

**David GORAND**

Bâtonnier de l'Ordre des Avocats  
Spécialiste en Droit Public  
Qualification Spécifique Droit des Collectivités Locales  
Inscrit au Barreau de Coutances-Avranches  
gorand@juriadis-avocats.com

**Patrick-André MARTIN**

Avocat Honoraire  
Ancien Bâtonnier

**Virginie PIEDAGNEL**

Inscrite au Barreau de Paris  
pedagnel@juriadis-avocats.com

**Sébastien SEROT**

Inscrit au Barreau de Rouen  
serot@juriadis-avocats.com

**Nicolas DELAPLACE**

Inscrit au Barreau de Caen  
delaplace@juriadis-avocats.com

**Delphine QUILBÉ**

Inscrite au Barreau de Cherbourg  
quilbe@juriadis-avocats.com

**Marie-Céline GODARD**

*In memoriam*

**Arnaud DEBUYS**

Inscrit au Barreau de Caen  
debuys@juriadis-avocats.com

**Emilie OMONT**

Inscrite au Barreau de Cherbourg  
omont@juriadis-avocats.com

**Marie RENOUF**

Inscrite au Barreau de Coutances-Avranches  
renouf@juriadis-avocats.com

Avocats Associés

**Fatiha AKLI**

**Anne LERABLE**

**Gabrielle LEDUC**

**Marie LE BRET**

**Thibault GAMBLIN**

**Catherine CHERY**

**Jonathan MINET**

**Laura MURIS**

**Boris LAIR**

Avocats Collaborateurs

**Cindy SANSON**

**Anne-Lise LE BIHAN**

**Maëlle MEURDRA**

**Olga BOUBET-FURAHA**

**Julia BRERAT**

**Marine GUALTIERI**

**Rémi PICHON**

Juristes

En partenariat avec :

**Clémence LAPUELLE**

it au Barreau de Toulouse

VILLE DE CAEN

Direction de l'Urbanisme

Hôtel de Ville

Esplanade Jean-Marie Louvel

14027 CAEN CEDEX 9

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

CAEN,

le 14 juin 2018

LRAR n° 1A 155 585 4803 4 + remise en main propre en Mairie

Affaire : RAVA FRANCE C/ Q.D.D.

N/Réf. : 17.12984/DG/GL

Responsable du dossier : David GORAND

V/Réf. : CAEN/ SECTEUR DE LA POINTE PRESQU'ILE LOT 3

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

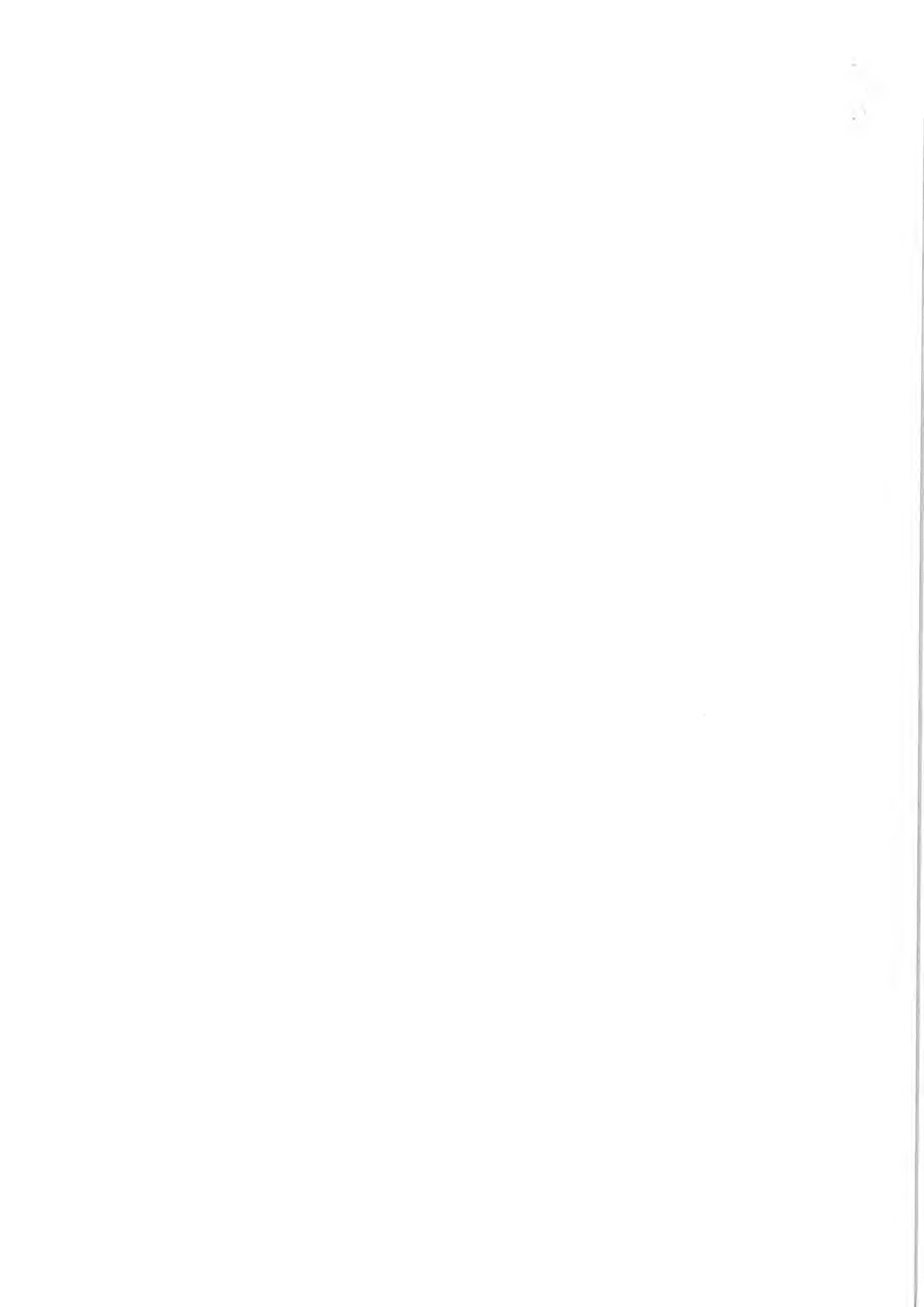
Vous trouverez ci-joint les observations de **la Société RAVA France**, prise en la personne de son représentant légal, demeurant ès qualité au 9, rue Ferdinand Buisson à SAINT CONTEST (14280), pour laquelle j'interviens dans le cadre de la procédure de modification du PLU actuellement en vigueur.

En restant à votre entière disposition et en vous souhaitant bonne réception de la présente,

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

David GORAND  
Avocat Associé

*Pièce(s) jointe(s) : - observations enquête publique modification du PLU*



**David GORAND**  
Bâtonnier de l'Ordre des Avocats  
Spécialiste en Droit Public  
Qualification Spécifique Droit des Collectivités Locales  
Inscrit au Barreau de Coutances-Avranches  
gorand@juriadis-avocats.com

**Patrick-André MARTIN**  
Avocat Honoraire  
Ancien Bâtonnier

**Virginie PIEDAGNEL**  
Inscrite au Barreau de Paris  
pedagnel@juriadis-avocats.com

**Sébastien SEROT**  
Inscrit au Barreau de Rouen  
serot@juriadis-avocats.com

**Nicolas DELAPLACE**  
Inscrit au Barreau de Caen  
delaplace@juriadis-avocats.com

**Delphine QUILBÉ**  
Inscrite au Barreau de Cherbourg  
quilbe@juriadis-avocats.com

**Marie-Céline GODARD**  
*In memoriam*

**Arnaud DEBUYS**  
Inscrit au Barreau de Caen  
debuys@juriadis-avocats.com

**Emilie OMONT**  
Inscrite au Barreau de Cherbourg  
omont@juriadis-avocats.com

**Marie RENOUF**  
Inscrite au Barreau de Coutances-Avranches  
renouf@juriadis-avocats.com

Avocats Associés

**Fatima AKLI**  
**Anne LERABLE**  
**Gabrielle LEDUC**  
**Marie LE BRET**  
**Thibault GAMBLIN**  
**Catherine CHERY**  
**Jonathan MINET**  
**Laura MURIS**  
**Boris LAIR**

Avocats Collaborateurs

**Cindy SANSON**  
**Anne-Lise LE BIIAN**  
**Maëlle MEURDRA**  
**Olga BOUBET-FURAHA**  
**Julia BRERAT**  
**Marine GUALTIERI**  
**Rémi PICHON**

Juristes

En partenariat avec :

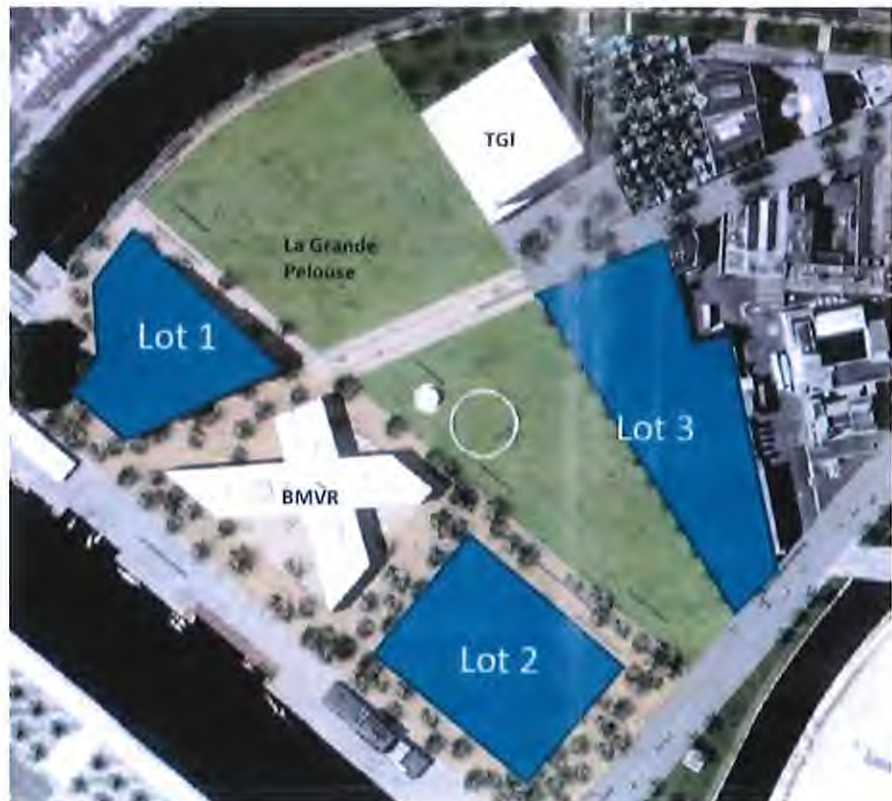
**Clémence LAPUELLE**  
t au Barreau de Toulouse

## A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'ai l'honneur, par la présente, de formuler les observations de **la Société RAVA France**, prise en la personne de son représentant légal, demeurant es qualité au 9, rue Ferdinand Buisson à SAINT CONTEST (14280), pour laquelle j'interviens dans le cadre de la procédure de modification du PLU actuellement en vigueur.

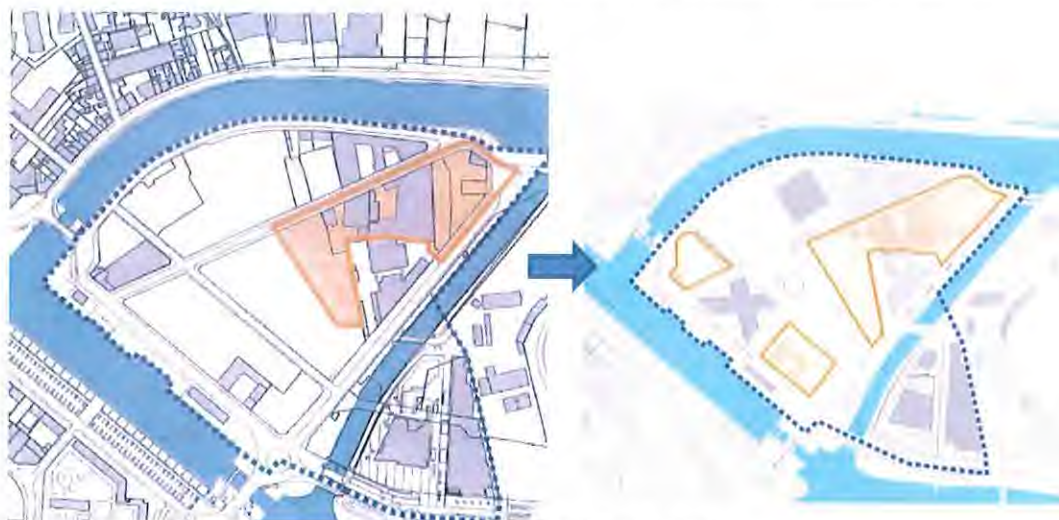
Celle-ci est propriétaire de plusieurs terrains situés sur la Presqu'Ile de CAEN, et particulièrement sur les lots ici dénommés 1, 2 et 3 :



Elle est plus précisément la seule propriétaire du lot 3, dont elle sera l'opérateur pour le projet à venir.

La note de présentation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Pointe Presqu'île doivent subir certaines modifications suite à l'évolution des projets sur ce secteur ; elles sont ainsi au nombre de trois :

1°/ Le secteur de mixité sociale (30% de mixité sociale) de l'habitat est élargi. Les lots situés de part et d'autre de la Bibliothèque intègrent ce périmètre. Les programmes définis sur ces lots prévoient en effet la création de logements sociaux, il est donc nécessaire de les inclure dans l'îlot de mixité. Le périmètre de l'îlot de mixité existant au nord de la « Grande Pelouse » est agrandi dans sa partie sud-Est pour être en cohérence avec le périmètre du lot qui accueillera un futur programme de construction :



PLU actuel – PLU tel que projeté

2°/ Dans l'attente d'une formalisation d'un principe d'aménagement dans la partie nord-est de la Pointe Presqu'île, il convient de supprimer les principes d'implantation des constructions indiqués aujourd'hui dans le schéma général de l'OAP :



Destination dominante des espaces	Principes de composition	Principes de tracés et de dessertes	Principes d'aménagement
Mixité de programmes	Implantation des constructions structurant les axes	Trame viaire existante	Espace paysager
Activités économiques	Facilité de construction de hauteur émergente	Voie à créer ou à conforter	
Équipements	Bâtiment pivoté		
Parc	Place - parvis		

0m 100m

3° Il est nécessaire d'indiquer dans l'OAP que le lot situé entre la « Grande Pelouse » et la Minoterie devra accueillir un **parking ouvert au public** répondant au besoin en stationnement du secteur. Le principe d'implantation du parking est indiqué dans le texte de l'OAP. De nombreux équipements sont présents sur la Pointe Presqu'île et les programmes de logements à venir viendront augmenter le besoin en stationnement du secteur. Prévoir ce parking est nécessaire pour le fonctionnement futur de ce quartier.

L'OAP est ainsi modifiée (page 59) :

A l'image de ce qui est prévu à l'échelle de l'ensemble de la Presqu'île, ce secteur est à vocation multiple et doit accueillir une diversité de fonctions urbaines. Outre les grands équipements sus-évoqués, et les secteurs d'activité existants, des espaces sont définis dans leur principe général de localisation pour accueillir des programmes de constructions mixtes (logements, activités tertiaires, services, équipements ...) ainsi qu'un **parking ouvert au public et suffisamment dimensionné pour répondre au besoin en stationnement du secteur. Il sera situé sur la partie centrale de la Pointe Presqu'île, entre la « Grande Pelouse » et la Minoterie.**

**C'est cette dernière modification qui conduit l'exposante à participer à la présente enquête publique, et ce afin qu'elle puisse appréhender au mieux les conditions d'aménagement du lot n°3.**

La notion de « parking ouvert au public » telle qu'utilisée dans les documents soumis à la présente enquête étant quelque peu ambiguë, il convient de distinguer le cas où il s'agirait de réaliser un parking public de l'hypothèse de création d'un parking privé ouvert au public.

1.- L'article L 151-7 du code de l'urbanisme prévoit que :

**« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :**

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (...)

L'article R 151-8 du même code indique quant à lui que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

**Elles portent au moins sur :**

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur »*

Ces dispositions permettent effectivement de justifier la création d'un parking public.

Il faudrait cependant qu'un emplacement réservé soit alors créé et reproduit sur les documents graphiques du PLU, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il faudrait ensuite que la Collectivité acquière les droits à construire de l'emprise nécessaire, ce qui n'apparaît pas non plus être la volonté de la Commune.

Cette hypothèse doit donc être écartée.

2.- Par déduction, il s'agirait par conséquent d'imposer la création d'un parking **privé ouvert au public**, parking qui satisfait à l'ensemble des critères posés par la jurisprudence pour identifier un ouvrage public, à savoir un « *bien immeuble résultant d'un aménagement et qui est directement affecté à un service public a la qualité d'ouvrage public* » (Conseil d'Etat, 27 mars 2015, n°361673).

Se pose alors la question de pouvoir imposer, au sein des OAP, la création d'un « parking ouvert au public », destiné à répondre aux besoins du secteur en matière de stationnement.

**Un tel procédé s'apparente cependant clairement à une expropriation indirecte pour ne pas dire déguisée puisque contraignant ma cliente à réaliser un ouvrage public dont elle ne serait pas, par conséquent, bénéficiaire à titre privatif, et sur ce son propre terrain.**

**Une telle obligation ne peut donc être légalement prévue dans les OAP.**

Par ailleurs, l'article L.300-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.*

*Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. »*

L'article L.300-4 du même code prévoit :

*« L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.*

*L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.*

*Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de*

*l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. »*

La concession d'aménagement est le mode de réalisation déléguée d'une opération d'aménagement lorsqu'une personne publique exclut de la réaliser en régie directe ; une telle concession doit être précédée d'une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

**Un tel procédé s'apparente à une concession d'aménagement irrégulière, faute notamment d'avoir été précédée d'une telle procédure préalable de publicité, et non matérialisée par un contrat est caractérisée, puisque le projet de parking public est assimilable à une action ou opération d'aménagement au sens et pour l'application de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme précité.**

**L'OAP telle qu'aujourd'hui prévue est donc manifestement irrégulière.**

**Elle est par ailleurs susceptible de remettre en cause le projet de ma cliente, de sorte que celle-ci ne pourrait que la contester devant les Juridictions Administratives et d'envisager d'abandonner purement et simplement son projet d'aménagement.**

Telles sont les observations que ma cliente souhaitait réaliser dans le cadre de la présente enquête publique.

En vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.

David GORAND  
Avocat Associé

10