

Le 26 janvier 2026, à 18h05,

Le conseil municipal de la ville de Caen, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en salle des gardes à l'hôtel de ville, sous la présidence de Aristide OLIVIER, Maire.

Date de convocation : 19/01/26

Nombre de membres en exercice : 55

PRÉSENTS : Madame Lynda LAHALLE, Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Gérard HURELLE, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Pascal PIMONT, Madame Stéphanie GUILLOU, Madame Corinne VILLECHALANE, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Véronique DEBELLE, Madame Virginie CRONIER, Madame Annie ANNE, Madame Alexandra BELDJOUDI, Madame Ginette BERNIERE, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Francis JOLY, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Madame Laurence MAUNOURY, Monsieur Christian NELLE, Madame Céline PAIN, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Michel LE LAN, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Antoine AOUN, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Patrick JEANNENEZ, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Madame Christine LELONG, Monsieur Patrick NICOLLE, Madame Katarina COLLAS, Madame Virginie AVICE, Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Jean-Claude VARIN.

EXCUSE(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Gabin MAUGARD à Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Joël BRUNEAU à Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Madame Camille VERNET à Monsieur Patrick NICOLLE.

EXCUSE(S) : Monsieur Lilian BELLET, Monsieur André HENRY.

Le conseil municipal nomme Monsieur Patrick JEANNENEZ secrétaire de séance.

N° C-2026-01-26/34 - Aménagement de la ZAC Mont Coco - Demande d'autorisation environnementale et création de ZAC - Avis de la Ville de Caen

La SPL EPOPEA a déposé le 1^{er} août 2025 auprès de la DDTM du Calvados une demande d'autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement relative à l'aménagement de la « ZAC Mont Coco » à Caen.

Le Préfet du Calvados sollicite donc l'avis de la Ville de Caen au titre des deux procédures (autorisation environnementale et création de ZAC) en application de l'article R.181-18 du code de l'environnement.

Contexte :

La zone d'activité « Mont Coco », est aujourd'hui constituée d'un tissu hétéroclite d'entreprises dont certaines ne répondent pas à la vocation de la zone, et d'un patrimoine inadapté aux attentes actuelles.

Conseil municipal - séance du lundi 26 janvier 2026

Son organisation monofonctionnelle type « zone artisanale de périphérie » et ses espaces publics de faible qualité confèrent aujourd'hui à ce secteur une image peu valorisante et peu attractive.

La Ville de Caen a donc engagé un processus de maîtrise foncière à partir de 1999 en vue de la requalification du site. C'est à ce titre qu'a été lancée en 2016 une étude de développement et d'aménagement, à l'échelle du « Plateau Nord ». Cette étude menée sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer a conduit à l'élaboration d'un plan guide initial d'aménagement. Les conclusions de ce travail ont démontré l'intérêt public à agir dans le cadre de la mutation de ce secteur.

La SPL EPOPEA a été créée en ce sens, en 2019, et missionnée par Caen la mer pour réaliser les études préalables sur le secteur « Mont Coco » en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Depuis, la SPL EPOPEA, renommée « SPL Caen la mer Aménagement » a initié le lancement d'un processus opérationnel d'aménagement de la zone, notamment avec la création et modification de la ZAC.

Désormais, l'opération d'aménagement d'EPOPEA Park s'engage, sur 53 hectares, et devra répondre aux enjeux suivants :

- désenclaver le quartier Mont Coco,
- réapproprier la place des piétons et déployer les modes doux,
- privilégier la dominante logements,
- renforcer la place du végétal dans la ville.

Cette opération fait donc l'objet d'une procédure de ZAC au titre du code de l'urbanisme et est soumise à autorisation environnementale au titre du code de l'environnement.

Description du projet :

Le projet s'articule autour de deux composantes majeures :

- la mutation de la zone d'activités Mont Coco en un quartier mixte à dominante logement,
- la requalification de la rue Jacques Brel (RD7) en boulevard urbain.

A ce stade des études, la surface totale de plancher à terme est évaluée à 280 000 m² avec près de 35 % d'activités / commerces 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 logements.

D'origine à dominance d'activités, les échanges et réflexions autour de la conception du projet ont conduit à modifier la programmation de la ZAC en rehaussant la part de logements. Cet ajustement a nécessité d'engager la modification du dossier de création de la ZAC dans les formes prescrites pour la création de la zone.

Par ailleurs, ce projet vise à renforcer les continuités écologiques et fonctionnelles du secteur, en favorisant les opérations de désimperméabilisation, la mise en place systèmes de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, ainsi que des zones d'infiltration et le développement d'espaces verts. Cela permettra une gestion vertueuse des eaux pluviales et une meilleure résilience du territoire face aux aléas climatiques.

Un parc sera également créé au cœur de la ZAC Mont Coco, et jouera un rôle à la fois écologique, social et fonctionnel. Il accueillera des dispositifs à ciel ouvert tels que des noues et des zones tampon, favorisant l'infiltration naturelle de l'eau tout en créant des milieux favorables au développement de la biodiversité.

Eléments relatifs à l'étude d'impact :

- Incidences sur le risque technologique (proximité avec l'entreprise Murata) :

- création d'un parc avec implantation d'arbres sur environ 4 hectares au nord du site MURATA pour éviter l'exposition de nouveaux bâtiments,
- prise en compte dès la conception du plan d'aménagement d'ensemble de l'opération (mise à distance des bâtiments, activités à proximité plutôt que des logements notamment),
- interdiction de construction au-delà d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

→ Au regard de ces éléments, les mesures mises en œuvre pour réduire l'impact des risques technologiques liés à la présence de l'entreprise MURATA sont très bien appréhendés et en cohérence vis-à-vis de l'aléa présent.

- Incidences sur les nuisances sonores :

- renforcement de l'isolation acoustique des logements,
- suivi acoustique post travaux avec mesures complémentaires au besoin.

→ Bien que certains logements puissent être plus exposés aux nuisances sonores en raison de leur situation le long de la RD7, des mesures de réduction du bruit seront mises en place dès les premières phases de travaux.

- Incidences sur la qualité de l'air :

- volonté forte de développement d'un réseau de voies dédiées aux mobilités actives au sein du futur quartier et au-delà des frontières du projet,
- mise en place de zones avec limitation de la vitesse à 30 km/h,
- raccordement du quartier au réseau de chaleur urbain (RCU), source d'alimentation en chaleur principale du quartier, contribuant à réduire les émissions de CO2.

→ Les incidences du projet en matière de qualité de l'air seront fortement contenues pour ce qui concerne les émissions de polluants liés aux mobilités. De plus, le raccordement du quartier au RCU contribuera fortement à la baisse des émissions de polluants liés au chauffage.

- Incidences sur la qualité de l'eau :

- désimperméabilisation 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. L'infiltration sera totale, c'est-à-dire sans rejet vers le réseau,
- gestion des eaux pluviales à la parcelle : pour les îlots, il sera attendu de la part des aménageurs la mise en œuvre de solutions de désimperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le projet ne prévoit pas de rejet d'eau pluviale du domaine privé vers le domaine public, aucun rejet ne sera autorisé sur les futurs ouvrages de la ZAC. De plus, les porteurs de projet devront étudier l'impact d'une pluie centennale.

→ Au regard de l'ensemble de ces dispositions, il ressort que le projet sera sans incidence sur la qualité de l'eau. En effet, aucun effluent ne sera rejeté dans le réseau de traitement, ni directement dans le milieu naturel. L'eau sera filtrée sur place, à même la parcelle.

• Incidences sur la biodiversité :

- aucun zonage Natura 2000 identifié au sein de l'aire d'étude élargie, correspondante à la région naturelle d'implantation du projet (2,5 km autour du secteur d'étude). Au vu des distances entre le site Natura 2000 le plus proche (8,3 km) et le secteur d'étude, du contexte très anthropique du site et des espèces recensées, aucun enjeu de biodiversité n'a été identifié,
 - le réservoir de biodiversité le plus proche est situé à 600 m au sud-ouest et correspond à la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I des Pelouses calcaires du nord de Caen,
- L'aire d'étude est située dans un secteur très anthropisé sans continuité écologique. De plus, la ZAC ne se situe pas dans un périmètre de sauvegarde de la biodiversité. A l'inverse, en développant les surfaces végétalisées de façon importante, le projet de ZAC contribuera à faire revenir la nature en ville.

Avis de la Ville de Caen sur le dossier et les documents fournis :

Au-delà de contribuer fortement au développement économique du territoire, ce projet affiche la volonté d'une ZAC pleinement intégrée dans son environnement et participant à une amélioration significative de l'existant.

Les volets risques technologiques, les nuisances sonores, ainsi que les volets qualités de l'eau et de l'air, ont bien été appréhendés par la SPL Caen la mer Aménagement afin d'avoir un moindre impact sur l'environnement, tout en améliorant le cadre de vie des usagers.

Par ailleurs, en développant les mobilités durables, en prenant en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement des espaces publics et en préservant la ressource en eau, ce projet répond en tous points aux orientations inscrites dans la feuille de route de l'adaptation au changement climatique, « Caen, quartiers en transition ».

En conséquence, la Ville de Caen émet un avis favorable pour la demande d'autorisation environnementale ainsi que pour la procédure de ZAC déposée par la SPL Caen la mer Aménagement.

VU le code de l'environnement, et notamment les articles R 512-46-1 et suivants,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de la commission « Développement durable, transition écologique, espaces publics et bâtiments » du 14 janvier 2026.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

EMET un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale et création de ZAC, déposée par la SPL Caen la mer Aménagement pour l'aménagement de la ZAC Mont Coco.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le Maire. Cette procédure prolonge

Conseil municipal - séance du lundi 26 janvier 2026

le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecourscitoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr,

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

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le 30 JAN. 2026
Affiché le 30 JAN. 2026
Identifiant de l'acte
Exécutoire le 30 JAN. 2026

Le Maire,

Aristide OLIVIER

