

Le 27 janvier 2020, 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 : 20/01/20

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, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Michel LE LAN, Madame Martine VINCENT, Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Bruno DURAND, Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Véronique BOUTÉ, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE, Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Antoine AOUN, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Christophe ALLEAUME, Madame Emilie FREYMUTH, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Pascal BLANCHETIER, Madame Virginie CRONIER, Madame Brigitte BARILLON, Madame Stéphanie CALME-GUILLOU, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Marie-Jeanne GOBERT, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Patrick NICOLLE, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Madame Corinne VILLECHALANE, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Mireille NOËL à Monsieur Pascal PIMONT, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Anne RAFFIN à Madame Patricia ZARAGOZA-NODET, Monsieur Éric VÈVE à Monsieur Philippe DURON, Monsieur Lilian BELLET à Madame Marie-Jeanne GOBERT, Madame Marie-Dominique FRIGOUT à Monsieur Gilles DÉTERVILLE.

EXCUSÉ(S) : Madame Claudine MAGUET, Madame Samia CHEHAB, Madame Julie ROUSINAUD, Madame Astrid FROIDURE-LE PETIT.

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

N° C-2020-01-27/41 - Quartier Saint-Jean - Prise en considération d'un périmètre d'étude

Le quartier Saint-Jean constitue la partie reconstruite du centre-ville de Caen. Situé entre Prairie, Château, Bassin Saint-Pierre et voies SNCF, il bénéficie d'une très bonne position au sein du centre-ville.

Néanmoins, ce quartier, construit majoritairement dans les années 50 et 60, présente aujourd'hui des signes de faiblesse, notamment le taux de vacances des logements (15%), des valeurs immobilières en deçà du reste du centre-ville (en moyenne 2 000 €/m² selon les données du fichier des ventes 2016). Ces difficultés s'expliquent en partie du fait du manque d'investissement sur une partie des copropriétés du quartier, tant sur le cadre bâti que sur les espaces extérieurs privés qui forment les cœurs des îlots de la Reconstruction.

La production de logements neufs à l'échelle de la ville accentue aujourd'hui le caractère obsolète de certains ensembles immobiliers et l'organisation juridique du quartier sous forme de copropriétés complexifie les prises de décisions. Par ailleurs, les espaces publics sont aujourd'hui datés et n'offrent pas les aménités recherchées en centre-ville.

C'est pourquoi la ville de Caen, a engagé des démarches en faveur du renforcement de l'attractivité du quartier Saint-Jean :

- La mise en place du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés) dès 2016, devenu compétence de la Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2017. Ce programme vise l'accompagnement des copropriétés dans la mise en place de programmes de travaux de rénovation, la résolution de dysfonctionnements juridiques qui freinent les décisions à l'échelle des copropriétés ou des cours communes
- La réponse à l'appel à projet de la Région Normandie en faveur de l'attractivité des villes reconstruites. La ville de Caen est lauréate de ce programme, permettant de faire bénéficier aux copropriétés du quartier de financement pour les travaux de rénovation des parties communes (50 % du montant des travaux). La Région finance également l'aménagement des espaces publics centraux du quartier et la rénovation de l'ancienne école Lemièrre en vue d'y accueillir la MJC La Prairie. Une enveloppe de 2 M d'€ au total est réservée par la région pour ces opérations
- L'aménagement des espaces publics du quartier. Le passage du tram pneu au tram fer a été l'occasion de rénover l'ensemble de la ligne qui traverse le quartier Saint-Jean, via l'avenue du 6 Juin. La Place de la résistance a également été réaménagée et un espace jeux pour enfant a été installé Square Jean Soreth
- La prise en compte des qualités patrimoniales du quartier au travers de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) dont le projet a été arrêté en septembre 2019. En parallèle, des actions de sensibilisation à cette architecture sont organisées dans le cadre du Mois de l'architecture (Chantier Communs) ou du programme d'animation du POPAC

La ville poursuit ses réflexions pour la mise en valeur du quartier Saint-Jean et engage en octobre 2019 une étude visant à définir un schéma directeur des cœurs d'îlots privés du quartier Saint-Jean. En effet, ces cœurs d'îlots représentent aujourd'hui plus d'un tiers de la surface du quartier. Hors, ces espaces privés apparaissent aujourd'hui particulièrement dégradés et nuisent à l'image du quartier. Cette situation s'explique notamment au regard de l'absence d'outils juridiques de gestion des espaces extérieurs des copropriétés. L'étude vise à identifier le potentiel de mutation des cœurs d'îlots du quartier en vue de faire évoluer les documents d'urbanisme et mettre en place les outils juridiques et fonciers pour accompagner ces transformations.

Par ailleurs, des réflexions plus globales sont menées sur l'aménagement des espaces publics centraux du quartier (abords de l'église Saint-Jean, place Saint-Jean) ou sur les limites du quartier (place Foch).

Afin de ne pas obérer les possibilités d'évolution de ce secteur de la ville, dans l'attente de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble publique, qui conduira à la restructuration du tissu urbain du quartier Saint-Jean et l'aménagement des espaces publics, il est proposé de définir un périmètre d'études qui, conformément aux articles L.424-1 et L.424-24 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 susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Le périmètre ainsi pris en considération est annexé à la présente délibération ; il est délimité par les rues de Bernières, Saint-Jean, Boulevard des Alliés, quai Venduvre, quai de juillet, rue de la Gare, rue de l'Arquette, Cours de Gaulle et rue Melingue.

Conseil municipal - séance du lundi 27 janvier 2020

Conformément au code de l'Urbanisme, la décision de prise en considération d'un périmètre d'étude cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

A l'expiration de ce délai l'autorité compétente rend sa décision. Si cette dernière aboutit à un refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain.

Conformément aux dispositions de l'article R153-18 du code de l'Urbanisme, ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de Caen.

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.424-1 et L.424-24,

VU la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'urbanisme (PLU) de Caen,

VU la délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Caen,

CONSIDÉRANT l'étude en cours sur les cœurs d'ilots du quartier Saint-Jean et les objectifs de requalification des espaces publics,

CONSIDÉRANT les enjeux de maintien et renforcement de l'attractivité du quartier Saint-Jean et les mises à jour à venir des documents d'urbanisme en vigueur sur ce secteur,

VU l'avis de la commission «Développement, attractivité et prospective» du 14 janvier 2020,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré :

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

INDIQUE que le périmètre cité précédemment sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Caen.

PRÉCISE que la procédure du sursis à statuer sera appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement sur ce périmètre d'étude.

PRÉCISE 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.

Conseil municipal - séance du lundi 27 janvier 2020

AUTORISE le maire ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le **31 JAN. 2020**
Affiché le **30 JAN. 2020**
Identifiant de l'acte
Exécutoire le **31 JAN. 2020**

Le Maire,

Joël BRUNEAU

