

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 12 MAI 2022

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 12 mai 2022, à 18h10,

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 Joël BRUNEAU, Président.

Date de convocation : 05/05/22

Nombre de membres en exercice :	111
Nombre de membres présents :	88
Nombre de votants :	106

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Madame Annie ANNE, Madame Catherine AUBERT, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Romain BAIL, Monsieur Erwann BERNET, Madame Ginette BERNIÈRE, Monsieur Martial BORDAIS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Didier BOULEY, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Pascale BOURSIN, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Véronique DEBELLE, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Fabrice DEROO, Madame Agnès DOLHEM, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Bertin GEORGE, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Madame Magali HUE, Monsieur François JOLY, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Michel LE LAN, Madame Maria LEBAS, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Vincent LOUVET, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Mickaël MARIE, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Richard MAURY, Madame Baya MOUNKAR, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Céline PAIN, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Marc POTTIER, Madame Emilie ROCHEFORT, Madame Marie-Chantal REFFUVEILLE, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Thierry RENOUF, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Dominique ROUZIC, Monsieur Dominique RÉGEARD, Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Thierry SAINT, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Olivier SIMAR, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Madame Cécile COTTENCEAU, Madame Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Monsieur Damien DE WINTER.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Alexandra BELDJOUDI à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Madame Élodie CAPLIER à Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Madame Lynda LAHALLE à Monsieur Nicolas ESCACH, Madame Clémentine LE MARREC à Monsieur Lionel MARIE, Madame Élisabeth HOLLER à Monsieur Dominique RÉGEARD, Madame Sara ROUZIÈRE à Monsieur Damien DE WINTER, Monsieur Ludwig WILLAUME à Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Pascal SÉRARD à Monsieur Fabrice DEROO, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC à Monsieur Pascal PIMONT, Madame Sophie SIMONNET à Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Emmanuelle DORMOY à Monsieur Joël BRUNEAU, Monsieur Rudy

NIEWIADOMSKI à Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN à Madame Pascale BOURSIN, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Madame Brigitte BARILLON, Madame Sylvie MOUTIERS à Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Philippe MARS à Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Béatrice HOVNANIAN à Monsieur Xavier LE COUTOUR.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Ludovic ROBERT.

Le conseil nomme Monsieur Patrick LECAPLAIN secrétaire de séance.

N° C-2022-05-12/07 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - EPOPEA - MONT COCO - APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC

Contexte

La zone d'activités « Mont Coco », est aujourd'hui constituée 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.

Par ailleurs, la ville de Caen y a engagé un processus de maîtrise foncière, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie à partir de 1999, en vue de la requalification de la zone.

A cet égard, il est rappelé qu'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 dans le cadre de la mutation de ce secteur, notamment au vu des enjeux identifiés et de leurs impacts financiers. Le renouvellement de ce secteur apparaît comme une action prioritaire à l'échelle du territoire communautaire, dans le cadre du projet d'ensemble EPOPEA PARK.

Ainsi, les objectifs poursuivis sur le secteur « Mont Coco » sont les suivants :

- Permettre la requalification de cette zone et lutter contre l'étalement urbain ;
- Désenclaver le quartier Mont Coco et proposer des continuités avec les quartiers environnants (CHU, CAMPUS 2, quartier pavillonnaire, centre-ville)
- Renforcer l'accueil d'activités au cœur de l'agglomération ;
- Introduire une mixité des fonctions urbaines, notamment par la création de logements et d'équipements, tout en maintenant une programmation à dominante activités ;
- Donner une place aux piétons et aux modes doux, compléter et structurer la trame urbaine du nouveau quartier à l'aide d'un maillage viaire adapté ;
- Renforcer la place du végétal dans la ville ;
- Valoriser les espaces publics existants, en particulier la RD7 dans son tronçon depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique.

Dans ce cadre, en 2019, la Société Publique Locale (SPL) EPOPEA a été créée et missionnée par la communauté urbaine Caen la mer via un mandat d'études pour réaliser les études préalables sur le secteur « Mont Coco » en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le projet a fait l'objet en parallèle d'une concertation préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 24 février 2022, le bureau communautaire a approuvé le rapport tirant le bilan de cette concertation, et a déclaré que ce bilan n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Mont Coco »

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC « Mont

Coco », annexé à la présente délibération comprend les pièces suivantes :

1. Un rapport de présentation

1.1 Objet et la justification de l'opération

Le secteur d'activités « Mont Coco » constitue une des composantes du projet de renouvellement du Plateau Nord, dénommé « EPOPEA PARK ». Il est identifié comme un site à enjeu d'agglomération pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise et en faire un territoire d'excellence en matière d'enseignement et de recherche, d'innovation et de haute technologie.

C'est à ce titre un site stratégique en matière de développement économique et de renouvellement urbain, bénéficiant d'une situation privilégiée, à proximité du centre-ville et en bordure de grands axes de circulation (périphérique, RD7) offrant un effet vitrine très attractif pour les activités. Ce secteur accueille également des activités de pointe pouvant jouer le rôle de locomotive du développement et participer à renforcer la dynamique économique « d'EPOPEA PARK ».

La communauté urbaine Caen la mer souhaite réaliser un projet d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Mont Coco au Nord de Caen.

1.2 Description du site et de son environnement

Le dossier de création comporte une description de l'état du site et de son environnement.

1.3 Programme prévisionnel des constructions

La programmation prévisionnelle comprend 235 000 m² de surface de plancher (SDP) créés réparties comme suit :

- 50 000 m² SDP d'activités
- 77 000 m² SDP de bureaux
- 100 000 m² de logements (soit environ 1 540 logements)
- 8 000 m² d'équipements

Le projet prévoit également la conservation de 30 800 m² de SDP existantes (principalement des activités maintenues) ainsi que la création d'un parc de 4,1 hectares au Nord du site d'activités MURATA.

La surface totale de plancher à terme est donc évaluée à 265 800 m² avec près de 58 % d'activités et 40 % de logements. La répartition de cette programmation répond ainsi aux ambitions du projet de construire un quartier mixte activités / logements avec une dominante activité.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

1.4.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le projet de la ZAC « Mont Coco » est conforme aux orientations du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT), du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Plan de Déplacement Urbain (PDU) et du Plan Local de l'Habitat (PLH) en vigueur.

1.4.2 Au regard de son insertion dans son environnement

Les raisons qui justifient le projet retenu aujourd'hui pour l'aménagement du secteur Mont Coco sont nombreuses et tiennent compte de multiples paramètres tels que les enjeux environnementaux, urbains, paysagers, architecturaux, économiques ou encore le bilan économique de l'opération d'aménagement. Celles-ci sont détaillées dans le rapport de présentation du dossier de création de ZAC ci-joint en annexe.

2. Un plan de situation

Un plan de situation du projet de ZAC est présenté dans le dossier de création.

3. Un plan de périmètre

Le périmètre de la ZAC « Mont Coco » s'étend sur 52,9 hectares et comprend à la fois :

- Le secteur Mont Coco (hors parcelle du centre commercial Côte de Nacre et de la CPAM)
- Les rives de la RD7

Le périmètre est délimité par le périphérique au Sud, la rue des Vaux de la Folie puis le Boulevard Jean Moulin à l'Ouest, le boulevard Maréchal Juin au Nord. A l'Est, le périmètre comprend la RD7 (rue Jacques Brel) ainsi que sa frange Est jusqu'au carrefour de la Côte de Nacre plus au Nord.

Un plan de délimitation du périmètre de l'opération est présenté dans le dossier de création.

4. Le régime financier

Les constructions qui seront édifiées dans le cadre de la ZAC « Mont Coco » seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement, puisque les coûts des équipements publics seront mis à la charge des constructeurs conformément aux dispositions de l'article R. 331-6 du Code de l'urbanisme.

5. L'étude d'impact

Conformément à l'article R.122-2 et son annexe du Code de l'environnement, le projet de ZAC « Mont Coco » est soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'évaluation environnemental a été déposé le 2 novembre 2021 auprès de l'autorité environnementale et un avis a été rendu le 17 décembre 2021. Conformément à l'article R.122-9 du Code de l'environnement, la Communauté urbaine de Caen la mer a fourni des éléments en réponse à cet avis, à travers un mémoire en réponse.

Les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet de réaménagement sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits sont exposées dans l'étude d'impact annexée à la présente délibération.

Les mesures « Eviter/Réduire/Compenser » (ERC) comportent des indications sur les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact.

Conformément aux articles L.122-1-1 L. 123-19 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact a été soumise à la procédure de participation du public par voie électronique.

La synthèse de cette procédure a été effectuée par la délibération en date du 12 mai 2022.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse, de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique et du dossier de création de la ZAC, il est ainsi proposé aux membres du conseil communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC « Mont Coco » et d'autoriser Monsieur le Président à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5211-57,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.123-46-1,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, L.331-7, R.311-1 et suivants et R.331-6,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur,

VU la délibération en date du 23 janvier 2020 définissant les objectifs et les modalités de la

Conseil communautaire - séance du jeudi 12 mai 2022

concertation préalable à la ZAC et à l'aménagement de la RD7 depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique,

VU la délibération en date du 24 février 2022 approuvant le bilan de la concertation,

VU le dossier de création de la ZAC « Mont Coco » établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et comprenant : le rapport de présentation, le plan de situation, le périmètre d'opération, le régime financier de celle-ci et l'étude d'impact,

VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 17 décembre 2021,

VU le mémoire en réponse adressé à l'autorité environnementale,

VU la décision du président exécutoire le 2 février 2022 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

VU la délibération du 12 mai 2022 approuvant la synthèse de la participation du public par voie électronique du projet de ZAC « Mont Coco » et de requalification de la RD7 depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique

VU l'avis favorable du conseil municipal de Caen en date du 28 mars 2022 concernant la création de la ZAC « Mont Coco »

VU l'avis de la commission « Aménagement et Urbanisme réglementaire » du 6 mai 2022,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

APPROUVE le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme,

APPROUVE le périmètre de la ZAC tel que délimité sur le plan inclus dans le dossier de création,

APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC « Mont Coco »,

DÉCIDE de créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de créer un quartier mixte à dominante activité,

DÉCIDE de dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté « Mont Coco »,

DÉCIDE de mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R.331-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme,

INDIQUE que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté urbaine Caen la mer ainsi qu'à la mairie de Caen qu'elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et qu'elle sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.331-5 du code de l'urbanisme.

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 "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Conseil communautaire - séance du jeudi 12 mai 2022

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 19/05/22
Affiché le 19/05/22
Identifiant de l'acte 014-200065597-20220512-
lmc1121120-DE-1-1
Exécutoire le 19 mai 2022

Le Président,

Joël BRUNEAU