

COMMUNE DE CAEN

DEPARTEMENT DU CALVADOS

MODIFICATIONS N°9 ET N°10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAEN



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 26 AOUT AU
26 SEPTEMBRE 2025**



Maître d'ouvrage : Communauté urbaine Caen la Mer Normandie

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA MODIFICATION N°10 DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

**Véronique MATHIEU
Commissaire enquêtrice**

En application de l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en
date du 3 juillet 2025

N° E25000052/14

Sommaire

1. Présentation du projet.....	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Contexte réglementaire.....	3
1.3 Dérogation au contexte réglementaire.....	3
2. Bilan de l'enquête publique.....	5
2.1 Composition et conformité du dossier	5
2.2 Information du public	5
2.3 Déroulement des permanences	5
2.4 Participation et observations du public	6
2.5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	6
3. Conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice.....	6
3.1 Le dossier mis à l'enquête	6
3.2 Le projet de modification du PLU :	6
3.3 Sur le déroulement de l'enquête	7
3.4 Sur le mémoire en réponse	7
4. Avis motivé de la Commissaire enquêtrice	8

Conclusions de la commissaire enquêtrice

1. Présentation du projet

1.1. Objet de l'enquête

Par décision n° E25000052 /14 du 3 juillet 2025, Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Véronique MATHIEU commissaire enquêtrice pour mener l'enquête publique unique relative aux modifications N° 9 et N°10 du PLU de la commune de Caen.

Suite à dérogation (voir ci-dessous), ces conclusions et cet avis ne concernent que la modification N°10 du PLU de la ville de Caen.

Conformément à l'arrêté N°A-2025-048 du 30/07/2025 de Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer, l'enquête s'est déroulée du 26 août 2025 au 26 septembre 2025, soit sur une période de 31 jours consécutifs. Le public a été informé de façon complète et réglementaire.

La modification N° 10 du PLU est destinée à :

- Mettre en cohérence le PLU avec la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Mont Coco afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur en mutation et de mieux encadrer la réalisation de la ZAC ;
- Ajuster certaines dispositions du règlement écrit.

Dans ce cadre, la modification se traduit par :

- o La modification du règlement graphique :
 - Création d'une zone UPm,
 - Créations d'emplacements réservés pour l'aménagement de l'espace public.
- o Les modifications de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - Modification du schéma et mise à jour du texte concernant notamment : la destination des espaces, les principes de liaison et de desserte, les principes d'aménagement, le schéma des hauteurs, la taille et la qualité des logements.
- o Les modifications du règlement écrit :
 - Article 10 du secteur UPau (hauteur des constructions) ;
 - Article 12 du secteur UPm (stationnement) ;
 - Article 13 du secteur UPm (espaces verts).

1.2 Contexte réglementaire

Ce projet de modification du plan local d'urbanisme de Caen fait référence aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L-153-36 et suivants R.153-8 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R123.1 et suivants.
- La procédure de modification N°10 du plan local d'urbanisme et l'application de ces dispositions sont régies par les articles L.151-1 à L.153-60 et L.131-4 et suivants ainsi que les articles R. 153-8 et R.151-1 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

1.3 - Dérogation au cadre juridique

L'article L.123-6 du Code de l'Environnement régissant l'enquête publique unique mentionne :

« ...Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une **enquête unique** lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées. Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête **unique** fait l'objet d'un **rapport unique** du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises... »

Et l'article R123-7 de ce même Code : « Lorsqu'en application de [l'article L. 123-6](#) une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux. L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique... »

Lors du premier entretien de préparation de l'enquête publique, le 22 juillet 2025, dans les locaux de la Communauté Urbaine Caen la Mer, en présence de Monsieur Nicolas JOYAU, Président de Caen la Mer et des collaborateurs en charge de ce dossier, j'ai compris qu'avait existé une incompréhension autour du terme juridique « enquête unique » et ses conséquences juridiques lors de l'enquête publique entre la Communauté Urbaine Caen le Mer et le Tribunal Administratif de Caen au moment de la demande de la nomination d'un commissaire enquêteur de la part de la Communauté Urbaine auprès du Tribunal Administratif.

Ainsi, la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen de désignation du commissaire enquêteur concernait la réalisation d'une enquête unique portant sur les modifications N°9 et 10, alors que les élus désiraient deux rapports (un pour la modification N°9 et un pour la modification N°10) et deux avis, l'ensemble néanmoins dans une seule et même enquête publique, aux mêmes dates, avec un seul commissaire enquêteur, un seul arrêté de mise à l'enquête publique du Président de Caen la Mer, un avis presse commun, une seule affiche et un registre des observations du public commun (dématérialisé et papier) .

Une nouvelle prise de contact de la Communauté Urbaine de Caen la Mer avec le Tribunal Administratif a donc été nécessaire afin de régler ce point et prendre la décision définitive d'une enquête publique unique ou de deux enquêtes.

Un appel téléphonique suivi d'un courriel en date du 22 juillet 2025 a été adressé par Mr Alexis HUBERT, représentant la Communauté Urbaine de Caen la Mer, au Tribunal Administratif, auprès de la personne en charge des enquêtes publiques.

Un accord a été finalisé entre le Tribunal Administratif de Caen et la Communauté de Caen la Mer pour :

- le maintien de la décision de nomination de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en sa forme d'enquête unique pour la modification N°9 et la modification N°10 du PLU de la Ville de Caen ;
- la réalisation et l'écriture par la commissaire enquêtrice de deux rapports, deux PVS et de deux avis et conclusions (modification N°9 et modification N°10) ;
- la réalisation d'un arrêté de mise à l'enquête publique unique et commun aux deux modifications ;

- la réalisation d'une affiche unique et commune aux deux modifications ;
- le même avis presse unique pour les deux modifications ;
- le registre dématérialisé unique et commun aux deux modifications ;
- les registres « papier » d'observations du public commun aux deux modifications.

Cet accord a été confirmé téléphoniquement à la commissaire enquêtrice le 24 juillet 2025 par la personne en charge des enquêtes publiques auprès du Tribunal Administratif de Caen : réalisation de deux rapports, deux avis et conclusions et maintien de la décision de nomination de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

C'est pourquoi :

- **ces conclusions et cet avis concernent uniquement la modification N°10 du PLU de Caen.**

2 Bilan de l'enquête publique

2.1 Composition et conformité du dossier

La commissaire enquêtrice considère que le dossier mis à l'enquête est complet et respecte les conditions imposées par la loi. Les annonces légales ont été réalisées dans les temps réglementaires et l'information du public correctement effectuée. Le dossier comprenait aussi l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui a estimé qu'il n'y avait pas besoin d'évaluation environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées (PPA).

2.2 Information du public

L'information du public a été réalisée correctement :

- par voie d'affichage à l'Hôtel de ville de Caen ainsi qu'au siège de la Communauté Urbaine Caen La Mer. Conformément et suite à la demande de la commissaire enquêtrice, ce même affichage a été effectué le 11 août 2025 en deux lieux du site concerné par cette modification n° 10 :

- rue de la Girafe
- Avenue de la Côte de Nacre - arrêt de bus Mont Coco

- par deux parutions dans les journaux locaux "Ouest-France" et l'hebdomadaire "Liberté le Bonhomme Libre" et

- par une information sur les sites internet de la ville de Caen et de la Communauté Urbaine Caen La Mer.

Le public pouvait par ailleurs consulter le dossier « papier » à l'Hôtel de ville de Caen ou au siège de la Communauté Urbaine de Caen la Mer aux heures d'ouverture ainsi que lors des permanences prévues dans l'arrêté A-2025-048 du 30/07/2025 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen La Mer

Une consultation du dossier par voie électronique était enfin possible à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6507/>.

J'estime que le public a correctement été informé de la tenue de cette enquête publique.

2.3 Déroulement des permanences

Elles se sont déroulées sans incident et dans de bonnes conditions. 1 seule personne est venue à la rencontre de la commissaire enquêtrice, lors de la dernière permanence, pour une question ne relevant pas de l'enquête publique.

2.4 Participation et observations du public

Je note une très faible participation sur les registres papiers. Aucune observation n'a été portée sur le registre de l'Hôtel de ville de Caen et 1 seule sur celui du siège de la Communauté Urbaine Caen La Mer. En revanche, le registre dématérialisé a reçu trois observations et un nombre important de consultations des documents et de téléchargements : 1997 visiteurs se sont connectés sur l'adresse du registre dématérialisé et 1155 personnes ont téléchargé au moins un document. Les observations du registre dématérialisé se sont traduites par trois courriers de sociétés (Société Publique Locale EPOPEA – Société CASPAR via son avocat – Société FONCIM via son représentant) comprenant chacun de nombreux points. Aucune observation n'a été formulée par un particulier.

En résumé, une participation faible mais une curiosité du public pour cette enquête.

Par ailleurs, deux personnes publiques associées ont soulevé des observations :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados : 2 observations (avec 1 réserve et 1 recommandation.)
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie (ABF) : 1 réserve

2.5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

J'ai remis le procès-verbal de synthèse le vendredi 3 octobre 2025. Il comprenait les observations du public, celles des personnes publiques associées, celles de la commissaire enquêtrice.

Le 17/10/2025, la communauté urbaine Caen La Mer a produit un mémoire en réponse.

Celui-ci prend en compte les questions du public, celles des personnes publiques associées, celles de la commissaire enquêtrice. La Communauté Urbaine s'est attachée à répondre de façon exhaustive à chaque question. Concernant les courriers des sociétés CASPAR et FONCIM qui sollicitent une plus grande possibilité de densification et notent des contraintes importantes sur le secteur, la communauté urbaine a répondu et apporté des informations sur son projet.

3. Conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice

3.1 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête est complet. La présentation des cartes et des textes avant / après permet une compréhension de la modification, les modifications des AOP et règlements sont clairement présentées.

Compte-tenu de l'accès conséquent au registre dématérialisé et malgré le petit nombre de contributions déposées, je considère cependant que le dossier répondait aux interrogations du public et permettait de connaître les détails de cette modification.

3.2 Le projet de modification du PLU

La modification n°10 vise à :

- Mettre en cohérence le PLU avec la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Mont Coco afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur en mutation et de mieux encadrer la réalisation de la ZAC ;
- Ajuster certaines dispositions du règlement écrit.

Le site est inclus dans le tissu urbain existant et n'engendre aucune consommation d'espaces agricoles et / ou naturels. Il est actuellement constitué de sites industriels/commerciaux en activités et/ou

abandonnés, de routes, chemins et autres voies de desserte, de bâtiments publics, de bâtiments résidentiels, d'espaces végétalisés et d'une friche sur la partie centrale.

Le projet va permettre de densifier en reconstruisant pour partie sur des espaces en friches, participant ainsi à la limitation de l'étalement urbain et répondant à la Loi Zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce secteur du Mont Coco, par sa position proche du centre-ville, des transports en communs existants répond particulièrement bien aux enjeux de déplacements urbains et répond à la demande de la limitation de l'utilisation des transports motorisés individuels. Par ailleurs, un réseau de liaisons douces est prévu dans l'OAP au profit de la marche et du vélo.

Toutefois, l'augmentation des flux de déplacements en lien avec cette nouvelle urbanisation et les activités humaines (trafic automobile, desserte par les modes actifs) font craindre une incidence à la fois sur la qualité de l'air et les nuisances sonores en lien avec le trafic automobile. La requalification de la RD7 (Boulevard Jacques Brel) en boulevard urbain, avec vitesse réduite, espaces de mobilités douces, végétalisation ... permettra une nette baisse des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air.

Dès à présent, les principes d'aménagement retenus, la destination des différents espaces, les principes d'implantation des bâtiments retenus dans le dossier veillent à réduire au maximum les nuisances sonores et apporter un futur cadre de vie agréable aux habitants.

La construction de bâtiments neufs performants sur le plan énergétiques et la renaturation du site répondent également aux enjeux environnementaux et climatiques. Ainsi, dans ce sens, je note ces réponses du porteur de projet aux observations concernant :

- Le dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) en août 2025,
- Le chauffage urbain prévu sur ce secteur,
- L'obtention du label écoquartier garantissant ainsi des aménagements plus durables,
- Les 30% de la superficie de chaque lot devant être traité en surface de pleine terre,
- Les logements traversants ou multi-orientés obligatoires pour les T3 et plus et pas de mono orientation nord pour les petits logements (T1/T2),
- Les hauteurs et espacements prévus entre les bâtiments,
- les hauteurs des constructions exprimées en termes de niveaux,
- la gestion du stationnement.

Le projet de cette modification souhaite aussi répondre à un enjeu social et obtenir une mixité sur ce secteur, ceci avec 25 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession aidée. Par ailleurs, les ilots de mixité sociale seront privilégiés dans la mesure où chaque opérateur devra définir une partie de sa programmation en logement social.

Il est primordial de trouver un équilibre entre l'offre de logements et le respect de l'environnement afin d'assurer un cadre de vie agréable. Je considère que le porteur de projet a tenu compte de cet équilibre.

3.3 Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté. Les permanences ont été organisées dans une ambiance courtoise et sans incident.

3.4 Sur le mémoire en réponse

Toutes les observations du public, des personnes publiques associées et de la commissaire enquêtrice ont fait l'objet de réponses de la part du porteur de projet. A travers ses réponses claires et précises, la communauté urbaine a pris des engagements qui seront intégrés dans la modification.

4 - Avis motivé de la commissaire enquêtrice

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, de l'avis formulé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques associées, analysé l'ensemble des observations du public, examiné les réponses apportées dans le mémoire en réponse,

Je considère que :

- L'arrêté N° A-2025-048 du 30/07/2025 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen La Mer a été respecté ;
- Le dossier soumis à l'enquête publique était clair, le projet correctement défini et l'ensemble des pièces obligatoires présentes ;
- La publicité a répondu aux dispositions réglementaires et même au-delà ; la communauté urbaine ayant répondu aux demandes d'affichage supplémentaire de la commissaire enquêtrice ;
- Le public était bien informé de la tenue de l'enquête ;
- L'enquête s'est déroulée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, dans des conditions matérielles satisfaisantes ;
- Les modifications apportées par le projet respectent les orientations du PADD et du PLH et sont en cohérence avec les documents supra communaux ;
- Le pétitionnaire a répondu à toutes les questions du Public, des personnes publiques associées, de la commissaire enquêtrice.

J'estime également que :

- La Communauté Urbaine s'est engagée à modifier les erreurs matérielles du dossier,
- Le projet tient compte de la préservation de l'environnement et cherche à réaliser un quartier de grande qualité environnementale (dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) en août 2025, chauffage urbain, obtention du label écoquartier garantissant ainsi des aménagements plus durables, 30% de la superficie de chaque lot devant être traité en surface de pleine terre, logements traversants ou multi-orientés obligatoires pour les T3 et plus et pas de mono-orientation nord pour les petits logements (T1/T2), prise en compte des hauteurs et espacements prévus entre les bâtiments, hauteurs des constructions exprimées en termes de niveaux, gestion du stationnement) ;
- Le projet va contribuer à augmenter l'offre de logements de la ville dont une partie en logement social ,25 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession aidée, en reconstruisant pour une grande partie, sur des espaces en friches industrielles et /ou commerciales.
- Les éventuelles nuisances (principalement sonores et touchant à la qualité de l'air) de cette modification paraissent contenues dans cette première phase de réalisation de la ZAC, les parcelles constructibles étant relativement éloignées de la RD7 (Boulevard Jacques Brel).

Je regrette toutefois :

- L'absence d'un historique de ce secteur et de ce projet dans la note de synthèse que j'ai obtenu lors de la réunion organisée avec la SPL EPOPEA durant l'enquête publique.
- Que ces observations, et tout particulièrement celles de la SPL EPOPEA, n'aient pu être traitées plus en amont de l'enquête publique, avec la Communauté Urbaine de Caen la Mer, d'une part, et avec les Sociétés CASPAR et FONCIM d'autre part, alors que des décisions importantes en découlaient pour la réalisation du projet du secteur Mont Coco.

Je recommande que :

- L'ensemble des engagements pris par le maître d'ouvrage dans les réponses aux différentes observations soit respecté.

La commissaire enquêtrice émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N°10 du PLU de Caen

Fait à Merville-Franceville, le 24/10/2025

La Commissaire enquêtrice

Véronique MATHIEU

Veronique MATHIEU

LISTE DES ANNEXES

- 1- Arrêté n°A-2025-048 de Monsieur le Président de la communauté urbaine de Caen la Mer en date du 30/07/2025
- 2- Décision N°E25000052/14 de la Présidente du TA de Caen
- 3- Avis d'enquête publique
- 4 – certificat d'affichage
- 5 – courrier de la société CASPAR
- 6- Note explicative -Dérogation du cadre de l'enquête unique