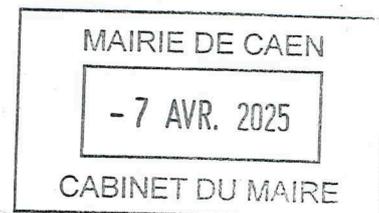




Caen, le 4 avril 2025

Le Président

Monsieur Aristide OLIVIER
Maire
MAIRIE DE CAEN
ESPLANADE JEAN-MARIE LOUVEL
14027 CAEN CEDEX 9



Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 février 2025, vous avez sollicité l'avis de la Communauté urbaine Caen la mer quant à la demande de permis de construire relative au projet d'opération immobilière « Les Cascades » et le dossier associé.

Aussi, par la présente, je vous prie de noter que Caen la mer émet un avis favorable sur ce permis de construire.

Vous trouverez, en pièce jointe la délibération du Bureau communautaire du 27 mars à ce sujet, et les éléments de motivations correspondants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Nicolas JOYAU

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 27 mars 2025, à 18h10,

Le bureau communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni à huis clos, en Salle du Bureau - Hôtel de la communauté urbaine, sous la présidence de Nicolas JOYAU, Président.

Date de convocation : 20 mars 2025

Nombre de membres en exercice :	61
Nombre de membres présents :	43
Nombre de votants :	49

PRÉSENTS : Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Bertin GEORGE, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Emmanuel RENARD, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Lionel MARIE, Madame Élisabeth HOLLER, Madame Catherine AUBERT, Monsieur Thierry SAINT, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Romain BAIL, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Alain DESMEULLES, Monsieur Christian DELBRUEL.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Ludwig WILLAUME à Monsieur Marc MILLET, Monsieur Raymond PICARD à Monsieur Philippe MARS, Madame Florence BOUCHARD à Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Christian CHAUVOIS à Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Dominique ROUZIC à Monsieur Fabrice DEROO, Madame Magali HUE à Monsieur Philippe JOUIN.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Laurent MATA, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Damien DE WINTER, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Olivier SIMAR, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE.

Le bureau nomme Monsieur Rodolphe THOMAS secrétaire de séance.

N° B-2025-03-27/02 - TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ENVIRONNEMENT - PROJET D'OPÉRATION IMMOBILIÈRE "LES CASCADES" RUE ROSA PARKS À CAEN : DEMANDE D'AVIS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE PAR LA VILLE DE CAEN

La ville de Caen a pour projet la réalisation d'un ensemble immobilier rue Rosa Parks dans le secteur de Montalivet. Ce projet dit "Les Cascades" a été confié à un groupement comprenant Normandie Aménagement et La Caennaise, sous forme d'une SCCV (Société Civile de Construction Vente).

Compte tenu de l'ampleur du projet, le permis de construire a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à une procédure d'examen au cas par cas. Déposé le 11 décembre 2024 (PC 014 118 24 PO142), il doit être suivi d'une participation du public sur le site internet de la ville de Caen.

Le dossier soumis au public doit contenir l'avis des collectivités et groupements intéressés par le projet (article L.122-1-V du code de l'environnement).

A ce titre, la ville de Caen a sollicité par courrier du 7 février 2025 l'avis de la communauté urbaine Caen la mer sur le permis de construire en question.

Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'avis de Caen la mer doit être formulé sous 2 mois à compter de la réception la saisine, en l'absence de réponse dans ce délai, il est réputé sans observation.

Le dossier transmis à Caen la mer comprend :

- la demande de permis de construire PC 014 118 24 P0142 et ses différentes pièces,
- l'étude d'impact, résumé non technique et annexes.

Contexte et objectifs de l'opération

Le projet "Les Cascades" est issu d'un partenariat fort entre la ville de Caen, Caen la mer, la SPLA et la SCCV (regroupant La Caennaise et Normandie Aménagement), avec pour objectif la construction d'un ensemble immobilier mixte ambitieux en cœur de ville.

L'opération s'inscrit à la fois dans le cadre du PIM (Projet d'Intérêt Majeur) et du Millénaire de Caen (1025 – 2025).

Elle propose un nouveau « morceau » de ville avec des constructions remarquables et emblématiques.

La présence d'une émergence, avec une tour R+20 (dont logements jusqu'au R+16), permet la création d'un nouveau repère spatial et visuel aux Caennais.

Cette reconfiguration urbaine d'envergure a pour objectif de favoriser l'attractivité et le développement économique de la ville de Caen et de son agglomération, par la création de plus de 10 000 m² de bureaux et de commerces, et par un habitat vertical d'environ 89 logements.

Un effort particulier est accordé aux espaces extérieurs de l'opération : création d'un jardin central, création d'un roof-top végétalisé sur la toiture-terrasse du parking accueillant un restaurant, terrasse pour chaque logement, création d'un parking silo pour libérer le stationnement en surface et un espace central en pleine-terre.

Le projet a l'ambition d'offrir, d'une part, un environnement urbain de qualité et, d'autre part, des bâtiments respectueux de l'environnement, innovants et performants d'un point de vue énergétique.

Situé au niveau d'une des entrées majeures de la ville de Caen, le cours Montalivet, à la frontière du centre-ville et à proximité de sa gare ferroviaire et bus, il bénéficie d'une localisation stratégique en

termes de visibilité, d'intensité d'activité et de flux et d'organisation des fonctions urbaines. Il fait partie d'un des principaux secteurs de projets de la ville, en renouvellement urbain depuis une vingtaine d'années.

L'architecture et l'urbanisme du projet répondent aux ambitions majeures suivantes :

- traduire architecturalement le Millénaire de Caen par le biais de constructions emblématiques,
- marquer l'entrée de ville avec la proposition d'une émergence remarquable,
- favoriser l'édification d'un élément phare, symbolique dialoguant avec les éléments remarquables existants dans le paysage urbain (Château, Abbaye aux Dames, ...),
- compléter la dynamique urbaine des Rives de l'Orne et de la Presqu'île,
- offrir une identité harmonieuse entre le végétal et le minéral dans toutes les dimensions,
- offrir un assemblage équilibré de fonctions (logements, bureaux et commerces).

Le projet tient compte des caractéristiques du site : topographie de la parcelle, patrimoine, optimisation de l'orientation vers le sud, exposition au vent, au bruit, morphologie urbaine du quartier, offre de services et de transports, pour une meilleure insertion urbaine et environnementale.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte avec :

- la réalisation de bureaux et de logements en harmonie dans leur environnement favorisant la qualité de vie des usagers et habitants :
 - qualité d'usage des espaces communs ou privés,
 - qualité des ambiances intérieures ou extérieures (thermique, visuelle, acoustique),
 - bien-être et santé.
- un engagement vis-à-vis de la protection de l'environnement et de la gestion responsable des ressources (ex objectif de certification : "Bâtiment Energie environnement" avec la mention "Bâtiment Performance Energétique Carbone").

Occupation et programmation du projet

Le projet occupera un terrain de 10 600 m², dont environ 4 298 m² de surface bâtie et environ 6 302 m² d'espaces libres (dont environ 44% végétalisés).

Trois ensembles de bâtiments sont prévus avec environ 17 900 m² de surface de plancher :

- une tour (bâtiment L) en R+20 d'environ 5 953 m² (65 m de haut) :
 - jusqu'au R+16 : 89 logements (25 % de logements sociaux par la Caennaise, le reste en copropriétés 50% de logements privés et 25% de logements locatifs intermédiaires),
 - au R+17 : une salle panoramique (ERP) de 19 personnes (caractéristiques à définir), valorisant la vue paysagère sur la ville de Caen depuis les hauteurs de la tour,
 - au R+18 : des locaux techniques,
 - 3 derniers étages vides, participant à l'architecture élancée du bâtiment,
- un ensemble de bureaux (bâtiment DE), bâtiment D en R+6 et bâtiment E en R+7 (environ 4 850m²), et 447 m² de commerces au rez-de-chaussée,
- un bâtiment partagé (bâtiment ABC d'environ 5 670 m²) : bâtiment A en R+9, bâtiment B en R+8, bâtiment C en R+6, composé de bureaux, parking, commerces et restaurants.

Le projet comprend également un parking silo de 327 places de stationnement (dont certaines vouées aux véhicules électriques ou pré-équipées).

La tour favorise le bien être des habitants :

- circulations naturellement éclairées à l'intérieur du bâti,
- 100% des logements avec un espace extérieur de 5 m² minimum et jusqu'à 30 m²,
- terrasses à ciel ouvert de 14 m² en moyenne,
- logements de type T3 avec une double exposition à partir du R+1.

Le projet prévoit aussi des terrasses végétalisées pour accueillir la biodiversité et garantir la fraîcheur :

- une vingtaine pour la tour de logements,
- une végétalisation sur une épaisseur de 15 cm pour les bâtiments A, B, C, D et E (inaccessibles au public),
- des jardins d'agrément aménagés sur la toiture terrasse accessible du parking silo,
- plantation d'arbustes et petits arbres pour la tour de logement (L) et l'ensemble de bureaux (D et E).

Le projet urbain s'articule autour d'un jardin central ouvert au public, et d'une aire de jeux et d'un jardin de traverse.

Le planning prévisionnel prévoit, en fonction de la commercialisation, un démarrage des travaux de construction au 1^{er} trimestre 2027, avec 2 tranches de 30 et 22 mois :

- livraison de la 1^{ère} tranche (bâtiments ABC + Parking + Bâtiment L) au 3^{ème} trimestre 2029,
- livraison de la seconde tranche (bâtiments DE) au 3^{ème} trimestre 2030.

Principaux aspects et enjeux environnementaux

Gestion intégrée des eaux pluviales

Le projet repose sur gestion vertueuse de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et pédagogique en mettant en scène le cheminement de l'eau.

Les eaux pluviales seront, autant que possible, maintenues en surface.

La gestion des eaux pluviales ruisselant des surfaces minérales des espaces extérieurs est dissociée de la gestion des eaux de toiture des bâtiments.

Les eaux pluviales des surfaces minérales alimenteront gravitairement les espaces paysagers en creux du jardin central (rétention et infiltration) contribuant à la création de milieux frais, et à l'arrosage des surfaces végétalisées.

Les eaux de toitures sont dirigées vers 4 bassins de rétention, avant d'être évacuées vers le réseau public.

Climatisation / recours aux énergies renouvelables

L'architecture des bâtiments de bureaux est conçue de manière à climatiser naturellement les bâtis.

Une alternative à la climatisation classique des bâtiments est prévue avec l'installation d'une centrale de traitement de l'air double flux avec free-cooling et refroidissement adiabatique. Des brise-soleils orientables complètent le dispositif.

Le projet sera également alimenté par 3 chaudières bois (jusqu'à raccordement à terme au réseau de chaleur urbain), couvrant les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire des logements, et uniquement le chauffage pour les bureaux.

Par ailleurs sur les bâtiments de bureaux A et E, 270 m² de panneaux solaires contribueront à la fourniture d'énergie des espaces communs.

Pollution des sols

Compte tenu de la mauvaise qualité des sols localement, un plan de gestion spécifique des terres polluées a été établi.

Ce dernier est complété par différentes dispositions telles que :

Bureau communautaire - séance du jeudi 27 mars 2025

- recouvrement de l'ensemble de l'horizon de remblais par un revêtement (enrobé, béton) ou une couche de terre végétale de 30 cm après tassement,
- interdiction de tout usage des eaux souterraines dans l'emprise du site (consommation, arrosage),
- interdiction d'arbres fruitiers ou de jardins potagers en pleine terre dans les zones impactées,
- mesures évitant la diffusion de substances volatiles dans l'eau en cas de pose d'une canalisation d'eau potable au droit d'une zone polluée.

Santé et cadre de vie

S'agissant de la santé et du cadre de vie, le projet repose sur les aspects suivants :

- présence d'espaces verts, avec un parc et un espace extérieur pour chaque logement favorable au développement de la biodiversité et à la création d'îlots de fraîcheur,
- limitation des allergies (pollens) avec des espèces non allergisantes,
- matériaux à faible inertie thermique contribuant à la réduction de l'effet îlot de chaleur,
- matériaux et modes constructifs favorisant une bonne qualité de l'air intérieur,
- limitation des nuisances sonores :
 - secteur largement desservi par une offre de transport en commun favorisant le « décarboné » (train, tram, bus vélo...),
 - utilisation de la voiture minimisée,
 - stationnement éloigné,
 - isolation de façade et isolation acoustique interne,
- limitation des émissions polluantes et préservation de la qualité de l'air localement, par réduction de l'usage de la voiture en faveur de la pratique des modes actifs,
- limitation des nuisances lumineuses la nuit par détecteur de mouvement sur les projecteurs,
- charte « Chantier faibles nuisances » imposée contractuellement aux entreprises pendant le chantier.

Avis sur le dossier

Au vu du permis de construire et des documents fournis, de l'étude d'impact et notamment de la prise en compte de l'environnement et de ses enjeux, il est proposé d'émettre un avis favorable à la demande de la ville de Caen portant sur le projet d'opération immobilière "Les Cascades".

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'environnement (notamment article L.122-1-V),

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 17 juillet 2024 donnant délégation au Bureau,

Vu le courrier de la ville de Caen en date du 7 février 2024 sollicitant l'avis de Caen la mer sur la demande de permis de construire relative au projet d'opération immobilière « Les Cascades » et le dossier associé,

VU l'avis de la Commission Transition écologique et environnement du 19 mars 2025,

Le bureau communautaire, après en avoir délibéré :

ÉMET un avis favorable à la demande d'avis de la ville de Caen portant sur le permis de construire relatif au projet d'opération immobilière « Les Cascades », et le dossier associé,

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

Bureau communautaire - séance du jeudi 27 mars 2025

précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge 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 "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr,

AUTORISE le Président 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 - 2 AVR. 2025
Affiché le - 2 AVR. 2025
Identifiant de l'acte
Exécutoire le - 2 AVR. 2025

Le président,

Nicolas JOYAU

