

PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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



PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

- 1. Cadre règlementaire
- 2. Contenu du dossier
- 3. Déroulement de la participation du public

BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

- 1. Liste des observations et remarques du public
- 2. Synthèse des remarques et observations du public
- 3. Prise en compte des observations et remarques du public

ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Cadre règlementaire

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. 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 ».

Dans le cas présent :

De ce fait, le projet « les Cascades » relève de la procédure de Participation par Voie Electronique (PPVE) susvisée.

La participation du public par voie électronique a une durée minimale de 30 jours. L’article L. 123-19 du code de l’environnement précise en effet que les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

Pour le présent projet, la PPVE s’est déroulée du lundi 26 mai au lundi 28 juin 2025 inclus.

2. Contenu du dossier :

Le dossier de participation mis en ligne comprend notamment la demande de permis de construire, son évaluation environnementale, l’avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE) portant sur cette dernière, ainsi que le mémoire en réponse.

1/ Avis

AVIS ABF.pdf | pdf - 0.41 Mo

AVIS CAEN LA MER.pdf | pdf - 3.59 Mo

AVIS Caen Normandie Métropole .png | png - 0.07 Mo

AVIS DCE.pdf | pdf - 2.34 Mo

AVIS DMEEP.pdf | pdf - 0.26 Mo

AVIS ENEDIS.pdf | pdf - 0.45 Mo

2/ MRAE

Avis MRAE.pdf | pdf - 0.64 Mo

Notification.pdf | pdf - 0.11 Mo

3/ Mémoire en réponse à la MRAE

24986 - Caen - Les Cascades - mémoire de réponse avis MRAE - 20250520.pdf | pdf - 4.69 Mo

24986- Cascades Caen - résumé non technique - 20250520.pdf | pdf - 6.12 Mo

Annexe 1 - G2 AVP.pdf | pdf - 12.46 Mo

Annexe 10 - Courrier eau potable.pdf | pdf - 0.09 Mo

Annexe 11 - Courrier station épuration.pdf | pdf - 0.69 Mo

Annexe 12 - Etude air et santé.pdf | pdf - 8.36 Mo

Annexe 13 -ACV Logts.pdf | pdf - 0.45 Mo

Annexe 14 - ACV Bureaux.pdf | pdf - 0.27 Mo

Annexe 15 - STD Bureaux.pdf | pdf - 1.64 Mo

Annexe 2 - Diagnostic envt.pdf | pdf - 7.65 Mo

Annexe 3 - A200 juillet 2022.pdf | pdf - 10.90 Mo

Annexe 4 - A200 avril 2023.pdf | pdf - 4.93 Mo

Annexe 5 - Diag acoustique.pdf | pdf - 2.49 Mo

Annexe 6 - Plan de gestion.pdf | pdf - 17.29 Mo

Annexe 7 - Notice hydraulique mai 2023.pdf | pdf - 3.34 Mo

Annexe 8 - Etude hydrogéologique.pdf | pdf - 3.09 Mo

Annexe 9 - Courrier pollution des sols.pdf | pdf - 0.58 Mo

Photomontage 1 Les Cascades.pdf | pdf - 7.75 Mo

Photomontage 2 Les Cascades.pdf | pdf - 9.53 Mo

4/ Pièces du permis

Attestation conformité à l'article L171-4 du code de la Construction.pdf | pdf - 0.29 Mo

Attestation prise en compte avis H&S.pdf | pdf - 0.30 Mo

CERFA.pdf | pdf - 1.83 Mo

Etude de sol - G2 PRO ind.0c.pdf | pdf - 11.57 Mo

PC01 Plan de situation.pdf | pdf - 0.57 Mo

PC02 PLAN DE MASSE.pdf | pdf - 12.54 Mo

PC03 Plan en coupe du terrain et de la construction (21).pdf | pdf - 6.86 Mo

PC04 Notice décrivant le terrain et le projet_3 (6).pdf | pdf - 1.32 Mo

PC04 Notice décrivant le terrain et le projet_4 (2).pdf | pdf - 1.26 Mo

PC04-1 NOTICE ARCHITECTURALE (2) bd | pdf - 4.43 Mo

PC04-2 NOTICE PAYSAGE (1) bd | pdf - 11.89 Mo

PC06 Document graphique permettant d'apprécier le projet dans l'environnement. pdf | pdf - 6.65 Mo

PC06 Document graphique permettant d'apprécier le projet dans lenvironnement_3.pdf | pdf - 0.89 Mo

PC06 Document graphique permettant d'apprécier le projet dans lenvironnement_4.pdf | pdf - 0.11 Mo

PC06 Document graphique permettant d'apprécier le projet dans lenvironnement_5.pdf | pdf - 0.12 Mo

PC06.pdf | pdf - 0.06 Mo

PC07 Photographie situant le terrain dans l'environnement proche Art R 431-10 d (4).pdf | pdf - 2.89 Mo

PC08 Photographie situant le terrain dans le paysage lointain Art R 431-10 d (2).pdf | pdf - 2.70 Mo

PC10-1 Notice faisant apparaitre les matériaux utilisés (1).pdf | pdf - 7.34 Mo

PC11 Etude d'impact en fonction des constructions .pdf | pdf - 6.12 Mo

PC11 Etude d'impact en fonction des constructions.pdf | pdf - 1.18 Mo

PC11 Etude d'impact en fonction des constructions_3_bd | pdf - 18.53 Mo

PC11 Etude d'impact en fonction des constructions_4.pdf | pdf - 7.75 Mo

PC12 Attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception (1).pdf | pdf - 0.17 Mo

PC12 Attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception_2 (1).pdf | pdf - 0.17 Mo

PC12 Attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception_3 (1).pdf | pdf - 0.17 Mo

PC13 Attestation réalisation étude PPR et prise en compte par l'architecte ou l'expert agréé (1).pdf | pdf - 0.30 Mo

PC14 Copie de l'agrément.pdf | pdf - 0.40 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique (2).pdf | pdf - 0.08 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_2 (1).pdf | pdf - 0.08 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_3 (1).pdf | pdf - 0.08 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_4 (1).pdf | pdf - 0.08 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_5 (2).pdf | pdf - 0.20 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_6 (1).pdf | pdf - 0.51 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_7 (1).pdf | pdf - 0.91 Mo

PC16-1 Attestation de respect de la réglementation thermique_8 (1).pdf | pdf - 0.68 Mo

PC17 Tableau indiquant la surface de plancher des logements crees.pdf | pdf - 1.31 Mo

PC32 PLAN DE DIVISION.pdf | pdf - 6.79 Mo

PC32 Plan de division du terrain_2.pdf | pdf - 1.79 Mo

PC33 Projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires.pdf | pdf - 2.09 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.pdf | pdf - 13.75 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.pdf | pdf - 19.82 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées_10.pdf | pdf - 0.90 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées_2.pdf | pdf - 0.53 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées_4.pdf | pdf - 0.54 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées_7.pdf | pdf - 0.50 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées_8.pdf | pdf - 0.90 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité aux personnes handicapées_9.pdf | pdf - 0.90 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité des personnes handicapées.pdf | pdf - 9.83 Mo

PC39 Dossier spécifique concernant l'accessibilité des personnes handicapées.pdf | pdf - 19.56 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité.pdf | pdf - 5.77 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_2.pdf | pdf - 1.27 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_3.pdf | pdf - 13.96 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_4.pdf | pdf - 1.54 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_5.pdf | pdf - 2.44 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_6.pdf | pdf - 3.46 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_7.pdf | pdf - 0.50 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_8.pdf | pdf - 0.90 Mo

PC40 Dossier concernant les règles de sécurité_9.pdf | pdf - 7.74 Mo

PC40.1.10 ERP 1 - LOGEMENTS_PLANS LT_VIDE CONSTRUCTIF.pdf | pdf - 0.18 Mo

PC40.1.11 ERP 1 - LOGEMENTS_PLANS VIDE CONSTRUCTIF_TOITURE.pdf | pdf - 0.19 Mo

PC40.1.9 ERP 1 - LOGEMENTS_PLANS R+16_R+17.pdf | pdf - 0.48 Mo

PC40.2.7 ERP 2 - BUREAUX A-B-PARKING _ PLAN R+6.pdf | pdf - 1.42 Mo

PC40.5.1 PLAN DE GIRATION CAMION POMPIER.pdf | pdf - 0.80 Mo

PC40.5.2 PLAN DES REPERAGES POTEAUX INCENDIE.pdf | pdf - 0.78 Mo

PC43 Copie de la lettre du préfet concernant l'exploitation commerciale (1).pdf | pdf - 5.59 Mo

3. Déroulement de la participation du public

Les modalités de publicité de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public par :

- Un avis mis en ligne sur le site de la Ville de Caen.
- Un affichage en Mairie et à la Communauté Urbaine le 12 mai 2025 et maintenu pendant toute la durée de la participation.
- Une publication dans les journaux suivants : Ouest France (6 mai 2025) et Liberté le bonhomme libre (8 mai 2025).

Le dossier de PC complet a été mis en ligne à partir du 26 mai et jusqu'au 25 juin inclus : <https://caen.fr/rive-droite-les-cascades>

Le public a été invité à formuler ses observations par écrit :

- par voie électronique à l'adresse mail dédiée : participation-cascades@caen.fr
- par voie postale : Direction de l'Urbanisme - service autorisations du droit des sols, Hôtel de la Communauté Urbaine, 16 rue Rosa Parks, 14000 CAEN.

BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Liste des observations et remarques du public

Une observation a été reçue par message électronique le 14/06/2025.

2. Synthèse des remarques et observations du public

Le tableau suivant répond à l'exigence de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement qui précise « 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.

Remarques	Eléments de réponses
Je souhaitais tout d'abord signaler la communication minimale sur cette procédure : aucune mise en avant sur le site Internet de la ville, pas d'information sur les réseaux sociaux de la ville, pas de communiqué de presse. Dans le même temps, la concertation sur le Jardin République - dont l'impact en termes de construction est incomparable - faisait l'objet de nombreux messages par ces différentes voies. L'information n'est donc, semble-t-il, qu'accessible sur les grilles installées sur la parcelle concernée (et après de longues recherches sur le site Internet de la ville) et lisible seulement des rares piétons ou cyclistes qui passent à proximité (le format étant trop réduit pour les automobilistes). Cette visibilité minimale donne l'impression de vouloir mener cette procédure dans la plus grande discrétion... dommage pour une démarche de concertation. Pourtant de nombreux documents sont disponibles pour présenter ce projet. A tel point qu'il est difficile de tout lire.	- Conformément à la législation en vigueur, les règles relatives à la participation du public par voie électronique (PPVE) pour le permis de construire (PC) ont été scrupuleusement respectées. Les publications ont été effectuées dans la presse le 6 mai dans Ouest France et le 8 mai dans Liberté Bonhomme. L'affichage sur site a été réalisé le 6 mai, ainsi qu'à la mairie et à la Communauté Urbaine. - L'avis a également été mis en ligne sur le site internet dans l'espace dédié aux projets du quartier rive droite le 12 mai, complété ensuite par le dossier soumis à la participation du public le 26 mai. - Les règles d'affichage de participation du public par voie électronique ont été respectée, à savoir des affiches au format A2 installées sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. De plus, des affiches en jaune ont été réalisées afin de les rendre visibles pour les passants. A cela s'ajoute l'affichage en Mairie et à l'hôtel de la Communauté urbaine Caen-la-Mer. - Le projet a fait l'objet de plusieurs communications dans la presse ainsi que lors du salon de l'immobilier en octobre 2024, avec une présentation détaillée incluant des vidéos et une maquette. L'équipe de la SCCV Rosa Parks était d'ailleurs présente pour répondre aux diverses interrogations du public. - Un article de presse, dans Ouest France en date du 29 mai 2025, a également été publié à ce sujet.
Je n'ai ainsi pas trouvé d'informations sur l'activité future de l'ERP qui doit prendre place dans la tour. Il aurait été intéressant de savoir ce qui est prévu. Et je n'ai pas compris pourquoi la tour accueille trois étages vides en son sommet. Peut-être est-ce indiqué quelque part ?	- La ville acquiert en VEFA des locaux situés au dernier niveau de la future construction d'habitation (tour) en raison du point de vue sur la ville et son environnement et en étudie les modalités d'accès à des publics. - Concernant les 3 derniers niveaux de la tour, le parti architectural est de renforcer la perception de l'élancement de l'édifice et d'accompagner le mouvement hélicoïdal souhaité sur la seconde moitié de l'émergence.
Si la mixité des usages prévus est intéressante (avec notamment la présence de logements sociaux, mais visiblement pas du nouveau concept de bail réel solidaire), la présence de commerces et de restaurants juste à côté des Rives de l'Orne interroge... en faut-il encore vraiment davantage dans ce secteur ? Il y a comme une impression de projet type plaqué sur un site sans vraiment prendre en compte le contexte des alentours.	En réponse à l'interrogation portant sur l'absence d'offre en Bail Réel Solidaire (BRS) : L'offre de logements a été conçue pour favoriser la mixité sociale et de statuts au sein de la future résidence. Elle propose ainsi une diversité de statuts d'occupation (locatif social, locatif libre, accession à la propriété) et une large gamme de loyers et de prix de vente, permettant de répondre aux attentes et aux besoins de différents types de ménages. Cette approche contribue à l'équilibre et à la cohésion à l'échelle du site. Par ailleurs, La Caennaise restera propriétaire de 49 logements (dont 25 en logements locatifs sociaux) sur 89 au sein de la résidence. Cette présence significative vise à assurer un suivi rigoureux et durable de la gestion de la copropriété. Cette implication directe dans la gestion permettra de préserver la qualité de vie et la bonne tenue de la résidence sur le long terme.

	Enfin, le fait que La Caennaise porte une part importante du programme et limite l'offre à la vente, notamment en ne proposant pas de lots en BRS, permet d'atteindre un taux de réservation élevé. Ce critère est essentiel pour répondre aux exigences des établissements bancaires en matière de Garantie Financière d'Achèvement (GFA) et sécuriser ainsi le montage économique du projet. Cette stratégie vise à garantir la faisabilité et la réussite de l'opération, tout en assurant la mixité et la qualité de gestion attendues par l'ensemble des parties prenantes. En réponse à la remarque sur les commerces et restaurants : En prenant en compte l'ensemble des bâtiments, la surface totale développée représente environ 27 971m² pour 1 422m² de commerces, soit 5% du programme. La proposition commerciale de l'opération des Cascades vient en complément de l'offre des Rives de l'Orne et reste anecdotique par rapport à l'existant. La SCCV envisage de développer des commerces ou services complémentaires à ceux des Rives de l'Orne et utiles aux voyageurs à proximité de la gare. La majorité des commerces des Rives de l'Orne est agencée en galerie commerciale alors que ceux des Cascades sont développés en rdc directement sur rue ou en roof-top pour le restaurant. La visibilité commerciale du secteur s'en trouvera renforcée. Les commerces seront proposés dans un premier temps à la vente (contrairement à la majorité des commerces du centre-ville caennais qui est en location).
D'ailleurs, s'agissant du contexte, j'ai lu avec intérêt les éléments sur le risque inondation car il me semblait que cette zone, tout comme la presqu'île voisine, était très sensible à ce sujet et que le projet devait donc l'anticiper. Or selon les éléments que vous indiquez, aussi bien la crue de l'Orne que la montée des eaux de la mer n'auraient pas d'impact sur le site. Pourtant, les données disponibles avec l'outil du BRGM (https://sealevelrise.brgm.fr/) ou celui d'autres services gouvernementaux (https://www.georisques.gouv.fr) démontrent pour leur part un risque de submersion. Qui croire ?	- Ce document précise que le niveau d'eau qui serait atteint au droit du site des Cascades, en cas d'évènement centennal, est de 5.03m NGF. Or, l'altitude actuelle du site est comprise entre environ 5.30m et 6.30m, le terrain serait donc hors d'eau. Les aménagements extérieurs qui seront réalisés dans le cadre du projet respecteront le niveau actuel. De plus, les côtes rez-de-chaussée des bâtiments sont prévues à une altitude qui est au minimum de 5m48, les premiers planchers fonctionnels (logements, bureaux) seront à une côte minimale de 9.28m. Les futurs occupants seront donc en sécurité. - Des modélisations hydrauliques ont été réalisées en ce sens dans le cadre de la ZAC Nouveau Bassin, située de l'autre côté de l'Orne, par Sogeti Ingénierie. Elles montrent qu'en cas de grande marée (coef supérieur à 110), et avec une élévation des mers de 1m (prévision du GIEC à échéance 2100), la quasi-totalité de la presqu'île de Caen serait inondée. Toutefois, le terrain du projet Les Cascades ne serait pas inondé. En effet, le niveau d'eau attendu pour un tel événement est de 5,22 m, tandis que le point le plus bas du terrain du projet est d'environ 5,30 m.
Mais c'est surtout cette tour de plus de 60 m qui me questionne. Quel intérêt d'une telle émergence ? A une époque où la sobriété devrait être de mise, un symbole de solution d'avenir (la Maison du vélo) a donc été démoli (et déménagé dans un site nettement plus restreint) pour bâtir un symbole du passé : un geste architectural démesuré fait de béton. La présence de cette tour pose de nombreuses questions : pourquoi une telle émergence alors que les constructions à Caen doivent plafonner autour de 10-15 m ? cette entrée de ville nécessite-t-elle un bâtiment signal pour marquer le visiteur ? pourquoi créer un concurrent aux majestueux clochers qui font l'identité de la ville ? D'autant que cette construction n'apporte, dans son design, rien de propre au territoire. Il s'agit d'un bâtiment qui ressemble à ceux que l'on voit surgir partout en France et à l'étranger.	- La maison du vélo occupait le bâtiment démoli de manière transitoire. Elle a été relocalisée à proximité de la gare le temps de rénover les locaux définitifs qui lui seront alloués (bureaux et ateliers) dans le pôle multimodal sur la place de la gare. - Le mode constructif respecte la réglementation environnementale. - Depuis l'élaboration de son PLU en 2013, la ville de Caen a identifié les espaces du secteur de Montalivet comme pouvant accueillir des constructions de grande ampleur, à l'image de l'opération des Rives de l'Orne, grâce à leur proximité avec les équipements, services et mobilités alternatives à l'automobile de l'hypercentre. - Cette émergence répond à un objectif clairement affirmé dès l'origine du projet : créer un repère urbain fort, en entrée de ville, visible à l'échelle de la ville, en cohérence avec les ambitions portées pour ce secteur. Cette approche traduit une conception du paysage qui ne se limite pas à sa dimension naturelle, mais qui inclut aussi la création d'un paysage urbain maîtrisé, assumant sa verticalité comme un marqueur de transformation et de modernité. Cette ambition est clairement énoncée dans le cahier des charges rédigé par la SCCV ROSA PARKS, Caen la Mer et la Ville de Caen à destination de la maîtrise d'œuvre. En effet, de par sa situation géographique privilégiée, à l'articulation de plusieurs grands projets d'urbanisation

	à proximité du centre-ville (Presqu'île Projet d'Intérêt Majeur, Rives de l'Orne, secteur de la Gare, îlot Trébucien). Il a ainsi été conçu comme un repère spatial fort, marquant le début de la recomposition urbaine du secteur Montalivet. • L'architecture et l'urbanisme du projet ont été pensés pour répondre à plusieurs ambitions majeures. L'agence d'architecture Petitdidier Prioux, retenue pour son approche contemporaine et sensible, s'est inspirée dès la phase Esquisse des représentations historiques de Caen et de ses clochers pour concevoir une nouvelle ligne d'horizon. La tour de logements, surnommée « le 101^e clocher », s'insère ainsi dans l'axe historique reliant l'église Saint-Pierre à l'église Saint-Jean, créant une triple hauteur visuelle marquante. La composition volumétrique de la tour de logement en elle-même s'est construite pour affirmer une construction « signal », élancée et offrant des façades principales sur toutes les orientations. • Des photomontages joints au mémoire en réponse à la MRAE montrent que le projet sera visible depuis certains points de vue clés (Château de Caen, Abbaye aux Dames, voies ferrées, Zénith, Viaduc, Parc d'Ornano, Prairie, cours Caffarelli...), tandis qu'il restera peu ou pas perceptible depuis d'autres positions, en raison du relief, de la végétation et du tissu urbain existant.
Il me semble aujourd'hui plus urgent de s'occuper de l'adaptation de la ville au futur que de persévérer dans des projets qui rappellent plutôt le passé. Le réveil tardif sur le projet presqu'île ou celui de la place de la République ont pourtant montré que ces vieilles recettes (malgré des efforts sur le plan environnemental) doivent être remises au placard. En effet, avec le changement climatique et la crise sanitaire, les facteurs d'attractivité d'une ville ont changé : un espace dégagé et végétalisé serait, il me semble, bien plus accueillant qu'un dense îlot urbain.	• Dans le cadre de la politique nationale du zéro artificialisation nette (ZAN) et afin de préserver au maximum les terres agricoles, le développement urbain est privilégié dans le tissu urbain existant par des opérations de renouvellement favorisant une plus grande densité que les opérations antérieures. Le projet répond à cette nécessité en proposant une densification en centre-ville sur des terrains recyclés, et déjà imperméabilisés. • Dans ce contexte, il convient de rappeler que le projet transforme un site actuellement dédié au stationnement aérien en friche en un paysage urbain aménagé, structuré autour de nouvelles perspectives, d'espaces publics qualitatifs et de constructions de hauteurs variées. Ce site en friche est donc une opportunité incontournable en centre-ville identifié de longue date pour reconstruire des bâtiments selon cette législation afin de permettre de répondre aux besoins des populations de la ville et de l'agglomération. • Le cœur d'îlot, protégé par les bâtiments, accueille un jardin paysager de près de 4172 m², comprenant la plantation de 86 arbres. Cet aménagement, au-delà de sa contribution à la biodiversité et à la régulation thermique, agit comme un îlot de fraîcheur végétalisé. Il favorise également l'atténuation du bruit ambiant par effet de barrière végétale, tout en offrant aux habitants un espace de vie extérieur protégé des principales sources de bruit urbain ouverte à tout moment de la journée et de la nuit. • La SPLA Caen Presqu'île réalise aussi, à proximité de l'opération, l'aménagement d'un grand parc urbain de 8 hectares (dont 5 hectares d'espaces végétalisés et plus de 700 arbres plantés).

3. Prise en compte des observations et remarques du public

Les éléments de l’observation reçus ont été pris en considération dans la conception du projet.

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.