

Département du Calvados

Commune de Caen

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

**Enquête publique
du 15 mai au 16 juin 2018**

2^{ème} Partie

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire enquêteur : Pierre GUINOT-DELERY

1. Objet de l'enquête

L'actuel PLU de la Ville de Caen a été approuvé en conseil municipal le 13 décembre 2013. Après une première modification intervenue le 29 juin 2015, la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à la communauté urbaine de Caen la Mer à compter du 1^{er} janvier 2017. C'est donc le conseil communautaire qui a entériné, le 4 avril 2017, la deuxième modification et une révision dite « allégée ». La présente modification (n°3) s'inscrit dans le même contexte institutionnel et juridique. L'enquête a été prescrite par un arrêté du président de la communauté urbaine daté du 20 avril 2018. Cette modification poursuit plusieurs objectifs :

- proposer la mise en oeuvre de nouveaux projets urbains (deux OAP nouvelles figurent ainsi dans le projet).
- permettre l'évolution de plusieurs OAP inscrite dans la version initiale du PLU.
- rectifier des erreurs matérielles, littérales et/ou graphiques, apparues à l'occasion de l'utilisation quotidienne du PLU.
- améliorer l'application de certaines dispositions réglementaires en clarifiant ou précisant leur formulation.
- intégrer différentes mises à jour.

Conclusions du CE : un certain nombre de points faisant l'objet de cette modification permettent de rectifier des erreurs, clarifier des dispositions ou d'actualiser des contenus, soit à la demande d'administrations de l'Etat, soit à la suite d'études nouvelles ou encore d'évolutions réglementaires. Ils sont donc tous indispensables à la cohérence du PLU.

D'autres changements proposés conduisent à l'adaptation de programmes intégrés dès l'origine au PLU, à la transformation de normes réglementaires ou à la mise en oeuvre de nouvelles opérations d'urbanisme. Elles découlent de réflexions menées par la collectivité, de constats effectués, des échanges avec les habitants ou de la prise en compte de dispositifs partenariaux en particulier avec l'Etat. Ils s'inscrivent donc bien dans la logique stratégique et évolutive qui caractérise les PLU.

2. Déroulement de l'enquête

L'avis d'enquête a fait l'objet des publications requises, soit :

Organes de presse	1^{ère} insertion	2^{ème} insertion
Ouest-France	26 avril 2018	17 mai 2018
Liberté – Le Bonhomme Libre	26 avril 2018	17 mai 2018

Il a également été affiché à l'Hôtel de Ville de Caen et au siège de la communauté urbaine.

En application des dispositions de l'arrêté du 20 avril 2018 déjà mentionné, l'enquête s'est déroulée du 15 mai au 16 juin inclus.

Le dossier était consultable sur les sites internet de la Ville de Caen et de Caen la Mer ainsi qu'aux heures habituelles d'ouverture au public à l'Hôtel de Ville et au siège de la communauté urbaine. Dans les deux cas, un poste informatique en libre-service était à disposition. Par ailleurs, comme il est de règle désormais, des observations pouvaient être recueillies via l'adresse électronique dédiée enquete.plu.caen@caenlamer.fr.

Conformément aux termes de l'arrêté de mise à l'enquête, les quatre permanences prévues se sont tenues à l'Hôtel de Ville de Caen, siège de l'enquête, les 15 et 23 mai et les 7 et 16 juin. Les conditions matérielles en ont été tout à fait satisfaisantes. Aucun incident n'a été relevé.

Le tableau ci-dessous récapitule la fréquentation observée lors de ces permanences :

Dates	Nombre de visiteurs	Observations consignées sur le registre
15.05.18	2	1
23.05.18	1	0
07.06.18	2	2
16.06.18	5	2
Total	10	5

Lors de la permanence du 16 juin, l'un des documents remis avait été également adressé par le biais de l'adresse électronique mentionnée ci-dessus.

Par ailleurs :

- 1 observation a été formulée uniquement sur l'adresse électronique.
- 2 documents ont été joints aux registres en-dehors des permanences dont l'un provenant d'un courrier adressé par voie postale.

Conclusions du CE : même s'il est permis de regretter une mobilisation modeste de la population, le déroulement général de l'enquête a été tout à fait satisfaisant, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

3. Conclusions relatives aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis exprimés par les PPA sont recensés dans le tableau ci-dessous :

Organismes	Nature de l'avis
Conseil départemental	Favorable
Chambre d'agriculture	Favorable
Etat (DDTM)	Pas d'avis explicite mais plusieurs demandes ou observations : - OAP 5 : recommandation d'ajout d'une légende sur un élément de cartographie. - Proposition de modifier l'article 11 du règlement écrit. - Demande de modification de l'article 12 du règlement écrit pour compatibilité avec le PDU. - Demande de modification de l'emplacement réservé n°25 (zone UA). - Recommandation de mise à jour du plan des périmètres particuliers (annexes).
Caen Normandie Métropole	Avis favorable (au titre du Scot)
CCI	Avis favorable
Chambre de Métiers	Avis favorable

Seule la DDTM a donc émis des observations ou des demandes.

Conclusions du CE : le porteur de projet souscrit à la remarque concernant la cartographie pour l'OAP 5 ainsi qu'aux précisions souhaitées pour une bonne compatibilité avec le PDU. Il confirme en outre l'intégration au document final (« planches réglementaires des périmètres particuliers ») des nouvelles dispositions relatives aux périmètres de DPU.

Un accord de principe est donné à l'adaptation de l'article 11 du règlement inscrit pour une compatibilité avec certains projets publics, remarque étant faite que cette disposition devra être traitée à l'occasion d'une modification ultérieure du PLU. Il en est de même pour l'observation concernant le site « parc des jardins de la préfecture ».

Il y a ainsi, globalement, une prise en compte positive des demandes du service de l'Etat.

4. Conclusions relatives aux observations du public

Les observations recensées portent sur des secteurs ou des sites précis et portent sur des domaines très variés.

- *Deux habitantes du secteur « Venois – Beaulieu »* souhaitent le maintien du cheminement piéton existant entre le centre de formation et le terrain sportif actuellement en cours d'aménagement. Elles s'inquiètent également du tracé de la liaison douce entre le chemin des Brebeufs et le stade d'Ornano tel que figurant sur la carte p.43 du fascicule OAP.

Conclusions du CE : les précisions apportées par la communauté urbaine quant à la nature des représentations graphiques sont utiles. Elles doivent trouver toutefois un prolongement dans une information adaptée des populations concernées au fur et à mesure de l'évolution des projets.

Il est par ailleurs noté avec intérêt l'intention d'assurer la pérennité des liaisons douces existantes et une amélioration de la continuité pour les tracés à venir.

- *Sur le secteur « Detolle - Pompidou – Beaulieu »* des attentes contradictoires s'expriment par rapport au projet d'abaisser la hauteur maximum des futures constructions.

Conclusions du CE : il est pris bonne note de la confirmation de cette tendance par la collectivité qui entend ainsi « concilier les attentes des riverains et les enjeux urbains du secteur (densifier la ville le long des axes structurants) ».

- Toujours sur le même secteur *un habitant* demande de limiter à un niveau R+4 la construction émergente projetée.

Conclusions du CE : la réponse du porteur de projet selon laquelle l'OAP « fera probablement l'objet de précisions suite aux réflexions à mener sur les formes urbaines les plus adaptées au site » indique bien la temporalité dans laquelle se situent ces problématiques. Comme indiqué précédemment, cette déclaration devra s'inscrire dans une démarche d'information locale adaptée.

- Un responsable de la SEM SHEMA alerte quant aux probables difficultés de gérer la construction émergente dont le principe figure dans la modification de l'OAP 10 (secteur « Montalivet »).

Conclusions du CE : il est donné acte à la communauté urbaine de son engagement à compléter l'OAP pour prévoir la mixité des fonctions de la future construction.

- Le représentant de la Société Rava France conteste la régularité du projet de construction d'un parking sur le secteur « Pointe de la Presqu'île », réalisation assimilée à « une expropriation indirecte » et à « une concession d'aménagement irrégulière ».

Conclusions du CE : il est donné acte à la communauté urbaine de son rappel de l'ancienneté de ce projet sur le site et de la simple mise à jour de l'OAP sur ce point.

- Un habitant signale sa demande de modification de la forme de l'îlot vert situé sur la parcelle I 226 en zone UB sans en changer la surface.

Conclusions du CE : la réponse de la collectivité (la modification contenue dans le dossier soumis à la présente enquête devrait permettre la réalisation de ce projet à condition que l'îlot vert « conserve sa contenance et qu'il soit contiguë aux CIV présents sur les parcelles limitrophes ») montre un assouplissement bienvenu dans la gestion de ces catégories de parcelles.

- M. Le Coutour, conseiller municipal et conseiller communautaire, formule plusieurs observations et questionnements :

-> consistance juridique de la servitude liée à la présence de la ligne THT sur le secteur « Montalivet » (justifie « simple » modification du PLU ?)

Conclusions du CE : les éléments de réponse (ancienneté de la servitude qui s'impose de toute manière, retrait du schéma pour ne pas « perturber la lecture de l'OAP, rappel de la possibilité le moment venu d'opérer l'enfouissement) sont satisfaisants.

-> contradiction éventuelle entre objectifs du PADD et réduction du potentiel de constructions de logements (OAP Detolle-Pompidou-Beaulieu).

Conclusions du CE : cohérence de la réponse (objectif de densification maintenu, recherche de règles acceptables pour l'environnement immédiat des futurs projets) avec celles apportées à des observations précédentes.

-> signification du fléchage apparaissant dans le règlement graphique pour la parcelle située entre la rue Alphonse et Léonard Gille et la rue St Gabriel ?

Conclusions du CE : la réponse (« nouvelle représentation graphique qui illustre la disposition réglementaire « tracé de voirie à modifier ou à créer » sur les planches réglementaires graphiques ») est claire.

-> disponibilités de stationnement du fait de l'extension de la polyclinique du Parc

Conclusions du CE : il est pris bonne note de l'engagement de la communauté urbaine à créer des parkings ouverts au public afin de renforcer l'offre de stationnement déjà existante pour la polyclinique.

5. Conclusions relatives aux réponses apportées aux demandes complémentaires du commissaire enquêteur

-> précisions souhaitées concernant les « études urbaines » évoquées pour justifier les modifications de certaines OAP (Tourville-Est, Montalivet, Detolle-Pompidou-Beaulieu).

Conclusions du CE : la réalisation « en régie » des études est notée. Pour autant, la demande d'une synthèse de leur contenu demeure sans réponse.

-> éléments ayant plaidé en faveur de la réalisation d'un gymnase sur le secteur « Tourville ».

Conclusions du CE : il est pris bonne note des explications fournies.

-> compléments demandés sur certains aspects de la nouvelle OAP « Authié –Nord Touraine » (objectifs démographiques, équipement commercial du secteur, nature d'un futur équipement public mentionné).

Conclusions du CE : il est pris bonne note des précisions fournies.

-> demande de précisions sur la problématique de stationnement (création d'un parking) au sein du secteur « Pointe Presqu'île »

Conclusions du CE : il est pris bonne note des perspectives tracées en matière de développement du secteur justifiant une offre supplémentaire de places de parking.

-> lien entre modification règlementaire envisagée pour imposer une place de stationnement par logement construit et stratégie d'ensemble du PDU.

Conclusions du CE : il est pris bonne note des précisions apportées.

-> demande de clarification sur la modification prévue p. 61 du fascicule OAP à propos du secteur « Montalivet ».

Conclusions du CE : il est donné acte de la rectification prévue dans le document final.

6. Avis motivé du commissaire enquêteur

Après

-> l'arrêté du 20 avril 2018 signé par le président de la communauté urbaine de Caen la Mer et prescrivant la mise à l'enquête publique du projet

le commissaire enquêteur désigné par une décision du président du tribunal administratif de Caen en date du 22 mars 2018,

Estimant que,

- le dossier mis à disposition du public durant la durée de l'enquête publique était complet et que les documents le composant étaient suffisamment détaillés et précis pour permettre une exacte perception du projet,
- l'information du public quant aux conditions de déroulement de l'enquête a été effectuée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- l'enquête publique s'est déroulée sans incident et dans des conditions matérielles satisfaisantes,
- les rectifications d'erreurs matérielles et les clarifications de dispositions réglementaires sont, pour les unes de bon sens et, pour les autres, ne dénaturent pas les orientations d'origine du PLU,
- les mises à jour des annexes correspondent à des nécessités pour conserver au PLU sa valeur de document de référence,
- les nouvelles normes réglementaires, notamment celle relative au quota de places de stationnement pour les futurs programmes de constructions de logement et celle concernant les « cœurs d'îlot vert », demeurent dans la cohérence de la stratégie urbaine définie en 2013,
- les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sont pertinentes au regard, pour l'une (« Authie – Nord Touraine ») des perspectives découlant du « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » initié par l'Etat et, pour l'autre (« Folie Couvrechef »), du contexte créé par l'évolution du statut des sapeurs-pompiers en matière de logements de fonction,
- les adaptations envisagées sur plusieurs OAP existantes n'en modifient pas substantiellement les caractéristiques initiales,
- l'ensemble des évolutions proposées s'inscrivent dans les axes stratégiques définis par le PADD dont, en particulier : une offre supplémentaire et diversifiée de constructions neuves privilégiant la densification ; la réalisation d'îlots urbains présentant une réelle mixité entre logements, activités, équipements et espaces partagés ; la préservation des espaces naturels ; le renforcement de réseaux de liaisons douces et le respect du concept de mobilité durable ; l'attention portée à des secteurs en difficulté d'après le diagnostic porté au moment de l'élaboration du PLU,
- des réponses claires ont été apportées aux questions, observations ou suggestions formulées dans le cadre de l'enquête publique,

Emet un **avis favorable** à la modification n°3 du PLU de la Ville de Caen

Cet avis est assorti de la **recommandation** suivante : « Poursuivre et amplifier tous les modes d'information, d'explication et de concertation autour des problématiques de développement

urbain (enjeux, contraintes, perspectives) pour maintenir le lien entre les ponctuations plus institutionnelles que constituent les procédures de modification du PLU. »

Fait à Caen, le 16 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre GUINOT-DELERY