

PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 014 118 24 P0142 « Les Cascades » - Rue Rosa Parks à Caen



PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)

MOTIFS DE LA DECISION

En application des dispositions des articles L.123-2 1° et L.123-19 du code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique est organisée sur le projet de permis de construire de l'opération dénommée « les Cascades » située à l'angle de la rue Rosa Parks et du cours Montalivet, objet du permis de construire référencé PC 014 118 24 P0142 et déposé le 11 décembre 2024 par la société « ROSA PARKS ».

Ce projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de trois bâtiments comprenant des logements, commerces, restaurants, bureaux et un parking silo, ainsi que l'aménagement d'espaces communs extérieurs, nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement de l'ensemble. Il traduit la volonté de densifier ce secteur proche de la gare, mais aussi de marquer l'entrée de ville avec une émergence par le biais d'une construction emblématique, éléments inscrits dans le PLU de la ville de Caen depuis 2013.

L'autorité compétente pour prendre la décision sur ce permis de construire est M. le Maire de Caen.

L'article L. 123-19 du code de l'environnement indique que la participation du public s'effectue par voie électronique et est « applicable :

1. Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;
2. Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent ».

Selon les articles R122-2 et R122-17 du code de l'environnement, la participation du public par voie électronique doit être réalisée pour les permis de construire ou d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un examen au cas par cas sont énumérées dans la rubrique 39 b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui prévoit que les « travaux, constructions et opérations d'aménagement » soumis à un examen au cas par cas sont les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 10 000 m² ».

Le présent document répond à l'exigence de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement qui précise que « au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publique, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision ».

Les motifs de la décision sont présentés au regard :

- **Des observations émises lors de la participation du public par voie électronique ;**
- **Des avis des collectivités et leurs groupements intéressés par le projet ;**
- **Des avis des services consultés dans le cadre de la procédure d'instruction du permis de construire N° 014 118 24 P0142 ;**
- **Des dispositions prévues dans l'évaluation environnementale ;**
- **De la compatibilité du projet avec la PLU.**

1. OBSERVATIONS EMISES LORS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

A l'issue de la période de participation, une observation a été recueillie par courrier électronique.

Une synthèse des remarques a été rédigée. La conception du projet les prenant en considération, celles-ci ont toutes fait l'objet d'une réponse dans le document nommé « synthèse des observations ».

2. AVIS DES COLLECTIVITES ET LEURS GROUPEMENTS INTERESSES PAR LE PROJET

- Avis favorable de la Communauté Urbaine Caen la mer,
- Avis favorables du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole au titre du code de l'urbanisme (articles L142-1 et R142-1) et au titre du code de l'environnement (article L122-1).

3. AVIS DES SERVICES CONSULTES dans le cadre de la procédure d’instruction du permis de construire N° 014 118 24 P0142

- Accord de l’Architecte des Bâtiments de France ;
- Avis favorable de la Sous-Commission Départementale pour l’Accessibilité assorti de prescriptions et recommandations ;
- Avis favorable du Service Départemental d’Incendie et de Secours assorti de prescriptions ;
- Avis favorable du Service de Défense Extérieure Contre l’Incendie assorti d’observations ;
- Avis favorable de la Direction Maintenance et Exploitation de l’Espace Public assorti de prescriptions ;
- Avis favorable de la Direction du Cycle de l’Eau assorti de prescriptions ;
- Avis favorable d’ENEDIS ;
- Avis favorable du réseau de Transport d’Electricité ;
- Avis favorable de la Direction Espaces Verts et Biodiversité assorti de prescriptions.

Le projet ne fait pas l’objet d’avis défavorables de la part des différents services consultés. La décision du permis de construire visera ces avis et reprendra les prescriptions et recommandations émises par les services.

4. DISPOSITIONS PREVUES DANS L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à la réglementation en vigueur, l’étude d’impact a fait l’objet d’une analyse par l’Autorité Environnementale qui a produit son avis le 13 mars 2025. A son tour, le maître d’ouvrage a produit un mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe (Mission Régionale d’Autorité Environnementale) de Normandie en mai 2025. Ces deux documents ont été intégrés au dossier mis à disposition lors de la participation du public par voie électronique.

Les principaux points soulevés par l’Autorité Environnementale ont été traités comme suit :

1. Qualité de la démarche d’évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite :

Sur le processus de concertation, le mémoire en réponse indique que le projet a fait l’objet d’une démarche de co-construction avec les différents services de la Ville de Caen concernés, mais aussi Caen la mer, les experts techniques et les partenaires institutionnels. Ceci s’est matérialisé par une soixantaine de réunions afin d’assurer une conception collégiale et concertée.

Concernant le caractère itératif du projet, il est spécifié que celui-ci résulte de la convergence de différentes considérations opérées en plusieurs étapes, afin d’assurer une bonne insertion urbaine et environnementale, une qualité d’usage et de confort, des espaces extérieurs qualitatifs.

Toutes les annexes de l’étude d’impact ont été jointes au dossier afin d’améliorer la qualité du projet.

2. Analyse de la prise en compte de l’environnement et de la santé humaine par le projet :

Sur la thématique de l’eau, le mémoire en réponse apporte des éléments complémentaires sur la gestion des risques inondation (risques aggravants liés au débordement de l’Orne ou submersion marine), il répond également à la question de la transparence hydraulique. Les sujets de la gestion des eaux pluviales, la consommation en eau potable, l’assainissement des eaux usées sont également traités.

Pour ce qui concerne la santé humaine, quatre thèmes sont abordés autour de :

- La qualité de l’air : il est notamment précisé dans le mémoire en réponse que des mesures ont été réalisées dans le cadre du projet Nouveau Bassin, et que celles-ci indiquent des concentrations en dioxyde d’azote globalement modérées.
- Des gaz à effet de serre : il est rappelé sur ce point que le risque d’îlot de chaleur a été pris en compte dans la conception du projet, avec par exemple l’aménagement d’un jardin paysager de 4172 m², comprenant la plantation de 86 arbres en cœur d’îlot.
- Des nuisances sonores. A titre d’exemple, en phase chantier, des mesures sont d’ores et déjà programmées comme celle de porter une attention particulière au positionnement des installations de chantier.
- De la pollution des sols. Sur ce dernier point, les mesures prévues dans le cadre du plan de gestion des terres polluées sont détaillées, à la fois en phase chantier et en phase exploitation.

Enfin, sur le thème du paysage, le mémoire en réponse apporte des précisions afin de démontrer l’insertion du projet à travers des photomontages de vues lointaines depuis les points principaux de co-visibilités comme l’Abbaye aux Dames ou le Château de Caen.

5. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

Le projet est conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

6. DECISION

Au vu de l'ensemble de ces motifs, il est décidé d'accorder le permis de construire. En vertu de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, ce document sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de Caen la mer.