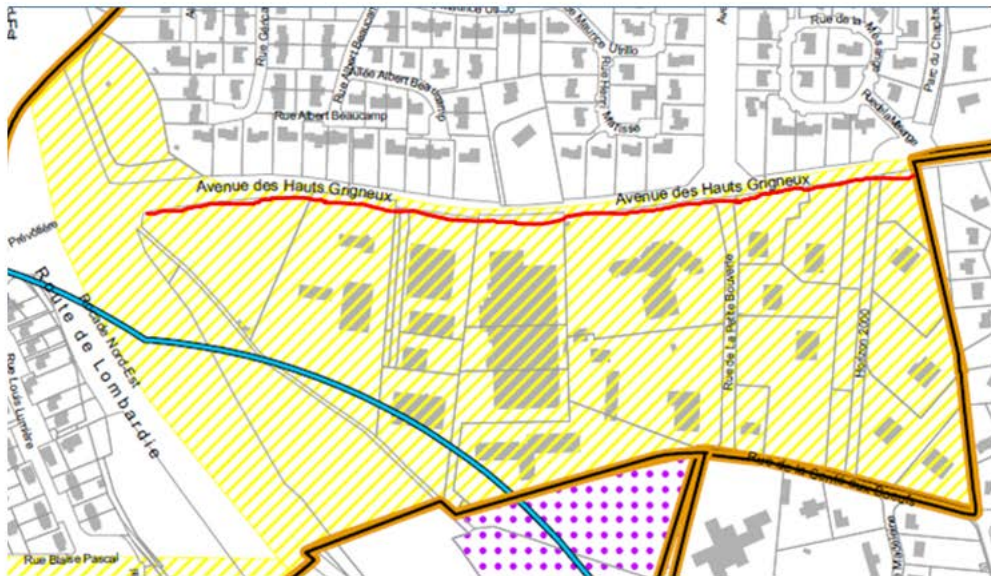
Pour extrait certifié conforme

Cette délibération a été signée électroniquement.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification.

REMARQUE n°2 – TRAME HAUTEUR

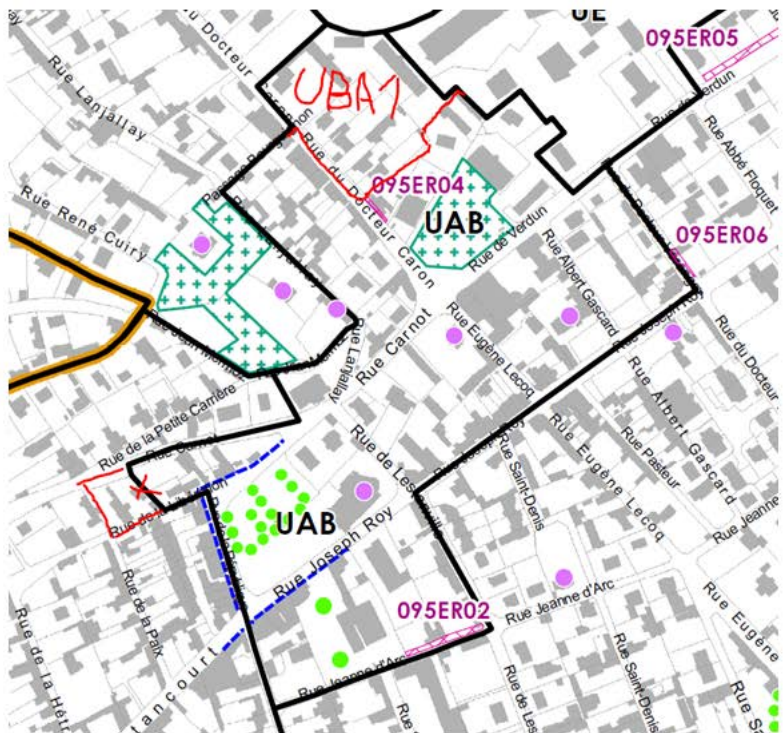
La Ville souhaite conserver la trame des 17m (R+3+C) dans la zone UD avenue des Hauts Grigneux mais imposer une bande de recul de 5m des limites séparatives



REMARQUE n°3 – Zone UAB

La Ville souhaite modifier légèrement la zone UAB :

- retirer 6 parcelles de la rue du Dr Caron (école Larpin + 5 maisons individuelles) pour les inclure dans la zone UBA1
- Ajouter 2 parcelles rue de la Libération (face rue de la Paix)



REMARQUE n°5 – Zone N

La Ville souhaite que soit prolongée la zone NB (boisé) le long de la rocade jusqu'aux jardins familiaux

