

Comité du Cadre de Vie du Plateau Nord

Bihorel, le 24/11/2009

CCVPN

12 rue du Docteur Voranger Bihorel, le 24/11/2009

76420 BIHOREL

Tel : 0645349009

Email : infos@ccvpn.fr

Site : www.ccvpn.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

C'est au titre d'association apolitique de défense du cadre de vie que la municipalité a invité le CCVPN aux réunions de travail pour l'élaboration du PADD et du règlement de zonage. Malheureusement, ces réunions se sont révélées n'être que des séances de présentation des documents établis auparavant par le cabinet mandaté. Malgré tout fidèle à notre démarche que nous souhaitons constructive, nous vous prions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre connaissance, ci-après, de l'analyse du projet de PLU effectuée par le Comité.

1. DIAGNOSTIC

Lors de la présentation du diagnostic, les raisons invoquées étaient :

- Une baisse démographique qui entrainerait une baisse de dotation de l'état. Ce constat qui serait établi à partir des recensements de l'INSEE n'a été encadré par aucune étude de démographie prévisionnelle.
- La ville ne serait pas dotée de logements adaptés au parcours résidentiel des habitants. Ce second prétexte qui culpabilise les personnes voulant rester dans le logement ayant vu grandir leurs enfants n'a été encadré par aucun inventaire des besoins.

2. PADD

Ce PADD est fait de belles paroles : protéger les espaces verts, valoriser le patrimoine...Mais nous avons aussi recherché dans le PLU sans les trouver, les projets au titre du développement durable. Pourtant il y a beaucoup à faire pour le bien de chacun dans cette commune où il fait bon vivre. En fait de projets, nous trouvons des droits à construire sur les espaces verts qui ne sont déjà pas si nombreux pour que l'on se permette de les grignoter. Exemple le plus flagrant : la pelouse de l'espace Corneille au plateau des provinces.

La qualité du cadre de vie de Bihorel vient aussi des jardins des propriétés privées : que devient-elle lorsqu'il est annoncé la permission de ne conserver que seulement 72m² d'espace vert sur un terrain type de 500m² (source Mairie de Bihorel) ?

Des droits à construire pour développer un parcours résidentiel ? Favoriser la venue de jeunes, permettre aux personnes âgées de quitter leur grande maison ou appartement pour un collectif plus confortable avec ascenseur ? Louables désirs, mais ces prétextes avancés pour densifier l'urbanisme de la ville ne sont traduits par aucun engagement dans le règlement de zone.

Les personnes résidant actuellement sur le Plateau des Provinces pourraient, selon leurs moyens financiers, se trouver exclues de l'accès à de nouvelles constructions. Voilà pourquoi nous dénonçons le manque total de projet de renouvellement urbain pour ce quartier du Plateau des Provinces.

Il subsiste aussi des interrogations émises par les habitants et par le CCVPM au sujet de la capacité des réseaux à absorber la densification démographique qui est projetée.

Quid des réseaux électrique et téléphonique notamment vétustes dans le vieux Bihorel, du réseau d'eaux pluviales et usées qui est commun, du trafic routier qui vient de nécessiter déjà des mesures dissuasives contre le trafic de transit et qu'en sera-t-il du stationnement ?

A ces questions, seule la réponse orale suivante a été faite en réunion publique : « nous avons été 10000 dans les années 80 donc ça fonctionnera ». Ceci prouve le manque de sérieux de ce travail qui engage la commune pour longtemps sans prendre en compte l'évolution des besoins.

3. REGLEMENT DE ZONAGE

Ce règlement permettrait soi-disant de préserver et valoriser le patrimoine. Ce ne sont là encore que des vœux pieux : la réalité sera inverse lorsque les maisons vont se retrouver dans l'ombre de nouveaux immeubles collectifs et quand la vision depuis les appartements plongera dans les jardins demeurés jusque là intimes. En effet, le règlement de zonage UB autorise des hauteurs de 9,5m à l'acrotère ou de 9m à l'égout, une hauteur de faîtage non limitée et les appartements dans les combles. Pour le Comité du Cadre de Vie, les propriétés situées près de nouveaux bâtiments construits à ces dimensions se trouveront dépréciées. Ce n'est donc pas une chance pour les Bihorellais contrairement à ce qui est affirmé.

Ce qui est projeté, c'est le remplacement des maisons existantes de la zone UB par de nouveaux immeubles. Pourtant, les informations véhiculées par la presse, en l'absence encore une fois d'étude sérieuse des besoins, semblent indiquer que ce sont les maisons qui sont recherchées par la plupart des personnes. Notre Comité a proposé lors de la réunion du 29 mai 2009 de favoriser l'émergence d'ensemble de maisons de ville. Cela semble être le compromis le plus largement acceptable en matière de densification urbaine dans une commune actuellement au deux tiers pavillonnaire.

En ce qui concerne les espaces verts, le CCVPM demande un classement EBC pour tous ces espaces dans la totalité de leurs surfaces actuelles. Le projet actuel ne protège, par exemple, que les arbres individuellement au Square Tamarelle. Le Comité estime insuffisante la protection des espaces verts uniquement encadrés par l'article L123-7-1 du code de l'urbanisme, puisque l'on peut les rendre constructible sur une simple délibération d'un conseil municipal.

Sur les zones NL, qui concernent notamment le poumon vert de la commune, Hippodrome et Parc de l'Argillère, le Comité du Cadre de Vie demande la suppression des droits à construire.

Le projet, qui serait à tiroir, de l'îlot rue de la République - rue de la Paix, laisse dubitatif. Les craintes des Bihorellais sont fondées sur le fait de voir sortir de terre des collectifs avec un COS très supérieur à ce qui est annoncé dans ce projet de PLU. Ceci en raison des coûts financiers engagés pour une telle opération immobilière -rachat, démolition, construction, marge...- qui conduiront inéluctablement à une augmentation des volumes autorisés à construire.

Il y a aussi des craintes pour le devenir des petits commerces pendant la construction et après, lors de leur réinstallation dans les cases commerciales -prix des locations ou d'achats accrus et coûts de réimplantation-. Plusieurs exemples dans les communes proches, comme au centre commercial du Champ des Oiseaux à Bois-Guillaume, démontrent qu'il est très difficile de pérenniser le petit commerce dans ces linéaires.

Au domaine du Chapitre sur la zone UDa (îlot des Campanules), le projet prévoit un COS de 0,60 qui n'est, en fait, pas limité à la parcelle libre de droit mais qui s'applique à la superficie totale de l'îlot. Compte tenu de la partie inconstructible, cela produit un COS nettement supérieur à 1 pour la partie constructible de la parcelle. Ceci est inadmissible par rapport à l'environnement proche et aux accès existants.

Conclusion

En 1998, les habitants avec le CCVPN, s'étaient confrontés au Conseil Municipal de l'époque dans un combat loyal pour composer un POS consensuel et équilibré. Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Devant la remise en cause si profonde des atouts de Bihorel et de sa forte attractivité, face à la légèreté ou plutôt l'absence des études prospectives nécessaires et constatant l'inexactitude des arguments utilisés pour faire passer ce projet au mépris de l'intérêt des Bihorellais, le Comité du Cadre de Vie du Plateau Nord se prononce contre ce PLU et demande qu'il ne soit pas adopté.

Le bureau du CCVPN