

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 26 juin 2025, à 18h40,

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 : 19/06/25

Nombre de membres en exercice : 112  
Nombre de membres présents : 73  
Nombre de votants : 104

**PRÉSENTS :**

*En tant que titulaires :* Monsieur Christian LE BAS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Vincent LOUVET, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Annie ANNE, Madame Alexandra BELDJOUDI, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Lynda LAHALLE, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Olivier SIMAR, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Thierry SAINT, Madame Magali HUE, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Michel LE LAN, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Baya MOUNKAR, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Laurent MATA, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Véronique DEBELLE, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Alain DESMEULLES, Monsieur Damien DE WINTER, Madame Virginie AVICE, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Françoise DUPARC, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET.

**EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR :** Monsieur Rodolphe THOMAS à Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Romain BAIL à Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Franck GUEGUENIAT à Monsieur Marc LECERF, Monsieur Frédéric LOINARD à Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Raymond PICARD à Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI à Monsieur Emmanuel RENARD, Madame Pascale BOURSIN à Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Brigitte BARILLON à Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Philippe JOUIN à Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Sébastien FRANÇOIS à Monsieur Lionel MARIE, Madame Béatrice TURBATTE à Monsieur Thierry RENOUF, Madame Nelly LAVILLE à Monsieur Michel LAFONT, Madame Ginette BERNIERE à Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Raphaël CHAUVOIS à Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Didier BOULEY à Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Madame Nathalie DONATIN à Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Nicolas ESCACH à Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Béatrice HOVNANIAN à Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur



Conseil communautaire - séance du jeudi 26 juin 2025

François JOLY à Madame Alexandra BELDJOUDI, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA à Monsieur Bruno COUTANCEAU, Madame Céline PAIN à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Dominique ROUZIC à Monsieur Fabrice DEROO, Madame Catherine AUBERT à Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Madame Agnès DOLHEM à Madame Baya MOUNKAR, Monsieur Erwann BERNET à Monsieur Jérôme LANGLOIS, Madame Sylvie MOUTIERS à Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Philippe MARS à Monsieur Pierre SCHMIT, Madame Cécile COTTENCEAU à Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur André HENRY à Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Camille VERNET à Madame Emilie ROCHEFORT.

**EXCUSÉ(S) :** Madame Élisabeth HOLLER, Madame Maria LEBAS, Madame Sara ROUZIÈRE, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Monsieur Mahama COMPAORÉ.

Le conseil nomme Monsieur Michel LAFONT secrétaire de séance.

**N° C-2025-06-26/30 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - ZAC MONT COCO - MODIFICATION N°1 DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION**

Le secteur de « Mont Coco », est aujourd'hui constitué d'un tissu hétéroclite d'entreprises, dont certaines ne répondent pas à la vocation de la zone et d'un patrimoine souvent vétuste et inadapté aux attentes actuelles. Son organisation monofonctionnelle type « zone artisanale de périphérie » et ses espaces publics de faible qualité confèrent aujourd'hui à ce secteur une image peu valorisante et peu attractive.

En vue de programmer son renouvellement, une étude de développement et d'aménagement a été élaborée en 2016 par l'agence DEVILLERS & Associés à l'échelle du Plateau Nord sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer conduisant à la réalisation d'un plan guide d'aménagement.

Les conclusions de cette étude ont démontré un intérêt public à agir en faveur de la mutation de ce secteur, apparaissant comme une action prioritaire à l'échelle du territoire communautaire, s'inscrivant dans le cadre d'un projet d'ensemble nommé « EPOPEA PARK ».

Par la suite, la Société Publique Locale (SPL) EPOPEA a été créée et missionnée en 2019 par la Communauté urbaine Caen la mer pour réaliser les études préalables sur le secteur « Mont Coco » en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Celle-ci a été créée le 12 mai 2022 par la Communauté urbaine puis concédée le 17 novembre de la même année à la SPL EPOPEA.

En 2022, la programmation de l'opération, et notamment le programme prévisionnel des constructions de ZAC Mont Coco prévoyait une dominante en matière d'activités économiques. La Communauté urbaine Caen la mer était alors de droit, automatiquement compétente, pour mener à bien la réalisation de cette opération, en application de l'article L. 5215-20 I 1° a) du CGCT. Dans ce cadre, une première concertation préalable à la création de la ZAC a eu lieu.

Depuis lors, dans un contexte de rareté foncière, et alors que le dossier de création de la ZAC approuvé en 2022 prévoyait une prépondérance d'activités économiques, les études en cours conduisent à privilégier une part plus importante de logements, qui devient la destination majoritaire du programme.

Dans ces conditions et par délibération du 6 février 2025, les membres du Conseil Communautaire de Caen la mer ont reconnu d'intérêt communautaire, l'opération d'aménagement « ZAC Mont Coco » sur le territoire de Caen à dominante d'habitat et lancé une nécessaire modification du dossier de création.

L'article R311-12 du Code de l'urbanisme indique par ailleurs que « la modification d'une ZAC est prononcée dans les mêmes formes prescrites pour la création de la zone », impliquant la mise en œuvre d'une nouvelle concertation. Ainsi, par délibération du 6 février 2025, le conseil communautaire a défini les objectifs et modalités de concertation en vue de la modification n°1 du dossier de création

de la ZAC.

### **Définition des objectifs de la concertation préalable**

Conformément aux dispositions de l'article L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC sur le secteur « Mont Coco » étaient les suivants :

- Permettre la requalification de cette zone et lutter contre l'étalement urbain ;
- Renforcer l'accueil d'activités sur le centre de l'agglomération ;
- Introduire une mixité des fonctions urbaines, notamment par la création de logements;
- Valoriser les espaces publics et tirer parti des espaces publics existants, notamment la RD7 dans son tronçon depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique.

La modification de la ZAC est induite par le caractère prépondérant des logements au sein de la ZAC, alors que le dossier de création actuel prévoit une part prépondérante d'activités économiques.

### **Les modalités de concertation :**

La mise en œuvre de cette concertation a permis d'associer, pendant la durée de l'élaboration du projet, la commune, les habitants, les associations locales, les riverains, les acteurs économiques et toute autres personnes intéressées.

Les modalités de concertation concernant le projet de modification du dossier de création de ZAC sur le secteur « Mont Coco » prévues et réalisées étaient les suivantes :

- La publication d'un avis dans la presse locale, parue dans Ouest France et Liberté le Bonhomme le 6 mars puis du 22 mars et 27 mars prolongeant le délai ;
- La tenue d'une réunion publique, annoncée par voie de presse le 6 mars et présentant l'avancement des études qui s'est tenue le 25 mars 2025 ;
- La mise en place d'espaces d'information dédiés sur le projet au siège de la Communauté urbaine Caen la mer, à la mairie de Caen aux horaires d'ouverture habituels ainsi que par voie électronique du 10 mars au 9 mai 2025 comportant :
  - Un dossier de présentation du projet mis à jour ;
  - Un registre d'observations destiné à recueillir les avis des habitants, des associations locales et des personnes concernées.

A l'issue de cette concertation, les remarques ne sont pas de nature à remettre en cause la modification et ont été prises en compte dans le projet de ZAC. Un bilan a été rédigé et est joint en annexe.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le bilan de cette concertation.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants, R.103-1, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 12 mai 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC Mont Coco et la créant,

VU la délibération C-2022-05-12/07 du Conseil communautaire en date du 6 février 2025 intitulée « Définition de l'intérêt communautaire par la Communauté Urbaine Caen la mer et définition des modalités de participation financière à l'opération de la ZAC Mont Coco »,

VU la délibération C-2025-02-06/12 du Conseil communautaire en date du 6 février 2025 intitulée « Objectifs et modalités de concertation préalable à la modification du dossier de création de la Zone



Conseil communautaire - séance du jeudi 26 juin 2025

d'Aménagement Concerté (ZAC) Mont Coco »

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 12 juin 2025,

VU le bilan de la concertation de la modification n°1 de la ZAC Mont Coco joint en annexe,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

**DECLARE** que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC,

**APPROUVE** le rapport tirant le bilan de la concertation conduite du 10 mars 2025 au 9 mai 2025 relative à la modification n°1 du dossier de création de la ZAC dite « Mont Coco »,

**DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté Urbaine. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales,

**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](http://www.telerecours.fr).

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

Vote : Unanimité

7 abstentions

Transmis à la préfecture le - 4 JUIL. 2025

Affiché le - 4 JUIL. 2025

Identifiant de l'acte

Exécutoire le - 4 JUIL. 2025

Le Président,

Nicolas JOYAU

