



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) MONT COCO

Demande d'Autorisation Environnementale
Pièce C - Présentation non technique du projet



Indice	Objet	Date	Rédaction	Vérification	Validation
A00	1 ^{ère} version	15/11/2024	CFI	SRO	SPA
B00	Actualisation	10/01/2025	CFI	SRO	SPA
C00	Actualisation du projet et dossier	30/07/2025	CVI	SRO	SPA

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE4

2. INFORMATIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES4

2.1. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR.....4

2.2. LOCALISATION DU PROJET4

2.3. CARACTERISTIQUES DU PROJET5

2.3.1. Généralité 5

2.3.2. Démarche de conception progressive du projet en concertation avec le public..... 6

2.3.3. Organisation générale du secteur et structuration des îlots..... 7

2.3.4. Trame paysagère des espaces publics..... 7

2.3.5. Infrastructures viaires et organisation des mobilités douces..... 7

2.3.6. Offre de stationnement 9

2.3.7. Desimperméabilisation des sols & Gestion des eaux pluviales 10

2.3.8. Requalification de la rue Jacques Brel en boulevard urbain..... 10

2.4. RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE IOTA, CATEGORIE DE PROJET AU TITRE DU R122-2 ET
ALIGNEMENT D'ARBRES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 350-3 CE.....11

3. PRESENTATION DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.....12

4. SYNTHESE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES13

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Plan de localisation de la ZAC Mont Coco 4

Figure 2 : Contour du périmètre de la ZAC Mont Coco et emprises de ses principales composantes (Fortier 2025)5

Figure 3 : Coupe de principe sur le parc et sa promenade de rive..... 7

Figure 4 : Voies de liaisons interquartiers - Rue Colbert Nord (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024) 8

Figure 5 : Voies de dessertes internes (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024) 8

Figure 6 : Schéma du nouveau maillage viaire (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024) 8

Figure 7 : Organisation des pistes cyclables (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024) 9

Figure 8 : Projections indicatives du stationnement privé au sein de la ZAC (Source : COTECH / AVP ZAC Mont
Coco 2025)..... 9

Figure 9 : Principes d'aménagement envisagés au stade création de ZAC pour la requalification de la RD7 en
boulevard urbain (source : Plan d'aménagement générale de la ZAC – version juillet 2025)..... 10

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 : Synthèse des principales mesures environnementales 13

1. OBJET DE LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

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.

Cette demande d'autorisation comprend les procédures suivantes :

- La loi sur l'eau (art. L. 214-3 CE) ;
- L'évaluation environnementale (art L. 181-1 et II L. 122-1-1 CE) ;
- L'évaluation des incidences Natura 2000 (art L. 414-4 CE) ;
- L'autorisation de porter atteinte aux allées d'arbres ou alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique (art L. 350-3 CE).

2. INFORMATIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES

2.1. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR

La présente demande d'autorisation environnementale est déposée par :



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

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. LOCALISATION DU PROJET

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

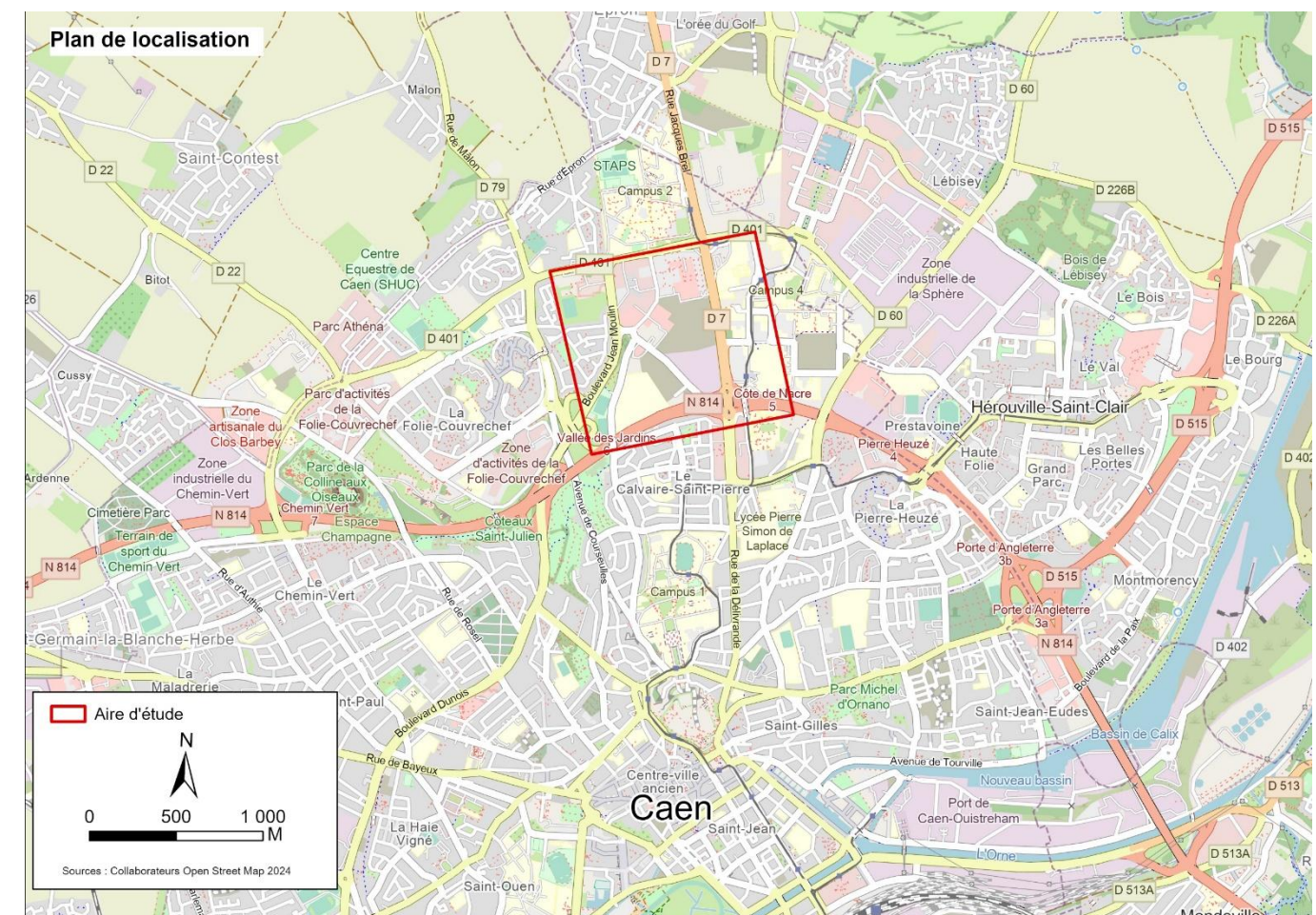


Figure 1 : Plan de localisation de la ZAC Mont Coco

2.3. CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.3.1. Généralité

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-après :

- 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.



Figure 2 : Contour du périmètre de la ZAC Mont Coco et emprises de ses principales composantes (Fortier 2025)

2.3.2. 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 autres 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 : Synthétique 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 ASSOCIÉES		CHRONOLOGIE
		Urbanisme	Environnementales	
DEFINITION DES INTENTIONS D'AMENAGEMENT ET DE LA STRATEGIE OPERATIONNELLE				
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
CONCEPTION DU PROJET				
- 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 (nivellement 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 (voiries, 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	Autorisation environnementale incluant une actualisation de l'étude d'impact	2022 2025
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 : <ul style="list-style-type: none">- 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 cessibles				
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		

2.3.3. Organisation générale du secteur et structuration des îlots

Le projet d'aménagement aujourd'hui retenu 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).

Globalement, la programmation envisagée à ce stade des études d'Avant-Projet est de 280 035 m² de SP (Surface de Plancher) créées dont :

- 17 357 m² activités ;
- 1 142 m² commerce ;
- 22 196 m² résidence/hébergement ;
- 30 528 m² bureaux ;
- 9 282 m² de tertiaire ;
- 10 781 m² de parking silo ;
- 182 576 m² logements (environ 2 700 logements) ;
- 6 174 m² équipement ;

La surface totale de plancher à terme est donc évaluée à 280 000 m² avec près de **35 % d'activités et 65% de logements**. La répartition de cette programmation répond ainsi aux ambitions du projet de construire un quartier mixte activités – logements avec une dominante logement.

2.3.4. Trame paysagère des espaces publics

Ce projet vise à renforcer les continuités écologiques et fonctionnelles en créant un trait d'union entre deux bassins versants, celui vers la vallée des jardins et celui vers le Lac de Lébisey, favorisant ainsi une gestion harmonieuse des eaux pluviales et une meilleure résilience du territoire face aux aléas climatiques. En reliant ces espaces naturels, la ZAC Mont Coco contribue à structurer un paysage fluide et connecté, où les milieux naturels et les espaces urbains cohabitent en synergie.

La trame paysagère des espaces publics repose sur une armature végétale cohérente, combinant bosquets de ripisylve dans les zones humides pour ralentir les eaux de ruissellement et favoriser la biodiversité, et alignements d'arbres sur les voies en pente pour structurer le paysage et stabiliser les sols. Ce dispositif permet une intégration harmonieuse des infrastructures dans l'environnement naturel, tout en soutenant une stratégie de résilience climatique.

Le projet prévoit également le déploiement des systèmes de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi que des zones d'infiltration.

Le parc, situé au cœur du projet d'aménagement de la ZAC Mont Coco, joue un rôle structurant à la fois écologique, social et fonctionnel. Support de la gestion intégrée des eaux pluviales, le parc accueille des dispositifs à ciel ouvert tels que des noues et des zones d'infiltration, favorisant l'infiltration naturelle de l'eau tout en créant des milieux propices à la biodiversité. Véritable lieu de vie, il est conçu pour encourager les mobilités douces, la détente, les rencontres et les activités de plein air, renforçant ainsi la convivialité et l'attractivité du quartier. Sa composition paysagère, permet d'intégrer harmonieusement les enjeux environnementaux, esthétiques et d'usages dans un espace public fédérateur.

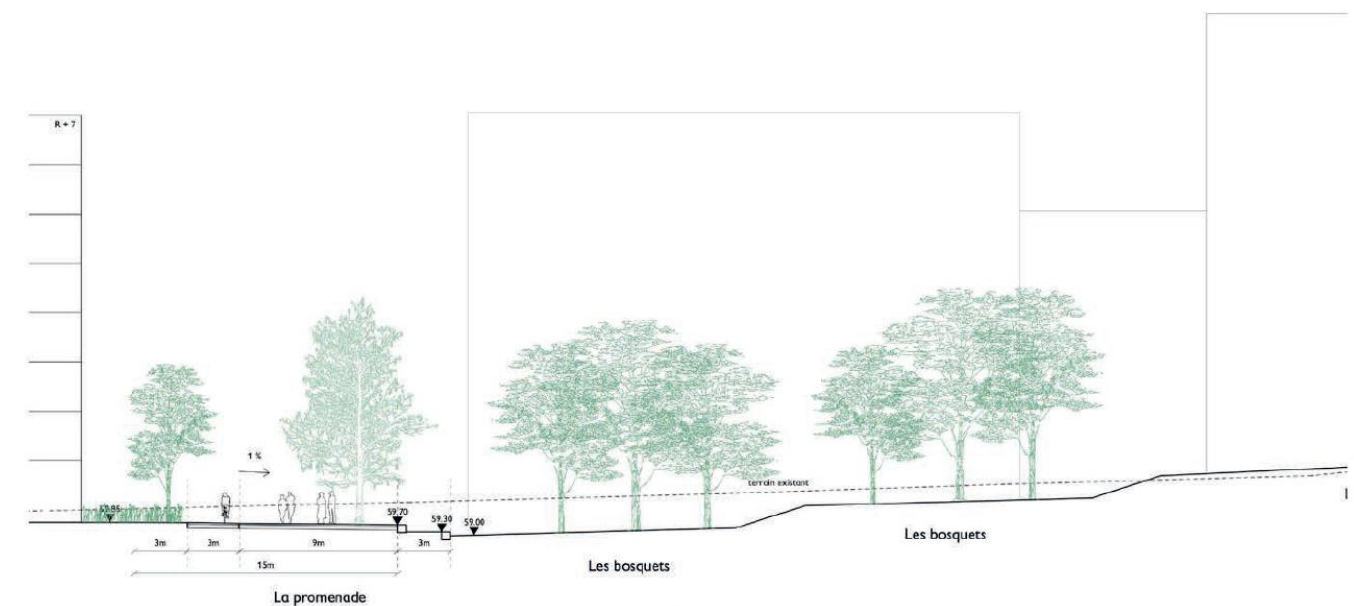


Figure 3 : Coupe de principe sur le parc et sa promenade de rive

2.3.5. Infrastructures viaires et organisation des mobilités douces

L'un des principaux objectifs du projet est de permettre la réorganisation du schéma viaire au sein du quartier, en lien avec la programmation, mais aussi le développement d'autres solutions de déplacements en lien avec les mobilités douces (cheminements piétons, voies cyclables, lignes de transports en commune, co-voiturage...).

A l'échelle du projet, l'un des premiers principes développés sera celui d'un apaisement des rues dans le but de minimiser le plus possible le trafic de transit, d'offrir un cadre de vie agréable aux riverains et de favoriser les modes doux.

Suivant les caractéristiques urbaines de chaque voie (voie de desserte résidentielle, rue commerçantes...), plusieurs principes d'aménagements pourront être envisagés tels que la création de zone 30, de zones de rencontre, ou encore la mise en place d'un plan de circulation réduisant le trafic de transit.

Ainsi, le schéma de circulation envisagé à ce stade pour le futur quartier Mont Coco reposera sur :

- Des voies de liaisons interquartier (rue Jean-Baptiste Colbert, rue des Vaux de la Folie, rue de la Girafe, nouvelle voie est-Ouest) au droit desquelles il pourra être envisagé : une circulation des flux motorisés à double sens, des circulations douces séparées du trafic motorisé, un passage de lignes de transports en commun et une limitation de vitesse à 30 km/h ;
- Des voies de desserte interne (nouvelles voies créées) au droit desquelles il pourra être envisagé : des zones 30, plateau surélevé sur la Rue de la Diagonale, zones de rencontre et/ou aires piétonnes, un trafic motorisé très limité, un partage de la voirie entre automobilistes, cyclistes et piétons.



Figure 4 : Voies de liaisons interquartiers - Rue Colbert Nord (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024)



Figure 5 : Voies de dessertes internes (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024)

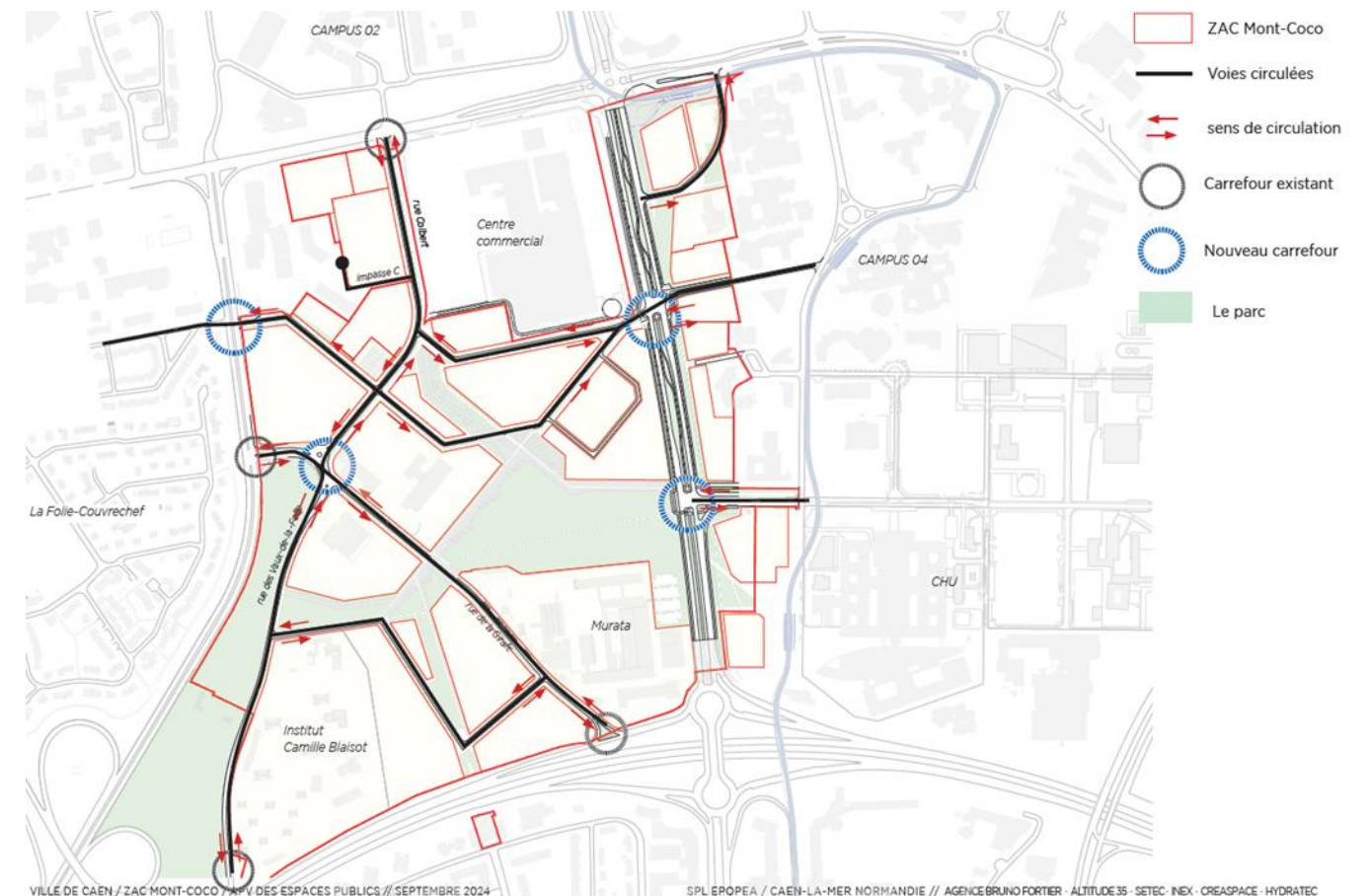
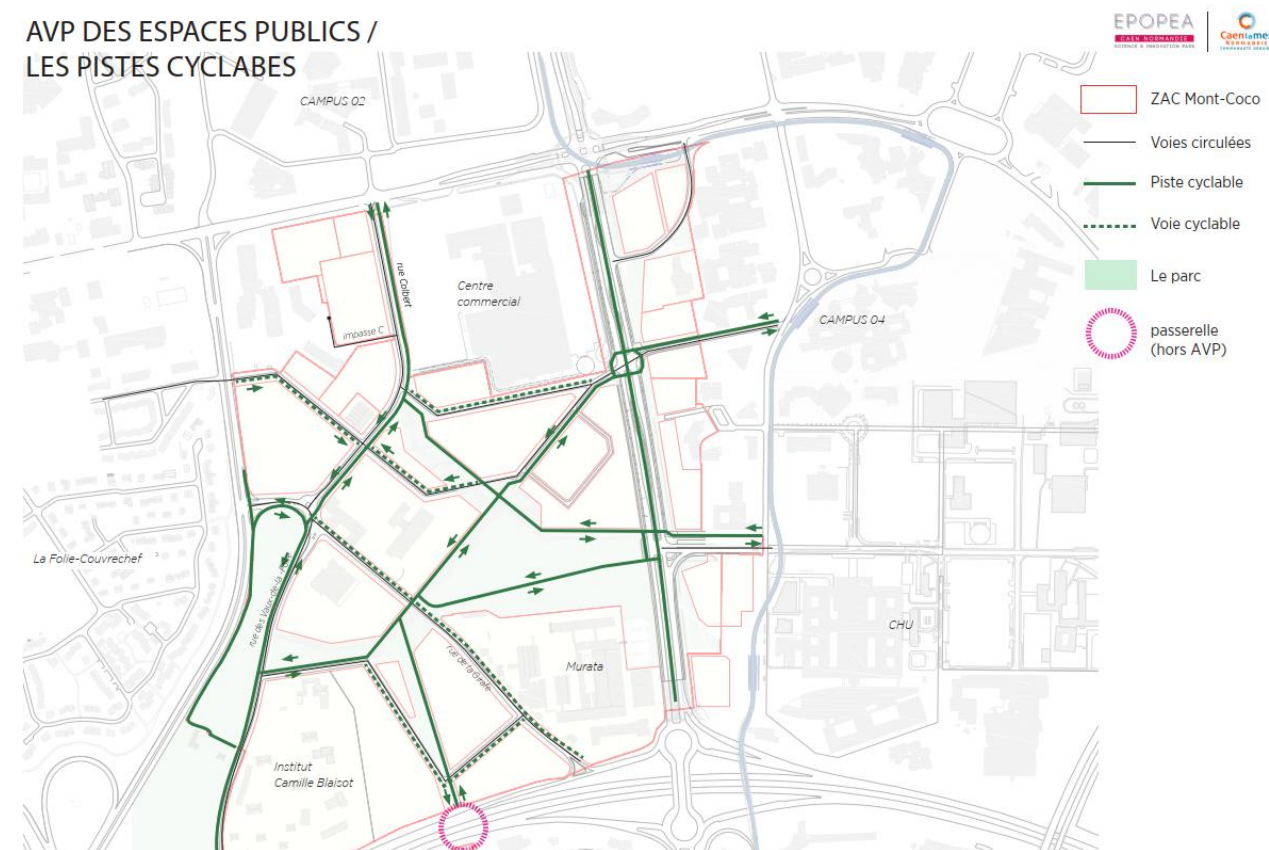


Figure 6 : Schéma du nouveau maillage viaire (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024)

AVP DES ESPACES PUBLICS / LES PISTES CYCLABLES



AVP DES ESPACES PUBLICS / LE STATIONNEMENT

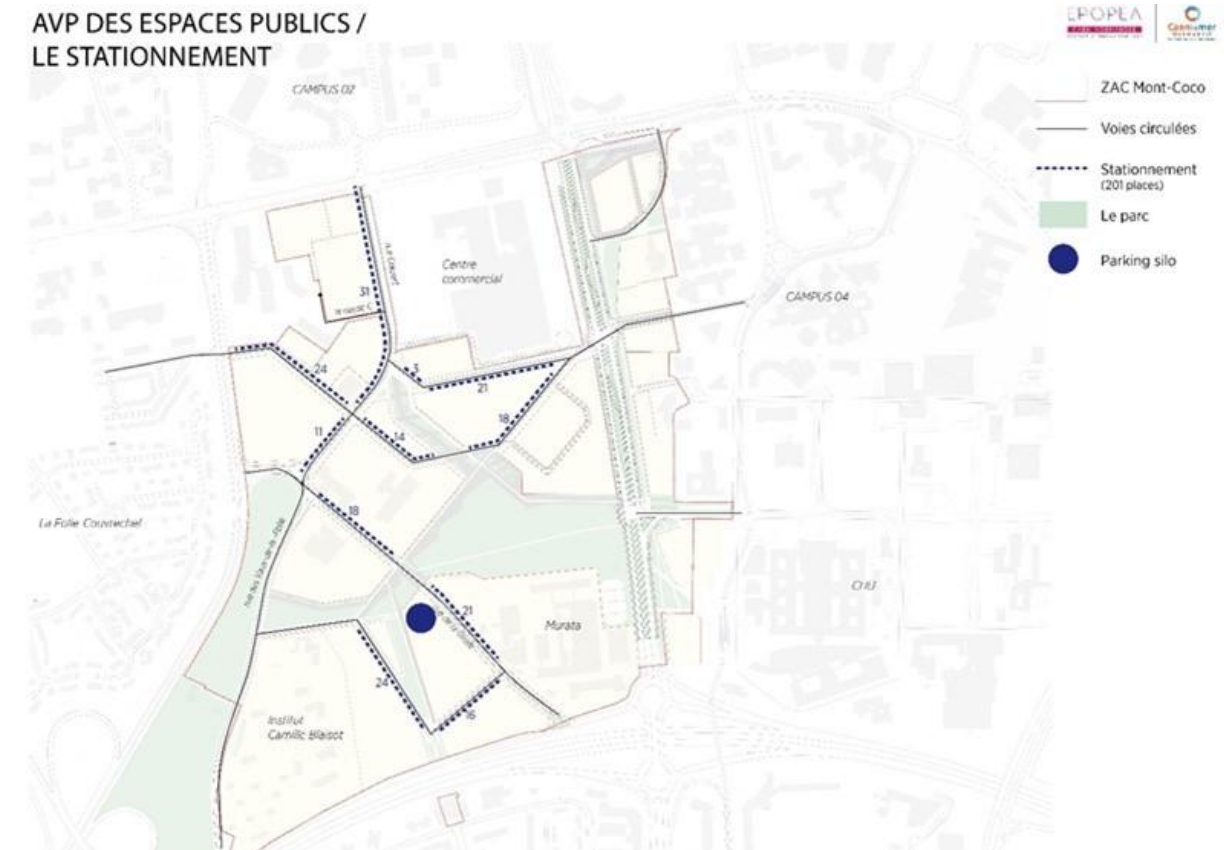


Figure 7 : Organisation des pistes cyclables (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2024)

Figure 8 : Projections indicatives du stationnement privé au sein de la ZAC (Source : COTECH / AVP ZAC Mont Coco 2025)

2.3.6. Offre de stationnement

La gestion du stationnement automobile à l'échelle de l'opération d'aménagement de la ZAC Mont Coco constitue un enjeu environnemental mais aussi économique important.

A ce stade des études d'Avant-Projet, la stratégie retenue repose sur :

- L'amélioration de l'offre de stationnement sur le domaine public en adéquation avec la programmation du quartier et la qualité souhaitée pour l'espace public. A ce stade, il est estimé une offre potentielle sur domaine public à terme de l'ordre de 180 places ;
- La proposition d'une offre de stationnement adaptée à l'échelle des îlots privés : estimée à ce stade à environ 3500 places au total sur l'ensemble des îlots. Les places de stationnement en dehors des voies publiques devront être réalisées en ouvrages sauf exception. Le positionnement d'un parking silo d'environ 450 places aux abords du parc, rue de la Girafe, est par ailleurs à l'étude.

Le projet aura toutefois pour objectif général de réduire au maximum l'impact de la présence du véhicule dans le paysage urbain (insertion dans le bâti ou dans des constructions spécifiques).

2.3.7. Desimperméabilisation des sols & Gestion des eaux pluviales

A ce stade de la conception, les solutions en matière de desimperméabilisation des sols et de gestion des ruissellements sont établis précisément en accord avec le contexte réglementaire des services du cycle de l'eau de Caen la mer et les données techniques disponibles (perméabilité, pollution etc...).

Compte tenu du projet et des sols existants, les 4 grands principes de gestion des eaux pluviales visent à favoriser l'infiltration à même le projet et tamponner les volumes en amont du réseau pluvial :

- Desimperméabilisation des voies existantes (rue Colbert, rue de la Girafe, rue des Vaux de la Folie) par création des noues végétalisées, permettant d'infiltrer les eaux pluviales. Les surplus sont gérés par surverse naturelle avant rejet vers la Plaine. L'infiltration sera totale, c'est-à-dire sans rejet vers le réseau. En cas de saturation, les excédents circulent entre 20 bassins par écoulement de surface ou, ponctuellement, via des canalisations aux carrefours. L'ensemble converge vers La Plaine ou les Parcs, où les eaux pluviales s'infiltreront totalement, sans rejet au réseau.
- Gestion des eaux pluviales à même la parcelle : pour les îlots, il sera attendu de la part des aménageurs la mise en œuvre des solutions de desimperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement + infiltration). Le projet ne prévoit pas de rejets d'eaux pluviales du domaine privé vers le domaine public.

Pour la gestion des eaux sur le domaine privé, il est nécessaire de mentionner le respect du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la mer et de préciser qu'aucun rejet (débit de fuite et également surverse) ne sera autorisé sur les futurs ouvrages de la ZAC.

Également, chaque porteur de projet devra étudier l'impact d'une pluie centennale.

2.3.8. Requalification de la rue Jacques Brel en boulevard urbain

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. Les objectifs de cette requalification sont multiples :

- Apaiser le trafic
 - Garantir une capacité routière suffisante
- Créer un véritable boulevard urbain
 - Conserver les arbres existants dans la partie centrale pour préserver le cadre végétal.
 - Adapter la voirie pour intégrer des aménagements paysagers et urbains.
- Améliorer la desserte locale
 - Faciliter l'accès au quartier Mont Coco (à l'Ouest) et au secteur Campus / Plateau Hospitalier (à l'Est).
 - Éviter que les véhicules en transit ne perturbent la circulation locale.

- Sécuriser les déplacements doux
 - Mettre en place des traversées piétonnes et cyclables sécurisées.
 - Assurer une continuité des cheminements entre les deux côtés de l'axe.

En matière d'aménagements cyclables la solution envisagée à ce stade sur Jacques Brel consiste à créer une piste centrale bidirectionnelle qui permettra d'utiliser le terre-plein central existant pour un usage plus urbain sécurisant l'espace dédié aux cyclistes. Par ailleurs, 3 traversées sont aujourd'hui envisagées afin de rendre cet axe routier plus perméable et faciliter les connexions entre le Campus et Plateau Hospitalier à l'Est et le quartier Mont Coco et Centre Commercial à l'Ouest. Enfin, la requalification de la rue Jacques Brel doit nécessairement intégrer la création de nouveaux points d'entrée vers le quartier Mont Coco.

Le projet de requalification de la rue Jacques Brel sera progressif dans sa transformation en boulevard urbain, notamment eu égard à l'insertion du stationnement longitudinal.

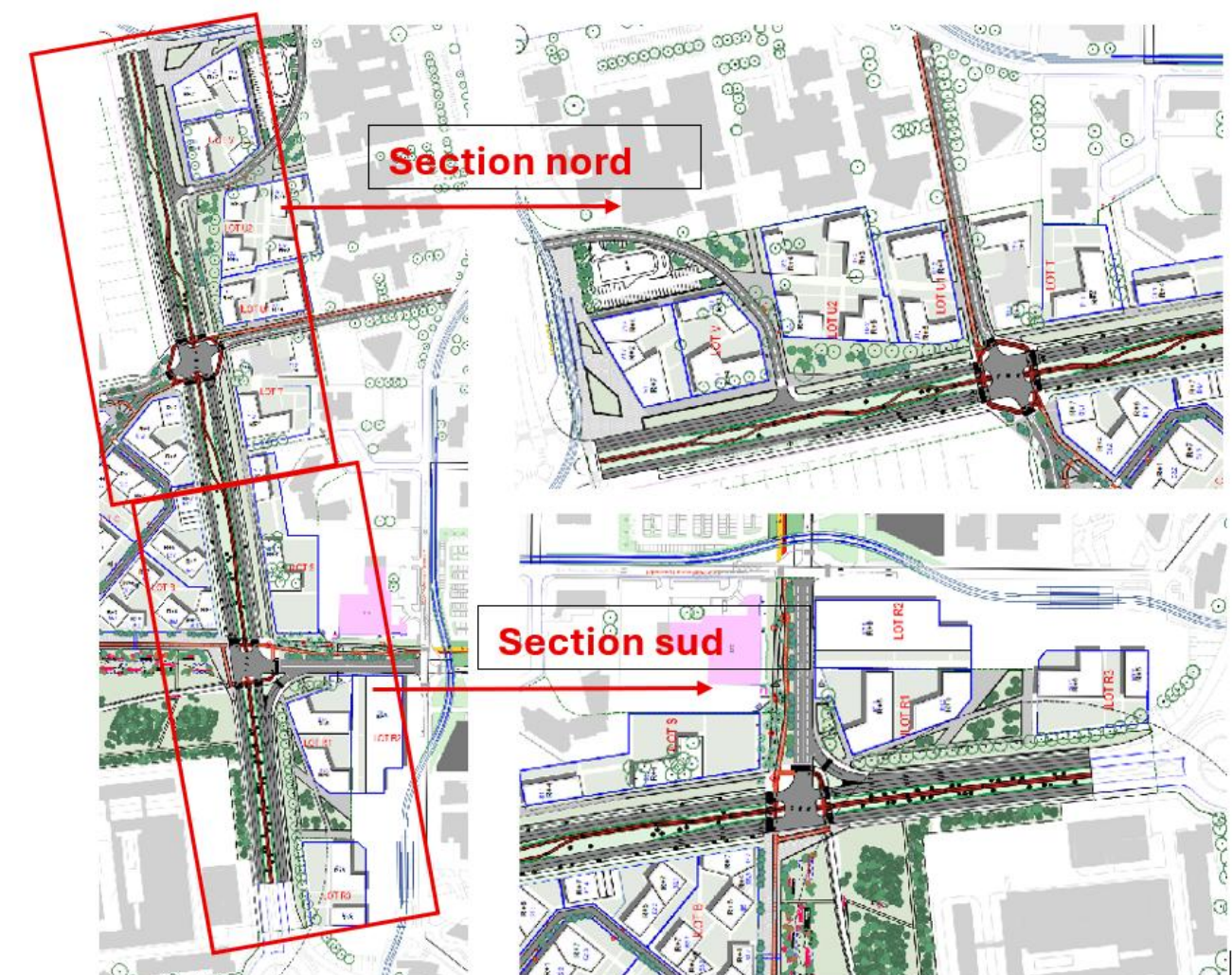


Figure 9 : Principes d'aménagement envisagés au stade création de ZAC pour la requalification de la RD7 en boulevard urbain (source : Plan d'aménagement générale de la ZAC – version juillet 2025)

2.4. RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE IOTA, CATEGORIE DE PROJET AU TITRE DU R122-2 ET ALIGNEMENT D'ARBRES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 350-3 CE

Le projet d'aménagement de la ZAC Mont Coco concerne :

- la rubrique n°2.1.5.0 de la nomenclature loi sur l'eau (R.214-1 CE), relative aux rejets dans les eaux de surface et dans les sols ; la superficie du site du projet augmenté du bassin versant intercepté est de 50 ha environ. Elle dépasse le seuil d'autorisation ; dans ce cadre une évaluation des incidences Natura 2000 (art L. 414-4 CE) simplifiée sera réalisée ;
- la catégorie 39 du tableau annexé au R122-2 CE, relative aux travaux, constructions et opérations d'aménagement ; l'opération d'aménagement se développe sur un terrain d'assiette de 53 hectares et prévoit la création d'une surface de plancher de 283 556 m² le soumettant à évaluation environnementale ;
- la procédure d'autorisation de porter atteinte aux allées d'arbres ou alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique (art L. 350-3 CE) car une quinzaine d'arbres sera coupé sur des allées publiques.

3. PRESENTATION DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorisation environnementale est portée par les articles L. 181-1 à 31 et R. 181-1 à 56 du code de l'environnement. La présente demande concerne un périmètre se développant sur un terrain d'assiette de 53 hectares.

Son contenu réglementaire 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).

Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier la demande d'autorisation intègre les pièces suivantes :

- Guide de lecture (non réglementaire) ;
- Pièce A : Cerfa n°15964*03 – Autorisation Environnementale ;
- Pièce B : Objet de la demande d'autorisation, informations juridiques et administratives ;
- Pièce C : Présentation Non Technique de l'Autorisation environnementale (présent document) ;
- Pièce D : Etude d'impact et son résumé non technique ;
- Pièce E : Dossier de demande d'autorisation loi sur l'eau (IOTA) ;
- Pièce F : Dossier de demande d'autorisation de porter atteinte aux alignements d'arbres ;
- Pièce G : Avis émis par les différentes institutions.

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 bâtis 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 bâtis 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.

Cette procédure sera menée dans le cadre de la loi « Industrie verte » du 23 octobre 2023, et son décret d'application du 6 juillet 2024, qui modifie 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.

Le projet suivra une procédure de consultation du public par voie électronique.

4. SYNTHESE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Les mesures environnementales sont présentées ci-après à la fois pour la phase travaux et pour la phase exploitation.

Par soucis de cohérence des documents, la présente étude d'impact rédigée en 2025 ne conserve pas la numérotation des mesures de l'étude d'impact antérieure.

Tableau 2 : Synthèse des mesures environnementales

Mesures d'évitement résumées	
ME 01	Réalisation d'une étude géotechnique pour mettre en évidence les dispositions constructives à respecter par rapport à la nature des sols et identifier précisément le risque retrait-gonflement des argiles.
ME 02	Réalisation d'une campagne piézométrique en amont de la phase travaux pour localiser avec précision le toit de la nappe aquifère en fonction des variations de la pluviométrie saisonnière.
ME 03	Limitation de la profondeur des fondations des futures constructions.
ME 04	Interdiction des rejets directs dans les eaux souterraines.
ME 05	Réalisation de l'ensemble des aménagements dans le respect des prescriptions constructives et architecturales établies à la suite de la consultation de l'ABF.
ME 06	Mise en place d'un plan de circulation en phase travaux.
ME 07	Pour limiter la sollicitation des infrastructures existantes, création de pistes de chantier. Renforcements éventuels du réseau au niveau des points d'accès. Enfin, sur la base d'un constat contradictoire, l'aménageur de la ZAC s'engagera à identifier le responsable et à faire procéder à la remise en état.
ME 08	Des règles de sécurité seront édictées pour éviter tout risque d'incident / accident (modalités de réalisation et de signalisation des accès chantier et normes de sécurité à respecter pour les travaux à proximité des infrastructures en circulation).
ME 09	Identifier et caractériser précisément toutes les opérations qui peuvent occasionner un impact sur le fonctionnement du réseau existant.
ME 10	Les entreprises travaillant au droit du secteur devront adresser une DICT (Déclaration d'Intention et de Commencement de Travaux) à chaque gestionnaire identifié préalablement à la réalisation des travaux. Les préconisations inscrites à l'article L554-1 du Code de l'Environnement seront également respectées.
ME 11	Aménagements de l'ensemble des réseaux (eaux usées, eau potable, chaleur urbain, électricité, télécommunication) afin de desservir la ZAC.
ME 12	L'aménageur de la ZAC réalisera une étude de dimensionnement des réseaux dans le cadre des études de détail ultérieurement.
ME 13	Eloignement des bâtiments accueillant des populations vulnérables par rapport aux axes routiers ou le trafic est le plus important.
ME 14	La zone de découverte sera sécurisée et les services de déminage seront immédiatement contactés. Le chantier sera alors placé en sécurité le temps que les éléments présentant le risque soient éliminés.
ME 15	Port de protection individuelles et sensibilisation vis-à-vis des troubles engendrés par ce type de nuisance.
ME 16	Adaptation des emprises aux enjeux écologiques

Mesures de réduction résumées	
MR 01	Par mesure de précaution et dans le cadre de l'adaptation du projet aux effets du réchauffement climatique (augmentation du nombre de jours de forte chaleur et de canicule), le plan masse a été pensé pour faciliter une circulation de l'air adaptée aux caractéristiques météorologiques du site.
MR 02	Développer la sobriété énergétique des bâtiments, utilisation des énergies renouvelables, utilisation de matériaux plus respectueux de l'environnement
MR 03	Mise en place des plateformes pour le stationnement, la circulation et l'entretien des engins de chantier. Les eaux de lavages seront décantées et déshuilées avant d'être rejetées.
MR 04	Mise en place de systèmes de rétention au niveau des zones de stockage des produits et matériaux potentiellement dangereux pour l'environnement.
MR 05	Mise en place de dispositifs adaptés pour la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales.
MR 06	La collecte, l'évacuation et le traitement des déchets de chantiers seront assurés par des prestataires spécialisés. Des dispositifs sélectifs de collecte des déchets seront mis en place ainsi que leur évacuation par une filière adaptée et l'interdiction d'élimination des déchets par le feu ou l'enfouissement.
MR 07	Un protocole de gestion des pollutions accidentelles sera établi et du matériel d'intervention rapide sera mis à disposition.
MR 08	Au besoin si des possibles transferts de pollution depuis les sols vers la nappe sont constatés sur les terrains mis à nu après les travaux de démolition, des dispositions seront prises pour les éviter (pose de géomembrane, mise en œuvre d'un revêtement étanche.

MR 09	Les principes d'assainissement pluvial et de gestion des terrains pollués seront réalisés conformément aux règles de l'art.
MR 10	Les modalités de circulation des engins de chantier seront étudiées et les emprises de passage des véhicules seront limitées afin de prévenir et de réduire les phénomènes de ruissellement et de stagnation des eaux au niveau des points bas.
MR 11	Les dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront réalisés seront mis en place dès les premières phases de chantier. Ces ouvrages pourront se traduire, selon la nature des terrains en place, sous le format de noues et/ou bassins de tamponnement.
MR 12	Une attention particulière sera portée au respect des modes opératoires qui seront établis dans la suite de la conception du projet et qui intègrent notamment un phasage des travaux de terrassement.
MR 13	L'arrêt du chantier sera préconisé en cas de fortes intempéries et tout particulièrement pour les terrassements.
MR 14	Le prétraitement des eaux de voirie sera directement assuré par le biais du système retenu pour leur collecte.
MR 15	Caen la mer imposera aux acquéreurs des lots privés de mettre en place un prétraitement adapté aux polluants que leurs activités peuvent générer dans les eaux de ruissellement avant qu'elles ne soient rejetées dans les ouvrages publics.
MR 16	Le réseau pluvial du quartier sera équipé de dispositif de confinement des pollutions accidentelles au niveau des principaux exutoires et une procédure d'urgence sera établie et diffusée auprès des futurs usagers du quartier.
MR 17	Les démolitions de bâtiments vétustes et inappropriés, ne pouvant faire l'objet d'aucune opération de rénovation, seront confiées à l'Entreprise Publique Foncière de Normandie (EPFN).
MR 18	Mettre en place et maintenir une organisation ordonnée des plateformes de chantier et en assurer l'entretien.
MR 19	Maintenir les clôtures périphériques dans un bon état visuel.
MR 20	En cas de découverte archéologique, la déclaration de vestiges sera effectuée aux services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie. La mise en sécurité du site sera effectuée et l'intégralité des dispositifs de protection du vestige seront mis en place.
MR 21	Structuration du chantier par le maître d'ouvrage (délimitation des emprises travaux, chargement/déchargement des camions sur des espaces réservés, signalisation temporaire du chantier et mesures classiques de protection de chantier).
MR 22	Mise en place de règles de bonne conduite par les entreprises de travaux (interdire le passage des résidents au sein des emprises de travaux et de chantier, établissement de règles et plannings d'intervention pour permettre l'information du public, remise en état de l'intégralité des emprises de chantier à la fin des travaux, agent d'astreinte responsable de la sécurité en dehors des horaires d'ouverture du chantier.
MR 23	Amélioration de la desserte en transport en commun (déplacements de certains tracés de lignes de bus existantes et renforcement de la fréquence de passage), déploiement d'un réseau de voies destinées aux circulations actives (piétons et vélo) à l'échelle du quartier et au-delà.
MR 24	Mise en œuvre d'une stratégie d'optimisation des déblais / remblais visant à limiter les flux de poids-lourds en valorisant les matériaux sur site.
MR 25	Mise en place d'un plan de circulation adapté.
MR 26	L'organisation du chantier visera à optimiser la localisation de la base vie et des principales zones de stockage de manière à limiter les incidences sur les conditions de circulations locales.
MR 27	Développement d'un réseau viaire hiérarchisé en fonction de leur typologie (flux en échange ou flux de desserte) et gestion des flux de circulation au niveau des carrefours à l'aide de feux programmables pour tenir compte des flux entrants/sortants aux heures de pointe du matin et du soir.
MR 28	Les Cahiers des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) des parcelles privées intégreront un volet « Stationnement » qui sera défini en adéquations avec les besoins des futurs usagers du quartier.
MR 29	Mise en place d'itinéraire bis pendant toute la durée des travaux.
MR 30	Des cheminements contournant les installations et empiétant sur la chaussée seront mis en place. Le fonctionnement des pistes cyclables sera maintenu et les modifications opérées sur les itinéraires existants seront signalées.
MR 31	La mise en place de colonnes de tri en apport volontaire et spécifiques pour le verre, les déchets recyclables (papiers, cartons, plastiques, boîtes métalliques, ...) et la collecte des ordures ménagères sera effectuée pour les espaces privés et publics
MR 32	Des zones de dépôts d'encombrants seront réparties au niveau de chaque ensemble bâti à l'intérieur des différents îlots.
MR 33	Le dimensionnement des voiries et des accès sera adapté aux contraintes des circuits de ramassage des déchets assuré par la communauté urbaine de Caen la mer.

MR 34	La collecte des ordures ménagères et assimilées ainsi que les déchets recyclables sera assurée par la communauté urbaine et leur valorisation par le SYVEDAC. Les entreprises auront à leur charge la gestion des autres types de déchets et devront s'assurer de leur évacuation dans des filières appropriées.
MR 35	Concernant les déchets associés à l'entretien des espaces verts, ils seront collectés lors des opérations d'entretien des espaces publics qui seront mises en œuvre par la Communauté Urbaine de Caen la mer. Ils seront ensuite évacués dans des filières appropriées.
MR 36	Une signalétique à destination des futurs résidents et usagers du quartier sera imaginée afin de promouvoir la mise en œuvre d'action de sensibilisation afin de responsabiliser les individus sur la production et leur gestion des déchets.
MR 37	Le compostage des déchets alimentaires et des déchets verts issus des ménages sera encouragé en conformité avec la politique de Caen La Mer en la matière.
MR 38	Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation de la communauté urbaine. A défaut de cette autorisation, les eaux usées devront faire l'objet d'une gestion autonome sur site dans des conditions visant à répondre aux préoccupations environnementales de protection des milieux.
MR 39	Les espaces verts publics seront aménagés à l'aide d'espèces adaptées au climat local
MR 40	L'entretien des voiries se fera uniquement par balayage manuel ou mécanique en évitant si possible l'utilisation d'eau pour ces opérations.
MR 41	Utilisation de véhicules adaptées et s'assurer de leur entretien. Réduction des émissions de poussières en créant des pistes de chantier, en arrosant les terrains par temps sec ou en bâchant systématiquement stocks et camions.
MR 42	Suivi du CPAPE en recourant à une disposition stratégique du bâti permettant un éloignement par rapport aux axes routiers. Les prises d'air neuf seront également positionnées sur des emplacements éloignés des sources de pollution.
MR 43	Prise en compte du risque technologique dans la programmation de manière à éviter l'exposition de nouveaux bâtiments aux risques technologiques.
MR 44	Mise en place de prescriptions sur les plages horaires durant lesquelles les activités bruyantes devront être exercées
MR 45	Sensibilisation des entreprises et des ouvriers en charge de la réalisation des travaux sur les conséquences liées aux troubles du voisinage vis-à-vis du bon déroulement du chantier
MR 46	Utilisation d'outils et d'engins conformes à la réglementation en matière d'émissions sonores.
MR 47	L'orientation du bâti sera étudiée spécifiquement à l'échelle de chaque bâtiment pour réduire l'exposition des usagers.
MR 48	Les bâtiments sensibles les plus exposés devront respecter un isolement acoustique minimal de leur façade donnant sur une pièce principale par rapport aux bruits extérieurs.
MR 49	Implantation d'un parc
MR 50	Phasage des travaux en dehors des périodes sensibles
MR 51	Balises des zones sensibles (habitats préservés, Calament ascendant, Polycarpe à quatre feuilles) pendant le chantier
MR 52	Procédures de gestion des espèces végétales exotiques envahissantes
MR 53	Limitation du risque de pollution en phase travaux et lors de l'exploitation
MR 54	Eclairage adapté afin de réduire les effets du dérangement par pollution lumineuse en phase chantier et en phase exploitation
MR 55	Passage d'un chiroptérologue avant travaux
MR56	Clôtures adaptées au passage de la petite faune
Mesures d'accompagnement résumées	
MA 01	La définition des objectifs environnementaux du projet de ZAC et des constructions qu'il englobe, constitue la première mesure d'accompagnement.
MA 02	Mise en place d'une charte « chantier respectueux de l'environnement » pour le chantier de construction de la ZAC dans le but d'assurer l'adhésion de l'ensemble des acteurs associés à la phase travaux aux enjeux environnementaux du site.
MA 03	Contrôle des travaux et des procédures d'aménagement sera réalisé par l'aménageur de la ZAC ou bien par un prestataire désigné..
MA 04	Contrôle des dossiers de demande de permis de construire des activités qui se développeront au sein de la ZAC pour s'assurer du respect des prescriptions environnementales et réglementaires associées à la protection des milieux.
MA 05	Développement des principes de sobriété énergétique des bâtiments.

MA 06	Dans le respect des prescriptions réglementaires du Code du travail, la réalisation du chantier de construction de la ZAC Mont Coco sera adaptée aux conditions météorologiques de manière à assurer la protection des biens et des personnes
MA 07	Attention particulière sera portée lors du suivi de la conception des bâtiments pour les adapter à la bonne prise en compte des facteurs bioclimatiques locaux
MA 08	Usagers du quartier seront responsabilisés dans leur consommation énergétique et d'eau potable
MA 09	Mise en place de panneaux d'informations afin de présenter la nature et les caractéristiques de l'opération ainsi que la durée prévisionnelle des travaux.
MA 10	Intégration de clauses d'insertion dans les marchés de travaux afin d'encourager l'emploi des personnes les plus défavorisées et des jeunes du secteur.
MA 11	Concernant les activités existantes qui ne sont pas maintenues dans le cadre de la mise en œuvre du projet, l'aménageur poursuivra en partenariat avec Caen la mer, le travail de concertation avec les différents exploitants (publics et privés) de manière à définir les modalités permettant la reconversion des terrains et notamment les conditions de relocalisation favorables au maintien de ces activités sur le territoire.
MA 12	Caen la mer et son aménageur poursuivront l'expertise en matière de déplacements pour accompagner les études de détail ultérieures du projet.
MA 13	L'efficacité de la desserte du site par les transports en commun sera détaillée par le biais d'études précises avec les services de la Communauté Urbaine concernés et la ville de Caen pour adapter l'offre à l'arrivée des usagers du quartier aux différentes phases d'urbanisation en cohérence avec les orientations du PDU.
MA 14	Caen la mer s'engage à développer en collaboration avec son aménageur la question de la gestion durable de l'eau potable dans les bâtiments en concertation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dans les études de détail ultérieures du projet.
MA 15	Les travaux d'aménagement feront l'objet d'une mission de contrôle externe spécifique de coordination sécurité protection de la santé (SPS) qui permettra d'encadrer et de contrôler la prévention des risques sanitaires pour les ouvriers et les riverains.
MA 16	Gérer les terres impactées en hydrocarbures (cas des terres fortement impactées en HCT > 1 500 mg/kg et HAP > 60 mg/kg) en mettant en place la mesure de gestion suivante : l'excavation et l'évacuation de 1 580 m3 de terres impactées en hydrocarbures sur l'ensemble de la ZAC.
MA 17	Dégazage/inertage et enlèvement des cuves enterrées présentes sur site, équipements de protection individuels adaptés aux travaux, matériaux particuliers pour les canalisations au droit des mailles impactées en hydrocarbures.
MA 18	Concernant la gestion des terres de déblais dans le cadre des aménagements, des seuils de coupures ont été établis pour les différents polluants (métaux lourds, HCT et HAP), afin de déterminer les possibilités du réemploi des terres sur site.
MA 19	Suivi des mesures qui seront retenues par l'aménageur fera l'objet d'une mission d'assistance environnementale spécifique confiée à une société spécialisée dans la gestion de la pollution des sols.
MA 20	Des règles de sécurité spécifiques en concertation avec les entreprises et le coordinateur SPS qui sera désigné pour suivre les travaux afin d'assurer la mise en sécurité du chantier et des ouvriers dans le cas où un accident technologique
MA 21	Un plan d'accès au chantier en concertation avec les services de sécurité civile de manière à ne pas entraver l'intervention des services de secours et à garantir l'accès et l'issue du site dans les cas où un accident technologique surviendrait
MA 22	Prolonger l'expertise acoustique pour accompagner les études de détail ultérieures du projet.
MA 23	Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue.
MA 24	Gestion différenciée est la mise en place de nouvelles pratiques de maintenance des espaces verts. de la ZAC.
MA 25	Mise en place d'un panneau pédagogique au sein du parc.
Mesures de suivi résumées	
MS 01	Mise en place par Caen la mer et son aménageur d'une revue des projets de permis de construire des promoteurs ou des particuliers. Cette revue sera systématiquement effectuée avant le dépôt des permis de construire pour instruction..
MS 02	Suivi des travaux de terrassement effectués et réalisation d'un levé topographique de réception afin de vérifier le nivellement final du secteur après travaux.
MS 03	Des prélèvements dans les nappes souterraines pourront être effectués avant et après les travaux afin d'effectuer une comparaison des différents paramètres de qualité de la nappe et ainsi confirmer le respect des mesures de réduction.

MS 04	Les ouvrages et dispositifs de gestion et de pré-traitement des eaux pluviales feront l'objet d'une procédure de réception associant les entreprises de travaux, l'aménageur de la ZAC, les services gestionnaires de Caen la mer et la Police de l'eau.
MS 05	Les ouvrages de gestion des eaux pluviales créés sur domaine public seront intégrés à la liste des ouvrages de l'agglomération et feront, à ce titre, l'objet d'un programme d'entretien et de suivi permettant leur bon fonctionnement.
MS 06	Mise en place d'une cellule de suivi durant la phase opérationnelle du projet de manière à s'assurer que les objectifs de programmation définis au stade de la conception seront atteints notamment en ce qui concerne l'offre en logements et le programme des équipements publics.
MS 07	Mise en place des revues des projets de permis de construire des promoteurs ou des particuliers, permettant de vérifier le respect des dispositions architecturales et techniques imposées par les fiches de lots et notamment le respect des protections acoustiques en façades des bâtiments exposés à des niveaux sonores dépassant les seuils d'exposition maximale.
MS 08	Suivi écologique du parc post-chantier.