

**PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 10 JUILLET 2025**

Le 10 juillet 2025 à 18h15,

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

Date de convocation : 02/07/25

ÉTAIENT PRÉSENTS : Monsieur Christian LE BAS, Madame Florence BOUCHARD, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Madame Sylvie MOUTIERS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Madame Nathalie DONATIN, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Alexandra BELDJOUDI, Madame Ginette BERNIERE, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Béatrice HOVNANIAN, Madame Lynda LAHALLE, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Emmanuel RENARD, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Dominique ROUZIC, Madame Élisabeth HOLLER, Madame Catherine AUBERT, Monsieur Thierry SAINT, Madame Magali HUE, Monsieur Pierre SCHMIT, Madame Agnès DOLHEM, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Sophie SIMONNET, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Pascale BOURSIN, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Gérard HURELLE, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Michel LAFONT, Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Monsieur Alain DESMEULLES, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Mahama COMPAORÉ, Monsieur Christian DELBRUEL.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Olivier SIMAR à Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Lionel MARIE à Madame Clémentine LE MARREC, Madame Sara ROUZIÈRE à Madame Catherine AUBERT, Monsieur Bertin GEORGE à Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Marc POTTIER à Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Marc LECERF à Monsieur Patrick LEDOUX, Monsieur Franck GUEGUENIAT à Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Laurent MATA à Madame Agnès DOLHEM, Monsieur Thierry RENOUF à Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Raymond PICARD à Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON à Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Michel LE LAN à Madame Nathalie BOURHIS, Madame Baya MOUNKAR à Monsieur Jérôme LANGLOIS, Madame Véronique DEBELLE à Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Philippe JOUIN à Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Richard MAURY à Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Romain BAIL à Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA à Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Gabin MAUGARD à Madame Sophie SIMONNET, Madame Céline PAIN à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Madame Françoise DUPARC à Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Madame Hélène BURGAT à Monsieur Serge RICCI, Monsieur Damien DE WINTER à Monsieur Mahama COMPAORÉ, Madame Virginie AVICE à Madame Agnès MARRETEUX, Monsieur André HENRY à Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET à Monsieur

Mickaël MARIE, Madame Camille VERNET à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Cédric CASSIGNEUL à Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Joël BRUNEAU à Monsieur Nicolas ESCACH.

EXCUSÉS : Monsieur Vincent LOUVET, Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Madame Annie ANNE, Monsieur François JOLY, Madame Maria LEBAS, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Nelly LAVILLE.

Le quorum a été constaté à l'ouverture de la séance et avant l'examen de chaque point de l'ordre du jour.

Le conseil communautaire nomme Monsieur Michel LAFONT secrétaire de séance.

- **COMMUNICATIONS DU PRÉSIDENT**

Nicolas JOYAU

Y a-t-il des demandes de prise de parole en amont de notre délibération ?

Béatrice HOVNANIAN

Je souhaitais attirer votre attention sur ce qui se passait à feu l'Orchestre de Normandie, maintenant l'Opéra Orchestre Normandie Rouen. On peut déjà s'alerter un petit peu sur le nouveau nom. Je comprends que le programme va évoluer en 2026/2027, mais le programme 2025/2026 de notre cher orchestre se produit quand même très peu sur Caen et sur la communauté urbaine l'année qui arrive. Surtout dans le programme papier, il n'est pas du tout mentionné de date dans le Calvados. C'est-à-dire que les dates dans le programme papier ne concernent que Rouen, Le Havre... et pour trouver les dates sur le Calvados, il faut aller sur le site Internet uniquement. Ce qui peut quand même poser quelques questions. Donc je voulais alerter comme un point de vigilance pour qu'on puisse avoir peut-être un programme papier complet, de voir comment la situation peut évoluer et s'assurer que pour 2026/2027, la situation évolue nettement.

Nicolas JOYAU

Merci Béatrice. On enregistre l'alerte, sachant que l'on est sur une compétence régionale qui a déjà été évoquée dans cette enceinte. C'est un sujet sur lequel nous reviendrons avec Marc POTTIER qui malheureusement s'est excusé ce soir. Y a-t-il d'autres prises de parole ?

Je vous propose de passer à notre ordre du jour. Ordre du jour avec une unique délibération, fruit de six années de travail collectif, puisqu'il s'agit du bilan de la concertation et de l'arrêt de notre projet de PLUI-HM. C'est bien évidemment une étape importante que nous passons ce soir. Ce n'est évidemment ni la fin ni l'approbation du document. C'est néanmoins une étape importante au moment où nous nous apprêtons à débattre et à nous exprimer à travers un vote après présentation de la délibération du contenu de ce PLUI-HM et du débat qui s'en suivra.

Six ans de travail collectif, de dialogue permanent et itératif entre l'échelon communautaire et l'échelon communal, entre les élus communautaires, les maires, les conseils municipaux. Associant les personnes publiques associées, les habitants du territoire sur les différentes compétences que traite ce PLUI-HM, comme les enjeux d'urbanisme, d'habitat et de mobilité. Ce PLUI projette une vision de l'aménagement de notre territoire à l'échéance de 2040 sur les 15 années à venir, pour permettre un développement de nos 48 communes, sans exception. Permettent ce développement, notamment la création de logements, la préservation d'espaces naturels, d'espaces agricoles, tel que ça va être exprimé ce soir. C'est un développement que nous souhaitons maîtriser de notre attractivité. Les chiffres et la présentation vont revenir sur ces éléments-là. Nous ne faisons pas de course à la métropolisation. Nous avons misé sur un développement équilibré et basé sur un polycentrisme, que tout ce développement ne soit pas centralisé uniquement sur Caen et la première couronne. Nous reviendrons encore une fois sur ces éléments.

C'est un développement qui se veut aussi respectueux des spécificités urbaines et paysagères de nos communes, de notre territoire, dans toute sa diversité. Et bien évidemment, ça a été au cœur de nos discussions, un développement qui tient compte de nos ressources naturelles et de leurs

capacités à nous développer. Je pense notamment le sujet de la ressource en eau, dont il a été à de nombreuses reprises question lors de ces six années de travail. C'est un développement qui accompagne aussi le développement économique sur le territoire. Je pense à la création d'emplois et un travail foncier qui sera à mener et qui est permis par ce projet de document.

L'objectif a été, dès sa prescription en 2019, de mieux intégrer les politiques d'aménagement du territoire. C'est pour ça que ce PLU est H et M, puisque nous avons collégialement souhaité travailler de manière complètement intégrée, les enjeux d'urbanisme, les enjeux d'habitat et les enjeux de mobilité. Ce qui n'était pas le cas auparavant, puisque nous étions sur trois documents séparés. C'est un document qui va nous permettre de poursuivre des dynamiques qui sont engagées. Si on a longtemps parlé de renversement de la manière d'aménager les territoires à travers les enjeux du zéro artificialisation nette ou de la moindre consommation des terres agricoles à travers les évolutions de pratiques de mobilité, force est de constater que depuis une quinzaine d'années sur ce territoire, nous diminuons régulièrement nos consommations de terres agricoles dans nos aménagements, et les politiques publiques mises en place ont déjà engagé un travail sur le report modal et une meilleure maîtrise de l'usage de la voiture individuelle.

L'urbanisme est une compétence communautaire depuis la création de la communauté urbaine. Évidemment, en compétence communautaire, il nous revient de planifier, désormais dans un seul document, ce que nous avons planifié et ce que les communes avaient planifié auparavant à travers 56 documents. 56 au nombre des communes historiques, puis certains PLU étaient travaillés à l'échelle de communes historiques. C'est désormais un document unique qui nous attend, et qui tient compte de la diversité de nos territoires, de la diversité des enjeux que nous avons à nos échelles communales et qui a pour objectif de répondre, quand bien même nous sommes à travers un document unique, aux ambitions des maires légitimement élus sur leur territoire par leurs habitants. Cette compétence partagée s'exerce à travers un document de planification unique qui sera voté in fine dans cette enceinte communautaire début 2027. On reviendra sur le calendrier de cette approbation. Néanmoins, l'instruction, la délivrance des autorisations d'urbanisme restent des compétences des maires à l'image du fonctionnement actuel de cette compétence urbanisme.

C'est une première version du document que nous allons parcourir ce soir. C'est un document qui va continuer à évoluer puisque passé cet arrêt, ce soir, s'il est voté, nos communes auront à se prononcer à la rentrée de septembre. Puis une enquête publique sera menée à l'automne 2026. Enquête publique qui permettra aux acteurs du territoire, aux habitants, et également aux communes de continuer à faire remonter des éléments qu'elles souhaiteraient voir modifiés avant l'adoption du document courant 2027. Le dialogue va donc se poursuivre avec les maires pendant ces 18 mois, avec les habitants, avec les acteurs à l'occasion de l'enquête publique. Et c'est un document qui, une fois son adoption dans le calendrier prévisionnel, 1er trimestre/1er semestre 2027, continuera à vivre à l'image de nos PLU communaux, municipaux, qui ont vécu des modifications, des révisions... C'est donc un travail itératif permanent, dans un dialogue permanent lui aussi entre l'échelon intercommunal et l'échelon communal qui nous attendra pendant ces 15 années de vie de notre PLU.

Je ne vais pas faire plus long en introduction, remercier évidemment l'ensemble des élus qui ont travaillé depuis 6 ans sur ce document, qui se sont mobilisés sur ce document. Élus communautaires, évidemment. Je pense aussi aux 1000, tels qu'on les a appelées, les élus municipaux de l'ensemble du territoire et que nous avons regroupés dans nos réunions des 1000 à plusieurs reprises. Remercier les équipes des bureaux d'études qui nous ont accompagnés et qui vont continuer à nous accompagner jusqu'à l'adoption du document, et qui ont d'ores et déjà fourni un travail important ; un travail en dialogue avec chacune et chacun d'entre vous. Remercier les services des personnes publiques associées qui ont également œuvré à la construction de ce document. Et puis évidemment remercier les agents de nos collectivités, de notre communauté urbaine et les agents de nos municipalités, de nos communes qui ont travaillé eux aussi en interaction avec la direction de l'urbanisme de Caen la mer. Ce propos introductif étant fait, je vous propose que nous passions à la présentation, parce qu'il y a une présentation du document. Donc si on peut envoyer le PowerPoint de présentation, qui sont dans ces premières diapositives, qui va certainement revenir sur quelques éléments que j'ai pu indiquer. Je vous

propose donc que nous passions sur l'ordre du jour avec l'introduction. On va revenir sur quelques éléments du projet d'aménagement et de développement durable, le PADD du PLUI-HM, qui revient sur les objectifs stratégiques, évoquer la concertation, les enjeux de la co-construction du PLUI-HM, des objectifs jusqu'aux règles qui ont été définis, et puis aborder enfin la traduction réglementaire de ce document. Michel [LAFONT], je te passe la parole pour une présentation qui se fera à plusieurs voix, puisque le PLU est aussi H et M.

Michel PATARD-LEGENDRE, Michel LAFONT, Thierry SAINT se partagent la présentation.

N°C-2025-07-10/01 : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN DE MOBILITÉS (PLUI-HM) - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités (PLUi-HM) de Caen la mer a été prescrite par délibération du 23 mai 2019.

Les objectifs fixés à son élaboration étaient les suivants :

• Une économie diversifiée, innovante et à fort potentiel

Malgré des pôles d'activité diversifiés, le territoire doit renforcer son attractivité économique et accompagner les mutations du tissu productif. L'objectif est de concilier développement économique et qualité de vie en intégrant les besoins en infrastructures et en limitant les effets de polarisation au sein de l'agglomération.

Pour ce faire, l'ambition territoriale est de consolider le tissu économique du territoire, de développer les filières d'excellence, de développer la coordination avec les territoires voisins, en soutenant l'investissement et l'aménagement de pôles, de soutenir les projets rapprochant l'enseignement supérieur et les activités d'innovation.

• Une économie touristique liée au patrimoine

Le développement de ce volet passe par la promotion de toutes les formes de tourisme, d'assurer la qualité de vie des habitants en sécurisant les paysages, de structurer et renforcer l'accueil et l'hébergement touristique.

• Une agriculture puissante

Le territoire de Caen la mer est riche en espaces naturels et agricoles, dont la préservation est un enjeu fondamental pour assurer une qualité de vie durable. L'urbanisation doit être pensée en cohérence avec les continuités écologiques et les ressources locales.

Il faut miser sur les ressources agro-alimentaires, soutenir une agriculture de proximité en faveur d'une alimentation de qualité, considérer la qualité agronomique de nos terres agricoles.

• Une politique de l'habitat liée au cadre de vie

L'évolution des structures familiales et le vieillissement de la population nécessitent une adaptation de l'offre de logements. Le PLUi-HM ambitionne de diversifier les formes d'habitat, tout en garantissant l'accessibilité au logement et en évitant une spéculation foncière excessive.

L'ambition territoriale a été définie par la collectivité : lutter contre l'étalement urbain, répartir l'offre de logements de manière proportionnée sur l'ensemble du territoire, intensifier la rénovation énergétique, développer le logement abordable, répondre aux besoins des populations les plus fragiles. Parallèlement, la politique d'aménagement pour les années à venir repose sur une dynamique de croissance tout en restant un territoire à taille humaine, l'intégration des objectifs de développement durable, la valorisation des pôles et des centralités à travers le commerce de

proximité, le renforcement des équipements de loisirs et cultures.

- **Des modes de déplacements en cohérence avec la dynamique de territoire**

L'organisation des déplacements constitue un enjeu central, avec la nécessité de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il s'agit en particulier de développer les modes de déplacements doux, d'envisager une offre de transport complémentaire, de sécuriser et fluidifier les déplacements routiers, de conforter et d'améliorer l'offre aéroportuaire et ferroviaire.

- **La prise en compte de l'environnement, et du développement durable, du paysage et du patrimoine**

La démarche vise à intégrer une vision globale et cohérente sur l'ensemble du territoire, de poursuivre une politique de renouvellement urbain, de reconversion des friches, le développement d'une trame naturelle urbaine, de poursuivre la diminution des consommations énergétiques et de protéger le patrimoine.

Les modalités de collaboration entre la communauté urbaine et les communes membres étaient les suivantes :

- **Conférence Intercommunale des Maires (CIM)**

Les Maires des communes membres ou leur représentant, seront réunis à l'initiative du Président de Caen la mer :

- Préalablement au débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi-HM par le conseil communautaire, afin que les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête soient présentés aux Maires des communes membres, et ce, en vertu de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

Cette Conférence intercommunale relative à l'élaboration du PLUi-HM sera tenue au moins une fois par an.

- **Le rôle des conseils municipaux des communes membres**

Dans le but de construire un projet de territoire partagé par l'ensemble des élus municipaux des communes membres de la communauté urbaine Caen la mer, chaque conseil municipal sera invité à :

- Débattre sur les orientations générales du PADD avant l'examen du projet de PLUi-HM au sein du conseil communautaire, en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme ;
- Émettre un avis sur le projet de PLUi-HM arrêté par le conseil communautaire, en application de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme.

- **Un comité de pilotage (COPIL) du PLUi-HM**

Le COPIL est l'instance politique coordinatrice du projet. Il propose la stratégie, pilote et valide les grandes orientations du projet.

Il est présidé par le Président de Caen la mer ou son représentant.

Il sera notamment composé des vice-présidents en charge des thématiques urbanisme, aménagement, environnement, déplacements, habitat, développement économique,

développement durable.

Le COPIL se réunira au moins deux fois par an.

• **Un comité technique (COTECH) du PLUi-HM**

Le COTECH est créé dans le but de conduire techniquement et administrativement le projet. Il sera composé de techniciens de la communauté urbaine Caen la mer et de personnes « ressources ». Il sera piloté par la direction de l'urbanisme de Caen la mer sous le suivi du Président ou son représentant.

Il assurera un rôle d'information auprès du comité de pilotage.

Il fera remonter les points de vigilance ou les points d'arbitrage aux membres du comité de pilotage. Il se réunira autant que de besoin tout au long de l'élaboration du PLUi-HM.

• **Des groupes de travail spécifiques**

Dans le but de permettre aux communes membres de la communauté urbaine Caen la mer de mieux participer aux travaux d'élaboration du PLUi-HM il est proposé de réunir des groupes de travail thématiques et/ou géographiques, composés des représentants de chaque commune et de la communauté urbaine Caen la mer.

Ils seront réunis afin d'approfondir la réflexion sur le projet de territoire eu égard à des secteurs ou des thématiques spécifiques, permettant ainsi de garantir la prise en compte des enjeux locaux à l'échelle de la communauté urbaine Caen la mer et leur traduction dans le PLUi-HM.

• **Le Séminaire PLUi-HM**

Il fera état de l'avancée du projet de PLUi-HM à l'ensemble des élus communautaires et municipaux. Ce séminaire se tiendra avant le débat sur le PADD en conseil communautaire et avant l'arrêt du projet de PLUi-HM par le conseil communautaire.

• **Le partage des informations entre les communes membres et la communauté urbaine Caen la mer**

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-HM, et afin de renforcer la co-construction du projet communautaire, la communauté urbaine Caen la mer fournira aux Maires des communes membres, le calendrier des réunions du comité de pilotage ainsi que les documents examinés par ce comité de façon à leur permettre d'adresser des observations ou des propositions et d'en débattre, s'ils le souhaitent, au sein de leurs conseils municipaux.

Les modalités de concertation avec le public étaient les suivantes :

• **Moyens d'information**

- Sur internet : un espace dédié à l'élaboration du PLUi-HM. Cet espace comportera des informations et des documents permettant au public de s'approprier le projet, de prendre connaissance des grandes étapes de la procédure et des dates des réunions publiques.
- Au siège de la communauté urbaine Caen la mer : un dossier sera mis à disposition du public aux horaires habituels d'ouverture au public.
- Par voie de presse : une information sera effectuée aux étapes clés de la procédure (après le débat sur les orientations du PADD et avant l'arrêt du projet de PLUi-HM) dans la presse locale et dans les bulletins d'information de Caen la mer.

• Moyens offerts au public pour débattre et échanger

Une réunion publique de concertation et d'échange sera organisée pour chaque commune entre le débat sur le PADD et l'arrêt du projet du PLUi-HM par le conseil communautaire.

Les lieux, dates, horaires et objets seront annoncés sur le site Internet de la communauté urbaine Caen la mer, ainsi que par voie de presse.

• Moyens offerts au public pour s'exprimer

La population sera amenée à s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la procédure, selon les modalités ci-dessous :

- En les consignant dans les registres qui seront mis à disposition du public au siège de la communauté urbaine Caen la mer et dans chacune des mairies des communes membres.
- Par internet/ courriel : un registre d'observations dématérialisé sera accessible sur l'espace dédié au PLUi-HM et permettra au public de consigner ses observations.
- Par courrier : le public aura la possibilité d'envoyer ses observations à l'attention de Monsieur Le Président de la communauté urbaine Caen la mer.

38 % des demandes et préoccupations écrites des habitants et acteurs du territoire ont été (pleinement ou partiellement) prises en compte dont 18,5 % pleinement satisfaites pour des demandes particulières dans le cadre du PLUi-HM. 35 % des demandes et préoccupations écrites des habitants et acteurs du territoire n'ont pas été pris en compte dans le cadre du PLUi-HM. 27 % des demandes et préoccupations écrites n'appelaient pas de prise en compte particulière car il s'agissait soit de demandes déjà formulées pour le même objet à plusieurs reprises, soit de questionnements ou de demandes de renseignement sur le droit des sols indépendamment du PLUi-HM.

La note de synthèse et le bilan de la concertation annexés à la présente délibération détaillent les modalités de collaboration et de concertation menées durant la procédure.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1, L.101-2,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles, L.132-7 à 132-11, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 et suivants, L.153-11 et suivants, R.123-1 et suivants, R.151-1 et suivants, R.152-1 à R.153-3,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-2, L.151-5, L.153-12, L. 151-44 à L.151-48 et R.151-55,

VU le Schéma Directeur Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) modifié de Normandie adopté par délibération du Conseil Régional le 25 mars 2024 et approuvé par arrêté préfectoral le 28 mai 2024,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Caen métropole approuvé par délibération du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 18 octobre 2019 et opposable depuis le 14 janvier 2020,

VU le projet de modification simplifiée du SCoT Caen métropole arrêté par délibération du

Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 25 avril 2025,

VU le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé par délibération du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 16 juin 2023,

VU la conférence intercommunale des maires, prévue aux articles L.151-3 et L.153-8 du Code de l'urbanisme, qui s'est réunie le 26 mars 2019 pour présenter la démarche de PLUi-HM et définir les modalités de collaboration entre la Communauté urbaine et l'ensemble des Communes membres,

VU les articles L.103-2 à L.103-64 du Code de l'urbanisme, concernant les modalités de concertation,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 mai 2019 de prescription d'élaboration du PLUi-HM précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation,

VU la conférence intercommunale des maires en date du 20 juin 2023 présentant le projet de projet d'aménagement et de développement durables,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2023 relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

VU la note de synthèse annexée à la présente délibération,

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

VU le projet du PLUi-HM annexé à la présente délibération et composé des pièces suivantes dont le contenu est décrit de manière synthétique dans la note de synthèse :

- Pièces administratives
- Rapport de présentation (diagnostic, justifications des choix, évaluation environnementale, annexes au rapport de présentation)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Programmes d'Orientations et d'Actions volet Habitat et volet Mobilités
- Règlement écrit et graphique
- Annexes

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 27 juin 2025,

CONSIDÉRANT les modalités de collaboration entre les communes membres et la communauté urbaine Caen la mer mises en œuvre tout au long de la procédure et détaillées dans la note de synthèse,

CONSIDÉRANT les modalités de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration et détaillées dans le bilan de la concertation,

CONSIDÉRANT que la concertation préalable a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet de PLUi-HM,

CONSIDÉRANT que la concertation préalable a permis au public d'être associé à l'élaboration du PLUi-HM,

CONSIDÉRANT l'ensemble des éléments issus de la concertation développé dans le bilan de la concertation joint à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que le projet du PLUi-HM traduit les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration, que les modalités de collaboration avec les communes membres ont été respectées et que les modalités de concertation ont été respectées : la concertation avec les habitants et acteurs du territoire a permis d'échanger, de débattre et d'alimenter le projet tout au long de son élaboration,

CONSIDÉRANT qu'au titre de l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut simultanément tirer le bilan de la concertation,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

TIRE le bilan de la concertation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer, tel qu'annexé à la présente délibération,

DIT que le bilan de la concertation sera joint au dossier du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer lors de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique,

ARRÊTE le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer tel qu'annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que les communes membres disposeront d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt pour formuler un avis sur celui-ci, et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, les avis seront réputés favorables, conformément à l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme,

PRÉCISE que le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'autorité environnementale (article R.122-6 du code de l'environnement), à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (articles L.151-12, L.151-13 et L.153-16 du code de l'urbanisme et L.112-1-1 du code rural), à la commission régionale de l'habitat et de l'hébergement, au comité des partenaires de la mobilités et au Centre national de la propriété forestière (R.153-6 du code de l'urbanisme),

INDIQUE que cette consultation sera de trois mois à la date de saisine et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, les avis seront réputés favorables, conformément aux articles R.153-5 à R.153-7 du code de l'urbanisme,

PRÉCISE que le projet de PLUi sera ensuite soumis à une enquête publique conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme,

INDIQUE qu'au titre de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, que les certificats d'urbanisme délivrés à compter de la date de publication de la présente délibération devront faire mention de l'arrêt du projet de PLUi-HM et rappelle qu'il peut être sursis à statuer sur toute demande d'urbanisme ou projet d'aménagement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan au titre des articles L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUi-HM et notamment à saisir monsieur le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ou d'une commission d'enquête et à organiser l'enquête publique,

DIT que la présente délibération, conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté urbaine et dans les mairies de chacune des communes membres,

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,

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

Majorité absolue

4 contre (Madame Sara ROUZIERE, Messieurs Damien DE WINTER, Christian DELBRUEL et Lionel MARIE)

12 abstentions (Mesdames Catherine AUBERT, Alexandra BELDJOURI, Béatrice HOVNANIAN, Clémentine LE MARREC, Céline PAIN, Messieurs Mahama COMPAORE, Gilles DETERVILLE, Jean-Paul GAUCHARD, Aurélien GUIDI, Xavier LE COUTOUR, Marc LECERF et Rudy L'ORPHELIN)

Débats suite à la présentation du PLUI-HM :

Nicolas JOYAU

Merci à tous les trois pour cette présentation. J'ai adressé beaucoup de remerciements en introduction évidemment à nos équipes, aux partenaires et parmi les partenaires, j'aurais dû, et je le fais donc maintenant, citer plus particulièrement l'AUCAME, sa présidente et ses équipes, puisqu'il y a un partenariat privilégié avec notre communauté urbaine sur ces enjeux d'aménagement, à la fois pour que nous puissions avoir lecture de données, d'analyse sur l'évolution de notre territoire et puis de la construction de nos différents documents. Donc merci aux équipes et à la gouvernance de l'AUCAME. J'imagine que cette présentation va amener plusieurs réactions, remarques, questions...

Rudy L'ORPHELIN

Monsieur le président, Michel, chers collègues. Au moment de nous prononcer sur l'arrêt du PLUI-HM, je crois qu'il convient d'abord de mesurer le chemin parcouru. Il n'y a pas si longtemps, dans cette assemblée, certains, dont je suis, défendait une telle démarche sur une base volontaire. Pourquoi ? Parce que c'est à une échelle plus large que celle de nos communes, dans un esprit de solidarité et d'équité, que nous serons en mesure de répondre aux grands défis écologiques et sociaux de notre temps. Alors finalement, et souvent comme dans l'histoire de notre intercommunalité, cela s'est fait plus ou moins à marche forcée avec la loi ALUR de 2014 qui a posé un principe de transfert de la compétence planification aux intercoms, et la création - tu le rappelais Nicolas [JOYAU] en introduction - de notre Communauté Urbaine. Mais nous y sommes, après un long processus de travail. Il faut saluer ici l'engagement des services qui ont été fortement mobilisés, ainsi que celui de toutes les élus, tous les élus, tous les partenaires dont l'AUCAME, qui s'y sont investis, et dans les élus en particulier, Michel LAFONT. Alors pour autant, se prononcer aujourd'hui sur nos choix en matière d'urbanisme, d'habitat, d'aménagement, de mobilité pour les 15 à 20 prochaines années à venir, n'a rien d'anodin. Or, en tant qu'élus de la minorité caennaise, je veux le dire ici, et au stade de l'élaboration du règlement, nous n'avons même pas eu le droit à une présentation ni à un débat en conseil municipal, contrairement à ce qui avait été fait - oui j'ai bien compris qu'il viendrait après - contrairement à ce qui avait été fait pour le PADD, et je le regrette. Je tiens à souligner ce regret, tant le document, et je crois que c'est 11 000 pages que tu as citées, est colossal et aurait mérité Je pense qu'au moins dans nos communes, et je sais que ça a été le cas dans un certain nombre de communes, tous les élus puissent discuter préalablement au Conseil de ce soir. Alors, où en sommes-nous ? Caen la mer repose encore sur un modèle d'étalement urbain, hérité d'une armature routière et autoroutière extrêmement développée, et ce modèle, on le sait, entraîne une consommation excessive de terres agricoles et d'espaces naturels ; nous enferme dans une dépendance à la voiture et par conséquent aux énergies fossiles.

Notre territoire est également particulièrement vulnérable. Le modèle agricole dominant appauvrit les sols polluent les eaux et les effets du dérèglement climatique, et pour ne citer que ceux-ci, inondations, submersions, vagues de chaleur... menacent nos habitats, nos activités, tout simplement nos vies. Et puis, je ne peux pas, ici, ne pas évoquer la crise du logement qui frappe durement notre territoire : flambée des prix de l'immobilier, explosion des listes d'attentes pour accéder au logement social, pénurie des places d'hébergement. Cette réalité est aujourd'hui insoutenable pour beaucoup de nos concitoyens. Et dans un monde aux ressources finies, ce modèle doit non seulement être réinterrogé, mais il doit être remis en cause. Et si le PLUI-HM marque certaines inflexions, il se contente souvent, trop souvent, de traduire des exigences législatives et réglementaires. Il manque ici, je crois, un cap, une vision, une volonté affirmée. Il manque surtout la conviction que nous pouvons et devons vivre, habiter, produire, consommer, nous déplacer autrement. Et que pour cela, nous devons nous doter de moyens à la hauteur de ces ambitions. Et pour le dire, avec les mots d'Arthur Keller, il nous manque aussi un plan B territorial, « celui qui anticipe les chocs à venir, celui qui nous dit quoi faire si le pire devait advenir ». L'intégration des objectifs du ZAN, je l'ai déjà dit, est bien sûr une avancée et il faut mesurer la part contributive de chacune de nos communes à cet effort. Pour autant, je le redis ici, moi je continue de m'interroger dans la répartition des choix d'urbanisation, je l'ai dit, je crois, il y a une quinzaine de jours, sur ce choix qui est fait de consacrer autant d'hectares à l'extension des zones d'activité, à l'extension de notre développement économique. Pour moi, évidemment, il faut continuer de développer l'emploi sur le territoire, mais je crois que là on a un angle mort. Comment imaginer en matière de développement économique une sobriété foncière beaucoup plus ambitieuse que celle que le PLUI-HM nous propose aujourd'hui ? Je regrette aussi, et on regrette, l'absence de matérialisation d'une ceinture verte et maraîchère, pourtant essentielle, afin d'amorcer une véritable autonomie alimentaire et qui deviendra sans nul doute une absolue nécessité dans ce siècle. Je m'interroge aussi vraiment sur le choix de remettre à plus tard l'identification des secteurs de relocalisation de notre habitat, de nos activités, de nos services publics menacés par les risques de recul du trait de côte et d'inondation. Ce sont pourtant des décisions qui, nous semble-t-il, sont à anticiper dès aujourd'hui. Concernant l'habitat, je tenais à souligner plusieurs points. D'abord, l'absence d'un objectif clair de lutte contre les démolitions des logements, malgré leur impact écologique désastreux et les traumatismes sociaux qu'elles entraînent. Oui, il faut construire mieux, mais surtout, il faut préserver et réhabiliter l'existant. Or, de ce point de vue, les moyens avancés par le POH semblent, et encore sous réserve du vote des crédits, notoirement insuffisants eu égard aux objectifs fixés ; ce que reconnaît le document lui-même, puisque l'atteinte des objectifs dépendra de la mobilisation d'autres partenaires que Caen la mer. Pas de volonté claire de lutter, je crois, et même certainement, contre les meublés de tourisme, ni même de recourir à des dispositifs d'encadrement des loyers pour lutter sérieusement contre le drame de la spéculation immobilière alors que depuis août 2023, Caen et certaines de nos communes sont classées en zone tendue. Il faudra sur ces points malheureusement se contenter d'études et d'observations. S'agissant du logement social, les exigences, et là encore je le regrette, sont malheureusement, et pour l'essentiel, limitées aux opérations portant sur une emprise de plus d'au moins un hectare, qui viendra considérablement limiter le nombre d'opérations concernées. Petit retour par le règlement pour parler des constructions neuves, et en particulier d'un certain nombre d'objectifs en matière environnementale. On lit d'abord que : « Les performances en besoin bioclimatique des constructions sont soumises à la réglementation environnementale en vigueur ». Alors moi je ne sais pas si on a besoin d'un plan local d'urbanisme pour dire qu'on va appliquer la réglementation en vigueur. Et pire que ça, dans le contexte de fragilisation généralisée des législations environnementales, dire dans le PLUI qu'on a appliqué la réglementation en vigueur, c'est potentiellement se condamner à appliquer une réglementation qui va demain se contracter. Et ça, je pense que c'est problématique. Notre proposition très concrète, c'est plutôt d'anticiper sur des réglementations futures. Dans d'autres PLU, on retrouve ce principe, c'est-à-dire qu'on va au-delà des exigences réglementaires. On lit aussi que « les constructions devront favoriser le recours aux énergies renouvelables ». Alors moi, dans le « devront favoriser », je ne sais pas exactement ce que ça veut dire. J'aimerais bien avoir une clarification, puisque ça n'est que pour les opérations d'aménagement et pas de construction qu'il devra être obligatoirement prévu une part d'énergies renouvelables. Là encore, une « part d'énergies renouvelables », je ne sais pas vraiment ce que ça veut dire. Et on gagnerait en clarté, en précision et en capacité à atteindre nos objectifs si effectivement on déterminait des parts en fonction des opérations, en fonction des secteurs. De la même façon, sur le recours aux matériaux absorbants peu le rayonnement solaire

pour l'albédo, ou encore pour les matériaux géosourcés ou biosourcés, on se contente d'éléments qui nous disent « on va privilégier ». Là encore, je pense que c'est insuffisant. Comment, via le règlement, faire en sorte que les matériaux biosourcés puissent être beaucoup plus encouragés dans le mode constructif demain sur notre territoire ? Alors s'agissant des mobilités pour terminer, pas de véritable révolution mais des orientations qui sont bienvenues. Je me félicite ici, et Francis JOLY qui est absent me le reprocherait si je ne le faisais pas, de voir figurer dans les intentions partagées la réalisation d'un réseau express vélo que nous avons proposé dès 2020. Un mot seulement sur le ferroviaire et en particulier sur le SERM. Parce que je crois que limiter l'ambition au seul axe Bayeux-Lisieux en matière ferroviaire me semble être une erreur. Je redis ici que nous devons porter l'ambition d'une véritable étoile ferroviaire autour de Caen et réaffirmer la nécessité de rouvrir la ligne Caen-Flers dans un premier temps, peut-être jusqu'à Thury-Harcourt. Je veux le dire ici, c'est une bataille qui a été menée pendant très longtemps pour préserver cette voie ferrée. Aujourd'hui je sais que le département lorgne dessus que la SNCF cherche à déclasser cette voie, que la région, j'en suis certain, si la SNCF le demande, accompagnera le déclassement de cette voie. Je pense que c'est une erreur, puisque nous avons ici potentiellement une branche qu'on pourrait réhabiliter avec des matériels roulants qui pourraient être tout à fait adaptés, par exemple des matériels roulants liés ferroviaires et routiers. Un certain nombre de territoires l'expérimentent et je pense qu'il faudrait s'y impliquer.

Sur la logistique, et là j'en termine. Les intentions affichées dans ce PUI-HM sont, je crois, malheureusement, je veux le dire ici, contredites par les actes des conseillers régionaux, notamment de la majorité qui sont présents ici, à commencer par Aristide OLIVIER, qui s'oppose systématiquement à toute proposition comme ce fut encore le cas récemment, lorsque j'ai proposé que la région accompagne techniquement et financièrement la réouverture de la ligne Caen-Blainville.

Alors oui, ce PLUI-HM marque une étape, mais c'est une étape qui manque d'âme, de souffle, d'audace, et dans un monde qui bascule, il ne s'agit plus de petits ajustements à la marge. Il nous faut repenser en profondeur notre façon d'occuper le territoire, d'y vivre, d'y circuler, d'y produire. Il nous faut des choix forts, cohérents, assumés à la hauteur des enjeux de notre siècle. Ce n'est pas le cas ici et c'est pourquoi, tout en saluant encore une fois le travail accompli, je ne peux en conscience approuver ce document tel qu'il nous est présenté. Voilà, monsieur le président, chers collègues, je vous remercie.

Marc LECERF

L'arrêt du PLUHM, c'est une étape évidemment importante du processus long qu'a rappelé Michel [LAFONT] et puis ceux qui sont intervenus avec lui. Je voudrais à mon tour remercier l'ensemble de ceux qui se sont mobilisés sur cette affaire et j'aperçois Madame JOUBEL [Responsable de la planification urbaine et de l'urbanisme réglementaire] avec laquelle nous avons échangé de manière très directe un certain nombre de fois et qui fait progresser le travail des élus et l'ensemble des collègues autour de Michel, et jusque dans nos conseils municipaux. Je crois que ça a été l'occasion de temps fort et de débats véritablement partagés, autour duquel on a pu faire du consensus avancé. Je pense que c'est donc un temps qui a été utile sur notre territoire.

C'est l'occasion d'affirmer des ambitions pour ce territoire. En matière d'habitat, malgré les tensions qui demeurent sur le logement, qui sont extrêmement fortes et préoccupantes. Les listes de demandes de logement social s'allongent régulièrement et avec des difficultés à l'évidence, ou en tout cas des tensions sur un certain nombre de loyers qui commencent à apparaître en dehors du logement social, avec la fin d'un certain nombre de dispositifs, et le choix de propriétaire de passer sur - ce que je vais appeler un peu vite - du « marché libre », pour pratiquer des prix plus importants et qui font inquiétude sur ce plan, sur les développements économiques, et puis sur la consommation d'espace, où Michel [LAFONT] a pointé l'effort extrêmement important qui a été posé par l'ensemble des communes. Nous avons, au travers des ateliers, dans les présentations lors des conseils municipaux, pu véritablement poser des débats au niveau local. Je ne reprendrai pas tout ce qui a été exposé par les deux Michel [LAFONT et PATARD-LEGENDRE] et Thierry [SAINT], en écho à ce qu'avait introduit Nicolas [JOYAU]. Je vais prendre un point qui est apparu dans notre débat assez récemment, et qui est celui du stationnement dont je partage les

objectifs, mais je suis inquiet sur le rythme. Des perspectives sont nécessaires en matière de réduction de la présence de la voiture dans l'espace public, mais il me semble que certaines caractéristiques ont été un peu abruptes. Nous avons entamé des discussions qui sont positives. Je pense que nous aboutirons dans les semaines qui viennent, mais nous n'avons pas encore abouti, donc je pointe cet élément. Je pense que nous devons encore progresser sur la manière plus globale peut-être d'envisager les choses. Je vais prendre un exemple que nous partageons souvent à quelques-uns. Les bailleurs sociaux doivent réaliser un certain nombre de stationnement. Ceux-ci ne sont pas forcément utilisés par les locataires du logement social, et peut-être que d'autres modes de fonctionnement qui permettraient d'entrer dans des logiques plus agrégatives des dispositifs offriraient des places de stationnement utilisées. Je pourrais dire la même chose d'ailleurs pour un certain nombre d'éléments dans l'espace privé. Par exemple, il y a une interdiction de sous-location des places, des choses comme ça.

On n'est pas dans les enjeux majeurs du PLUI-HM. On est dans les détails qui font qu'il y a des choses qui sont possibles ou pas possibles, et finalement d'avoir un fonctionnement qui est satisfaisant ou pas. Je pense que ce PLUI-HM doit à la fois porter une ambition, et je la partage, mais fonctionner avec une capacité à accompagner aussi une évolution des usages. C'est l'ensemble du dispositif, y compris sur les mobilités d'ailleurs, c'est-à-dire que nous pourrions accompagner peut-être tenir compte de la vitesse à laquelle dans un espace ou dans un autre nous développons l'offre de transport en commun, nous développons l'offre de mobilité douce et que tout ça s'articule de manière positive. Je suis persuadé que nous aboutirons dans les semaines qui viennent. Ça n'est pas encore le cas donc je poserai une abstention positive ou en tout cas constructive ce soir. Même si dans nos échanges avec le président, celui-ci m'a dit qu'une abstention ne pouvait pas être constructive.

Nicolas JOYAU

Je n'ai pas tenu ce propos. Je t'ai dit « une abstention est une abstention ». Je ne connais pas d'abstention positive pour être plus précis. Tu as dit constructive. La différence est extrêmement importante à mes yeux. Y a-t-il d'autres prises de parole ? Je te répondrai après sur le reste.

Xavier LE COUTOUR

Ce document est sans doute, à mon sens, un des plus importants que nous ayons à voter pour la décennie à venir. Je crois que ça impacte toute la vie des habitants de l'agglomération. Et comme les autres orateurs, je voudrais également saluer l'importance et la qualité du travail fourni pour nous et pour aider à la décision. Ma principale observation à ce projet est sur la hiérarchie des objectifs, la définition des objectifs. Il suffit de prendre la première page du texte qui nous est proposé de voter, car je pense qu'il n'y a pas de hiérarchie. Or, selon moi, même si tout est important, le développement économique, le tourisme, l'environnement, la mobilité et l'agriculture. A mon avis, il y a quelque chose qui est plus important que le reste, c'est l'habitat et le logement. Je crois qu'il y a une prise de conscience qu'il nous faut faire que cette pierre angulaire est absolument primordiale et peut-être primordiale aux autres que j'ai citées. On n'aura pas de développement économique si les chefs d'entreprise savent qu'il n'y aura pas de quoi loger leurs employés ou s'il faut les loger à Tilly-sur-Seulles ou Thury-Harcourt. Je crois que nous devons mettre cette priorité au-dessus des autres et le faire politiquement et de façon très claire. Parce que c'est quelque chose d'absolument indispensable et prioritaire, je l'ai déjà dit, mais c'est aussi parce que c'est un champ politique en crise aiguë. Cette crise aiguë va s'aggraver. J'en veux juste pour preuve que, bien sûr, nous sommes passés en zone tendue, mais nous avons dû réduire nos objectifs de construction de logements de 20%. C'est incroyable, alors qu'on aurait dû faire le contraire. En crise, on augmente le logement et on organise la réutilisation de façon plus efficace. Nous ne pouvons pas le faire. Et nous ne pouvons pas le faire pour une cause qui a été citée par Michel LAFONT, qu'on a déjà débattue ici souvent, mais que je ne vois pas dans ce texte de façon très claire : c'est évidemment la question de la ressource en eau, et ses relations avec l'agriculture intensive de notre territoire. Notre territoire, je dois le redire, doit pouvoir bien accueillir ceux et celles qui veulent y vivre, y travailler, y étudier, y commercer. Et nous avons, face à cette crise, un déni - et je trouve que ce document n'est pas exemplaire à ce sujet - un déni vis-à-vis de la crise présentée par la pollution des nappes d'eau souterraines qui nous contraignent à limiter nos ambitions en matière de construction de logements. J'ai lu, je n'ai pas lu les 11 000 pages, mais j'en ai lu pas mal. Quand même, dans la synthèse des ressources naturelles sur l'état initial de l'environnement (page 340, on peut aller vérifier) les 39 captages d'eau donnent une eau de bonne qualité. C'est

faux, ce n'est pas vrai. Je crois qu'il faut aller sur le site Vie publique du Premier ministre, en novembre 2024, nous avons la deuxième eau la plus polluée de France après l'Aisne. Et ce territoire, Michel LAFONT le connaît très bien, c'est vers le nord-ouest de l'agglomération, parce que nous avons une agriculture intensive. Il ne s'agit pas aujourd'hui de faire de l'agri-bashing, de taper sur les agriculteurs, parce qu'une solution est possible, mais elle n'est pas suffisamment affirmée dans ce document. On soutient la réhabilitation, on soutient des tas de choses. Mais nous n'avons pas d'action de soutien vis-à-vis du monde agricole pour l'aider dans sa mutation. L'Île-de-France l'a fait. L'Île-de-France a investi pour aider les reconversions agricoles. Ils ont récupéré des dizaines de milliers d'hectares sans pesticides avec une eau qui s'est améliorée, ce qui permet de libérer la construction de façon évidente. Je ne vois pas cette piste dans nos propositions alors que c'est là, le point sur lequel il faut insister pour guérir notre territoire de cette catastrophe économique et écologique, nous empêchant de développer le logement. Voilà, je pense que là, il y a une correction symbolique et financière très, très importante à mettre en avant dans le futur projet. Puisque Michel LAFONT a dit qu'on était là pour amender les choses, je souhaite qu'on insiste dans cette direction-là. C'est sans le déni. Il y a quand même un chapitre sur le monde agricole et là, je trouve qu'on n'est pas assez efficace dans la recherche. D'après l'enquête de 2021, quelques exploitants agricoles ont déclaré contribuer à une meilleure prise en compte de l'environnement. Ailleurs, on en trouve cinq agriculteurs. Je crois qu'il faut que nous ayons le courage d'affronter cette réalité avec les agriculteurs pour les aider dans leur mutation. Ce n'est pas au syndicat Eau du Bassin Caennais, c'est à nous, Caen la mer, de faire ce travail politique.

Sur l'engagement financier du POA Habitat, effectivement, je salue l'augmentation des moyens qui ont été alloués à cette orientation. C'est un rattrapage, je rappelle quand même, par rapport au PLH 2013-2020. Bien, ceci dit, sur cet engagement financier, il y a un point sur lequel je voudrais un changement, c'est la dotation pour l'organisme foncier solidaire pour donner un Bail Réel Solidaire. Michel PATARD-LEGENDRE ne va pas être étonné que j'incite là-dessus, mais 320 000 euros sur 6 ans pour faire du BRS, Je pense que ce n'est vraiment pas assez. Or, le bail réel solidaire, c'est le chaînon indispensable dans le parcours résidentiel entre le logement social et l'accession à la propriété. J'ai souvent cité l'exemple de l'agglomération rennaise, mais je crois qu'il faut que nous mettions vraiment le paquet là-dessus, parce que c'est un moyen extrêmement efficace de débloquer un certain nombre de situations. Dernier point sur la question du PLUI, c'est quelque chose que j'ai trouvé très intéressant, c'est le recyclage immobilier. C'est la première fois que je lis cette expression et je la trouve extrêmement constructive parce qu'effectivement, il y a une réponse à cette vacance. Quand même, on est à près de 9% de vacances et 2 à 3% de vacances structurelles. Il faut que nous puissions induire le recyclage immobilier, la réversibilité des usages, transformer les bureaux en logement plutôt que de les détruire. Évidemment, ça coûte un petit peu, mais beaucoup moins cher au global que la démolition pure et simple. Et puis, sur le sujet du logement, une dernière question. L'année prochaine, en septembre 2026, sera terminée l'expérimentation nationale sur l'encadrement des loyers. Ce sera terminé. Quelle conclusion on en tirera ? Je souhaite qu'on en tire la conclusion positive déjà affirmée par les maires concernés. Nous sommes dans une zone tendue, cette question de l'encadrement des loyers va nous être posée, or nous n'avons pas actuellement les outils de pilotage nous permettant de construire et de guider une politique intelligente sur cette question-là. Et donc, je crois qu'il est important dès maintenant de mettre en place les outils pour avoir un observatoire des loyers sur l'agglomération caennaise. Nous ne l'avons pas. Si on se lance là-dedans, on le fera à l'aveugle. Et ça sera critiquable et critiqué. Donnons-nous les outils de cette évaluation. Enfin, dernier point sur la question de la mobilité. Beaucoup de choses ont été dites. Là encore, je voudrais saluer une avancée : c'est celle de la logistique urbaine. La logistique urbaine est absente dans notre agglomération. Le dernier kilomètre, c'est quelque chose d'absolument essentiel. Et je pense en particulier à Caen. Je crois qu'il y a là quelque chose de tout à fait novateur et que je voudrais saluer. Je vous remercie.

Béatrice HOVNANIAN

Merci tout d'abord pour la somme de travail fournie. C'est assez phénoménal. Et pour la volonté réelle de protection de l'environnement, de reconstitution des trames. Il y a un certain nombre de volontés qu'on peut saluer avec la somme de pages. C'est vrai que si exceptionnellement on avait pu avoir - je sais qu'il y avait les vacances - mais un peu de temps pour lire tous ces documents, ça aurait été bénéfique. La première chose, j'étais un peu inquiète de voir que sur les zones à urbaniser, on était à 32% de renouvellement urbain et 68% d'extension. Vous avez expliqué que,

par rapport à l'artificialisation des sols, ceci a été contrebalancé par la somme d'hectares qu'on redonnait à l'agriculture. Ce qui, quelque part, est très bien. Si on veut une agriculture locale, il faut aussi lui donner cet espace. Néanmoins, je me joins à ce que vient juste de dire Xavier LE COUTOUR. Pourquoi ne pas demander à ce que cette agriculture, ces terrains soient donnés, soit qu'on demande à ce qu'ils fassent partie d'une agriculture avec un réel souci de l'environnement, que ça ne soit pas de l'agriculture intensive qui polluent davantage nos sols, à un moment où on va avoir besoin de se partager l'eau, que la consommation en eau devra être réduite et que le peu d'eau qu'on aura devra être moins pollué ? De ce fait, redonner autant de terre à l'agriculture, oui, bien sûr, mais faisons attention et prenons nos besoins futurs en compte. Mon deuxième point sera par rapport aux risques. Si on regarde quand même la commune de Caen, on voit que les remontées de nappes d'un côté avec les inondations et de l'autre les carrières touchent une grosse partie de la ville. Or, on a donc trois soucis, la remontée de niveau de nappe, la salinisation de l'Orne qui pourrait influencer sur notre eau potable et les modifications de la pluviométrie qui pourraient faire bouger, entre autres, les carrières. Par rapport à ça, on continue à voir qu'on a des zones à urbaniser sur ces zones à risque. On lit que tout va être mis en œuvre pour que les risques soient pris en compte, néanmoins, il est quand même difficile de prendre tous les risques en compte quand on ne sait pas exactement encore, tant qu'on n'a pas toutes les études, de l'importance de ces risques. Il y a un principe de précaution au niveau international actuellement, qui est le « no regret decision », c'est-à-dire on ne prend pas de décision qu'on pourrait regretter à l'avenir. Et ce principe, quand on regarde les zones de projet sur Caen, on peut se poser des questions sur si le concept du « no regret decision » est réellement pris en compte. J'aurais un autre point sur la marchabilité. On a vu qu'on avait un désir, une volonté tout à fait louable d'augmenter la part modale de la marche. Or, quand on regarde au niveau des plans qui sont mis en œuvre, on a un certain nombre de plans mis en œuvre pour le vélo, mais il n'y a pas réellement de plans mis en œuvre pour la marche. Qu'est-ce que c'est ? Est-ce que c'est avoir des trottoirs plus larges pour permettre à deux ou trois personnes de marcher en même temps ? Quels sont exactement les plans de marchabilité si on veut une part modale plus importante de la marche ? Ça ne va pas se faire juste en disant aux gens « marchez ». La dernière question, alors c'était une simple question, c'était sur les zones de nature dans le centre-ville de Caen. Je vois qu'il y a un certain nombre de zones actuellement qui sont des jardins, comme la place de la République - j'en parle assez peu dans mon cas - qui ne sont pas marquées comme étant des zones nature, mais urbanisées. Donc je me posais la question de toutes ces zones en centre-ville qui ne sont pas notées comme zones nature.

Mickaël MARIE

Monsieur le Président, chers collègues. C'est une cathédrale, immense, des milliers et des milliers de pages, des dizaines de cartes, des milliers de lignes de prescriptions réglementaires. Je ne vais pas revenir sur tout ce qui a été dit avant moi, mais quand même, je pense qu'effectivement, on prend tous la mesure de ce que tout ça va avoir de conséquences concrètes pour le territoire, pour les acteurs du territoire. Et quand je dis « conséquences », c'est aussi parfois frustration, puisque ce document, qui est appelé à prendre la suite des documents d'urbanisme municipaux, vient poser des limites plus fortes que les précédentes, Michel l'a rappelé. Je pourrais simplement dire qu'ayant participé à ma modeste mesure à ces travaux pour ce qui concerne ma commune, Mondeville, je m'apprête à voter pour, mais je vais prendre quelques dizaines de secondes, d'explications quand même. D'abord, évidemment, tout le monde l'a dit, je veux donner acte du travail considérable qui a été réalisé par Michel LAFONT, vice-président, par les services, évidemment, de la volonté aussi assez manifeste, et ce n'est pas le plus facile, de faire œuvre de pédagogie et de transformer cet objet un peu abstrait, un peu très complexe, cet outil de planification un peu lointain et probablement un peu ennuyeux, en objet de préoccupation publique. Alors, on verra si ça va fonctionner, mais en tout cas, je note la volonté. Je prends acte aussi des avancées, elles ont été rappelées, je n'y reviens pas, j'insiste quand même sur un point que j'avais salué lorsqu'on avait examiné le PADD, le fait de soumettre la trajectoire d'évolution démographique pour le territoire à la réalité de la contrainte posée par la limite de la ressource en eau. Ça c'est vraiment quelque chose d'important. Et l'actualité est récente, avec la vigilance sécheresse qui a été déclarée il y a quelques jours pour notre département et les analyses de Métropole France qui indiquaient il y a quelques jours que la situation fin mai en Normandie était comparable à ce qu'elle était ordinairement fin juillet sur la ressource en eau. Tout ça nous

rappelle qu'effectivement on est sur une question qui est capitale. Et je trouve que c'est quelque chose de positif qu'un document de planification tienne compte du réel. C'est logique, mais ce n'est pas parce que c'est logique qu'on n'a pas fait le contraire pendant des années, voire des dizaines d'années. Donc c'est plutôt une bonne chose que tout ça bouge. Je ne suis évidemment pas bête, d'abord comme beaucoup ici, qui l'ont dit ou pas dit, mais je regrette quand même que les circonstances aient amené à une situation où nous finissons par examiner cet énorme document un peu à la hussarde, contraint de lire ou de faire semblant d'avoir lu 11 000 pages en un peu moins d'une dizaine de jours, des pages complexes en plus, et puis je sais que le diable est dans les détails, mais je ne m'étends pas, les choses ont été beaucoup dites, on trouvera potentiellement des difficultés, des dispositions plus ou moins éloignées de l'ambition générale, voire même des dispositions ou des objectifs qui vont être fragiles, fragilisés, mis en cause dans la suite du processus. Donc ce document fait une partie du chemin, c'est essentiel et c'est quand même la raison pour laquelle je voterai pour, même si j'aurais souhaité, comme d'autres l'ont dit, qu'il aille plus loin. Mais je ne boude pas ma satisfaction puisque j'ai pu apprécier, s'agissant notamment de Mondeville, le travail conduit par Michel LAFONT, par les services, et je sais que ni l'un ni les autres n'ont ménagé leur peine pour expliquer, répondre aux questions, et si nécessaire, ajuster - je peux en témoigner -, ce qu'il était demandé d'ajuster. Je voterai donc avec les autres élus de Mondeville favorablement à ce document. Mais puisqu'il est possible, voire probable, qu'on reparle très vite de ce document, je vous informe ici que je travaillerai d'ici là, comme je l'ai d'ailleurs évoqué avec Michel, oralement, un certain nombre d'amendements qui me semblent essentiels si nous voulons non pas simplement rattraper le temps perdu, mais prendre un petit peu d'avance sur les enjeux qui sont devant nous. Je pense par exemple à des obligations de solarisation des toits, qui, sauf erreur de ma part, mais c'est peut-être planqué dans une des 11 000 pages qui m'a échappé, mais qui, sauf erreur de ma part, ne sont pas présentes. Donc la solarisation des toits. D'autant que ces obligations de solidarisation seront inscrites prochainement dans la loi par transposition de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, mais puisque c'est maintenant que nous travaillons sur le PLUI, autant ne pas attendre et les intégrer sans attendre que la réglementation nous l'impose. Des amendements aussi sur la création de toits blancs ou de pièces froides dans les bâtiments pour lutter contre les vagues de chaleur. Là, je pense que chacun voit, en se souvenant même d'il y a quelques jours, de quoi je veux parler. Et puis quand même, l'interdiction des modes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles sur les nouvelles constructions. Ça c'est vraiment quelque chose de basique, quelque chose qui peut s'exprimer de manière réglementaire comme disposition générale, qui ne fera pas hurler parce que quand on construit un logement, on le construit pour 20 ans, 30 ans, davantage... Et l'idée même qu'un document d'urbanisme puisse aujourd'hui autoriser des modes de chauffage aux énergies fossiles a quelque chose, je pense qu'on sera tous et toutes d'accord sur ce point, d'un tout petit peu délirant. Voilà, je vous remercie.

Nicolas JOYAU

Je vais peut-être faire une première vague de réponses et mes collègues compléteront. Revenir dans un premier temps sur les propos de Xavier LE COUTOUR, qui nous évoque à travers un lien qui n'est pas à faire, le sujet limitatif sur l'eau qui n'est pas qualitatif, mais qui est en réalité quantitatif. Le schéma directeur qu'a mené Eau du Bassin Caennais - je le dis devant Jean-Marie GUILLEMIN, à une époque où j'étais d'ailleurs encore président d'Eau du Bassin Caennais - a regardé l'enjeu de manière quantitative et qualitative, et en apportant des réponses qualitatives par rapport à des données d'abord quantitatives. C'est bien sur ce sujet quantitatif que la ressource semble limitante ; sauf à aller vers des modes de production d'eau beaucoup plus coûteux et qui ne sont pas encore utilisés sur nos territoires. Et c'est ce qui nous a amenés à limiter à 290 000 plutôt qu'à 300 000. Vous faites donc là un lien qui n'est pas la justification des 290 000 habitants et d'un développement finalement maîtrisé du territoire que nous souhaitons. Je vais faire le lien avec votre deuxième propos par la suite. Vous partez d'une phrase postulat qui est complètement fausse. Inutile de vous dire que la suite du raisonnement ne tient pas. Ce ne sont en aucun cas des éléments qualitatifs qui ont réglé la population objectif de ce PLUI-HM. C'est d'ailleurs à Eau du Bassin Caennais, dont c'est la compétence, de traiter ces enjeux de qualité de l'eau et de production par rapport à l'accompagnement des professions agricoles. Eau du Bassin Caennais met en place, sous l'égide de Jean-Marie GUILLEMIN, des PSE pour accompagner les professions agricoles à faire évoluer les intrants sur leurs parcelles. Vous continuez à avancer des éléments qui sont faux. Le PLUI-HM s'est bien basé sur la capacité quantitative du territoire à fournir de l'eau. Ce

volet quantitatif s'est traité, je réponds en même temps à Béatrice HOVNANIAN, en intégrant la salinisation et son impact sur la ressource en eau du territoire et donc l'extinction possible de nos forages côtiers au profit de forages en arrière du territoire, qui devront venir fournir les communes de la côte dans un schéma directeur qui traite la qualité à travers des ouvrages de traitement, l'adduction en eau pour sécuriser l'ensemble du territoire et la distribution aux habitants. Donc tout ce volet sur le monde agricole qui a bridé l'ambition du PLU ne tient pas du tout, il est faux, et je vous le redis, on avait déjà eu l'occasion d'en parler.

Vous évoquiez le fait qu'en pleine crise du logement, vous auriez préféré voir plus 20% sur l'objectif de logement plutôt que moins 20%. Alors là c'est quand même un discours de votre part, Monsieur LE COUTOUR, plutôt à géométrie variable, par rapport à vos interpellations quand des riverains inquiets des constructions qui se font autour de chez eux dans Caen - constructions rendues légales par le PLU que vous avez vous-même rédigé- viennent s'en plaindre. Vous revenez vers moi en tant que maire adjoint à l'urbanisme pour questionner la constructibilité des immeubles en question, et donc parfois regrettant d'ailleurs cette constructibilité... Ce qui a guidé finalement le nombre de logements et cet enjeu de ressources en eau est cette volonté d'avoir un développement maîtrisé et absorbable de notre développement. La conséquence assez directe, mais on aura ce débat-là dans une autre instance, c'est que ça va permettre aussi dans un contexte ZAN et de reconstruction de la ville sur la ville, de mieux préserver une partie du bâti existant. Mais je ne vais pas développer davantage, nous aurons dans une autre instance au mois de septembre, un débat, je pense, un peu plus fourni sur le sujet, sur la cartographie à l'échelle de la ville de Caen. Je souhaite quand même relever ce point. Le plus 20% de constructibilité s'est augmenté fortement, notamment sur les communes centres, notamment sur la ville de Caen, alors que nous avons souhaité avoir un développement maîtrisé qui nous amène à diminuer les densifications qu'on jugeait trop fortes dans certains quartiers pavillonnaires. Et cela se traduit de manière assez claire sur la cartographie et le règlement qui est proposé. Je vois là évidemment une contradiction dans vos propos entre certains échanges que nous pouvons avoir sur des projets en particulier, encore une fois rendus possibles par votre PLU et votre intervention de ce soir.

Sur une des remarques de Rudy L'ORPHELIN, qui a pu être d'ailleurs contredite par d'autres interventions, sur le fait que nous nous contentions du réglementaire. Évoquer ça alors que nous parlons d'un PLUI-HM intégré, que rien ne nous obligeait à intégrer ces réflexions ; en parler alors que nous avons réorienté complètement le projet Presqu'île de manière très volontaire, tenant compte des impacts du changement climatique, et alors même que les réglementations nous permettaient de poursuivre ce projet.... Nous parler du strict réglementaire, alors que, je viens de l'évoquer, nous avons finalement limité le développement du territoire, tenant compte aussi de notre schéma directeur, en étant assez prudent par rapport à ce schéma directeur. On aurait pu aller jusqu'à 300 000, peut-être avec plus de risques. Je trouve ça un peu déplacé. On le constate et on est d'ailleurs interpellé par d'autres territoires en France qui saluent les décisions qui sont prises ici sur ce territoire en matière de résilience, que ce soit sur ce projet Presqu'île qui en est peut-être la vitrine, ce qu'il y a de plus visible, de plus communiquant et de plus évident, mais qui se concrétise aussi sur d'autres politiques publiques que nous menons.

Je ne vais pas répondre à tes propos. Je pense que Michel [LAFONT], sur les sujets plus réglementaires, va pouvoir l'évoquer. Michel PATARD-LEGENDRE reviendra sur les enjeux et les questions précises qui ont été posées sur les enjeux de l'immobilier. On est dans une ambition qui est une ambition forte mais réaliste. On n'est pas sur un document qui a voulu afficher une ambition dont on ne saurait déjà qu'elle serait complètement intenable et donc oui les chiffres qu'on avance sur les enjeux d'habitat - évidemment le corollaire ça va être l'augmentation du budget qui sera nécessaire - ce sont des chiffres qui sont ambitieux mais qui sont réalistes dans une politique qui est évidemment une politique portée par des collectivités, mais elle s'appuie à la fois de réglementation nationale et d'un accompagnement à travers les budgets de l'état sur l'aide à la pierre par exemple ou des aides à la rénovation... Quand bien même nous aurions fait le choix d'avoir un affichage très fort, nous sommes dans un contexte qui est très dépendant évidemment de l'échelon national, du budget national et de sa déclinaison sur les aides à la pierre ou les aides à la rénovation. Il ne vous a pas échappé que ce programme local de l'habitat, ce volet H de notre PLU est ambitieux, affiche une augmentation nécessaire de budget, qu'il conviendra de rendre possible dans nos arbitrages budgétaires dans les années à venir. Nous avons nombreuses et nombreux partagé nos inquiétudes sur la politique du logement dans cette enceinte. Nombre d'entre vous sont intervenus pour dire les efforts que nous devons faire. Nous les portons à travers ce document et je l'espère, à travers les arbitrages budgétaires qui devront être les nôtres, nous

réussirons à mener à bien l'ambition qui est celle affichée par... Le volet H de ce PLUI, Michel PATARD-LEGENDRE reviendra sur ces sujets dans son intervention, bien évidemment.

Je ne vais pas revenir longuement sur le manque de cap, le manque de vision. C'est du discours politique dans une enceinte de la part d'un candidat. On a affiché un cap, une volonté de développement maîtrisée qui intègre très fortement d'ailleurs les enjeux climatiques, les enjeux de la ressource. J'ai évoqué certains exemples. D'autres territoires et d'autres structures nationales, d'ailleurs, reconnaissent notre travail en la matière et c'est peut-être là le plus important par rapport au cap et à la vision qu'on affiche. Voilà pour quelques premières réponses. J'aurais pu évoquer le sujet de la ceinture verte, nous avons, à travers des actions, travaillé conjointement avec Caen Métropole, qui porte le projet alimentaire territorial, avec notre communauté urbaine, qui porte ce sujet de ceinture verte ; et avec Eau du Bassin Caennais, nous travaillons sur ces enjeux de ceinture verte à l'échelle de notre territoire. Donc là aussi, ce n'est pas quelque chose qui s'inscrit dans un PLUI, mais nous sommes bien évidemment actifs sur ce volet-là et sur la déclinaison du projet alimentaire territorial, qui n'est pas directement porté par la communauté urbaine Caen la mer, mais qui est porté par Caen Normandie Métropole à travers le Projet Alimentaire Territorial. Là aussi, on peut avoir une envie d'afficher des choses dans un PLU. À côté de ce PLU qui rend possible la mise en œuvre de la ceinture verte, beaucoup d'actions sont menées pour pouvoir mener à bien cet enjeu de diversification de l'offre agricole sur le territoire et de la production agricole du territoire, évidemment en lien avec les besoins de consommation sur nos différentes communes, dans nos établissements publics ou pour la consommation plus privée des habitants du territoire. Voilà quelques éléments. Je vais passer la parole à mes différents collègues qui souhaiteraient répondre plus en détail sur les interpellations qui ont été les vôtres.

Michel PATARD-LEGENDRE

Il y a des sujets qui reviennent régulièrement. Je sais, vous l'avez bien dit, Xavier LE COUTOUR sur l'OFS, l'Organisme Foncier Solidaire, c'est effectivement un de nos enjeux. Je ne vais pas dire que c'est la solution. Pour moi c'est une des solutions dans l'accession à la propriété. Ce n'est pas la solution miracle. N'oublions pas qu'il y a aussi l'accession sociale à la propriété, qui est aussi un autre outil, qui est en concurrence d'ailleurs avec le BRS. C'est un outil complémentaire qu'on a voulu mettre en place au niveau de la Communauté Urbaine. La dernière fois vous l'aviez dit, lors du dernier conseil communautaire sur les ambitions de Rennes Métropole - j'ai ressorti les chiffres - vous annonciez une ambition de 1700 logements par an en BRS sur la métropole de Rennes. Depuis 2022, dans les livraisons - qui ne sont pas tous d'ailleurs livrés, c'est lesancements de programmes - il y a eu un peu plus de 7 logements en BRS sur la métropole de Rennes. Le PLH 2023-2028 affiche, lui, la réalisation de 15% des 5000 logements prévus en BRS. Donc ça donne environ 750 logements et quand on visite le site de Rennes Métropole, on est sur un objectif de 1700 logements par an. Alors Nicolas JOYAU le disait tout de suite, on peut afficher des ambitions et des objectifs qu'on sait irréalisables si jamais c'est qu'on a souhaité faire. Toute personne qui suit ce genre de dossier sait qu'ils n'iront jamais chercher la réalisation puisqu'elle est irréalisable. C'est un premier point, c'est un point où il y a eu des premières opérations qui ont été lancées. Il y en a quelques-unes d'ailleurs complémentaires qui arrivaient notamment à Mondeville. Pour répondre à Rudy [L'ORPHELIN] sur la démolition, alors tu vas être content puisque, en fin de compte, Caen la mer Habitat ne déconstruit pas la barre Langevin à la Grâce-de-Dieu, et a répondu à un appel à projet lancé par l'État. Ce projet a été retenu dans le dispositif « Quartiers de demain ». On est un des dix projets retenus. Après, on ne peut pas faire ça partout. Tu le sais très bien, Rudy. C'est-à-dire qu'on a des fois du bâti qui est très difficilement rénovable parce que construits avec de la pierre de Caen et on ne peut pas rénover en extérieur ; et sur les logements les plus anciens qui ont des pièces relativement petites, c'est difficile de faire de la rénovation et d'isolation thermique par l'intérieur. Mais voilà, le programme des « Quartiers de demain » sur la barre Langevin - et Rudy [NIEWIADOMSKY] qui est devant toi pourra te le confirmer - c'était une ambition du bailleur social, soutenue par la ville de Caen, où l'on va aller vers une refonte complète de ce bâti pour transformer notamment des grands logements qui ne répondent plus à la demande essentielle des familles à l'heure actuelle et qui va nous permettre aussi de faire de la diversité et de la mixité. On aura aussi de l'accession sociale et on aura une partie pour les jeunes, pour les étudiants ou les jeunes travailleurs, en fin de compte, et les seniors sur l'intérêt générationnel.

Ces ambitions-là, elles sont les nôtres. Après, c'est les moyens de faire, parce qu'on a les moyens de la collectivité, mais en face, on a aussi une raréfaction des moyens de l'État. Et à un moment ou à un autre, les bailleurs sociaux sont confrontés avec une variable d'ajustement qui est la

production de logements neufs, parce qu'on réhabilite énormément, on a des grosses enveloppes de réhabilitation des logements anciens. Et donc les moyens malheureusement ne sont pas extensibles.

Le logement et la crise du logement, on est en plein dedans et malheureusement on va y être encore pendant quelques années. Mais c'est aussi parce qu'en fin de compte il y a une volonté politique nationale qui n'a pas permis de le faire. On ne peut pas non plus complètement combler ce déficit de ressources. N'oublions pas que le revenu des bailleurs sociaux, ce sont les loyers. Ce n'est pas autre chose. Ce sont les loyers qui font la capacité à produire du logement ou de rénover du logement. L'ambition du logement, elle est forte. Nicolas JOYAU l'a dit, parce que c'est aussi un vrai sujet la densification à l'intérieur de nos villes. C'est un sujet, parce que tout le monde est favorable à la densification, mais le plus loin possible quand même de son pavillon ou de son logement. Il faut le faire accepter par nos habitants, et pour éviter de perdre du temps - la ville de Caen est souvent amenée à ça par certains opposants – avec des contentieux et des attaques des projets et des permis de construire ; à un moment, il y a une réalité aussi de nos populations qu'il faut prendre en compte. Voilà, c'est un peu les sujets sur lesquels je voulais répondre. Pour le recyclage immobilier, il y a des opérations qui sont lancées, qui sont aussi complexes par rapport à la réglementation, par rapport à tout un tas de sujets. Par exemple, la maison des syndicats, qui est une opération qui est menée par un promoteur privé est une opération difficile à monter parce qu'il y a tout un, je ne vais pas dire d'entorse, mais que ce n'est pas encore dans la réglementation quelque chose qui est facile à faire. Enfin l'observatoire des loyers est effectivement prévu dans le POA.

Thierry SAINT

Deux points pour répondre à madame HOVNANIAN sur la marche. J'ai envie de lui dire que la marche, ça ne consiste pas uniquement à élargir les trottoirs de la ville de Caen. Il y a 48 communes et ça passe, par exemple, pour les petites communes, par une pacification des cœurs de bourg, et c'est quelque chose qu'on a engagé avec les services de la MEEP. C'est aussi la mise en accessibilité au travers de l'APAV, aussi, qui sera votée. Et puis, alors là, ça concerne en particulier la ville de Caen, mais c'est une extension des zones piétonnes. C'est ça aussi la marche. Pour ce qui concerne la ligne Caen-Flers, juste rappeler deux choses : on a dans le cadre du CERM lancé une discussion avec la région pour la mise en place de ce qu'on appelle des cars express. Et puis dans le PLUI-HM, il y a une fiche-action sur une mise en sauvegarde du foncier ferroviaire. Et puis il y a aussi une mesure d'étude sur ce qu'on appelle les trains légers. Ce sont des trains avec une moindre capacité, voire des trains automatisés.

Michel LAFONT

J'ai bien entendu les quelques félicitations à mon encontre, mais je vais vous dire que finalement, je ne veux pas les prendre uniquement pour moi, parce qu'on a fait un moment un travail d'équipe : d'équipe avec mes collègues VP, donc je les partage, permettez-moi de les partager ; et surtout, et je ne l'ai pas dit dans mon propos introductif, avec les équipes de Caen la mer ; les partenaires, donc l'AUCAME, équipe complice du développement du territoire, qui connaît par cœur les choses et qui va vite, et qui fait un travail d'une qualité remarquable ; et puis les bureaux d'études qui ont répondu et qu'on a choisi et qui finalement se sont pris au jeu de niveau d'exigence de notre demande et je voudrais aller saluer aussi à cette occasion. Quelques réponses complémentaires : Rudy [L'ORPHELIN], tu nous as dit que 210 hectares en développement économique c'est encore trop. On a cherché dans ce cadre-là à avoir les moyens d'accueillir, pas uniquement du tertiaire qu'on met à l'intérieur d'une tâche urbaine, mais pouvoir participer aussi au projet, à l'ambition que porte la France, en fait, de réarmer de la transformation. Et donc, il faut bien, pour pouvoir mettre ce type de production qui sont souvent incompatibles avec l'habitat, dans des espaces qui sont dédiés à ça. Et on ne peut pas uniquement les mettre sur des espaces qu'on va requalifier en tant que tels, donc on a besoin de cette ambition.

Dominique GOUTTE

Dire qu'on n'est pas très ambitieux, c'est sûrement vrai. Ceci dit, je vous rappelle qu'aujourd'hui, on consomme de l'ordre de 15 hectares par an de terres agricoles pour le développement économique, et que l'objectif ici est de 10 hectares. La chaussure va quand même être petite et il va falloir rentrer le pied avec un gros chausse-pied. Sachant que le gros chausse-pied, c'est quoi ?

C'est un problème économique. Aujourd'hui, on impose déjà à une entreprise de gros efforts, puisqu'on exige de sa part qu'elle fasse au minimum 30% de construction sur une parcelle, ce qui n'est pas du tout le cas avant. Avec cette ambition qu'on a là, il va falloir lui imposer 50 à 60%, ce qui veut dire que les parkings vont être souterrains ou en ouvrage, que les bassins d'orage vont être enterrés, ce qui est un surcoût très important. On est vraiment, à mon avis, au bord de ce qu'économiquement les entreprises vont pouvoir supporter. On est sur une ligne de crête, donc très difficile d'imaginer plus ambitieux que ça. C'est déjà, à mon sens, très ambitieux.

Nicolas JOYAU

C'est la différence entre l'ambition réaliste et l'affichage politique.

Emmanuel RENARD

Nous avons passé beaucoup de temps sur cette démarche depuis quelques années. Je voudrais dire tout le plaisir que j'ai eu de cette opportunité de poursuivre - on l'avait déjà fait un peu dans le projet de territoire - les échanges avec les communes et aller dans les conseils municipaux. Merci évidemment à tout le monde, un petit salut confraternel au bureau d'études. Merci Mickaël [MARIE] pour ta parole, parce que dans des soirs comme ça, où il y a des documents extrêmement importants, être sur l'essentiel et pas sur l'accessoire, et être capable effectivement, et je sais que c'est souvent ta posture, de saluer la montée d'une marche, même si éventuellement on aurait souhaité qu'il y en ait une supplémentaire, c'est une attitude que je trouve collectivement constructive et je t'en remercie. Par rapport à quelques petites questions : Xavier [LE COUTOUR] a dit, « il n'y a pas de priorité ». Il y a une petite contradiction dans ce propos-là, avec le fait reconnu par à peu près tout le monde aujourd'hui, qu'en fait, il faut avoir une approche systémique pour pouvoir répondre aux problématiques et aux complexités aujourd'hui des évolutions et des transitions. A partir du moment où il y a une approche systémique, ça veut dire qu'effectivement, les priorités s'effacent un peu. Cela devient plusieurs priorités. Deuxième point toujours par rapport à Xavier [LE COUTOUR], en complément de la réponse de Nicolas [JOYAU], la question de l'eau n'entraîne pas une libération du foncier supplémentaire. Sur la question de la densité, on est déjà sur une ligne de crête et ça au contraire, il y avait eu un choix qui était politique, qui avait été reconnu et qui avait été aussi acté dans le PADD qui était celui de garder l'impérative qualité du cadre de vie qu'on a sur le territoire. Avant dernier point, par rapport à Béatrice [HOVNANIAN] sur la question des risques, mais on en avait échangé quelques instants avant la réunion. L'état des connaissances évolue chaque année et nous apporte des données nouvelles. Il va falloir, dans la manière dont on entretient de manière vivante nos documents de planification, les adapter à ces états de connaissances qui évoluent. Et dernier point, et j'en arrête là, en ouvrant un peu une perspective. Je ne peux pas ne pas parler du SCOT, sans la question agricole, et Nicolas [JOYAU] l'a évoquée par rapport à la mission PAT du SCOT. Je vous rappelle qu'il y a une relation extrêmement étroite entre les deux, et qu'il y a des bonnes échelles. On délibérera le lancement de la révision du SCOT qui deviendra un SCOT AEC, avec une vraie volonté de travailler sur la question des transitions, qui permettra de se reposer à une échelle territoriale plus efficace et plus pertinente encore, parce qu'on est sur un plus grand bassin de vie. Il ne faut pas oublier nos amis des territoires et des EPCI voisins qui constituent le pôle pour travailler sur la question de l'eau, sur la question agricole, et pouvoir intégrer ces enjeux de transition. Donc le débat ne s'arrête pas ce soir, il continuera à la fois dans l'évolution du PLU, mais aussi on le retrouvera dans un débat collectif et constructif pour la révision du SCOT AEC post-municipal.

Michel LAFONT

Je reprends un peu la parole, parce que j'étais parti sur l'économique, mais j'avais d'autres choses à développer. En réponse à Mickaël [MARIE], par rapport à ses demandes d'amélioration du document, notamment sur la solarisation des toits. Il faut dire qu'on ne remet pas non plus dans le document des choses qui sont réglementaires. La solarisation des toits, c'est une obligation du code de la construction - il faudrait le vérifier. Et par rapport à l'interdiction que tu souhaites d'utilisation de modes de chauffage qui utilisent l'énergie fossile, on m'indique que la RE2020, pour l'habitat individuel, l'interdit aujourd'hui. Dans une maison individuelle, tu ne peux pas mettre une chaudière fioul bien sûr, une chaudière gaz non plus. Tu dois partir sur des modes différents. En tout cas, pour l'habitat individuel, il y a déjà ce dispositif-là. Je suppose que tu connais ce genre de choses. Madame HOVNANIAN, vous avez parlé des risques. Je voulais préciser que nous avons cherché à essayer d'intégrer dans notre cartographie des informations assez récentes concernant

les calculs et les remontées de nappes de l'étude RIVAGE 2100. Et vous avez à certains endroits une cartographie, c'est du tramé type grillage qui montre qu'il y a des endroits, notamment dans la ville de Caen, mais sur l'ensemble des éléments. Donc on a cherché à prendre en compte des choses qui ne sont même pas opposables aujourd'hui, mais qui permettent d'essayer de prendre en compte tous les niveaux de connaissances qu'on a au moment où on établit le document. Sur les zones naturelles repérées dans la ville de Caen, il y en a un certain nombre, souvent les grosses, les zones importantes, la Vallée des jardins, la Prairie par exemple, vous avez également, je crois, le parc botanique, le Jardin des plantes, qui est repéré en tant que tel. Par contre, pour des endroits qui sont un petit peu plus petits en taille, le type de protection qui est utilisé, ce n'est pas la zone N, mais c'est l'espace paysager protégé, l'EPP. Voilà le titre, notamment la place de la République, par exemple, qui est proposée en EPP. Je ne vais pas répondre à Marc [LECERF] puisqu'il n'est pas là, mais c'est l'occasion. Il a parlé de l'amélioration et du travail fait sur le stationnement. Je veux dire que l'arrêt du document aujourd'hui, on pose le crayon, mais on ne s'arrête pas de réfléchir et d'essayer d'améliorer le document. Et notamment, on a fait le constat que sur le stationnement, par rapport à la volonté exprimée par Marc, peut-être d'y aller de manière un peu plus progressive, eh bien, il y a sûrement des améliorations à apporter. Et donc, on n'arrête pas le travail ce soir. Au contraire, on le poursuit et on va continuer, notamment sur le stationnement, mais sans doute peut-être d'autres sujets qui vont arriver, continuer à réfléchir, à travailler, pour faire en sorte que dans un an et demi, le document qui sera opposable soit un document qui soit plus abouti que celui qu'on arrête ce soir.

Xavier LE COUTOUR

Oui, deux petites réponses. Sur la relation entre la capacité de production en eau du territoire et la production de logements, moi je dis, nous pouvons agir pour améliorer la qualité de l'eau souterraine, ce qui nous permettra de construire plus de logements. Parce que, n'oublions pas, nous avons l'objectif de construire 2000 logements par an, c'était prévu, il y avait ce qu'il fallait, on a dû rétrograder - et ce n'est pas moi qui l'ai dit, c'est Michel LAFONT lors du débat sur le PADD - parce qu'il n'y avait pas d'eau. Je ne dis que ça. Deuxième chose, je suis un peu inquiet du déni du président de l'agglomération. Je vais envoyer le document Vie publique. Dans le document vie publique du site du Premier ministre, il y a quand même un chapitre spécial sur l'agglomération caennaise et sur la mauvaise qualité de l'eau. Une eau qualitativement mauvaise nous force à fermer des puits et on tombe dans le quantitatif.

Nicolas JOYAU

Monsieur LE COUTOUR, une bonne fois pour toutes sur ce sujet. Je ne pense pas qu'on puisse m'accuser d'être dans le déni quand, alors président d'Eau du Bassin Caennais, nous avons sorti publiquement des analyses avant même que le sujet devienne médiatique, que nous avons engagé des actions préventives, correctives avant même que vous nous en parliez en conseil à cette époque, il y a un an, un an et demi, où le sujet sortait. Ces éléments sont certes sur Vie publique, ils sont tout simplement sur le site d'Eau du Bassin Caennais aussi et en transparence...et vous l'aviez vous-même salué lors d'une interview, la transparence dont je faisais part à l'époque. Ne vous contredisez pas. Il n'y a aucun déni, ni de ma part, ni d'Eau du Bassin Caennais sur ce sujet qualitatif. Je vous redis encore une fois que non, ce n'est pas le sujet qualitatif qui nous a fait diminuer la quantité de logements à 1650 logements par an et une population à 290 000 habitants. Il est même d'ailleurs possible que ce chiffre-là ait été arrêté avant même qu'on évoque le sujet de la chloridazone, du chlorothalonil et des enjeux que vous évoquez là, puisque nous l'avons arrêté il y a désormais plus de deux ans, au moment où on a travaillé sur le PADD du PLUI-HM, et que nous avons certes les conclusions partielles du schéma directeur et qu'on arrivait sur ces enjeux qualité de l'eau. Donc je vous le dis une troisième fois, mais je pense que si vous avez envie de continuer à le répéter, vous continuerez. Je ne vais pas me répéter X fois. Non, il n'y a pas de lien direct entre l'enjeu qualité et la limitation à 290 000 habitants, soit 1650 logements par an sur le territoire. Et quand bien même nous réglons notre sujet de qualité, ce qui est essentiel, c'est un sujet quantitatif qui nous a amené à réduire à 1650 logements et 290 000 habitants. Voilà le sujet, je le repartage une nouvelle fois.

Pascal SERARD

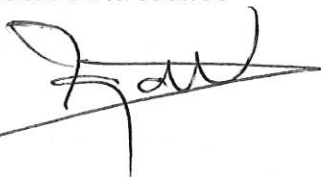
Ce n'est pas moi qui vais parler, c'est Olivier SIMAR qui m'a donné son pouvoir, donc il m'a demandé de glisser quelques mots. Donc, je lis ce qu'il m'a envoyé : « Monsieur le Président, après plusieurs échanges avec le service urbanisme et mobilité de Caen. Vous m'avez confirmé que la parcelle référencée S344 qui jouxte notre sol des fêtes ne sera en aucun cas destinée à l'accueil des gens du voyage, qu'il s'agisse d'une aire de passage ou d'une aire de sédentarisation. Ces propos m'ont été confirmés par monsieur Emmanuel RENARD, vice-président. C'est uniquement dans ces conditions, sur la base de cet engagement formel, que je voterai favorablement le PLUI-HM lors de la délibération. Je souhaite que cette position soit clairement actée et prise en compte ». Voilà, il m'a demandé de le lire, je le lis.

Nicolas JOYAU

J'ai été contacté aussi au même titre qu'Emmanuel [RENARD] par Olivier SIMAR sur pourquoi la communauté urbaine a préempté un foncier sur la parcelle dont je n'ai absolument pas retenu de numéro mais que je visualise très bien, qui est en face de la salle des fêtes d'Authie. C'est tout simplement que nous avons un projet de piste cyclable que nous devons réaliser pour relier Authie, Saint-Contest et Saint-Germain, un T qu'on doit faire le long de la départementale, et que pour ça on a besoin d'acquérir une bande de fonciers, et qu'au lieu d'acquérir la bande, il y a eu un travail de préfinancement avec la SAFER qui nous amène à acquérir l'intégralité de la parcelle. On découpera la piste cyclable du reste. Le reste nous servant de compensation agricole pour d'autres projets cyclables par ailleurs. Voilà, donc comme ça, c'est même consigné publiquement à travers le compte-rendu de ce conseil, ce qui sera un motif d'assurance complémentaire pour le maire d'Authie. Et j'ai rappelé au passage que vu le nombre d'appels de Michel PATARD-LEGENDRE sur ce sujet, généralement, c'était travaillé assez ouvertement entre la communauté urbaine et les communes, et qu'on n'allait pas poser discrètement ici, en préemptant discrètement - ce qui n'est pas possible d'ailleurs de préempter discrètement - un foncier sur une commune. Ce n'est pas du tout dans la nature de nos relations entre la communauté urbaine et chacune et chacun d'entre vous. Donc voilà, pour peut-être recontextualiser un petit peu le propos que tu as lu, comme Olivier te l'avait demandé.

Très bien. S'il n'y a pas de nouvelles prises de parole, je vous propose qu'on passe au vote sur cet arrêt. Vous avez bien compris, une première version forcément imparfaite et qui va continuer de travailler du PLUI-HM. Le vote est déjà ouvert. On peut clore le scrutin. Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU-HM est adopté avec 87 voix pour, 4 votes contre et 12 abstentions. Merci beaucoup à chacune et chacun d'entre vous. Le vote étant passé, je souhaitais vraiment vous remercier pour l'ambiance de travail qui a conduit nos échanges et nos travaux jusqu'ici sur le PLUI-HM. On savait la ligne de crête compliquée, on savait le travail nécessitant beaucoup de dialogue et ce dialogue s'est fait de manière très sereine avec chacune et chacun d'entre vous, et je souhaitais très sincèrement vous remercier, et remercier les élus qui ont porté ce document.

Le Président de la séance



Monsieur Nicolas JOYAU

Le secrétaire de séance



Monsieur Michel LAFONT

Les délibérations sont consultables sur demande auprès de la Direction des Assemblées direction.assemblees@Caen-la-mer.fr et sur le site internet de la communauté urbaine Caen la mer.

L'intégralité de l'enregistrement audio de la séance est disponible à la demande auprès de la Direction des Assemblées.

PUBLIÉ le - 2 OCT. 2025