

Création de la ZAC MONT COCO – EPOPEA

Motifs de la décision

Contexte

La zone d'activités « 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 souvent vétuste et inadapté aux attentes actuelles. 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.

Par ailleurs, la Ville de Caen y a engagé un processus de maîtrise foncière, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie à partir de 1999, en vue de la requalification de la zone.

A cet égard, il est rappelé qu'une étude de développement et d'aménagement a été élaborée en 2016 par l'agence DEVILLERS & Associés à l'échelle du Plateau Nord sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer conduisant à la réalisation d'un plan guide d'aménagement.

Les conclusions de cette étude ont démontré un intérêt public à agir dans le cadre de la mutation de ce secteur, notamment au vu des enjeux identifiés et de leurs impacts financiers. Le renouvellement de ce secteur apparaît comme une action prioritaire à l'échelle du territoire communautaire, dans le cadre du projet d'ensemble EPOPEA PARK.

Ainsi, les objectifs poursuivis sur le secteur « Mont Coco » sont les suivants :

- Permettre la requalification de cette zone et lutter contre l'étalement urbain ;
- Désenclaver le quartier Mont Coco et proposer des continuités avec les quartiers environnants (CHU, CAMPUS 2, quartier pavillonnaire, centre-ville)
- Renforcer l'accueil d'activités au cœur de l'agglomération ;
- Introduire une mixité des fonctions urbaines, notamment par la création de logements et d'équipements, tout en maintenant une programmation à dominante activités ;
- 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 ;
- Renforcer la place du végétal dans la ville ;
- Valoriser les espaces publics existants, en particulier la RD7 dans son tronçon depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique.

Dans ce cadre, en 2020, la Société Publique Locale (SPL) EPOPEA a été missionnée par la Communauté urbaine Caen la mer via un mandat d'études pour réaliser les études préalables sur le secteur « Mont Coco » en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le projet a fait l'objet en parallèle d'une concertation préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 24 février 2022, le bureau communautaire a approuvé le rapport tirant le bilan de cette concertation, et a déclaré que ce bilan n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Justification de l'opération

Le secteur d'activités « Mont Coco » constitue une des composantes du projet de renouvellement du Plateau Nord, dénommé « EPOPEA PARK ». Il est identifié comme un site à enjeu d'agglomération pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise et en faire un territoire d'excellence en matière d'enseignement et de recherche, d'innovation et de haute technologie.

C'est à ce titre un site stratégique en matière de développement économique et de renouvellement urbain, bénéficiant d'une situation privilégiée, à proximité du centre-ville et en bordure de grands axes de circulation (périphérique, RD7) offrant un effet vitrine très attractif pour les activités. Ce secteur accueille également des activités de pointe pouvant jouer le rôle de locomotive du développement et participer à renforcer la dynamique économique « d'EPOPEA PARK ».

La Communauté urbaine Caen la mer souhaite réaliser un projet d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Mont Coco au Nord de Caen.

Le périmètre de la ZAC « Mont Coco » s'étend sur 52,9 hectares et comprend à la fois :

- Le secteur Mont Coco (hors parcelle du centre commercial Côte de Nacre et de la CPAM)
- Les rives de la RD7

Le périmètre est délimité par le périphérique au Sud, la rue des Vaux de la Folie puis le Boulevard Jean Moulin à l'Ouest, le boulevard Maréchal Juin au Nord. A l'Est, le périmètre comprend la RD7 (rue Jacques Brel) ainsi que sa frange Est jusqu'au carrefour de la Côte de Nacre plus au Nord.

La programmation prévisionnelle comprend 235 000 m² de surface de plancher (SDP) créés réparties comme suit :

- 50 000 m² SDP d'activités
- 77 000 m² SDP de bureaux
- 100 000 m² de logements (soit environ 1 540 logements)
- 8 000 m² d'équipements

Le projet prévoit également la conservation de 30 800 m² de SDP existantes (principalement des activités maintenues) ainsi que la création d'un parc de 4,1 hectares au Nord du site d'activités MURATA.

La surface totale de plancher à terme est donc évaluée à 265 800 m² avec près de 58 % d'activités et 40 % de logements. La répartition de cette programmation répond ainsi aux ambitions du projet de construire un quartier mixte activités / logements avec une dominante activité.

Conformément à l'article R.122-2 et son annexe du Code de l'environnement, le projet de ZAC « Mont Coco » est soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'évaluation environnemental a été déposé le 2 novembre 2021 auprès de l'autorité environnementale et un avis a été rendu le 17 décembre 2021. Conformément à l'article R.122-9 du Code de l'environnement, la Communauté urbaine de Caen la mer a fourni des éléments en réponse à cet avis, à travers un mémoire en réponse.

Les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet de réaménagement sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits sont exposées dans l'étude d'impact annexée à la présente délibération.

Les mesures « Eviter/Réduire/Compenser » (ERC) comportent des indications sur les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact.

Conformément aux articles L.122-1-1 L. 123-19 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact a été soumise à la procédure de participation du public par voie électronique.

La synthèse de cette procédure a été effectuée par la délibération en date du 12 mai 2022.

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu (extrait du rapport de présentation du dossier de création de ZAC) :

1. Quelles autres solutions ont été étudiées pour le projet ?

A ce stade préalable de la création de ZAC, le projet d'aménagement repose uniquement sur un périmètre de ZAC, un projet de trame parcellaire, des intentions d'aménagement sur espace public et des éléments de programmation au droit des îlots. Les autres solutions d'aménagement qui peuvent être étudiées dans le cas présent, se limitent donc à :

- La programmation et organisation de la matrice du quartier ;
- La définition du périmètre de la ZAC ;
- Les intentions d'aménagement sur l'espace public.

Les variantes étudiées pour les futures constructions et l'organisation du quartier

Pour ce qui concerne l'organisation future du quartier et les surfaces de construction qui seront amenées soit à être conservées soit à être créées, 3 variantes ont à ce stade été étudiées à différentes étapes de l'avancement de la réflexion sur ce projet :

- **Variante 1** stade de la définition des orientations d'aménagement et de programmation du PLU : il s'agit de la première version du projet envisagé sur les aspects programmatiques et intentions d'aménagement pour la mutation du secteur Mont Coco – Côte de Nacre.
- **Variante 2** au stade de l'élaboration du plan de référence pour le projet de développement et d'aménagement stratégique du Plateau Nord : la matrice générale de cette variante diffère finalement peu de la variante 1. Cette variante 2 revoit toutefois les choix d'aménagement pour le « haricot » situé entre le boulevard Jean Moulin et la rue des Vaux de la Folie, au profit d'un maintien de la trame verte existante. Des modifications ont également été apportées dans les intentions de programmations au droit des îlots.
- **Variante 3** au stade de la création de la ZAC : sur cette dernière version en date du projet, la matrice générale a subi davantage de modifications pour mieux prendre en compte les éléments paysagers et environnementaux puisqu'en effet, le plan masse du projet intègre désormais une nouvelle composante majeure au travers du parc sur la partie centrale. La programmation au droit des îlots a également été actualisée/affinée sur la base des éléments du diagnostic ; un travail sur l'implantation du bâti a notamment pu être effectué.

Les variantes étudiées pour le périmètre de la ZAC

Pour ce qui concerne la délimitation du périmètre de ZAC, plusieurs variantes ont à ce stade été étudiées à différentes étapes de l'avancement de la réflexion sur ce projet :

- **Variante 1** au stade de l'élaboration du plan de référence pour le projet de développement et d'aménagement stratégique du Plateau Nord : cette première variante (non représentée sur les schémas ci-contre) qui consistait à engager une opération d'aménagement sur l'ensemble du projet du Plateau Nord n'a pas été retenue car elle avait pour inconvénients de mettre la grande majorité des risques à la charge de la collectivité, de s'inscrire dans une temporalité longue peu maîtrisable et d'être moins souple pour s'adapter aux opportunités qui se présenteraient.
- **Variante 2** au stade préalable au diagnostic sur le secteur Mont Coco – Côte de Nacre : au lancement des études de maîtrise d'œuvre sur le projet de création de la ZAC, un premier périmètre d'opération avait été identifié. Il s'agissait alors de l'emprise au droit de laquelle l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine devait à minima poser son diagnostic urbain, paysager, environnemental et technique, tout en étendant la réflexion à une échelle plus large.
- **Variante 3** au terme du diagnostic sur le secteur Mont Coco – Côte de Nacre : le périmètre de la ZAC a été élargi à la suite du diagnostic pour notamment intégrer le site ACSEA (en concertation avec le propriétaire), le parking de la CPAM pour créer une liaison avec le quartier résidentiel à l'Ouest, ainsi que d'autres parcelles rue J-B Colbert et en rive Est de la RD7 pour davantage maîtriser l'urbanisation de ce secteur.
- **Variantes 4A/4B** au terme des études préalables au projet de création de ZAC : deux hypothèses ont été proposées avec pour chacune une densité de construction différente selon l'étendue du périmètre de ZAC. L'hypothèse B de la variante 4 a finalement été retenue par les élus de Caen la mer.
- **Variante 5** au stade de la création de la ZAC : des adaptations ont par la suite été apportées au moment de la finalisation du projet de création de ZAC, notamment pour intégrer la parcelle en frange Est de la RD7, sur le parking du centre commercial, revoir la limite en fonction du foncier à l'Est, et ajouter la parcelle sur laquelle viendra se raccorder la passerelle piétonne au-dessus du boulevard périphérique. Ces ajouts s'inscrivent dans une logique de maîtrise de l'aménagement (y compris du projet de passerelle), et de cohérence globale de la mutation du quartier.

		
<p>Variante 2 – Périmètre d'étude préalable au diagnostic</p>	<p>Variante 3 – Périmètre proposé au terme du diagnostic</p>	<p>Variante 4 – Hypothèse A proposée au terme des études préalables au projet de création de ZAC</p>
		
<p>Variante 4 – Hypothèse B proposée au terme des études préalables au projet de création de ZAC</p>	<p>Variante 5 – Hypothèse proposée au terme des études préalables au projet de création de ZAC (périmètre pris en compte dans l'étude d'impact)</p>	<p>Variante 6 – Hypothèse retenue au terme des études préalables au projet de création de ZAC</p>

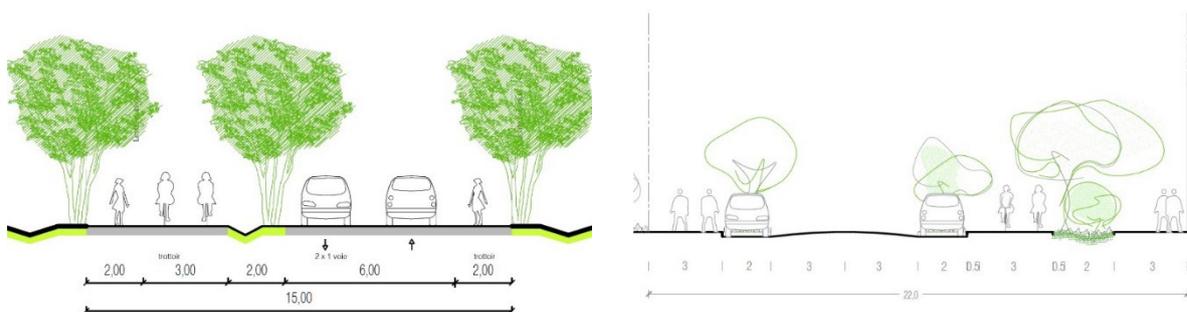
Les variantes étudiées pour la requalification des rues existantes internes au quartier

Les deux principales rues amenées à être requalifiées au sein du quartier sont :

- La rue J-B Colbert :

Au stade du Plan Guide pour le Plateau Nord, la variante étudiée consistait à élargir le profil à 16 mètres (au lieu des 13 m existants) pour accueillir une piste cyclable, des plantations et des trottoirs agréables. Au stade du présent projet de création de ZAC, la variante proposée consiste à élargir le profil de la rue à 22 mètres pour permettre les plantations, la gestion des eaux pluviales par des noues. Cette variante intègre également des stationnements comparativement à la précédente.

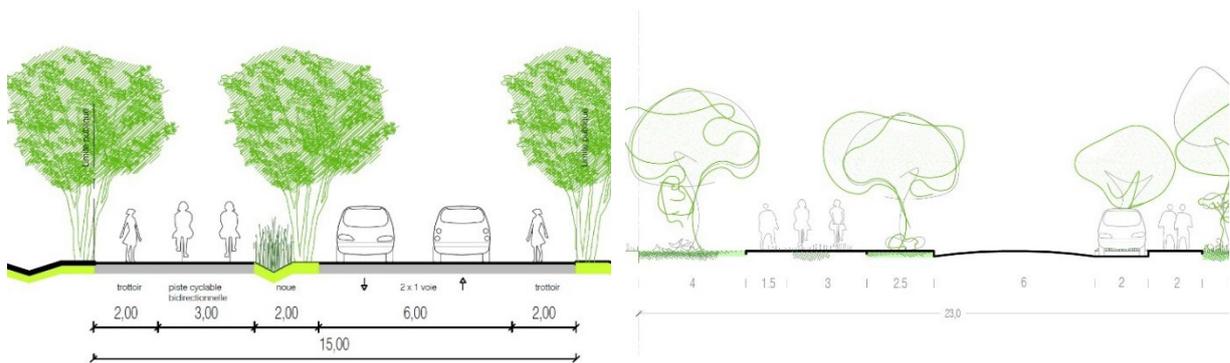
Variantes étudiées pour la requalification de la rue Colbert au stade du plan guide (gauche) et au stade de la création de la ZAC (droite)



- La rue de la Girafe :

Au stade du Plan Guide pour le Plateau Nord, la variante étudiée consistait à élargir le profil à 15 mètres pour accueillir une piste cyclable, des plantations, une petite noue et des trottoirs agréables. Au stade du présent projet de création de ZAC, la variante proposée consiste, tout comme pour la rue J-B Colbert, à élargir le profil à 23 m pour permettre les plantations, la gestion des eaux pluviales par une noue et du stationnement longitudinal. L'élargissement de la rue permet l'insertion d'une piste cyclable double-sens et d'espaces pour piéton généreux de part et d'autre de la voie.

Variantes étudiées pour la requalification de la rue de la Girafe au stade du plan guide (gauche) et au stade de la création de la ZAC (droite)



2. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

L'analyse de la compatibilité avec les dispositions d'urbanisme en vigueur sont les suivantes :

SCoT

Le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriales. Le secteur Mont-Coco côte de Nacre est identifié comme site stratégique de développement de la ville. Le projet répond particulièrement bien aux enjeux de renouveler le développement urbain en proposant un quartier mixte activités-logements, en faveur d'une mobilité durable et affichant dès le stade de création de la ZAC une haute exigence environnementale.

PDU

Le projet est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain. Le projet répond aux enjeux de limitation de la circulation automobile, en dissuadant la traversée en voiture du site grâce à une réorganisation viaire évitant les grandes lignes droites, en privilégiant la marche et le vélo et l'utilisation des transports en commun, notamment pour les parcours vers le centre-ville.

PLU

Le site est actuellement situé en Zone UP (zone de projet) hormis le site Murata qui est en zone UE zone d'activités.

La zone UP regroupe les espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme.

La zone UP concerne les espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le projet est compatible avec l'OAP du secteur Plateau Nord composé des sites du CHU, de l'Institut Camille Blaisot et des espaces d'activités économiques du secteur de Mont-Coco.

Le projet répond aux principes d'aménagement de l'OAP qui sont pour rappel :

- Organiser le maillage des voies de circulation, de desserte et es principaux parcours de circulation douce

- Définir la vocation des différents espaces dans le souci de la diversité et de la complémentarité des fonctions urbaines
- Fixer la cohérence de l'organisation du bâti

3. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard de son insertion dans son environnement

Les raisons qui justifient le projet retenu aujourd'hui pour l'aménagement du secteur Mont Coco – Côte de Nacre sont nombreuses et tiennent compte de multiples paramètres tels que les enjeux environnementaux, les enjeux urbains, les enjeux économiques ou encore le bilan économique de l'opération d'aménagement.

Dans le cas présent du rapport de présentation en vue de la création de la ZAC, les enjeux urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux suivants ont conduit à choisir le projet retenu à ce jour comparativement aux autres solutions présentées dans les paragraphes précédents. Le projet propose une double approche :

- Une approche territoriale permettant d'inscrire le quartier dans le grand paysage pour le rendre plus ouvert et plus communicatif sur son environnement
- Une approche partant du cœur de quartier afin de recomposer le secteur en fonction de l'existant et des tissus qui le bordent.

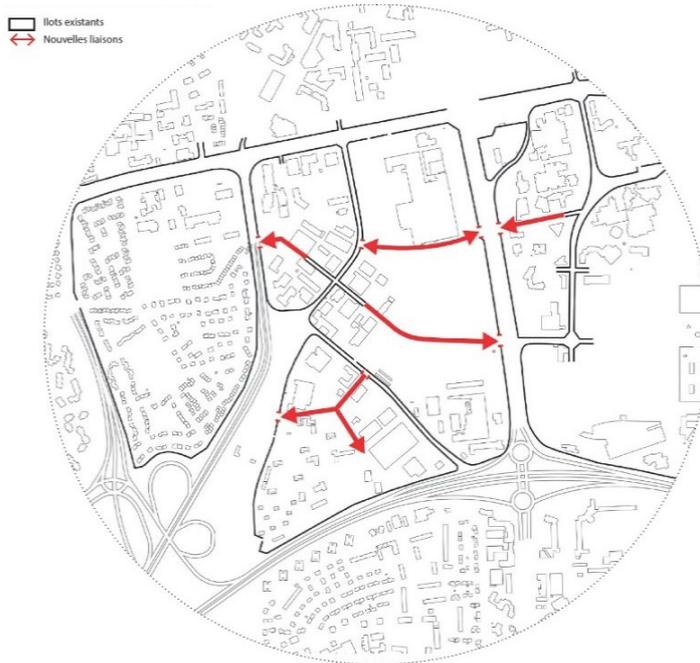
Des choix qui se justifient au regard des enjeux de cohérence urbaine

Le diagnostic urbain du quartier dans sa composition actuelle a mis en exergue une forte sectorisation urbaine avec un effet de zoning où chaque entité fonctionne de manière relativement autarcique.

Remaillage

Afin de désenclaver le quartier Mont Coco – Côte de Nacre, le projet prévoit un principe de reprogrammation des voiries afin de faciliter la desserte locale du secteur.

Cartes des nouvelles liaisons circulées



Trame de cheminements doux

La place des modes de déplacements actifs étant très insuffisante à l'heure actuelle, un maillage complémentaire d'envergure sera à réaliser.

Carte des nouvelles liaisons en modes doux



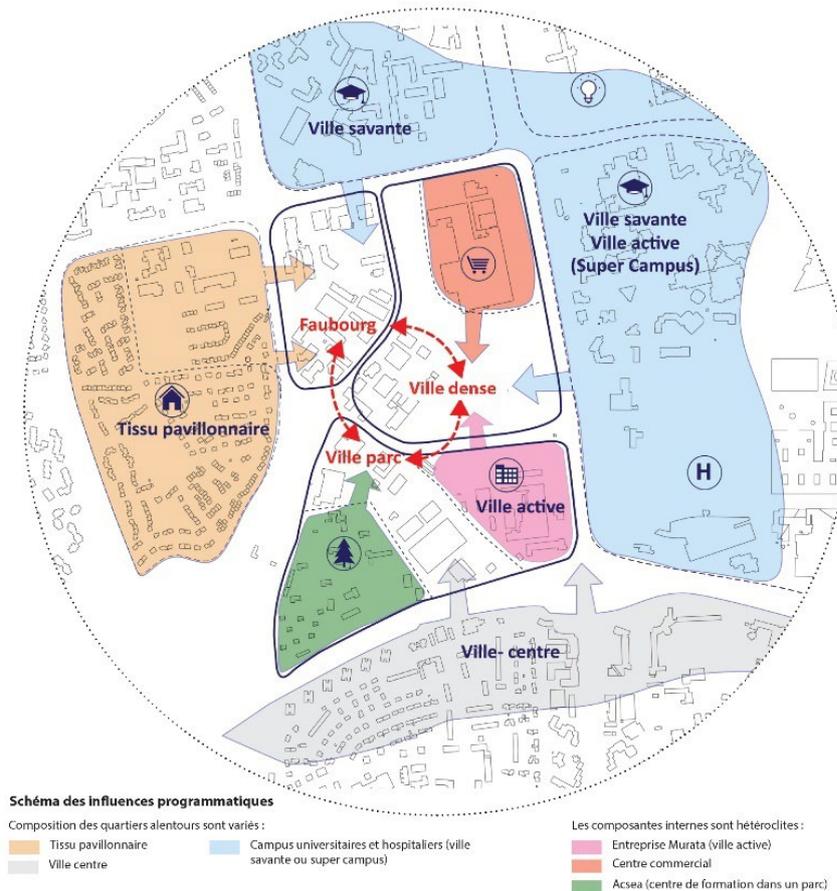
Sous-secteurs

Afin de rompre avec cette logique de secteurs monofonctionnels et de favoriser une mixité programmatique, la reconstruction de la matrice du quartier a été étudiée sous l'influence des quartiers alentours et des composantes interne au secteur.

Ce travail qui n'avait pas été davantage mis en avant dans les précédentes versions du projet, a permis d'aboutir à l'émergence de sous-secteurs :

- la Ville Dense en lien avec le centre commercial et le Campus Santé : ce sera le lieu de plus grande intensité urbaine le long de la RD7
- la Ville Faubourg en lien avec les activités amenées à rester en place et le tissu pavillonnaire à l'Est : le projet sur ce secteur s'appuie sur un tissu déjà bien constitué le long de la rue Colbert et proposera le renouvellement progressif des petites activités existantes et introduira une part de logements.
- la Ville Parc en lien avec le site ACSEA : de nouvelles opérations mixant activités et bureaux au Sud de la rue de la Girafe se développeront dans une ambiance très végétale

Carte des influences programmatiques



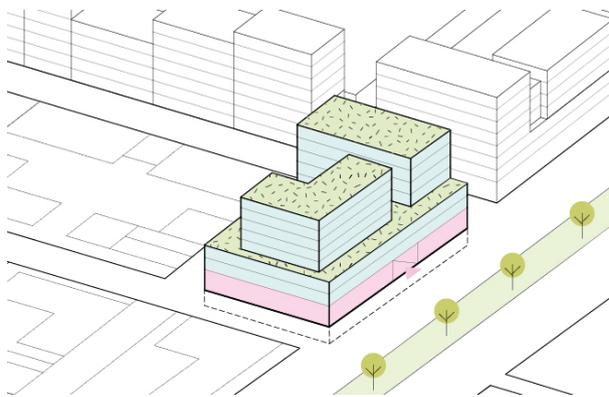
Des choix qui se justifient au regard des enjeux de mixité à l'échelle architecturale



Le projet s'est ainsi bâti en s'appuyant sur les différentes caractéristiques urbaines et programmatiques présentes sur le site. Il évite ainsi une trop grande homogénéité spatiale et recherchera une composition et une identité différentes pour chaque sous-secteur ou micro-quartier.

Formes urbaines

La recherche de mixité et de variété se traduira sur chaque micro-quartier par des solutions urbaines et architecturales spécifiques illustrés par les formes urbaines suivantes :



Cet ensemble constituera un front urbain sur la RD7.

La ville dense

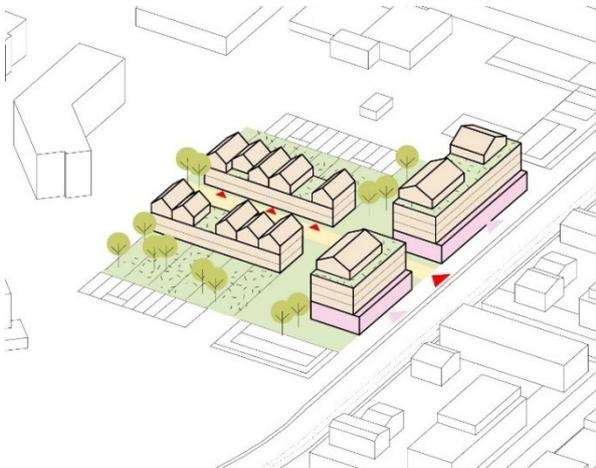
La ville dense présente une double orientation :

- _ sur le boulevard de la Côte de Nacre
- _ sur le cœur du nouveau quartier Mont Coco

Sur le boulevard de la Côte de Nacre, les bâtiments proposés répondront à la grande dimension de cette voie avec un socle qui pourra accueillir des activités diverses surmonté de volumes hauts pouvant accueillir des bureaux voire du logement.



En cœur de quartier, des lieux de vie et de rencontres sont créés (nouveaux logements et espaces verts).



Le quartier faubourg

Il accueillera des bâtiments de hauteurs variables (de 2 à 6 niveaux).

Il sera caractérisé par une mixité à la parcelle : activités-ateliers-logements.

Des socles actifs permettront une animation des espaces publics.

Les cœurs d'îlots seront paysagers et la desserte s'organisera via des cours et venelles piétonnes.



La ville parc

Elle accueillera des bâtiments de hauteurs variables (de 2 à 6 niveaux) implantés dans des espaces arbores et paysagers, offrant ainsi de multiples vues sur la nature.

Elle s'organisera en hameau et accueillera tous types d'activités : tertiaire, industrielle, artisanale, etc.

La desserte se fera par des allées forestières.



Un îlot spécifique de la ville parc, au contact du faubourg pourrait être spécifiquement dédié à l'artisanat ou aux petites industries.

Densité

Afin d'appréhender la densité proposée sur le projet, des comparaisons ont été faites par rapport à d'autres projets de l'agglomération ou comparables. Au global la densité du projet (nombre de m² des bâtiments conservés et créés/surface totale de l'opération) est moyenne du fait de la présence de grandes parcelles maintenues peu denses (Acsea, Murata, RD7) dans le périmètre de la ZAC. Au contraire, lorsque l'on exclut ces parcelles et que l'on se concentre sur les secteurs urbanisés, la densité du projet est élevée : le secteur Ville Dense présente une densité plus importante que les projets pris en référence (Nouveau Bassin à Caen, ZAC Luciline à Rouen).

Par ailleurs, il existe deux obstacles à une densification plus forte à ce stade :

- Le stationnement privé : un seul niveau de sous-sol ne suffirait plus.
- Les hauteurs et espacements entre les bâtiments doivent éviter les vis-à-vis et permettre un bon ensoleillement de l'ensemble des espaces intérieurs.

Les facteurs de réussite de ce projet de densification sont autant la nécessaire contextualisation des propositions (partir des spécificités du territoire) que la place et l'attention portées aux espaces publics (qualité, dimensions, place de la nature). Les micro-quartiers pensés en accroche par rapport à l'existant ainsi que le futur nouveau parc sont des atouts pour rendre la densité du quartier acceptable et agréable.

Une programmation équilibrée, synergétique et évolutive

La programmation d'activités existante est conservée en grande partie. Elle est complétée par de nouveaux programmes mixtes activités-tertiaire ou activités-logements suivant les formes urbaines précédemment évoquées.

Les implantations commerciales sont très limitées voire nulles. Elles pourront être, au besoin, intégrée au RDC de certains bâtiments mais ne devront pas déstabiliser les offres commerciales actuelles et futures sur la parcelle du centre commerciale à proximité.

L'espace vert central est acté dans sa position et sa dimension. L'aménagement de cet espace reste à développer dans l'objectif de favoriser une synergie avec le reste du quartier.

A ce stade, l'affectation de certaines surfaces bâties reste à préciser, car il est important de ne pas figer tout le programme pour être capable de répondre aux opportunités ou aux nouveaux besoins qui pourraient émerger :

- La parcelle sur le parc est notée en « équipement » et est considérée comme réserve. Sa taille, sa position sur le parc et à l'abri des nuisances, en cœur de quartier, lui donne toute la qualité pour accueillir un équipement de type groupe scolaire ou salle de sport par exemple. Elle pourra être reprogrammée en opération de logements le cas échéant.
- La parcelle sur le carrefour de la Côte de Nacre, à l'Est de la RD7 accueillera une programmation mixte tertiaire-équipement et devra être ouverte sur la place des Totems.
- L'îlot dédié aux activités artisanal pourra être réinterrogé suivant la stratégie économique développée sur la ZAC.

La programmation variée apportera service et animation au quartier.

Des choix qui se justifient au regard des enjeux écologiques et de paysage

Le diagnostic a aussi mis en évidence une pauvreté et une aridité du paysage à l'échelle du secteur Mont-Coco. Néanmoins de belles ressources paysagères existent sur le site à ses franges. Elles sont de divers intérêts, souvent morcelées et peu propices à l'usage et à l'appropriation des habitants et travailleurs.

Le projet propose une démarche ambitieuse de renaturation du site. En s'appuyant sur l'existant, le projet prévoit de tisser un réseau riche de séquences paysagères articulées les unes aux autres pour proposer un cadre de vie agréable et écologiquement responsable. Le renouvellement et l'amplification de l'espace public seront les supports majeurs d'une nouvelle trame verte et de la renaturation générale du site de Mont Coco.

Des espaces publics aux ambiances diverses

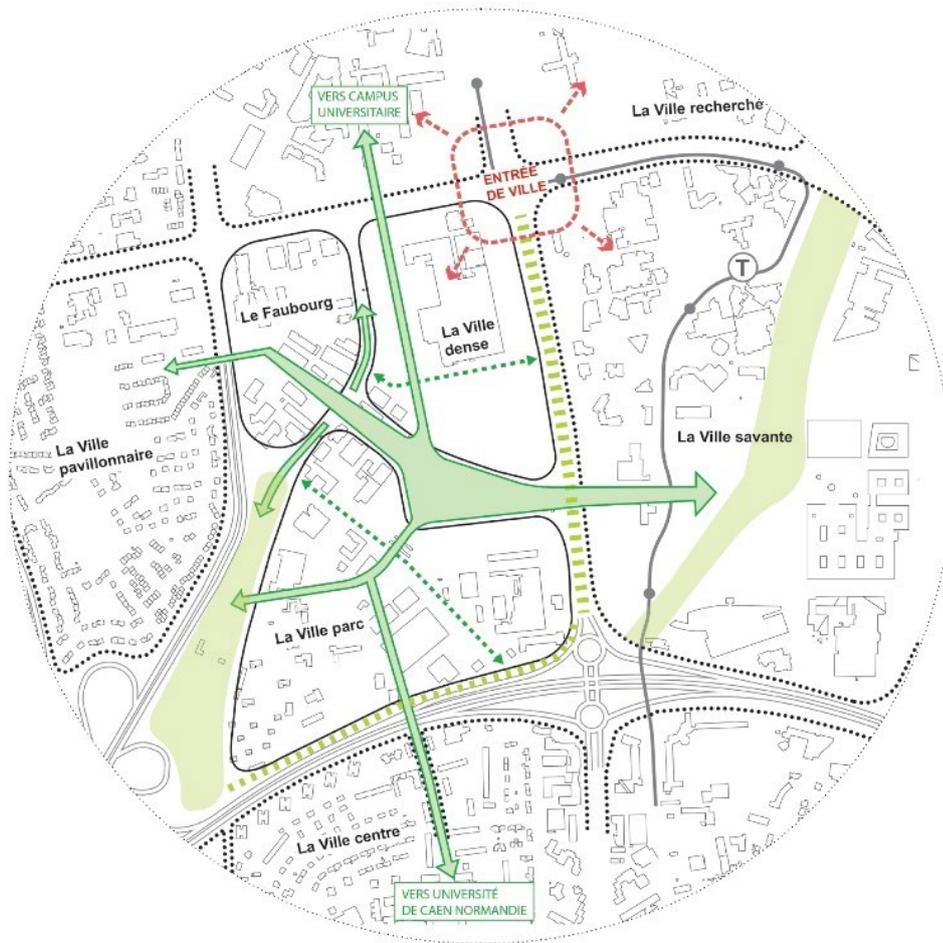
Un parc se développe au cœur du quartier afin de devenir le poumon vert de tout le secteur et devenir un espace fédérateur qui unifiera les différentes séquences urbaines.

Le paysage se prolongera au niveau des voies, requalifiées et créés. Le parc et le quartier deviendront ainsi un lieu de destination et de passage, support de mobilités et d'usages.

Les ambiances, activités proposées, aménités offertes restent à définir.

Cependant le parc devra profiter à l'ensemble du secteur. Il permet à la fois d'articuler les différents micro-quartiers et offrira un cadre de vie agréable aux opérations résidentielles comme aux lieux de travail.

Carte de la trame paysagère



La dimension écologique des espaces publics

Comparativement aux précédentes versions envisagées pour la requalification du quartier Mont-Coco, le projet d'aménagement retenu au stade de la création de la ZAC permet le développement de nouvelles surfaces végétalisées favorables à une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et par infiltration.

Ces intentions d'aménagement qui ont été intégrées au projet avec la création d'un parc sur la partie centrale et la requalification des rues existantes, auront en effet des incidences positives sur la réduction du ruissellement en milieu urbain et le traitement qualitatif des eaux en amont du milieu aquatique récepteur.

Au même titre que pour les enjeux aquatiques, le projet d'aménagement retenu au stade de la création de la ZAC sera favorable au développement de la biodiversité en milieu urbain.

La création du parc au cœur du quartier et de corridors écologiques le long des cheminements doux permettra de maintenir des habitats d'espèces et de préserver la fonctionnalité écologique locale.

Des choix qui se justifient au regard des enjeux de mobilités et de stationnement

Déplacements

L'un des enjeux majeurs du secteur rapidement mis en évidence dès les premières études au stade du plan guide et repris par la suite plus en détail dans le diagnostic du secteur pour le projet de création de ZAC, est le désenclavement du quartier et développement de nouveaux espaces favorables aux mobilités douces.

Le projet d'aménagement finalement retenu est la version la plus ambitieuse vis-à-vis de ces enjeux dans la mesure où il intègre également une reconnexion du quartier avec le tissu pavillonnaire à l'Ouest du boulevard Jean Moulin qui n'était pas envisagée initialement.

Par ailleurs, le projet de requalification de la RD7 s'inscrit dans cette démarche avec l'insertion au plan de plusieurs solutions de traversées piétonnes selon un axe Est/Ouest.

Enfin, au-delà des liaisons proposées à ce stade de la création de ZAC, le projet d'aménagement propose également dans sa matrice même, des intentions favorables au développement des mobilités douces (insertion du parc, meilleure lisibilité des axes de déplacements, ...).

Circulation

A l'échelle du secteur d'étude, les boulevards et la RD7 sont fortement empruntés et l'heure de pointe du soir, qui est jugée légèrement plus pénalisante en termes de circulation comparativement à celle du matin.

Les axes à l'Ouest peuvent cependant accepter une augmentation du trafic tandis que les marges d'augmentation sur les autres axes sont faibles, notamment sur la RD7.

A l'échelle du secteur Mont Coco – Côte de Nacre, l'augmentation de la population va de fait entraîner une augmentation des déplacements et donc du trafic automobile.

Le projet de requalification et de renouvellement urbain du secteur Mont Coco-Côté de Nacre devra limiter son impact sur la circulation automobile en favorisant tous les autres modes de déplacement.

La position de la ville et de la Communauté Urbaine consiste à accepter l'idée d'une augmentation inévitable de la congestion automobile aux heures de pointe. Celle-ci ne relève pas seulement des projets de ZAC et de RD7, mais est également liée au modèle de développement des territoires en périphérie nord de Caen et à une tendance générale constatée sur les dernières années. L'augmentation du temps de trajet pour entrer dans Caen par le Nord ne peut justifier de laisser de manière indéfinie un axe au caractère routier et non urbain entrer dans la ville, dans un secteur voulu comme de plus en plus urbain.

Stationnement

Enfin, concernant le stationnement, l'offre à l'échelle de l'ensemble du secteur d'étude est sous-dimensionnée puisqu'il n'existe que 40 places de stationnements publics sur voirie. Du fait de la présence exclusivement d'activités et de commerces à l'intérieur du secteur d'étude, le stationnement est principalement « sauvage ».

La gestion du stationnement automobile constitue un enjeu environnemental mais aussi économique important. En effet, l'offre de stationnement constitue l'un des principaux leviers d'action sur la maîtrise de l'usage et de la propriété de la voiture particulière mais implique en revanche une offre minimale pour le bon fonctionnement des entreprises et joue donc sur l'attractivité économique de la zone.

A ce stade préalable de la création de la ZAC, la stratégie retenue par la SPL EPOPEA et Caen la mer repose donc sur 2 points :

- Offrir **une meilleure offre de stationnement sur domaine public** en adéquation avec la programmation du quartier et la qualité souhaitée pour l'espace public. A ce stade préalable des intentions d'aménagement, il est estimé une offre potentielle à terme de l'ordre de 290 places sur domaine public (alors qu'actuellement il a été dénombré 40 places). L'espace public sera quoi qu'il en soit aménagé de sorte à éviter le stationnement « sauvage ».
- Proposer **une offre de stationnement adaptée à l'échelle de l'îlot privé** estimée à ce stade à environ 2500 places au total sur l'ensemble des îlots (considérant du stationnement sur un niveau souterrain pour les îlots denses en constructions et un stationnement en surface pour les îlots de la « ville Parc ». Cette offre s'appuie également sur des normes de stationnement ambitieuses et progressives qui seront adaptées selon la programmation et les horizons de réalisation des opérations immobilières. Par ailleurs, il sera étudié au fur et à mesure de l'avancée sur le projet, une mutualisation de l'offre de stationnement.

Le projet aura 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).

Des choix qui se justifient au regard des enjeux sanitaires

Les enjeux sanitaires dans le cadre du présent projet concernent à la fois la qualité de l'air et les nuisances sonores en lien avec le trafic automobile, la qualité des sols en lien avec la présence d'anciennes activités polluantes sur le site et les risques industriels en lien avec la présence de l'entreprise MURATA au sein du périmètre de la ZAC.

Si les enjeux liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores se concentrent essentiellement aux abords des principaux axes routiers (bd Jean Moulin, bd Maréchal Juin, RD7 et périphérique Nord), en revanche les enjeux pollution et risques industriels sont davantage présents en cœur de ZAC (terrains en friche) et sur la partie Sud historiquement occupée par des activités industrielles.

A ce stade préalable de la création de ZAC, l'implantation des futurs bâtiments et les dispositions constructives qui seront employées ne sont pas figées et peuvent encore subir des adaptations pour tenir compte des nuisances sonores et des enjeux liés à la pollution du trafic.

Toutefois, au regard des intentions retenues à ce stade, on peut d'ores et déjà souligner l'impact bénéfique du projet sur la qualité de vie du quartier grâce à la requalification de la RD7 en boulevard urbain, plus propice à la réduction des vitesses.

Par ailleurs, il peut être signalé que dans les éléments de programmation du projet, il est prévu l'implantation d'un équipement au niveau de la rue de la Girafe. Cet équipement étant susceptible d'accueillir une population dite « sensible », son implantation lui permettra de répondre aux principaux enjeux sanitaires du secteur grâce à une mise à distance des principaux axes routiers et du cercle à risque de l'entreprise MURATA.

Enfin, même si les enjeux sanitaires liés à la pollution des sols doivent encore être évalués plus précisément dans le cadre des études de conception ultérieures, il peut être indiqué que la création du parc sera susceptible de représenter une réelle opportunité foncière pour maîtrise d'ouvrage dans le cas où des solutions de stockage sur site devaient être employées.

A noter que même si ce n'est pas sa vocation initiale, le parc représente également une réponse adaptée au risque industriel de l'entreprise MURATA puisqu'il permet l'éloignement de la trame bâtie.

Conclusion :

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse, de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique et du dossier de création de la ZAC, le conseil communautaire de Caen la mer a décidé d'approuver le dossier de création de la ZAC et ainsi de créer la ZAC « Mont Coco ».