

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Révisé le 11 décembre 2000

Modifié le 18 mai 2009

Après intégration de la

Révision simplifiée N°2

Secteur de la rue de la Masse

Approuvées par délibération du Conseil Municipal
du 14 décembre 2009

Note de présentation de la Révision simplifiée N°2

DIRECTION
GENERALE
DU DEVELOPPEMENT
DE L'ATTRACTIVITE
ET DE LA
PROSPECTIVE

DIRECTION
DE
L'URBANISME

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal
du 14 décembre 2009

Le Maire
Pour le Maire,
et par délégation

Xavier LE COUTOUR
Maire-adjoint

Reçu en préfecture

PIECE N° :

1

9

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Secteur rue de la Masse (zone UW du POS)

Par délibération en date du 27 avril 2009, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols (POS) sur le secteur de la rue de la Masse, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

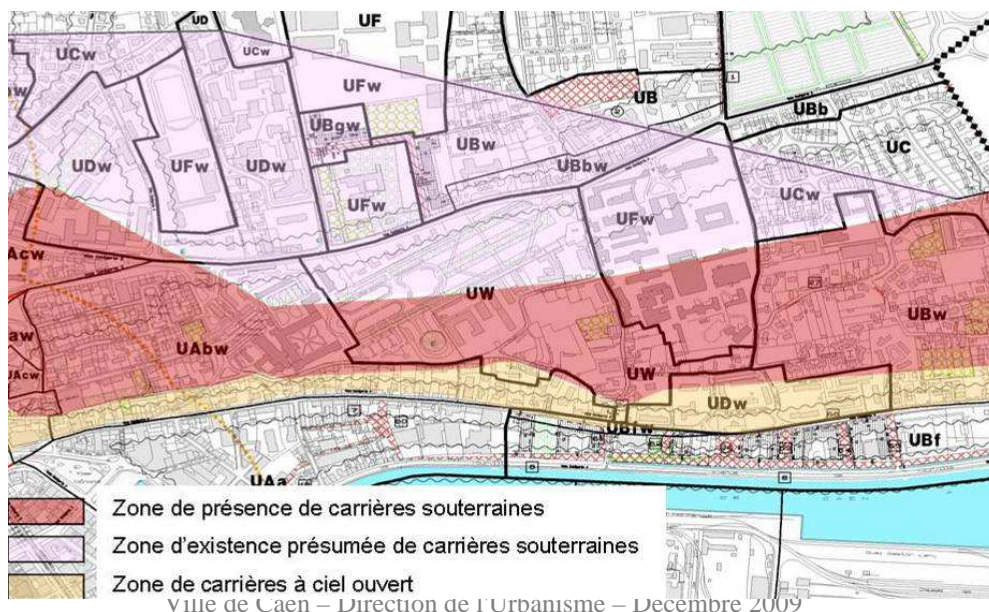
Ce projet de révision simplifiée a pour objet d'étendre le secteur UBw en le substituant à la zone UW (dont la constructibilité est limitée du fait du risque de carrières souterraines), afin d'optimiser les capacités constructibles du secteur situé aux abords de la rue de la Masse, sans attendre l'achèvement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'élaboration est en cours.

1 – CONTEXTE ET ENJEUX DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA MASSE

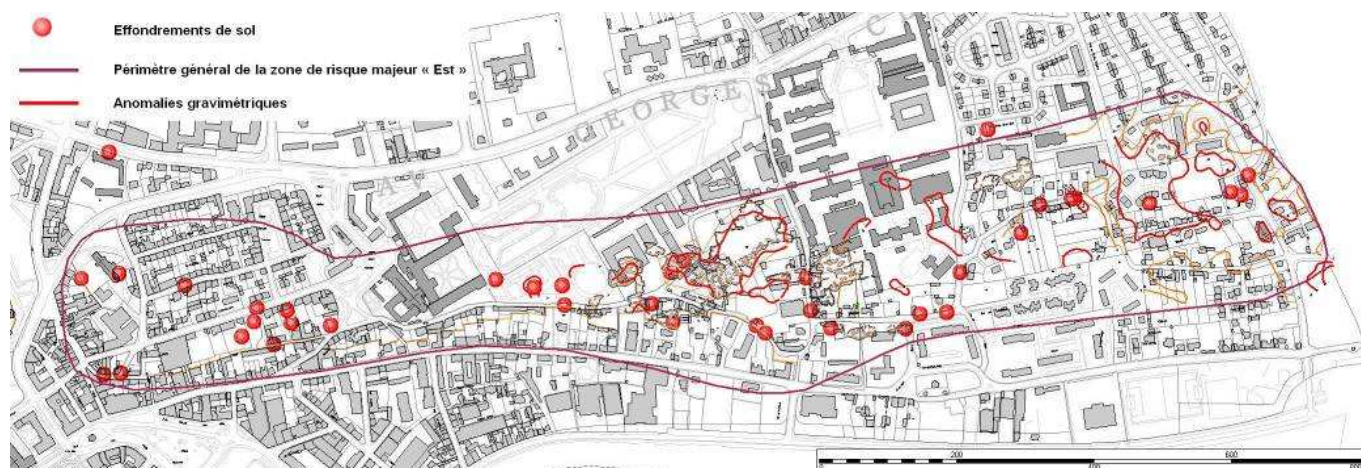
Le secteur de la rue de la Masse est un secteur principalement d'habitat individuel situé à proximité de l'hyper centre de Caen, entre l'abbaye aux Dames et le CHR. Il couvre une superficie de 15,7 ha.



Ce secteur est classé en zone UW du POS qui interdit toute construction nouvelle, que les terrains soient cariés ou non, en l'attente d'un aménagement futur par comblement des carrières souterraines. Seules les évolutions limitées des constructions existantes sont autorisées (5% de la SHON existante).



A l'inverse, les secteurs limitrophes situés au nord de la rue Basse, soumis au même risque d'existence de carrières (UAbw, UBw, UDw et UFw), sont constructibles. Dans ces secteurs affectés par l'indice w, le règlement du POS rappelle que le constructeur doit s'assurer, préalablement à tous travaux, de l'existence ou non de carrières sur l'emprise de la construction et dans le cas d'existence de carrières, procède aux mesures nécessaires pour assurer la stabilité des constructions autorisées.



2 – ETAT INITIAL DE LA REGLEMENTATION

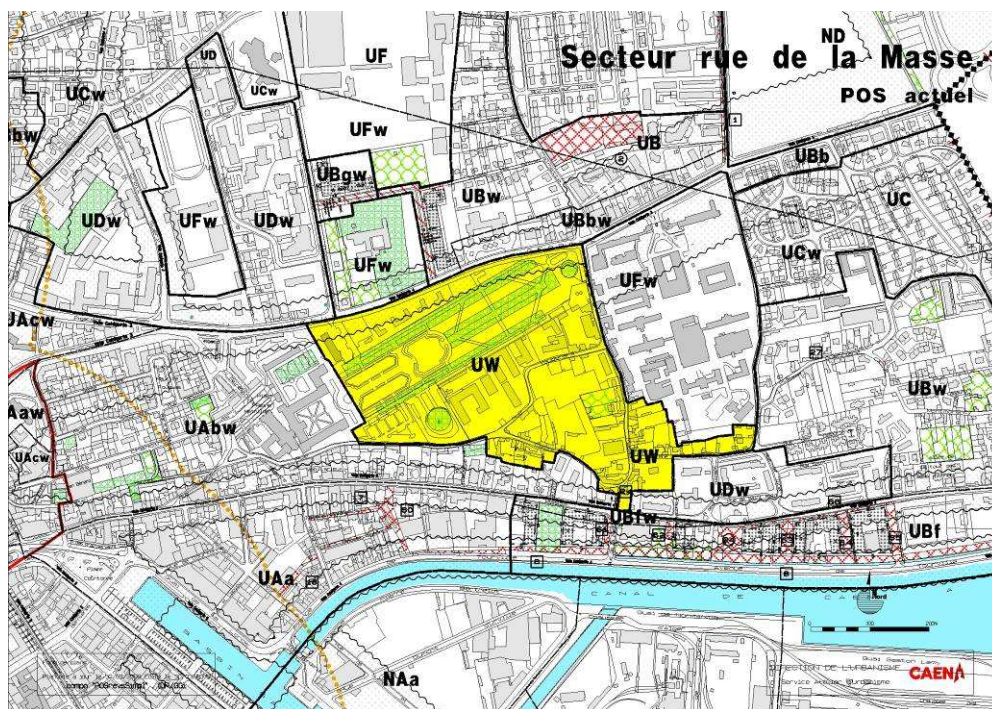
POS en vigueur – Règlement

Caractère général de la zone UW : zone principalement affectée à l'habitat individuel, aux espaces verts et aux installations de la faculté de médecine et comportant une forte proportion de vides cariés.

Elle doit être protégée de toutes implantations susceptibles de mettre en péril l'état des lieux et de compromettre un aménagement futur par comblement des carrières souterraines.

Occupations et utilisations du sol admises : sont admis sous conditions spéciales les aménagements ou extensions des bâtiments existants, dans la limite d'une augmentation de 5% de la SHON existante, et sous réserve de la justification par le pétitionnaire de la stabilité des constructions projetées au regard de leur nature et de leur importance ainsi que la prévention de tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

POS en vigueur – Extraits des planches n°3.9 et 3.10



3 – JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

L'objectif de cette révision simplifiée est de donner au secteur UW des capacités constructibles, à l'instar des autres secteurs cariés limitrophes, afin de permettre les évolutions des constructions existantes et les constructions nouvelles, tout en tenant compte de la présence de carrières. Cette révision répond à la nécessité de réaliser des constructions, en premier lieu des logements, sur des terrains situés en centre urbain et contribuer ainsi à enrayer la diminution de la population sur le territoire de la ville.

A cette fin, le projet de révision simplifiée consiste à substituer au zonage UW le zonage UBw.

Le caractère du secteur UBw, principalement affecté à l'habitation, correspond aux caractéristiques urbaines du secteur de la rue de la Masse.

Cette réglementation permettra de maintenir et développer le caractère majoritairement résidentiel du secteur de la rue de la Masse en autorisant des constructions d'une hauteur maximale R+2 ou R+1+ comble.

Il est rappelé que dans les annexes du POS, les documents 4.3 précisent les périmètres exacts des zones de risque de carrières en distinguant les risques d'anciennes carrières souterraines, d'anciennes carrières à ciel ouvert et les zones d'incertitude.

La révision simplifiée nécessite donc les changements suivants sur le POS, actuellement en vigueur :

- la modification du règlement - suppression de la zone UW
- la modification des documents graphiques – suppression du zonage UW et extension du zonage UBw

4 – PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

REGLEMENT

- **Titre I - p 3** : la référence à la zone UW est supprimée :

Les zones urbaines sont au nombre de ~~sept~~ *six* :

- UA, UB, UC et UD : habitations et activités commerciales (commerces, services activités artisanales) qui les accompagnent ;
- UF : grands équipements ;
- UE : activités ;
- ~~UW : habitat individuel, espaces verts et installations de la faculté de médecine, exposés aux risques liés la présence d'anciennes carrières souterraines.~~

- **Titre II – p 11** : la référence à la zone UW est supprimée :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du POS qui sont les suivantes :

- Zone UA : zone principalement affectée à l'habitat et aux activités commerciales (commerces, services, activités artisanales) regroupant le centre ancien, le centre reconstruit, les faubourgs de Vaucelles et de la Maladrerie ;
 - Zone UB : 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) le long des voies principales et aux abords de certains arrêts de transport en commun en site propre ;
 - Zone UC : zone à caractère résidentiel réservée à l'habitat individuel en ordre discontinu ;
 - Zone UD : zone principalement affectée à l'habitat collectif (copropriétés et grands ensembles locatifs) et aux activités commerciales ;
 - Zone UE : activités industrielles, commerciales ou artisanales ;
 - Zone UF : grands équipements d'intérêt supra-communal (établissements universitaires, d'enseignement supérieur ou secondaire, administratifs hospitaliers, équipements culturels ou sportifs, parc des expositions...) ;
 - ~~Zone UW : zone principalement affectée à l'habitat individuel, aux espaces verts, et aux installations de la faculté de médecine, comportant des risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.~~
- **Titre II – p 77 à p 83** : les dispositions applicables à la zone UW sont supprimées.

