

ZAC Mont-Coco



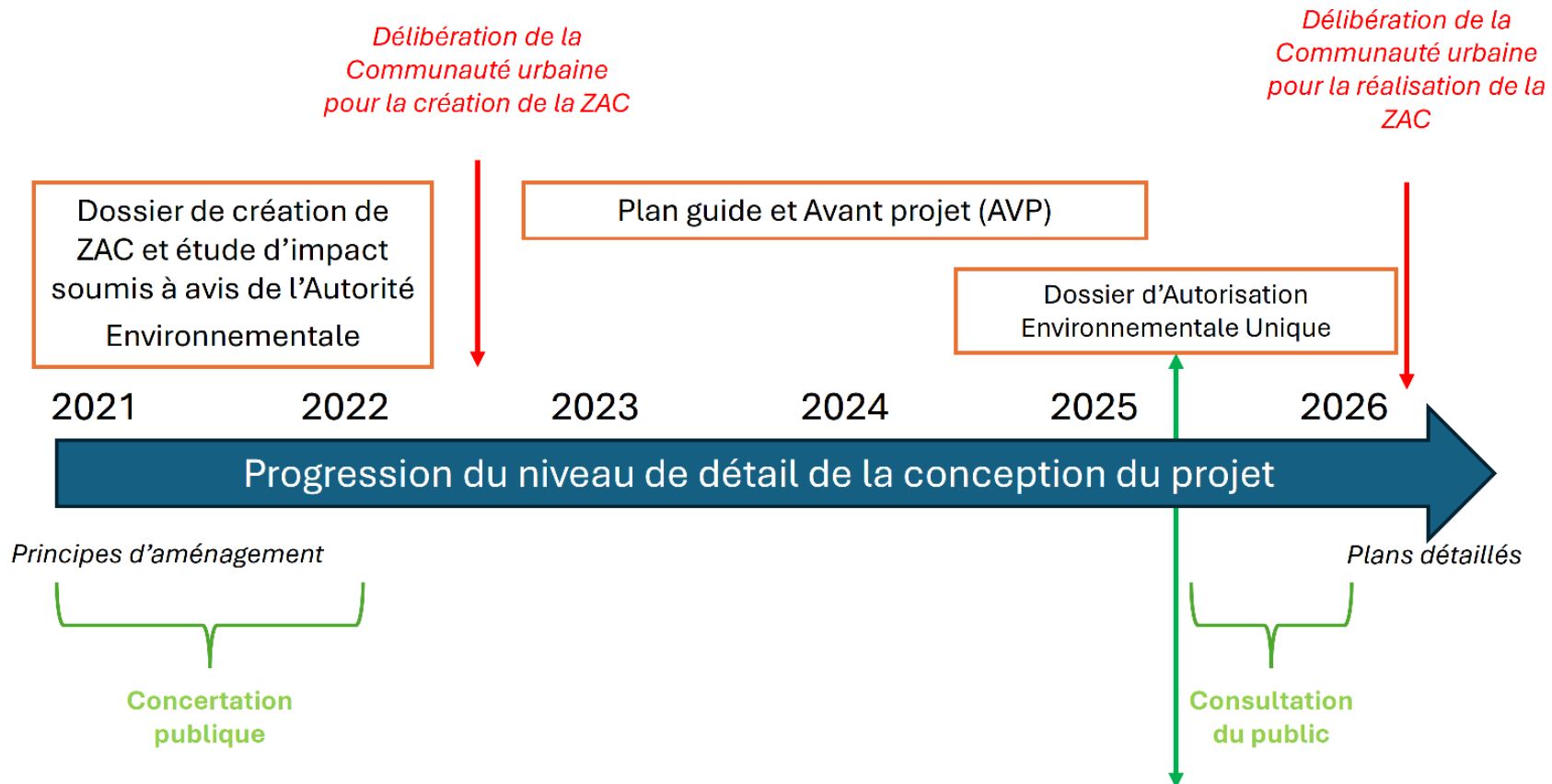
Réunion d'ouverture de la consultation du Public - 17 décembre 2025

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

**LA COMMUNAUTÉ URBAINE CAEN LA MER /
VILLE DE CAEN / SPL CAEN LA MER AMÉNAGEMENT
CONSULTATION DU PUBLIC PORTANT SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU CONCERNANT LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) MONT COCO À CAEN (14 118).**

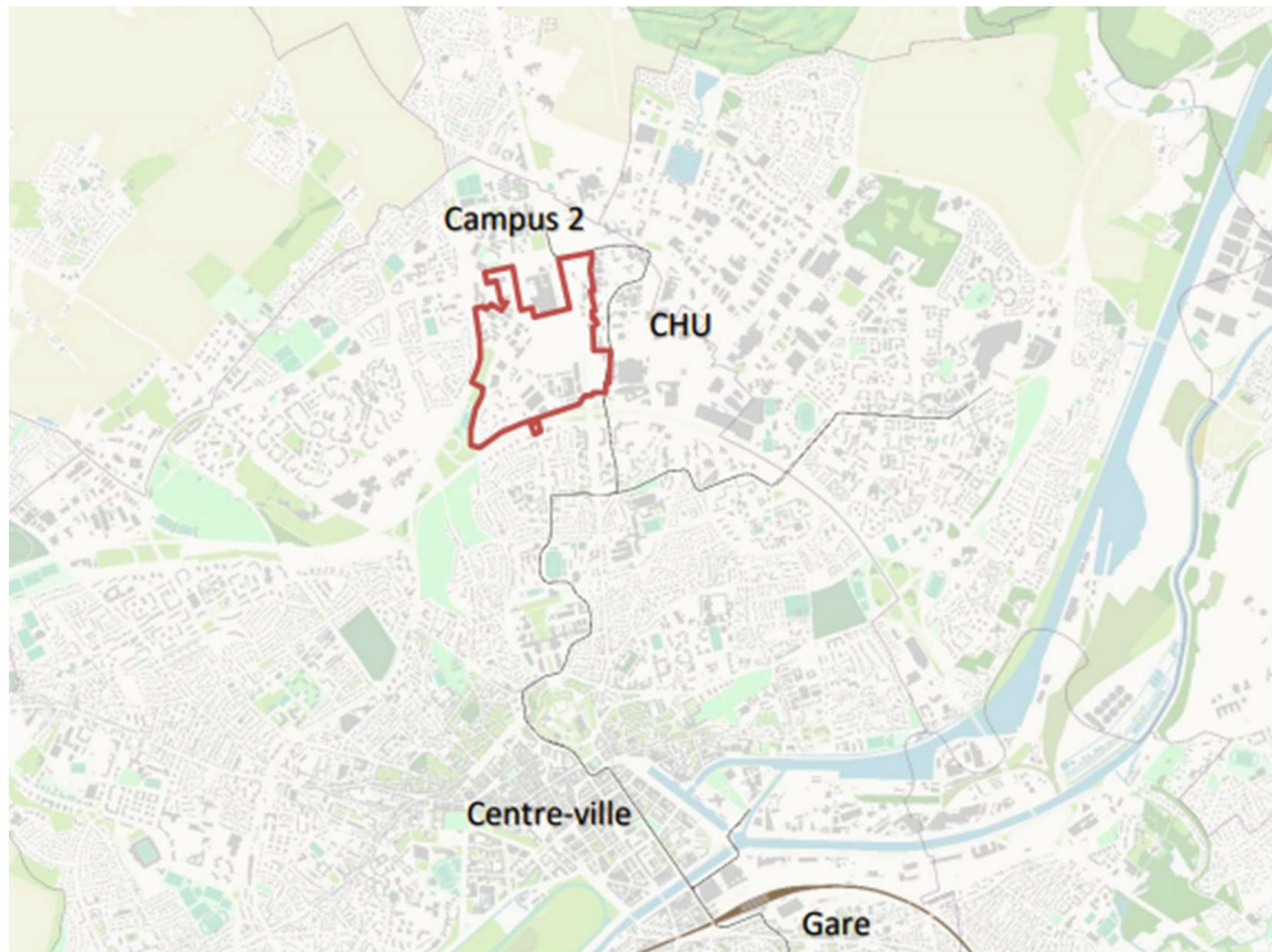
**Réunion publique d'ouverture
Mercredi 17 décembre 2025**

Contexte de la procédure d'Autorisation Environnementale Unique



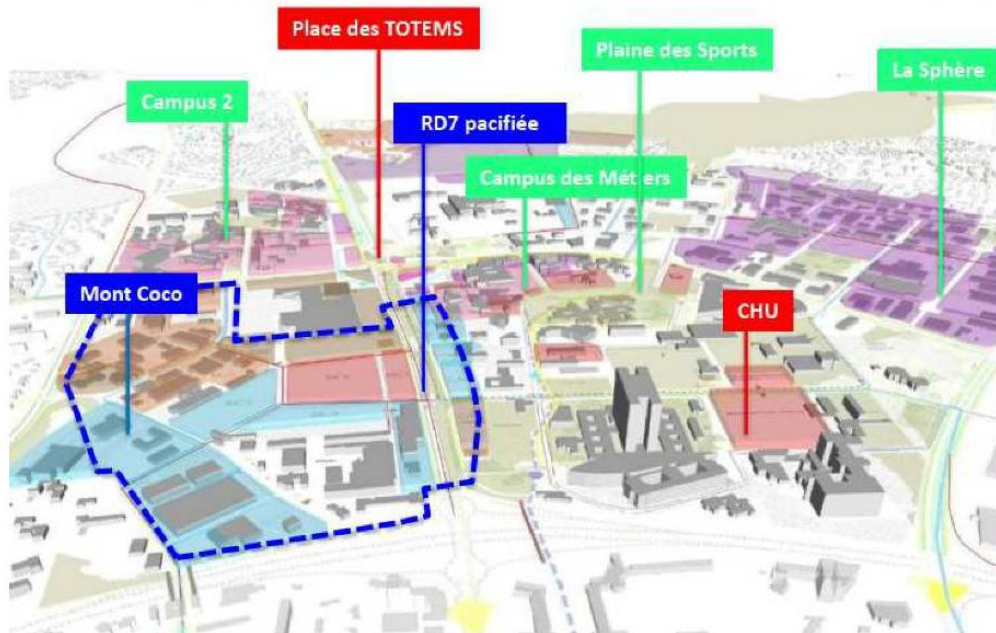
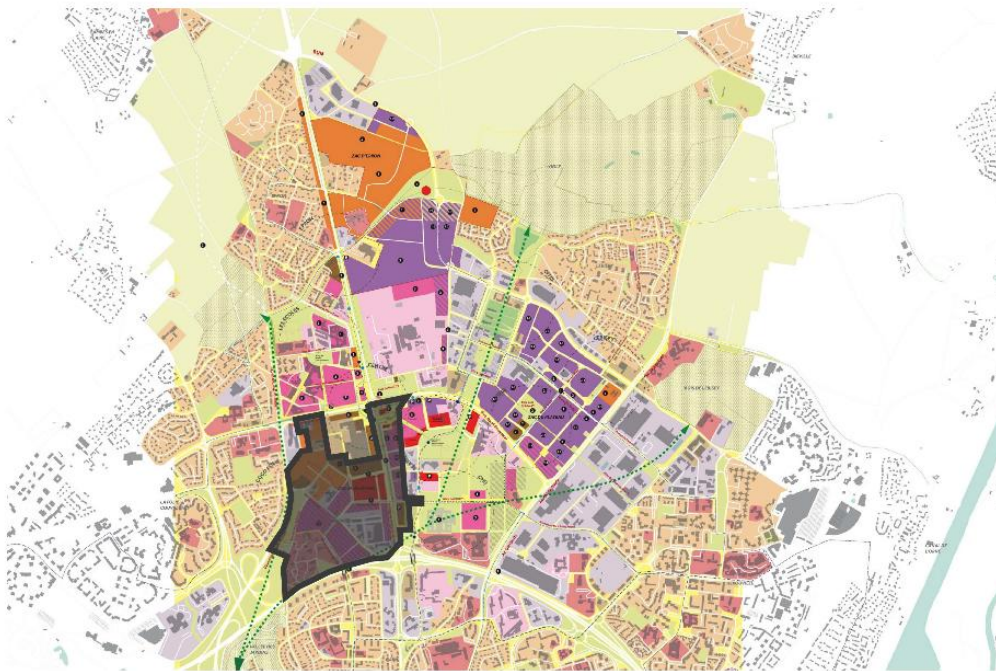
3 éléments constitutifs du dossier d'AEU :

- Dossier loi sur l'eau
- Actualisation de l'étude d'impact
- Dossier abattage d'alignement d'arbres



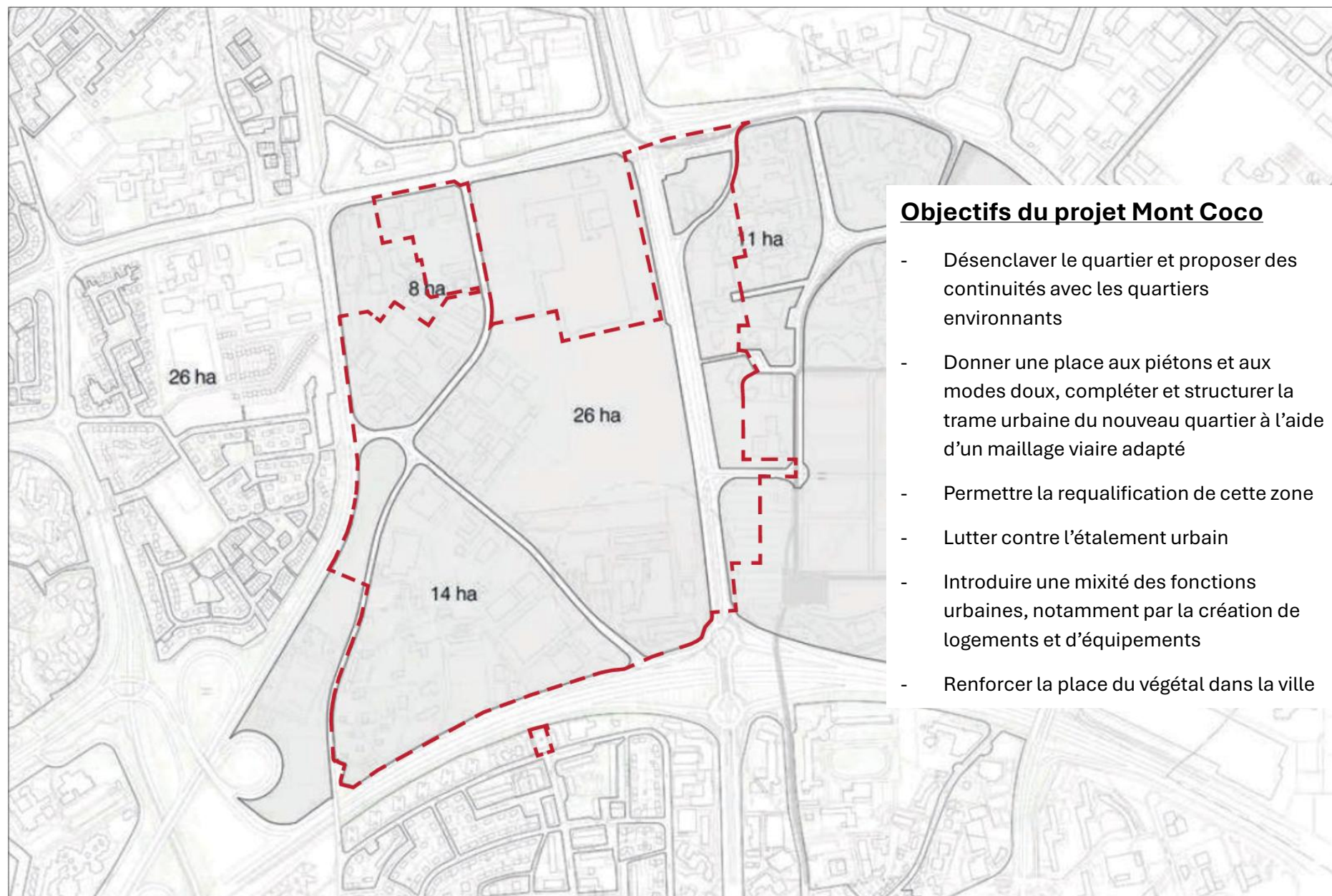
Objectifs :

- Créer un environnement qui stimule le développement économique
- Conforter et développer l'excellence scientifique sur ce territoire
- Favoriser l'innovation et amplifier les transferts entre recherche amont, recherche appliquée et entreprises
- Améliorer l'environnement de ce supercampus pour ceux qui y vivent, y étudient ou y travaillent
- Mettre en lumière ce territoire, renforcer son attractivité et son rayonnement









Objectifs du projet Mont Coco

- Désenclaver le quartier et proposer des continuités avec les quartiers environnants
- Donner une place aux piétons et aux modes doux, compléter et structurer la trame urbaine du nouveau quartier à l'aide d'un maillage viaire adapté
- Permettre la requalification de cette zone
- Lutter contre l'étalement urbain
- Introduire une mixité des fonctions urbaines, notamment par la création de logements et d'équipements
- Renforcer la place du végétal dans la ville

FEUILLE DE ROUTE : ÉCO-QUARTIER MONT COCO

Les indicateurs environnementaux s'intègrent dans 2 documents cadres :

- AVP des Espaces Publics
- CPAUPE s'appliquant aux Lots Privés



AMBITION N°1 : Formes et programmation urbaine du quartier

- Composition des îlots ouverts autour de l'image d'un « **grand parc habité** »
- Orientation des espaces ouverts du projet en fonction des vents dominants.
- Offrir des logements traversants ou multi-orientés.



AMBITION N°2 : Projet pilote de régénération des entrées de ville

- Renaturer et désimperméabiliser les sols
- Affirmer une mixité programmatique
- Garantir la qualité du cadre de vie



AMBITION N°3 : Quartier post énergies fossiles

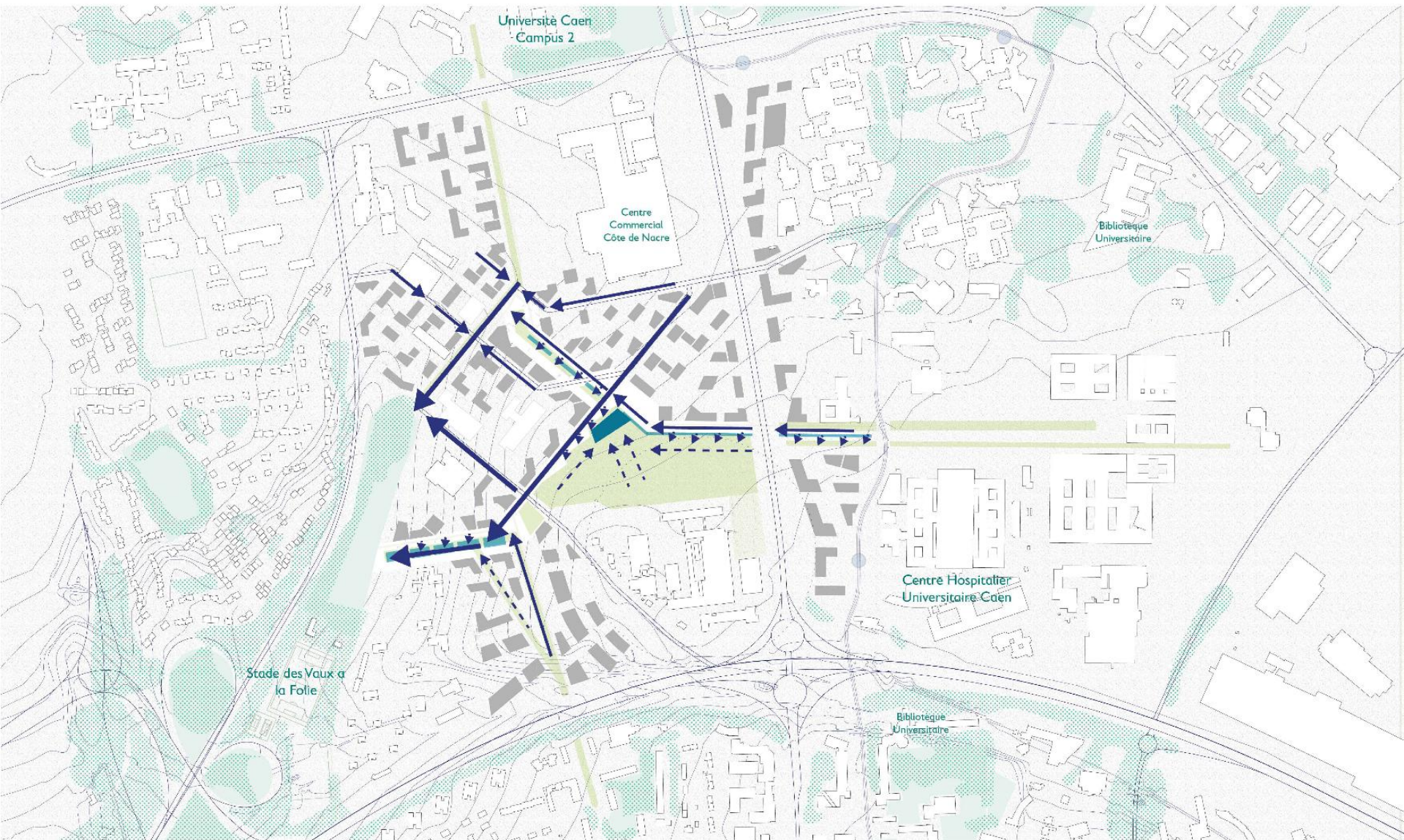
- Sobriété énergétique et ENR&R
- Construction bas carbone
- Mobilité douce et décarbonée



AMBITION N°4 : Exemplarité dans la gestion des EP et l'introduction de la biodiversité

- Gérer les ressources en eau
- Créer des îlots de fraîcheur
- Enrichir la biodiversité

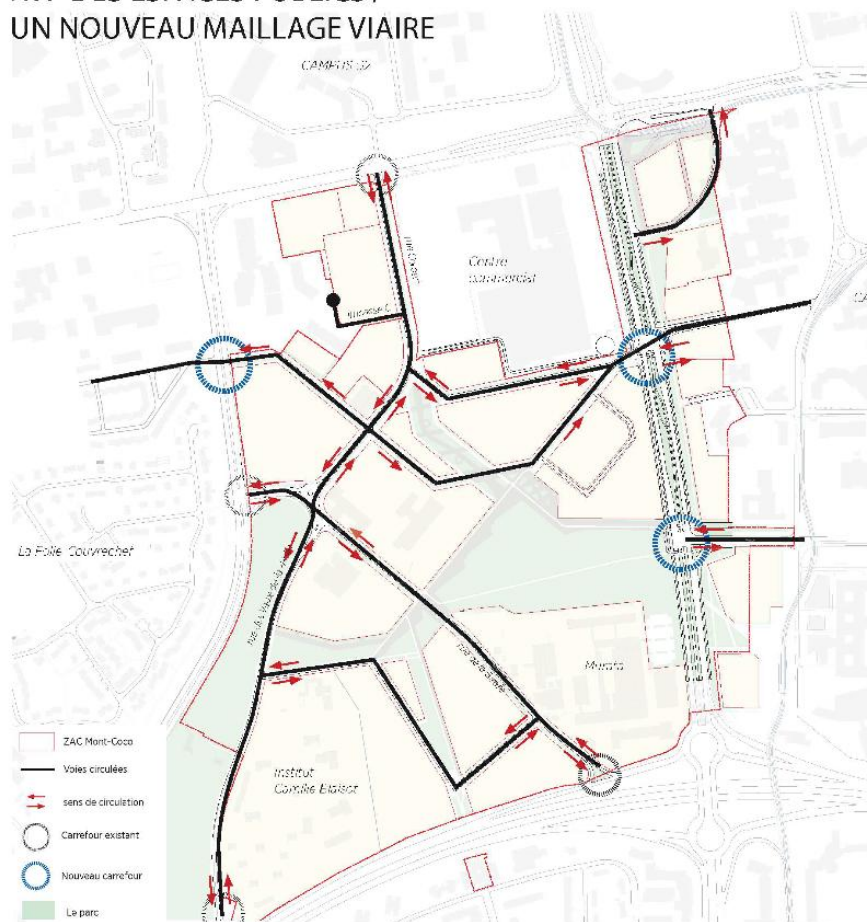
LE DESSIN DES ESPACES PUBLICS DESSINÉ PAR LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROGRAPHIE



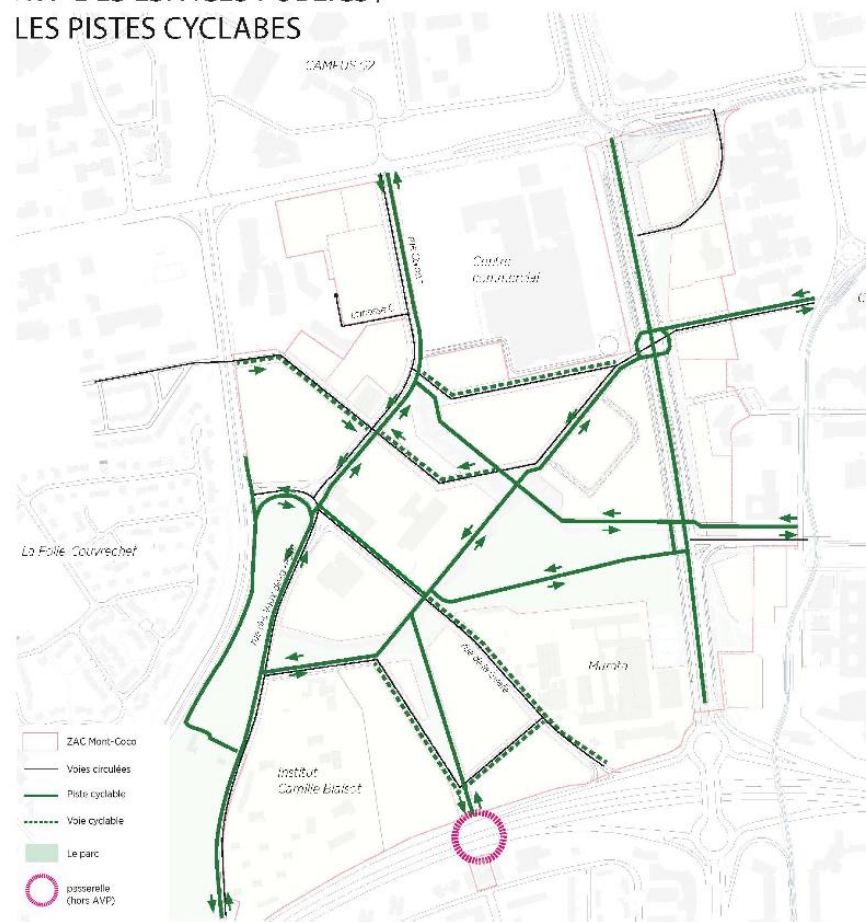
LE SITE / ATOUTS ET INVARIANTS

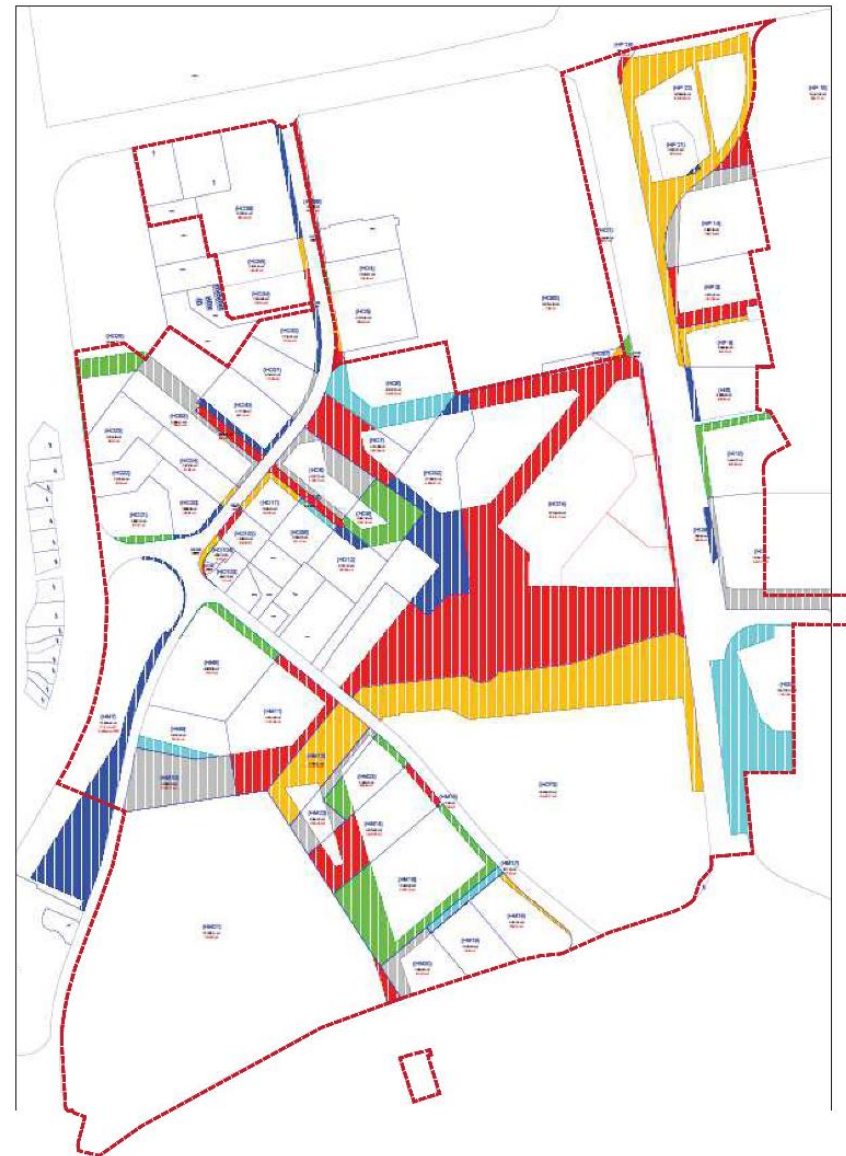
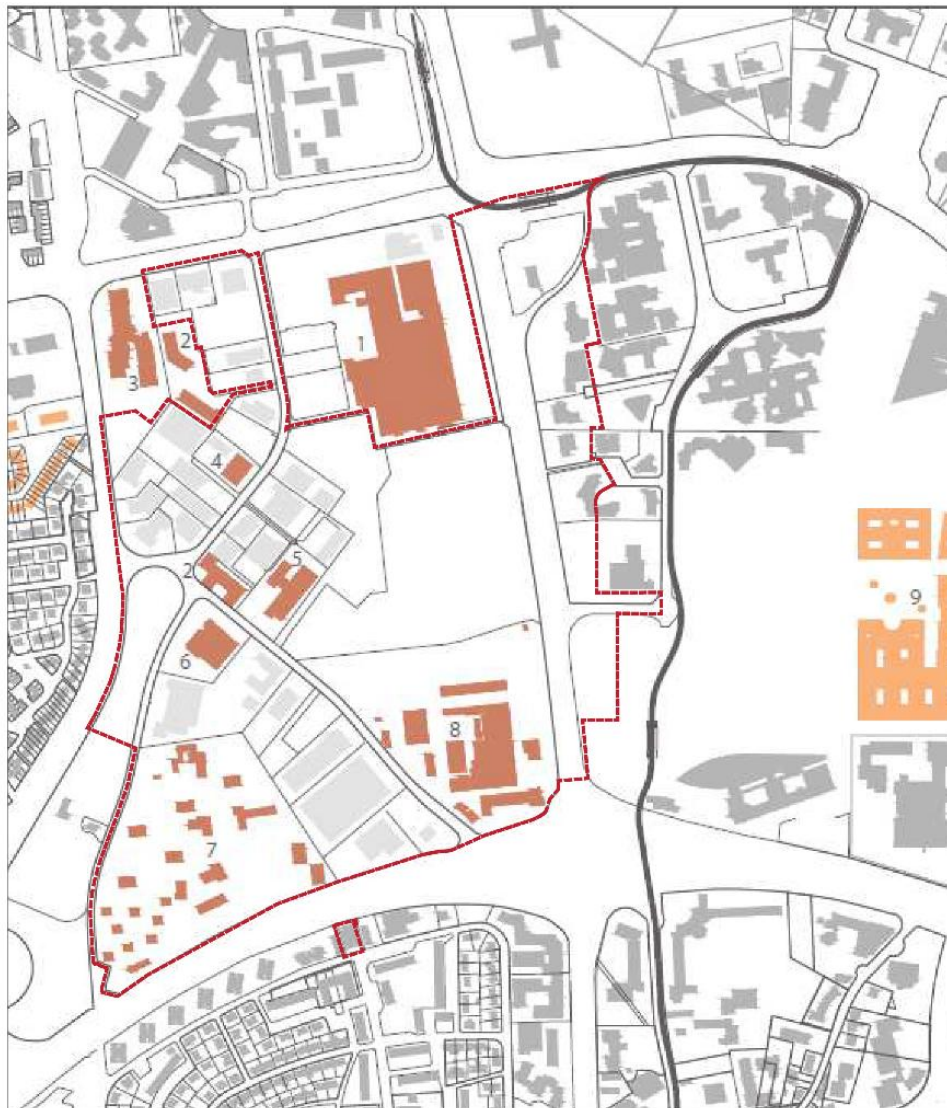


AVP DES ESPACES PUBLICS / UN NOUVEAU MAILLAGE VIAIRE



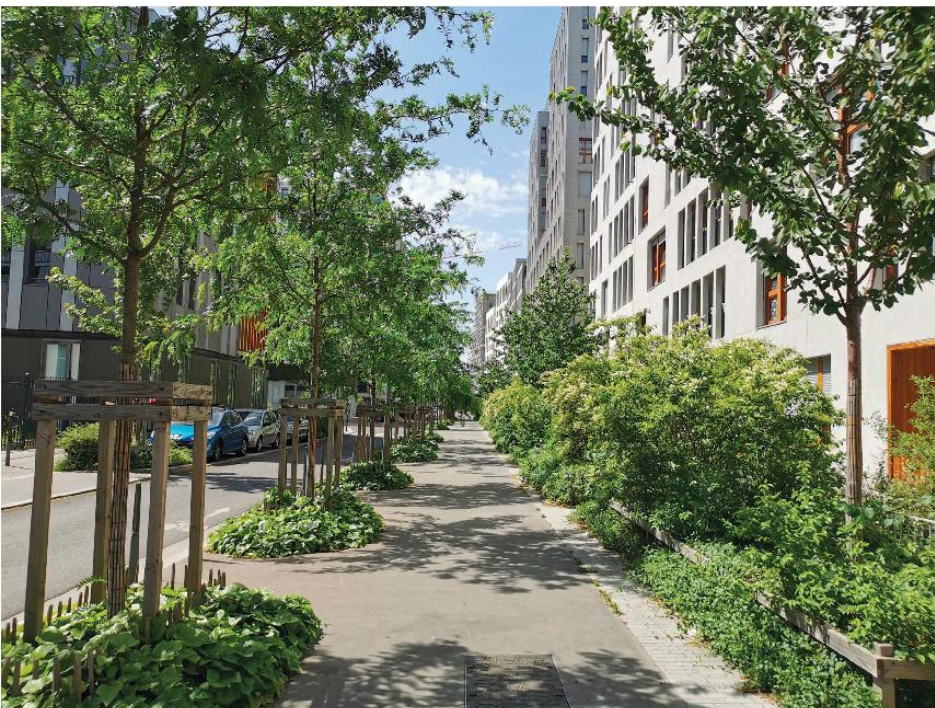
AVP DES ESPACES PUBLICS / LES PISTES CYCLABLES





ESPACES PUBLICS - VOIES COURANTES

Voies nouvelles et requalifiées (*Colbert / Girafe / Diagonale / Entrée Est...*)



Voies nouvelles et requalifiées (*Colbert / Girafe / Diagonale / Entrée Est...*)

- trottoirs en enrobé
- bordures granit
- noues et plantations
- stationnement

PLAN DES AMÉNAGEMENTS PROJÉTÉS



① **îlots de fraîcheur :**
noues et bandes végétalisées
comme outils de gestion des EP



② **le cours :**
liaison douce entre le parc
et Colbert



③ **la pépinière :**
anticiper les plantations
du quartier



④ **La place des Totems :**
station de tramway et pôle
tertière, une nouvelle entrée



⑤ **la place :**
lieux fédérateur du quartier
en front de parc



⑥ **Se rassembler :**
le grand parc Mont Coco



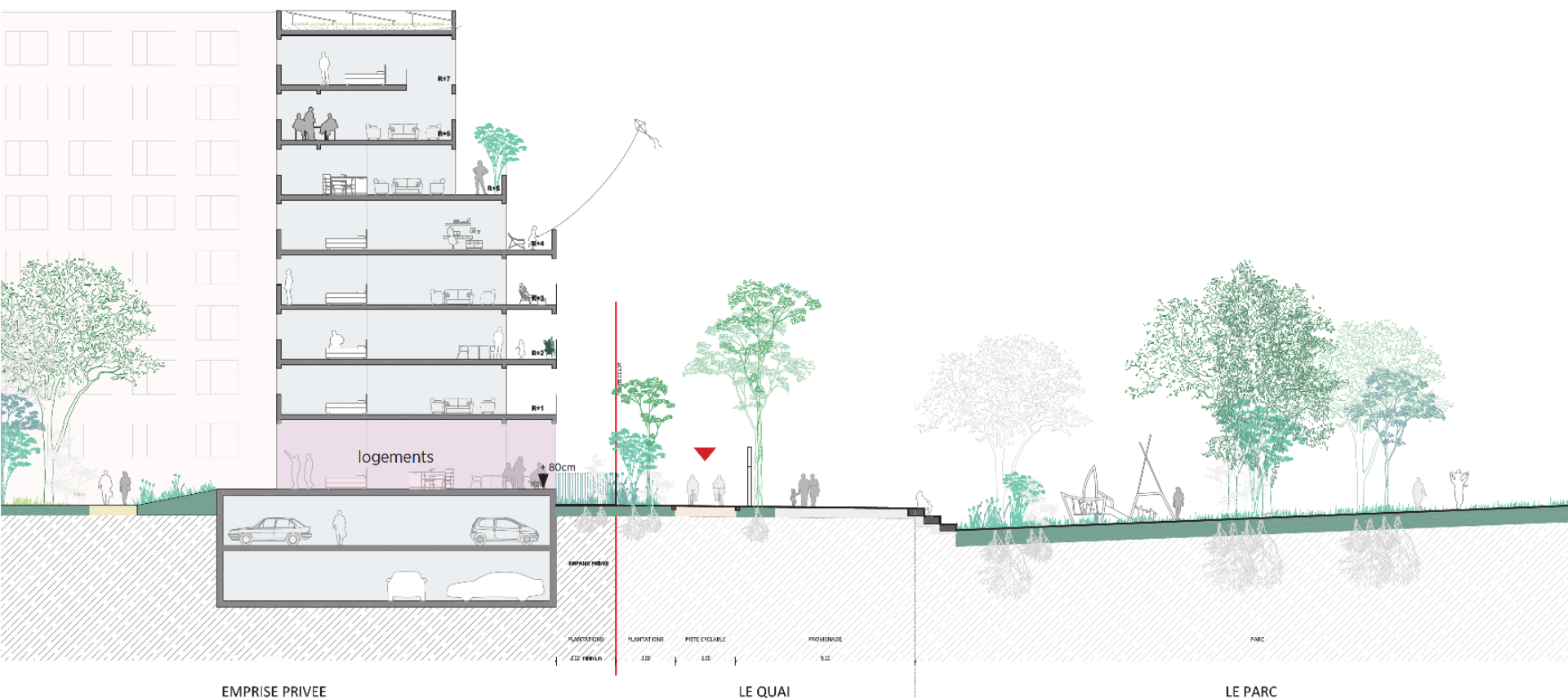
LE COURS



LE PARC MONT-COCO



AVP / LES SECTEURS LA PROMENADE



LA LISIÈRE FORESTIÈRE ET LES GRANDS BOISEMENTS



Parc des Bruyères - Rouen - Mutabilis



Parc des Bruyères - Rouen - Mutabilis



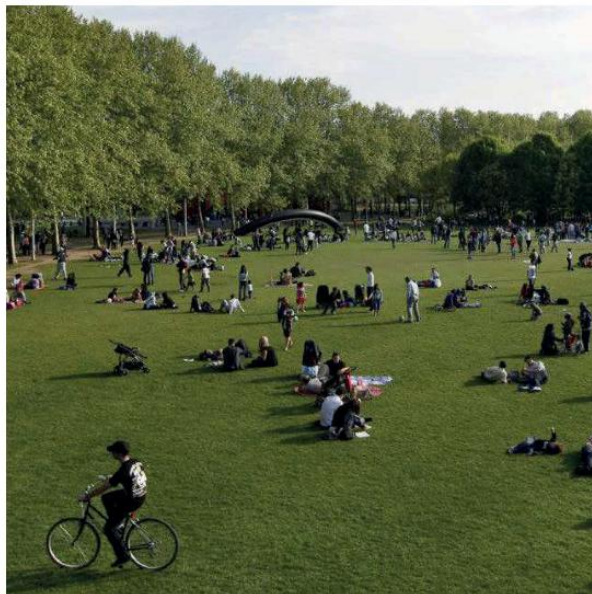
Quais de la Seine - Rouen - Insitu



Mise a distance Murata et constitution fond de scène

Structure végétale dense, réserve de biodiversité

LA GRAND PRAIRIE CENTRALE



Parc de Billancourt - Boulogne - Agence TER



Parc Lagravery - Colombes



Parc écologique de Saint-Jacques de la Lande - Bruel Delmar



Grand espace ouvert capable d'accueillir multiples utilisations

Diversifier les ambiances avec des zones en pelouse et des zones en prairie

Favoriser la gestion différenciée

HABITER MONT-COCO

Hauteurs et composition des ilots



HABITER MONT-COCO

LA DENSITÉ



COMPOSITION DES ILOTS OUVERTS

des échelles contrastées

prolongement des espaces paysagers

proposer des vues depuis/vers le coeur d'îlot



DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

logements traversants ou multi-orientés

espaces extérieurs privatifs :

loggias / balcons / terrasses

garantir le confort d'été



ILOTS DE FRAICHEUR

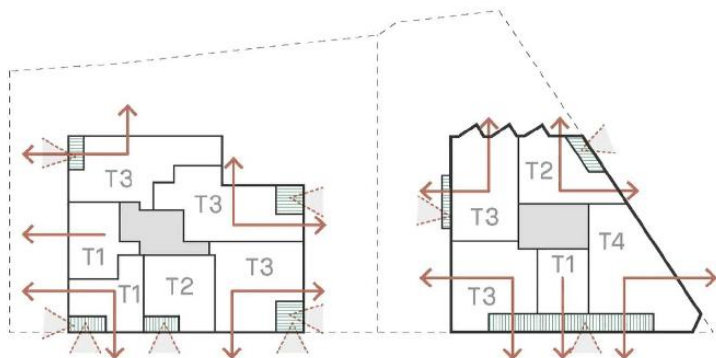
gestion du taux de pleine terre : objectif 30%

un traitement paysager pour chaque coeur d'îlot

gestion des EP à la parcelle (sols perméables)

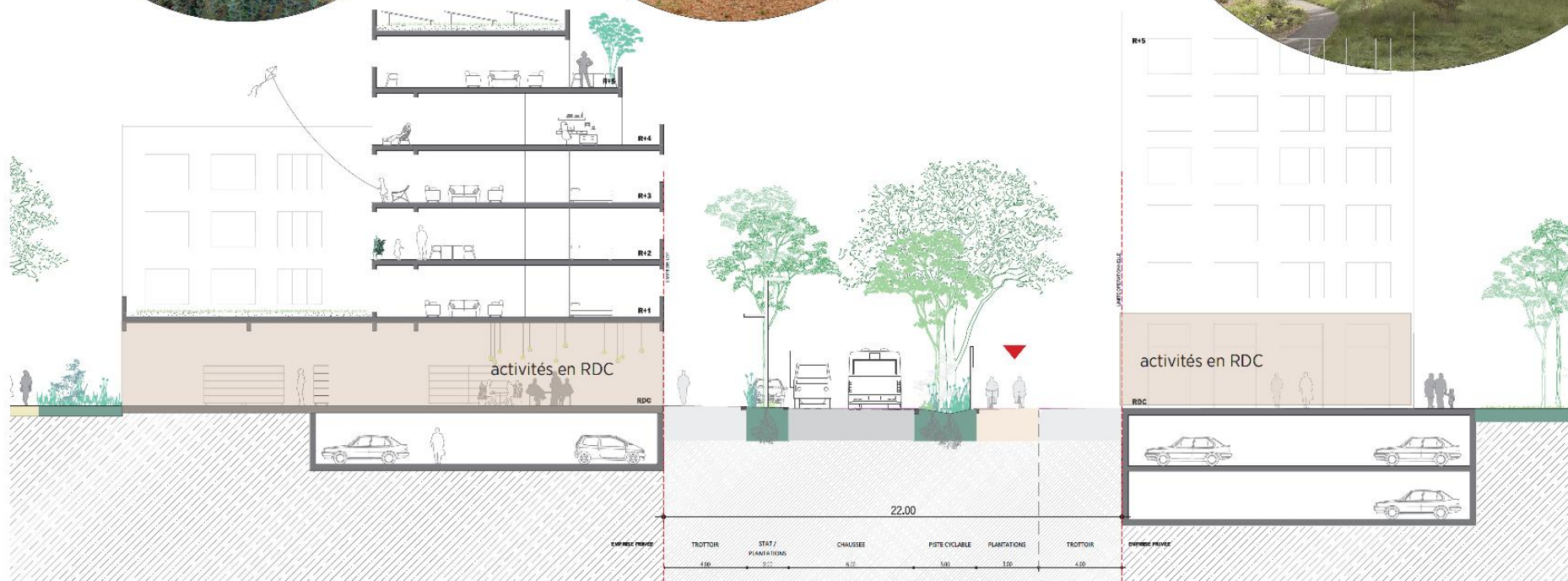
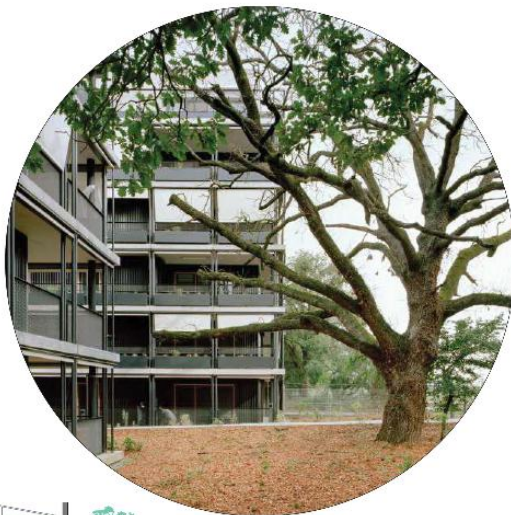
HABITER MONT-COCO

Qualité des logements



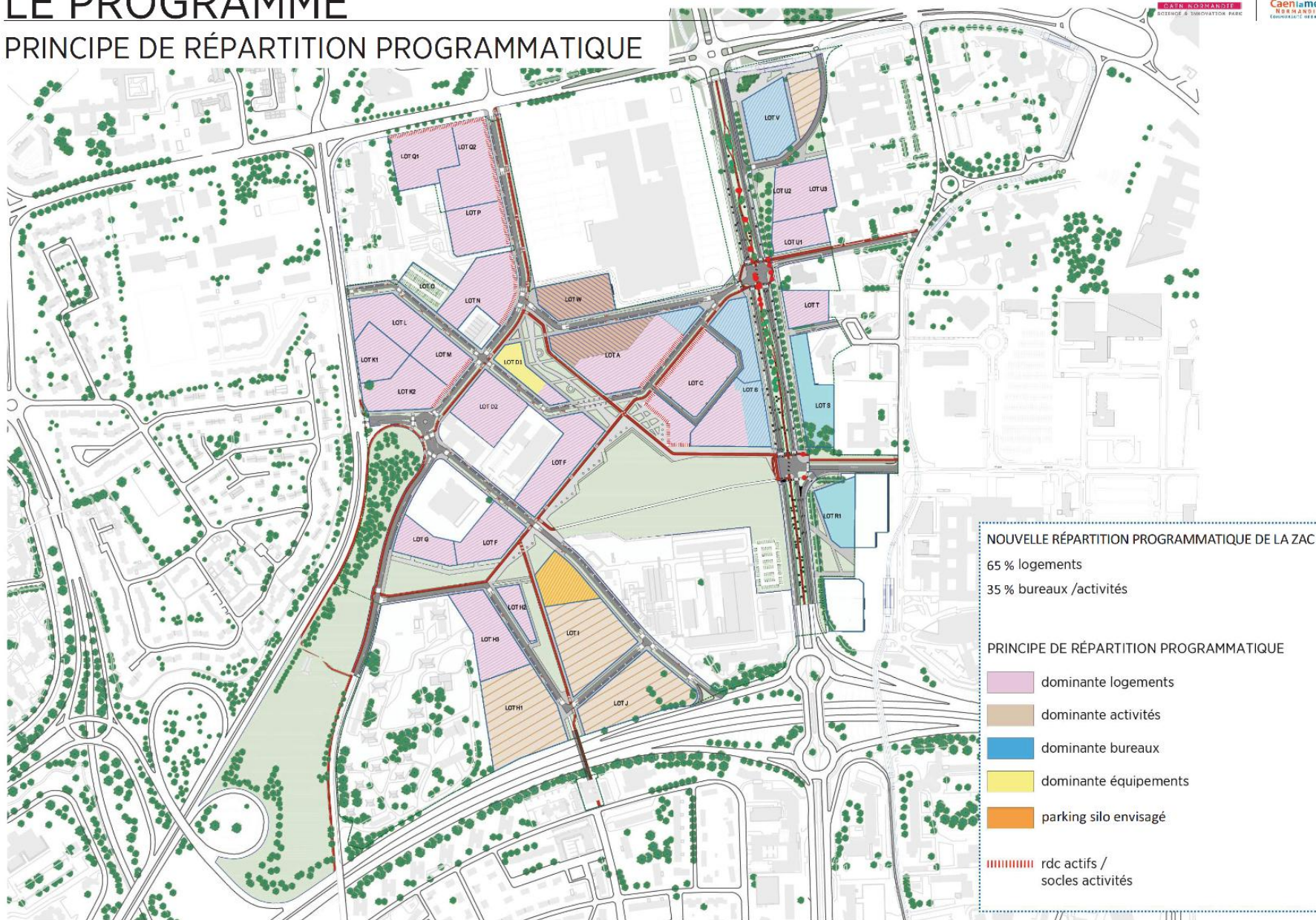
HABITER MONT-COCO

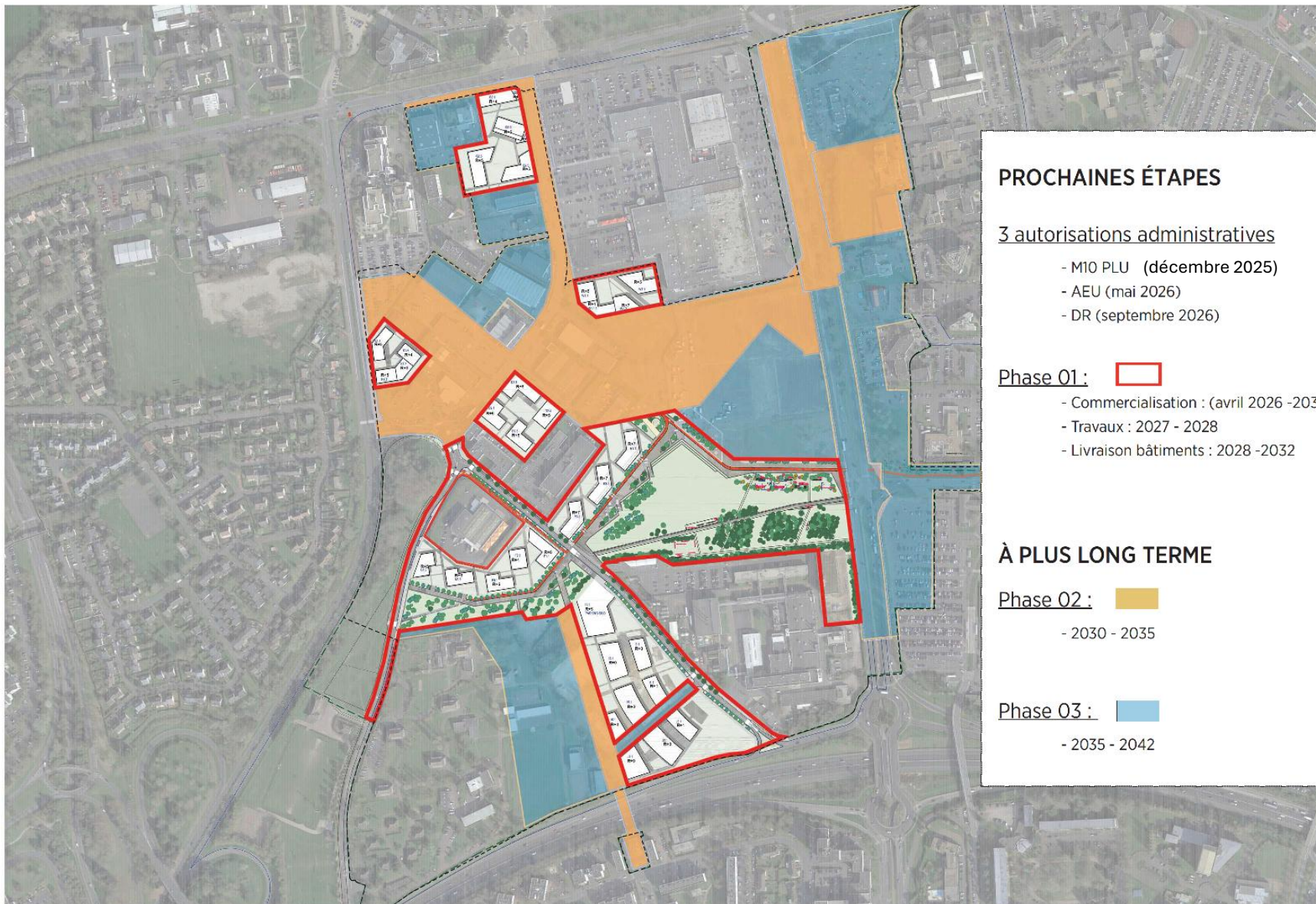
LE STATIONNEMENT



LE PROGRAMME

PRINCIPE DE RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE





PROCHAINES ÉTAPES

3 autorisations administratives

- M10 PLU (décembre 2025)
- AEU (mai 2026)
- DR (septembre 2026)

Phase 01 :

- Commercialisation : (avril 2026 -2030)
- Travaux : 2027 - 2028
- Livraison bâtiments : 2028 -2032

À PLUS LONG TERME

Phase 02 :

- 2030 - 2035

Phase 03 :

- 2035 - 2042

L'organisation de la consultation publique

du lundi 8 décembre 2025 à 9h00 au lundi 16 mars 2026 à 17h00

Consultation du dossier:

- Sur le registre dématérialisé de la Sté Préambules: <https://www.registre-dematerialise.fr/6884/>
- Via le site de la Préfecture du Calvados: <https://www.calvados.gouv.fr/>
- Sous forme papier au siège de la Communauté urbaine

Formulation des observations et propositions:

- Sur le registre dématérialisé: <https://www.registre-dematerialise.fr/6884/>
- Via le registre papier ouvert au siège de la Communauté urbaine
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de la Communauté urbaine

Rencontres avec le commissaire enquêteur lors des deux permanences organisées au siège de la Communauté urbaine

- Le vendredi 13 février 2026 de 10h00 à 12h00
- Le jeudi 12 mars 2026 de 14h00 à 16h00

A l'issue de la consultation publique, le rapport et les conclusions motivées du CE seront disponibles pendant 1 an sur les sites de la sté Préambules et de la Préfecture du Calvados