



**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie**

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 de l'ensemble immobilier mixte « les Cascades » sur la commune de Caen (Calvados).

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur 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 1er 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 / 22-084 du 26 juillet 2022 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° 2022-4543 relative au projet de construction de l'ensemble immobilier mixte « les Cascades » sur la commune de Caen (Calvados), déposée par Monsieur CLOUET et Madame HUYGUE-DOYERE, co-gérants de la société civile immobilière de construction-vente Rosa Parks, maître d'ouvrage, reçue complète le 20 juillet 2022 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 20 juillet 2022 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 22 juillet 2022 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la construction de trois bâtiments comprenant 90 logements, des bureaux et des commerces sur une surface de plancher totale de 17 497 m², ainsi que 305 places de stationnement, sur une emprise totale de 1,1 ha, sur la commune de Caen, dans le département du Calvados ;

Considérant que le projet relève des rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

- la rubrique n°39, qui concerne les « *travaux, constructions et opérations d'aménagement* » qui soumet à un examen au cas par cas les « *opérations d'aménagement [...] 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 même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

- la rubrique 41, qui concerne les « *aires de stationnement ouvertes au public* » qui soumet à examen au cas par cas les « *aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que le projet comprend plus précisément :

- la construction de trois bâtiments : une tour de dix-huit étages d'une emprise au sol de 744 m² et deux autres bâtiments d'une emprise au sol de 2 516 et 1 168 m² ;
- la création de 10 686 m² de surface de plancher de bureaux, dont 25 % réversibles en logements ;
- la création de 5 693 m² de surface de plancher consacrés à 90 logements, dont 25 % de logements sociaux, 25 % de logements à prêt social location-accession et 50 % de logements privés ;
- la création de 1 118 m² de surface commerciale ;
- la création de 305 places de stationnement en parking à étage ;
- l'aménagement de 6 575 m² d'espaces extérieurs paysagers ;

Considérant que le projet comprend une phase de travaux divisée en deux tranches de 30 et 22 mois ;

Considérant la localisation du projet :

- en dehors de site Natura 2000, le site Natura 2000 le plus proche étant la zone spéciale de conservation FR2500094 « *Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville* » située à environ 10,5 km ;
- en dehors de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ;
- en dehors de réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue telle qu'identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie et repris au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) de Normandie ;
- partiellement en zone prédisposée faiblement à la présence de milieu humide ;
- en dehors de périmètre de protection de captage d'eau potable ;

Considérant que le projet s'inscrit, au sein du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Caen, dans une zone urbaine UP, définie comme « *secteurs de projet sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme* » ; que le projet s'intègre dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « *secteur Montalivet* » ; que le PLU de la commune de Caen, approuvé initialement le 16 décembre 2013, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale d'ensemble ;

Considérant que le projet est localisé sur des terrains actuellement artificialisés, anciennement à vocation industrielle ou commerciale ; que des pollutions des sols ont été recensées sur des parcelles voisines au projet ; que les niveaux de pollution des sols et leur compatibilité avec les usages prévus au projet doivent être étudiés ;

Considérant que l'impact global du projet sur la ressource en eau doit être évalué compte tenu des besoins générés en matière de consommation d'eau potable et de gestion des eaux usées ;

Considérant que le projet est localisé à environ 50 m de l'Orne, en zone inondable par débordement de cours d'eau du plan de prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé le 10 août 2021 ; qu'il est plus précisément repéré en zone bleue B4, « *secteur Caen Presqu'île* », où de nouvelles constructions sont autorisées sous conditions ;

Considérant que le projet se conformera aux prescriptions contenues dans le plan de prévention multi-risques, qu'aucune construction en sous-sol n'est prévue et qu'il intègre les dispositions exigeant un premier plancher habitable à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ; que par-delà le respect des dispositions réglementaires et compte tenu de l'importance des logements et des activités prévus au projet, le bon fonctionnement de celui-ci reste potentiellement vulnérable au risque

d'inondation ; que le projet est également susceptible d'avoir une incidence sur les écoulements hydrauliques ;

Considérant la localisation du projet à proximité de plusieurs infrastructures de transport (voies routières et ferrées), dans un secteur soumis à plan de prévention des bruits dans l'environnement ; que le maître d'ouvrage a procédé à une étude acoustique, sans que les conclusions de celle-ci ne soient détaillées au dossier ; que les mesures de prévention présentées restent générales et théoriques et potentiellement inopérantes en période estivale, s'agissant de l'isolation des bâtiments ;

Considérant qu'un des objectifs du projet est la réalisation d'un immeuble haut particulièrement visible et marquant emblématiquement l'agglomération ; que le dossier ne contient pas d'analyse des covisibilités du projet avec les différents éléments patrimoniaux de l'agglomération, ni une analyse de son intégration au sein des structures urbaines et paysagères, en ville comme depuis sa périphérie ;

Considérant les potentiels effets cumulés sur l'environnement et la santé humaine liés à la présence de plusieurs projets de logements, bureaux et commerce à proximité ;

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 ;

DÉCIDE

Article 1er

Le projet de construction de l'ensemble immobilier mixte « les Cascades » (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 du projet de construction doit en particulier porter sur les sols, la ressource en eau, le risque d'inondation, les nuisances sonores et le paysage, 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 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 2 septembre 2022

Pour le préfet de la région
Normandie,
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
Ministère de la Transition écologique
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