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 d'un ensemble de bâtiments d'activités économiques et la création de 123 places de stationnement situé voie le Meslier sur la commune de Courseulles-sur-Mer (Calvados)

LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier des Arts et des Lettres

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 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;

vu l' arrêté préfectoral n° SGAR/25-006 du 25 janvier 2025 portant délégation de signature à Madame Claire GRISEZ, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;

vu la décision en vigueur portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement de Normandie ;

vu la demande d'examen au cas par cas n° 2025-5795, déposée par Monsieur Bernard ROUXELIN de la SAS EDIFIDES, relative au projet de construction d'un ensemble de bâtiments d'activités économiques et de création de 123 places de stationnement situés voie Le Meslier sur la commune de Courseulles-sur-Mer dans le département du Calvados, reçue complète le 10 mars 2025 ;

vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 26 mars 2025 ;

vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 28 mars 2025 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à créer un ensemble de six bâtiments d'activités économiques ainsi que 123 places de stationnement sur la commune de Courseulles-sur-Mer dans le département du Calvados ;

Considérant que le projet concerne plus précisément la réalisation d'un ensemble de bâtiments et d'espaces verts s'inscrivant dans le cadre de l'opération d'aménagement et de programmation

7 place de la Madeleine
CS 16036 - 76036 ROUEN cedex
Tél : 02 32 76 50 00
www.normandie.gouv.fr

(OAP) applicable à la zone 1 AUZ (à urbaniser) ; que le terrain d'assiette se situe dans une « dent creuse » entre l'urbanisation économique de Carrefour et Mac Donald's et la zone d'activité Saint-Ursin marquant un tissu mixte de logements ; que le projet prévoit une liaison douce entre ces deux espaces, que le projet comprend la construction de 20 cellules d'activités d'artisanat ou de service, dont une cellule à destination d'un garage et d'une cellule à destination d'une activité de padel ;

Considérant que le projet soumis à permis de construire puis au dossier d'incidences au titre de la loi sur l'Eau relève de la rubrique 41 a) concernant les *« aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus »* du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, pour lesquelles un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé :

- en secteur 1AUZ, site sud-est, sur une zone d'activité économique et commerciale à urbaniser, voie Le Meslier sur la commune de Courseulles-sur-Mer dans le département du Calvados ;
- sur les parcelles ZC 387, 389, 391 et 401 d'une commune littorale mais en dehors de la bande littorale des 100 mètres ainsi que des espaces proches des rivages ;
- en dehors de tout site Natura 2000, les plus proches étant situés à plusieurs kilomètres pour la zone spéciale de conservation (ZSC) du « Marais arrières littoraux du Bessin » référencée FR2500090 et pour la zone spéciale de conservation des « Anciennes carrières de la vallée de la Mue » référencée FR 2502004 ;
- hors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ZNIEFF de type I ou de type II ;
- en dehors de tout risque naturel particulier ;
- en dehors de toute zone couverte par un arrêté de protection de biotope ;
- dans le périmètre de protection du captage d'adduction d'eau potable de la Fontaine aux malades ;
- en dehors de toute zone humide ou prédisposée à la présence d'une zone humide ;
- en dehors de tout zone à remontée de nappe phréatique ;
- en dehors de tout secteur inscrit ou classé ;

Considérant que les travaux concernent :

- les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation de la voirie (chaussées, trottoirs et sentes piétonnes) ;
- la mise en place des réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité, d'éclairage, de téléphone et de fibre ;
- l'empierrement et le revêtement provisoire de la voirie ;
- la construction de 6 bâtiments à structure en charpente métallique ou en bois selon l'activité ; couverture isolée, bardage double peau isolé, menuiseries extérieures, porte sectionnelle motorisée ;
- des bâtiments soumis à la réglementation RE 2020 comprenant un point de vigilance sur la consommation de carbone des constructions et la consommation énergétique des bâtiments ; un apport d'énergie solaire sera mis en place via la pose de panneaux solaires sur les bâtiments (l'excédent de production d'énergie est prévu être reversé sur le réseau Nacre énergie en dans l'optique d'alimenter le réseau électrique de la ville de Courseulles-sur-Mer) ;

- le grattage et le reprofilage des voiries, la pose des bordures, la pose des candélabres, l'exécution des revêtements définitifs de la voirie, des trottoirs et de sentes piétonnes, l'aménagement des espaces verts ;
- lors de la réalisation de l'ensemble immobilier, une charte de type « Chantier vert » sera définie lors de la consultation des entreprises afin de limiter les nuisances et les impacts sur l'environnement ;
- l'accessibilité du site par les mobilités douces, par le centre-ville de Courseulles ou par la zone d'activité Saint-Ursin, grâce à l'aménagement de sentes piétonnes ;7

Considérant que le projet s'implante sur un terrain en friche post-cultural ; qu'il y est prévu la création d'une trame verte et bleue représentée par une coulée verte ainsi qu'une frange paysagère incluant la plantation de nombreuses espèces ;

Considérant que les eaux pluviales seront collectées, stockées puis infiltrées dans le sol (sous réserve d'une bonne perméabilité du sol et de la compatibilité de la vitesse d'infiltration avec la protection rapprochée du captage de la Fontaines aux Malades) ; que les eaux pluviales seront infiltrées au niveau des noues végétalisées ; que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'engendrera pas de modification significative dans le fonctionnement des masses d'eau souterraine ;

Considérant que la collecte des eaux usées fera l'objet d'un raccordement au réseau communal existant puis d'un traitement par la station d'épuration de Courseulles-sur-Mer dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement de la communauté de communes « Cœur de Nacre » ;

Considérant que le projet devra être réalisé en prenant des mesures (merlons, alignements d'arbres et haies) afin de réduire les potentielles nuisances sonores pour les riverains ; qu'il faudra démontrer en amont des travaux que les ressources en eau potable seront suffisantes et soutenables pour la collectivité en phase d'exploitation, et que la qualité de ces eaux restera préservée ;

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 création d'un ensemble de bâtiments d'activités économiques puis de la création de 123 places de stationnement situés Voie Le Meslier sur la commune de Courseulles-sur-Mer (Calvados) **n'est pas soumis à évaluation environnementale ;**

Article 2

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

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée venaient à évoluer de manière significative.

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 10 avril 2025

Pour le préfet de la région Normandie et par délégations,
la directrice régionale adjointe de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,

Sandrine PIVARD

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

CS 16036

76 036 ROUEN CEDEX

Le recours hiérarchique doit être adressé à :

Monsieur le 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