

Cabinet GRIFFITHS DUTEIL ROCHE

Société d'Avocats Inter-barreaux

Membre de l'association des avocats mandataires en transactions immobilières

Lisieux, le 12 octobre 2026

xavier griffiths – avocat associé
certificats de spécialisation : droit immobilier - droit public
avocat au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

cyril duteil – avocat associé
avocat à la cour d'appel de Paris

jean-baptiste roche – avocat associé
avocat au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

marie-claire schneider
avocate à la cour d'appel de Paris

frédéric nautou
avocat au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

léa gosselin
avocate au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

Bureaux de Lisieux : 1, rue des Mathurins - 14100 Lisieux
Téléphone : 02.31.48.56.90 - Télécopie : 02.31.63.89.49

Bureaux de Paris : 8, rue du colonel Moll - 75017 Paris
Téléphone : 01.88.40.56.90 - Télécopie : 02.31.63.89.49
E-mail : xg@avogriff.com / cd@avogriff.com / jbr@avogriff.com

Monsieur Dominique PACORY
Président de la Commission d'enquête
16 rue Rosa Parks
14000 CAEN

enquete-publique-7498@registre-dematerialise.fr

Référence à rappeler - Merci d'adresser vos correspondances à LISIEUX :
JBR/JBR 00225304 - CASPAR - ZAC MONT COCO CAEN

Objet : Lettre d'observations de la Société CASPAR dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLUi-HM de la Communauté Urbaine CAEN LA MER

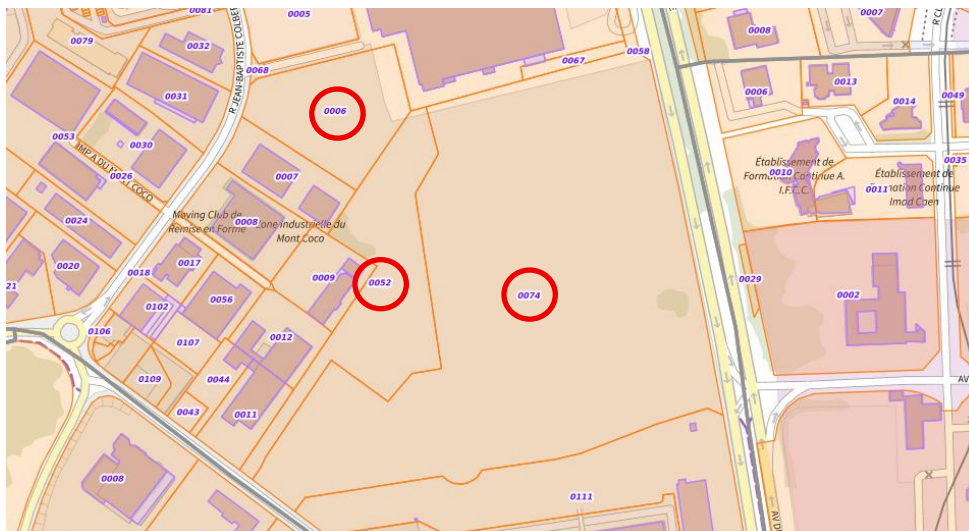
Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous en qualité de conseil de la Société CASPAR (inscrite au RCS de CAEN sous le n° 888 782 711), laquelle souhaite formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu à la fois de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de mobilité (PDM) du territoire de la Communauté Urbaine CAEN LA MER (ci-après : le projet de PLUi-HM).

Je vous précise que la présente s'inscrit ainsi dans la continuité des observations déjà formulées pour ma cliente, par lettre du 26 septembre 2025 (ci-jointe), dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet de modification n°10 du PLU de CAEN qui « *vise à mettre en cohérence le PLU avec la zone d'aménagement concerté (Zac) Mont Coco afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur en mutation et de mieux encadrer la réalisation de la ZAC* » (selon la Note de présentation de ladite enquête), et plus précisément « *vise à intégrer des adaptations réglementaires afin de permettre la réalisation de la phase 1 de la ZAC Mont-Coco* » (selon la Note explicative de synthèse).

I.- Présentation de l'ensemble immobilier appartenant à la Société CASPAR et éléments de contexte sur son projet au sein de la ZAC MONT COCO

Ma cliente était initialement propriétaire des parcelles HO n°6, n°52 et n°74 à CAEN (14000) au sein de la ZAC MONT COCO (portée par la SPL CAEN LA MER AMENAGEMENT, anciennement EPOPEA) respectivement d'une superficie de 8 660, 12 877 et 67 398 m², soit un total de 88 935 m² (8,9 ha environ).



(extrait géoportail)

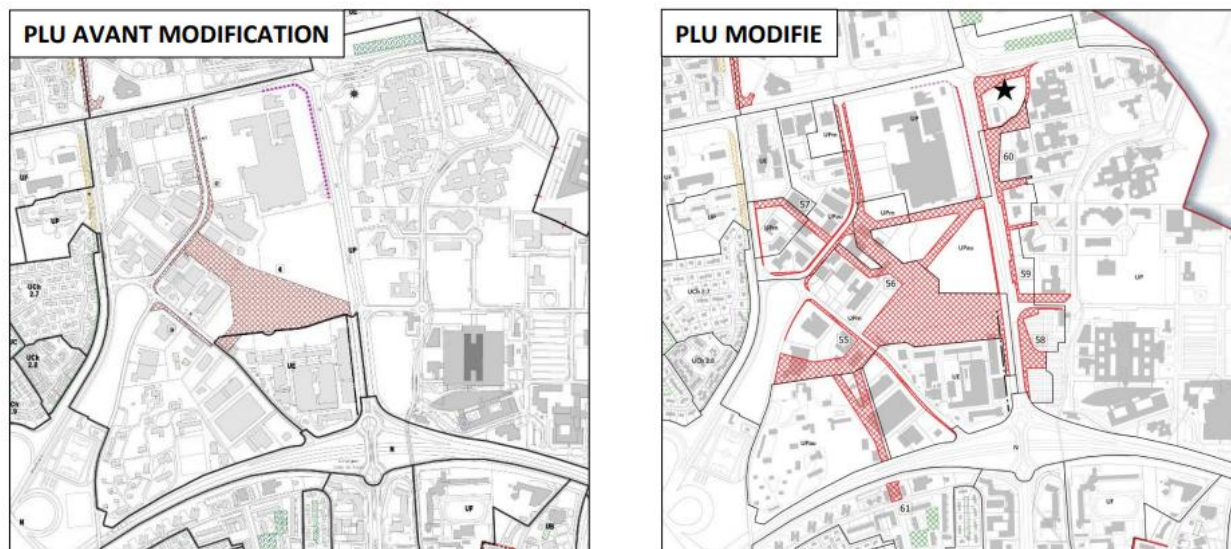
Par suite de la cession d'une partie de son terrain à la SPL CAEN LA MER AMENAGEMENT le 7 novembre 2025, ma cliente est désormais propriétaire des parcelles HO n°112, 114, 115, 117, 119, 120 et 122 à CAEN (14000) au sein de la ZAC MONT COCO, respectivement d'une superficie de 4 928, 1 009, 4 539, 3 331, 7 285, 22 985, 3 117 m², soit un total de 47 194 m² (04 ha 71 a 94 ca).



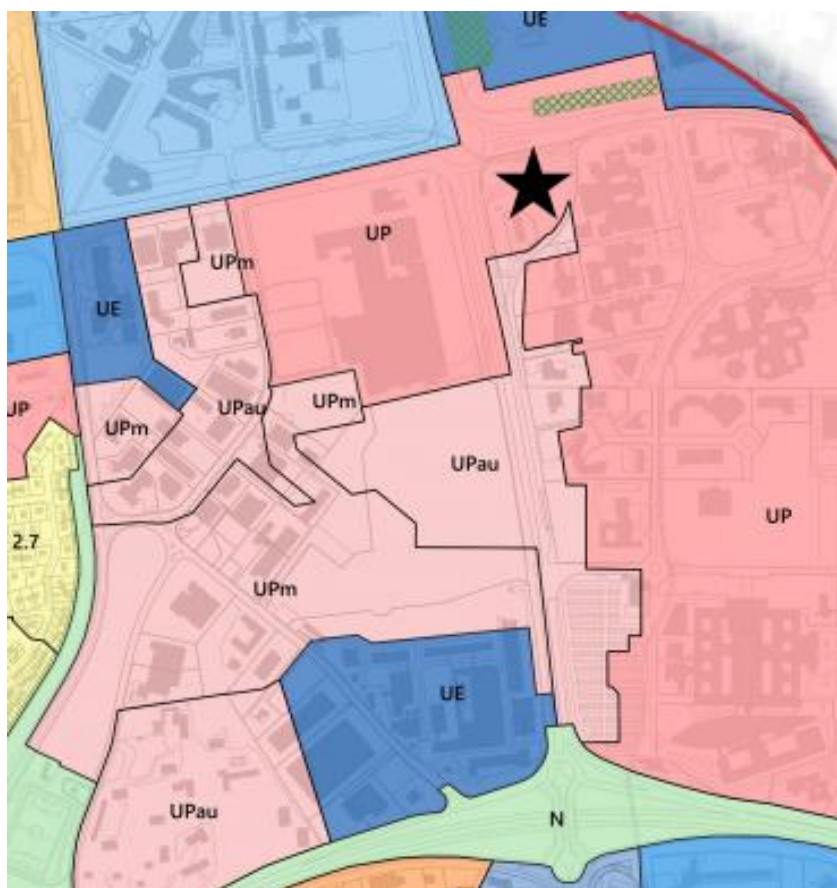
(extrait plan cadastral)

Avant la modification n°10 du PLU de CAEN ce terrain était en zone UP.

Actuellement, et donc depuis cette modification, le projet est dans le secteur UPm créé par celle-ci et « correspondant aux espaces composés majoritairement de logements dans la phase 1 de la ZAC Mont-Coco (qui) bénéficiera de dispositions particulières (article 12 et 13 notamment dans le règlement écrit) », étant encore précisé que « les autres phases sont classées en secteur UPau (sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme) ou en zone Ue (espaces principalement destinés à accueillir des activités économiques) » (Note explicative de synthèse de la modification n°10, p. 5/11).



Page | 5 - PLU Caen – Modification n°10 – Rapport de présentation
(adopté ainsi pour le terrain de ma cliente)



(règlement graphique du projet de modification n°10 du PLU, adopté ainsi pour le terrain de ma cliente)

Le préambule du règlement de la zone UP du PLU actuel apporte les précisions suivantes :

ZONE UP

La zone UP regroupe les espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme.

La zone UP concerne les espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- **Plateau nord** composé des sites du CHU, de l'Institut Camille Blaisot et des espaces d'activités économiques du secteur de Mont-Coco ;

A toutes fins utiles, il convient de noter que, à la suite de l'observation de ma cliente, le préambule de la zone UP dans le règlement écrit du PLU (p. 121-122/153) a été modifié pour intégrer la création du secteur UPm et pour compléter la liste des secteurs UPau.

La zone UP comprend un secteur UPau, qui correspond aux sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme :

- *Presqu'île, à l'exception de sa partie ouest, qui fait l'objet d'études pour définir un projet urbain ;*
- *Centre pénitentiaire et la maison d'arrêt qui sont susceptibles de faire l'objet d'une relocalisation ;*
- *Parc d'activités technologiques, au nord ouest de la commune, dont la conception est aujourd'hui obsolète et qui devrait muter vers un quartier mixte ;*
- **Montalivet**
- *Les phases de la ZAC Mont-Coco dont le développement est prévu à plus long terme*

La zone UP comprend également un secteur "UPr" qui correspond à un espace à vocations économiques, commerciales et de services sur le site "République".

La zone UP comprend également un secteur « UPf » qui correspond au site de l'ancien Palais de justice, Place Fontette.

La zone UP comprend également un secteur « UPp » qui correspond au secteur de la phase 1 de la ZAC Nouveau Bassin

La zone UP comprend également un secteur « UPg » qui correspond à un site qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone UP comprend également un secteur « UPa » qui correspond à un site où les exploitations agricoles (hors sol) sont autorisées.

La zone UP comprend également un secteur « UPm » qui correspond à la phase 1 de la ZAC Mont-Coco

Les secteurs ou sous-secteurs indicés « w » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.

Le terrain de la Société CASPAR est situé dans le secteur d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP « SECTEUR PLATEAU NORD - COTE DE NACRE ») de la zone UP, OAP qui apporte notamment les précisions suivantes (inchangées par la modification n°10) :

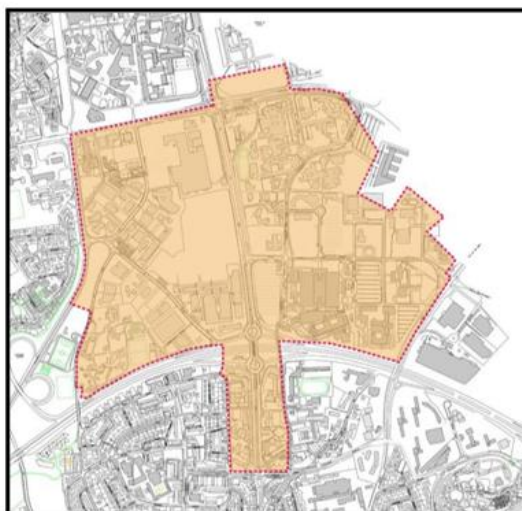
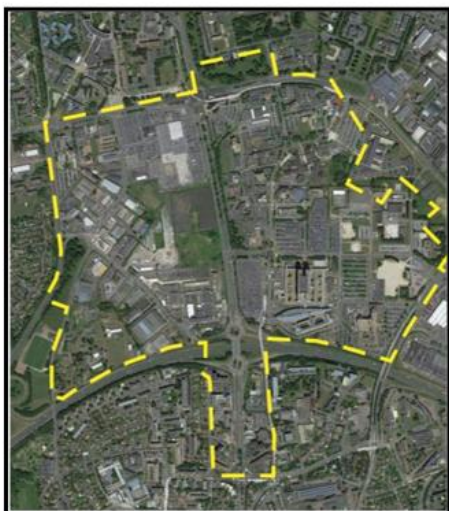
1.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

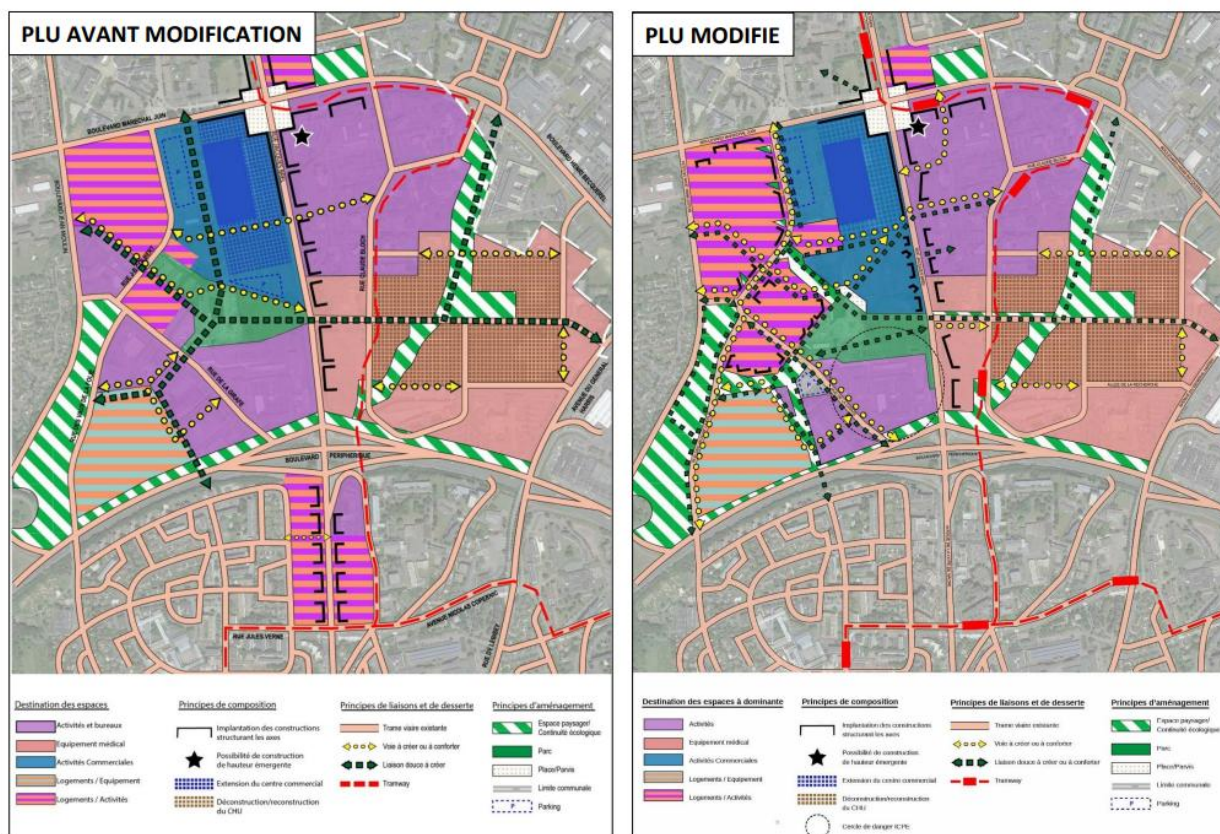
Ce vaste espace qui se développe de part et d'autre de la rue Jacques Brel, en entrée nord de la ville, présente actuellement des qualités urbaines peu satisfaisantes.

Il s'inscrit par ailleurs dans un site à enjeu d'agglomération (comptant des territoires sur les communes d'Epron et d'Hérouville) nommé "plateau Nord", sur lequel des études d'aménagement sont en cours pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise.

Il est, d'un point de vue paysagé et urbanistique, dominé par deux constructions massives qui sont appelées à évoluer :

- le CHU, d'une hauteur de plus de 90 mètres, accentuée par sa position dominante sur le plateau. Ce bâtiment est appelé à être démoli dans le cadre de la reconstruction de l'hôpital ;
- le centre commercial Carrefour, qui doit faire l'objet d'une restructuration-extension.





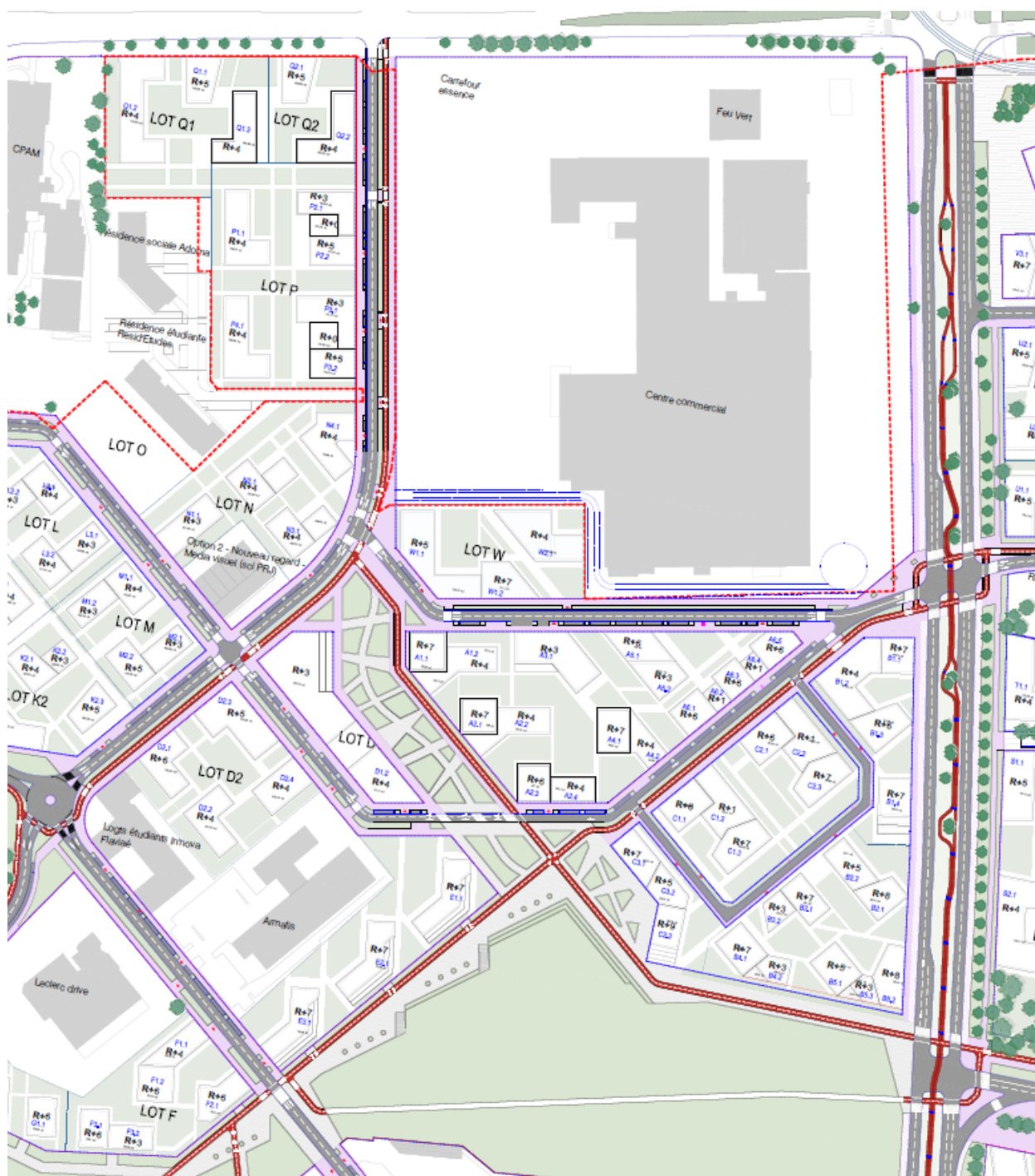
Page | 7 - PLU Caen – Modification n°10 – Rapport de présentation

(Note explicative de synthèse de la modification n°10, p. 5 et 7/11 (adopté ainsi pour le terrain de ma cliente dans l'OAP modifiée))

Plus précisément, le terrain de la Société CASPAR s'inscrit dans le « SITE D'ACTIVITES COMMERCIALES » qui se concentre sur un « projet d'extension du centre commercial » (Carrefour).

L'objectif de la Société CASPAR est de déployer 100.000 m² de surface de plancher sur son terrain et 17.000 m² de surface de plancher sur des emprises à céder par la SPL EPOPEA (a priori D2 de 6 285 m² et K1 de 3 743 m², soit un total de 10 028 m²), moyennant notamment la cession d'une partie de son terrain par la Société CASPAR, à hauteur de 4,2 ha environ, à la SPL EPOPEA.

En définitive, le terrain d'assiette du projet de ma cliente correspond ainsi (après ladite cession), selon le plan guide mis au point dans le cadre de la ZAC (ci-joint), aux lots E, D2, K1 et W en secteur UPm du PLU issu de la modification n°10 et aux lots A, B, C en secteur UPau du PLU.



(plan guide mis au point dans le cadre de la ZAC)

D'après le plan guide réalisé par Devillers & associés, la mutation de la zone industrielle du secteur Mont Coco apparaît comme l'une des premières interventions à lancer sur le plateau Nord – renommé alors EPOPEA PARK – avec la ZAC d'Epron et la réalisation de bâtiments « Totems » sur le carrefour de la Côte de Nacre.

Depuis plusieurs années, le secteur Mont Coco connaît une certaine déprise de ses activités économiques. Certaines parcelles sont en friche et les espaces publics sont vétustes. Au regard de la dynamique insufflée par la transformation du CHU, voisin du site, et des perspectives globales d'aménagement à long terme du plateau Nord, le secteur Mont Coco est saisi par l'opportunité de se réinventer.

(rapport de présentation du dossier de création de la ZAC :

<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2022-03/dossier-creation-zac-mont-coco-rapport-presentation-v2.pdf>)

2 / LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

LE PLAN GUIDE

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Mont Coco » a été créée en mars 2022 et présente une emprise de plus de 50 hectares. Elle se situe au Nord de la ville de Caen, au sein du plateau Nord, renommé EPOPEA Park. Ce site constitue un pôle tertiaire d'excellence regroupant sur un lieu à la fois vaste, mais pourtant à échelle humaine, la recherche fondamentale, la recherche et développement, l'enseignement et la formation.

Depuis plusieurs années, le secteur Mont Coco connaît une certaine déprise de ses activités économiques. Certaines parcelles sont en friche et les espaces publics sont vétustes. Au regard de la dynamique insufflée par la transformation du CHU, voisin du site, et des perspectives globales d'aménagement à long terme du plateau Nord, le secteur Mont Coco est saisi par l'opportunité de se réinventer.

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.

C'est 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 potentiel 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.

Dès 1999, la Ville de Caen a engagé un processus de maîtrise foncière, avec le concours de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Normandie, en vue de la requalification de la zone.

Dans ce cadre, en 2020, la Société Publique Locale (SPL) EPOPEA a été 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 Concertée (ZAC).

Les études urbaines sont menées par le groupement de l'agence Bruno Fortier, architectes et urbanistes.

Les objectifs poursuivis sur le secteur Mont Coco sont désormais 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) ;
- Introduire une mixité des fonctions urbaines, notamment par la création de logements et d'équipements ;
- 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 ;



18 CAEN / QUARTIER MONT COCO / DOSSIER DE PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT // FÉVRIER 2025



SPL EPOPEA / CAEN-LA-MER NORMANDIE // AGENCE BRUNO FORTIER - ALTITUDE 35 - SETEC - BEY - CREAFACE - HYDRATEC 19

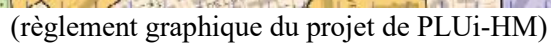
(Mise à jour du dossier de présentation du projet d'aménagement dans le cadre de la concertation préalable à la modification du dossier de création de ZAC :

<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2025-03/dossier-concertation-mont-coco-2025-v2.pdf>)

Désormais, le projet de PLUi-HM prévoit un zonage substantiellement différent puisqu'il est envisagé de classer le terrain de ma cliente dans 2 secteurs différents (environ par tiers), à savoir en secteurs UP1 et UP2, séparés par une bande de terrain relevant de la partie « parc » classée dans la zone N que le projet de PLUi-HM envisage de créer au sein de la ZAC MONT COCO, et ce de manière redondante avec l'emplacement réservé n°39 dans le projet de PLUi-HM (anciennement n°56 dans le PLU) :

Caen	39	Espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques	Parc et voirie	Caen la mer	68854 m ²
------	----	--	----------------	-------------	----------------------

(tableau des ER du projet de PLUi-HM, p. 5/21)



La zone UP correspond aux secteurs de projets en zone urbaine intégrant le périmètre d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Si le règlement est muet c'est l'OAP qui vaut règlement. Elle comprend 3 secteurs :

- **UP1**: pour des secteurs de projet comprenant une hauteur différente de la règle générale fixée en zone UP
- **UP1a, UP1b et UP1c**: pour des secteurs de projet comprenant une hauteur et une emprise différente de la règle générale fixée en zone UP
- **UP2**: pour des secteurs de projet comprenant une implantation, une hauteur différente de la règle générale fixée en zone UP

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

Par ailleurs, il est également prévu de faire évoluer l'OAP sectorielle, dite désormais « Secteur EPOPEA - Côte de Nacre ».

Caen - Secteur EPOPEA - Côte de Nacre

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Ce vaste espace qui se développe de part et d'autre de la rue Jacques Brel, en entrée nord de la ville, présente actuellement des qualités urbaines peu satisfaisantes.

Il s'inscrit par ailleurs dans un site à enjeu d'agglomération nommé "EPOPEA", sur lequel un vaste projet d'aménagement est en cours pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise.

Il est, d'un point de vue paysagé et urbanistique, dominé par deux constructions massives qui sont appelées à évoluer :

- le CHU, d'une hauteur de plus de 90 mètres, accentuée par sa position dominante sur le plateau. Ce bâtiment est appelé à être démoli dans le cadre de la reconstruction de l'hôpital ;
- le centre commercial Carrefour, qui doit faire l'objet d'une restructuration favorisant son intégration urbaine.

Ces deux projets peuvent être moteurs pour une véritable reurbanisation de l'ensemble du secteur EPOPEA, d'autant plus que d'autres aménagements présentent également de réelles opportunités foncières pour y mener des projets de renouvellement :

- la ZAC Mont Coco, projet de reconversion et de mutation sur plus de cinquante hectares ;
- le site de l'institut Camille Blaisot (ACSEA), avec des possibilités d'évolution et de densification ;
- La place des Totems avec notamment la construction de bâtiments emblématiques, tels que la Maison des Chercheurs, au Nord-Ouest du carrefour Côte de Nacre.

Ce sont ainsi plus de 130 hectares destinés à évoluer pour lesquels il est nécessaire de préciser les principes généraux d'aménagement dans un souci de cohérence d'organisation viable et urbaine.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes, des sites BASIAS. Le secteur est également exposé au risque modéré de retrait-gonflement argiles)



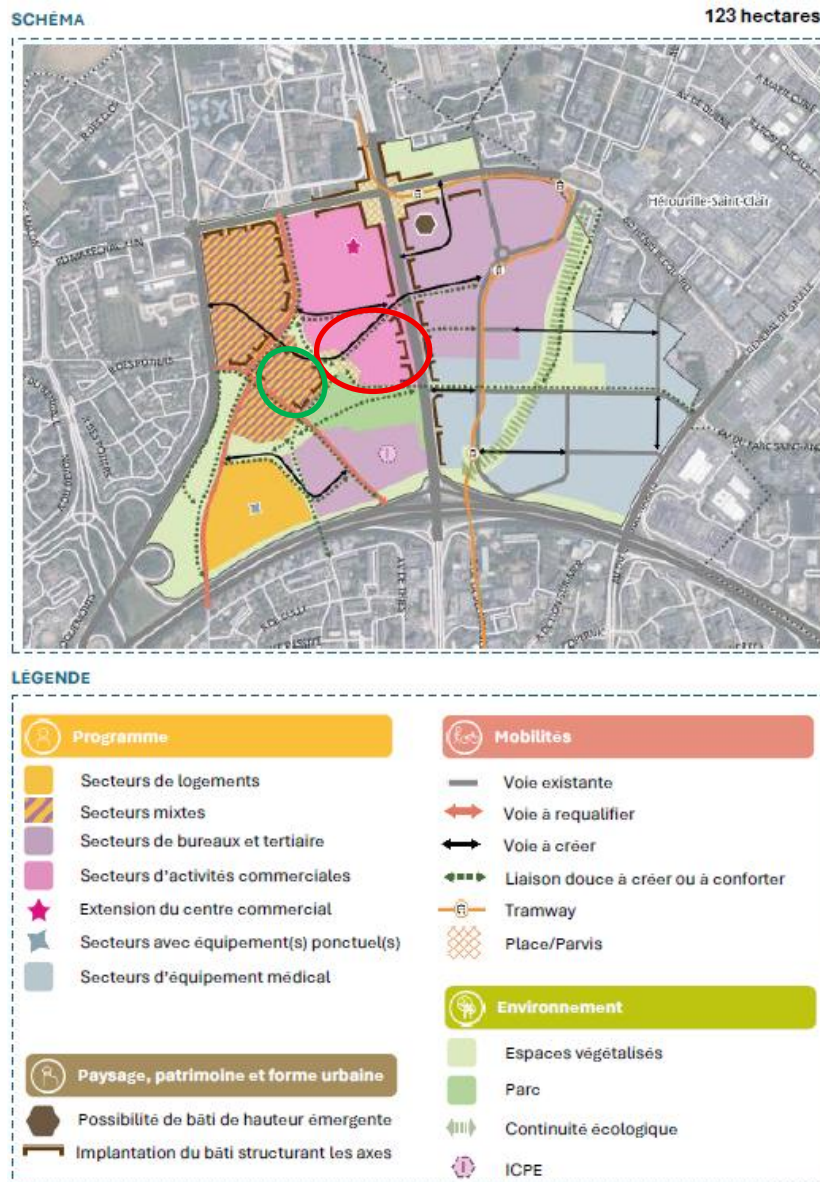
(projet d'OAP sectorielles du PLUi-HM (4.2), p.144/413)

C'est dans ces conditions que la Société CASPAR entend formuler les observations ci-après.

II.- Observations de la Société CASPAR sur le projet de PLUi-HM

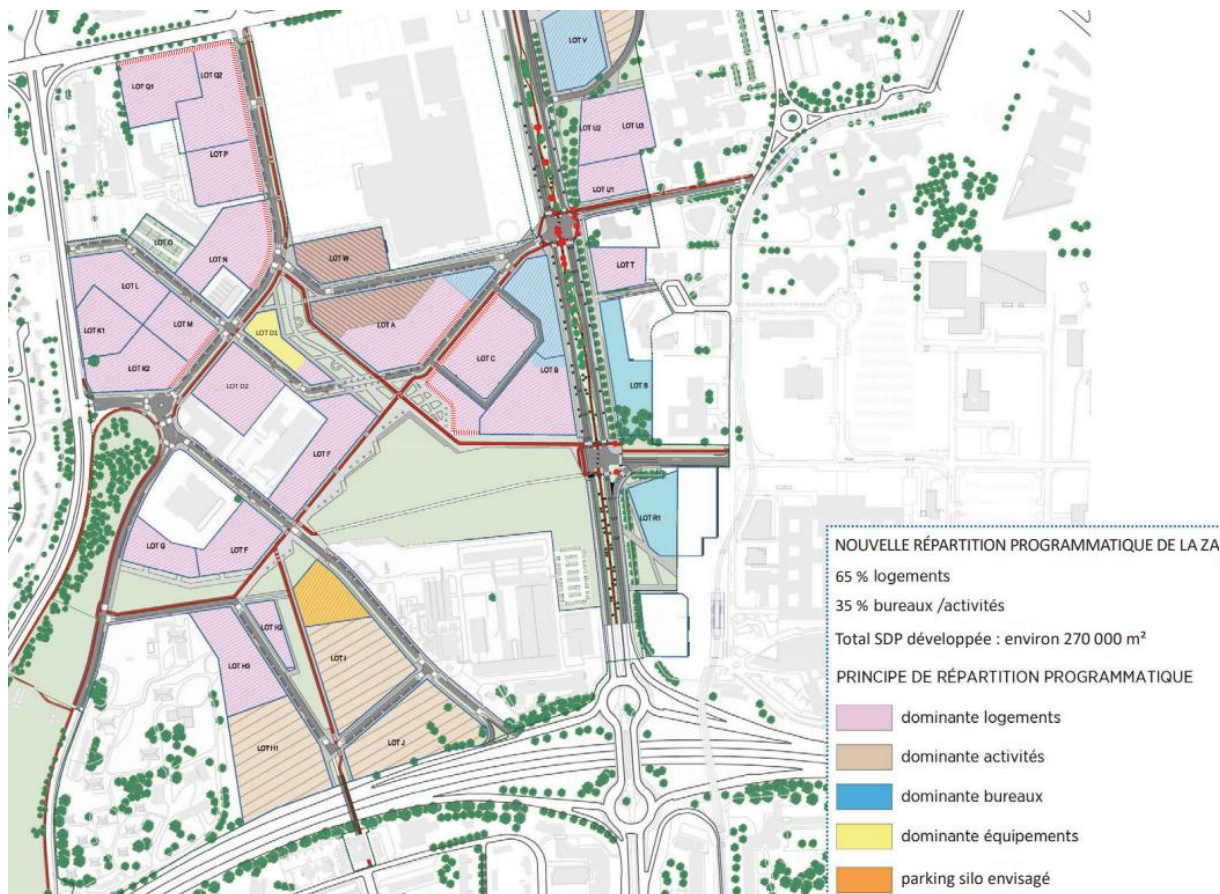
La Société CASPAR considère qu'il existe plusieurs contradictions entre le projet de PLUi-HM et le projet présenté et discuté par les parties prenantes de la ZAC MONT COCO sur la base du plan guide, étant précisé que dans certains cas les règles envisagées sont contestées parce qu'elles sont incompatibles avec lesdits projet et plan (c'est le cas notamment pour les règles concernant la « *Vocation principale des espaces* » dans l'OAP), tandis que dans d'autres cas certaines précisions resteraient à apporter pour assurer cette compatibilité (c'est le cas notamment pour les règles d'implantation des constructions), ou alors celles apportées ne vont pas assez loin (c'est le cas notamment pour les règles de hauteur des constructions).

- **Concernant le secteur UP2**, il conviendrait qu'un calendrier pour la mise en cohérence avec les besoins de la ZAC soit intégré au PLU.
- **Concernant l'OAP « Secteur EPOPEA - Côte de Nacre »**, le projet de PLUi propose le nouveau plan suivant :



Ma cliente s'étonne que la partie de son terrain entourée en rouge ci-dessus soit en « secteurs d'activités commerciales » et demande que le plan soit modifié afin que cette partie soit en « secteurs de logements » ou « secteurs mixtes » (comme la petite partie de son terrain entourée en vert ci-dessus) conformément à la destination prévue au dossier de création de la ZAC (cf légende indiquée *supra* en page 6), et à ce qu'elle avait déjà demandé (en vain) lors de la modification n°10 du PLU.

En outre, dans le cadre de la modification du dossier de création de ZAC, la mixité est également prévue, mais avec une « dominante logements » :



(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2025-03/dossier-concertation-mont-coco-2025-v2.pdf>)

D'ailleurs, le PADD du PLU prévoit actuellement de développer les opérations d'aménagement avec les « gisements de logements neufs » tels que la ZAC MONT COCO, classée parmi les « sites stratégiques de développement de la ville » pour le défi n°2 du PADD « *Faire du logement, un levier d'attractivité* » (p. 15, 16 et 18/36) :

❖ Défi démographique

Relever le défi démographique tout en restant pragmatique, c'est inverser la tendance baissière de l'évolution de la population (-0.4) pour :

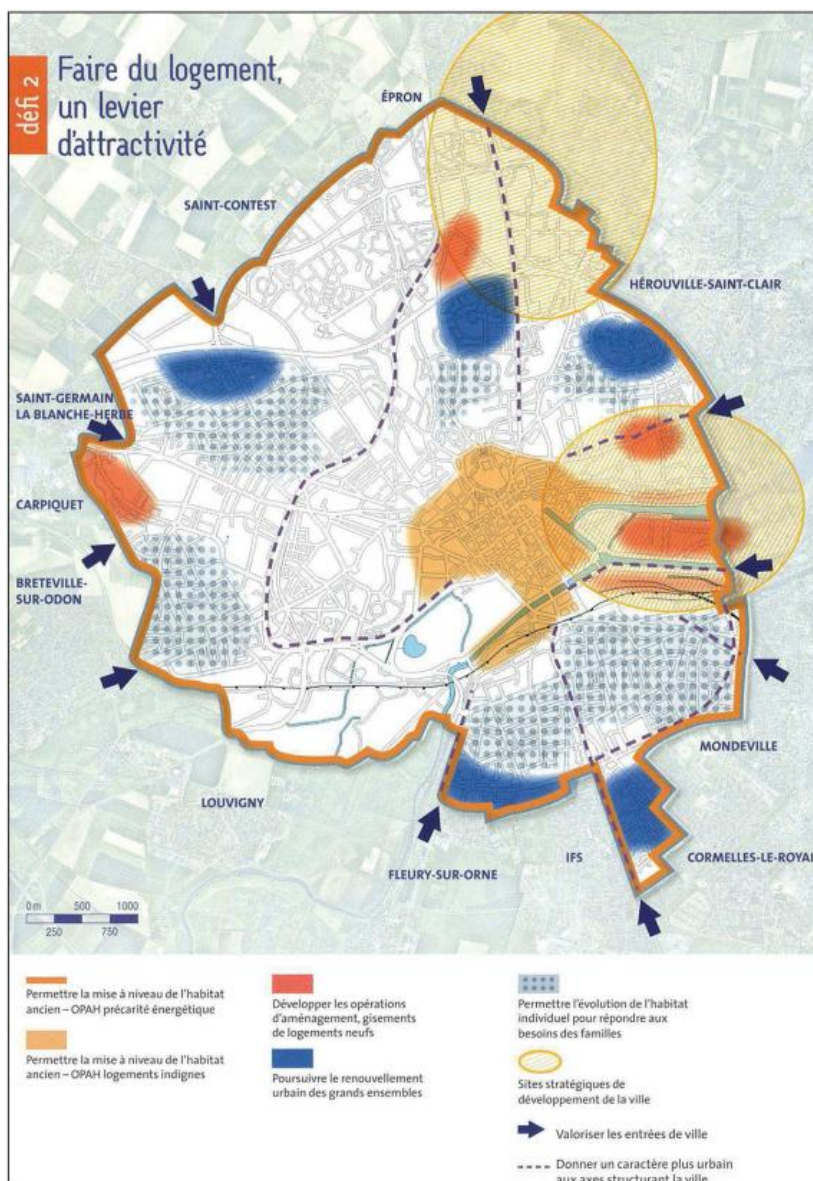
- à minima permettre le maintien de la démographie au taux d'environ 110 000 habitants
- rendre possible la reprise de la croissance démographique.

Pour cela le PLU doit permettre la production de 8 800 logements à l'horizon 2020, soit de 600 à 1 000 logements par an, avec un rythme moyen de 700 logements par an pour maintenir une stabilité de la population, et plus pour activer une croissance démographique et renforcer le poids de Caen au niveau du territoire.

❖ Gisements identifiés

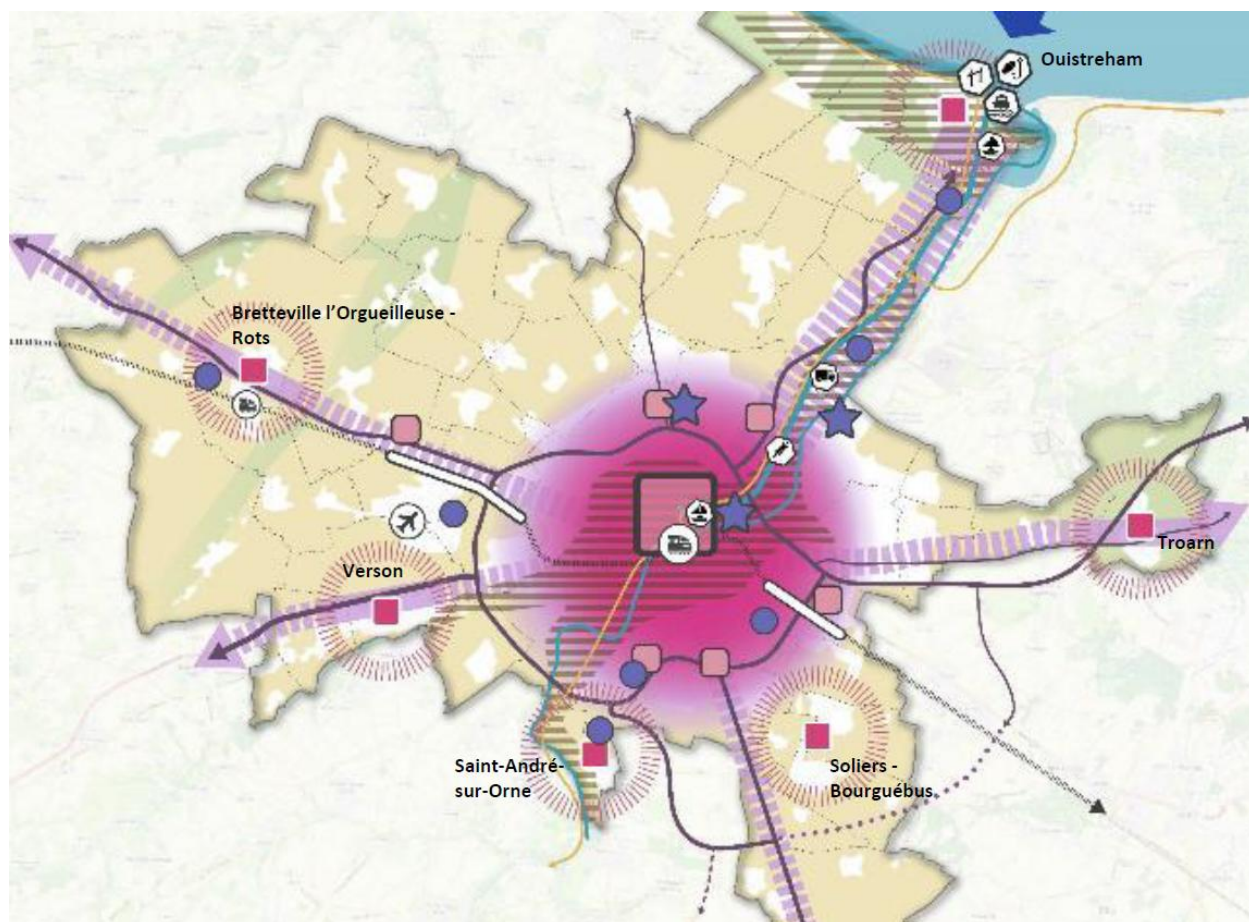
Prendre en compte plusieurs gisements de logements neufs :

- ▶ **Rives de l'Orne, ZAC Beaulieu, sites ANRU de la Guérinière, Grâce de Dieu, Calvaire Saint- Pierre:** achever les opérations d'aménagement déjà engagées.
- ▶ **Secteur CHR/Clos-Joli, avenue de Tourville, Montalivet :** impulser la construction sur les tissus dont la mutation est amorcée.
- ▶ **Presqu'île et Mont Coco/Plateau Nord :** engager des opérations nouvelles au-delà de 2013 sur ces deux sites stratégiques de la ville centre possédant une ampleur suffisante pour accueillir logements et activités.
- ▶ **Grandes radiales d'entrée de ville :** organiser la mutation des tissus déjà constitués vers davantage de constructibilité à moyen terme.
- ▶ **Quartiers d'habitat pavillonnaire :** assouplir les règles d'extension de l'habitat pavillonnaire, encore très restrictives et ne répondant plus aux besoins des familles d'aujourd'hui (Ste Thérèse, Venoix, ...).



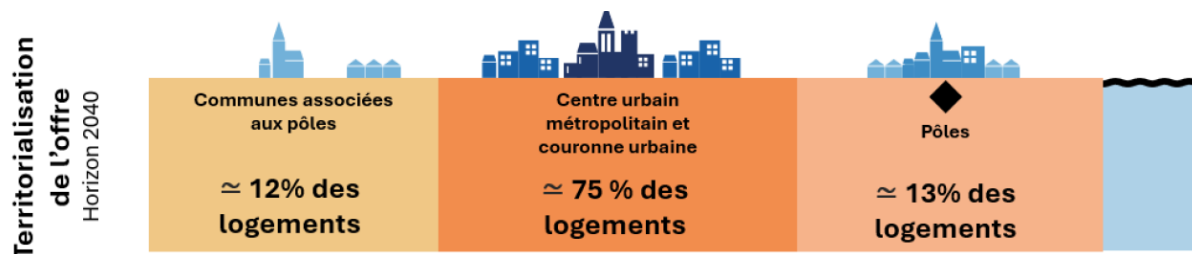
Autrement dit, la ZAC MONT COCO est actuellement identifiée comme un « gisement » pour « *maintenir une stabilité de la population, et pour activer une croissance démographique et renforcer le poids de Caen au niveau du territoire* », le PADD du PLU visant une mixité logements et activités (et non une dominante commerciale) compatible avec le plan guide.

Pour autant, rien de tel n'est repris dans le PADD du projet de PLUi-HM, lequel ne fait plus que référence à EPOPEA (et non MONT COCO) et encore uniquement pour des orientations relatives aux emplois et activités économiques (p. 37/59) ainsi qu'au stationnement (p. 37/59), outre sa mention parmi « les grands secteurs de projet » sans préciser qu'il s'agit notamment d'un secteur stratégique pour la création de logements (p. 37/59).

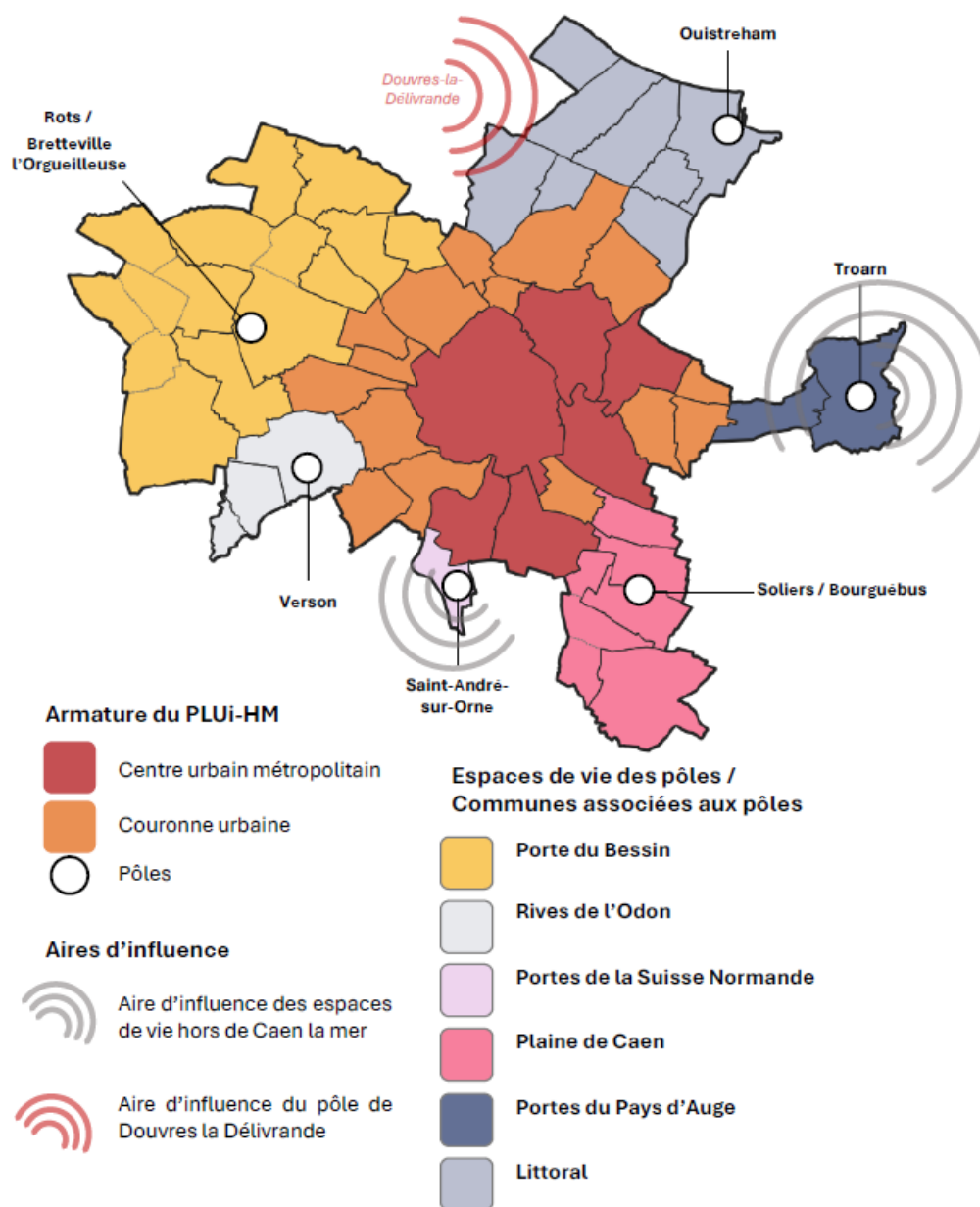


Accompagner les grands secteurs de projet
(EPOPEA, Caen-Presqu'île et plateau de
Colombelles)

Ce manque de lisibilité du secteur considéré dans le PADD du projet de PLUi-HM est d'autant plus étonnant que celui-ci précise pourtant qu'il est situé dans le centre urbain (p. 9/59), lequel représente 75% des logements à créer (p. 30/59) :



Renforcer l'armature territoriale dans une logique de proximité et une perspective de sobriété foncière



La place stratégique du « Secteur EPOPEA - Côte de Nacre » et notamment de la ZAC MONT COCO devrait être expressément affirmée dans les orientations « Démographie et habitat » du PADD du PLUi-HM.

En outre, le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du schéma de cohérence territorial de la métropole (SCoT) CAEN LA MER, a pris soin de localiser les sites d'implantation préférentielle des commerces en périphérie d'agglomération, dans un objectif de contrôler l'expansion commerciale.

A ce titre, le « secteur du centre commercial « Côte de Nacre » à CAEN » fait l'objet d'une surface de vente additionnelle allouée de 3 200 m² (SCoT, DAAC, 2019, p. 15/34) :



(Extrait du DAAC, p. 20/34)

Il ne s'agit que de l'extension du centre commercial « COTE DE NACRE » à l'exclusion de la zone au sud de celui-ci.

Le classement global de la zone du centre commercial « COTE DE NACRE » en secteur à dominante commerciale est donc incompatible avec le SCoT puisqu'il consisterait à déployer des dizaines de milliers de mètres carrés de surface de vente ;

Pis, il est également contraire au classement en zone N de la partie « parc » et à l'emplacement réservé n°39 envisagés par le projet de PLUi-HM lui-même.

Partant, ce classement ne devrait concerner que la zone relative au centre commercial « COTE DE NACRE » à l'instar du projet d'OAP sectorielle qui définit la zone du centre commercial comme « *le site d'activités commerciales* ».

- Concernant les « *principes de construction* », l'OAP du projet de PLUi-HM prévoit (p. 145/413) :

Les principes de construction et la hauteur des constructions

Concernant les immeubles de logements, l'accès à un espace extérieur est indispensable (2 m x 2 m minimum à l'exception des T1, où un seuil minimum plus faible pourra être autorisé). Des espaces extérieurs privatifs seront généralisés pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Les logements traversants ou orientations multiples seront généralisés à l'exception des logements T1, qui ne pourront néanmoins pas être mono-orientés nord.

Les logements devront respecter les tailles minimales indiquées ci-dessous (en surface de plancher) :

- T1 : plus de 30 m² hormis pour les PLAI,
- T2 : plus de 45 m²,
- T3 : plus de 62 m²,
- T4 : plus de 83 m²,
- T5 : plus de 95 m².

Il est demandé un minimum de 20% de logements de plus de 83 m² et plus sur chaque lot.

Dans la continuité de ses observations sur la modification n°10 du PLU, je vous confirme que ma cliente demeure opposée à ces précisions dans l'OAP et considère notamment que :

- doivent être autorisés les logements T1 mono-orientés Nord dans le cas de résidences services et gérées, et plus généralement il conviendrait de ne pas imposer des exigences plus strictes que celles prévues dans l'OAP thématique (p. 52/65 (cf ci-dessous)) ;



Pour tout logement T3 ou plus produit dans le cadre d'une opération d'aménagement de 5000 m² d'emprise ou plus, la multi-orientation des logements (logement traversant ou 2 orientations minimums) sera requise

La multi-orientation peut également être imposée pour les T2 lorsque l'OAP sectorielle l'indique.

- aucune taille minimale ne doit être imposée pour les logements (T1/T2 comme T3/4), sinon celle prévue dans l'OAP thématique (p. 51/65 (cf ci-dessous)).

TABLEAU 3
Surfaces de plancher minimales de logements devant être respectée pour toute construction neuve

T1	25 m ²
T2	40 m ²
T3	60 m ²
T4	83 m ²
T5	90 m ²

➤ Hauteurs des constructions :

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM précise (p. 112/150) :

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En zone UP : la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **12 mètres** au point le plus haut.

Dans les secteurs UP1, UP1a, UP1b et UP1c : la hauteur maximale* est fixée dans l'OAP sectorielle.

En secteur UP2, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum 10 mètres au point le plus haut.

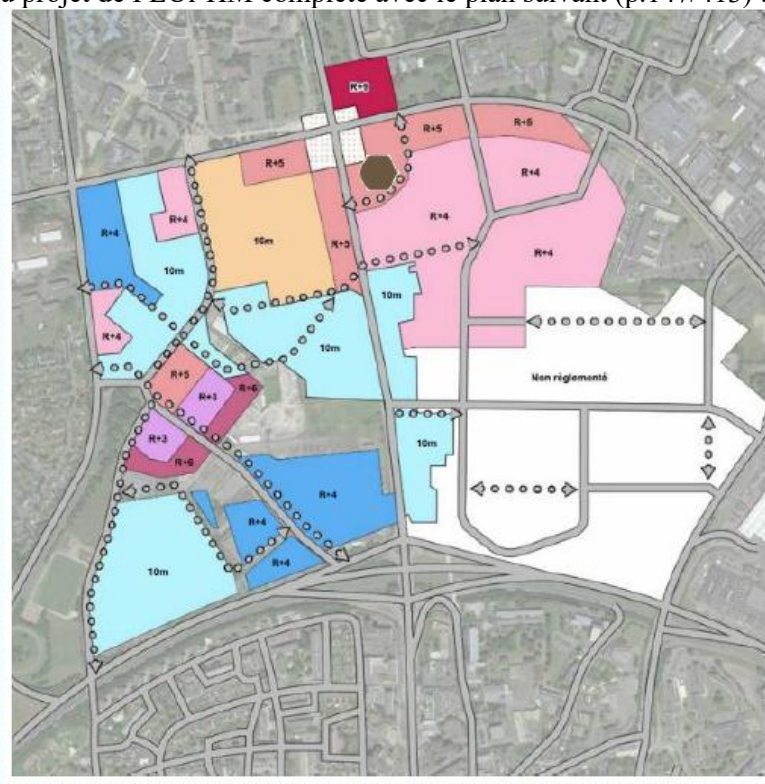
Règle particulière

Les **dispositions particulières applicables aux secteurs de hauteur spécifique** identifiées sur le document graphique sont inscrites dans la partie 5.3.2.

Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** ne sont **pas réglementés**.

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres** au point le plus haut.

L'OAP sectorielle du projet de PLUi-HM complète avec le plan suivant (p.147/413) :



Dans les secteurs UP1 identifiés au règlement graphique, l'OAP vaut règlement concernant les règles de hauteurs.

La hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan ci-dessus.

Dans les secteurs bleu ciel identifiés sur le plan ci-dessus, les règles d'implantation spécifiques s'appliquent :

• Retrait par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

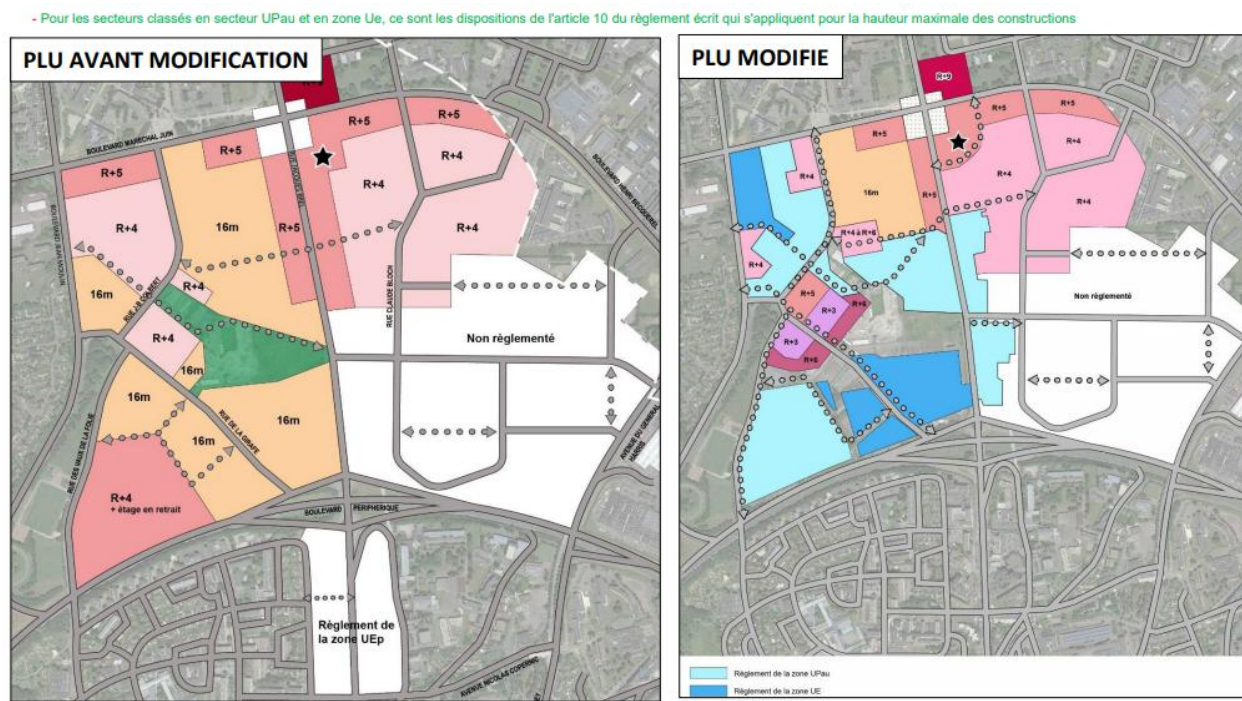
• Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de la superficie du terrain.



Possibilité de bâti de hauteur émergente (voir les dispositions communes du règlement)

Dans la continuité de ses observations sur la modification n°10 du PLU, je vous confirme que ces dispositions posent difficulté à ma cliente, notamment pour le lot E indiqué en R+7 dans le plan guide mais en R+6 dans l'OAP du projet de PLUi-HM.

Malgré les observations formulées par ma cliente à ce sujet, l'OAP du PLU issue de la modification n°10 prévoit d'ailleurs des dispositions similaires :



Page 18 - PLU Caen – Modification n°10 – Rapport de présentation

(extrait la Note explicative de synthèse de la modification n°10 du PLU, p. 8/11
(adopté ainsi dans la modification))

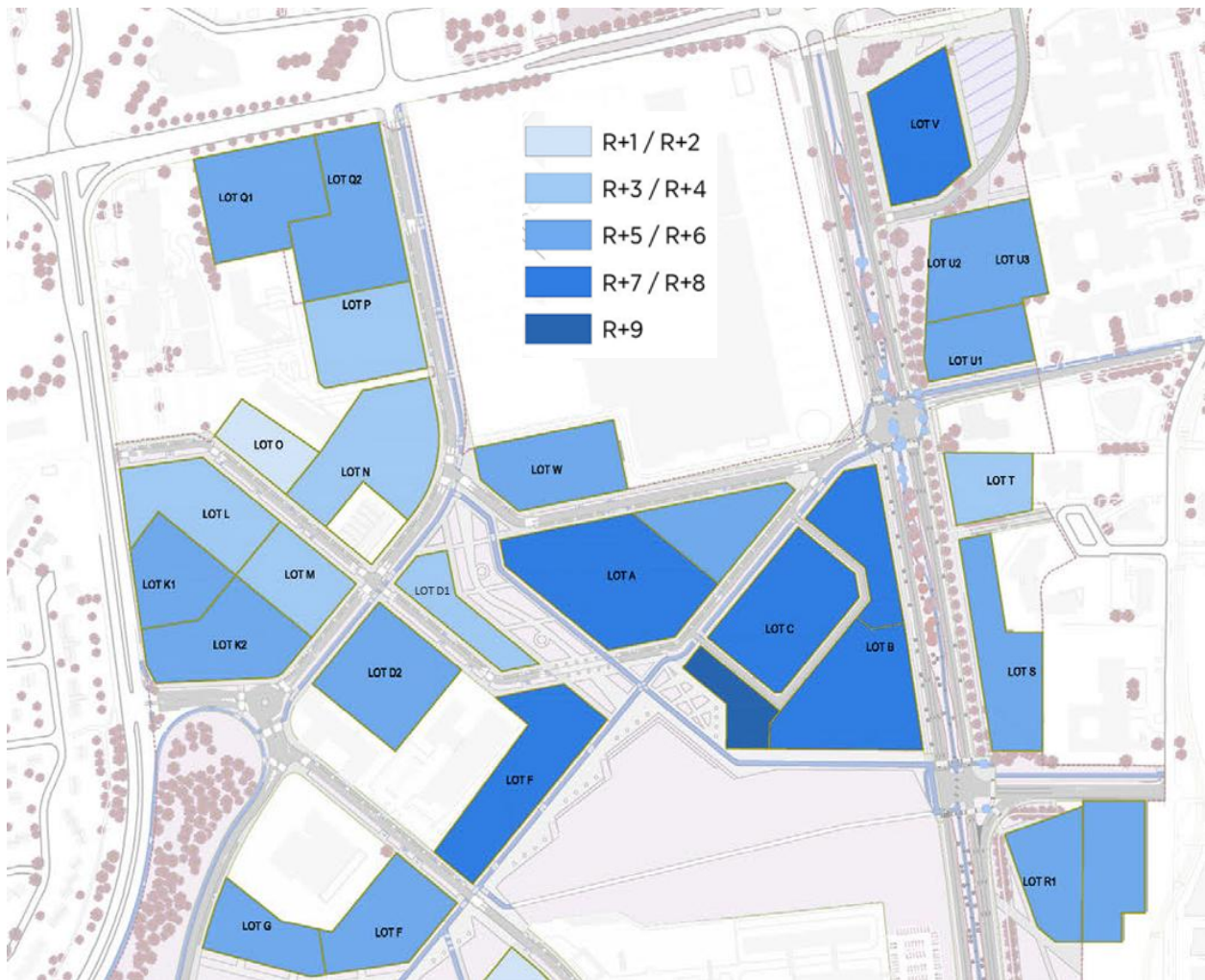
En outre, l'OAP du PLU prévoit actuellement : « *La hauteur exprimée dans les orientations correspond à la hauteur dominante des constructions, ce qui ne s'oppose pas à ce que certaines constructions, ou parties de construction, soient de hauteur différente* » (page 11/92 de l'OAP).

Cette disposition (qui existait déjà dans l'OAP avant la modification n°10 du PLU) n'a pas été reprise dans l'OAP du projet de PLUi, de sorte qu'il ne sera pas possible de déroger à la hauteur maximale de R+6 dans le secteur UP1 (pour du R+7 conforme au plan guide), ni même à la hauteur maximale de 10m dans le secteur UP2 (pour du R+4, R+5, R+6, R+7, R+8 et R+9 conforme au plan guide), puisque cette hauteur résulte du règlement écrit du projet de PLUi-HM (de sorte qu'il est erroné d'indiquer dans l'OAP (p. 145/413) : « *cette hauteur s'apprécie en compatibilité de sorte que des constructions ou parties de construction peuvent légèrement dépasser cette hauteur* », tout comme il est erroné d'indiquer dans l'OAP (p. 148/413) : « *les constructions qui pourraient être édifiées en rive du boulevard Maréchal Juin et de la rue Jacques Brel pourraient atteindre des hauteurs de l'ordre de 6 niveaux, R+5, afin de réellement conforter le caractère urbain de ces axes* » (le R+5 est supérieur à 10m, et pour les lots B et C, ce sont respectivement du R+8 et R+9 qui sont notamment prévus (cf plan guide))).

Ma cliente considère, dans la continuité de ses observations sur la modification n°10 du PLU, que :

- la distinction dans l'OAP entre la hauteur exprimée en termes de niveaux et la hauteur exprimée en termes de mètres est totalement arbitraire ;

- il manque au moins un niveau sur l'ensemble des secteurs (cf plan guide pour les hauteurs projetées), surtout qu'il est obligatoire de varier les hauteurs par l'intégration de niveaux inférieurs à la hauteur maximum ;
- la hauteur maximale de 10m dans le secteur UP2 n'est pas cohérente avec le principe d'épannelage prévu dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC MONT COCO, le nombre d'étages ainsi prévu (cf plan ci-dessous) étant totalement incompatible avec la limitation de hauteur à 10 m dans le secteur UPau (qui concerne notamment les lots A, B, C sur lesquels porte le projet de ma cliente).



(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2025-03/dossier-concertation-mont-coco-2025-v2.pdf>)

➤ Emprise au sol maximale des constructions :

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM prévoit :

« **Dans la zone UP2**, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 30 % de la superficie du terrain* . »

Le maintien d'une telle disposition est impossible pour la partie du terrain de ma cliente située dans ce secteur (cf plan guide).

➤ **Implantation par rapport à l'alignement :**

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM prévoit :

Règle générale

Les constructions* doivent être implantées en recul* de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement*.

Le maintien d'une telle disposition est impossible pour le terrain de ma client, *i. e.* l'ensemble des lots (cf plan guide).

➤ **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

L'article UP 7.1 du règlement actuel du PLU (inchangé par la modification n°10) prévoit qu'en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit par principe « être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou de la partie de façade concernée ($R = H/2$) ».

Ma cliente avait déjà indiqué lors de la modification n°10 du PLU que le maintien d'une telle disposition est impossible pour le lot E ainsi que pour les lots D, K1 et W (cf plan guide).

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM aggrave plus encore la situation puisqu'il prévoit :

Règle générale

En toutes zones UP, hors secteur UP2, les constructions* ou parties de constructions* et installations* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*.

En cas de retrait*, celui-ci sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction*, divisée par deux ($L = H/2$) avec un minimum de 3,5 mètres.

En secteur UP2, les constructions* ou parties de constructions* et installations* seront implantées en retrait* de 5 mètres au minimum de la limite séparative*.

En revanche, ma cliente note que le projet de PLUi-HM ne reprend pas les dispositions de l'article UP 7.1.2 du règlement actuel du PLU prévoyant, pour « les limites séparatives constituant également une limite de la zone », que le retrait doit par principe « être au moins égal à la hauteur de la façade ou de la partie de façade concernée ($R = H$) », ce qui était impossible pour le lot W (cf plan guide). Cette disposition n'étant reprise dans le projet de PLUi-HM que pour les limite(s) séparative(s) des zones U4, U5 et U6, ce qui ne concerne pas le terrain de ma cliente, celle-ci ne peut que se féliciter de cette évolution.

➤ **Implantation sur un même terrain :**

L'article UP 8.1 du règlement actuel du PLU prévoit : « La distance minimale entre deux constructions non contiguës est réglementée dès lors que l'une des façades ou parties de façade comporte des baies principales. Dans ce cas, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute. »

Ma cliente avait déjà indiqué lors de la modification n°10 du PLU que le maintien d'une telle disposition ($H=L$) est impossible pour l'ensemble des lots (cf plan guide).

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM évolue en ce sens puisqu'il prévoit :

Règle générale

Les constructions* non contiguës implantées sur un même terrain* doivent observer une distance minimale de retrait* égale à la moitié de la hauteur de la construction* à plus haute ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- La construction* et les annexes*,
- Les annexes*.

Cela étant, même la règle ($L=H/2$) est impossible pour l'ensemble des lots (cf plan guide).

➤ Stationnement des véhicules :

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM prévoit :

E. STATIONNEMENT

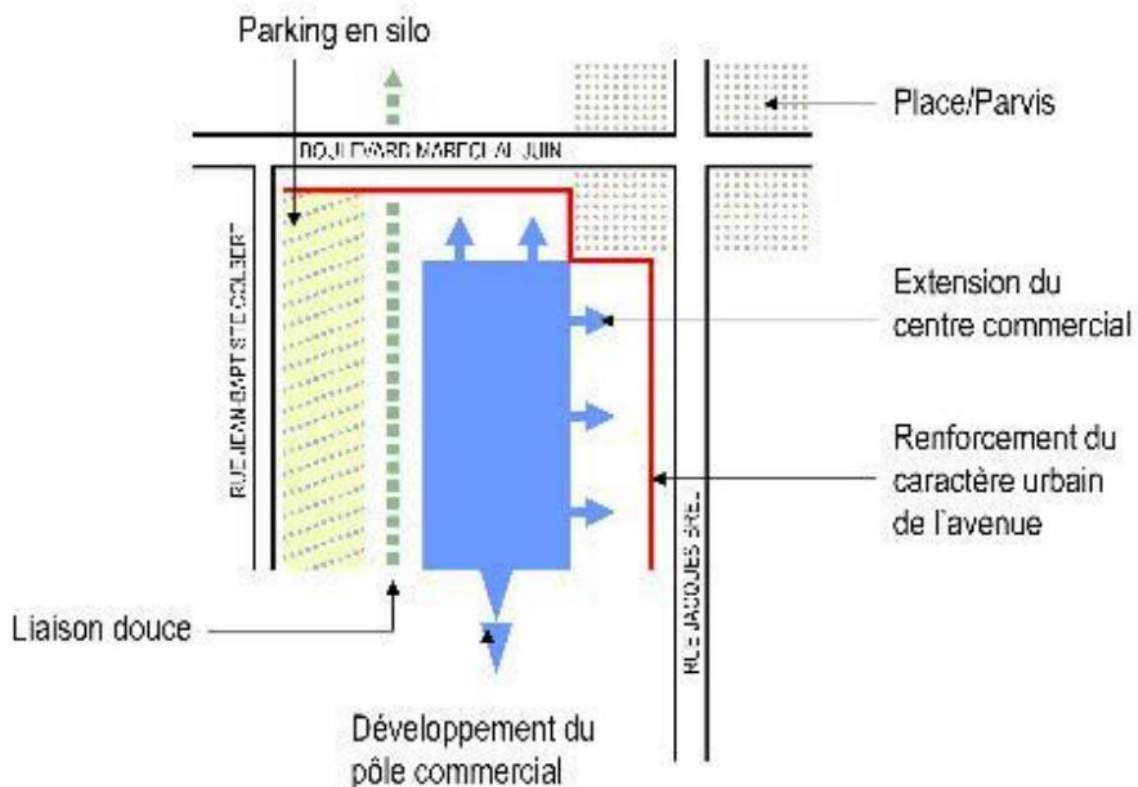
Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

L'OAP du projet de PLUi-HM ne prévoyant aucune règle complémentaire, seules les dispositions communes du règlement écrit du projet de PLUi-HM trouveraient à s'appliquer, lesquelles exigent 0,8 place par logement pour les programmes de 2 logements et plus (p. 22/53) pour le terrain de ma cliente qui est situé dans le périmètre des Transports en Site Propre (TCSP).

Une telle disposition est trop exigeante et ne fait pas grand sens compte tenu :

- De la desserte du site par les transports en commun et mobilité douce (tramway + lignes de bus + réseau de pistes cyclables à moins de 500 m) ;
- Du bilan carbone aggravé pour la production inutile d'emplacement de stationnements ;
- Du fait que « *le projet de ZAC du Mont-Coco, dans le cadre du plan d'aménagement d'EPOPEA Park, constitue ainsi une opportunité d'envisager la création de stationnement mutualisé en amont* » selon le diagnostic territorial et socio-économique (p. 373/422).
- De « *la construction d'un parking en « silo » à l'arrière du centre commercial actuel* » selon l'OAP (p. 148/413 (cf plan ci-dessous)).



➤ **Espaces verts de pleine terre :**

Le règlement écrit du projet de PLUi-HM prévoit :

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

20 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Concernant la notion de « terrain », il convient de rappeler que le projet de modification n°10 du PLU prévoyait d'ajouter à l'article UP 13.2 : « *Pour le secteur UPm : 30% de la superficie de chaque lot devra être traité en surface de pleine terre* ».

A la suite de l'observation formulée par ma cliente sur le caractère inadapté du terme « lot », celui-ci a été remplacé opportunément par « unité foncière », même si, de manière étonnante, le PLU ne définit pas « unité foncière » mais uniquement « terrain ».

Terrain

Cette définition concerne tous les articles du règlement par zone.

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les voies et autres propriétés qui le ceinturent.

Le lexique du règlement écrit du projet de PLUi-HM donne désormais cette définition (et non plus celle de « terrain », mais l'équivalence entre les 2 formules est maintenue) :

UNITE FONCIERE

Également nommé « terrain* », il s'agit d'une propriété foncière, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou même indivision.

Ceci est de nature à éviter les confusions avec la notion de « lot » pour l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, sachant que, en tout état de cause, les dispositions communes du règlement écrit du projet de PLUi-HM précisent (p. 7/53) :

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

APPLICATION DE LA RÉGLE DU LOT PAR LOT

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur la même unité foncière*, d'un ou plusieurs bâtiments dont le l'unité foncière* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux dispositions particulières par zone (5.4) relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions* ainsi que le traitement des espaces non bâti sont appréciées au regard de chacun des lots.

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.

Ma cliente ayant obtenu la mutualisation à l'échelle des macro-lots, elle ne peut que se féliciter de ces clarifications apportées dans le projet de PLUi-HM.

Telles sont les observations que la Société CASPAR entend formuler sur le projet de PLUi-HM.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Baptiste ROCHE

PJ : lettre du 26 septembre 2025 et plan guide