



## PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
DE NORMANDIE

SERVICE ÉNERGIE, CLIMAT, LOGEMENT  
ET AMÉNAGEMENT DURABLE

Pôle Évaluation Environnementale

Affaire suivie par le pôle évaluation environnementale  
Mail : [pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)

### **Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le lot n°3 du secteur de la pointe presqu'île, sur la commune de Caen (Calvados)**

**Le Préfet de la région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret du Président de la République du 1<sup>er</sup> avril 2019 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° SGAR /19-144 du 3 décembre 2019 portant délégation de signature à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2019-3370 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le lot n°3 du secteur de la pointe presqu'île, sur la commune de Caen (Calvados), déposée par Monsieur Maxime Laine - SEDELKA, reçue complète le 4 novembre 2019 ;
- Vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 25 novembre 2019 ;
- Vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 27 novembre 2019 ;

**Considérant** la nature du projet, qui consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation mixte, comprenant trois bâtiments sans niveau de sous-sol, répartis sur 5 à 9 étages, destinés à des logements collectifs et des surfaces commerciales, ainsi qu'un socle commun d'espaces

publics constitués de parkings et d'espaces verts, situé sur le site dit de la Minoterie sur la pointe presqu'île de Caen ;

**Considérant** que le projet porte sur le lot n°3 de l'aménagement d'ensemble du secteur « Pointe Presqu'île » de Caen composé de cinq lots ;

**Considérant** que la construction, prévue sur une parcelle cadastrée LZ n°63 dont l'assiette est d'environ 6 461 m<sup>2</sup>, totalise une surface plancher d'environ 11 777 m<sup>2</sup> ; qu'elle comporte plus précisément :

- 118 logements (6 898 m<sup>2</sup>) ;
- des commerces ou activités (2 670 m<sup>2</sup>) ;
- une auberge de jeunesse (2 209 m<sup>2</sup>) ;
- des places de parking sur trois niveaux hors sol (48 places privées et 227 places publiques) et deux locaux à vélo ;
- une placette urbaine et une terrasse en jardin suspendu qui relie l'ensemble des bâtiments ;

**Considérant** que le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire et relève des rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

- n°39.a) pour les « travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » ;
- n°39.b) pour les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » ;
- n°41. a) pour les « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;

qui conduisent à le soumettre à un examen au cas par cas afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

**Considérant** la localisation du projet :

- sur un ancien site industriel et portuaire où des pollutions des sols ont été recensées ;
- sur une presqu'île entourée des cours d'eaux suivants : le bassin Saint-Pierre, le canal de Caen à la mer, le canal Victor Hugo et l'Orne ;
- sur un terrain en friche avec « un revêtement artificiel plus ou moins important dans sa plus grande partie, avec des repousses principalement d'herbes et ponctuellement sur sa limite nord » ;
- à proximité directe de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) en fonctionnement « Axiane meunerie » (la minoterie) ;
- en zone inondable (atlas des zones inondables), dans une zone concernée par un aléa fort à moyen d'inondation par remontées de nappes phréatiques, en zone jaune du plan de prévention des risques d'inondation de la Basse Vallée de l'Orne et en partie concerné par des aléas littoraux/submersion marine dans le cadre du plan de prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne, en cours d'élaboration ;
- en totalité au sein d'un secteur inventorié à « forte prédisposition de zone humide » ;
- au sein d'un « secteur prioritaire de la trame verte et bleue » et d'un corridor humide identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie ;
- au sein d'un secteur inventorié comme étant en « présence d'au moins une espèce protégée » (données 2010, Conservatoire botanique national de Brest) ;
- à environ 10 km du site Natura 2000, l'« Estuaire de l'Orne » (zone de protection spéciale n°FR2510059) situé en aval du projet ;

- au sein d'une zone de répartition des eaux concernant la nappe du Bajo-Bathonien ;
- au sein de « *plusieurs périmètres de protection de bâtiments historiques* » notamment en co-visibilité avec l'abbaye aux dames ;
- en dehors d'un périmètre de protection éloignée de captage en eau potable ;
- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- en dehors de tout secteur de risque inventorié, lié à des mouvements de terrain ;

**Considérant** que les travaux prévus, sur une durée théorique de 2 à 3 ans, consistent notamment en :

- des terrassements « *sur une épaisseur de 1 m en moyenne* » sur l'ensemble du site et un « *recouvrement de 30 cm de terre saine* » ;
- la réalisation des « *fondations sur pieux forés* » ;
- la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- la création de voiries et de places de parking ;
- des aménagements paysagers ;

**Considérant** la localisation du projet sur un ancien secteur industriel et portuaire ; que deux études techniques (2016 et 2018) d'investigation des sols font état d'une pollution des sols (notamment d'un impact généralisé à la parcelle en métaux, hydrocarbures et en naphthalène), des eaux souterraines (présence de métaux et HAP) et des gaz dans les sols ; que l'étude de 2018 jointe au dossier indique des mesures de gestion et une analyse des risques résiduels prédictive *a priori* (sur les usages envisagés au regard des travaux de dépollution projetés) ; que l'étude conclut « *qu'avec les conditions d'études retenues, et en l'état actuel des connaissances scientifiques, les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués* » au regard des travaux de dépollution envisagés ; que les conclusions de l'étude seront vérifiées en condition réelle lors de la réalisation des travaux ; que néanmoins, aucune mesure d'évitement n'est présentée ; que par ailleurs, l'impact de la pollution des sols sur l'environnement et la santé humaine nécessite d'être apprécié dans une approche systémique en intégrant l'ensemble des composantes environnementales et en s'intéressant aux impacts cumulés ;

**Considérant** que le projet est situé dans un secteur concerné par le risque inondation et que le règlement écrit du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la basse vallée de l'Orne prévoit notamment pour ce secteur « *de préserver des couloirs d'écoulement de la crue en cas de dysfonctionnement d'ouvrage en assurant le maintien des axes favorisant l'écoulement de l'Orne vers le canal maritime (axe Est- Ouest)* » ;

que le projet est susceptible d'avoir une incidence sur les écoulements hydrauliques en amont ; qu'une étude hydraulique, intégrant notamment les effets du changement climatique, nécessiterait d'être menée et des mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet nécessiteraient d'être définies ;

que par ailleurs le règlement du PPRI ainsi que celui du futur plan de prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne prévoient un principe de surélévation des constructions de 0,20 m au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation (dans l'hypothèse de bon fonctionnement des ouvrages de protection) qui n'apparaît pas être respecté pour l'entrée parking et les locaux commerciaux ; que de même, le projet ne semble pas respecter la cote de référence prévue dans le projet de plan multi-risques ;

**Considérant** que l'impact global du projet sur la ressource en eau doit être évalué compte tenu des besoins générés par le projet ;

**Considérant** les impacts potentiels du projet sur la qualité des milieux récepteurs, compte tenu des modes de gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;

**Considérant** les impacts potentiels sur les futurs habitants du quartier liés à la minoterie, installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) située à proximité immédiate du projet ;

**Considérant** les impacts potentiels générés par le trafic actuel augmenté du trafic induit par le projet ;

**Considérant** les impacts éventuels sur les zones humides potentielles et les corridors écologiques, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation ;

**Considérant** la nécessité d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter : notamment, prise en compte de l'ensemble du cycle de vie des ressources utilisées pour le projet, îlots de chaleur urbain, résilience des bâtiments, performance énergétique, mobilités ;

**Considérant** que le projet porte sur le lot 3 qui s'inscrit dans l'aménagement d'ensemble du secteur « Pointe Presqu'île » de Caen composé de cinq lots ; que le projet d'aménagement d'ensemble a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 14 septembre 2011 mais que celui-ci a sensiblement évolué depuis ; que les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées avec les constructions déjà réalisées et à venir et que celles-ci n'ont pas été évaluées dans l'étude d'impact initiale ;

**Considérant** ainsi qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

## **D é c i d e**

### **Article 1 :**

Le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le lot n°3 du secteur de la pointe presqu'île sur la commune de Caen (Calvados) **est soumis à évaluation environnementale.**

### **Article 2 :**

En fonction des informations fournies dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, l'évaluation environnementale doit en particulier porter sur les impacts environnementaux liés aux sols, à l'eau, au climat, à l'air, à la biodiversité et au cumul des incidences, ceci sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

### **Article 3 :**

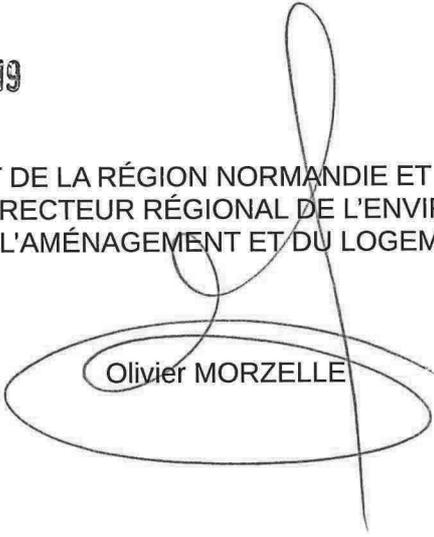
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives et procédures auxquelles le projet peut être soumis.

### **Article 4 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 09 DEC. 2019

POUR LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE ET PAR DÉLÉGATION,  
POUR LE DIRECTEUR RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT



Olivier MORZELLE

**Voies et délais de recours**

*Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.*

*Le recours gracieux doit être adressé à :*

*Monsieur le préfet de la région Normandie  
Secrétariat général pour les affaires régionales  
7 place de la Madeleine  
CS16036  
76 036 ROUEN CEDEX*

*Le recours hiérarchique doit être adressé à :*

*Madame la ministre de la Transition écologique et solidaire  
Ministère de la Transition écologique et solidaire  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75 007 PARIS*

*Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :*

*Tribunal administratif de Rouen  
53 avenue Gustave Flaubert  
76 000 ROUEN*

*Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*