

COMMUNE DE BIHOREL

Département de Seine Maritime

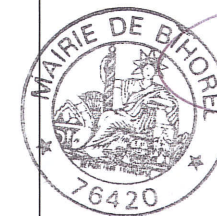
Canton de Bois Guillaume

PLAN LOCAL D'URBANISME

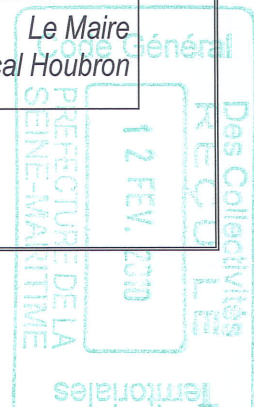
2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<i>PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du :</i>	19 décembre 2005
<i>PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du :</i>	29 juin 2009
<i>PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	8 février 2010

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal
Du 8 Février 2010*



*Le Maire
Pascal Houbron*



SOMMAIRE

Propos introductifs.....	page 03
Philosophie du Projet.....	page 04
Orientation # 1 : Protéger et valoriser le cadre de vie, les paysages et les bâtiments emblématiques	page 06
Orientation # 2 : Garantir un développement urbain qui soit de qualité et maîtrisé.....	page 08
Orientation # 3 : Accompagner la vitalité économique du territoire.....	page 10
Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	page 12



Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, les grandes orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues pour la ville de Bihorel, dans le respect des principes de développement Durable énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D. est le cadre de référence qui guidera l'évolution de la ville à un horizon de 10 à 15 ans. **C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.**

Si nécessaire, il peut être complété par des orientations d'aménagement permettant de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Contrairement au P.A.D.D., ces orientations d'aménagement particulières s'imposent à tous travaux dans une obligation de compatibilité des projets.

Le développement durable en deux mots...

La notion de développement durable consiste tout simplement à "répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures".

Il s'agit d'une politique de long terme qui doit concilier développement économique et social dans le respect de l'environnement, sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du Plan Local d'Urbanisme de Bihorel a été défini selon :

- **une approche prospective** : le P.A.D.D. est un outil stratégique issu des enjeux dégagés lors du diagnostic, qui repose sur un scénario de développement pour l'horizon 2020-2025 ;
- **un choix politique débattu** : le projet de P.A.D.D. a fait l'objet de débats en groupe de travail P.L.U. (composé d'élus et élargi à la société civile) et d'une réunion publique. Il a évolué suite à ces échanges. La commune est porteuse de ce projet et doit le mettre en œuvre dans les prochaines années. Le P.A.D.D. dessine le visage du Bihorel de demain ;
- **un projet réalisable** : Le P.A.D.D. ne peut être uniquement pensé et défini selon des souhaits. Les objectifs doivent être réalisables et cohérents. Il ne doit pas être dissocié de la réalité actuelle pour aménager la ville de demain.

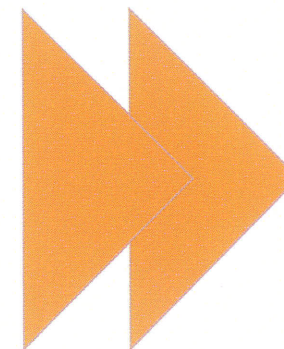
Le P.A.D.D. de Bihorel s'inscrit résolument dans une logique de Développement Durable pour un aménagement et une évolution de la ville visant le progrès social, culturel, économique, tout en protégeant le cadre de vie et l'environnement. Il se décline en **3 grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** :

- 1. Protéger et valoriser le cadre de vie, les paysages et les bâtiments emblématiques**
- 2. Assurer un développement urbain qui soit maîtrisé et de qualité**
- 3. Accompagner la vitalité économique de la ville**

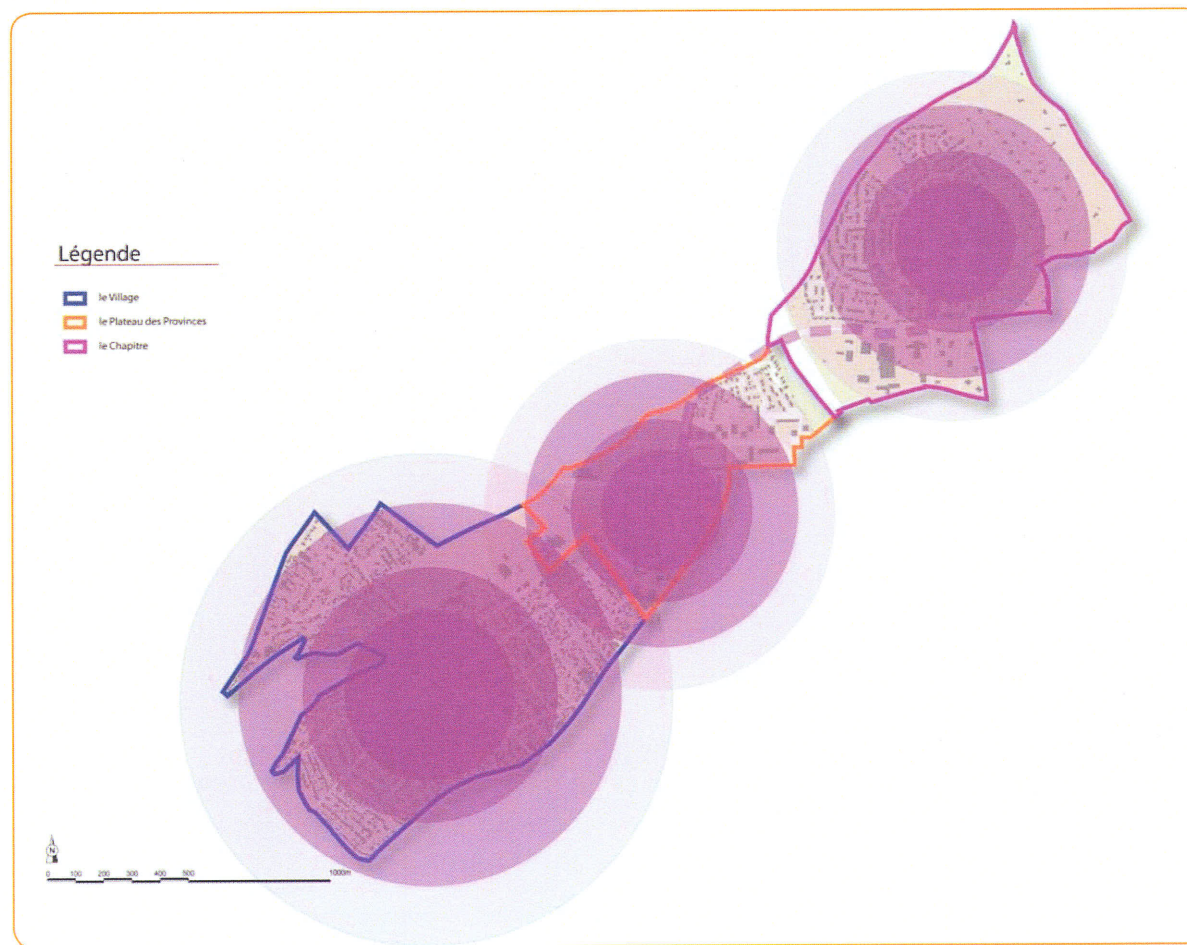
PHILOSOPHIE DU PROJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bihorel traduit l'idée :

d'assurer le passage d'un territoire à 3 polarités de quartier sans articulation




... à une ville de cohésion territoriale et fonctionnelle





1.1. Affirmer la cohésion de la ville en renforçant l'attractivité des Quartiers

- Bihorel est marquée par ce paradoxe d'offrir un paysage urbain fragmenté, composé de quartiers homogènes, issus des trois temps de son urbanisation, et d'être vécu avec une forte cohésion sociale, par une population revendiquant une identité bihorellaise avant tout.
- Ces quartiers segmentés sont tous dotés d'équipements et de services qui ont vocation à s'adresser à l'ensemble de la population bihorellaise. C'est pourquoi un des enjeux majeurs de ce P.L.U. est de concourir à renforcer l'attractivité fonctionnelle de chacun des trois quartiers. Il s'agit de faire évoluer la ville pour que, encouragés par le développement des liaisons douces, les Bihorellais puissent avoir recours à l'ensemble des commerces, équipements et services disponibles sur la ville.

- Le renforcement de l'attractivité des trois quartiers passe par :

 **La confortation du centre du vieux Bihorel dans sa fonction de cœur de ville**, en mettant en œuvre une réflexion sur son rayonnement commercial, la question du stationnement et l'amélioration des liaisons avec le pôle de services de la poste.

 **L'amélioration des liaisons et de l'articulation du pôle d'équipements de l'hippodrome et de la rue Verdun**, pour s'ouvrir d'avantage sur la ville, sur le centre du Vieux Bihorel et sur le Plateau des Provinces.

 **L'affirmation des fonctions de centralités du Plateau des Provinces et d'équipements du quartier du Chapitre.**

1.2. Conforter et mettre en valeur les éléments singuliers du territoire

- Ville constituée, Bihorel se singularise par la richesse et la diversité de son patrimoine.
 - **Patrimoine paysager**, à l'échelle de l'agglomération avec l'ensemble hippodrome des trois pipes/parc de l'Arglière, ou les entités structurantes à l'échelle des quartiers, comme le square René Tamarelle, l'espace vert des pommiers, la place paysagère Guillaume le Conquérant, le bois du Chapitre, et des vues offertes par le relief du bas-Bihorel, notamment sur la cathédrale de Rouen...
 - **Patrimoine bâti** avec l'église, les vestiges de la briqueterie de la Madeleine, les anciens laboratoires Gascard transformés en centre culturel, et de nombreuses maisons de caractère, le plus souvent réalisées en appareillage composite fait de briques, moellons ou silex.

- La valorisation de ce patrimoine nécessite :

 **La préservation et la protection des éléments paysagers (dont les cônes de vues) et bâtis.**

 **L'ouverture visuelle de l'hippodrome depuis la rue de Verdun**, pour mieux intégrer cet espace emblématique à la ville.


 **L'encadrement des évolutions du «petit patrimoine bâti»**, notamment les maisons de caractère qui donnent son «cachet» à la ville, dans le respect de leurs spécificités.

1.3. Concilier le développement urbain et la protection de l'environnement


- Les objectifs d'évolution urbaine et de meilleure prise en compte de l'environnement sont indissociables. Ce n'est que par des décisions et des actions raisonnées à long terme, que la ville peut assurer des conditions de vie pérennes et sécurisées à sa population d'aujourd'hui et à celle de demain.

- Conformément au Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux du Cailly-Aubette-Robec, la ville s'engage dans une politique de renforcement de la sécurité de ses habitants et de ceux de Rouen, face aux risques de ruissellement et d'inondation, en coordonnant la constructibilité avec les impératifs de gestion des eaux de ruissellement.
- En articulation avec la politique d'agglomération de maillage des liaisons dédiées aux déplacements vélos, Bihorel accentuera son effort en matière de déplacements doux.
- Bihorel est également concernée par les risques naturels liés à la présence de marnières et les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses. L'évolution urbaine intégrera dans ses choix de localisation et de densité, l'existence de ces risques.

- Trois axes d'intégration pour un développement durable et raisonné de Bihorel :

 **La limitation de l'imperméabilisation des sols**, pour limiter les apports d'eaux de ruissellement sur les axes d'écoulement.

 **La sécurisation des déplacements piétons et la facilitation des déplacements vélos.**

 **L'intégration de l'existence de risques et la limitation de la vulnérabilité des personnes et des biens dans les secteurs soumis à risques.**


1.4. Poursuivre la mise en valeur du végétal dans le tissu urbain

- La forte prégnance du végétal sur la ville concourt non seulement à l'agrément du cadre de vie, mais aussi à la régulation des risques liés à l'eau, par le pouvoir absorbant et drainant du couvert végétal.

- Deux types d'espaces végétalisés se distinguent à Bihorel : les espaces publics plantés ou enherbés, et les jardins attenants aux constructions. La mise en valeur et le développement des espaces végétalisés dans le tissu urbain doit porter sur ces deux catégories d'espaces.

- L'accentuation de la trame végétale doit s'appuyer sur :

 **La poursuite de l'effort de traitement de qualité des espaces publics**, par l'aménagement ou le réaménagement d'espaces non-valorisés, la protection et la mise en valeur des arbres d'alignement.

 **Le renforcement de la présence du végétal dans le tissu urbain**, pour développer la trame verte de la ville, en privilégiant, notamment, les dispositions réglementaires qui imposent un accompagnement végétal fort à toutes opérations de constructions.

ORIENTATION # 1 : PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LES BATIMENTS EMBLEMENATIQUES

Orientation 1 : PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LES BÂTIMENTS EMBLEMENATIQUES

1.1. Affirmer la cohésion de la ville en renforçant l'attractivité des Quartiers

en ouvrant des perspectives visuelles entre l'hippodrome et la rue de Verdun



1.2. Conforter et mettre en valeur les éléments singuliers du territoire

en préservant et valorisant les éléments paysagers et bâti
en améliorant les liaisons douces avec ces entités paysagères
en valorisant les constructions donnant son cachet à la ville
en ménageant les principales ouvertures visuelles



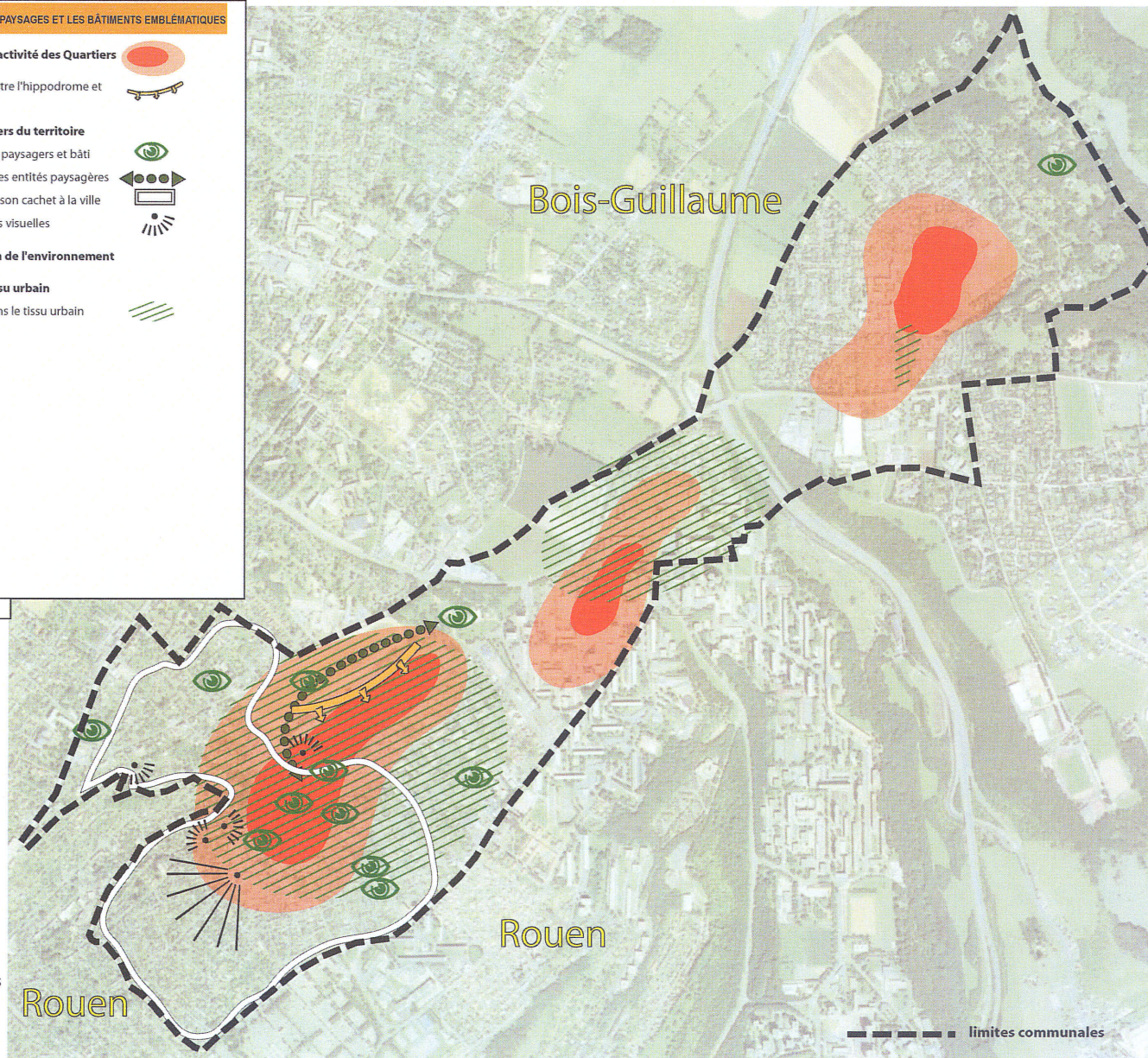
1.3. Concilier le développement urbain et la protection de l'environnement

1.4. Poursuivre la mise en valeur du végétal dans le tissu urbain

en renforçant la présence du végétal dans le tissu urbain

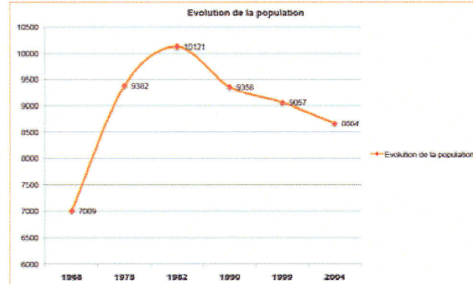


légende du P.A.D.D.



Nota : toutes les orientations du P.A.D.D. ne se prêtent pas à une expression cartographique, notamment celles qui concernent l'échelle de la commune. Seules les orientations spatialisées sont représentées ci-contre.

2.1. Stabiliser la population de la ville sur un horizon de 9 000 habitants

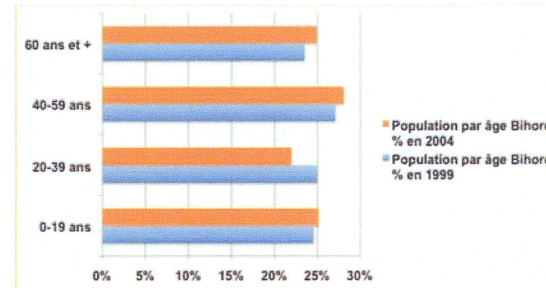


- L'évolution démographique de Bihorel est caractérisée par la décroissance de la population observée depuis les années 80. Alors que Bihorel a perdu 694 habitants depuis 1990, 91 logements ont été construits dans le même temps. Entre 1999 et 2004 le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 2 unités, alors que 12 logements ont été construits. Le solde s'expliquant par la démolition ou la fusion de logements.
- Ces chiffres soulignent l'inadéquation entre le nombre de logements créés et les besoins de la population.
- L'objectif de la ville est à présent de stabiliser cette érosion démographique. La ville entend mener une politique volontariste de création de logements, répondant au double objectif de satisfaire les besoins de la population et de maintenir les caractéristiques urbaines et paysagères du territoire.
- Il s'agit d'intégrer les nouvelles opérations à la ville existante, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain ponctuelles et en mobilisant les gisements fonciers et les secteurs actuellement sous-utilisés, à fort potentiel de recomposition urbaine.

• L'évolution urbaine raisonnée de Bihorel s'axe autour des principes suivants :

- ☞ **La préservation de la physionomie urbaine et paysagère de Bihorel**, par des opérations s'intégrant à leur environnement
- ☞ **L'utilisation optimisée de la capacité résiduelle des réseaux de voirie existants**, en s'appuyant sur la desserte en transports collectifs et la proximité de la gare de Rouen
- ☞ **Le respect de l'identité des quartiers :**
 - Préservation de l'aspect « village » du vieux Bihorel,
 - Evolution de l'interface entre la Plateau des Provinces et le vieux Bihorel (ouverture de l'îlot de l'argillière pour créer de nouvelles liaisons transversales tout en permettant la création de logements et de services),
 - Développement ciblé du quartier du Chapitre.
- ☞ **Le développement des opérations de démolition/reconstruction des constructions sans caractère patrimonial**
- ☞ **L'adaptation des nouveaux projets aux volumes bâtis contigus**, dans le respect de la morphologie urbaine existante

2.2. Rééquilibrer l'offre en logements en l'adaptant aux évolutions démographiques



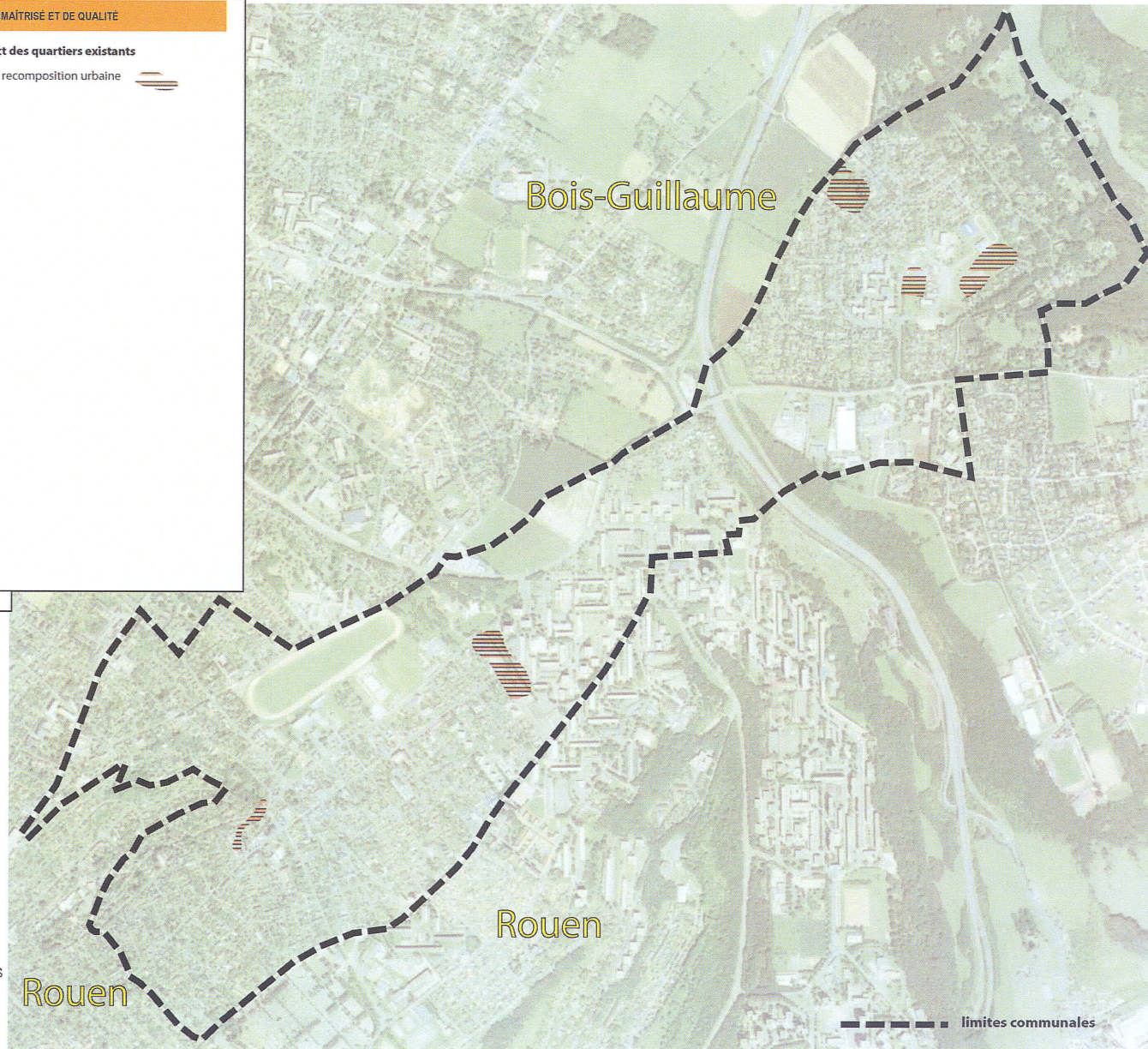
- Compte tenu de la composition du parc de résidences principales et de l'évolution démographique, Bihorel n'est pas en mesure, aujourd'hui, d'assurer un parcours résidentiel à toutes les catégories de sa population
- Le parc de résidences principales de la ville se compose à plus de 75 % de 3 pièces et plus. Les jeunes « décohabitants » qui cherchent un premier logement, ne disposent pas d'une offre adaptée de petits logements, ce qui explique la sous-représentation des 20-39 ans dans la pyramide des âges.
- De nombreux grands logements sont de plus en plus sous-occupés, comme l'en atteste la diminution constante du nombre de personnes par logements depuis plus de 20 ans. En moyenne un logement était occupé par 3,3 personnes en 1968, et par 2,3 personnes en 1999. Cette moyenne continue de baisser pour atteindre 2,2 personnes en 2004. L'absence de petits et moyens logements ne permet pas de diversifier les choix résidentiels.
- Le mouvement de vieillissement de la population de Bihorel, amorcé dans les années 90, se poursuit, avec une nette progression des plus de 60 ans. Le développement de logements adaptés à tous les stades de la vie et à toutes les situations devient une priorité sur la ville, notamment pour répondre aux besoins variés des séniors.
- La création de nouveaux logements doit permettre de répondre aux nouveaux besoins des habitants actuels et futurs de Bihorel :
 - ☞ **Le rééquilibrage de l'offre en logements doit permettre d'élargir la gamme de logements sur Bihorel, notamment en direction :**
 - Des personnes âgées, avec des opérations favorisant le maintien à domicile, avec mise à disposition de services spécifiques,
 - Des jeunes à la recherche d'un premier logement, en privilégiant l'accroissement du parc de petits et moyens logements
 - Des personnes handicapées, en intégrant des logements adaptés aux projets.
 - ☞ **La diversification de la typologie de logements**, en permettant l'émergence d'habitats collectifs, semi-collectifs ou groupés.

Orientation 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI SOIT MAITRISE ET DE QUALITE

2.1. Favoriser le renouvellement urbain dans le respect des quartiers existants
en autorisant les secteurs à potentiel de recomposition urbaine



légende du P.A.D.D.







Nota : toutes les orientations du P.A.D.D. ne se prêtent pas à une expression cartographique, notamment celles qui concernent l'échelle de la commune. Seules les orientations spatialisées sont représentées ci-contre.

3.1. Conforter l'offre économique

- **La vitalité économique de Bihorel, permet à la commune d'offrir environ 2 000 emplois sur son territoire.** Afin de réunir les conditions d'un développement durable, la commune souhaite inscrire son évolution dans une démarche favorisant la création de nouveaux emplois locaux.
- Cette mixité des fonctions urbaines, qui permet, notamment, de limiter la distance des déplacements domicile / travail, doit s'organiser à partir des caractéristiques du tissu économique existant et du potentiel d'une ville située au cœur de l'agglomération, en lien avec les grandes infrastructures de communication.
- Les zones économiques existantes doivent pouvoir évoluer vers un confortement de l'activité tertiaire déjà implantée, notamment par le développement de la zones d'activités Horizon 2 000.
- La réalisation de la zone d'activités COPLANORD viendra accroître l'offre d'emplois et le dynamisme économique de Bihorel. La mise en œuvre de cette nouvelle zone devra répondre aux nouvelles pratiques durables, notamment en termes de gestion des eaux de pluie, de maîtrise énergétique et d'intégration urbaine.
- Le tissu économique diffus (services, artisanat, commerces) doit être soutenu dans la mesure où les nuisances générées par ces activités restent compatibles avec la vocation résidentielle dominante des quartiers.




- **Le renforcement et le développement de l'offre d'emplois de proximité doit s'appuyer sur :**

-  **Le soutien aux zones économiques existantes**, (Horizon 2 000, zone d'activités technologiques)
-  **La recherche de l'exemplarité environnementale et des pratiques d'intégration du développement durable dans le bâti et la gestion des zones** (démarches HQE, label ISO, anticipation des nouvelles normes de construction en matière de maîtrise de l'énergie ..)
-  **Le maintien et le développement des activités compatibles avec la présence de l'habitat, dans le tissu urbain**
-  **L'accompagnement de l'ouverture de la nouvelle zone d'activités (COPLANORD)**, tout en assurant de bonnes conditions de desserte et de coutures urbaines

3.2. Conforter l'offre commerciale, notamment celle de proximité

- **Les trois quartiers de Bihorel sont tous les trois dotés de centres commerciaux.** Cette structure singulière, permet à chacun de disposer de commerces de proximité.
- L'armature commerciale doit à présent évoluer en douceur et être mise en valeur par des actions s'inscrivant sur le long terme. Il s'agit de faire évoluer l'attractivité de chacun des pôles commerciaux de quartiers, pour assurer la pérennité du dynamisme actuel et affirmer la façade commerciale de la route de Neufchâtel.
- Les équipements commerciaux du Plateau des Provinces et du quartier du Chapitre ont été conçus au moment de l'émergence de ces quartiers. Les demandes des consommateurs évoluent, notamment en termes de qualité du cadre urbain et des espaces publics. La ville souhaite engager des actions de valorisation de ce cadre, en portant une réflexion attentive aux nouveaux partages de l'espace (sur les enjeux liés aux déplacements doux, à la place de la voiture dans les déplacements courtes distances).
- Le centre commerçant du Vieux Bihorel, à l'attractivité affirmée, pourrait être conforté dans son rôle de centre-ville en améliorant sa visibilité et en repensant l'organisation et la sécurisation des déplacements à son échelle. Une réflexion globale est engagée sur ce point par la ville.
- L'évolution des polarités commerciales du Vieux Bihorel et du plateau des Provinces doit intégrer la préservation des marchés qui viennent compléter l'offre commerciale permanente.

- **L'action en faveur du commerce, notamment celui de proximité, s'articule autour des points suivants :**

-  **La priorité donnée à l'action publique, notamment sur la qualification des espaces publics, sur les pôles commerciaux existants :**
 - Le centre commercial Kennedy
 - Le magasin Champion
 - Et le centre commercial Pampidou
-  **La définition d'une offre commerciale et artisanale renforcée en centre-ville**, par la création de linéaires de locaux dédiés aux commerces; aux services et à l'artisanat de proximité, de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, adaptés aux besoins actuels et futurs des habitants
-  **Le soutien à l'offre commerciale de proximité et notamment les petits commerces diffus dans la ville**, en améliorant leur lisibilité et leur accessibilité au sein des quartiers et de la ville.



Orientation 3 : ACCOMPAGNER LA VITALITE ECONOMIQUE DE LA VILLE

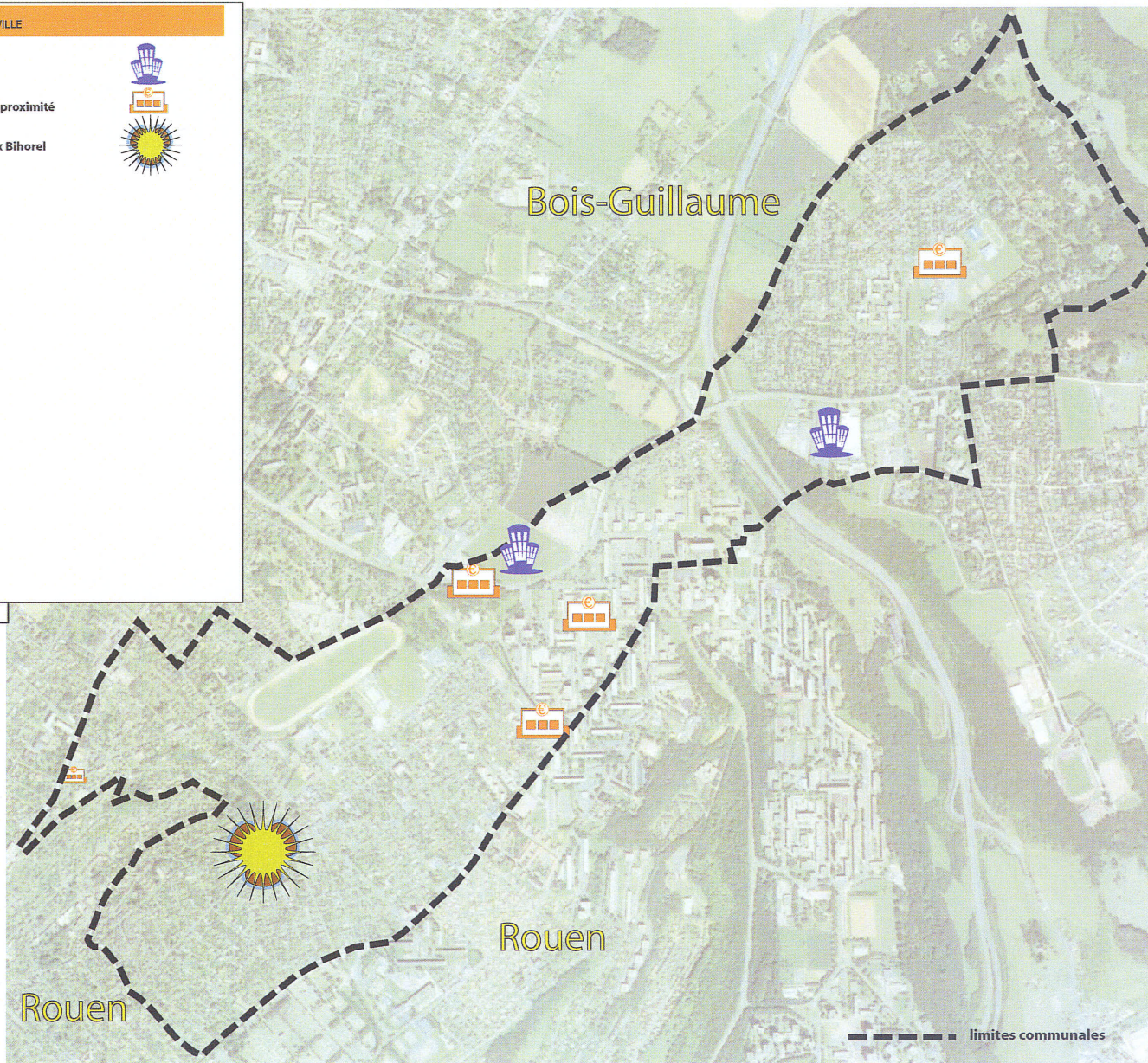
3.1. Conforter l'offre économique tertiaire

3.2. Conforter l'offre commerciale, notamment celle de proximité

3.3. Conforter l'offre commerciale sur le centre du vieux Bihorel



légende du P.A.D.D.



Nota : toutes les orientations du P.A.D.D. ne se prêtent pas à une expression cartographique, notamment celles qui concernent l'échelle de la commune. Seules les orientations spatialisées sont représentées ci-contre.

CARTE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Orientation 1 : PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LES BÂTIMENTS EMBLÉMATIQUES

1.1. Affirmer la cohésion de la ville en renforçant l'attractivité des Quartiers

en ouvrant des perspectives visuelles entre l'hippodrome et la rue de Verdun



1.2. Conforter et mettre en valeur les éléments singuliers du territoire

en préservant et valorisant les éléments paysagers et bâti
en améliorant les liaisons douces avec ces entités paysagères
en valorisant les constructions donnant son cachet à la ville
en ménageant les principales ouvertures visuelles



1.3. Concilier le développement urbain et la protection de l'environnement

1.4. Poursuivre la mise en valeur du végétal dans le tissu urbain

en renforçant la présence du végétal dans le tissu urbain



Orientation 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI SOIT MAÎTRISÉ ET DE QUALITÉ

2.1. Favoriser le renouvellement urbain dans le respect des quartiers existants

en autorisant les secteurs à potentiel de recomposition urbaine



Orientation 3 : ACCOMPAGNER LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE DE LA VILLE

3.1. Conforter l'offre économique tertiaire



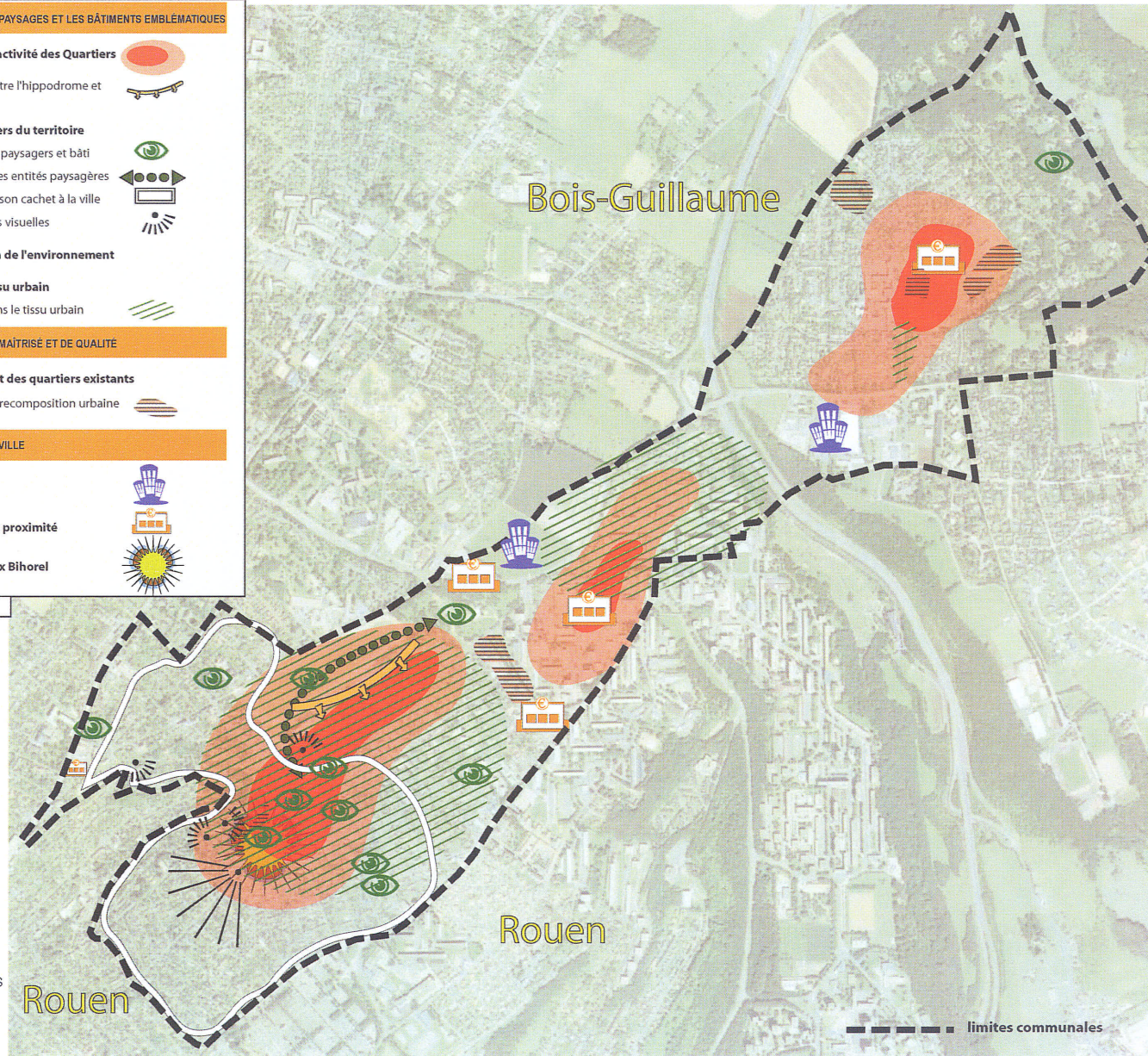
3.2. Conforter l'offre commerciale, notamment celle de proximité



3.3. Conforter l'offre commerciale sur le centre du vieux Bihorel



légende du P.A.D.D.



Nota : toutes les orientations du P.A.D.D. ne se prêtent pas à une expression cartographique, notamment celles qui concernent l'échelle de la commune. Seules les orientations spatialisées sont représentées ci-contre.