

DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE CAEN

**Révision simplifiée du
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

SECTEUR RUE DE LA MASSE

**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 dit de la rue de la Masse, en vue de permettre l'optimisation des capacités constructibles du secteur situé aux abords de la rue de la Masse.

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 l'ancien collège Guillaume de Normandie.

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 10 septembre 2009.

L'affichage, a été régulièrement effectué à la mairie de Caen, 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.

Le secteur de la rue de la Masse se situe au Nord du canal, entre l'abbaye aux dames et le Centre Hospitalier Régional. On se situe donc à proximité immédiate du centre de la ville de Caen. Le quartier est ancien, constitué de petites habitations souvent de caractère, aux rues étroites. Il existe quelques terrains clos, non construits, à l'abandon.

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 le secteur du collège Guillaume de Normandie).

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.

V- LISTE DES OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE :

Il n'y a eu deux observations sur le registre, concernant cette enquête, déposé à la mairie de Caen.

Il y a également eu une observation sur le registre déposé à la mairie de quartier Saint-Jean Eudes. Sur le registre déposé à la mairie du quartier de la Guérinière, il n'y a eu aucune observation.

Sur les registres ayant trait aux autres projets de révision simplifiée, il n'y a eu aucune observation relative au secteur de la rue de la Masse.

Aucun courrier ne m'a été adressé concernant cette enquête. Un courrier général m'a été remis.

Il sera répondu à ces observations 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 15,7 hectares, situés au Nord de la rue Basse, entre le C.H.R. et l'abbaye aux dames.

Ce secteur est actuellement classé en zone UW, qui interdit toute construction nouvelle, du fait de la possible présence de carrières. Les extensions sont également limitées à 5% maximum de la SHON existante.

Le projet de révision consiste à ce que la réglementation du secteur soit alignée sur celle des secteurs limitrophes qui, eux aussi, sont soumis aux risques de présence de carrières mais où la constructibilité est possible, à la condition, toutefois, que le constructeur vérifie la présence ou non de carrière et procède aux mesures nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

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.

Le projet tend à augmenter la capacité de construction de ce secteur, situé à proximité de l'hyper centre-ville. Ce secteur pourrait alors accueillir de nouveaux logements, ce qui répond à un besoin de la ville.

Le projet tend également à harmoniser la réglementation avec les secteurs situés à proximité immédiate de celui-ci et qui connaissent les mêmes problèmes liés à la possibilité d'un sol carrié.

B – Sur le projet proprement dit

Le projet correspond à une emprise de 15,7 hectares, située au Nord de la rue Basse, entre le C.H.R. et l'abbaye aux Dames.

Ce secteur, d'habitat individuel, est situé à proximité immédiate de l'hyper centre-ville de Caen. Son classement actuel dans le Plan d'Occupation des Sols, interdit toute construction, que le terrain soit situé au-dessus d'une carrière ou non, ceci dans l'attente d'un aménagement futur pour le comblement des carrières souterraines.

Dans ce secteur, qui n'a pas connu plus d'effondrements de terrain que les secteurs limitrophes, des terrains, dont le sous-sol n'est pas carrié, ne sont pas constructibles. D'autres, pour lesquels les carrières existantes pourraient être comblées, ne le sont pas non plus tandis que deux rues plus loin, dans les mêmes conditions, les terrains sont constructibles après confortation du sous-sol.

Enfin, il faut souligner que la ville a renoncé aux opérations générales de confortation mais pourrait intervenir ponctuellement pour les parties concernant le domaine public. Pour les parties privées, elle préfère laisser à chaque propriétaire le soin de conforter son sous-sol, si besoin, comme cela se fait dans les différents secteurs environnants.

Cette possibilité de construire sur un sous-sol susceptible de contenir des carrières, est un point délicat. Il convient de gérer cet aspect au mieux. D'un autre côté, il apparaît difficile de geler les constructions dans ce secteur alors qu'il existe des terrains, sans sous-sol atteint, qui ne sont pas constructibles alors que la ville a besoin de logements.

La possibilité de construire sous réserve de conforter le terrain si nécessaire, apparaît cohérente, dans la mesure, d'une part, où des moyens réels existent désormais pour cela et, d'autre part, où cette pratique existe dans les secteurs environnants, tout aussi touchés par le risque potentiel.

Il ne s'agit donc pas d'une ouverture « inconsciente » à la constructibilité, mais une possibilité sous condition.

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

Actuellement, le secteur de la rue de la Masse est classé en zone UW du POS. Ce secteur est destiné à l'habitat, aux espaces verts et aux installations de la faculté de médecine. C'est le seul secteur, dans la ville de Caen, à posséder ce classement. Les constructions n'y sont pas autorisées et les extensions du bâti existant sont limitées à 5% maximum de la SHON, ce qui interdit, par exemple, la construction d'une véranda ou autre dépendance.

Le projet consiste en la suppression de la zone UW et le classement du secteur en zone UBw. La zone UB est une zone affectée à l'habitation. L'indice « w » indique le risque d'existence d'anciennes carrières. L'attention du constructeur est attirée sur la nécessité, en cas de présence de carrière, de prévoir les mesures nécessaires pour assurer la stabilité des constructions autorisées.

Le secteur UBw permet la construction d'habitations d'une hauteur maximale correspondant à R+2 (rez-de-chaussée et 2 étages) ou R+1+ combles, ceci donc après s'être assuré du sous-sol.

Les documents précisant les périmètres exacts des zones à risques d'anciennes carrières ou de zones d'incertitude, restent annexés au Plan d'Occupation des Sols.

La révision se traduit par une augmentation de 15,7 hectares de la zone UB du Plan d'Occupation des Sols, qui est portée de 455,52 à 471,22 hectares. Ceci représente une augmentation d'un peu plus de 3%. Ce secteur de la rue de la Masse est déjà très urbanisé et cette augmentation ne remet pas en cause l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols.

VII- REPOSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'observation n°1 du registre de l'hôtel de ville fait mention de la prise de connaissance du dossier et de la satisfaction de la personne de ce changement de zonage du secteur de la rue de la Masse.

Cette personne m'a expliqué disposer d'un terrain, qui ne peut être utilisé alors que le sous-sol ne compte pas de carrière. Celui-ci est donc à l'abandon, a fait l'objet d'occupation par des personnes errantes, malgré le fait qu'il soit clos. J'entends donc sa satisfaction.

L'observation n°2 est du GRAPE, qui demande le maintien du secteur en zone UW, zonage certes contraignant mais nécessaire car la prise en compte d'un risque naturel potentiellement existant, incite à la plus grande prudence. Il est demandé un avis défavorable sur ce point, au titre du principe de précaution. Enfin, le motif d'équité par rapport aux capacités constructibles et à la cohérence entre les différentes zones de réglementation, n'apparaît pas suffisant.

Je comprends l'observation du GRAPE, d'autant que ce fut ma réaction initiale à la première lecture du dossier. Toutefois, dans le cas présent, il n'est nullement prévu une possibilité de construire sans examen initial du sous-sol. L'indice « w » informe et demande qu'en cas de carrière, le sous-sol soit conforté. Dans le cas présent, on n'est nullement dans la négation du risque.

Certains habitants de la ville de Caen connaissent le même risque et il s'avère qu'il apparaît pouvoir être géré dans les conditions prévues par l'indice « w ». Il peut en être ainsi pour le secteur de la rue de la Masse, qui dispose de terrains non carriés, ou pour lesquels des confortations peuvent être effectuées. Dès lors que c'est possible, puisque le risque n'est pas nié, il convient de créer une véritable équité entre les habitants de ces quartiers.

L'observation déposée sur le registre de la mairie de quartier Saint-Jean Eudes fait état d'inquiétude quand à la crainte de voir le quartier détruit pas des constructions élevées, à l'architecture contestable à proximité de l'abbaye aux Dames ou de demeures anciennes.

Il est indiqué qu'il n'est pas étonnant que personne n'ait émis d'avis concernant le secteur de la rue de la Masse car la publicité de l'enquête a été discrète (une seule annonce dans le Ouest-France, aucune annonce à la télévision régionale, aucun affichage sinon à la porte des mairies de quartiers) et beaucoup d'habitants ignoraient l'existence de l'enquête. La « démocratie participative » n'est qu'un slogan.

Le rédacteur de l'observation profite de l'occasion de l'enquête pour attirer l'attention des élus sur l'environnement de la tour des Gens d'Armes, méconnue des Caennais et mériterait d'être mise en valeur, notamment en évitant de construire sur le terrain vague situé entre la rue Basse et l'avenue de Tourville mais en y réalisant un espace vert accessible à tous. Il serait dommage de renouveler les erreurs du passé (construction d'immeubles de qualité médiocre derrière la tour des Gens d'Armes).

Le secteur, de par son classement en zone UB, s'avère donc être dans une zone de transition, à caractère principalement résidentiel, associant habitat individuel, maisons de ville, habitat intermédiaire et collectif et pôles de vie de quartier (commerces, services, activités artisanales, équipements). Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur rez-de-chaussée et deux étages ou bien rez-de-chaussée, un étage et combles. Il n'y aura donc pas de grands immeubles.

Je ne peux partager la position de cette personne concernant la publicité de l'enquête. Il y a eu deux insertions dans la presse, notamment dans le Ouest France. Il y a eu les insertions et affichages obligatoires. Il y a eu des articles de presse (Ouest-France et Caen Magazine) et le site web de la ville. Tout ceci est clairement détaillé dans le chapitre II du présent rapport.

Sur le dernier point, je ne peux qu'inviter la municipalité à prendre connaissance des suggestions de mise en valeur de la tour des Gens d'Armes.

VIII- CONCLUSION :

La ville de Caen souhaite pouvoir procéder au changement de zonage du secteur de la rue de la Masse.

Cette opération trouve sa justification dans l'intérêt de renforcer les possibilités de logement sur la ville de Caen, de permettre que les habitants de ce secteur connaissent les mêmes possibilités de règlement d'urbanisme, que les secteurs immédiatement voisin, qui connaissent les mêmes risques potentiels.

Le projet, qui ne remet nullement en cause l'économie générale du P.O.S., s'inscrit totalement dans le Schéma Directeur. L'augmentation de zone constructible est de 3% en théorie, sachant qu'un grand nombre de parcelles sont déjà construites.

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 « rue de la Masse ».

Fait à Saint-Romphaire, le 18 novembre 2009

A handwritten signature in cursive script, reading "Catherine de la Garanderie". The signature is written in dark ink on a white background.

Catherine de la Garanderie.