

COMMUNE DE CAEN

DEPARTEMENT DU CALVADOS

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



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



Maître d'ouvrage : Communauté urbaine Caen la Mer Normandie

RAPPORT DE LA MODIFICATION N°10 DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

**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

Glossaire

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CD14 : Conseil Départemental du Calvados
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE : Commissaire Enquêteur
CU : Communauté Urbaine
CUCLM : Communauté Urbaine de Caen-la-Mer
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
EBC : Espaces Boisés Classés
EP : Enquête Publique
ER : Emplacement Réservé
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC : Porter à Connaissance
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUi-HD : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PVS : Procès-Verbal de Synthèse
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SPL : Société Publique Locale
SRADDET : Schémas Régionaux d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE : Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique
SUP : Servitude d'Utilité Publique
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados
Zone A : Zone Agricole
Zone N : Zone Naturelle
Zone U : Zone Urbaine
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Table des matières

GLOSSAIRE.....	2
CHAPITRE 1 : GENERALITES	4
1- Cadre dans lequel s'inscrit le projet	4
1.1- L'objet de l'enquête publique.....	4
1.2- Le maître ouvrage.....	4
1.3- Le cadre juridique	4
1.4- Dérogation du cadre de l'enquête unique : enquête unique avec deux rapports et deux avis.....	4
2- Le contexte.....	6
2.1- Présentation globale du projet	6
2.2- Composition du dossier d'enquête et avis reçus des PPA et MRAe.....	7
2.2.1- Composition du dossier	7
2.2.2- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	7
2.2.3- Avis des personnes publiques associées (PPA)	7
2.3- La consultation du dossier	8
3- Principales caractéristiques du projet	8
3.1- La modification du règlement graphique.....	8
3.2- Les modifications de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	9
3.3- Les modifications du règlement écrit	9
3.4- Les modifications du tableau de surface des zones	10
4- Compatibilité du projet avec les documents supra	10
CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	10
1-Désignation du commissaire enquêteur	10
2- Prises de contact avec les élus	10
3- Paraphes des registres « papier »	11
4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique	11
5- Publicité et information du public	11
6- Les Permanences de la commissaire enquêtrice.....	13
7-Le climat de l'enquête publique	13
8- Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique	13
10-Clôture de l'enquête publique	13
CHAPITRE 3 : AVIS DES PPA	13
CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC : DONNEES GENERALES.....	14
1- Observations sur les registres « papier »	14
2- Observations sur le registre dématérialisé.....	14
CHAPITRE 5 : REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)	14
CHAPITRE 6 : ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	15
6-1- Observations des PPA et réponse du maître d'ouvrage.....	15
6.2- Observations du public et réponse du maître d'ouvrage.....	15
6.3- Observations de la commissaire enquêtrice et réponse du maître d'ouvrage.....	29
CHAPITRE 7 : CLOTURE DU RAPPORT.....	31

Chapitre 1 : GENERALITES

1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet

1.1-L'objet de l'enquête publique

La présente demande est sollicitée par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Caen la mer.

Le projet mis à l'enquête publique unique vise à la mise en œuvre des modifications N°9 et N°10 du plan local d'urbanisme dont la commune de Caen dispose depuis 16 décembre 2013. Huit modifications et trois révisions allégées ont déjà été apportées, la dernière modification ayant été approuvée le 27 juin 2024.

Le projet est compris dans le périmètre du futur PLUI-HM prescrit sur Caen la mer, depuis le 23 mai 2019.

L'ensemble des généralités, commentaires et observations relatif à ce projet sera traité dans ce rapport.

Bien que la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen fasse bien état d'une enquête unique (un rapport unique pour les deux modifications et deux conclusions et avis, une pour chaque modification), les rapports, conclusions et avis feront l'objet de documents séparés pour chacune des deux modifications. (Voir ci-dessous 1-3 : le cadre juridique)

1.2- Le maître d'ouvrage

La ville de Caen fait partie de la Communauté Urbaine de Caen La Mer qui a la compétence urbanisme depuis le 1er janvier 2017 ; Caen la Mer est donc le maître d'ouvrage pour ces projets et autorité organisatrice de l'enquête publique.

1.3- Le cadre juridique

Le projet de modifications N° 9 et N°10 du plan local d'urbanisme 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, L.151-6 et L.151-7 ;
- Le Code de l'environnement et notamment articles L.123-3 à L.123-18, R123.19 à R.123-21 ;
- Le Code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles R.134-26 à R.134-28

Ainsi que :

- L'arrêté n°A-2025-048 de Monsieur le Président de la communauté urbaine de Caen la Mer en date du 30/07/2025 prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- La décision n° E25000052/14 du 3 juillet 2025 de Madame la Présidente du Tribunal

Administratif de CAEN désignant la commissaire enquêtrice pour effectuer cette enquête Publique unique ;

- Le plan local d'urbanisme de la commune de Caen approuvé le 16 décembre 2013 par le conseil municipal

1.4- Dérogation du cadre de l'enquête unique : enquête unique avec deux rapports et deux avis

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, Maire adjoint de la ville de Caen, chargé de l'urbanisme et Président de Caen la Mer et des collaborateurs en charge de ce dossier, j'ai réalisé 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 la 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. Les élus désiraient en fait 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 d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen concernant la modification N°9 et la modification N°10 du PLU de la Ville de Caen ;
- la réalisation et l'écriture par le commissaire enquêteur 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 d'un commissaire enquêteur pour une enquête unique de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

C'est pourquoi :

- ce présent rapport concerne uniquement la modification N°10 du PLU de Caen. Il est complété de conclusions et avis.

Un second rapport s'attachera à la modification N°9 du PLU de Caen, complété de conclusions et d'un avis.

2-Le contexte

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par décision du conseil municipal de Caen le 16 décembre 2013.

Le PLU doit faire l'objet d'une nouvelle procédure de modification (numéro 10) visant à intégrer des adaptations réglementaires afin de permettre la réalisation de la phase 1 de la ZAC Mont Coco, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

Cette ZAC, d'une emprise de 53 ha environ, se situe à l'entrée nord de la Ville de Caen, au sein du plateau Nord nommé « Epopea Park » délimitée par le périphérique au sud, la rue des Vaux de la Folie puis le boulevard Jean Moulin à l'ouest, le boulevard Maréchal Juin au Nord. La frange côté Est comprend la rue Jacques Brel (RD7).

Cette zone connaît une certaine vétusté depuis quelques années et une baisse des activités économiques, nécessitant un réinvestissement important.

C'est pourquoi, la Ville de Caen, dans le cadre de son PADD, a défini des OAP spécifiques au secteur « Plateau Nord-Côte de Nacre » en 2013. Une procédure de modification en 2022 a modifié les OAP afin d'intégrer les évolutions induites par les principes du projet d'aménagement de la ZAC Mont Coco (création d'une ZAC en 2022). Le projet d'origine prévoyait une prépondérance d'activités économiques. Cette nouvelle modification n°10, destinée pour partie à créer une zone UPm, ainsi qu'à modifier l'OAP, verra augmenter de façon significative le nombre de logements prévus initialement dans cette zone à 65% contre 35% pour le développement économique, dans le cadre d'un rééquilibrage de la programmation de la ZAC et dans un contexte de rareté foncière.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD et visent à faciliter la mise en valeur et l'évolution des zones de développement en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat. Elles n'entrent pas dans le champ d'application de la révision de droit commun ou allégée.

2.1- Présentation globale du projet

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

et prévoit :

- La modification du règlement graphique :
 - Création d'une zone UPm :
 - Créations d'emplacements réservés pour l'aménagement de l'espace public
- Les modifications de l'OrientatIon 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
- 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)

2.2- Composition du dossier d'enquête et avis reçus des Personnes Publiques Associées et MRAe

2.2.1- Composition du dossier

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

1. Caen M10 - Pièces PLU :

- Note explicative de synthèse ;
- 3 - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP);
- 4.1 - Le règlement écrit ;
- 4.2.1. - Plan de zonage ; repérage des zones et des secteurs
- 4.2.3.A - Plan de zonage Nord ;
- 4.2.3.B- Plan de zonage Sud ;
- 4.3 - liste des emplacements réservés. Liste des arbres remarquables et remarqués ;

2. Caen M10 -Actes administratifs :

- Note de présentation (article R123-8 2° du Code de l'Environnement)
- Note de procédure (article R123-8 du Code de l'Environnement)
- Décision désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté n° A-2025-048 de mise à enquête publique 30/07/2025 ;
- Avis d'enquête publique ;
- Annonces légales 1er avis presse Liberté 07.08.2025;
- Annonces légales 2ème avis presse Liberté 28.08.2025;
- Annonces légales 1er avis presse Ouest-France 07.08.2025;
- Annonces légales 2ème avis presse Ouest-France 28.08.2025;

3. Caen M10 – Retour des Avis personnes publiques associées (PPA) ;

- Avis Direction Régionale de l'archéologie ;
- Avis Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- Avis comité régional de la conchyliculture ;
- Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie (CCI) ;
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM).

2.2.2- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette dernière a rendu un avis délibéré n° 2025-5910 en date du 15 juillet 2025, indiquant qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

2.2.3- Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées en amont le 22 juillet 2025 par courrier et courriel.

- La Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) ;
- Eau du bassin caennais ;
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- Le Conseil Départemental (CD14) ;
- Le SCOT Caen Normandie métropole ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ;
- La Chambre d'agriculture Calvados ;
- La Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Normandie (DREAL) ;
- Le Schéma Régional Aménagement, de Développement Durable et de d'Egalité de Territoires (SRADDET) ;
- L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) ;
- La Région Normandie ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat de Normandie (CMA) ;
- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie (DRAC) ;
- Section régionale de Conchyliculture.

2.3- La consultation du dossier

La communauté urbaine Caen La Mer a été désignée siège de l'enquête publique.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre-papier coté de 20 pages dont 18 réservées aux observations ont été déposés en mairie de Caen d'une part ainsi qu'au siège de la communauté urbaine Caen La Mer d'autre part.

Ces deux registres ont été paraphés par la commissaire enquêtrice.

Le dossier était aussi consultable à partir du registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registredematerialise.fr/6507/>) directement ou via le site de la municipalité de Caen ou celui de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Enfin, un accès au dossier était également garanti par un poste informatique à l'Hôtel de ville de Caen ainsi qu'au siège de la Communauté Urbaine sur les jours et heures habituels d'ouverture au public.

3-Principales caractéristiques du projet

La note explicative de synthèse expose les principales caractéristiques du projet :

- La modification du règlement graphique,
- Les modifications de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Les modifications du règlement écrit.

3.1- La modification du règlement graphique

o Création d'une zone UPm

L'ensemble du secteur du Mont Coco est actuellement classé en zone UP (espace identifié comme secteur de projet, sur lequel une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme) à l'exception de son secteur sud occupé par l'entreprise Murata, classée en UE (espace principalement destiné à accueillir des activités économiques). La modification permettra la création d'une zone UPm : espaces composés majoritairement de logements dans la phase 1 de la ZAC Mont Coco. Ce secteur bénéficiera de dispositions particulières.

Les autres espaces sont classées en secteur UPau : renouvellement urbain prévu à plus long terme ou restent classées en secteur UE, secteur destiné à accueillir des activités économiques.

o Création d'emplacements réservés pour aménagement de l'espace public

Il existe actuellement 3 emplacements réservés sur ce secteur : 2 emplacements réservés pour élargissement de voirie et 1 emplacement réservé pour la création d'une voie et d'un équipement (parc). Il est proposé, en cohésion avec la création d'une zone UPm, la mise à jour des contours des emplacements réservés existants et la création de plusieurs nouveaux emplacements réservés supplémentaires pour aménagements des espaces publics dont un parc de 4 hectares.

3.2- Les modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation actuelle prévoit des orientations à l'échelle du secteur (trame viaire, vocation des espaces, îlots de mixité sociale de l'habitat, hauteur des constructions) et des orientations à l'échelle de sous-secteurs (centre hospitalier, site d'activités commerciales, institut Camille Blaisot...). Il est proposé de mettre à jour certaines orientations dans le texte mais également sur le schéma et le schéma des hauteurs afin de rendre compatible le PLU avec les orientations définies par la ZAC.

Ainsi, les voies à créer et les liaisons douces sont créées ou confortées, les créations de zones de logements et d'activités sont redéfinies, l'implantation des constructions structurant les axes est revue et la ZAC Porte de Nacre est supprimée dans le plan graphique.

Par ailleurs, certaines orientations sont ajoutées dans le texte afin de garantir une taille et une conception des logements adaptés aux besoins des habitants

Afin de limiter les îlots de chaleur urbain et renforcer les continuités paysagères et écologiques, certaines dispositions sont ajoutées :

- Taille des logements : T1 : 27 m² ; T2 : 43m² ; T3 : 64m² ; T4 : 88m², T5 et + : 96m².
- Logements traversants ou multi orientés sont obligatoires pour les T3 et plus. Les petits logements (T1/T2) ne pourront être mono -orientés nord.
- Les murs et revêtements extérieurs seront majoritairement de teintes claires afin de minimiser les effets d'îlots de chaleur urbain.
- L'accès à un espace extérieur (1.8mX1.8m minimum) est obligatoire pour tous les logements à partir des T2 (sauf pour les résidences gérées).

Enfin, une hauteur dominante des constructions est prévue sur toute la zone :

- Hauteur maximale dominante exprimée en nombre de niveaux. Cette hauteur devra ponctuellement être diminuée d'un niveau ou plus afin d'assurer un épannelage diversifié à l'échelle de l'îlot.
- Hauteur maximale dominante exprimées en mètres sur l'espace du centre commercial.
- Pour les secteurs classés en UPau et en UE : les dispositions de l'article 10 du règlement écrit de ces zones s'appliquent pour la hauteur maximale des constructions : 10 m. en zone UPau et 14 m. en zone UE.
- Absence de disposition sur le site de l'hôpital.

3.3 – Les modifications du règlement écrit

o Modifier l'article 12 de la zone UP, avec création d'un secteur UPm, afin d'introduire des dispositions spécifiques relatives au stationnement, pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles : pour les établissements d'enseignements, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins correspondant aux modes de mobilités des étudiants et du personnel. Les parkings devront être réalisés en ouvrages.

o Modifier l'article 13 de la zone UP, avec création d'un secteur UPm, afin d'introduire des dispositions spécifiques relatives au pourcentage de surface devant être traité en pleine terre (30% de la superficie de chaque lot).

o Compléter la définition de l'espace de pleine terre, applicable à toutes les zones : « un espace vert de pleine terre est un espace vert à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et ne disposant d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, réseaux de communication, eaux) ... ».

o Modifier l'article 10 du secteur UPau afin de limiter la hauteur des constructions à 10 m dans ce secteur.

3.4 – Les modifications du tableau de surface des zones

Intégration de la zone UPm : secteur correspondant à la phase 1 de la ZAC Mont Coco (17ha)

4 - Compatibilité du projet avec les documents supra

Le projet se veut compatible avec :

- Le SRADDET
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen Métropole ;
- Le PADD

Commentaires de la commissaire enquêtrice sur le dossier présenté :

Concernant la modification N°10, le dossier est complet. Les différents documents exposent clairement, mais brièvement, les objectifs visés par la modification actuelle. Un historique (création ZAC, création OAP), même court de ce dossier, aurait permis une meilleure compréhension de l'évolution de celui-ci. Les documents graphiques sont de bonne qualité et d'une surface suffisante : modifications ou suppressions apparaissent clairement dans les documents graphiques ; toutefois la zone UPm aurait méritée d'être mieux signalée.

Chapitre 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1-Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000052 /14 du 3 juillet 2025, la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Véronique MATHIEU, commissaire enquêtrice pour mener l'enquête publique unique relative à la modification N°9 et modification N°10 du PLU de la commune de Caen. Monsieur Alain BOUGRAT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2- Prise de contact avec les élus

Après réception du courrier du Tribunal Administratif concernant cette nomination en qualité de commissaire enquêtrice, contact téléphonique est pris le 9 juillet 2025 avec M. Alexis HUBERT représentant la Communauté Urbaine de Caen La Mer et la date pour la première rencontre avec les élus de Caen, la présentation du projet et la visite des lieux est fixée. M. HUBERT m'a envoyé le 11 juillet 2025 par mail le dossier au format numérique.

La date de rencontre a été arrêtée au mardi 22 juillet 2025 à 10 heures au siège de la Communauté Urbaine de Caen La Mer. M. Nicolas JOYAU, maire adjoint chargé de l'urbanisme

pour la ville de Caen était présent ainsi que Mrs Alexis HUBERT et Edouard BOUCLIER, collaborateurs à la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

A été soulevé en premier lieu le point concernant la volonté des élus d'obtenir deux rapports, l'un pour la modification n°9 et l'autre pour la modification n°10 dans le cadre de cette enquête unique, point qui a été réglé en lien avec le Tribunal Administratif de Caen dès le lendemain (voir 1.4 – dérogation au cadre juridique)

Lors de cette prise de contact trois permanences de 3 heures chacune ont également été fixées :

-mardi 26 aout 2025 de 9H00 à 12H00

-mercredi 10 septembre 2025 de 10H00 à 13H00

-vendredi 26 septembre 2025 de 13H30 à 16H30

Pour ces dernières, il a été convenu de mettre en place un registre « papier » à l'Hôtel de ville de Caen, un registre papier au siège de la Communauté Urbaine Caen La Mer ainsi qu'un registre dématérialisé.

Les représentants de la Communauté urbaine ont préparé les arrêtés et avis concernant cette enquête afin de permettre la parution des avis dans la presse dans le délai légal.

La plus grande partie du dossier « papier » a été remise à la commissaire enquêtrice dans l'attente des derniers retours des Personnes Publiques Associées.

La visite de la ville sur le secteur concerné a été effectuée en présence de Mrs Alexis HUBERT et Edouard BOUCLIER, le même jour, après la rencontre avec l' élu.

3- Paraphe des registres « papier »

Le paraphe des 2 registres « papier », un pour l'Hôtel de Ville de Caen et un pour le siège de la Communauté Urbaine Caen la Mer, a eu lieu le lundi 4 aout 2025 à 11H, au siège de la Communauté de Communes Caen la Mer, en présence de M. Alexis HUBERT représentant la Communauté Urbaine Caen La Mer.

4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique

Par arrêté A-2025-048 du 30/07/2025, Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer a prescrit l'enquête publique portant sur les modifications N° 9 et N°10 du PLU de CAEN.

Cette enquête a été ouverte du mardi 26 aout 2025 à 9h00 au vendredi 26 septembre 2025 à 16h30, soit pendant 31jours consécutifs.

La Communauté Urbaine Caen La Mer est désignée siège de l'enquête.

Trois permanences de trois heures chacune sont prévues au siège de la Communauté Urbaine.

Un dossier d'enquête en version papier permettant la consultation du dossier ainsi qu'un poste informatique doivent être mis à disposition du public à l'Hôtel de ville de Caen et au siège de la Communauté Urbaine.

5- Publicité et information du public

5.1-Publicité légale

5.1.1- L'affichage

L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format affiche A3 - texte noir sur fond jaune), reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Caen La mer, à l'hôtel de ville de Caen le 05/08/2025 ainsi qu'au siège de la Communauté Urbaine Caen la Mer le 06/05/2025.

Conformément et suite à la demande de la commissaire-enquêtrice, ce même affichage a été effectué sur le site du secteur Mont Coco, le 11 août 2025 :

- affichage à l'arrêt du bus Mont Coco, sur la RD7, avenue de la Côte de Nacre,
- affichage rue de la Girafe,

5.1.2- Les avis presse

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux départementaux et locaux suivants : « Ouest-France » et "Liberté le Bonhomme libre"

- Première parution le 07 août 2025
- Seconde parution le 28 août 2025

5.1.3- La publicité complémentaire

En plus des affichages et parutions presse, la communauté Urbaine Caen la Mer :

- A créé une rubrique dédiée à cette enquête publique sur le site de la communauté urbaine (<https://caenlamer.fr/concertations-en-cours>).
- A mis à jour la page dédiée au PLU sur le site de ville afin d'y faire figurer les informations liées à l'enquête (<https://caen.fr/plan-local-durbanisme-plu>)

5.2- Information complémentaire par le registre dématérialisé

Le public pouvait prendre connaissance du dossier sur le site de la mairie de Caen ainsi que sur le site de la communauté urbaine Caen La Mer, en se rendant à l'adresse dédiée du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6507/> sur lequel les différentes pièces du dossier étaient présentées.

Commentaire de la C.E sur la publicité :

Concernant l'information du public, la communauté urbaine a œuvré pour que la population soit bien informée et même au-delà des obligations réglementaires

5.3- Dépôt des observations du public : Les registres d'enquête

Le public pouvait déposer ses observations soit :

- sur l'un des deux registres "papier", paraphés par la commissaire enquêtrice, de 20 pages dont 18 réservées à la collecte des observations mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Caen d'une part, ainsi qu'au siège de la Communauté Urbaine Caen La Mer, d'autre part.
- par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête,
- par courrier électronique à l'adresse : enquete-publique-6507@registre-dematerialise.fr
- sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public pour qu'il puisse y consigner ses observations et prendre connaissance des dépôts déjà effectués à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6507/>.

5.4 -L'apport du registre dématérialisé

1997 visiteurs se sont connectés sur l'adresse du registre dématérialisé et 1 155 personnes ont au moins téléchargé un document.

Au total, 1 980 téléchargements de documents ont été effectués. Le document le plus téléchargé a été l'AOP.

3 observations ont été déposées sur ce registre, et 1 sur l'adresse mail dédiée, en doublon avec le dépôt sur le registre dématérialisé.

6- Les permanences de la commissaire-enquêtrice

Conformément à l'arrêté d'organisation, la commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public durant les 3 permanences au siège de la communauté urbaine de Caen La Mer, 16 rue Rosa Parks 14027 Caen.

- Le mardi 26 août 2025 de 9h00 à 12h00;
- mercredi 10 septembre 2025 de 10h00 à 13h00
- vendredi 26 septembre 2025 de 13h30 à 16h30

Les permanences se sont déroulées dans le hall d'accueil de la Communauté Urbaine.

6.1 -Déroulement des permanences

- **Pour la première permanence**, accueillie par M. Edouard BOUCLIER, collaborateur à la Communauté Urbaine de Caen la Mer qui a précisé avoir déposé le dossier d'enquête complet ainsi que le registre à l'hôtel de Ville de Caen, la veille, lundi 25 août 2025. Aucune visite.
- **Lors de la seconde permanence** : aucune visite
- **A la troisième et dernière permanence** : visite de Mme Véronique ALEXANDRE, concernant un sujet ne relevant pas de cette modification N°10.

7- Le climat de l'enquête publique

L'accueil réservé par la Communauté Urbaine a été chaleureux et courtois. Le personnel d'accueil a été très réactif quant à la mise à disposition du dossier et du registre.

8-Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique

Lors de l'enquête, j'ai régulièrement été en contact par messages électroniques avec Monsieur Alexis HUBERT, collaborateur de la Communauté Urbaine qui s'est efforcé de répondre précisément et rapidement à mes demandes.

Une réunion s'est également tenue, à ma demande, le mercredi 10 septembre 2025, de 9h à 10h à la Communauté Urbaine, avec, en présentiel, Mrs. Edouard BOUCLIER et Jérôme VARGOZ, collaborateurs à la Communauté d'Agglomération Caen la Mer ainsi que deux représentants de la Société Publique Locale (SPL) EPOPEA, porteuse du projet de la ZAC « Mont-Coco – Côte de Nacre » et enfin M. Alexis HUBERT, collaborateur de la Communauté Urbaine, en visioconférence, afin de me présenter dans le détail le projet et répondre à mes questions concernant la modification N°10 et la ZAC Mont Coco. Cette réunion a été riche et fructueuse, permettant une vision d'ensemble de ce secteur ainsi qu'un apport de son historique administratif et urbanistique d'une part, et de son futur d'autre part.

9- Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 26 septembre 2025, à l'issue de la troisième et dernière permanence qui s'est achevée à 16h30 au siège de la Communauté Urbaine de Caen La Mer, j'ai clos le registre « papier ». M. Alexis Hubert s'est chargé de récupérer le dossier d'enquête et le registre « papier » de l'Hôtel de ville de Caen et j'ai aussi clos ce dernier.

J'ai également vérifié la clôture du registre dématérialisé.

Chapitre 3 : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La Communauté Urbaine de Caen la Mer a adressé, le 18 juillet 2025, pour avis, son projet de modification N°10 du PLU aux personnes publiques associées. Les réponses étaient attendues pour le 26 août 2025. Plusieurs avis ont été pris en compte bien qu'arrivés hors délai.

A l'occasion de demandes d'avis sur le présent projet, sept PPA ont répondu :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM14) : avis favorable avec 3 recommandations
- Délibération du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : avis favorable
- L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ; avis favorable
- Direction régionale de l'archéologie : avis favorable
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie (CCI) : avis favorable
- Comité régional de Conchyliculture : avis favorable
- Chambre d'Agriculture du Calvados : avis favorable réceptionné par la Communauté Urbaine le 6 octobre 2025, soit plusieurs jours après la fin de l'enquête publique et qui n'a donc été intégré au dossier d'enquête publique qu'à son issue.

Aucun avis défavorable n'a été rendu. Le détail des recommandations des PPA sont repris dans le chapitre 6.

Chapitre 4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC : DONNEES GENERALES

1- Observations sur les registres « papier »

- Aucune observation n'a été rédigée sur le registre « papier » de l'Hôtel de Ville de Caen.
- 1 observation a été déposée sur le registre « papier » au siège de la Communauté Urbaine Caen-la-Mer sans lien avec cette modification N°10.

2- Observations sur le registre dématérialisé

- 1 997 visiteurs se sont rendus sur le site du registre dématérialisé et 1 155 ont téléchargé au moins un document du dossier mis à l'enquête publique, principalement entre le 25 août et le 2 septembre 2025, puis du 18 au 22 septembre 2025.

- 3 observations sur le registre dématérialisé ont été effectuées. Cela s'est traduit par 3 courriers déposés sur le site par la SPL EPOPEA, aménageur de la zone, d'une part, par Maître Jean-Baptiste Roche, avocat, au titre de son client, la société CASPAR, d'autre part, et enfin par la société FONCIM, en la personne de Xavier Guillotin ; comportant chacun une série d'observations.

- 1 observation a été transmise par courriel via l'adresse mail dédiée, en doublon avec la même observation sur le registre dématérialisé. (Courrier de Maître Jean-Baptiste Roche, avocat, au titre de la société CASPAR)

Si le public a donc montré un réel intérêt à cette enquête publique via le site du registre dématérialisé qui a été largement visité, cela ne s'est pas traduit par une participation active de sa part.

Chapitre 5- REMISE DU P.V DE SYNTHESE (PVS)

Le 3 octobre 2025, à 14H00, un exemplaire papier du P.V de synthèse a été remis au siège de la Communauté Urbaine Caen la mer à M. Nicolas JOYAU maire adjoint chargé de l'urbanisme à la ville de Caen, et Messieurs HUBERT et BOUCLIER représentants la Communauté Urbaine Caen La Mer.

J'ai remis une version numérique auprès de M. Alexis HUBERT le même jour. Il a accusé remise de ce PVS et a été avisé de la date limite du vendredi 17 octobre 2025 pour me transmettre le

mémoire en réponse. Au cours de cette rencontre, le PVS a été commenté et des échanges ont eu lieu sur le fond du dossier.

Chapitre 6 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.1- Observations des personnes publiques associées

Une personne publique associée a soulevé des observations :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer : 3 observations

6.1.1 – Observation 1 de la DDTM : sur le règlement écrit dans le secteur Up

« L' introduction du règlement écrit de la Up n'a pas été actualisée, notamment la création de la zone Upm et les ajustements relatifs à la zone Upau »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'introduction de la zone UP dans le règlement écrit sera complétée (ajout de la zone UPm et ajustements concernant la zone UPau) pour l'approbation.

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte

6.1.2 – Observation 2 de la DDTM : suppression de la ZAC Porte de Nacre

« Dans un souci de clarté et de bonne compréhension lors de l'enquête publique, il aurait été utile de rappeler la suppression de la ZAC Porte de Nacre, actée par délibération du Conseil Communautaire en date du 6 février 2025 »

Réponse du maître d'ouvrage :

La suppression de la ZAC Porte de Nacre a été évoquée dans la notice de présentation de la modification n°9. Cette procédure permet de retirer cette ZAC du PLU (suppression des pièces 5.1 et 5.4).

La suppression pourra également être rappelée dans la notice de présentation de la modification N°10 afin de justifier la suppression d'orientations d'aménagement sur ce secteur dans l'OAP.

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte

6.1.3 - Observation 3 de la DDTM : Ecart entre les tableaux de surface présentés dans les modifications N°9 et N°10

« Nous avons relevé des écarts entre les tableaux de surfaces présentés dans les modifications N°9 et N°10, concernant certaines zones non incluses dans le périmètre de la présente modification. Ces variations concernent des zones présentes aux abords de la ZAC Mont Coco et pourraient être liées aux calculs SIG. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les tableaux seront mis à jour pour l'approbation.

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte

6.2. Questions et/ou observations du public

Trois sociétés ont effectué des observations la veille et le jour de clôture de l'enquête publique :

- La Société publique Locale (SPL) EPOPEA, aménageur de la zone, a formulé 10 observations dans un même courrier adressé via le site dématérialisé le 25 septembre 2025
- La société CASPAR, via son avocat a formulé 10 observations dans un même courrier adressé via le site dématérialisé le 25 septembre 2025 ainsi que sur l'adresse mail dédiée.
- La société FONCIM via son représentant, Xavier Guillotin, a formulé 2 observations dans un même courrier adressé via le site dématérialisé le 26 septembre 2025

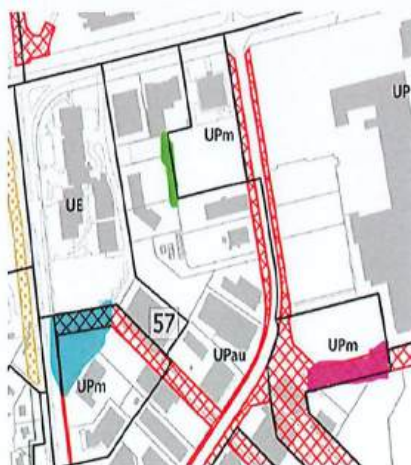
6.2.1 : La Société publique Locale (SPL), aménageur de la zone, a formulé 10 observations :

6.2.1.1 Observation N°1 de la SPL EPOPEA, concernant le Plan de zonage – planche Nord –

« S'agissant des lots se trouvant au sud de la rue de la Girafe, nous sommes bien conscients qu'il est prévu une destination à dominante activité. Cependant, s'agissant du zonage, il nous semble plus opportun d'intégrer l'ensemble des îlots au secteur UPm. En effet, malgré la destination activité (que nous partageons), le type de construction n'est pas connu à ce jour et la zone UE laisse moins de souplesses quant aux implantations de bâtiments notamment. Dans l'incertitude, il semble plus adapté d'appliquer un zonage UPm, en conservant la destination activité inscrite en page 26 des OAP : les orientations pour le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre.

3 autres remarques sur le plan :

- En vert : il manque une partie de la parcelle Ho39 en secteur UPm
- En bleu : selon notre projet de phasage (voir ci-après), la parcelle Ho28 devrait se trouver en secteur UPau
- En rose : l'emprise réservée en vue d'une voie nouvelle est intégrée à la zone UPm



Réponse du maître d'ouvrage :

La SPL EPOPEA a pour mission la mise en œuvre des politiques publiques et des opérations d'aménagement de la ZAC pour Caen la mer. Le projet d'aménagement étant en phase d'étude, certains ajustements du PLU s'avèrent nécessaires afin de le rendre compatible avec les dernières intentions programmatiques. Ainsi, la collectivité souhaite modifier les points suivants :

Modification du zonage

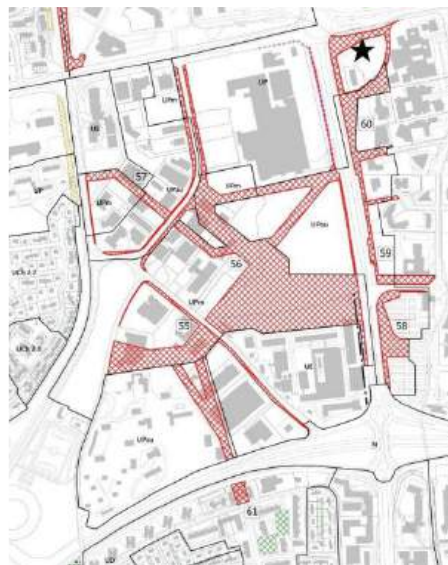
La partie de la parcelle Ho39 classée en secteur UPau repassera en secteur UPm (voir plan ci-après)

La partie sud de la parcelle Ho28 repassera en zone UPau (voir plan ci-après)

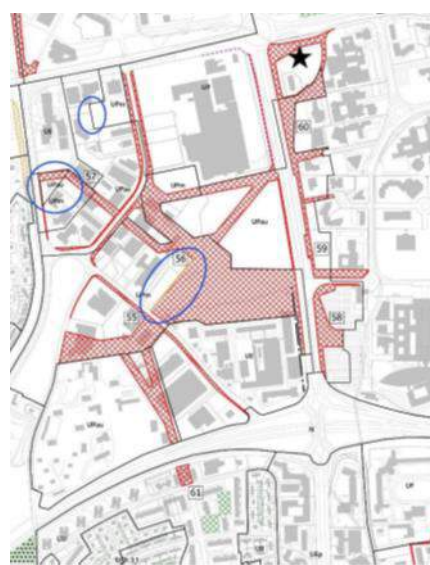
Modification de l'OAP

En ce qui concerne la partie identifiée en rose sur le schéma ci-dessus, elle repassera en zone « bleu clair » sur le schéma des hauteurs de l'OAP (hauteur règlementée par le règlement de la zone UPau)

Zonage enquête publique



Zonage proposé



Observation de la commissaire enquêtrice : Ainsi, la partie de la parcelle Ho39, en vert sur le schéma de la SPL EPOPEA entre en secteur UPm, urbanisable dès la phase 1 de la ZAC Mont Coco. A l'opposé, la partie de la parcelle Ho28, en bleu sur ce même schéma, actuellement en secteur UPm, passe en secteur UPau, et donc en site dont le renouvellement est prévu à long terme. Enfin, la partie de parcelle en rose sur le schéma de la SPL se verra appliquer le règlement de la zone UPau concernant la hauteur des constructions, soit une hauteur maximale de la construction limitée à 10 m.

Il s'agit principalement de modifications « à la marge » dans le cadre d'un projet en cours d'élaboration.

6.2.1.2 Observation N°2 de la SPL EPOPEA concernant l'article 13.2 du règlement- traitement des espaces verts et plantations

« Phrase « Pour le secteur UPm : 30% de la superficie de chaque lot devra être traité en surface de pleine terre » ;

Est-il possible de clarifier la notion de lot dans le PLU ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est entendu ici que le terme « lot » doit être compris comme étant l'unité foncière sur laquelle est déposée une demande d'autorisation d'urbanisme. Pour éviter toute ambiguïté, le terme « lot » sera remplacé par le terme « unité foncière ».

Observation de la commissaire enquêtrice : Il est préférable, compte tenu de l'incidence sur la qualité paysagère, environnementale... du futur secteur, que cette notion soit bien clarifiée dès à présent .

6.2.1.3 - Observation N°3 de la SPL EPOPEA concernant l'article 7 du règlement en zone UP-implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« « En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce dernier doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la façade ou de la partie de la façade concernée ($R=H/2$) »

La règle de retrait $R=H/2$ est trop rigide et ne permet pas de développer le projet tel qu'envisagé dans le plan guide.

Nous souhaitons que l'existence d'un pignon, déjà constitué ou non sur la limite séparative, soit prise en compte :

- *Si aucun pignon n'existe sur la limite séparative, nous souhaitons augmenter les possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives en réduisant la distance de retrait exigée et en l'appliquant des deux côtés de la limite séparative.*
- *Si un pignon est déjà constitué sur la limite séparative, nous souhaitons privilégier l'accolement ou si cela n'est pas possible, un retrait plus conséquent que dans le cas évoqué ci-dessus en absence de pignon ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives applicable sur l'ensemble des zones UP (mais également dans d'autres zones du PLU) est effectivement assez contraignante pour le projet tel qu'il est envisagé dans le plan guide. Néanmoins, la collectivité souhaite maintenir des espaces de respiration lorsqu'une construction ne s'implante pas en limite séparative. Ainsi, il est proposé de modifier l'article 7 uniquement pour le secteur UPm (ajout d'un article 7.5) de la façon suivante :

Dans le secteur UPm :

Si la parcelle contiguë à l'unité foncière faisant l'objet du projet comporte un pignon constitué en limite séparative alors, l'accolement en limite séparative est à privilégier ou les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à $H/3 \times 2$ avec un minimum de 12m.

Si la parcelle contiguë à l'unité foncière faisant l'objet du projet ne comporte pas de pignon constitué en limite séparative alors les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à $H/3$ avec un minimum de 6m.

Observation de la commissaire enquêtrice : Seul le secteur UPm (1ère zone ouverte à l'urbanisation) bénéficiera d'un article 7.5 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ceci tenant à la spécificité de ce secteur de la ZAC Mont Coco qui devrait être un « exemple » du point de vue architectural et environnemental.

6.2.1.4 - Observation N°4 de la SPL EPOPEA concernant l'article 8 du règlement en zone UP-implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

« 8.1-Règle générale :

La distance entre deux constructions non contiguës est réglementée dès lors que l'une des façades, ou parties de façade, comporte des baies principales. Dans ce cas, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de la façade la plus haute ».

La règle est trop rigide et ne permet pas de développer le projet tel qu'envisagé dans le plan guide.

Nous souhaitons que dans le cas de constructions supérieures à R+3, la distance entre deux constructions puisse être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute, tout en conservant une distance minimale « socle » quelle que soit la hauteur des façades ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme pour l'article 7, la collectivité souhaite que la distance imposée entre deux constructions sur une même propriété soit un peu plus souple uniquement pour le secteur UPm :

Ajout d'un article 8.5 :

Dans le secteur UPm :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade moins 9m avec un minimum de 12m

Observation de la commissaire enquêtrice : Il est en effet nécessaire de trouver un équilibre entre la qualité de l'environnement et l'offre de logements.
Les hauteurs et espacements entre les bâtiments doivent éviter les vis-à-vis et permettre un bon ensoleillement de l'ensemble des espaces intérieurs.

6.2.1.5 - Observation N°5 de la SPL EPOPEA concernant l'article 6 du règlement en zone UP-implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

« Dans la zone UPm, il est prévu un retrait >1m ou un alignement sur la limite parcellaire. Cependant, s'agissant du lot E, il nous semble important de prendre en compte les conclusions du plan guide de la ZAC qui préconisent un retrait de 3m face au parc ».



Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité souhaite également imposer un recul un peu plus important sur cet ilot face au parc afin d'améliorer son insertion.
Ainsi, une règle graphique sera ajoutée sur le plan de zonage afin d'imposer une marge de recul minimale de 3m le long de la limite est des parcelles composant l'ilot E.

Observation de la commissaire enquêtrice : En effet, un recul minimal de 3m semble approprié.

6.2.1.6 - Observation N°6 de la SPL EPOPEA concernant l'OAP – page 19 – le schéma des hauteurs des constructions

« Le plan des hauteurs présente des hauteurs inférieures d'un étage aux prévisions du plan guide pour les îlots W, E, K1 »

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité souhaite un épannelage des constructions sur l'ilot E. Il est ainsi proposé d'ajuster l'OAP en ajoutant un niveau sur cet ilot (R+7 au lieu de R+6). Cette modification devrait ainsi permettre un épannelage tel que le prévoit la rédaction de l'OAP (*« la hauteur devra ponctuellement être diminuée d'un niveau ou plus afin d'assurer un épannelage diversifié à l'échelle de l'ilot »*).

Pour les îlots W et K1, la collectivité estime que des modifications ne sont pas nécessaires étant donné que l'OAP permet déjà de dépasser les hauteurs indiquées d'un niveau.

Extrait Page 13 des OAP :

« Ainsi, la hauteur exprimée dans les orientations correspond à la hauteur dominante des constructions à édifier sur l'espace considéré, ce qui ne s'oppose pas à ce que certaines constructions, ou parties de construction, soient de hauteur différente. Ainsi, la compatibilité des projets avec cette orientation ne s'apprécie pas à l'échelle de chaque construction mais à

celle de l'ensemble considéré avec cette caractéristique dominante de hauteur pour la majorité des constructions.

Quelques constructions ou parties de construction peuvent dépasser cette hauteur dominante d'un niveau et, à contrario, des constructions peuvent être beaucoup plus basses dès lors que par leur nombre ou leur situation, elles ne remettent pas en cause le caractère dominant de la hauteur des constructions édifiées dans l'espace considéré. »

Observation de la commissaire enquêtrice : La solution de la collectivité me semble adaptée, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne s'imposant aux autorisations du droit des sols que dans un rapport de compatibilité.

6.2.1.7 - Observation N°7 de la SPL EPOPEA concernant l'OAP – page 17 – la vocation principale des espaces

« a) Surfaces des logements : nous proposons les surfaces de notre CPAUPE :

- T1 : 30m²sdp(surface de plancher)*
- T2 :45m²sdp*
- T3 :63m²sdp*
- T4 : 83m²sdp*
- T5 : 95m²sdp*

b) Phrase : « Les logements traversants ou multi-orientés sont obligatoires pour les T3 et plus. Les petits logements (T1/T2) ne pourront être mono-orientés nord »

Il nous semble que la mention « à l'exception des résidences gérées » du début du paragraphe doit s'appliquer à cette disposition également. Nous proposons de clarifier en ajoutant la mention : « à l'exception des résidences gérées » au début de la phrase. »

c) Phrase : « Les logements devront respecter les tailles minimales indiquées ci-dessous (surface de plancher) : »

Il nous semble que la mention « à l'exception des résidences gérées » du début du paragraphe doit s'appliquer à cette disposition également. Nous proposons de clarifier en ajoutant la mention : « à l'exception des résidences gérées » au début de la phrase. »

d)Phrase « à l'exception des résidences gérées, l'accès à un espace extérieur (1,8X1,8m minimum) est obligatoire pour tous les logements à partir des T2 »

Le CPAUPE de la ZAC propose à ce stade 2mx2m nu intérieur, nous proposons de mettre le PLU en cohérence avec cette prescription.

Réponse du maître d'ouvrage :

a) Les surfaces minimales de logements indiquées ci-dessus seront reprises afin d'harmoniser avec les surfaces proposées dans le CPAUPE et dans le projet de PLUi-HM arrêté.

b et c)Le paragraphe concernant la taille et la qualité des logements doit effectivement s'appliquer pour tous les logements à l'exception des résidences gérées. Pour plus de clarté, la mention « à l'exception des résidences gérées » pourra être ajoutée au début de chaque phrase.

Proposition de rédaction pour l'approbation (en rouge les mentions ajoutées) :

« A l'exception des résidences gérées, l'accès à un espace extérieur (1,8X1,8m minimum) est obligatoire pour tous les logements à partir des T2.

A l'exception des résidences gérées, les logements traversants ou multi-orientés sont obligatoires pour les T3 et plus. Les petits logements (T1/T2) ne pourront être mono-orientés nord.

A l'exception des résidences gérées, les logements devront respecter les tailles minimales indiqués ci-dessous (surface de plancher) : T1 : 30 m², T2 : 45 m², T3 : 63 m², T4 : 83 m², T5 et + : 95 m² »

d) La collectivité ne souhaite pas augmenter la taille minimale des espaces extérieurs étant donné qu'il s'agit ici d'un minimum à respecter dans un rapport de compatibilité.

Observation de la commissaire enquêtrice :

La prise en compte du cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) n'apporte que quelques modifications minimales concernant la surface minimale des logements. Les surfaces minimales proposées dans l'OAP sont le plus souvent inférieures à celles du CPAUEPE d'un ou deux mètres carrés.

Par ailleurs, il est compréhensible que des dispositions particulières soient appliquées pour les résidences gérées. Ces lieux d'hébergement pour courts, moyens ou plus longs séjours, conçus pour une clientèle spécifique (seniors, étudiants, touristes...) sont aménagés en fonction de besoins particuliers.

6.2.1.8 - Observation N°8 de la SPL EPOPEA concernant l'OAP – page 17 – la mixité sociale de l'habitat

« L'objectif de la ZAC est le suivant :

- 25 % de logements locatifs sociaux*
- 10% de logements en accession aidée*

Nous proposons de mettre le PLU en cohérence avec cette prescription. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLH de Caen la mer prévoit un objectif à la commune de :

-25% de logements locatifs sociaux

-10% de logements en accession abordable

L'OAP Mont-Coco indique actuellement que 25% de la surface de plancher doit être affectée à des logements relevant du contingent social.

Cette formulation sera complétée en ajoutant l'objectif relatif à la production de logements en accession (10%) afin de mettre en cohérence le PLU avec l'objectif de la ZAC.

Observation de la commissaire enquêtrice : Ce dispositif de logements en accession aidée conçu pour permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes, dans des conditions financières avantageuses, permettra d'améliorer le panel d'offres de logements ainsi que la mixité sociale.

6.2.1.9 - Observation N°9 de la SPL EPOPEA concernant l'OAP – page 26 – les orientations pour le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre

« L'îlot entouré en rouge est destiné au logement à ce stade du projet, et non à de l'activité économique »



Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité souhaite également pouvoir envisager une autre destination que de l'activité économique sur la parcelle entourée en rouge ci-dessus. Ainsi, la destination de l'ilot sera modifiée (hachurage orange et violet correspondant à une dominante logements / activités dans le prolongement de l'ilot au nord de la parcelle identifiée).

Observation de la commissaire enquêteur : Compte tenu du lieu de son implantation, il semble pertinent de raccrocher cette parcelle à celle mitoyenne.

6.2.1.10 - Observation N°10 de la SPL EPOPEA concernant l'OAP – plan de phasage

« Nous proposons d'indiquer l'emprise des phases 2 et 3 de la ZAC dans l'OAP »



Réponse du maître d'ouvrage :

Le phasage sera ajouté pour information sur la carte présentant les éléments de contexte en introduction de l'OAP du secteur Plateau-Nord – Côte de Nacre.

Observation de la commissaire enquêteur : J'avais personnellement fait connaître ce souhait lors de la réunion avec la SPL EPOPEA, durant l'enquête publique.

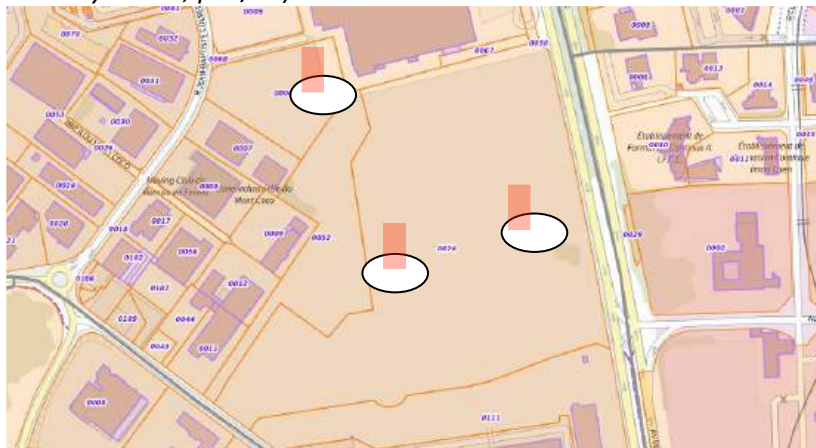
6.2.2 - Observations de la STE CASPAR par le biais de Monsieur ROCHE Jean-Baptiste – Avocat à la Cour d'Appel de Caen – Cabinet Griffiths -Duteil – Roche-

La Société CASPAR a formulé 10 observations dans un même courrier adressé via le site dématérialisé le 26 septembre 2025, par Maître Jean Baptiste Roche, son avocat. Je précise que le courrier de Maître Jean Baptiste Roche, annexé en fin de ce P.V de synthèse, n'a pas été repris dans son intégralité dans le corps de ce P.V, mais uniquement en ce qui concerne les observations formulées dans le cadre de la modification, sans les éléments de contexte.

6.2.2.1 : Observation N°1 concernant le préambule du règlement écrit de la Up qui n'a pas été actualisé, notamment pour la création de la zone Upm.

« Ma cliente est propriétaire des parcelles HO n°6, n°52 et n°74 à CAEN (14000) au sein de la ZAC MONT COCO (portée par la SPL EPOPEA), respectivement d'une superficie de 8 660, 12 877 et 67 398 m², soit un total de 88 935 m² (8,9 ha environ).

Actuellement, ce terrain est en zone UP du PLU de CAEN, mais le projet de modification n°10 prévoit de « créer un secteur UPM correspondant aux espaces composés majoritairement de logements dans la phase 1 de la ZAC Mont-Coco (qui) bénéficiera de dispositions particulières (article 12 et 13 notamment dans le règlement écrit) », étant encore précisé que « les autres phases sont classées en secteur UPau (sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme) ou en zone Ue (espaces principalement destinés à accueillir des activités économiques) » (Note explicative de synthèse, p. 5/11).



A toutes fins utiles, il convient de noter que, étonnamment, dans le règlement écrit projeté (p. 122/153), le préambule de la zone UP n'a pas été modifié pour intégrer la création du secteur UPM et pour compléter la liste des secteurs UPau.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme demandée par la DDTM, l'introduction de la zone UP dans le règlement écrit sera complété (ajout de la zone UPM et ajustements concernant la zone UPau) pour l'approbation.

Observation de la commissaire enquêteur : Dont acte

6.2.2.2 : Observation N°2 concernant la demande d'un calendrier concernant la zone UPau.

« La Société CASPAR considère qu'il existe plusieurs contradictions entre le projet de modification n°10 du PLU de CAEN et le projet présenté et discuté par les parties prenantes de la ZAC MONT COCO sur la base du plan guide (ci-joint), étant précisé que dans certains cas les modifications du PLU sont contestées parce qu'elles ajoutent des règles incompatibles avec lesdits projet et plan (c'est le cas notamment pour les règles concernant la « Vocation principale des espaces » dans l'OAP), tandis que dans d'autres cas certaines modifications resteraient à apporter pour assurer cette compatibilité (c'est le cas notamment pour les règles d'implantation des constructions), ou alors celles prévues ne vont pas assez loin (c'est le cas notamment pour les règles de hauteur des constructions).

➤ **Concernant la zone UPau**, il conviendrait qu'un calendrier pour la mise en cohérence avec les besoins de la ZAC soit intégré au PLU

Réponse du maître d'ouvrage :

La phase 2 dont la programmation n'a pas encore été définie a été classée en secteur UPau. Pour rappel, le secteur UPau correspond dans le PLU de Caen aux « sites dont le renouvellement urbain est prévu à plus long terme ». Il paraît donc cohérent de classer la phase 2 en secteur UPau.
Pour plus de clarté, une carte présentant les différentes phases de la ZAC sera ajoutée dans l'OAP à titre informatif.

Observation de la commissaire enquêtrice : Dont acte

6.2.2.3 : Observation N°3 concernant la modification de couleur et donc de destination « activités commerciales » d'une parcelle vers une destination « logements/activités ».

« Concernant « Les orientations pour le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre », le projet de modification n°10 du PLU propose le nouveau plan suivant (page 26/103 de l'OAP) :



Ma cliente s'étonne que la partie de son terrain entourée en rouge ci-dessus soit en zone bleue « activités commerciales » et demande que le plan soit modifié afin que cette partie soit en zone orange-violet « logements / activités » conformément à la destination prévue au dossier de création de la ZAC (cf légende indiquée supra en page 3). »

Réponse du maître d'ouvrage :

La destination des constructions dans ce secteur d'OAP n'a pas été modifiée (zone à dominante d'activités commerciales comme sur l'OAP du PLU en vigueur) car il s'agit d'un secteur dont le détail programmatique reste encore à travailler (phase 2). L'OAP sera modifiée lorsque la programmation sera définie pour la phase 2.

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte

6.2.2.4 : Observation N°3 concernant les petits logements

« Concernant la « Vocation principale des espaces », le projet de modification n°10 du PLU prévoit d'ajouter : « Les petits logements (T1/T2) ne pourront être mono-orientés nord. » (Page 17/103 de l'OAP)

Ma cliente est opposée à cette nouvelle disposition dans l'OAP et considère que doivent être autorisés les logements T1/T2 mono-orientés dans le cas de résidences services et gérées, pour lesquelles par ailleurs aucune taille minimale ne doit être imposée, l'OAP prévoyant d'ajouter les surfaces de plancher minimales suivantes : « T1 : 27 m², T2 : 43 m² » (page 17/103) ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation n°7 de la SPL EPOPEA

Observation de la commissaire enquêtrice : Dont acte

6.2.2.5 : Observation N°4 concernant les hauteurs des bâtiments

« L'OAP prévoit actuellement : « La hauteur exprimée dans les orientations correspond à la hauteur dominante des constructions, ce qui ne s'oppose pas à ce que certaines constructions, ou parties de construction, soient de hauteur différente » (page 13/103 de l'OAP).

Cette disposition (qui existe déjà dans l'OAP actuelle) pose problème à ma cliente, notamment pour le lot E indiqué en R+7 dans le plan guide mais en R+6 dans le projet de modification n°10 du PLU.

Le projet de modification n°10 du PLU prévoit également page 17/103 de l'OAP :

- « La hauteur dominante des constructions :

La hauteur des constructions est indiquée sur le schéma ci-dessous. Elle est définie de façon différente selon les différents espaces qui composent le secteur :

- une hauteur dominante exprimée en nombre de niveaux. Cette hauteur devra ponctuellement être diminuée d'un niveau ou plus afin d'assurer un épannelage diversifié à l'échelle de l'îlot....
- une hauteur dominante exprimée en mètres sur l'espace du centre commercial....
- une absence de disposition sur le site de l'hôpital
- Pour les secteurs classés en secteur UPau et en zone Ue, se sont les dispositions de l'article 10 du règlement écrit qui s'appliquent pour la hauteur maximale des constructions. »

Ma cliente considère que la distinction dans l'OAP entre la hauteur exprimée en termes de niveaux et la hauteur exprimée en termes de mètres est totalement arbitraire.

Plus généralement, ma cliente considère qu'il manque au moins un niveau sur l'ensemble des secteurs (cf plan guide ci-joint pour les hauteurs projetées), surtout qu'il est obligatoire de varier les hauteurs par l'intégration de niveaux inférieurs à la hauteur maximum.

O L'article UP 10.2 du règlement actuel du PLU : « Dans le secteur UPau : La hauteur maximale des constructions est celle de la construction existante la plus haute sur le terrain à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'absence de construction sur le terrain, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres. »

Il est prévu de modifier cet article afin qu'il dispose uniquement que « la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres ».

Cette modification n'est pas cohérente avec le principe d'épannelage prévu dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC MONT COCO, le nombre d'étages ainsi prévu (cf plan ci-dessous) étant totalement incompatible avec la limitation de hauteur à 10 m dans le secteur UPau (qui concerne notamment les lots A, B, C sur lesquels porte le projet de ma cliente). »



<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2025-03/dossier-concertation-mont-coco-2025-v2.pdf>

Réponse du maître d'ouvrage :

En ce qui concerne l'îlot E, la hauteur des constructions sera ajustée (voir réponse à l'observation n°6 de la SPL EPOPEA).

En ce qui concerne la distinction entre les hauteurs exprimées en termes de niveaux et les hauteurs exprimées en termes de mètres, celles-ci s'expliquent par le fait que les destinations prévues dans ces zones sont différentes.

Dans les zones où le développement de logements est prévu, il est plus clair d'exprimer un nombre de niveau correspondant au nombre d'étages des futures constructions.

Dans les zones où il n'est pas prévu de logements, ou les zones composées en majorité d'activités économiques et commerciales, il convient d'exprimer plutôt un nombre de mètres étant donné le type de construction pouvant parfois ne comporter d'un seul niveau mais sur une hauteur importante (ex : centre commercial).

En ce qui concerne la remarque indiquant qu'il manque au moins un niveau sur l'ensemble des secteurs, l'OAP prévoit dans un rapport de compatibilité que quelques « *constructions ou parties de construction peuvent dépasser la hauteur dominante d'un niveau* » (P13 des OAP) permettant ainsi la compatibilité de l'OAP avec le plan guide.

Enfin, en ce qui concerne la hauteur limitée à 10m dans le secteur UPau, il convient de noter que cette hauteur est applicable pour tous les sites de la ville de Caen dont le renouvellement urbain est prévu à plus long terme (ici phase 2 de la ZAC). Le zonage ainsi que les hauteurs seront ajustés lorsque le détail programmatique de cette phase sera défini.

Observation de la commissaire enquêtrice : En général, il me semble nécessaire d'évoquer uniquement le nombre de niveaux dans les bâtiments à destination de logements, chaque niveau ayant la même hauteur.

Une hauteur exprimée en mètres pour un immeuble de logements ne permettra pas de connaître le nombre de niveaux (d'étages) qui seront réalisés.

6.2.2.6 : Observation N°4 concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives

- *L'article UP 7.1 du règlement actuel du PLU prévoit qu'en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit, par principe « être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou de la partie de la façade concernée ($R=H/2$) ».*

Le maintien d'une telle disposition est impossible pour le lot E ainsi que pour les lots D, K1 et W (cf. plan guide).

- *L'article UP 7.1.2 du règlement actuel du PLU prévoit pour « les limites séparatives constituant également une limite de la zone » que ce retrait doit, par principe « être au moins égal à la hauteur de la façade ou de la partie de la façade concernée ($R=H$) ».*

Le maintien d'une telle disposition est impossible pour le lot W (cf plan guide) »

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir réponse à l'observation N°3 de la SPL EPOPEA

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte

6.2.2.7: Observation N°6 concernant l'implantation sur un même terrain

« *L'article UP 8.1 du règlement actuel du PLU prévoit : « La distance minimale entre deux constructions non contiguës est règlementée dès lors que l'une des façades ou parties de façade comporte des baies principales. Dans ce cas, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute. »*

Le maintien d'une telle disposition ($H=L$) est impossible pour l'ensemble des lots (cf plan guide). »

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation n°4 de la SPL EPOPEA

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte

6.2.2.8: Observation N°7 concernant le stationnement dans les résidences services

« L'article UP 12.1 du règlement actuel du PLU prévoit : « Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) : - 1 place pour deux logements minimum ».

Une telle disposition est trop exigeante et ne fait pas grand sens compte tenu :

- De la desserte du site par les transports en commun et mobilité douce (tramway + lignes de bus + réseau de pistes cyclables à moins de 500 m) ;
- Du bilan carbone aggravé pour la production inutile d'emplacement de stationnements.

Une place pour 4 logements serait suffisante.

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité souhaite maintenir la réglementation imposant une place pour deux logements étant donné les difficultés de stationnement observées dans ce secteur.

Observation de la commissaire enquêtrice : La gestion du stationnement automobile constitue un enjeu environnemental mais aussi économique important. Même si la place de la voiture est appelée à se réduire et que les autres moyens de transport (mobilité douce, transports urbains...) se développent, un minimum de places de stationnement est encore nécessaire, pour les résidences gérées comme pour les logements.

Il est également important de réduire au maximum l'impact de la présence du véhicule dans le paysage urbain (insertion dans le bâti ou dans des constructions spécifiques).

6.2.2.9 : Observation N°8 concernant les espaces verts de pleine terre

« L'espace vert de pleine terre est défini dans le projet de modification n°10 du PLU comme « un espace vert à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction » (p. 10/153 du règlement écrit).

Le projet de modification n°10 du PLU prévoit d'ajouter à l'article UP 13.2 : « Pour le secteur UPm : 30% de la superficie de chaque lot devra être traité en surface de pleine terre ».

La définition du « lot » n'est pas donnée (et le règlement du PLU ne mentionne ce terme que pour l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme concernant les règles d'implantation prévues par l'article 7 du PLU), ce qui est d'autant plus problématique que l'OAP précise déjà actuellement concernant les espaces libres (page 14/103) : « Dans certains espaces à dominante habitat ou activités, les orientations d'aménagement prévoient la proportion d'espaces libres à préserver. Celle-ci s'applique sur l'ensemble du secteur ou de l'espace considéré, y compris les voies. Il s'agit d'un ordre de grandeur qui a pour objectif d'exprimer la densité urbaine recherchée. Toutefois, **à défaut d'un projet d'aménagement qui définit l'organisation générale de l'occupation du sol à l'échelle du secteur, ou sous-secteur considéré, cette part d'espace libre s'applique à chaque terrain.** »

Ma cliente ayant obtenu la mutualisation à l'échelle des macro-lots, il conviendrait de modifier le PLU en ce sens, en remplaçant par exemple le terme « lot » (qui risque de créer une confusion avec l'article R.151- 21 du code de l'urbanisme) par la formule « secteur ou sous-secteur considéré » telle qu'utilisée par l'OAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

6.2.3- Observation de la Société FONCIM -Xavier Guillotin

6.2.3.1 : Observation N°1 : hors sujet - concernant la construction « émergente » secteur Detolle – Pompidou

« Dans le dossier de modification n°10 du PLU de CAEN :

Sur le terrain cadastré IW 307 – Rue des coutures - correspondant au site ORANGE R&D situé dans le secteur de projet DETOLLE-POMPIDOU, nous observons la disparition sur les plans de zonage suivants de l'étoile noire correspondant à un site de construction émergente qui figure pourtant bien dans l'orientation d'aménagement correspondante conformément aux dispositions de l'actuelle modification n°8 du PLU de CAEN :

o Plan 4.2.1 – Plan de zonage.

o Plan 4.2.3.B – Plan de zonage – Planche Sud.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir corriger cette erreur. »



Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée pour l'approbation.

6.2.3.2 Observation concernant les articles 6, 7 et 8 de la zone UP

« Dans le règlement de la zone UP, secteurs de projets, il est précisé ce qui suit au sein des articles 6, 7 et 8 relativement à l'application des dispositions du R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme :

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

Le futur PLUiHM, dans son arrêt de projet, stipule que « Cette règle ne s'applique pas aux secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Dans ce cas, les règles sont appréciées au regard de l'unité foncière du projet avant division ».

Dans l'esprit du futur PLUiHM, nous proposons que cette même disposition, et donc même mention, puisse s'appliquer aux secteurs objet d'OAP et figurer dès à présent dans les articles 6, 7 et 8 du règlement écrit de la zone UP en exonérant par conséquent les secteurs d'OAP de l'application du lot par lot.

Nous proposons également que cette disposition, et donc mention, puisse s'appliquer également à l'article 13 du règlement écrit de la zone UP relative à la réalisation d'espaces libres et de plantations en exonérant par conséquent les secteurs d'OAP de l'application du lot par lot. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité ne souhaite pas apporter cette modification à ce stade. Elle aurait en effet des répercussions sur l'ensemble des zones UP de la ville de Caen.

Des réflexions sont néanmoins menées dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi-HM pour faire évoluer cette réglementation à l'avenir.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Une application de cette modification en l'état actuel du PLU apporterait un réel changement urbanistique et architectural de certains quartiers de la Ville. Une réflexion dans le cadre du PLUiHM est nécessaire.

6.3. - Observations de la commissaire enquêtrice

6.3.1 : Observation concernant les dispositifs en faveur des énergies renouvelables

La ville de Caen est engagée dans des projets d'aménagement du territoire visant à favoriser la sobriété et la performance énergétique, tel l'article 15 de chaque zone du règlement évoquant les mesures en faveur du développement des énergies renouvelables.

De ce fait, j'estime que le dossier présenté aurait pu apporter, dans le document OAP, plus de précisions sur les dispositifs en faveur des énergies renouvelables aussi bien concernant les modes de chauffage (le projet doit bénéficier pour partie du réseau de chaleur urbain m'a-t-il été précisé par les collaborateurs de la Communauté Urbaine lors d'une question orale), les modes de construction des bâtiments, la pose de panneaux solaires, d'ombrières munis de panneaux solaires ou dispositifs végétaux ou sur la gestion de l'eau.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les projets de constructions devront respecter les normes environnementales en vigueur (RE2020 notamment). De plus, la ZAC a obtenu le label écoquartier garantissant ainsi des aménagements plus durables. Par ailleurs, ce futur quartier sera relié au réseau de chaleur urbain.

Un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales est en cours d'élaboration. Celui-ci portera les ambitions du projet dans les projets de constructions et deviendra contractuel dans toutes les ventes de l'aménageur. Il sera définitivement validé dans les mêmes délais que le dossier de réalisation.

Observation de la commissaire enquêtrice : En dehors du respect des normes environnementales en vigueur, découlant de la Loi, je note les choix effectués par le maître d'ouvrage, pour un moindre impact environnemental de ce projet et un meilleur cadre de vie des futurs habitants.

6.3.2 : Observation concernant la prise en compte de l'avis de la MRae, lors de la création de la ZAC du secteur Mont Coco

L'autorité environnementale avait effectué une série de recommandations le 17 décembre 2021, dans son avis concernant la création de la ZAC du secteur Mont Coco tels :

- compléter l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine de la création de cette zone,*
- prendre toutes mesures adaptées permettant d'éviter, réduire ou, à défaut compenser les incidences du projet*

Qu'en est-il à ce jour ? Ces recommandations ont-elles été suivies pour partie, entièrement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces recommandations ont été entièrement suivies à travers le dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) en août 2025, en effet :

Ce dossier d'AEU complète l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine du projet tel que conçu à un niveau AVP.

Ce dossier fait état des mesures prévues pour éviter, réduire ou, à défaut compenser les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Observation de la commissaire enquêtrice : dont acte. Il faut donc attendre le retour du dossier d'autorisation environnementale unique.

6.3.3 : Observation concernant le contingent de logement social

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation précise en page 17 : « Sur l'ensemble du secteur 25% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements relevant du contingent social ».

Comment pensez-vous répartir cette surface de plancher ? Envisagez-vous la création d'une carte de répartition des logements ? Y aura-t-il des îlots de mixité sociale ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour rappel, ce paragraphe sera complété afin d'ajouter un objectif de 10% de logements en accession abordable en plus des 25% de logements locatifs sociaux (voir réponse à l'observation n°8 de la SPL EPOPEA. Ces objectifs s'appliquent à l'ensemble du secteur d'OAP. Les îlots de mixité sociale seront privilégiés dans la mesure où chaque opérateur devra, dans l'idéal, définir une partie de sa programmation en logement social. Le respect strict des proportions sera cependant réalisé à l'échelle du projet urbain.

Observation de la commissaire enquêtrice : Cela me semble pertinent.

6.3.4 : Observation sur l'implantation des zones « orientation d'aménagement et de programmation » dans le règlement graphique

Pour une lecture simplifiée des différents documents, l'implantation des OAP dans le règlement graphique permettrait de les situer directement dans la commune avec une vision générale.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le plan de zonage 4.2.1 (repérage des zones et des secteurs) comporte déjà un encadré permettant de localiser les secteurs d'OAP.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : C'est exact, mais ne fournit pas l'information sur les plans de zonage 4.2.3 (planche nord, planche sud)

Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des questions et apporté des solutions aux différents problèmes soulevés.

Chapitre 7- CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière satisfaisante, la commissaire enquêtrice clôt le présent rapport.

Les conclusions et l'avis de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un document séparé, associé à ce rapport.

A Merville-Franceville, le 24 octobre 2025

La Commissaire Enquêtrice

Véronique MATHIEU

Veronique MATHIEU

LISTE DES ANNEXES

- 1 - Arrêté A- 2025-018 du Président de Caen la Mer
- 2 - Décision N°E25000023/14 de la Présidente du TA de Caen
- 3 - Avis d'enquête publique
- 4 - courrier de la Société CASPAR
- 5 - certificat d'affichage
- 6 - Note : dérogation du cadre de l'enquête unique