

COMMUNE DE CAEN

DEPARTEMENT DU CALVADOS

MODIFICATION 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

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA MODIFICATION N°9 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 cadre juridique.....	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 sur le PLU	7

Conclusions et avis 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°9 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° 9 du PLU prévoit :

- o La modification de l'Orientation d'Aménagement de et Programmation (OAP) Rethel ;
- o L'autorisation de Structures flottantes en zone No
- o Une mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Detolle-Pompidou-Beaulieu
- o La création d'une OAP sur le secteur de la gare
- o Le classement en zone UP du secteur de la gare
- o La modification du règlement graphique afin de redessiner un cœur d'îlot vert
- o L'augmentation du nombre de logements dans l'OAP Guillaume le Conquérant

Ainsi que diverses mises à jour dont :

- o La suppression et création d'emplacements réservés et mise à jour des périmètres de ZAC ;
- o La modification de règlements écrits et graphiques
- o et autres

Ces modifications sont destinées à :

- Améliorer l'application de certaines dispositions réglementaires en clarifiant ou en précisant la formulation ;
- Permettre la réalisation de nouveaux projets urbains ;
- Intégrer des mises à jour au PLU.

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° 9 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 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 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 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 :

- ces conclusions et avis concernent uniquement la modification N°9 du PLU de Caen, en complément du rapport.

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 sur les 3 sites de la ville concernés par une OAP dans cette modification n° 9 :

- la gare de Caen : affichage devant la gare, d'une part, auprès de l'arrêt du tramway d'autre part,
- le secteur Bd Détolle-Beaulieu : affichage sur le parking avenue Pompidou d'une part, et rue Kaskoreff d'autre part,
- le secteur de Rethel : affichage au carrefour boulevard Rethel et avenue Charlotte Corday d'une part, et rue des Mésanges d'autre part.

- 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/>. Celle-ci a recueilli 1997 connexions, 1155 personnes ont procédé à un téléchargement et 1 980 téléchargements de documents ont été effectués.

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 six 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 concernent essentiellement le secteur Beaulieu-Pompidou-Detolle. Aucune observation n'a été formulée concernant le secteur Rethel, ni sur le quartier de la gare, ni sur les autres objets de cette modification. Trois contributions sont hors sujet.

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.

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.

Je note et signale cependant que les visiteurs du site dématérialisé n'appréhendent pas bien, dans l'ensemble, les documents d'urbanisme fournis, ne différenciant pas ce qui est l'objet de l'enquête publique ou pas. Ceci est particulièrement observé pour le document « Orientations d'aménagement et de programmation », même si des codes couleurs sont précisés, ainsi que pour la notice explicative de synthèse, succincte et technique pour des non avertis.

Compte-tenu des nombreux accès au registre dématérialisé et malgré le peu 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 :

Les modifications visent à améliorer l'application de certaines dispositions réglementaires en clarifiant ou en précisant la formulation, à intégrer des mises à jour au PLU, à permettre la réalisation de nouveaux projets urbains (secteur de la gare) ou à en modifier sur certains points (Secteur Beaulieu et secteur Rethel). Ces nouveaux projets urbains se situent au sein d'une zone déjà urbanisée.

Les principaux projets concernent :

- o La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Rethel : qui contribuera à une augmentation importante de l'offre de logements neufs dans ce quartier urbanistiquement vieillissant mais proche du centre-ville, équipé en transports urbains et avec un cadre de vie respecté.

- o Une mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Detolle-Pompidou-Beaulieu : nécessitée par le nouveau tracé du tramway, cette mise à jour permet de revoir les orientations pour le secteur Beaulieu (en limite communale) en élargissant la coulée verte à l'ouest du boulevard Pompidou et en supprimant ainsi un secteur de logements initialement prévus.

- o La Création d'une OAP sur le secteur de la gare qui devrait apporter une nouvelle image et profiter à ce quartier de la ville, très fréquenté car centre des mobilités (train, bus de ville et longue distance, tramway, taxi...) et confronté à de nombreuses nuisances environnementales,

- o L'Augmentation légère du nombre de logements dans l'OAP Guillaume le Conquérant

Les autres modifications concernent des points plus secondaires et visent l'application de certaines dispositions réglementaires en clarifiant ou en précisant la formulation, l'intégration des mises à jour du PLU... sans conséquence majeure dans le PLU.

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 du commissaire enquêteur 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 sur le PLU

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, tenu compte des avis formulés 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 enquêteur ;
- 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 et de la commissaire enquêteur.

J’estime également que :

- La Communauté Urbaine s’est engagée à modifier les erreurs matérielles du dossier,
- La Communauté Urbaine a pris en compte et répondu aux interrogations concernant les risques et nuisances issus de ce projet : réponse à la DDTM sur le secteur No, à l’Architecte des Bâtiments de France pour le secteur de la gare,
- Le projet tient compte de la préservation de l’environnement existant dans le secteur Beaulieu en préservant un cône de vue et en créant une coulée verte,
- Le projet dans le secteur d’urbanisation du boulevard Rethel va contribuer à augmenter l’offre de logements dont une partie en logement social (50% en locatif social), en permettant, avec le bailleur social propriétaire du foncier, une reconstruction sur l’existant.
- Que les éventuelles nuisances de cette modification paraissent contenues.

Je regrette toutefois :

- La difficulté de communication sur les projets d’urbanisme, celle-ci devant être améliorée pour faciliter leur compréhension et leur adhésion par les habitants.

Je recommande que :

- L’ensemble des engagements pris par le maître d’ouvrage soient respectés.

La commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N°9 du PLU de Caen

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

La Commissaire enquêteur

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- Note explicative -Dérégation du cadre de l’enquête unique