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 385 logements « Quartier du petit bonheur » sur la commune de Ouistreham (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 l'arrêté du 12 janvier 2017 modifié fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

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 l'avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-5029 en date du 9 novembre 2023 relatif à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Ouistreham (14) ;

vu le plan local d'urbanisme de la commune de Ouistreham, approuvé le 23 mars 2017, et modifié le 16 mai 2024 ;

vu la demande d'examen au cas par cas n°2025-5911 du projet de construction de 385 logements « Quartier du petit bonheur » sur la commune de Ouistreham (Calvados), déposée par Monsieur Vincent DROUET, représentant la société SASU Aménagement et Territoires, et reçue complète le 16 mai 2025 ;

vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 11 juin 2025 ;

vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 10 juin 2025 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la construction de 385 logements « Quartier petit bonheur » sur la commune de Ouistreham, dans le département du Calvados ;

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

Considérant que le projet concerne plus précisément l'aménagement de la phase dite 2a des quartiers ouest de la ville de Ouistreham – Riva Bella ;

Considérant que la création du quartier d'habitat comprend :

- la création de 385 logements représentants 331 logements en collectif, 54 maisons individuelles et un foyer de 28 places pour les jeunes travailleurs saisonniers ;
- une opération d'aménagement sur une emprise totale d'environ 6,4 hectares pour une surface plancher de 23 750 m² ;

Considérant les principaux objectifs du projet d'aménagement :

- la réalisation d'un programme de 385 logements ;
- le développement de l'offre de logements dans la continuité de l'urbanisation existante conformément au plan local d'urbanisme (PLU) et aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées aux nouveaux quartiers d'habitat à l'ouest de la ville ;
- le développement d'une mixité résidentielle : social, accession, habitat collectif, intermédiaire et individuel ;
- l'accroche de l'opération par rapport à l'environnement existant ;
- l'aménagement d'un quartier d'habitat intégré dans le paysage, augmentant la biodiversité du site en offrant un cadre de vie de qualité ;
- la création d'aménagements favorables aux mobilités alternatives ;
- la limitation de l'impact paysager du projet, le traitement des rues en lisière sud et la qualité de l'entrée de ville ;

Considérant que le projet, soumis à permis d'aménager relève de la rubrique 39b) concernant « 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 même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » 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 projet d'aménagement est localisé :

- sur le territoire d'une commune littorale dans sa partie sud-ouest, sur la commune de Ouistreham dans le département du Calvados ;
- sur des terrains principalement dédiés à la culture, bordés de haies et/ou de lisières ;
- à proximité du seul bois présent localement, le « bois du Caprice », en bordure de prairies permanentes et de sols humides ou prédisposées à la présence de zones humides ;
- à proximité d'une canalisation de transport de gaz à haute pression présente au sud du projet ;
- sur le territoire d'une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et du plan de prévention multi-risques (PPRM) de la Basse Vallée de l'Orne ;
- à environ 3 kilomètres de la zone de conservation spéciale (ZCS) Natura 2000, intitulée « *Baie de Seine orientale* » (référencée FR2500021), et un kilomètre de la zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000 « *Estuaire de l'Orne* » (référencée FR 2510059) ;
- à environ 1 kilomètre de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « *Basse Vallée de l'Orne* », identifiée sous le n° 250006472 ; à environ 1 kilomètre de la Znieff de type I de « *l'Estuaire de l'Orne* » identifiée sous le n° 250006473, à environ 1 kilomètre de la Znieff de type I « *du canal du Pont de Colombelles à la mer* », identifiée sous le n° 250013133 et à environ 800 mètres de la Znieff de type I des « *Marais de Colleville Montgomery* », identifiée sous le n° 250020088 ;
- dans le périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau (AEP) destiné à la consommation humaine ;
- en dehors de tout périmètre de bâtiments inscrit ou classé ;

Considérant que le projet de construction prévoit dans sa phase travaux :

- des études préalables de reconnaissance géotechnique comprenant des tests de perméabilité et un suivi NPHE ; un diagnostic d'archéologie préventive ; un diagnostic pyrotechnique par levé magnétométrique ; une étude faune-flore quatre saisons et une étude de trafic ;
- la réalisation des travaux en trois tranches comprenant les terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie ; la mise en place des réseaux divers ; l'empierrement et le revêtement provisoire de la voirie ; ; la réalisation des constructions ; la réalisation des voiries, trottoirs, sentes piétonnes et aménagements d'espaces verts ;
- la réalisation d'une charte de type « Chantier Vert » et « Chantier Faibles Nuisances » définie après consultation des entreprises ;
- la mise en place de précaution visant à limiter les risques de rejets non contrôlés d'éléments polluants comprenant l'installation de sanitaires étanches, le stockage des hydrocarbures en dehors du chantier, l'entretien et la vidange des engins en dehors du chantier; le respect des prescriptions de l'ARS compte-tenu de la localisation du projet dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable; des mesures spécifiques pour le stockage, le confinement, l'entretien et le ravitaillement des produits ou matériaux potentiellement polluants ;

Considérant les effets cumulés de l'ensemble des impacts des différents aménagements projetés sur le territoire communal, et notamment des projets d'urbanisation à proximité immédiate tels que prévu dans le PLU (création d'une gendarmerie, logements) ; que l'ensemble des constructions programmées (phases 1 à 4) sur le même secteur, passées et à venir, pourraient être considérées comme un projet global ;

Considérant que l'urbanisation envisagée au titre de la présente opération s'avère significativement supérieure à celle projetée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), figurant au PLU modifié de la commune de Ouistreham, et relative à l'aménagement des nouveaux quartiers d'habitat à l'ouest de la ville, passant de 330 logements sur 12,6 ha dans l'OAP à 365 logements sur 6,4 ha dans le projet présenté ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection éloignée des captages d'adduction en eau potable « F1 Sous Réservoir Ouistreham » et « Courtinière F3 », défini par l'arrêté préfectoral de DUP du 16 février 2009 pour les parcelles cadastrales AT n° 27 à 36 ainsi que les n° 48, 49, 111 et 112 ;

Considérant le mode d'énergie projeté (géothermie) et son adéquation avec les réseaux existants ; qu'une évaluation de l'impact de l'installation de géothermie sur la ressource en eau potable est nécessaire ;

Considérant que les études de reconnaissance géotechnique comprenant des tests de perméabilité, le suivi NPHE, le diagnostic sol, le diagnostic d'archéologie préventive, le diagnostic pyrotechnique par levé magnétométrique, le diagnostic énergétique, l'étude faune-flore quatre saisons et l'étude de trafic ainsi que toutes dispositions permettant de maîtriser le risque de pollution des milieux terrestres concernés devront faire l'objet d'une analyse environnementale attentive à la hauteur des enjeux et incidences potentielles tant pour la phase travaux que pour la phase d'exploitation ;

Considérant les enjeux territoriaux en matière d'infiltration des eaux pluviales, et de conjonction d'évènement pouvant associer des inondations, une submersion marine par forte marée et des remontées de nappes phréatiques ;

Considérant que l'étude faune/flore conclut à un intérêt patrimonial assez fort pour les haies arborées ;

Considérant les impacts potentiels sur la faune et la flore présente dans les haies, le bois du caprice et sur les prairies permanentes, s'ajoutant aux impacts prévisibles du projet sur les marais et zones humides présents sur le territoire ;

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 1

Le projet de construction de 385 logements « Quartier du petit bonheur » sur la commune de Ouistreham (Calvados), **est soumis à évaluation environnementale**.

Article 2

La présente décision se substitue à la décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R. 122-3-1-IV du code de l'environnement, prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet de construction de 385 logements « Quartier du petit bonheur » sur la commune de Ouistreham (Calvados).

Article 3

En fonction des informations fournies dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, l'évaluation environnementale devra porter sur le projet global d'aménagement des quartiers d'habitat ouest de Ouistreham, et porter en particulier sur les effets cumulés des incidences du projet sur la biodiversité, les zones humides et les nappes, 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 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 26 JUIN 2025

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

Claire GRISEZ

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