

Le 24 septembre 2018, à 18h15,

Le conseil municipal de la ville de Caen, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hôtel de ville, sous la présidence de Joël BRUNEAU.

Date de convocation : 17/09/18

Nombre de membres en exercice : 55

PRÉSENTS : Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Monsieur Gérard HURELLE, Madame Amandine FRANÇOIS, Monsieur Patrick JEANNENEZ, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Philippe LAILLER, Madame Véronique DEBELLE, Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Michel LE LAN, Madame Martine VINCENT, Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Bruno DURAND, Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Patrick NICOLLE, Madame Véronique BOUTÉ, Monsieur Richard LECAPLAIN, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Antoine AOUN, Monsieur Pascal PIMONT, Madame Mireille NOËL, Madame Corinne VILLECHALANE, Monsieur Christophe ALLEAUME, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Astrid FROIDURE-LE PETIT, Monsieur Marc MILLET, Madame Anne RAFFIN, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Madame Marie-Jeanne GOBERT, Madame Claudine MAGUET, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Pascal BLANCHETIER, Monsieur Éric VÈVE, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Madame Virginie CRONIER, Madame Julie ROUSINAUD, Madame Marie-Dominique FRIGOUT.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Nathalie BOURHIS à Madame Catherine GIRAULT, Madame Stéphanie CALMÉ-GUILLOU à Madame Martine VINCENT, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Dominique DUVAL, Madame Emilie FREYMUTH à Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Grégory BERKOVICZ à Madame Virginie CRONIER.

EXCUSÉ(S) : Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE, Monsieur Lilian BELLET.

Le conseil municipal nomme Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC secrétaire de séance.

N° C-2018-09-24/29 - ZAC La Folie Cuvrechef - Parc d'activités technologique - Prise en considération d'un périmètre d'étude

Rappel du contexte réglementaire

La zone UPau du PLU de Caen, approuvé le 16 décembre 2013, correspond aux sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme. Ces sites, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble, sont soumis à une servitude dite de "gel" qui a pour effet de limiter fortement leur constructibilité.

Il est précisé que ces servitudes dite de "gel" ont une durée de vie de **5 ans**, après l'approbation du PLU, soit jusqu'au 16 décembre 2018. A cette issue, ces servitudes ont deux évolutions possibles :

- Soit le projet d'ensemble est abouti et il y a lieu de proposer un zonage ad hoc ;

- Soit le projet n'est pas encore suffisamment abouti ce qui suppose la mise en place d'un périmètre d'étude permettant de poursuivre la réflexion en vue de faire évoluer le zonage réglementaire voire de définir une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) le cas échéant.
-

Rappel de la définition d'un périmètre d'étude : Dans l'attente de la finalisation des programmes sur des secteurs d'étude et afin de permettre leur bonne réalisation en évitant des autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ces opérations d'aménagements majeures pour la Ville, il est proposé de définir un périmètre d'étude de prise en considération qui, conformément aux articles L.111-8 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, permet de bénéficier de mesures conservatoires par la possibilité d'opposer un sursis à statuer à toute demande d'autorisation d'urbanisme telles qu'évoquées ci-dessus.

La Z.A.C. de la Folie Cuvrechef

La Z.A.C. de la Folie Cuvrechef et son plan d'aménagement de zone (PAZ) ont été créés par arrêtés préfectoraux le 21 avril 1971 et le 5 janvier 1976.

D'une superficie de 240 ha, soit environ 10% du territoire communal, située au Nord-Ouest de la Ville elle s'inscrit en limite communale avec Saint-Contest, site d'une nouvelle urbanisation au nord de l'Agglomération.

Contexte urbain

A sa création, la ZAC devait répondre à la demande très forte en logements. Après 20 ans d'existence, la ZAC a su évoluer, s'adapter par le biais de 8 modifications de son PAZ qui ont permis la création :

- D'un Parc d'Activités Technologiques (PAT) au nord qui s'étend sur 18 ha environ,
- D'une Zone Tertiaire, en partie sud proche du MEMORIAL, de 15 ha accueillant des sièges sociaux bancaires et divers ainsi qu'une clinique privée
- Du site du musée MEMORIAL pour la Paix accompagné d'une zone verte de 43 ha comprenant entre autre la Colline aux Oiseaux (20ha), véritable parc urbain à l'échelle de la ville et de l'Agglomération

Aujourd'hui, ces secteurs diversifiés confèrent à la ZAC l'image d'un quartier multifonctionnel qui comprend 39% de la Surface de Plancher affectés à du tertiaire et 61% aux logements.

La ZAC comptabilise un peu plus de 5 000 logements dont 52% en petits logements (T1, T2 et T3), 28 % en moyens logements (T3 et T4) et 20% de grands logements (T5 et plus) ce qui représente une population de plus de 10 000 habitants.

L'urbanisation est maintenant pratiquement achevée par la réalisation du quartier central-ouest, à proximité du MEMORIAL, qui n'offre plus que quelques parcelles disponibles à la construction.

Le Parc d'Activités Technologiques (PAT)

En 1984, la ville décide de réaliser un parc d'activités technologiques au nord-ouest de la ZAC la Folie Cuvrechef afin de répondre aux nouvelles demandes d'entreprises.

Le PAT se développe en plusieurs phases pour venir constituer aujourd'hui un territoire de l'ordre 18 ha délimité par l'avenue Mountbatten à l'est, le boulevard maréchal Juin au nord et le parc du Mémorial au sud.

Les principes d'urbanisation du PAT se caractérisent par la réalisation de bâtiments de petits gabarits (R+1 / R+2 maxi), sous formes de plots disposés de façon plutôt aléatoire sur un socle vert, à l'image de campus où la présence végétale est très forte.

Les PAT sont le reflet de l'urbanisme de "zoning", caractéristiques des années 1970, ils constituent des quartiers monofonctionnels présentant des périodes de désertification insécurisées difficiles à assumer par les collectivités.

Constats

Aujourd'hui, la surface de plancher construite est de l'ordre de 61 000 m² pour une surface totale de terrain de 22 ha, soit une densité générale d'environ 0,3. Cette sous densité pose question aujourd'hui où la rationalité du foncier est recherchée en partie urbanisée.

Les immeubles présentent une certaine obsolescence (constructions énergivores, problèmes acoustiques, image architecturale d'un autre temps....) ce qui conduit à un taux de rotation important et peu d'engouement pour l'occupation de ces immeubles pour les nouvelles entreprises.

Les constructions, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, anciennement soumises aux dispositions de Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), sont dorénavant soumises au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de CAEN, approuvé en décembre 2013.

La ville souhaitant programmer un projet de renouvellement urbain a donc classé le secteur du PAT en zone UPau lors de l'élaboration du PLU en 2013. Pour mémoire, la zone UPau correspond aux sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme. Ces sites, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble, sont soumis à une servitude dite de "gel" qui a pour effet de limiter fortement leur constructibilité.

Le périmètre d'étude de prise en considération

Afin de se préserver de tout projet qui viendrait obérer le futur projet de renouvellement urbain et de pouvoir agir dans l'intérêt général, la ville souhaite se donner tous les moyens d'action en instituant un périmètre de prise en considération sur la zone UPau du secteur du parc d'activités technologiques de la ZAC la Folie Cuvrechef dont le périmètre sera délimité par l'avenue Mountbatten à l'est, la rue Alfred Kastler et la rue de la Folie au nord, la rue du Chemin Fourchu à l'est et les avenues Dempsey et de Lattre de Tassigny au sud (cf. plan joint).

CONSIDERANT l'enjeu économique et urbain que représente le futur projet de renouvellement urbain du site du parc d'activités technologiques de la Folie Cuvrechef et la nécessité de la décision de prise en considération d'un périmètre d'étude,

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-8, L.111-10, R.111-47 et R.123-22, L 211-4

VU la délibération en date du Conseil municipal du 16 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU l'avis de la commission "Développement, Attractivité et Prospective" du 11 septembre 2018,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré :

DECIDE de prendre en considération le périmètre d'étude conformément au plan annexé à la présente délibération ;

PRECISE que le périmètre cité précédemment sera reporté sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme ;

Conseil municipal - séance du lundi 24 septembre 2018

PRECISE que cette décision fera l'objet des mesures réglementaires d'affichage et de publicité dont la parution d'une mention dans le journal Ouest France.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le 01/10/18
Affiché le 28/09/18
Identifiant de l'acte 014-211401187-
20180924-lmc159770-DE-1-1
Exécutoire le 1 octobre 2018

Le Maire,

Joël BRUNEAU

CAEN PAT Folie Couvrechef – Institution d'un périmètre d'études (prise en considération)

