



**CAEN**  
NORMANDIE

SPL  
**EPOPEA**

CAEN NORMANDIE  
SCIENCE & INNOVATION PARK



## ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) MONT COCO

Demande d'Autorisation Environnementale  
Pièce B – Objet de la demande d'autorisation,  
informations juridiques et administratives

Indice	Objet	Date	Rédaction	Vérification	Validation
A00	1 <sup>ère</sup> version	15/11/2024	CFI	SRO	SPA
B00	Actualisation et complétude du processus	10/01/2025	CFI	SRO	SPA
C00	Actualisation et complétude du processus	30/07/2025	CVI	SRO	SPA

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA DEMANDE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. INFORMATIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>4</b>
2.1. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR.....	4
2.2. PLAN DE SITUATION DU PROJET .....	4
2.3. NATURE ET CONSISTANCE DE L'OPERATION.....	6
2.3.1. <i>Démarche de conception progressive du projet en concertation avec le public .....</i>	6
2.3.2. <i>Description succincte du projet .....</i>	7
2.3.3. <i>Rubriques de la nomenclature IOTA, catégorie de projet au titre du R122-2 et Alignement d'arbres au titre de l'article L. 350-3 CE .....</i>	7
2.4. JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN.....	9
<b>3. PRESENTATION DE L'AUTORISATION.....</b>	<b>10</b>
3.1. CADRE JURIDIQUE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE .....	10
3.1.1. <i>Présentation .....</i>	10
3.1.2. <i>Textes de références.....</i>	10
3.1.3. <i>Contenu réglementaire du dossier d'Autorisation Environnementale .....</i>	10
3.2. PRESENTATION DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE .....	11
3.2.1. <i>Périmètre de l'Autorisation Environnementale .....</i>	11
3.2.2. <i>Composition du dossier.....</i>	11
3.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'EXAMEN, DE CONSULTATION ET DE DECISION .....	12
3.3.1. <i>Présentation de la procédure globale.....</i>	12
3.3.2. <i>Déroulement de la procédure .....</i>	12

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Contour du périmètre de la ZAC Mont Coco et emprises de ses principales composantes (Fortier 2025).....	7
Figure 2 : Maîtrise foncière sur le secteur d'étude Mont Coco (source : Suivi foncier du 07/06/2024 ville de Caen) .....	9
Figure 3: Schéma de principe des différentes étapes de la procédure .....	12

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Synoptique des phases de concertation, étapes de conception et procédures associées à la mise en œuvre de la ZAC Mont Coco .....	6
Tableau 2 : Rubriques de la nomenclature loi sur l'eau concernées par le projet.....	7
Tableau 3 : Catégorie 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.....	8
Tableau 4 : Correspondance entre les éléments de l'article R.181-13 et les différentes pièces du présent dossier .....	11

## 1. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande concerne l'autorisation environnementale au titre de l'article L.214-3 et suivant et L.181-1 et suivant du code de l'environnement du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mont Coco, sur la commune de Caen, dans le département du Calvados (14).

Cette demande d'autorisation comprend les procédures suivantes :

- Les installations, ouvrages, travaux ou activités soumis à autorisation mentionnés au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ;
- L'évaluation environnementale mentionné aux articles L. 181-1 et au II du L. 122-1-1 du code de l'environnement
- Les installations, ouvrages ou travaux et activités pouvant faire l'objet d'une absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 (au titre de l'article L. 414-4 du code de l'environnement)
- L'autorisation de porter atteinte aux allées d'arbres ou alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique (au titre de l'article L. 350-3 du code de l'environnement).

## 2. INFORMATIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES

### 2.1. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR

La présente demande d'autorisation environnementale est déposée par la Société Publique Locale SPL EPOPEA :



Société publique locale EPOPEA

N° SIRET: 879 403 483 00016

1 avenue du Pays de Caen 14460 Colombelles

Tel : 0231 35 10 20

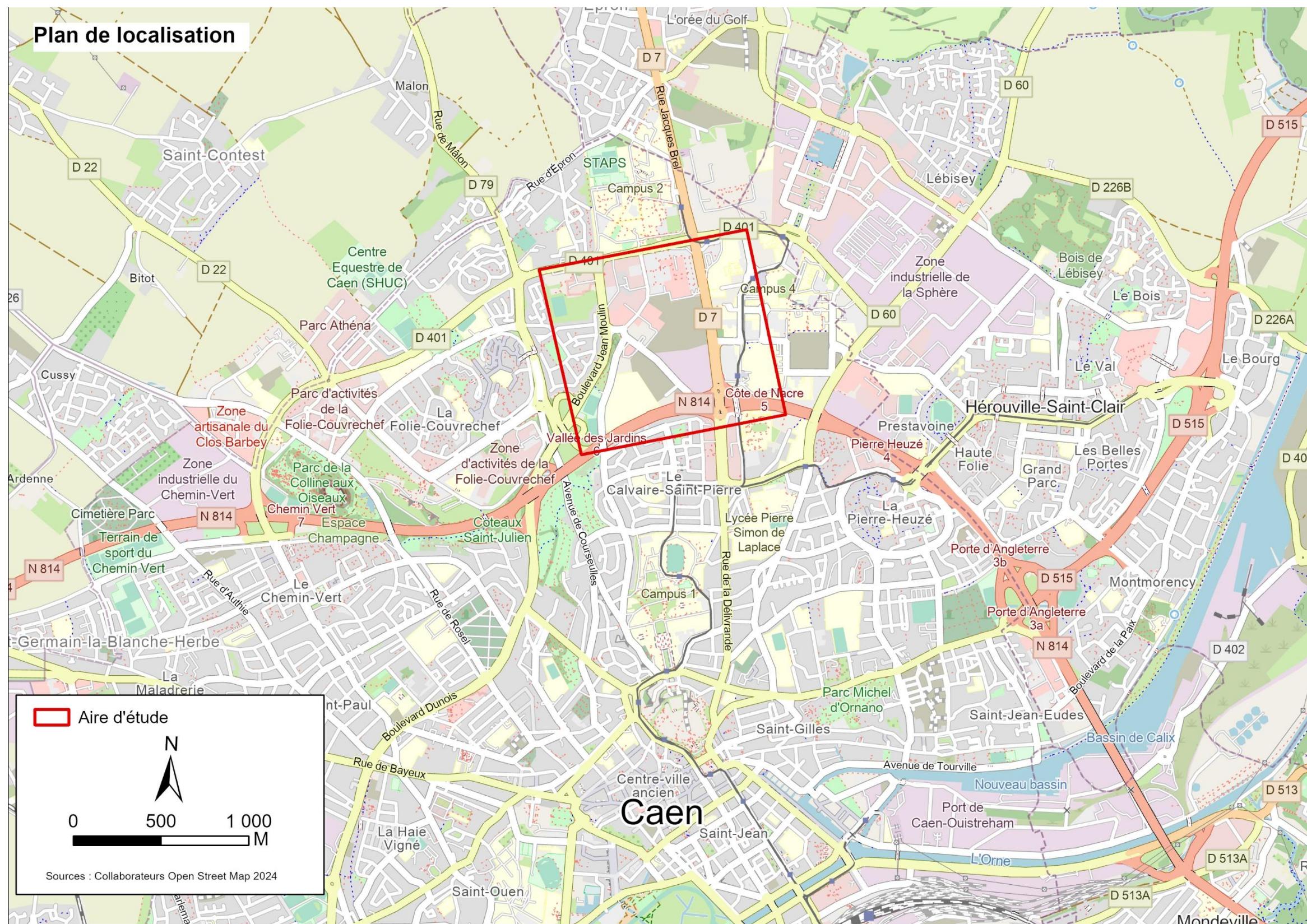
[info-sem@normandie-amenagement.fr](mailto:info-sem@normandie-amenagement.fr)

Directeur Général : Pascale Huyghe Doyere

La SPL EPOPEA constitue donc le pétitionnaire dans le reste de ce document ; en effet, la SPL est le porteur de projet dans le cadre d'un contrat de concession avec la CU de Caen La Mer.

### 2.2. PLAN DE SITUATION DU PROJET

Le projet concerne l'aménagement du secteur Mont-Coco Côte de Nacre, sur la commune de Caen, dans le département du Calvados (14). La localisation du projet de la ZAC Mont Coco est précisée sur le plan de situation ci-après.



## 2.3. NATURE ET CONSISTANCE DE L'OPERATION

### 2.3.1. Démarche de conception progressive du projet en concertation avec le public

Les caractéristiques du secteur et les ambitions urbaines assignées au projet de ZAC Mont Coco, imposent la prise en compte de données programmatiques et stratégiques particulières liées à la sensibilité et aux contraintes actuelles du site, aux aspects fonciers et à la démarche de conception du projet. Aussi, au regard de l'envergure et des enjeux de cette opération d'aménagement, des sensibilités et des contraintes du site, la conception de ce projet s'inscrit dans une démarche itérative ponctuée par :

- Les phases de concertation ;
- Les études techniques nécessaires à la consolidation du projet qui vont graduellement vers un niveau de détail de plus en plus précis ;
- Les procédures réglementaires applicables au projet.

Pour offrir le temps suffisant à la démarche de conception en vue d'intégrer l'ensemble de ces aspects, il a été choisi de calquer la temporalité du projet sur les différentes procédures réglementaires dont il fait l'objet (cf. tableau ci-contre).

Une procédure de modification du dossier de création de ZAC est en cours depuis février 2025. La mise en œuvre d'un processus de concertation a permis d'associer, pendant la durée de l'élaboration du projet en 2025, la commune, les habitants, les associations locales, les riverains, les acteurs économiques et toute autre personne intéressée. A l'issue de cette concertation, les remarques ne sont pas de nature à remettre en cause la modification et ont été prises en compte dans le projet de ZAC.

Le bilan de la concertation a été approuvé par la collectivité en juin 2025. La procédure suit son cours avec notamment l'avis de la MRAE sur l'étude d'impact, puis une PPVE. L'approbation de la modification du dossier de création aura lieu ensuite.

Initialement, le projet prévoyait une dominante d'activités économiques. Cependant, face au contexte de rareté foncière et aux résultats des études menées, une réorientation stratégique s'est imposée. Alors que la délibération du 12 mai 2022 avait acté la création d'une ZAC à vocation principalement économique, les analyses ultérieures ont conduit à privilégier une destination majoritairement résidentielle. Ainsi, par délibération du 6 février 2025, le conseil communautaire a officiellement reconnu le caractère d'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement "ZAC Mont Coco", désormais orientée vers une dominante habitat. (Annexe 23).

Tableau 1 : Synoptique des phases de concertation, étapes de conception et procédures associées à la mise en œuvre de la ZAC Mont Coco

LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC	DE LA DEFINITION D'UN PLAN GUIDE A LA CONCEPTION D'UN PROJET	LES PROCEDURES ASSOCIEES	CHRONOLOGIE
		Urbanisme	Environnementales
<b>DEFINITION DES INTENTIONS D'AMENAGEMENT ET DE LA STRATEGIE OPERATIONNELLE</b>			
Enquête publique relative à l'élaboration du SCOT en 2011	SCOT Caen Métropole & Projet d'agglomération Identification du Plateau Nord de Caen comme un espace d'envergure métropolitaine devant émerger comme un pôle d'excellence scientifique, universitaire et d'entreprises à l'échelle nationale, voire européenne en la matière.		2010 2011
Enquêtes de terrain 80 entretiens avec les acteurs du Plateau Nord + Micro-trottoir sur site auprès des usagers	Plan guide Plateau Nord Elaboration d'un plan guide reposant sur une stratégie de développement et d'aménagement du plateau Nord et sur un programme d'actions échelonnées dans le temps		2016
	Choix de la stratégie opérationnelle L'une des premières actions retenues dans le plan guide est l'opération d'aménagement du secteur Mont Coco – Côte de Nacre. Compte tenu des enjeux du site et des objectifs en matière de mutation du tissu urbain, la procédure opérationnelle retenue est la procédure de ZAC		2018
<b>CONCEPTION DU PROJET</b>			
- Réunion publique organisée le 10/05/2021. - Dossier mis à disposition du public « Diagnostic, enjeux et intentions du projet » du 01/04 au 30/09/2021 - Atelier thématique 09/2021 - Réunion publique organisée le 28/09/2021	Conception du projet d'aménagement Au stade du projet d'aménagement, l'objectif est de définir un périmètre de ZAC et de traduire spatialement les grandes intentions d'aménagement du projet pour atteindre les objectifs fixés par la Communauté Urbaine en termes de programmation tout en assurant la cohérence du projet vis-à-vis des ambitions urbaines et paysagères	Dossier de création de ZAC Etude d'impact	2019
	Etudes de conception ultérieures Les études de conception et de mise au point ultérieures du projet auront pour but de détailler les opérations d'aménagement des espaces publics. En s'appuyant sur les résultats d'études techniques approfondies, elles fixeront les principales caractéristiques du projet et des travaux nécessaires à sa mise en œuvre (nivellation et terrassement, gestion des terres polluées, dimensionnement des ouvrages hydrauliques, ...). Le plan masse qui en résultera permettra de préciser les intentions d'aménagement du projet en localisant et en caractérisant les différents équipements structurants qui relèvent de l'aménagement public (voies, ouvrages de gestion des eaux pluviales, ...) et des espaces privés, et en recherchant des solutions techniques fonctionnelles pour améliorer l'insertion du projet dans son environnement.	Dossier de réalisation de ZAC	2022
	Cahiers des charges Les études de conception et de mise au point ultérieures du projet et le dossier d'autorisation environnementale seront des documents supports à la réalisation : - Des cahiers des charges des travaux d'aménagement en ce qui concerne les espaces publics - Des cahiers des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères en ce qui concerne les espaces accessibles	Autorisation environnementale incluant une actualisation de l'étude d'impact	2025
	Projets de construction des îlots cessibles Ces projets de construction, à la charge des futurs aménageurs, décriront de manière précise les conditions d'aménagement des îlots privés en application des dispositions issues des études de conception et de mise au point ultérieures du projet	Permis de construire	

### 2.3.2. Description succincte du projet

Le projet consiste à réaménager le « Plateau Nord » (renommé EPOPEA Park) de la ville de Caen en Zone d'Aménagement Concerté sur une superficie d'environ 53 hectares. Les enjeux étant aujourd'hui de :

- Désenclaver le quartier Mont Coco ;
- Réapproprier la place des piétons et déployer les modes doux ;
- Privilégier la dominante logements au quartier Mont Coco ;
- Renforcer la place du végétal dans la ville.

Il s'articule autour de deux composantes majeures dont la localisation est rappelée sur le schéma ci-contre :

- La mutation de la zone d'activités Mont Coco en un quartier mixte à dominante logements : cette mutation sous maîtrise d'ouvrage SPL EPOPEA, porte sur une restructuration profonde du quartier et inclut par ailleurs les 2 rives latérales de la RD7 dans un souci de cohérence globale avec sa requalification en boulevard urbain ;
- La requalification de la rue Jacques Brel (RD7) en boulevard urbain : cette requalification sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer vise plusieurs objectifs en lien étroit avec le projet de mutation du quartier Mont Coco. Ces objectifs sont explicités plus en détails dans la suite de ce chapitre.

Le projet d'aménagement prévoit de multiplier les raccordements existants en périphérie vers le cœur du quartier afin d'augmenter les connexions au sein même du quartier, avec les quartiers connexes ainsi qu'avec les liaisons Est/Ouest et Nord/Sud. Il s'organise autour du futur parc Mont Coco, en s'appuyant sur les différentes caractéristiques du site, topographiques, climatiques, urbaines, paysagères et programmatiques.

Quatre axes de composition se dégagent :

- Les abords de la RD7 : un secteur actif, bâti comportant une dominante bureaux et une part de logements ;
- Le cœur de quartier : un lieu de vie et de rencontres largement ouvert sur le parc et aux échelles variable (R+4 à R+9) à dominante logements ;
- Le secteur Colbert : un tissu existant comportant un renouvellement progressif de ses programmes tant au Nord (à proximité du bd Maréchal Juin) qu'au Sud de la rue, vers le carrefour Jean Moulin ;
- Le secteur Girafe : un tissu existant comportant un renouvellement progressif de ses programmes d'activité aux abords de Murata et (parallèlement à l'Institut Camille Blaisiot).

La requalification de la rue Jacques Brel (route départementale RD7) en boulevard urbain est un aménagement indissociable du projet de ZAC, dans la mesure où ce dernier ne pourra pleinement répondre à ses objectifs qu'une fois l'axe routier transformé. Cette requalification comprendra des aménagements cyclables (piste centrale bidirectionnelle au niveau du terre-plein central existant), 3 traversées pour améliorer la perméabilité de l'axe routier et faciliter les connexions entre le Campus et Plateau Hospitalier à l'Est et le quartier Mont Coco et Centre Commercial à l'Ouest et la création de nouveaux points d'entrée vers le quartier Mont Coco.



Figure 1 : Contour du périmètre de la ZAC Mont Coco et emprises de ses principales composantes (Fortier 2025)

### 2.3.3. Rubriques de la nomenclature IOTA, catégorie de projet au titre du R122-2 et Alignement d'arbres au titre de l'article L. 350-3 CE

#### 2.3.3.1. Rubriques de la nomenclature IOTA

Les rubriques de la nomenclature concernées par le projet sont listées dans le tableau suivant. Elles ont fait l'objet de discussions avec la DDTM le 5 mars 2024.

Tableau 2 : Rubriques de la nomenclature loi sur l'eau concernées par le projet

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D)	Sondages superficiels prévus, en phase chantier comme en phase exploitation.	Non concerné

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m <sup>3</sup> an (A) ; 2° Supérieur à 10 000 m <sup>3</sup> an mais inférieur à 200 000 m <sup>3</sup> an (D).	Aucun prélèvement n'est prévu, en phase chantier comme en phase exploitation	Non concerné
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	La superficie du site du projet augmenté du bassin versant intercepté est de 50 ha environ.	Autorisation
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> (A) ; 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m <sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m <sup>2</sup> (D).  Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.	Le projet est situé hors lit majeur (aucun cours d'eau sur le site et à proximité).	Non concerné
3.2.3.0	<b>Plans d'eau, permanents ou non :</b> 1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A) ; 2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D).  Ne constituent pas des plans d'eau au sens de la présente rubrique les étendues d'eau réglementées au titre des rubriques 2.1.1.0., 2.1.5.0 et 3.2.5.0 de la présente nomenclature, ainsi que celles demeurant en lit mineur réglementées au titre de la rubrique 3.1.1.0. Les modalités de vidange de ces plans d'eau sont définies dans le cadre des actes délivrés au titre de la présente rubrique.	Espace de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) estimé à <1ha	Non concerné
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ; 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).	Pas de zones humides identifiées sur le site.	Non concerné

Le projet est soumis à autorisation environnementale au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

### 2.3.3.2. Catégorie de projets au titre du tableau annexé au R122-2 du code de l'environnement

Parmi les 48 catégories de projets mentionnées dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, le présent projet de ZAC entre dans la catégorie 39 relative aux travaux, constructions et opérations d'aménagement. Les seuils mentionnés pour cette catégorie de projet sont rappelés ci-dessous.

**La présente opération d'aménagement se développe sur un terrain d'assiette de 53 hectares et prévoit la création d'une surface de plancher de 280 000m<sup>2</sup>.**

Tableau 3 : Catégorie 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même Code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même Code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même Code supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même Code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même Code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même Code est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .

**Du fait des caractéristiques constructives de l'opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares et la surface de plancher supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>, elle est soumise à évaluation environnementale au titre des catégories 39°b) et 39°c) du tableau annexé au R122-2 du code de l'environnement.**

### 2.3.3.3. Alignement d'arbre au titre de l'article L. 350-3 CE

Les travaux liés à la création de la ZAC Mont Coco sont soumis à l'article R214-6 du code de l'environnement. L'étude menée pour le présent projet s'appuie sur les documents du plan d'aménagement de la ZAC et le plan d'abattage dans le périmètre du projet. Le dossier de déclaration est conforme à l'article L350-3 du Code de l'environnement.

**Le projet est à l'origine de l'abattage de 66 arbres au droit des alignements, ceci nécessitant une demande d'autorisation spéciale.**

## 2.4. JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN

La ville de Caen et la Communauté Urbaine de Caen la mer accompagnées par l'E.P.F.N (Etablissement Public Foncier de Normandie) assurent, dans le cadre de son programme d'action foncière, une stratégie d'acquisition en vue des objectifs de déploiement urbain de la ZAC Mont Coco. Cette stratégie foncière est consolidée par un périmètre de droit de préemption renforcé sur le secteur de Mont Coco. L'ensemble de ces acquisitions foncières devant faire l'objet par la suite d'une acquisition par la SPL ; cette campagne d'acquisition prenant aujourd'hui plusieurs formes :

- L'acquisition à l'amiable entre la collectivité et les propriétaires occupants ;
- L'usage de droit de préemption lors d'une cession par un propriétaire privé.

Vous trouverez ci-contre l'état d'avancement des acquisitions réalisées par la ville et la communauté urbaine :

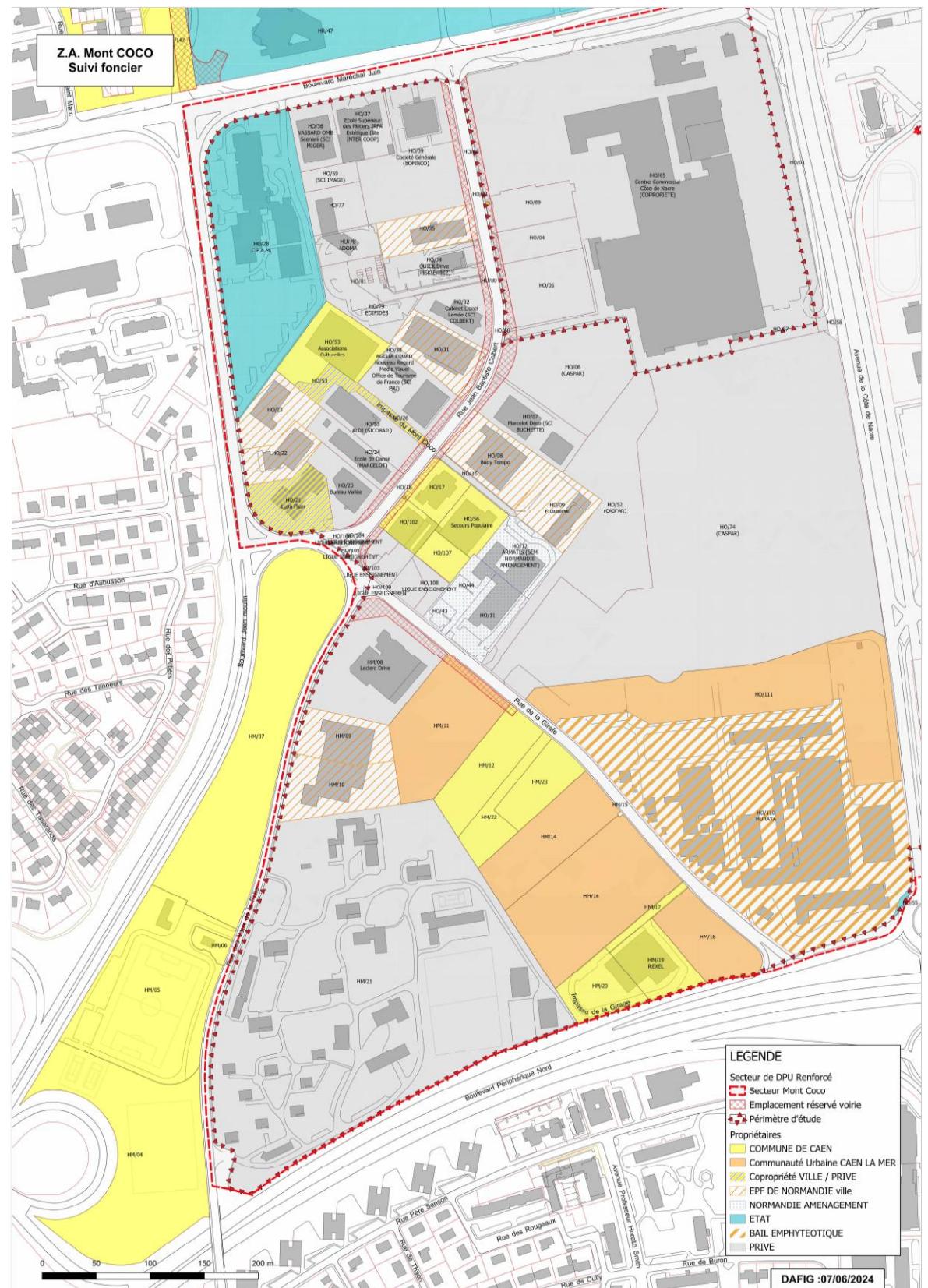
Figure 2 : Maîtrise foncière sur le secteur d'étude Mont Coco (source : Suivi foncier du 07/06/2024 ville de Caen)

Concernant l'acquisition à l'amiable, il est convenu de procéder par un processus d'urbanisme négocié sur 3 secteurs avec les porteurs de projet afférents :

- Secteur dit CASPAR
- Secteur SOGEPROM/SOFINCO
- Secteur rive EST de la RD7

La réflexion urbaine et la qualité de projet proposées sur ces derniers secteurs seront suivies et contrôlées en partenariat entre la SPL, la Communauté urbaine et les porteurs de projets. L'aboutissement d'un projet partagé tant d'un point de vue programmatique qu'architectural entraînera par la suite la rétrocession des espaces publics à la SPL qui elle-même assurera la maîtrise d'ouvrage de ces derniers.

Cette démarche partenariale est actuellement en cours d'avancement avec les deux porteurs de projet CASPAR et SOGEPROM.



## 3. PRESENTATION DE L'AUTORISATION

### 3.1. CADRE JURIDIQUE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

#### 3.1.1. Présentation

Un même projet peut relever simultanément de plusieurs autorisations au titre du code de l'environnement. Dans le cadre de la modernisation du droit de l'environnement et des chantiers de simplification, le gouvernement a décidé de mettre en place, après une phase d'expérimentation, le principe d'une autorisation environnementale unique pour les projets soumis à autorisation au titre de la « police de l'eau » (article L.214-3 du code de l'environnement).

Cette autorisation environnementale poursuit plusieurs objectifs :

- Une simplification des procédures sans diminuer le niveau de protection environnementale ;
- Une intégration des enjeux environnementaux pour un même projet ;
- Une anticipation, une lisibilité et une stabilité juridique accrue pour le porteur de projet.

Pour les installations, ouvrages, travaux et activités (dits IOTA) soumis à autorisation au titre de la « police de l'eau », une procédure intégrée a été mise en œuvre, conduisant à une décision unique de l'autorité administrative compétente, pouvant regrouper l'ensemble des décisions de l'État relevant :

- Du code de l'environnement,
- De l'Autorisation au titre de la « Loi sur l'eau »,
- Des dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés,
- De la déclaration préalable à la destruction de haies,
- Du code forestier : autorisation de défrichement, etc.
- Du code du patrimoine : autorisation de travaux aux abords de sites classés, etc.

L'« Autorisation Environnementale Unique » a ainsi été codifiée au Code de l'Environnement via l'Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et les décrets n° 2017-81 et n° 2017-82 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale, entrés en vigueur au 1er Mars 2017.

La loi n° 2023-973 du 23 octobre 2024 relative à l'industrie verte et son décret d'application n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement ont poursuivi cette dynamique, en réduisant les délais d'instruction des demandes d'autorisation environnementale, tout en modernisant la participation du public associée.

#### 3.1.2. Textes de références

L'autorisation environnementale est ainsi portée par les articles L. 181-1 à 31 et R. 181-1 à 56 du code de l'environnement. Il y est notamment énoncé :

##### Article L181-1

« L'autorisation environnementale, dont le régime est organisé par les dispositions du présent livre ainsi que par les autres dispositions législatives dans les conditions fixées par le présent titre, est applicable aux activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire :

- 1° Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L. 214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application du 6° du II de l'article L. 211-3 ;
- 2° Installations classées pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 512-1.

Elle est également applicable aux projets mentionnés au deuxième alinéa du II de l'article L.122-1-1 lorsque l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation est le préfet, ainsi qu'aux projets mentionnés au troisième alinéa de ce II.

L'autorisation environnementale inclut les équipements, installations et activités figurant dans le projet du pétitionnaire que leur connexion rend nécessaire à ces activités, installations, ouvrages et travaux ou dont la proximité est de nature à en modifier notablement les dangers ou inconvenients.

[...] »

##### Article L181-2

« I. - L'autorisation environnementale tient lieu, y compris pour l'application des autres législations, des autorisations, enregistrements, déclarations, absences d'opposition, approbations et agréments suivants, lorsque le projet d'activités, installations, ouvrages et travaux relevant de l'article L. 181-1 y est soumis ou les nécessite :

[...]

- 6° Absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 en application du VI de l'article L. 414-4 ;

- 15° Autorisation de porter atteinte aux allées et alignements d'arbres prévue à l'article L. 350-3 ;

[...] »

#### 3.1.3. Contenu réglementaire du dossier d'Autorisation Environnementale

La présente demande d'Autorisation Environnementale intègre les exigences réglementaires concernant le contenu d'une étude d'impact (art. R122-5 CE), le contenu d'une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau (art. R.181-13 CE), la justification de l'absence d'incidence Natura 2000 (art. L414-4 CE), le contenu d'une demande d'autorisation de porter atteinte aux allées et alignements d'arbres (art. L. 350-3 CE).

Remarque : Le site présente des enjeux écologiques fort à moyen, notamment pour la flore et l'avifaune, au niveau des zones arborées, arbustives, herbacées et au niveau de quelques secteurs bâties qui concentrent une forte densité d'espaces verts et de jardins. En phase travaux et en phase exploitation, la mise en œuvre d'un panel de

mesures d'évitement et de réduction permet au projet d'avoir des impacts résiduels nul à négligeables pour tous les groupes. Le projet n'est pas de nature à affecter le bon accomplissement du cycle biologique des espèces. Aucune mesure compensatoire n'est donc nécessaire.

Le projet se situe dans un environnement urbain. La majorité des milieux impactés sont constitués de milieux bâties avec espaces verts et de milieux anthropiques. La création d'un parc au sein de la ZAC ainsi que de corridors écologiques le long des cheminements doux permet de maintenir des habitats d'espèces localement, et de préserver voire renforcer la fonctionnalité écologique locale. Au regard de ces différents éléments, il n'apparaît pas nécessaire de réaliser une demande de dérogation au titre de l'article L.411.2 du Code de l'environnement.

### 3.2. PRESENTATION DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

#### 3.2.1. Périmètre de l'Autorisation Environnementale

Le périmètre de la présente demande d'Autorisation Environnementale concerne une opération d'aménagement Mont Coco se développant sur un terrain d'assiette de 53 hectares.

Il s'agit d'autoriser les travaux et les aménagements de restructuration du quartier ainsi que la requalification de la rue Jacques Brel (RD7) en boulevard urbain.

#### 3.2.2. Composition du dossier

L'objectif du présent dossier de demande d'autorisation environnementale est de porter à la connaissance du public, les objectifs de l'opération d'aménagement, ses principales caractéristiques, ses incidences et les mesures associées pour sa réalisation.

La présente demande d'autorisation environnementale est établie au regard de la réglementation relative à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques codifiée dans le code de l'environnement (Article L.181-1 et L. 214 et suivants).

Le contenu de la demande d'autorisation environnementale est fixé par les articles R.181-13 et suivants du code de l'environnement

Le tableau suivant présente la correspondance entre les éléments de l'article R.181-13 et les différentes pièces du présent dossier d'autorisation environnementale

Tableau 4 : Correspondance entre les éléments de l'article R.181-13 et les différentes pièces du présent dossier

Article R.181-13 du code de l'environnement	Pièce de la demande d'autorisation
1° Lorsque le pétitionnaire est [...] une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande	Pièce B : Objet de la demande d'autorisation, informations juridiques et administratives
2° La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000, ou, à défaut au 1/50 000, indiquant son emplacement	Pièce B : Objet de la demande d'autorisation, informations juridiques et administratives
3° Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit	Pièce B : Objet de la demande d'autorisation, informations juridiques et administratives
4° Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication, selon le cas, de la ou des rubriques des nomenclatures [...] dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation et, le cas échéant, la nature, l'origine et le volume des eaux utilisées ou affectées. Elle inclut également, le cas échéant, les mesures permettant une utilisation efficace, économique et durable de la ressource en eau notamment par le développement de la réutilisation des eaux usées traitées et de l'utilisation des eaux de pluie en remplacement de l'eau potable ;	Pièce E : Dossier de demande d'autorisation loi sur l'eau (IOTA)
5° Soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R. 181-14	Pièce D : Etude d'impact et son résumé non technique
6° Si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale à l'issue de l'examen au cas par cas prévu par l'article R. 122-3-1, la décision correspondante, assortie, le cas échéant, de l'indication par le pétitionnaire des modifications apportées aux caractéristiques et mesures du projet ayant motivé cette décision	Non concerné
7° Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;	Insérés directement dans les différentes pièces du dossier
8° Une note de présentation non technique	Pièce C : Présentation Non Technique du dossier

Les informations complémentaires intégrées au dossier en réponse aux obligations réglementaires liées aux autres demandes d'autorisations portées par le présent dossier sont précisées dans les pièces suivantes :

- Piece A : Cerfa n°15964\*03 – Autorisation Environnementale
- Piece F : Dossier de demande d'autorisation de porter atteinte aux alignements d'arbres ;
- Piece G : Avis émis par les différentes institutions.

### 3.3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'EXAMEN, DE CONSULTATION ET DE DECISION

#### 3.3.1. Présentation de la procédure globale

Une procédure de consultation du public doit être menée en vue de l'autorisation environnementale de l'opération d'aménagement de Mont Coco.

La loi « Industrie verte » du 23 octobre 2023, et son décret d'application du 6 juillet 2024, ont modifié la procédure d'autorisation environnementale unique pour les IOTA (projets soumis à la loi sur l'eau, hors ICPE) et les ICPE avec plusieurs cas de figure possibles.

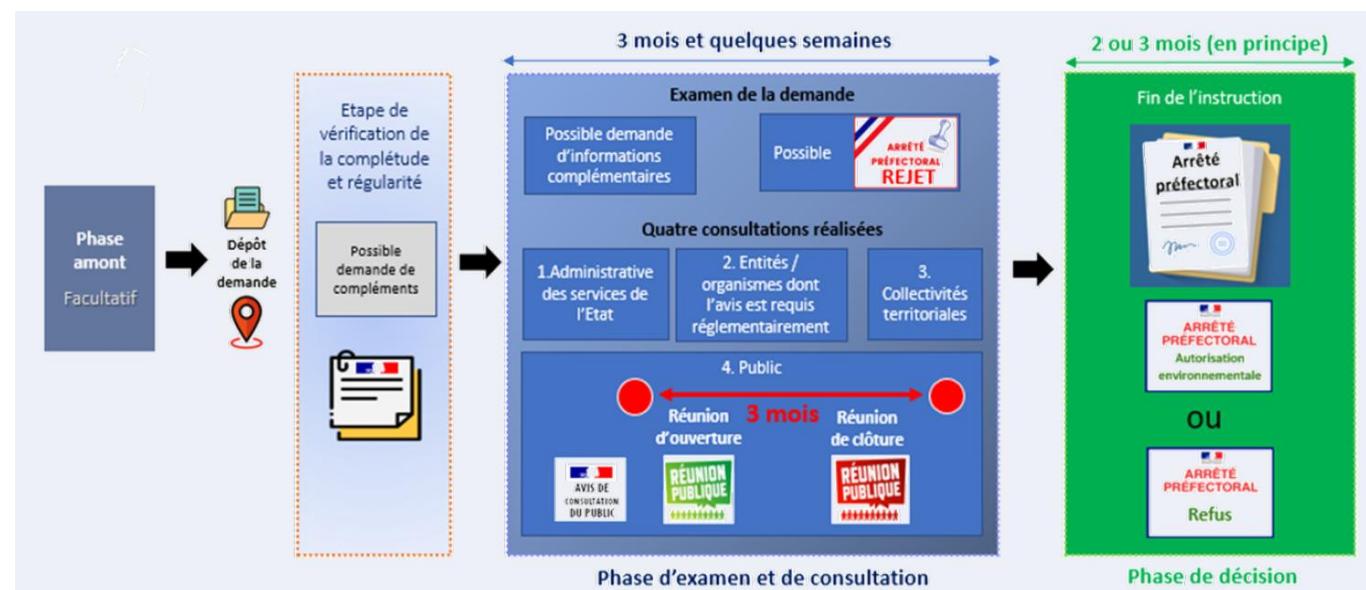


Figure 3: Schéma de principe des différentes étapes de la procédure

Pour les projets soumis à évaluation environnementale dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations si le projet a déjà fait l'objet d'une enquête publique, et que l'étude d'impact nécessite d'être actualisée, sauf si d'autres dispositions particulières s'appliquent (art. L.181- 10 C. env.), la procédure de participation prévue se fait par voie électronique.

Le projet d'aménagement de Mont Coco soumis à évaluation environnementale a fait l'objet d'un processus de concertation avec des réunions publiques et la mise à disposition du dossier au public, dans le cadre d'un premier dépôt du dossier de création, et pour lesquels une autorisation environnementale est nécessaire.

#### 3.3.2. Déroulement de la procédure

##### 3.3.2.1. Phase d'analyse de la complétude et régularité du dossier

Après le dépôt de la demande, le service instructeur procède à l'examen de la complétude et de la régularité du dossier qui a été déposé.

Si le dossier ne comporte pas d'éléments suffisants pour procéder à son examen et aux consultations, le préfet invite le pétitionnaire à le compléter ou à le régulariser dans un délai raisonnable qu'il fixe (art R.181-16 II. C. env.). L'instruction interministérielle du 28 octobre 2024 prend soin de préciser que « la vérification de la régularité doit être proportionnée et adaptée aux enjeux du projet. Elle ne constitue pas une instruction approfondie ». Aucun délai ne réglemente cette phase.

##### 3.3.2.2. Déroulement de la phase d'examen et de consultation

Lorsque le dossier est jugé complet et régulier, le préfet et/ou son service coordonnateur :

- Informe le pétitionnaire de l'ouverture de la phase d'examen et de consultation (art. R.181-17C. env.) ;
- Transmet un exemplaire de la demande et du dossier aux autorités dont l'avis est requis en vertu des articles R.181-18 à R.181-32-1, et notamment le cas échéant à l'autorité environnementale ainsi qu'aux communes et collectivités territoriales intéressées (art. R.181-17 C. env.). Le service coordonnateur sollicite les services et les établissements publics de l'Etat concernés, qui rendent leurs contributions sous quarante-cinq jours à compter de leur saisine, sauf dispositions particulières (art. D.181-17-1 C. env.). Le conseil municipal de la commune concernée par le projet et les autres collectivités territoriales, ainsi que leurs groupements, intéressés par le projet disposent d'un délai de 2 mois pour émettre un avis, de même que l'autorité environnementale lorsque son avis est requis (art. R.181-18 et R.122-7 II. C. env.). Le service coordonnateur adresse à l'autorité environnementale les contributions recueillies, dès réception, ainsi que des éléments d'appréciation relevant de sa compétence propre (art. D.181- 17-1 C. env.).

Le service coordonnateur procède à l'examen du dossier. Lors de l'examen du dossier, le préfet peut demander au pétitionnaire de lui transmettre des informations complémentaires sur les pièces le composant (art. R.181-17 C. env.).

Le préfet recueille l'avis des services et personnes visées aux articles R. 181-16-1, R. 181-18 à R. 181-32-1 et R. 181-33-1 du code de l'environnement, dont notamment les personnes mentionnées ci-dessus.

Pour les projets soumis à évaluation environnementale, le MOA produit un mémoire en réponse à l'avis de l'AE sur l'étude d'impact actualisée.

##### 3.3.2.3. Déroulement de la participation du public par voie électronique

L'avis de participation visé à l'article R. 123-46-1 est mis en ligne par le préfet quinze jours au moins avant le début de la consultation de la participation et pendant toute la durée de celle-ci (art. R.181-35 C. env.).

Le dossier mis à la consultation du public comporte, outre l'ensemble des éléments visés à l'article L.123-19 du code de l'environnement, les avis mentionnés aux articles R. 181-16-1, R. 181-18 à R. 181-32-1 et R. 181-33-1 du même code, les éventuelles informations complémentaires produites par le pétitionnaire à la demande du préfet, ainsi que la tierce expertise prévue par l'article L. 181-13 si elle est produite avant l'ouverture de la consultation du public.

Les avis de la commune concernée par le projet, ceux des autres collectivités territoriales, ainsi que de leurs groupements, ne sont pris en considération que s'ils sont exprimés au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture de la procédure de participation (art. R.181-38 C. env.).

La PPVE est organisée selon l'article L.123-19, les 3 derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1, ainsi que les articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5 et R.123-46-1 du code de l'environnement.

### 3.3.2.4. Décisions

A l'expiration d'un délai de 3 semaines à compter de la clôture de la consultation du public, la phase de décision est ouverte.

La décision ne peut être adoptée avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et des propositions formulées pendant la consultation et des réponses du pétitionnaire (art. L.181-10-1 C. env.).

Dans les 15 jours suivant la réception de la synthèse des observations et propositions du public en cas de PPVE, le préfet transmet pour information la note de présentation non technique de la demande d'autorisation et la synthèse des observations et propositions du public ainsi que les réponses du pétitionnaire au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (ci-après « CODERST ») (art. R.181-39 C. env.).

Il peut solliciter l'avis du CODERST sur les prescriptions dont il envisage d'assortir l'AE ou sur le refus qu'il prévoit d'opposer à la demande. Dans ce cas, il en informe le pétitionnaire au moins 8 jours avant la réunion du CODERST, lui en indique la date et le lieu, lui transmet le projet de décision et l'informe de la faculté qui lui est offerte de se faire entendre ou représenter lors de cette réunion (art. R.181-39, dernier alinéa, C. env.).

Le projet d'arrêté statuant sur la demande d'AE est communiqué par le préfet au pétitionnaire, qui dispose de 15 jours pour présenter ses observations éventuelles par écrit (art. R.181-40 C. env.).

Lorsque l'avis du CODERST est sollicité et qu'une réunion est organisée, le pétitionnaire peut formuler ses observations lors de cette réunion. Le projet d'arrêté n'est, dans ce cas, pas soumis pour observations au pétitionnaire sauf à ce qu'il ait été modifié à la suite de la réunion avec le CODERST (art. R.181-40 C. env.).

Le préfet statue sur la demande d'autorisation environnementale (art. R.181-41 C. env.) :

- Dans les 2 mois à compter du jour de l'envoi, par le préfet, du rapport et de la synthèse des observations et propositions du public ;
- Ce délai est prorogé d'1 mois lorsque l'avis du CODERST a été sollicité par le préfet ;
- Ces délais peuvent également être prorogés de 2 mois par arrêté motivé du préfet (voire au-delà en cas d'accord du pétitionnaire).

Conformément à l'article R.181-43 du code de l'environnement, l'arrêté d'autorisation environnementale fixe les prescriptions nécessaires au respect des dispositions des articles L. 181-3 et L. 181-4. Il comporte notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et leurs modalités de suivi.

Lorsque l'autorisation environnementale est accordée dans le cadre d'un projet, dont la réalisation incombe à plusieurs maîtres d'ouvrage, le préfet identifie, le cas échéant, dans l'arrêté, les obligations et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation relevant de la responsabilité de chacun des maîtres d'ouvrage.