

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°9 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'Orientatation et d'Objectifs
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement 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
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schémas Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE : Schémas Régional 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 No : correspond à l'Orne et au canal de Caen à la mer
Zone U : zone urbaine
Zone UP : Espaces identifiés comme secteurs de projets, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme
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 au cadre juridique	4
2 - Le contexte.....	6
2.1- Présentation globale du projet	6
2.2- Composition du dossier d'enquête et avis des PPA	6
2.2.1- Composition du dossier	6
2.2.2- Avis des personnes publiques associées (PPA) et MRAe.....	7
2.3- La consultation du dossier	8
3- Principales caractéristiques du projet	8
3.1- Modifications par évolution d'une disposition graphique ou écrite.....	8
3.2- Modifications par introduction ou retrait d'une nouvelle disposition.....	9
3.3- Compatibilité du projet avec les documents supra.....	11
CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	11
1- Désignation de la commissaire enquêtrice.....	11
2- Prises de contact avec les élus	12
3- Echanges avec le porteur de projet	12
4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique	12
5- Publicité et information du public	13
6- Visites du territoire en cours d'enquête.....	14
7- Permanences de la commissaire enquêtrice.....	14
8- Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique	14
9- Clôture de l'enquête publique	14
CHAPITRE 3 : OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
1.1- Données générales	14
1.2- Observations sur les registres « papier »	14
1.3- Observations sur le registre dématérialisé	15
CHAPITRE 4 : REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)	15
CHAPITRE 5 : ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	15
5-1- Observations des personnes publiques associées.....	15
5-2- Questions et/ou observations du public	16
5-3- Questions de la commissaire enquêtrice	22
CHAPITRE 6 : CLOTURE DU RAPPORT.....	24

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 : dérogation au 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 qu'à :

- 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 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 :

- **ce présent rapport concernera uniquement la modification N°9 du PLU de Caen. Des conclusions et un avis le compléteront.**

Un second rapport s'attachera à la modification N°10 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 9) concernant un certain nombre de modifications qui visent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, à créer et modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des secteurs de requalification urbaine afin de tenir compte de l'état d'avancement des projets correspondants et de mieux encadrer les conditions de réalisation de ces projets d'une part, à faire évoluer le règlement graphique pour actualiser, en fonction des projets, le classement de certains secteurs et créer ou modifier des emplacements réservés d'autre part, et enfin ajuster certaines dispositions du règlement écrit.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD et 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° 9 du PLU prévoit :

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

Ainsi que diverses mises à jour dont :

- Suppression et création d'emplacements réservés et mise à jour des périmètres de ZAC,
- Modification de règlements écrits et graphiques afin de préciser un classement en modifiant ou précisant une zone, éviter toute ambiguïté lors de l'instruction, des hauteurs des constructions, la non prise en compte des édicules techniques de faible emprise, du stationnement en cas de changement de destination, de l'implantation en limite séparative etc...
- Plan des périmètres particuliers dont périmètres des ZAC et notice explicative des annexes

2.2- Composition du dossier d'enquête et avis de la MRAe et des Personnes publiques Associées

2.2.1- Composition du dossier

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

- **Caen M9 - Pièces PLU :**
 - Note explicative de synthèse ;
 - 3 - Orientaion 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 ;
- 5.1 - Notice explicative des annexes ;
- 5.4 – Plan des périmètres particuliers

➤ **Caen M9 -Actes administratifs :**

- Décision désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif ;
- 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.

2.2.2 - Avis personnes publiques associées (PPA)et MRAe

Les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes ont été consultées en amont le 26 juin 2025 par courrier et courriel.

- La Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) ;
- Eau du bassin caennais ;
- L'Institut National des Appellations d'Origine contrôlée (INAO) ;
- Le Conseil Départemental du Calvados (CD14) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Normandie métropole ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM) ;
- La Chambre d'Agriculture Calvados ;
- La Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (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.

Les réponses étaient attendues pour le 26 aout 2025. Plusieurs avis ont été pris en compte bien qu'arrivés hors délai.

Ont répondu avec avis figurant dans le dossier d'enquête :

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Normandie (CCI) : avis favorable
- Avis de la Direction Régionale de l'archéologie (DRAC) : avis favorable
- Avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) : avis favorable avec une réserve
- Avis de l'Institut National des Appellations d'Origine contrôlée (INAO) : avis favorable
- Avis du Comité Régional de la Conchyliculture : avis favorable
- Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : avis favorable
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) : avis favorable avec 1 réserve et 1 recommandation.

A répondu avec avis ne figurant pas dans le dossier d'enquête :

- 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 l'issue de celle-ci.

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

➤ **Caen M9 - 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° 2025-5849, en date du 11 juin 2025, figurant dans le dossier, indiquant qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

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 à l'Hôtel de Ville 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 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 :

- 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.

3.1 : Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique :

3.1.1 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Rethel :

Situé à l'est de la ville, en limite avec la commune de Mondeville, le secteur était un quartier dénommé alors Ernest Manchon, composé de logements locatifs individuels dans les années 1920 qui est l'objet d'une requalification globale depuis l'OAP inscrite dans le PLU de la ville de Caen approuvée en 2013. En effet, les logements, souvent vétustes, ne répondaient plus aux normes actuelles et le quartier avait une densité en logements incompatible avec la recherche actuelle d'une utilisation économe de l'espace. Une évolution de celle-ci avec de nouvelles orientations ont été arrêtées afin de prendre en compte la sous-densité du quartier et fixer de nouvelles ambitions de mixité dans cette OAP :

-140 logements démolis contre 136 dans l'OAP actuelle,

-550 logements supplémentaires contre 270 dans l'OAP actuelle,

-un schéma des hauteurs avec des hauteurs maximales,

-des îlots de mixité sociale créés, 50% du nombre total de logements seront affectés à du locatif social et avec la création d'une carte de répartition des logements,

- le schéma de l'OAP mis à jour avec les cœurs d'îlots, les espaces paysagers, les liaisons douces, les bâtiments à préserver et les secteurs de mixité de programme.

Une concertation avec les habitants a eu lieu entre 2013 et 2014 afin d'aboutir à ce projet, prenant en compte les observations et demandes des riverains.

3.1.2 - Stationnement en zone UP (zone de projets d'ensemble)

Il est proposé de modifier le règlement écrit en supprimant l'article 12.2 de cette zone UP indiquant « Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée ». Cette disposition n'est pas adaptée

aux projets d'ensemble de la zone UP entraînant une remise à plat de l'ensemble du secteur et une recomposition urbaine programmée.

3.1.3 - Structures flottantes en zone No

Il est proposé de modifier le règlement écrit de l'article 2 dans la zone N, concernant le secteur No afin d'y autoriser les structures flottantes (bateaux, barges...) en plus des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics d'infrastructure fluviale, tels que les ponts, les pontons et ouvrages nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des berges. Ceci afin d'y permettre l'installation d'un bar-restaurant flottant (barge amarrée) sur les quais du port de Caen au profit de la SPL Nautisme Caen-Ouistreham.

3.1.4 - Implantation des constructions sur une même propriété en zones UA, UB, UD et UP

Proposition de modification de l'article 8.3 du règlement écrit applicable aux distances entre une construction annexe et une construction existante sur une même propriété en retirant le terme « existante » au profit de... « entre une construction annexe et une autre construction ». Cette rédaction actuelle est problématique lors de l'instruction de certains dossiers car le terme « construction existante » présuppose l'existence de cette construction lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

3.1.5 - Stationnement pour les deux roues non motorisées dans toutes les zones U

Créer un article 12.4 en zones U qui ne concernera que les normes de stationnement pour les deux roues non motorisées pour les constructions existantes, en cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m². L'article 12.3 de cette zone régleme déjà les normes de stationnement pour les deux roues non motorisées pour les constructions nouvelles.

3.1.6 - L'emplacement réservé N°44 dans le PLU

Modifier le règlement graphique et la liste des emplacements réservés afin de prendre en compte les limites cadastrales et mieux correspondre aux emprises nécessaires à l'aménagement de la sente piétonne entre la rue du docteur Calmette et la place Laennec, le terrain appartenant à la Ville de Caen.

3.1.7 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité en zone UB

Modifier le règlement écrit en ajoutant un retrait minimum de 3.50 m dans l'article 7.1.3 de la zone UB prévoyant les règles de retrait, dans le cas où la limite de fond de terrain se situe au-delà de la bande de constructibilité, ceci afin d'éviter les nuisances entre riverains avec ce type d'implantation. (Implantation au plus près de la limite séparative de fond de terrain)

3.1.8 - Orientation d'Aménagement et de Programmation Detolle-Pompidou-Beaulieu

Mises à jour de cette OAP afin de modifier le tracé de la future ligne de tramway (par le boulevard Guillou et non plus par le boulevard Detolle) d'une part et revoir les orientations pour le secteur Beaulieu (en limite de commune) en intégrant un cône de vue à préserver vers l'église de Saint Germain la Blanche Herbe, en supprimant la construction Emergente prévue en limite communale du secteur avec la commune de Bretteville sur Odon et en élargissant la coulée verte à l'ouest du boulevard Pompidou, également en limite cadastrale avec cette commune , supprimant ainsi un secteur de logements prévus préalablement.

3.2 : Modifications par introduction ou retrait d'une nouvelle disposition :

3.2.1 - Création d'un emplacement réservé

Modification du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés afin d'ajouter un emplacement réservé (n°51) en zone UA, le long de la rue de Tourville, permettant la finalisation une liaison douce réalisée antérieurement par la collectivité, et permettant un aménagement complet depuis le pôle commercial avenue de Tourville et la rue de la Rochelle.

3.2.2 - Classement en zone UP (espaces identifiés comme secteurs de projet) de 4 parcelles actuellement en zone UPau (site dont le renouvellement urbain est prévu à long terme)

4 parcelles (M12, MB13, MB14, MB15) appartenant à la Ville, le long du cours Caffarelli, sur la presqu'île sont proposées en classement UP au lieu d'UPau actuellement, afin de prendre en compte les susceptibles projets de constructions d'associations et établissements publics du secteur qu'ils ne pourraient réaliser en zone UPau.

3.2.3 - Création d'une OAP sur le secteur de la gare

Les entrées ferroviaires de villes en général et celle de Caen en l'occurrence sont confrontées à différentes problématiques : bâti vieillissant, secteur en manque d'attractivité, pas d'identité de quartier, vacance de certains logements, manque d'entretien de certaines copropriétés, valeurs immobilières faibles...

Toutefois, à Caen, ce quartier est intégré dans le périmètre Site Patrimonial et Remarquable (SPR) de la Ville de Caen avec une identité à la croisée de plusieurs périodes architecturales identifiées dans le SPR.

C'est pourquoi la Ville souhaite une modification des OAP avec la création d'une nouvelle OAP sur le secteur de la gare ferroviaire, entre la rue d'Auge et l'entrée sud de la gare (actuellement en zone UA : correspondant au centre-ville et aux autres espaces de centralité) visant à revitaliser ce secteur en perte d'attractivité par un programme d'aménagements. Les orientations pour le site sont les suivantes : reconstituer la trame urbaine, produire un quartier vivant et habité, révéler les atouts patrimoniaux du quartier.

Proposition des principes d'aménagements :

- Créer une continuité douce entre la gare et son quartier sud (rue d'Auge et rue Jules Oyer) ;
- Aménager et requalifier les espaces publics : rues Jules Oyer, Roger Bastion et Place de la Gare. Les aménagements devront concourir à l'amélioration des mobilités douces et la création d'espaces propices à l'activité commerciale. A terme est projetée une opération mixte activités /logements sur le tènement foncier de plus de 3 hectares appartenant à GRDF dont la rue Roger Bastion sera l'axe principal de desserte.
- Conforter, valoriser et créer des espaces paysagers : création de cœurs d'îlots paysagers, valorisation des abords de l'ancienne chapelle des Récollets ...

3.2.4 - Classement en zone UP du secteur de la gare

Le PLU de la ville classe en zone UP (espaces identifiés comme secteur de projet sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme) les secteurs d'OAP. Le secteur de la gare est actuellement en zone UA et sera classé en zone UP. Un schéma des hauteurs dans cette OAP sera annexé.

3.2.5 - Création de deux espaces réservés sur le secteur de la gare

Dans le cadre de l'OAP, sont créés deux emplacements réservés : l'un, N°53, rue Roger Bastion pour aménagement de voirie au profit de Caen la Mer et l'autre, N°52 sur le bâti de la place de la gare au profit de la Ville de Caen en vue d'une démolition pour créer une ouverture sur la rue Jules Oyer et la rue d'Auge.

3.2.6 - Classement en zone Ne des terrains de sport et vestiaires au sud de la colline aux oiseaux

Actuellement en zone N (zone naturelle et agricole, recouvrant, entre autres, les grands espaces naturels tels le Mémorial, la Colline aux Oiseaux ainsi que les abords du périphérique) ce classement en zone Ne permettra « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, implantés au sein des espaces naturels », plus approprié.

3.2.7 - Modification du règlement graphique afin de redessiner un cœur d'îlot vert

Les cœurs d'îlots verts constituent des surfaces inconstructibles qui doivent être préservées et mises en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Le cœur d'îlot vert de la parcelle HT0327, situé dans le quartier de la Folie Couvrechef, près du boulevard du Maréchal Juin est redessiné conformément à la réglementation du PLU (article 13) prévoyant qu'une modification de la configuration de ces espaces est possible dès lors que l'espace végétalisé conserve à terme la même contenance d'une part et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des cœurs d'îlots, s'ils existent, sur les terrains limitrophes d'autre part.

3.2.8 - Création d'un espace réservé rue du Clos Charmant

Pour l'aménagement d'un mail planté le long de la rue du Clos Charmant, axe structurant de circulation douce entre le nouveau quartier du CHR et le futur parvis de la nouvelle école Puits Picard, une emprise privée d'environ 60m² resterait à acquérir. Il est proposé d'instaurer un emplacement réservé sur cette emprise.

3.2.9 - Augmentation du nombre de logements dans l'OAP Guillaume le Conquérant

La programmation initiale prévoyait 160 logements collectifs privés sur ce secteur dans le cadre du projet de renouvellement urbain ayant servi de base à l'OAP. Le nombre est augmenté à 180 avec la poursuite de diversification de l'offre de logements et au vu du marché actuel. Il est ainsi proposé de développer d'autres types de programmes (maisons individuelles ou résidences gérées).

3.2.10 - Diverses mises à jour :

o Plan des périmètres particuliers dont périmètres des ZAC et notice explicative des annexes

Les périmètres des ZAC Gardin, Claude Decaen et Porte de Nacre, n'ayant plus lieu d'être, sont supprimés du PLU (du Plan des périmètres particuliers et de la notice explicative des annexes)

3.3 - 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 enquêteur sur le dossier présenté :

Une fois la clarification effectuée concernant le maintien ou pas de la procédure d'enquête unique des modifications N° 9 et N°10, il a été décidé en commun avec la Communauté Urbaine, pour une meilleure lisibilité, de réaliser deux dossiers d'enquête pour le public, l'un pour la modification N°9 et l'autre pour la modification N°10.

Concernant la modification N°9, le dossier est complet. Les différents documents écrits sont bien clairs, et suffisamment détaillés. Ils exposent clairement les objectifs visés par la modification. Les documents graphiques sont de bonne qualité. Les modifications ou suppressions apparaissent clairement dans les documents.

Je précise toutefois que la notice explicative de synthèse est courte et donc pas toujours explicite sur certains projets. Cela ne permet pas toujours une compréhension totale des nombreuses différentes modifications, surtout pour un public non spécialisé en droit de l'urbanisme, comme dans le cadre d'une enquête publique.

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- Prises 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 a fait parvenir à la commissaire enquêtrice, 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 M. Edouard Bouclier, collaborateur à la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

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 arrêtés et avis concernant cette enquête seront préparés par les représentants de la Communauté Urbaine 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.

La visite de la ville sur une partie des secteurs concernés par le projet de modifications a été effectuée en présence de Mrs Alexis Hubert et Edouard Bouclier le même jour, après la rencontre avec l' élu. (Secteur de la gare, quartier Rethel, secteur Detolle-Beaulieu).

3-Echanges avec le porteur de projet :

Plusieurs échanges par courriel ont eu lieu avec M. Alexis Hubert représentant la Communauté Urbaine Caen La Mer. L'accueil réservé à la commissaire enquêtrice a été cordial et des réponses rapides ont été obtenues aux diverses questions ou demandes.

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 doivent être tenues par la commissaire enquêtrice au siège de la Communauté Urbaine. Un dossier d'enquête en version papier permettant la consultation du dossier ainsi qu'un poste informatique est mis à disposition du public à l'Hôtel de ville de Caen et au siège de la Communauté Urbaine durant le temps de l'enquête publique.

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 06/08/2025.

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.

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>).
- 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 du public :

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 commissaire-enquêtrice sur l'information du public :

Concernant l'information du public, la communauté urbaine a œuvré pour que la population soit bien informée et a répondu aux attentes de la commissaire enquêtrice pour l'affichage supplémentaire sur différents sites. Même si celui-ci n'a pas eu d'incidence sur la participation du public aux permanences, il a apporté une publicité supplémentaire au niveau des sites et a pu avoir effet sur la fréquentation du registre dématérialisé.

5.3- Les registres d'enquête :

Le public pouvait déposer ses observations soit sur les registres-papier mis à sa disposition, soit par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice, adressé au siège de l'enquête, soit encore par courrier électronique ou enfin sur le registre dématérialisé.

5.3.1- Registres papier :

Deux registres "papier", paraphés par la commissaire enquêtrice, de 20 pages dont 18 réservées à la collecte des observations étaient mis à la disposition du public à l'hôtel de ville Caen, d'une part ainsi qu'au siège de la Communauté Urbaine Caen La Mer d'autre part.

5.3.2-Registre dématérialisé :

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre dématérialisé a été 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/>.

Cette adresse était également accessible à partir des sites de l'hôtel de ville de Caen et de la Communauté Urbaine. Le public pouvait aussi déposer ses observations par courriel à l'adresse : enquete-publique-6507@registre-dematerialise.fr

6-Visites du territoire en cours d'enquête :

Une visite de différents points de la ville durant l'enquête a été effectuée par la commissaire enquêtrice afin de revoir certains lieux et/ou éléments mentionnés dans les contributions écrites, vérifier les affichages et compléter l'information.

7-Permanences de la commissaire enquêtrice :

Conformément à l'arrêté d'organisation, la commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public à l'occasion des 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, dans un espace dédié, calme et relativement confidentiel, équipé d'un ordinateur, d'un bureau dans lequel sont installés, sous clés, les dossiers « papier » des enquêtes publiques.

7.1 -Déroulement des permanences :

- **Pour la première permanence,**

Présence à la Communauté Urbaine à 8h45 afin de mettre le dossier et le registre à disposition du public pour l'ouverture de la permanence et vérifier de nouveau la complétude du dossier. Aucune visite lors de cette permanence.

- **Lors de la seconde permanence :** aucune visite.
- **A la troisième et dernière permanence :** visite de Mme Véronique ALEXANDRE.

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 Mrs Hubert ou Bouclier de la Communauté Urbaine. Ils se sont toujours efforcés de répondre précisément et rapidement à mes demandes.

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. Monsieur Alexis Hubert s'est chargé de récupérer le dossier et le registre de l'Hôtel de Ville de Caen et j'ai aussi clos ce dernier.

J'ai aussi vérifié la clôture du registre dématérialisé.

Chapitre 3 – Observations du public : données générales

1.1 Observations sur les registres « papier » : Aucune observation n'a été rédigée sur les registres « papier » de la mairie de Caen et 1 observation a été rédigée sur le registre de la Communauté Urbaine par Mme Véronique ALEXANDRE.

1.2 Observations sur le registre dématérialisé :

1997 visiteurs se sont connectés sur l'adresse du registre dématérialisé et 1155 personnes ont au moins téléchargé un document.

Au total, 1980 téléchargements de documents ont été effectués. Le document le plus téléchargé a été l'OAP.

- 8 observations sur le registre dématérialisé ont été effectuées concernant cette modification N°9, toutes par des personnes anonymes, à l'exception d'une observation de Mme Nathalie Lamendour.

- 1 observation a été transmise par courriel via l'adresse mail dédiée, en doublon avec une observation sur le registre dématérialisé concernant la modification N°10.

Chapitre 4- Remise du P.V de synthèse (PVS)

Le 3 octobre 2025, à 14h00, un exemplaire papier du P.V de synthèse a été remis par la commissaire enquêtrice au siège de la Communauté Urbaine Caen la Mer à M. Hubert Alexis, chargé de mission planification urbaine à la Communauté Urbaine Caen La Mer, en présence également de M. Edouard Bouclier, également collaborateur à la Communauté urbaine Caen la Mer

Une version numérique de ce P.V de synthèse a également été déposé le même jour. M. Hubert a accusé remise de ce PVS et a été avisé de la date limite du vendredi 17 octobre 2025 pour me transmettre son mémoire en réponse.

Au cours de cette rencontre le PVS a été commenté et des échanges ont eu lieu.

Le 17 octobre 2025, la CUCLM a fait parvenir son mémoire en réponse au PVS, par voie électronique.

Chapitre 5 – Analyse des observations

5.1. Observations des personnes publiques associées

Deux personnes publiques associées ont soulevé des observations :

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

5.1.1 - La réserve de la DDTM : sur la modification du règlement écrit dans le secteur No :

« La modification du règlement écrit applicable au secteur No vise à autoriser l'implantation de structures flottantes considérées comme des constructions, pour accueillir des activités de bar-restaurant-événementiel. Ces activités relèvent de la destination commerces et activités de loisirs.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette évolution du règlement entraine donc le passage du secteur No et STECAL »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le dossier a été envoyé pour avis à la CDPENAF le 31 juillet 2025. L'avis en date du 4 septembre 2025 a été reçu le 6 octobre.

L'avis est favorable sous réserve de ne pas porter atteinte au PLUi-HM et d'édicter une règle d'implantation, de hauteur et de densité spécifique aux STECAL.

Le règlement prévoit déjà des règles d'implantation (art 6 et 7 : règle générale de la zone N concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites

séparatives), de densité (art 9 : règle spécifique pour les secteurs Ne et No) et de hauteur (art 10 : règle spécifique concernant les secteurs Ne et No).

Commentaire de la commissaire enquêtrice : La Communauté Urbaine a saisi le CDPENAF dès réception du courrier de la DDTM afin de répondre au mieux à cette demande, prouvant ainsi son souhait de régulariser ce point dans les meilleurs délais.

5.1.2 - La recommandation de la DDTM : sur l'évolution de l'OAP Rethel par rapport au PADD :

« L'évolution de l'OAP Rethel a pour effet de doubler le nombre de logements prévus. Afin d'assurer que ce projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, je vous invite à apporter une justification par rapport au rythme annuel de logements annoncés »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'axe 2 du PADD (faire du logement un levier d'attractivité) met l'accent sur un développement important du nombre de logement afin d'atteindre à minima 110 000 habitants. Pour répondre à ce défi démographique le PADD prévoit une production de 8800 logements à l'horizon 2020 (soit entre 600 et 1000 logements par an). En 2022, la ville comptait environ 108 000 habitants. L'effort de production de logement doit donc être accentué dans certains quartiers de la ville afin d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : En effet, l'augmentation du nombre de logements dans le cadre de l'OAP Rethel est conséquente et demandait justification. Je note toutefois que ce quartier de Caen, un peu en déshérence, vieillissant, mais avec un vrai potentiel urbanistique et proche du centre-ville, nécessitait une redynamisation. Ce projet permet l'implantation de nouveaux logements dont une partie en logements sociaux. Un îlot de mixité sociale donnera une plus diversité de l'habitat dans le périmètre du quartier. Une nouvelle population bénéficiera d'un cadre de vie agréable, d'une proximité du centre-ville et des transports urbains. De plus, ce projet a fait l'objet d'une concertation importante avec les riverains qui ont pu faire valoir leurs observations ainsi que la préservation de quelques bâtis .

5.1.3 – La réserve de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie : réserve de l'architecte des Bâtiments de France concernant la création d'une OAP sur le secteur de la gare

«... Cette OAP vise à la redynamisation et à la valorisation du quartier par la reconstitution de la trame urbaine, la production d'un quartier vivant et habité et la révélation des atouts patrimoniaux du quartier. Trois bâtiments sont repérés au sein du SPR (site patrimonial remarquable) comme éléments bâtis remarquables de la reconstruction et des 30 glorieuses de 2eme catégorie (parcelles LH32, LH39, MH74). Ils devront être préservés et être mis en valeur dans le cadre de cette OAP »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les trois constructions concernées seront repérées comme étant des bâtiments à préserver dans l'OAP.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : C'est noté. Ce projet devrait terminer la revalorisation du quartier de la gare SNCF qui a déjà été effectuée du côté de son autre desserte (côté Rives de l'Orne)

5.2. Questions et/ou observations du public

5.2.1 Observation N°1 (déclinée en 3 parties) : anonyme.

➤ **Places de stationnement en zone UP- modification de l'article 12.2 de la zone UP**

Page 8 de la notice explicative de synthèse : « en autorisant la suppression de places de stationnement vous encouragez le stationnement sauvage qui existe déjà dans de multiples quartiers de la ville où des immeubles ont été construits. Cela risque d'accentuer ce phénomène avec les risques associés pour les piétons ne pouvant plus circuler sur les trottoirs et des croisements de véhicules qui deviennent impossible. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La suppression de la disposition indiquant qu'aucune place de stationnement existante ne doit être supprimée ne concerne que la zone UP.

Cette zone UP accueille des projets d'aménagements d'ensemble (en recomposition ou en renouvellement urbain) nécessitant une réorganisation du stationnement. C'est la raison pour laquelle cette disposition n'est pas appropriée pour ces secteurs. Toutefois, les projets implantés en zone UP devront respecter les dispositions de l'article 12.1 concernant les normes de stationnement pour les constructions nouvelles, garantissant ainsi une offre de stationnement adaptée.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Cette observation reflète la difficulté du public à comprendre les documents urbanistiques, même en présence d'un commissaire enquêteur, mais d'autant plus lorsque le public se trouve seul sur un site dématérialisé comprenant de nombreux documents, créant ainsi des contre sens.

➤ **Tracé de liaison douce dans l'OAP Detolle-Pompidou-Beaulieu**

Page 14 de la notice explicative de synthèse : « Les modifications semblent aller dans le bon sens (augmentation des espaces verts). Ce qui va devenir indispensable avec l'accélération du dérèglement climatique.

Le tracé de la liaison douce qui passe à l'ouest de la rue Savorgnan de Brazza devrait être revu la Mairie ayant déjà accordé une autorisation d'urbanisme (permis de construire N°014 11821 P0078) pour 3 immeubles dont un qui est situé sur le tracé. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de liaison douce à l'ouest de la rue Savorgnan de Brazza n'est plus d'actualité. Ce tracé sera supprimé de l'OAP pour l'approbation de cette procédure de modification n°9.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Dont acte. En souhaitant qu'une liaison douce soit néanmoins prévue dans ce même quartier

➤ **Création d'un cheminement public ZAC Beaulieu**

« Extrait OAP modification N°9- p38 – ZAC Beaulieu Ouest :

« Les espaces d'orientation d'aménagement s'étendent au-delà de la ZAC Beaulieu, du côté nord vers le pôle de la Maladrerie. Sur ces espaces situés entre la rue Robert Kaskoreff et la rue du Général Moulin, l'orientation consiste à y créer un « tissu village » qui s'accroche au pôle existant dans la continuité des gabarits de ses constructions. Une petite place verte serait créée au cœur de cet îlot et s'inscrira le long d'un cheminement public qui prolonge la trame verte de la ZAC jusqu'à la rue du Général Moulin. »

Le cheminement public sera difficilement réalisable. La mairie ayant autorisé la construction d'un ensemble immobilier (permis de construire N°014 11821 P0078) et donc la suppression de l'accès au public à la future place verte. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet global a évolué et le projet de place verte n'est plus d'actualité à cet endroit. Elle sera supprimée du schéma de l'OAP. Des espaces verts sont prévus plus à l'ouest au sein notamment de la coulée verte.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : En effet, cette partie de la ZAC Beaulieu doit être revisitée, ceci en partie du fait de la modification du tracé de la future ligne de tramway, supprimant des constructions de logements initialement prévues ainsi que la tour Emergente et créant une coulée verte.

5.2.2 Observations N°2 et N°3 : contributions de personnes anonymes, portant toutes deux sur le secteur Montalivet, en dehors de l'objet de l'enquête publique

➤ **Observation N°2 : Construction émergente « haute » sur secteur Montalivet : hors sujet de l'enquête publique**

« Je lis pour le secteur Montalivet = Une construction émergente « haute » par sa hauteur, largement supérieure aux autres nouvelles constructions, pourra être implantée. Caen a t-elle besoin de cette typologie d'immeuble (façon La Défense ou Dubaï) permettez-moi de douter. Du strict point de vue économique et humain, de tels locaux accueillent davantage de risques et de surcoûts en cas de panne d'ascenseur, de normes de sécurité et incendies, permanence de pompiers, probable inconfort du fait de la non possibilité d'ouverture des fenêtres ... Avez-vous expérimenté les immeubles du 15è quai de Seine ou du 13è à Paris pour présenter un tel projet à Caen ville où il fait "bon vivre" et s'aérer ? »

➤ **Observation N°3 : Construction ensemble immobilier grande hauteur sur secteur Montalivet : hors sujet de l'enquête publique**

*« Je formule un avis défavorable concernant le secteur de l'ensemble immobilier de grande hauteur secteur Montalivet.
Pour quel confort habitants ? confort travailleurs s'il y a lieu ? Des fenêtres qui ne s'ouvrent pas et des vues sur les voies de chemin de fer, c'est la "double peine". Notre ville est tellement belle, pourquoi y injecter de la tristesse visuelle et quotidienne et à quel prix de vente de logements (hors secteur social) pour les habitants ?
Quand on est caennais ou normand, on rêve d'un jardin ou d'un balcon, quand on est vient d'Ile de France, on rêve de "plus jamais ça". D'espaces verts, moins de pollution sonore et aérienne (VMC compris) et de plus de confort en général. »*

Réponse du maître d'ouvrage : Le secteur Montalivet n'est pas concerné par les modifications n°9 et 10 du PLU de Caen.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Idem l'observation N°1 concernant les places de stationnement : ces personnes, pour cause de mauvaise compréhension, évoquent quelques lignes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », page 54, traitant du secteur Montalivet, secteur non couvert par la présente enquête publique.

5.2.3 Observation N°4 : contribution anonyme

➤ **Projet du secteur Beaulieu inadapté au terrain**

« Pour le secteur Beaulieu. Le projet me paraît a mon sens énorme. Et surtout inadapté au terrain. Ancienne carrières, sols qui capte mal l'eau. Il serait préférable de mettre sur certaines

zones plus d'espace vert qui permettrait de capter l'eau. Et d'offrir un nouveau espace pour les loisirs des habitants des environs. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le secteur de Beaulieu faisant l'objet de modifications dans le cadre de la présente modification n°9 du PLU est située en zone UPw. Les secteurs indicés « w » correspondent aux secteurs dont le sous-sol peut être affecté par la présence de carrière. Dans ce secteur, le règlement du PLU recommande aux porteurs de projets de s'informer auprès du service des carrières de la Ville pour prendre connaissance des prescriptions relatives aux confortements de carrières.

Dans le cadre du projet global porté par la Ville de Caen, des études géotechniques sont en cours afin de préciser les conditions techniques et prescriptions spécifiques de réalisation des constructions (types de confortement, fondations spéciales, gestion pluviale...).

Par ailleurs, le schéma de l'OAP proposé dans le cadre de la modification n°9 du PLU prévoit d'augmenter la part accordée aux espaces verts (élargissement de la coulée verte à l'ouest du boulevard Pompidou, préservation d'une vue sur le clocher de l'église Saint-Germain...) et de diminuer la constructibilité (suppression de la possibilité de construction de hauteur émergente) par rapport à l'OAP aujourd'hui en vigueur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Dont acte

5.2.4 Observation N°5 : contribution anonyme

➤ **Projet du secteur Beaulieu : construction Emergente**

« Pour le secteur Beaulieu, paragraphe Emergences des pages 98 et 100. Une mention en rouge est barrée. Ok. Il demeure lister "Bd Pompidou" page 98. Et pourtant le site Beaulieu fait partie des secteurs en émergence haute page 100.

A ce stade de la modification du PLU je ne peux deviner ce que ces modifications peuvent engendrer comme projet et comme constructions. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP « Detolle-Pompidou-Beaulieu » et le plan de zonage du PLU en vigueur prévoient deux possibilités de constructions de hauteur émergentes pour ce secteur (une au nord-ouest appelée « Beaulieu » et une en face du stade d'Ornano appelée « Pompidou »).

La modification n°9 du PLU prévoit de supprimer la possibilité de construction de hauteur émergente sur le secteur de Beaulieu (suppression dans le texte et sur le schéma de l'OAP du secteur « Detolle-Pompidou-Beaulieu »). Cette possibilité est également supprimée du chapitre 21.1 mais demeure listée au chapitre 21.2. Il s'agit d'une erreur matérielle : L'émergence « haute » sur le site de Beaulieu listée au chapitre 21.2 sera supprimée pour l'approbation de la modification n°9 du PLU. Il n'est en revanche prévue aucune modification concernant l'émergence du secteur « Pompidou ». La suppression de la construction de hauteur émergente sur le plan de zonage pour le secteur Pompidou est une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Je prends acte de la modification de cette erreur matérielle

5.2.5 Observation N°6 : déposée par Nathalie LAMENDOUR – 14, rue du Maréchal Galliéni – CAEN –

➤ **Cheminement doux en continuité du chemin des Brébeufs**

« Comme déjà signalé lors de la dernière modification, le cheminement doux en continuité du chemin des Brébeufs en allant vers le stade d'Ornano passe sur la gauche (une allée piétonne et une piste cyclable) et non tout droit le long du centre de formation (p36 orientation d'aménagement). Cette partie (à l'arrière des pavillons de la rue Bernard Vanier) devrait également apparaître en zone verte à conforter car fait partie de la coulée verte depuis l'origine de Beaulieu.

Il est dommage que dans le secteur Beaulieu ouest la continuité potentielle du tramway jusqu'à la Maladrerie ne soit plus indiquée afin de prévoir éventuellement un espace réservé pour le futur. ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le tracé du cheminement doux en continuité du chemin des Brébeufs sera corrigé pour l'approbation de la modification n°9 du PLU.

En ce qui concerne le tramway, l'OAP se limite à représenter le tracé du projet d'extension du réseau à l'horizon 2029. Le projet prévoit actuellement un terminus au niveau du giratoire à l'intersection entre le boulevard Pompidou et l'avenue Mandela (avec la création d'un parking relais) et ne prévoit pas d'extension vers la Maladrerie.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Je prends acte de la modification du tracé de cheminement doux

5.2.4 Observation N°7 : contribution anonyme

« Nous sommes ici sur le registre dématérialisé pour "modifications n°9 et n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)".

Je constate un faible nombre d'observations et je m'interroge alors sur le nombre et la fréquence de modifications possibles.

Cordialement à toutes les équipes et Elus qui travaillent sur le sujet. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le nombre d'observations est effectivement faible (11 observations au total) mais les nombreuses consultations sur le registre dématérialisé (près de 2000 visiteurs uniques et 1900 téléchargements réalisés) démontrent un certain intérêt de la population pour ces procédures.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Confirmation du faible nombre de contributions, mais aussi des nombreuses consultations du site. Toutefois, ces chiffres n'influent pas sur le nombre et la fréquence des modifications possibles qui s'appuient sur des nécessités et critères urbanistiques.

5.2.5 Observation N°8 : contribution de la société FONCIM adressée par Xavier Guillotin concernant 2 sujets (le second sujet est hors champ de la présente modification)

➤ **Construction émergente**

« Dans le dossier de modification n°9 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 corrigée pour l'approbation

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Je prends note de cette correction

➤ **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 : J'adhère totalement à la réponse du maître d'ouvrage. 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.

Lors de la dernière permanence, j'ai reçu la visite de Mme Véronique ALEXANDRE qui souhaitait me rencontrer afin de savoir si un projet de construction de 4 maisons sur un terrain dans son quartier de Venoix, pouvait être évoqué dans le cadre de l'actuelle modification. Son sujet étant sans rapport avec les modifications N°9 et 10, je l'ai toutefois aidé dans sa lecture du règlement du PLU et l'ai invitée à inscrire son passage sur le registre d'enquête de la Communauté Urbaine, ce qu'elle a fait.

5.3. Questions de la commissaire enquêtrice

5.3.1 – concernant la modification de l’OAP Rethel

Pourquoi la création d’une carte de répartition des logements a-t-elle été prévue dans ce secteur, (la seule dans le PLU de la Ville à ma connaissance) sachant qu’y seront créés des ilots de mixité sociale et que 50% du nombre total de logements seront affectés à du locatif social ? Quel est le souhait de la municipalité par la création de cette carte ainsi que le but recherché ?

Réponse du maître d’ouvrage :

Le foncier est en totalité propriété d’un bailleur social. Il est donc important pour la collectivité d’assurer la mixité sociale de ce projet de densification. Ces éléments ont été travaillés avec le bailleur au fur et à mesure de l’avancée du projet.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Le fait qu’un bailleur social possède la totalité du foncier éclaire le questionnement d’origine.

5.3.2 – 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 cela ne fournit pas l’information sur les plans de zonage 4.2.3 (planche nord, planche sud)

5.3.3 – concernant les contributions hors sujet

Je note que plusieurs contributions ne portent pas sur l’objet de l’enquête publique, mais se réfèrent néanmoins au dossier d’enquête publique dont les documents disponibles sont alors mal interprétés et/ou incompris.

Le nombre important (et justifié) de documents disponibles au public venant à cette procédure d’enquête publique via le site dématérialisé, sans l’aide effective du commissaire enquêteur, ne permet manifestement pas à ce public de bien prendre connaissance du périmètre et de l’objet de l’enquête publique.

Ainsi, dans cette modification, il aurait été préférable que le document Orientations d’Aménagement et de programmation, document le plus chargé durant l’enquête publique, ne fasse apparaître que les secteurs concernés par l’enquête publique avec mentions en gras et en couleur des modifications apportées. Cela aurait peut-être permis d’éviter les confusions légitimes me semble-t-il entre les secteurs concernés ou pas par cette enquête publique.

Réponse du maître d’ouvrage :

Même si l’ensemble des OAP sont présentes dans les dossiers mis à disposition du public, un code couleur permet de bien identifier celles qui vont l’objet de modifications afin de faciliter la compréhension. Il est ainsi précisé en entête de chaque document modifié que figure en :

-En rouge : les éléments rajoutés par la modification n°9

-En rouge barré : les éléments supprimés par la modification n°9

-En vert : les éléments rajoutés par la modification n°10
-En vert barré : les éléments supprimés par la modification n°10

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Ce code couleur n'a visiblement pas été compris par l'ensemble du public.

5.3.4 – concernant les constructions de grande hauteur

Bien que ce sujet ne fasse que très peu l'objet de cette modification, plusieurs observations font état de leur désaccord et /ou de leur inquiétude concernant ces constructions de grande hauteur et ne comprennent pas la finalité de celles-ci.

Il sera nécessaire de communiquer auprès des habitants sur ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU identifie 8 sites où des constructions dites « émergentes » peuvent être réalisés. Sur ces 8 possibilités de constructions de « grandes hauteurs », 4 ont déjà été réalisés (2 sur la pointe presqu'île, une le long de la prairie, sur le secteur de l'ancienne caserne Martin, et une sur le site de l'ancienne caserne Le Flem, route d'Harcourt). Ces projets ont toujours fait l'objet de concertation avec le public. Il en est de même pour le projet d'émergence sur le secteur Montalivet dont le permis de construire a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Il me semble qu'il existe cependant une discordance entre la vision du public sur ces constructions et le projet urbanistique, ce qui peut être dû aux termes choisis de « constructions émergentes » ou « de grandes hauteurs ».

5.3.5 – concernant les erreurs dans les documents du P.L.U

1 – page 97 du document Orientations d'Aménagement et de Programmation : le schéma est intitulé : « les orientations pour le secteur Plateau Nord Côte de Nacre » alors qu'il s'agit des orientations pour le secteur Gare

2 – page 100 du document Orientations d'Aménagement et de Programmation : il est précisé dans le dernier paragraphe que peuvent ainsi être classées en émergentes « hautes » les sites de Beaulieu, alors que ce site a été annulé.

3 – page 22 du rapport de présentation : il est évoqué une parcelle HT0327 redessinée sans la situer dans le plan et quartier de la Ville.

Réponse du maître d'ouvrage :

1. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée pour l'approbation
2. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée pour l'approbation
3. Une carte de localisation sera rajoutée pour l'approbation

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Dont acte.

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

CHAPITRE 6- Clôture 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

