

DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE CAEN

Révision simplifiée du

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

SECTEUR

Ancien collège Guillaume de Normandie

RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête du 7 septembre au 8 octobre 2009

I – LES FAITS :

La ville de Caen dispose d'un Plan d'Occupation des Sols, dont la dernière révision a été approuvée le 11 décembre 2000. Depuis cette date, le Plan d'Occupation des Sols a été modifié le 18 mai 2009.

Par délibération en date du 27 avril 2009, le Conseil Municipal de la ville de Caen a décidé de lancer la procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols, sur le secteur de l'ancien collège Guillaume de Normandie, en vue de permettre la réalisation, à court terme, d'une opération de renouvellement urbain.

Par ordonnance en date du 31 juillet 2009, madame le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 6 août 2009, monsieur le maire de CAEN a ouvert l'enquête publique pour une durée de 32 jours, du 7 septembre au 8 octobre 2009.

Cette enquête a été menée conjointement avec celles relatives à quatre autres projets de révisions simplifiées du Plan d'Occupation des Sols, concernant les secteurs du Clos Joli - CHR, des Rives de l'Orne, de la Pointe de la Presqu'île et de la rue de la Masse.

II – PUBLICITE :

La publicité a été assurée par la publication dans deux journaux de deux avis relatifs à l'enquête publique. La première insertion a été faite dans le « Ouest France » du 19 août 2009 et la « Liberté Le Bonhomme Libre » du 20 août 2009.

La seconde insertion a été réalisée dans le « Ouest France » du 10 septembre 2009 et dans la « Liberté Le Bonhomme Libre » du même jour.

L'affichage a été régulièrement effectué à la mairie de Caen ainsi que dans les 12 mairies de quartier.

Le projet de révision simplifiée, mentionnant les 5 enquêtes, a été évoqué dans un article d'Ouest France des 5-6 septembre ainsi que dans la revue Caen Magazine des mois de septembre - octobre, ceci de manière particulièrement visible puisqu'une double page y était consacrée.

Les informations relatives au dossier ont été disponibles sur le site internet de la ville dès le mois de mai, avec possibilité de télécharger les plaquettes d'information réalisées dans le cadre de la concertation préalable, dès le mois de juin. L'avis d'enquête publique, les jours et heures de consultations des dossiers et des permanences ont toujours été disponibles sur le site internet de la ville, notamment sur la page de la « une », ceci dès le 7 août et jusqu'à la fin de l'enquête. La possibilité de télécharger les plaquettes d'information a été maintenue tout au long de la procédure.

Enfin, il convient d'indiquer que, préalablement à l'enquête, trois réunions publiques ont été tenues par la ville. Ces réunions ont fait l'objet de divers articles dans la presse locale.

Je peux donc dire que cette enquête a fait l'objet d'une publicité réelle. La très faible participation du public ne lui est donc pas imputable.

III – VISITE DES LIEUX :

J'ai effectué la visite des lieux le 24 août 2009, en compagnie de monsieur GUERIN, directeur des services de l'Urbanisme et de mademoiselle BENALI, en charge du dossier.

Préalablement à cette visite, j'ai eu un entretien avec ces mêmes personnes ainsi que monsieur LE COUTOUR, maire adjoint en charge de l'urbanisme et de monsieur Jean-Luc DENOIZE, directeur général adjoint de la ville.

L'ancien collège Guillaume de Normandie se situe dans le quartier de la Guérinière à Caen, quartier constitué de grands immeubles où ont été menées des opérations de réhabilitation, notamment au niveau du bâti, de la constitution d'espaces « privatifs » autour des immeubles mais aussi l'ouverture d'axes piétonniers et visuels afin de supprimer l'effet ghetto qu'il pouvait y avoir initialement.

Dans ce quartier, qui veut désormais jouer la carte de la mixité sociale avec du bâti privé à proximité mais aussi la mixité habitat – entreprises – services, un nouveau collège vient d'être construit. La ville de Caen souhaite réaliser de nouveaux logements sur l'emprise de cet ancien collège et des 12 pavillons, appartenant à un bailleur social, ceci après qu'ils aient été libérés.

A proximité immédiate du collège, au Sud, sont implantées des immeubles de petite hauteur. A l'Est, séparé par les voies du tramway, est situé le terrain d'accueil des gens du voyage, où vivent plusieurs familles, dont une partie est sédentarisée mais garde son mode de vie en caravane. Au Nord de ce terrain, se situe le chantier de construction de la nouvelle gendarmerie.

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Cette enquête s'est très bien passée.

L'enquête s'est déroulée du 7 septembre au 8 octobre 2009, sur une durée de 32 jours. Au cours de cette enquête, j'ai assuré cinq permanences :

- le lundi 7 septembre de 8 heures 30 à 11 heures 30, à la mairie de Caen,
- le samedi 19 septembre de 9 heures 30 à 12 heures 30, à la mairie de Caen,
- le jeudi 24 septembre de 9 heures à 12 heures, à la mairie de quartier Saint-Jean Eudes,
- le jeudi 24 septembre de 14 heures à 17 heures, à la mairie de quartier de la Guérinière,
- le jeudi 8 octobre de 14 heures 30 à 17 heures 30.

Cette enquête était conjointe avec les quatre autres révisions simplifiées (le secteur CHR – le Clos Joli, les rives de l'Orne, la Pointe de la Presqu'île et la rue de la Masse).

Il y a eu une très faible participation du public, à l'exception de la permanence à la mairie de quartier de Saint-Jean Eudes, mais uniquement sur l'enquête ayant trait au secteur du Clos Joli.

Au cours de ces permanences, concernant cette enquête, j'ai eu la visite, assez longue, d'une personne à la mairie de quartier de la Guérinière. J'ai également eu une visite très longue, à l'hôtel de ville, concernant l'ensemble de l'agglomération et notamment les enjeux de circulation et de déplacement. Ces deux échanges ont été très riches, même si je ne partage pas tous les points soulevés – il y sera répondu au chapitre VII -. Ils m'ont permis d'appréhender les enjeux de développement de la ville, son mode de fonctionnement, en matière de circulation, de déplacement et de comprendre la dynamique du quartier de la Guérinière ainsi que ceux situés au nord du boulevard Poincaré.

V- LISTE DES OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE :

Il n'y a eu aucune observation sur le registre, concernant cette enquête, déposé à l'Hôtel de ville. Il en est de même pour celui déposé à la mairie annexe Saint-Jean Eudes.

Une observation a été portée sur le registre déposé à la mairie de quartier de la Guérinière.

Aucun courrier ne m'a été adressé, concernant cette enquête. Un courrier général pour l'ensemble des enquêtes m'a été remis et annexé au registre concernant « les rives de l'Orne ». Il sera donc examiné dans chacune des enquêtes conjointes.

Il sera répondu à cette observation au chapitre VII du présent rapport.

VI- ETUDE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES :

La révision simplifiée du P.O.S. peut être utilisée soit pour la réalisation d'une opération ayant un intérêt général ou la rectification d'une erreur matérielle, soit pour l'extension de zones constructibles si celles-ci ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.O.S. et ne comportent pas de risques de nuisances.

La révision simplifiée porte sur une emprise de 2,9 hectares, situés au sud du boulevard Poincaré à Caen. Ce secteur comprend l'emprise de l'ancien collège Guillaume de Normandie et 12 pavillons, situés le long du boulevard Poincaré.

Le secteur est actuellement classé en zone UB du Plan d'Occupation des Sols. Le projet de révision simplifiée tend en la création, sur cette emprise, d'une zone UBi, dont la vocation serait d'y permettre un programme mixte d'habitat et d'activité et disposerait de règles spécifiques notamment en matière d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et d'espaces libres.

A – Sur le recours à la procédure de révision simplifiée

Tout d'abord, il convient de noter que la ville de Caen a, par délibération du Conseil municipal, en date du 15 janvier 2007, prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

La ville de Caen perd environ 1000 habitants par an. Pour enrayer cette diminution de la population, la ville cherche à valoriser les terrains disponibles, permettant la création de logements avec mixité sociale et diversité des fonctions urbaines. De plus, à proximité immédiate, le quartier de la Guérinière a fait et continue de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

Le projet actuel s'inscrit dans la poursuite du projet de renouvellement urbain du quartier de la Guérinière. Il fait suite à la création du nouveau collège. Il permet aussi de créer un lien et des liaisons entre les quartiers de la Guérinière et la ZAC Decaen, puisque le secteur concerné comptera des voies de liaison s'ouvrant dans ces deux directions.

Le projet tend à la création de nouveaux logements sur la ville de Caen, ceci afin de satisfaire les différents besoins. L'offre foncière est particulièrement restreinte, cette opération constitue une réelle opportunité pour construire de nouveaux logements et accueillir les ménages. Dans le cas présent, le projet prévoit la réalisation de 250 logements, dont une partie sera constituée de logements locatifs sociaux. Enfin, le projet s'inscrit dans le projet de Programme Local de l'Habitat de Caen, actuellement en cours d'élaboration.

La construction de ces logements ne générera pas de nuisances.

On peut donc retenir que le projet s'inscrit totalement dans la procédure de la révision simplifiée.

B – Sur le projet proprement dit

Le projet correspond à une emprise de 2,9 hectares, située au sud du boulevard Poincaré, entre les rues de la Guérinière et la voie tramway de la rue de la Lisière.

Sur cette emprise, existent actuellement l'ancien collège désaffecté Guillaume de Normandie et 12 pavillons habités, situés le long du Boulevard Poincaré.

L'aménagement se fera en deux temps. Si la démolition de l'ancien collège est programmée, la maîtrise foncière n'est pas acquise pour les habitations situées le long du boulevard. Celle-ci se fera par le non renouvellement de la location après chaque départ des locataires.

Par ce projet, la ville tient à poursuivre les opérations de renouvellement urbain du quartier de la Guérinière, qui ont conduit au désenclavement progressif, à l'aménagement d'espaces publics, à des opérations de démolition - reconstruction ou de réhabilitation de très nombreux logements. L'objectif du projet consiste en la réalisation d'un programme mixte habitat – activités, avec également la recherche d'une mixité sociale (logements locatifs sociaux – privé – accession à la propriété).

La ville envisage d'organiser les constructions autour d'une voirie intérieure, qui comprendrait une voie principale, depuis la rue de la Guérinière, dans l'axe de la voie piétonne du quartier de la Guérinière et rejoindrait, en formant un angle droit, le boulevard Poincaré, dans l'alignement du boulevard du 43ème régiment d'artillerie. De cette voie principale, seront créés des cheminements piétonniers qui permettront de rejoindre les quartiers existants et qui viendront découper le secteur en 4 îlots.

Le premier îlot, sur lequel sont actuellement implantés les pavillons, se fera donc en deux temps : la partie sud (entre les pavillons et la voie à créer) d'abord et la partie nord ultérieurement. Cet îlot a vocation à recevoir les immeubles d'une hauteur de 6 niveaux, c'est à dire R + 5 (rez-de-chaussée et 5 étages). Les rez-de-chaussée de ces immeubles seront réservés à l'accueil de commerces ou d'activité.

Les îlots 2 et 3, qui se situent au sud de la voie à créer et à proximité de petits immeubles existants, sont destinés à accueillir des constructions de type R +3, ce qui permet de s'adapter aux constructions existants proches, de type R+3+ combles.

Le quatrième îlot se situe à l'angle du boulevard Poincaré et de la voie du tramway. L'affectation de cette partie du projet n'est pas encore totalement définie : il pourrait permettre la réalisation d'une petite place avec stationnement ou l'accueil d'un bâtiment à vocation artisanale.

C- Sur la révision du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols actuel ne permet pas la réalisation de ce projet. Le secteur concerné se situe en zone UB du POS, zone à caractère résidentiel où cohabitent diverses formes d'habitat et où la constitution de pôles de quartier (commerces, activités artisanales, équipements publics) est renforcée. Dans la zone UB, les hauteurs se limitent à 3 niveaux.

Le projet consiste donc à augmenter la hauteur possible des constructions. Pour cela la ville de Caen propose la création, au sein de la zone UB, d'un secteur UBi, dans lequel serait autorisée la réalisation d'un programme mixte d'habitat et d'activités avec une hauteur maximale des constructions fixée à 6 niveaux (rez de chaussée et 5 étages).

Au sein de ce secteur UBi, l'implantation par rapport aux voies serait de 3 mètres minimum alors que la zone UB prévoit un recul de 5 mètres. En dehors des zones de constructibilité définies, les constructions ne sont pas autorisées hormis les aires de stationnement semi enterrées, les édicules de faible importance liés à la réalisation de réseaux d'infrastructure publics ou concédés ainsi que les édicules liés aux aménagements paysagers.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 75% comme pour le reste de la zone UB. Toutefois, il est prévu que celui-ci puisse être porté à 100% pour les constructions à usage d'activité, d'équipement ou de service situés au rez-de-chaussée. Par contre, le coefficient est ramené à 10% pour les édicules cités précédemment.

Le règlement modifié précise que la hauteur des construction est limitée à 6 niveaux (R+5) avec une hauteur maximale de 20 mètres au nord de la voie nouvelle, ce qui correspond à l'îlot 1. Au sud de cette voie, la construction est limitée à 4 niveaux (R+3) avec une hauteur maximale de 14 mètres. Il est prévu que ces hauteurs puissent être supérieures de deux mètres si les toits sont à faible pente.

Par rapport au reste de la zone UB, qui prévoit que la tonalité de la pierre de Caen doit être maintenue pour les façades, dans le secteur UBi des teintes différentes pourront être autorisées pour permettre l'expression d'une architecture contemporaine. Enfin, concernant les extérieurs, 30% des espaces libres devront être traités en espaces verts. Est abandonnée l'obligation faite au reste de la zone UB que les 2/3 de ces 30% soient d'un seul tenant.

La création de ce secteur UBi au sein de la zone UB, ne remet nullement en cause l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols et s'inscrit totalement dans le Schéma Directeur.

Ces nouvelles prescriptions réglementaires pour le secteur UBi m'apparaissent cohérentes. Elles permettent la construction d'immeubles plus haut du moins dans la partie Nord, c'est à dire à proximité des boulevard Poincaré et rue de la Guérinière, où il existe déjà une grande tour. L'idée de construire des immeubles plus bas, dans le sud de la zone, permet une meilleure adaptation aux constructions existantes.

Le recours à d'autres teintes et à une architecture d'expression contemporaine n'apparaît guère choquant et pourrait « casser » l'uniformité de ce grand quartier qu'est la Guérinière.

D – La création d'emplacements réservés

L'aménagement de ce futur secteur nécessite la création d'emplacements réservés pour voirie.

Tout d'abord, doit être créée la voie interne, de la rue de la Guérinière au boulevard Poincaré. L'emplacement réservé prévu à cet effet a une largeur, dans l'axe Est-Ouest de 15 mètres minimum et de 17 mètres minimum dans l'axe Nord-Sud (emplacement réservé n° 84).

Ensuite, deux autres emplacements réservés sont créés pour l'élargissement du boulevard Poincaré et de la rue de la Guérinière. Ceux-ci sont d'une largeur respective de 5 et 7 mètres (emplacements réservés n° 85 et n° 86).

Enfin, sont prévues deux voies piétonnes d'une largeur minimale de 3 mètres minimum (emplacements réservés n° 87 et n° 88).

La création de ces emplacements réservés est totalement cohérente avec le projet, tel que présenté. Toutefois, l'appréciation « minimum » m'apparaît quelque peu inadaptée pour une réglementation opposable aux tiers. Toutefois, ici la ville dispose de la maîtrise foncière. Cette rédaction permet donc à la ville de garder une latitude d'appréciation future.

VII- REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'observation déposée sur le registre est de monsieur Michel Cauchemez, qui rédige son observation en l'intitulant « boîte à idée ». Il indique, dans celle-ci, que lorsque la construction de la gendarmerie avait été programmée, les riverains avaient reçu un dépliant les informant des travaux, qui seraient menés et précisant la liste des entreprises avec leur coordonnées en cas de besoin. Il regrette que la ville réalise des constructions sans avoir recours à ce même type d'information.

Monsieur Cauchemez propose qu'une partie du terrain de l'ancien collège Guillaume de Normandie soit réservé pour 15 ou 18 emplacements pour l'accueil des gens du voyage. Ceci permettrait de ne pas voir « ce déballage » lorsque le tramway passe rue Poincaré. (Il indique, plus loin, « nous sommes le Tiers Monde de la ville de Caen »). Monsieur Cauchemez propose que, faute de déplacement du terrain affecté, soit construit un mur, ce qui rendrait au quartier un aspect plus propre.

Enfin, monsieur Cauchemez propose également, pour le quartier, la construction d'une petite salle de prière pour la communauté musulmane de la Guérinière.

Concernant la possibilité d'obtenir les coordonnées des entreprises, je retiens ce point comme une suggestion, qui pourra être faite à l'aménageur ou au maître d'oeuvre. Dans le cadre de la présente enquête, il ne m'appartient pas de me prononcer sur ce point.

Concernant l'actuel terrain d'accueil des gens du voyage, il faut préciser que celui-ci est grevé d'un emplacement réservé d'une superficie de 11 780 m², pour y réaliser une sous-station TVR. Il semble, en fait, que la ville de Caen réalise la station pour moitié de la superficie et permette, sur l'autre moitié du terrain, à l'Ouest, le maintien de 12 familles sédentarisées, dans un habitat adapté à leur mode de vie, c'est à dire une partie en « dur », qui comprendrait les sanitaires et une grande pièce de vie. Chaque famille aurait la possibilité de conserver 1 à 2 caravanes.

La construction d'un mur ne relève pas de la présente enquête.

La création d'une salle de prière pour la communauté musulmane ne relève pas non plus de l'enquête. Mais la question a le mérite d'être posée aux élus. On retrouve donc, dans cette observation, tout l'esprit « boîte à idées » formulée par le rédacteur.

Le courrier plus général qui m'a été remis a été annexé au registre d'enquête portant sur les rives de l'Orne. Celui-ci évoque les problèmes de circulation et des modes de déplacement dans la ville de Caen.

L'urbanisation de l'ancien collège Guillaume de Normandie ne vient nullement augmenter les difficultés de circulation dans la ville de Caen.

VIII- CONCLUSION :

La ville de Caen souhaite pouvoir procéder à l'urbanisation du secteur appelé « ancien collège Guillaume de Normandie », qui porte sur la superficie de cet ancien établissement scolaire et la bande située entre celui-ci et le boulevard Poincaré, sur laquelle sont construits 12 pavillons appartenant à un bailleur social.

Cette opération trouve sa justification dans l'intérêt de renforcer les possibilités de logement sur la ville de Caen et dans le programme de renouvellement urbain engagé dans le quartier de la Guérinière.

Le projet, qui ne remet nullement en cause l'économie générale du P.O.S., s'inscrit totalement dans le Schéma Directeur. Dans ce secteur urbanisé, il ne génère pas d'augmentation des nuisances.

Compte tenu de ces éléments, j'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols de la ville de CAEN pour le secteur « ancien collège Guillaume de Normandie ».

Fait à Saint-Romphaire, le 18 novembre 2009

A handwritten signature in cursive script, reading "C. de la Garanderie", written in black ink on a white background. The signature is positioned above a horizontal line.

Catherine de la Garanderie.