

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 18 décembre 2025, à 18h00,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hémicycle de la communauté urbaine, sous la présidence de Nicolas JOYAU, Président.

Date de convocation : 11/12/25

Nombre de membres en exercice : 112
Nombre de membres présents : 84
Nombre de votants : 102

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Vincent LOUVET, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Annie ANNE, Madame Alexandra BELDJOUDI, Madame Ginette BERNIERE, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Francis JOLY, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Dominique ROUZIC, Monsieur Thierry SAINT, Madame Sara ROUZIÈRE, Madame Magali HUE, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Philippe JOUIN, Madame Baya MOUNKAR, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Laurent MATA, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Françoise DUPARC, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Alain DESMEULLES, Monsieur Franck LECOQ, Monsieur Jean BERT, Madame Virginie AVICE, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Mahama COMPAORÉ.

En tant que suppléants : Monsieur Eric GOBERT suppléant de Madame Élisabeth HOLLER.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Catherine AUBERT à Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Madame Agnès DOLHEM à Monsieur Laurent MATA, Monsieur Xavier LE COUTOUR à Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Gilles DÉTERVILLE à Madame Annie ANNE, Madame Pascale BOURSIN à Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Gérard HURELLE à Monsieur Michel LE LAN, Madame Véronique DEBELLE à Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Florence BOUCHARD à Madame Magali HUE, Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Lynda LAHALLE à Madame Agnès MARRETEUX, Madame Céline PAIN à Monsieur Francis JOLY, Monsieur Emmanuel RENARD à Monsieur Nicolas ESCACH, Madame Camille VERNET à Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Cécile COTTENCEAU à Madame Ginette BERNIERE,

Conseil communautaire - séance du jeudi 18 décembre 2025

Monsieur Fabrice DEROO à Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur André HENRY à Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Maryline LELEGARD-ESCOLIVET à Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Joël BRUNEAU à Monsieur Bruno COUTANCEAU.

EXCUSÉ(S) : Madame Sylvie MOUTIERS, Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur Olivier SIMAR, Madame Maria LEBAS, Monsieur Romain BAIL, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Monsieur Damien DE WINTER.

Le conseil nomme Monsieur Rodolphe THOMAS secrétaire de séance.

N° C-2025-12-18/20 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - CAEN - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N° 10 - APPROBATION

- **Le contexte de la modification et ses motifs**

Le Plan Local d'Urbanisme de Caen a été approuvé par décision du conseil municipal le 16 décembre 2013. Depuis, il a fait l'objet de trois révisions allégées et de neuf procédures de modification.

Le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une nouvelle procédure visant à intégrer des adaptations réglementaires afin de permettre la réalisation de la phase 1 de la ZAC Mont Coco.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces modifications :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- n'entrent pas dans le champ d'application de la révision de droit commun ou allégée.

Les modifications sont détaillées dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération.

- **La concertation**

L'article L.153-40 du code de l'urbanisme précise les obligations en matière de procédure de modification et notamment les modalités d'ouverture de l'enquête publique (ou de mise à disposition du dossier auprès du public) et de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA).

- **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a exposé dans son avis conforme du 15 juillet 2025 qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale. En conséquence, le président de la communauté urbaine prend la décision de ne pas effectuer d'évaluation environnementale relative à cette procédure.

La notification aux Personnes Publiques Associées a été faite le 22 juillet 2025.

6 avis ont été transmis à la communauté urbaine et ont pu être présentés à la population lors de l'enquête publique :

- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) : courrier du 10 septembre 2025 : avis favorable sans remarque
- Service Régional de l'Archéologie : courriel du 24 juillet 2025 : pas de remarque
- Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) : courriel du 25 août 2025 : avis favorable sans remarque
- Comité Régional de la Conchyliculture : courrier du 27 août 2025 : avis favorable sans remarque
- Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole (SCOT) : délibération du comité syndical du 12 septembre 2025 : avis favorable sans remarque
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer : courriel en date du 31 juillet 2025 : avis

favorable avec remarques

L'avis de la chambre d'agriculture du Calvados (favorable sans réserve ni remarque) daté du 26 septembre 2025 a été réceptionné le 6 octobre 2025 par la communauté urbaine soit plusieurs jours après la fin de l'enquête publique. Il n'a donc pas pu être intégré au dossier d'enquête et présenté à la population.

Les modifications qui découlent de ces avis sont présentées ci-après faisant état des adaptations du dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire.

- **L'enquête publique**

La communauté urbaine Caen la mer a organisé l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 26 août 2025 au vendredi 26 septembre 2025 inclus conformément à l'arrêté du Président n°A-2025-048 en date du 30 juillet 2025.

Les parutions légales ont été réalisées deux fois dans les journaux Ouest France édition Calvados et Liberté-Bonhomme Libre :

- Un premier avis paru le jeudi 7 août 2025,
- Un second avis paru le jeudi 28 août 2025.

Le dossier d'enquête et les registres ont été tenus à la disposition du public à l'hôtel de ville de Caen et au siège de la communauté urbaine Caen la mer. Ils ont été accessibles en version numérique par la mise à disposition du public d'un ordinateur (les horaires et adresses ont été précisés dans l'arrêté de mise en enquête publique).

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur le site internet de la ville et sur celui de la communauté urbaine Caen la mer. Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les avis et les remarques sous forme numérique tout au long de l'enquête.

Madame Véronique MATHIEU, commissaire enquêtrice, a été désignée par le Tribunal Administratif de Caen le 3 juillet 2025. Elle a tenu trois permanences à l'hôtel de la communauté urbaine qui était désigné siège de l'enquête. Une observation a été faite sur le registre papier de la communauté urbaine, 3 sur le registre dématérialisé et un courriel a été reçu.

À la suite de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'elle a remis à Caen la mer le 3 octobre 2025. Les réponses du maître d'ouvrage ont été portées à sa connaissance le 17 octobre 2025.

Le rapport, les conclusions et l'avis de la commissaire enquêtrice ont été remis à Caen la mer le 24 octobre 2025.

L'avis de la commissaire enquêtrice est un avis favorable avec une recommandation : *« que l'ensemble des engagements pris par le maître d'ouvrage dans les réponses aux différentes observations soient respectés »*.

Ces documents sont tenus à la disposition du public à l'accueil de la communauté urbaine et en mairie, ainsi que sur les sites internet de la ville et de la communauté urbaine, et le demeureront pendant un an.

Il est proposé de retenir, dans le cadre de l'approbation de la modification n°10 par la communauté urbaine, les adaptations proposées lors de l'enquête publique et la consultation des Personnes Publiques Associées dont il est fait état ci-après.

- **Les modifications du dossier de Plan Local d'Urbanisme en vue de son approbation**

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été notifié aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public pendant l'enquête publique ne peut être modifié que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du commissaire enquêteur (article L. 153-43 du code de l'urbanisme).

Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet de Plan Local

d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique.

Les évolutions qu'il est envisagé d'apporter lors de l'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme par la communauté urbaine Caen la mer sont présentées de manière détaillée et regroupées ci-dessous :

1 - Notice explicative de synthèse

- La notice de présentation indique désormais que la ZAC Porte de Nacre a été supprimée,
- Le tableau des surfaces des différentes zones du PLU est mis à jour.

3- Orientations d'aménagement et de Programmation

- Une partie d'une parcelle classée en zone UPau était par erreur représentée en « rose » sur le schéma des hauteurs de l'OAP (hauteurs des constructions comprises entre R+4 et R+6). Cette parcelle repasse en zone « bleu clair » sur le schéma des hauteurs (hauteur réglementée par le règlement de la zone UPau),
- Ajout d'un niveau sur le secteur correspondant à l'îlot E de la ZAC (R+7 au lieu de R+6),
- Les surfaces de logements suivantes sont reprises afin d'harmoniser avec les surfaces proposées dans le Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et dans le projet de PLUi-HM arrêté (surface de plancher) : T1 : 30m², T2 : 45m², T3 : 63m², T4 : 83m², T5 : 95m²,
- Le paragraphe concernant la taille et la qualité des logements est modifié afin qu'il s'applique pour tous les logements à l'exception des résidences gérées,
- Ajout d'un objectif relatif à la production de logements en accession abordable (10 %),
- L'îlot à l'ouest du parking change de destination (dominante logements / activités),
- Le phasage de la ZAC est ajouté pour information sur la carte présentant les éléments de contexte en introduction de l'OAP.

4.1 Règlement écrit

- Zone UP : L'introduction de la zone UP est complétée afin d'y ajouter une référence au secteur UPm et apporter les ajustements nécessaires concernant le secteur UPau,
- Article 13.2 (traitement des espaces verts) – Zone UP : Pour le secteur UPm, le terme « lot » est remplacé par le terme « unité foncière »,
- Zone UP : Ajout d'un article 7.5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) pour le secteur UPm :
*« Si la parcelle contiguë à l'unité foncière faisant l'objet du projet comporte un pignon constitué en limite séparative alors, l'accolement en limite séparative est à privilégier ou les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à H/3*2 avec un minimum de 12 m.
Si la parcelle contiguë à l'unité foncière faisant l'objet du projet ne comporte pas de pignon constitué en limite séparative alors les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à H/3 avec un minimum de 6 m. »*
- Zone UP : Ajout d'un article 8.5 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) pour le secteur UPm :
« La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade moins 9m avec un minimum de 12 m. »

4.2.1 Plan de zonage (repérage des zones et des secteurs) et 4.2.3 A Plan de zonage (Planche nord)

- La partie de la parcelle Ho39 classée en secteur UPau repasse en secteur UPm (voir page 19 du rapport du commissaire enquêteur),
- La partie sud de la parcelle Ho28 repasse en zone UPau (voir page 19 du rapport du commissaire enquêteur),

Conseil communautaire - séance du jeudi 18 décembre 2025

- Une marge de recul minimale de 3m le long de la limite est des parcelles composant l'ilot E est ajoutée (voir page 19 du rapport du commissaire enquêteur)

Ces évolutions ne modifient pas l'économie générale du projet ni ne remettent en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public. Elles sont même de nature à en améliorer la compréhension.

Il est proposé au conseil communautaire de Caen la mer d'approuver le dossier de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de Caen intégrant ces évolutions.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 et suivants,

VU l'ordonnance n° E25000052/14 du 3 juillet 2025, par laquelle la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Véronique MATHIEU en qualité de commissaire enquêtrice pour mener l'enquête publique relative aux modifications n° 9 et 10 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté n°A-2025-048 du 30 juillet 2025 par lequel le Président de la communauté urbaine de Caen la mer a prescrit l'enquête publique sur les projets de modifications n° 9 et n°10 du Plan Local d'Urbanisme,

VU le rapport, l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis le 24 octobre 2025 au président de la communauté urbaine,

VU la note explicative de synthèse et ses annexes, annexées à la présente délibération,

VU l'avis de la commission Aménagement et Urbanisme Réglementaire du 5 décembre 2025,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la ville de Caen en date du 15 décembre 2025,

CONSIDÉRANT qu'il convient d'apporter des modifications à l'issue de l'enquête publique, au projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), le public et le commissaire enquêteur,

CONSIDÉRANT que ces modifications proposées, ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

DÉCIDE de ne pas effectuer d'évaluation environnementale relative à cette procédure,

APPROUVE la modification n° 10 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Caen, tel qu'elle est annexée à la présente délibération,

DIT que, conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture du Calvados, fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté urbaine et en mairie pendant un mois, et sera publiée au recueil des actes administratifs de la communauté urbaine. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux ; le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr,

Conseil communautaire - séance du jeudi 18 décembre 2025

AUTORISE le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité
3 abstentions

Transmis à la préfecture le 24 DEC. 2025
Affiché le 24 DEC. 2025
Identifiant de l'acte
Exécutoire le 24 DEC. 2025

Le Président,

Nicolas JOYAU

