

Cabinet GRIFFITHS DUTEIL ROCHE

Société d'Avocats Inter-barreaux

Membre de l'association des avocats mandataires en transactions immobilières

Lisieux, le 26 septembre 2025

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

Madame Véronique MATHIEU
Commissaire enquêteur
16 rue Rosa Parks
14000 CAEN

enquete-publique-6507@registre-dematerialise.fr

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

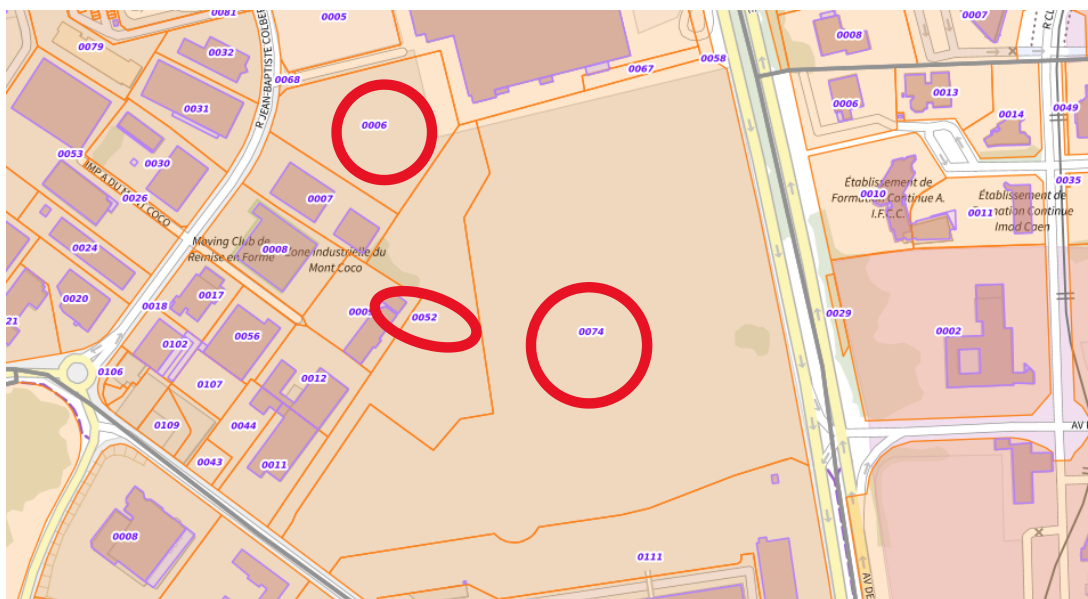
Objet : Lettre d'observations de la Société CASPAR dans le cadre de l'enquête publique relative aux projets de modifications n°9 et n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CAEN

Madame le Commissaire enquêteur,

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 qui vous a été confiée 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

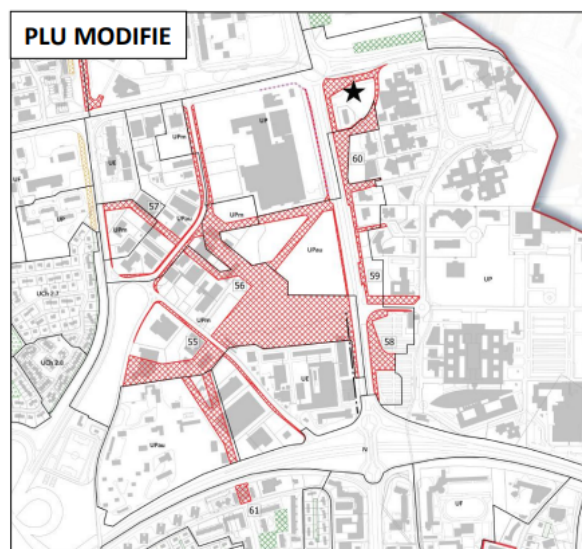
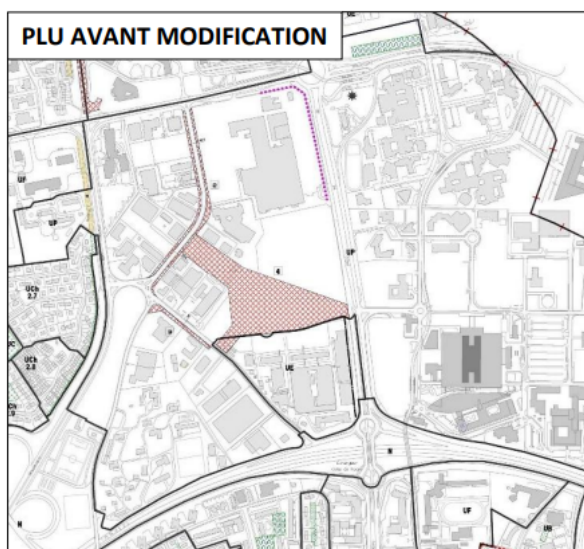
Ma cliente est propriétaire des parcelles HO n°6, n°52 et n°74 à CAEN (14000) au sein de la ZAC MONT COCO (portée par la SPL EPOPEA), respectivement d'une superficie de 8 660, 12 877 et 67 398 m², soit un total de 88 935 m² (8,9 ha environ).

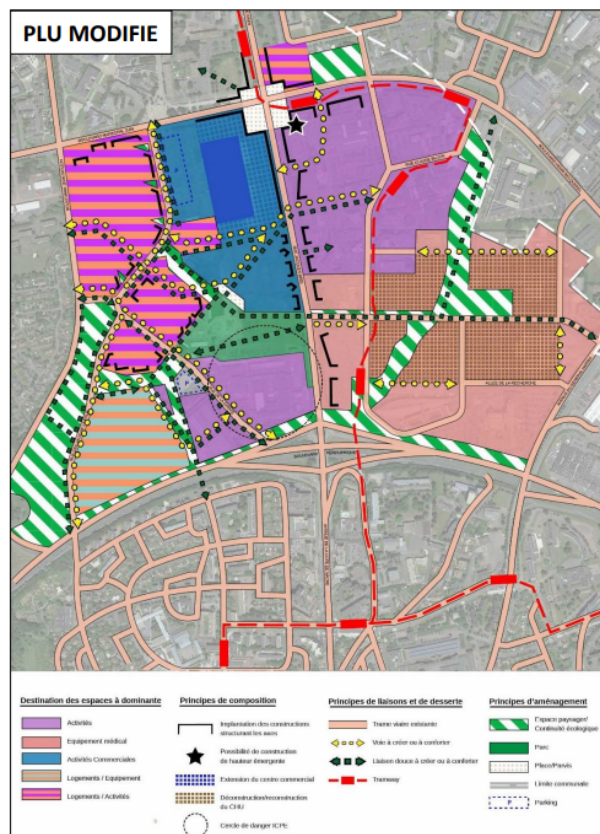
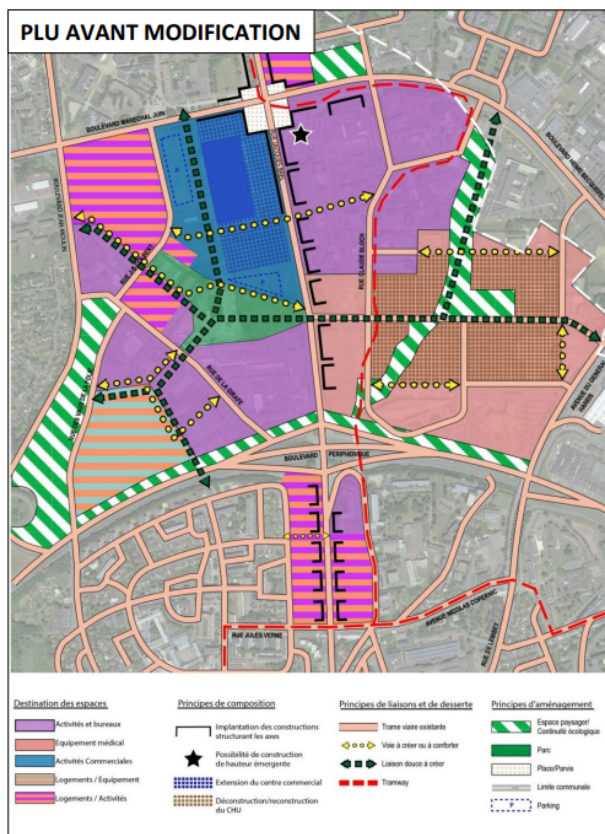


(extrait géoportail)

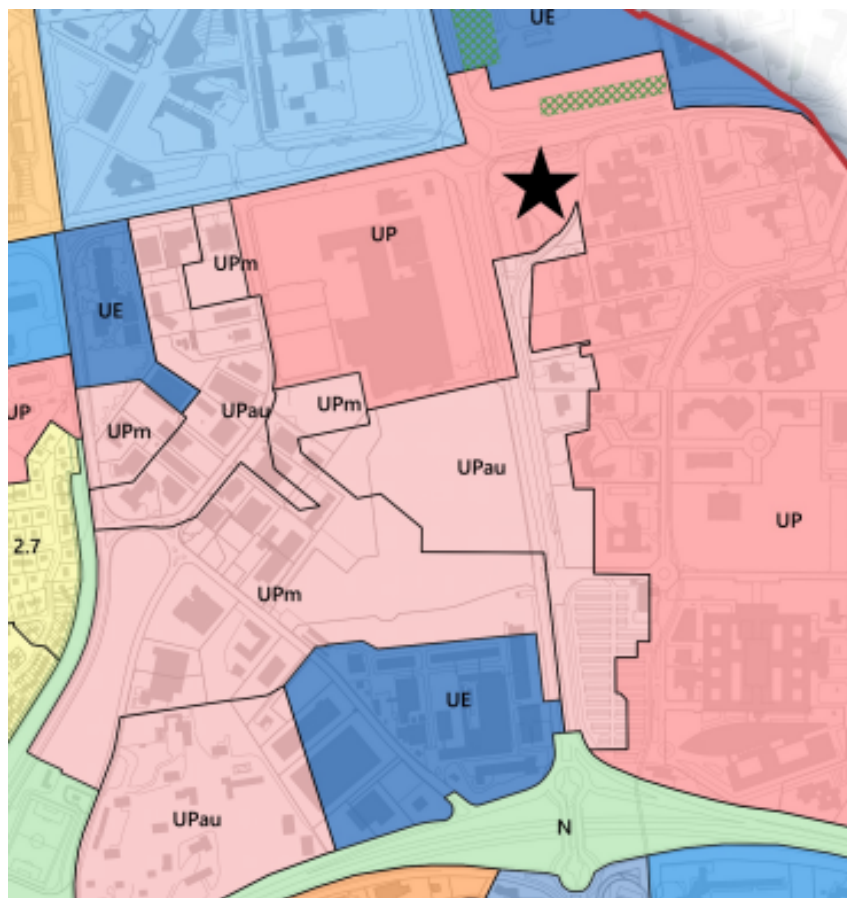
Actuellement, ce terrain est en zone UP du PLU de CAEN, mais le projet de modification n°10 prévoit de « créer un secteur UPm correspondant aux espaces composés majoritairement de logements dans la phase 1 de la ZAC Mont-Coco (qui) bénéficiera de dispositions particulières (article 12 et 13 notamment 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, p. 5/11).

A toutes fins utiles, il convient de noter que, étonnamment, dans le règlement écrit projeté (p. 122/153), le préambule de la zone UP n'a pas été modifié pour intégrer la création du secteur UPm et pour compléter la liste des secteurs UPau.





Page | 7 - PLU Caen – Modification n°10 – Rapport de présentation
(Note explicative de synthèse, p. 5 et 7/11)



(règlement graphique du PLU suivant projets de modification)

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 ;

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) :

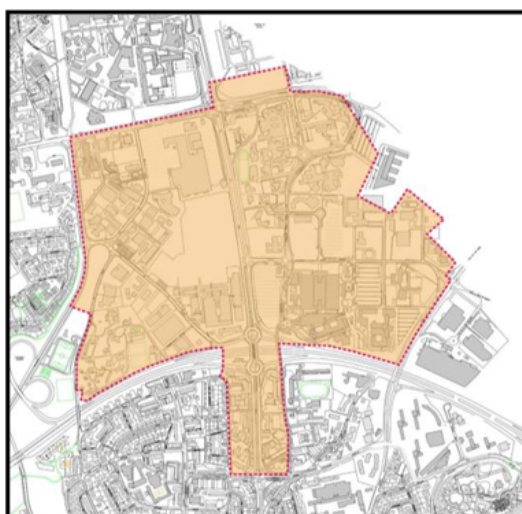
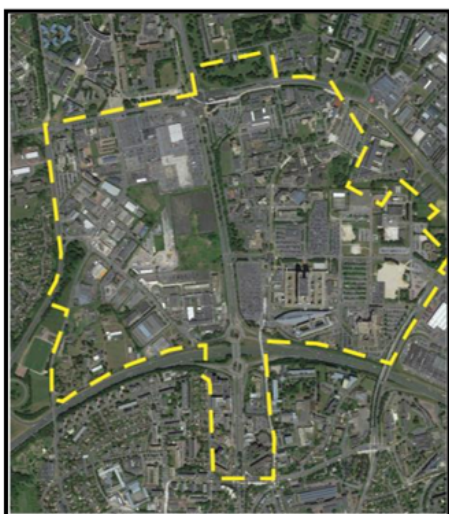
1.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

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 :

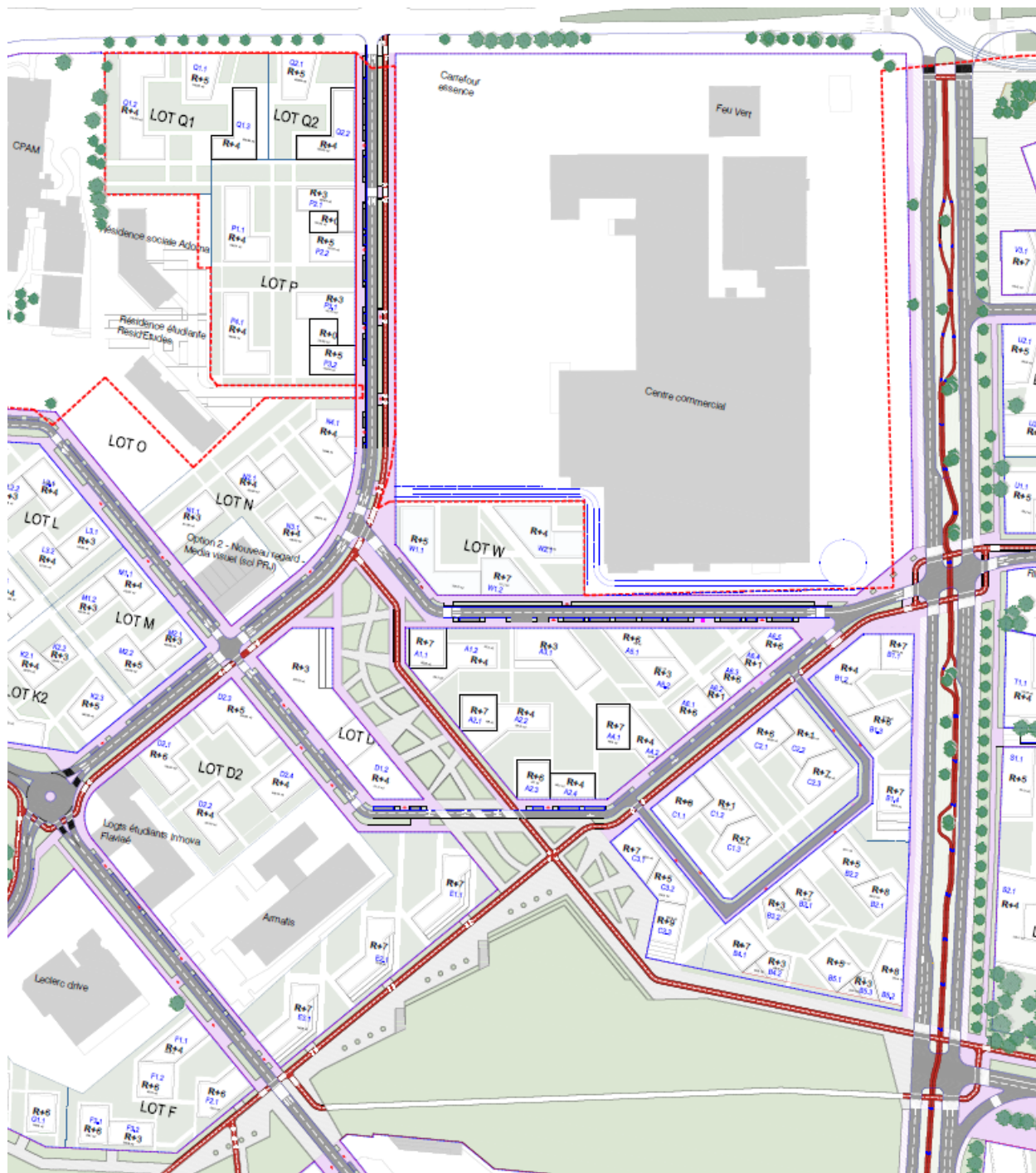
- le CHU, d'une hauteur de plus de 90 mètres, accentuée par sa position dominante sur le plateau. Ce bâtiment est appelé à être démoli dans le cadre de la reconstruction de l'hôpital ;
- le centre commercial Carrefour, qui doit faire l'objet d'une restructuration-extension.



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 correspondrait 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 projet de modification n°10 et aux lots A, B, C en secteur UPau dudit projet.



(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'Etablissement 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 REY CREAGNE 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 :

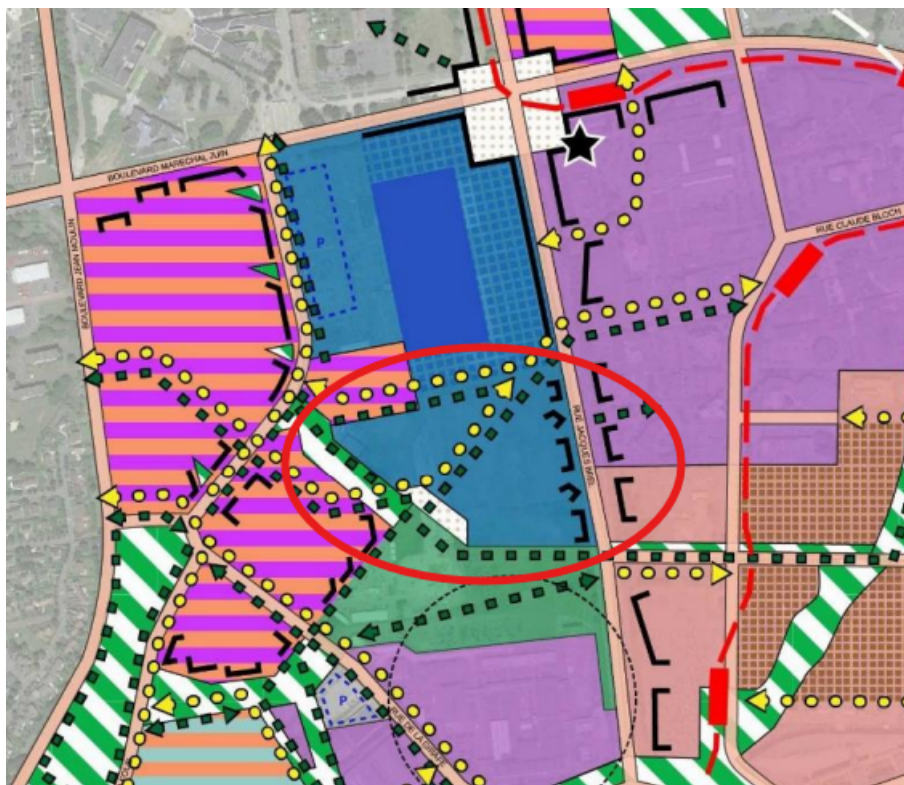
<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2025-03/dossier-concertation-mont-coco-2025-v2.pdf>)

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 modification n°10 du PLU de CAEN

La Société CASPAR considère qu'il existe plusieurs contradictions entre le projet de modification n°10 du PLU de CAEN et le projet présenté et discuté par les parties prenantes de la ZAC MONT COCO sur la base du plan guide (ci-joint), étant précisé que dans certains cas les modifications du PLU sont contestées parce qu'elles ajoutent des règles 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 modifications resteraient à apporter pour assurer cette compatibilité (c'est le cas notamment pour les règles d'implantation des constructions), ou alors celles prévues ne vont pas assez loin (c'est le cas notamment pour les règles de hauteur des constructions).

- **Concernant la zone UPau**, il conviendrait qu'un calendrier pour la mise en cohérence avec les besoins de la ZAC soit intégré au PLU.
- **Concernant « Les orientations pour le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre »**, le projet de modification n°10 du PLU propose le nouveau plan suivant (page 26/103 de l'OAP) :



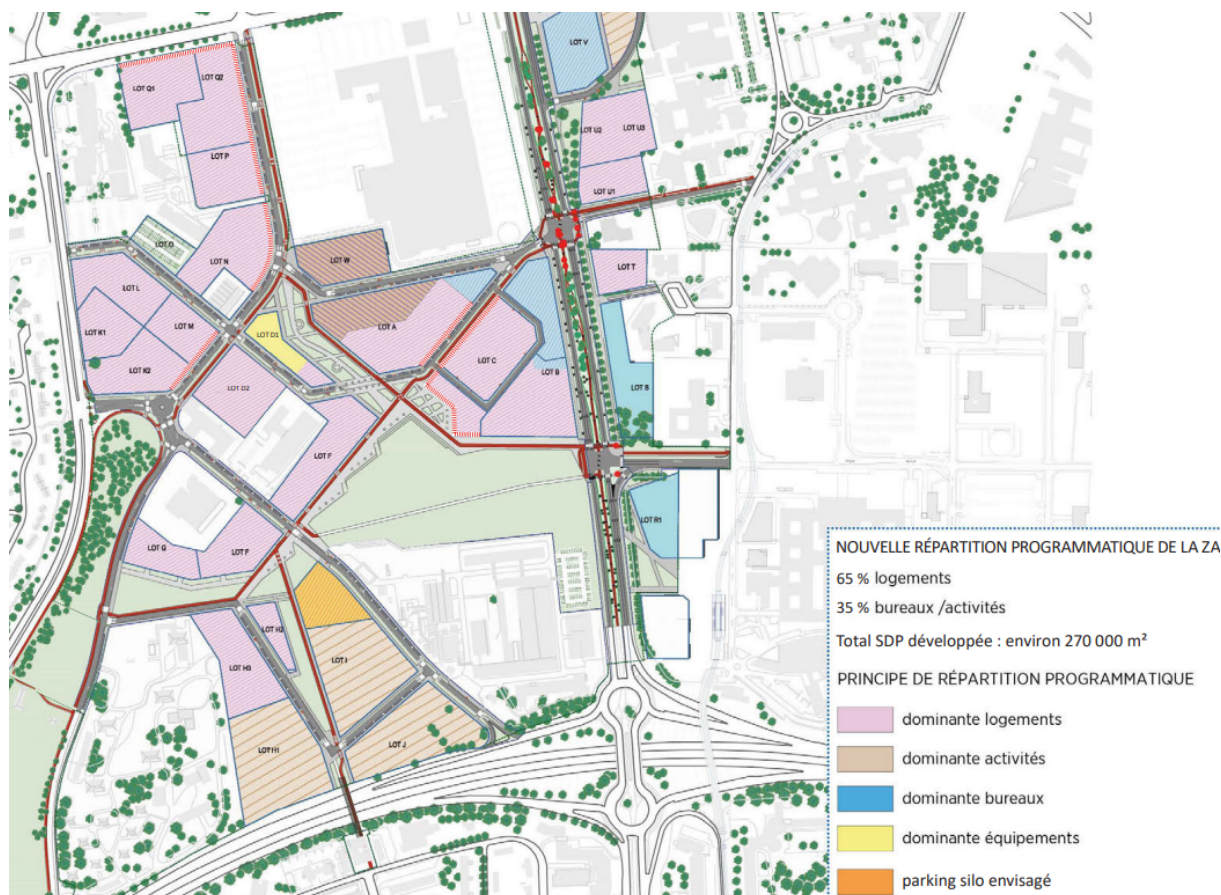
Ma cliente s'étonne que la partie de son terrain entourée en rouge ci-dessus soit en zone bleue « activités commerciales » et demande que le plan soit modifié afin que cette partie soit en zone orange-violet « logements / activités » conformément à la destination prévue au dossier de création de la ZAC (cf légende indiquée supra en page 3).

- L'OAP prévoit une mixité, avec la possibilité de construire des logements sur tous les sites (p. 17/103) :

Hormis le site du centre hospitalier destiné à être maintenu dans cette destination, une mixité des fonctions est recherchée sur l'ensemble des espaces :

- des logements pourront être réalisés sur tous les sites, y compris sur celui du centre commercial ;
- ce secteur d'entrée de ville gardera une vocation fortement marquée par la présence d'activités économiques.

- 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>)

- Le PADD du PLU de CAEN prévoit également 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 :

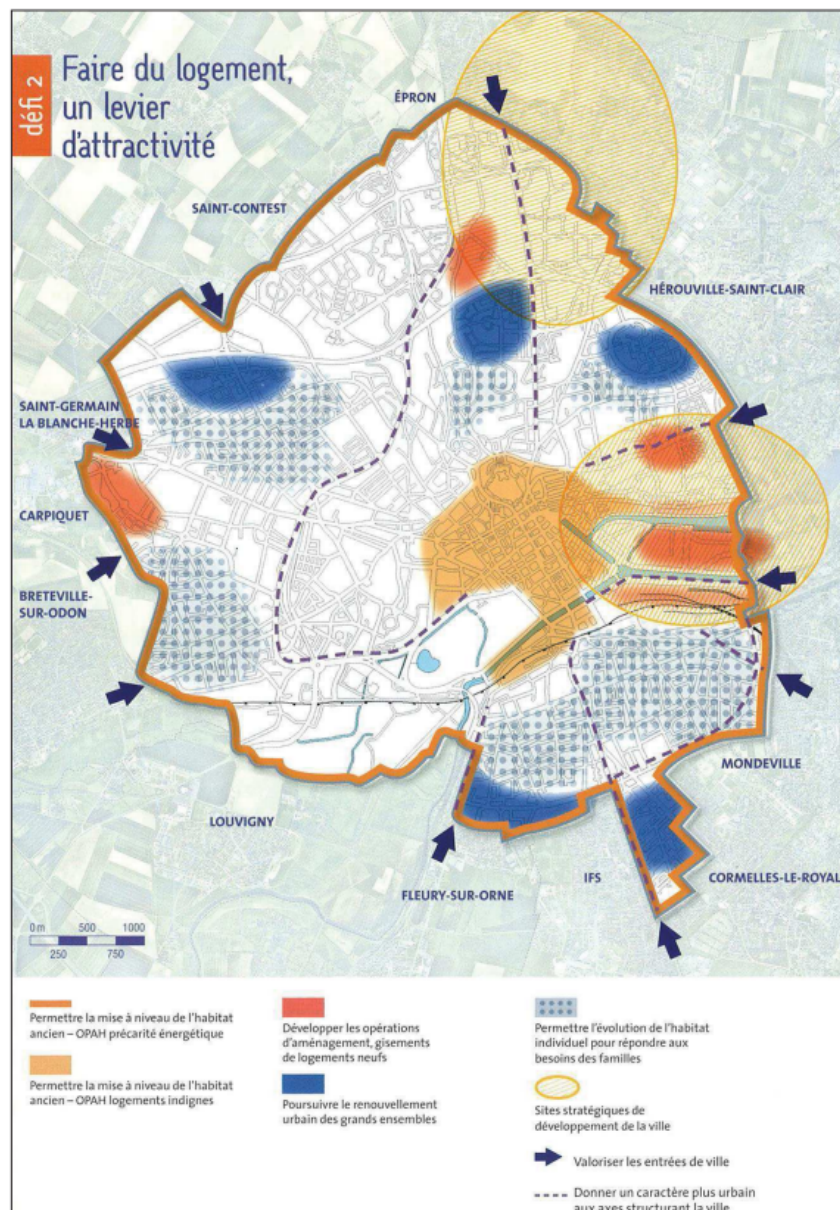
- à minima permettre le maintien de la démographie au taux d'environ 110 000 habitants
- rendre possible la reprise de la croissance démographique.

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, ...).



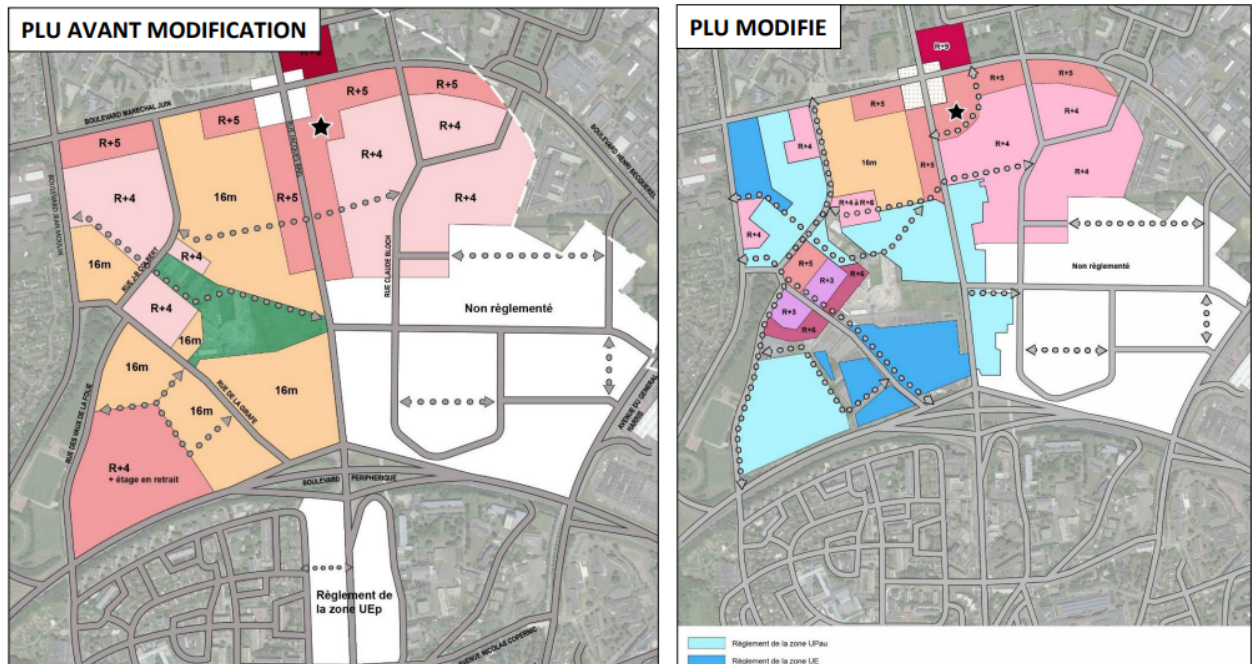
Autrement dit, la ZAC MONT COCO est identifiée comme un « gisement » pour « maintenir une stabilité de la population, et pour activer une croissance démographique et renforcer le poids de Caen au niveau du territoire », le PADD du PLU visant une mixité logements et activités (et non une dominante commerciale).

- **Concernant la « Vocation principale des espaces »**, le projet de modification n°10 du PLU prévoit d'ajouter : « *Les petits logements (T1/T2) ne pourront être mono-orientés nord.* » (page 17/103 de l'OAP)

Ma cliente est opposée à cette nouvelle disposition dans l'OAP et considère que doivent être autorisés les logements T1/T2 mono-orientés dans le cas de résidences services et gérées, pour lesquelles par ailleurs aucune taille minimale ne doit être imposée, l'OAP prévoyant d'ajouter les surfaces de plancher minimales suivantes : « *T1 : 27 m², T2 : 43 m²* » (page 17/103).

- **Hauteurs des constructions :**

- Pour les secteurs classés en secteur UPau et en zone Ue, ce sont les dispositions de l'article 10 du règlement écrit qui s'appliquent pour la hauteur maximale des constructions



Page | 8 - PLU Caen – Modification n°10 – Rapport de présentation
(extrait la Note explicative de synthèse, p. 8/11)

- L'OAP 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 13/103 de l'OAP).

Cette disposition (qui existe déjà dans l'OAP actuelle) pose problème à ma cliente, notamment pour le lot E indiqué en R+7 dans le plan guide mais en R+6 dans le projet de modification n°10 du PLU.

- Le projet de modification n°10 du PLU prévoit également (page 17/103 de l'OAP) :

❖ **La hauteur dominante des constructions**

La hauteur des constructions est indiquée sur le schéma ci-dessous. Elle est définie de façon différente selon les différents espaces qui composent le secteur :

- une hauteur dominante exprimée en nombre de niveaux. Cette hauteur devra ponctuellement être diminuée d'un niveau ou plus afin d'assurer un épannelage diversifié à l'échelle de l'ilot. ~~Ceci concerne le site Camille Blaisot, les espaces d'activités et de bureaux à l'est de la rue Jacques Brel, ainsi que tous les secteurs prévoyant notamment des logements (hormis le secteur de la ZAC Porte de Nacre) et les abords des grands axes ;~~
- une hauteur dominante exprimée en mètres sur l'espace du centre commercial élargi ~~et les espaces d'activités de part et d'autre de la rue de la girafe économiques à l'ouest de la rue Jacques Brel. Cette hauteur s'apprécie en compatibilité de sorte que des constructions ou parties de construction peuvent légèrement dépasser cette hauteur ;~~
- une absence de disposition sur le site de l'hôpital
- Pour les secteurs classés en secteur UPau et en zone Ue, ce sont les dispositions de l'article 10 du règlement écrit qui s'appliquent pour la hauteur maximale des constructions

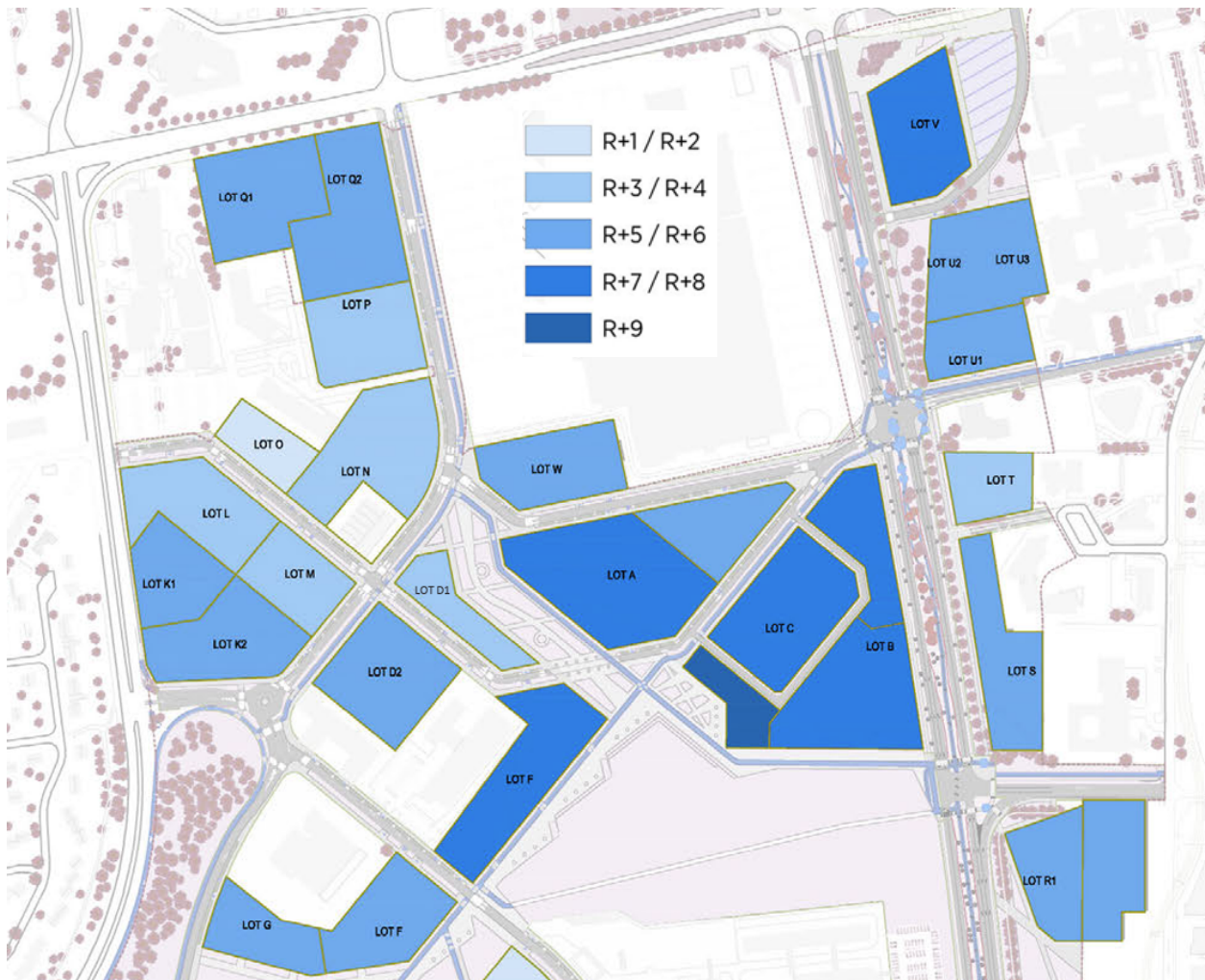
Ma cliente considère que la distinction dans l'OAP entre la hauteur exprimée en terme de niveaux et la hauteur exprimée en terme de mètres est totalement arbitraire.

Plus généralement, ma cliente considère qu'il manque au moins un niveau sur l'ensemble des secteurs (cf plan guide ci-joint pour les hauteurs projetées), surtout qu'il est obligatoire de varier les hauteurs par l'intégration de niveaux inférieurs à la hauteur maximum.

- L'article UP 10.2 du règlement actuel du PLU : « *Dans le secteur UPau : La hauteur maximale des constructions est celle de la construction existante la plus haute sur le terrain à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'absence de construction sur le terrain, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres.* »

Il est prévu de modifier cet article afin qu'il dispose uniquement que « *la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres* ».

Cette modification 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>)

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

- L'article UP 7.1 du règlement actuel du PLU 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 ($R = H/2$) ».

Le maintien d'une telle disposition est impossible pour le lot E ainsi que pour les lots D, K1 et W (cf plan guide).

- L'article UP 7.1.2 du règlement actuel du PLU prévoit, 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 ($R = H$) ».

Le maintien d'une telle disposition est impossible pour le lot W (cf plan guide).

➤ **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 règlementée 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.* »

Le maintien d'une telle disposition (H=L) est impossible pour l'ensemble des lots (cf plan guide).

➤ **Stationnement dans les résidences services :**

L'article UP 12.1 du règlement actuel du PLU prévoit : « *Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) : - 1 place pour deux logements minimum* ».

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.

Une place pour 4 logements serait suffisante.

➤ **Espace vert de pleine terre :**

L'espace vert de pleine terre est défini dans le projet de modification n°10 du PLU comme « *un espace vert à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction* » (p. 10/153 du règlement écrit).

Le projet de modification n°10 du PLU prévoit 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* ».

La définition du « lot » n'est pas donnée (et le règlement du PLU ne mentionne ce terme que pour l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme concernant les règles d'implantation prévues par l'article 7 du PLU), ce qui est d'autant plus problématique que l'OAP précise déjà actuellement concernant les espaces libres (page 14/103) : « *Dans certains espaces à dominante habitat ou activités, les orientations d'aménagement prévoient la proportion d'espaces libres à préserver. Celle-ci s'applique sur l'ensemble du secteur ou de l'espace considéré, y compris les voies. Il s'agit d'un ordre de grandeur qui a pour objectif d'exprimer la densité urbaine recherchée. Toutefois, à défaut d'un projet d'aménagement qui définit l'organisation générale de l'occupation du sol à l'échelle du secteur, ou sous-secteur considéré, cette part d'espace libre s'applique à chaque terrain.* »

Ma cliente ayant obtenu la mutualisation à l'échelle des macro-lots, il conviendrait de modifier le PLU en ce sens, en remplaçant par exemple le terme « lot » (qui risque de créer une confusion avec l'article R.151-21 du code de l'urbanisme) par la formule « secteur ou sous-secteur considéré » telle qu'utilisée par l'OAP.

Telles sont les observations que la Société CASPAR entend formuler sur le projet de modification n°10 du PLU de CAEN

Veillez agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Baptiste ROCHE

PJ : plan guide