

Maîtrise d'Ouvrage

**AMÉNAGEMENT  
ET TERRITOIRES**

Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRESIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM

# AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Titre		ETUDE D'IMPACT		N°	
				<b>PA014</b>	
Date	DECEMBRE 2025	Réf	<b>3556</b>	Echelle	ECH :

Indice	Date	Modifications
0	DEC 2025	

Maîtrise d'Oeuvre



Architectes-Urbanistes  
Agence certifiée ISO 9001 - ISO 14001  
167, rue de VAUGIRARD - 75015 PARIS  
Tél: 01.45.67.09.02 - email : contact-blm@a26.eu



Bureau d'étude VRD et Paysage  
CITIS - LES MANAGERS  
15 AV DE CAMBRIDGE - BP 60269  
14209 HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX  
Tél: 02.31.06.66.65 - email : contact@mosaic-amenagement.fr

**AMENAGEMENT ET TERRITOIRES**  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92672 COURBEVOIE CEDEX  
Tél. : 01 41 43 31 02  
R.C.S. Nanterre 617 434 947



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
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 ;

**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 représentant 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 m<sup>2</sup> ;

**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 m<sup>2</sup> » 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 prédisposés 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 » (référéncée FR2500021), et un kilomètre de la zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000 « Estuaire de l'Orne » (référéncée 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 Ouireham, 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 Ouireham » 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](http://www.telerecours.fr)*



Maîtrise d'Ouvrage

## AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES

Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRESIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM

# AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Titre		NOTICE		N°	
				<b>PA02</b>	
Date	DECEMBRE 2025	Réf	<b>3556</b>	Echelle	ECH :

Indice	Date	Modifications
0	DEC 2025	

Maîtrise d'Oeuvre



Architectes-Urbanistes  
Agence certifiée ISO 9001 - ISO 14001  
167, rue de VAUGIRARD - 75015 PARIS  
Tél: 01.45.67.09.02 - email: contact-blm@a26.eu



Bureau d'étude VRD et Paysage  
CITIS - LES MANAGERS  
15 AV DE CAMBRIDGE - BP 60269  
14209 HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX  
Tél: 02.31.06.66.65 - email: contact@mosaic-amenagement.fr

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92672 COURBEVOIE CEDEX  
Tél. : 01 41 43 31 02  
R.C.S. Nanterre 817 434 947

P:\A-AFFAIRES\3556-OUISTREHAM\BLM TRAVAIL\00\_A\_JOURN\_ REVIT\3556-FAI-2025.00.00 - PA.rvt 10/12/2025 15:04:20

**OUISTREHAM RIVA-BELLA**

## **AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR**

### **DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

PA 02 : Notice présentant le terrain et décrivant le projet



Décembre 2025

**AMENAGEMENT ET TERRITOIRES**  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92672 COURBEVOIE CEDEX  
Tél. : 01 41 43 31 02  
R.C.S. Nanterre 817 434 947

## SOMMAIRE

1	ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	3
1.1	LOCALISATION	4
1.2	SITUATION DANS LA COMMUNE	5
1.3	ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET PAYSAGE	5
1.4	LE FONCIER – CADASTRE	9
1.5	L'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROGRAMME D'Aménagement	11
1.6	OCCUPATION DU SOL	11
1.7	ANALYSE PAYSAGERE	13
1.8	TOPOGRAPHIE DU SITE	15
1.9	CONTEXTE REGLEMENTAIRE : PLAN LOCAL D'URBANISME	16
1.10	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
2	DESCRIPTION DU PROJET	20
2.1	LE PROJET D'AMENAGEMENT	20
2.2	INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	21
2.3	DECOUPAGE DES MACRO-LOTS	23
2.4	VOIES ET ESPACES PUBLICS COLLECTIFS	26
2.4.1	Le réseau viaire	27
2.4.2	Les espaces paysagers	30
2.4.3	Bilan arbres et espaces verts plantés	33
2.4.4	Intégration des équipements techniques	36
2.5	GESTION HYDRAULIQUE	36
2.6	LA PALETTE VEGETALE	38
2.6.1	Arbres d'alignement	38
2.6.2	Arbres bocagers	38
2.6.3	Arbres de petite taille	39
2.6.4	Arbres au bord des noues	39
2.6.5	Arbustes bocagers	40
2.6.6	Arbustes à petits fruits	40
2.6.7	Plantations dans les noues	40

## **PREAMBULE**

### **Article R\*441-3 du Code de l'urbanisme**

« Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;

e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets. »

# 1 ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

## 1.1 LOCALISATION

La commune de Ouistreham Riva-Bella, située dans le département du Calvados en Normandie, se trouve à l'embouchure de l'Orne, sur la Côte de Nacre, à environ 15 km au nord de Caen. Elle appartient à la communauté urbaine Caen-la-mer, dont elle constitue la porte maritime.

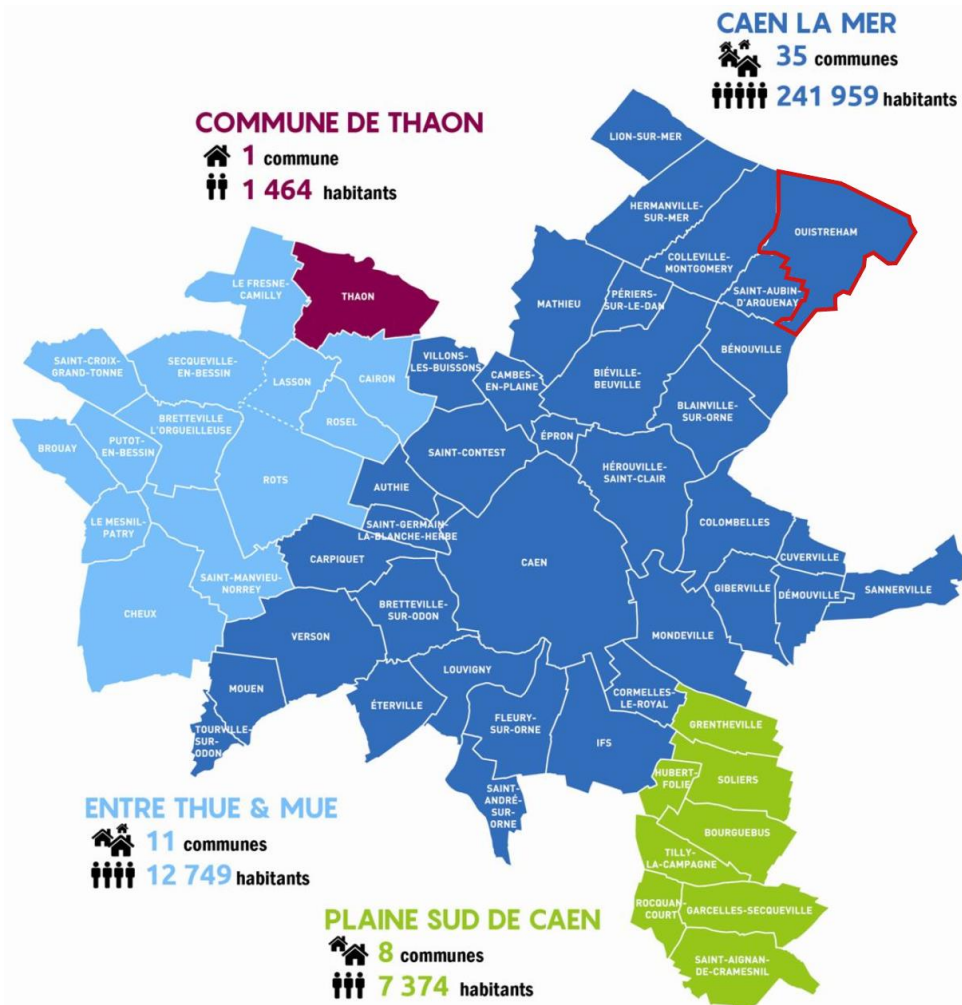


Figure 1: Localisation de Ouistreham

Cette situation géographique privilégiée, entre mer et estuaire, lui confère une double vocation : à la fois station balnéaire prisée et pôle portuaire stratégique reliant la Normandie à l'Angleterre via les liaisons ferry de Brittany Ferries.

La ville se compose de trois entités principales : le bourg ancien, cœur historique et résidentiel ; le port, orienté vers les activités maritimes, industrielles et logistiques ; et le quartier de Riva-Bella, espace balnéaire marqué par ses villas de la Belle Époque et ses infrastructures touristiques. Le tissu urbain est contrasté : un centre ancien densifié, un front de mer organisé autour d'un plan régulier, et des zones pavillonnaires et d'activités en périphérie.

Insérée dans la dynamique de l'agglomération caennaise, Ouistreham Riva-Bella occupe une position de ville littorale équilibrée, alliant à la fois attractivité résidentielle et vitalité économique. Elle se définit aujourd'hui comme un territoire en mutation, où se rencontrent héritage maritime, vocation touristique et ouverture vers une ambition métropolitaine affirmée.

## 1.2 SITUATION DANS LA COMMUNE

Le site du projet se situe au sud-ouest de la commune, en lisière entre la zone urbanisée et les espaces agricoles. Il bénéficie d'une position stratégique en entrée de ville, à proximité de la route départementale, et se trouve à environ 25 minutes à pied de la plage. Le site est également proche du centre-ville historique de Ouistreham Riva-Bella ainsi que des communes voisines de Colleville-Montgomery et de Saint-Aubin-d'Arquenay.

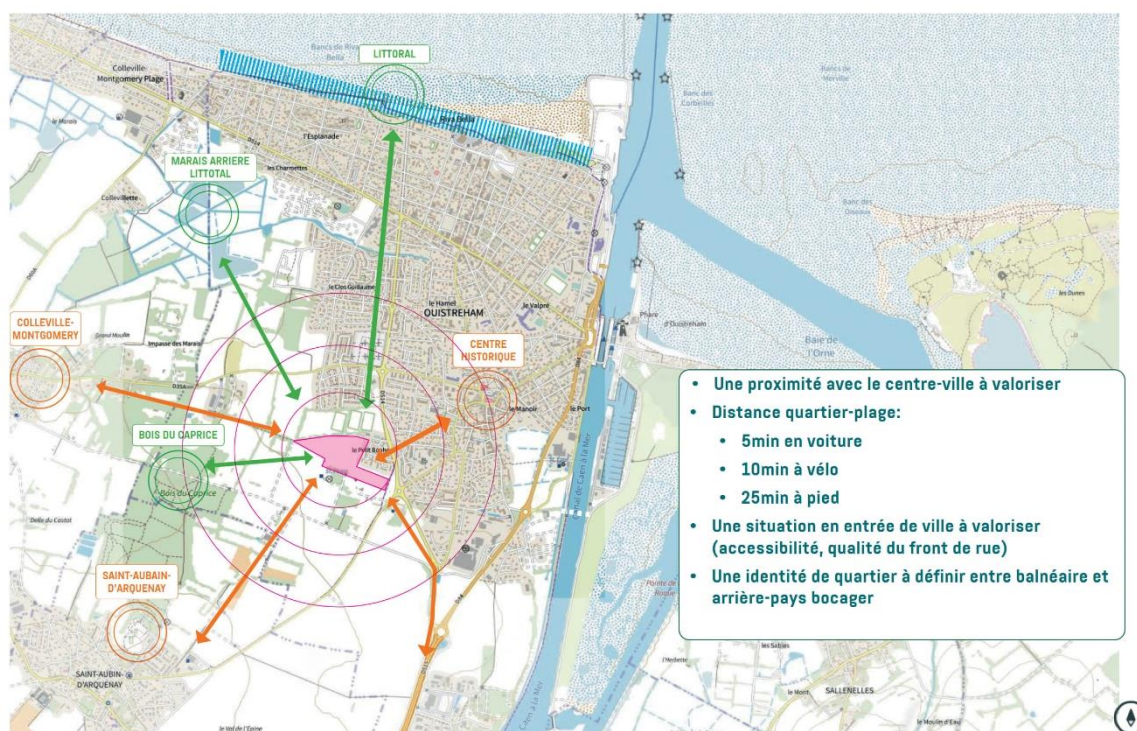


Figure 2: Situation du terrain projet dans la commune

## 1.3 ENVIRONNEMENT IMMEDIAT ET PAYSAGE

À une échelle élargie, le projet se situe à l'est d'un site naturel remarquable à protéger (selon le PLU), le Bois du Caprice. Il est bordé au nord et à l'est par un tissu urbain à dominante pavillonnaire, et au sud et à l'ouest par des terrains agricoles. Le site du projet se trouve en retrait par rapport à la trame bleue formée par la Manche, le canal et l'Orne, et s'inscrit également dans une trame bocagère patrimoniale, laquelle pourra être renforcée à l'occasion de la réalisation du projet.

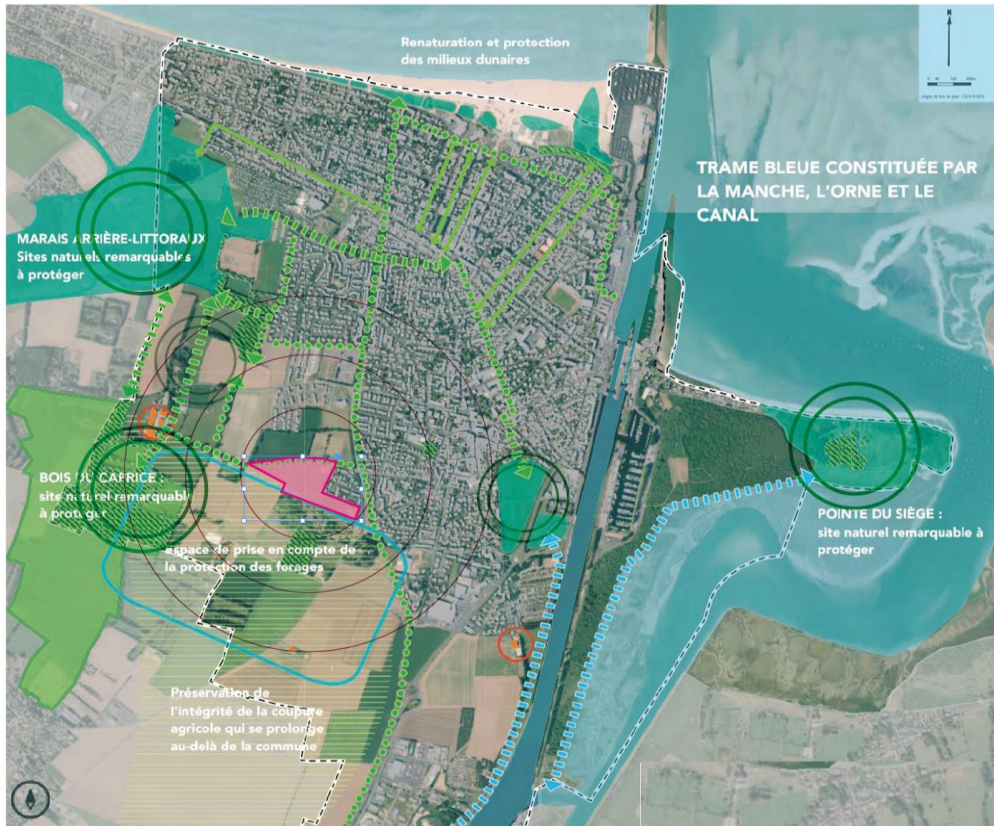


Figure 3: Environnement du site du projet à grande échelle (Source : rapport de présentation PLU Ouistreham Riva-Bella)



À l'échelle proche, le site, actuellement situé sur des parcelles agricoles, est bordé au nord-est par une zone pavillonnaire, à l'est par le giratoire reliant la D514, et au nord par le chemin du Petit Bonheur. Ce chemin (carrossable sur 140 mètres environ puis piétonnier) sépare le site du boudrome de Ouistreham Riva-Bella, du stade du Petit Bonheur, ainsi que des terrains agricoles correspondant à la phase 2C du projet global de l'OAP.

Au sud et à l'ouest, le site est entouré de parcelles agricoles non urbanisables : les parcelles au sud du terrain sont dans la zone Nf (Naturelle et forestière) et les parcelles à l'ouest sont dans la zone A (Agricole).

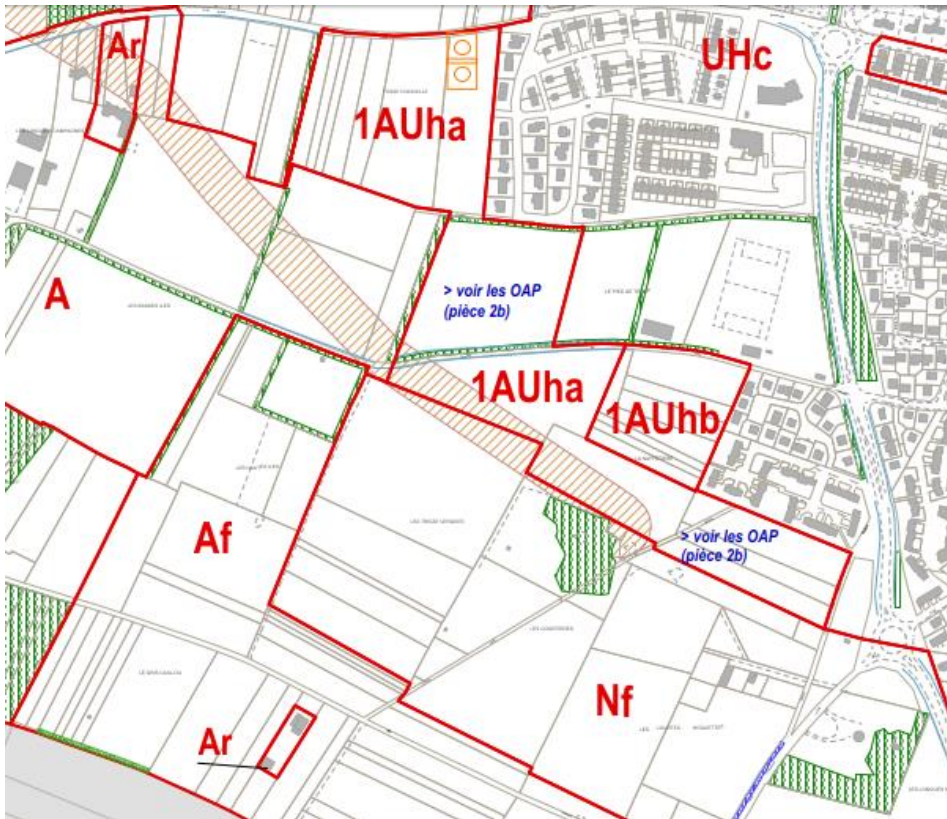


Figure 4: Plan de zonage (PLU mai 2024)

Le site se trouve à proximité d'un captage d'eau potable. D'après l'ARS, le projet est situé dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau potables "Coutières F3" et "Sous réservoir F1".



Figure 5: Localisation des captages d'eau potable et des périmètres de protection associés (Source : ARS)

- Périmètre de protection rapproché (PPR)
- Périmètre de protection éloigné (PPE)

Le site est également traversé au sud et à l'ouest par une servitude liée au transport de Gaz Haute Pression.



Figure 6: Environnement immédiat du site (Schéma A26 BLM)

1. I3 - Servitude relatives au transport de Gaz Haute Pression - la canalisation passe sur le terrain une servitude SUP1 et SUP2 et 3 est appliquée. L'instation est limitrophe du site.
2. PLU - Haies bocagères protégées à conserver  
- Présence de noues au droit des haies bocagères
3. OAP - sente sur la lisière d'urbanisation

## 1.4 LE FONCIER – CADASTRE

Pour une surface totale de 6,5 hectares, le site concerne les parcelles suivantes :

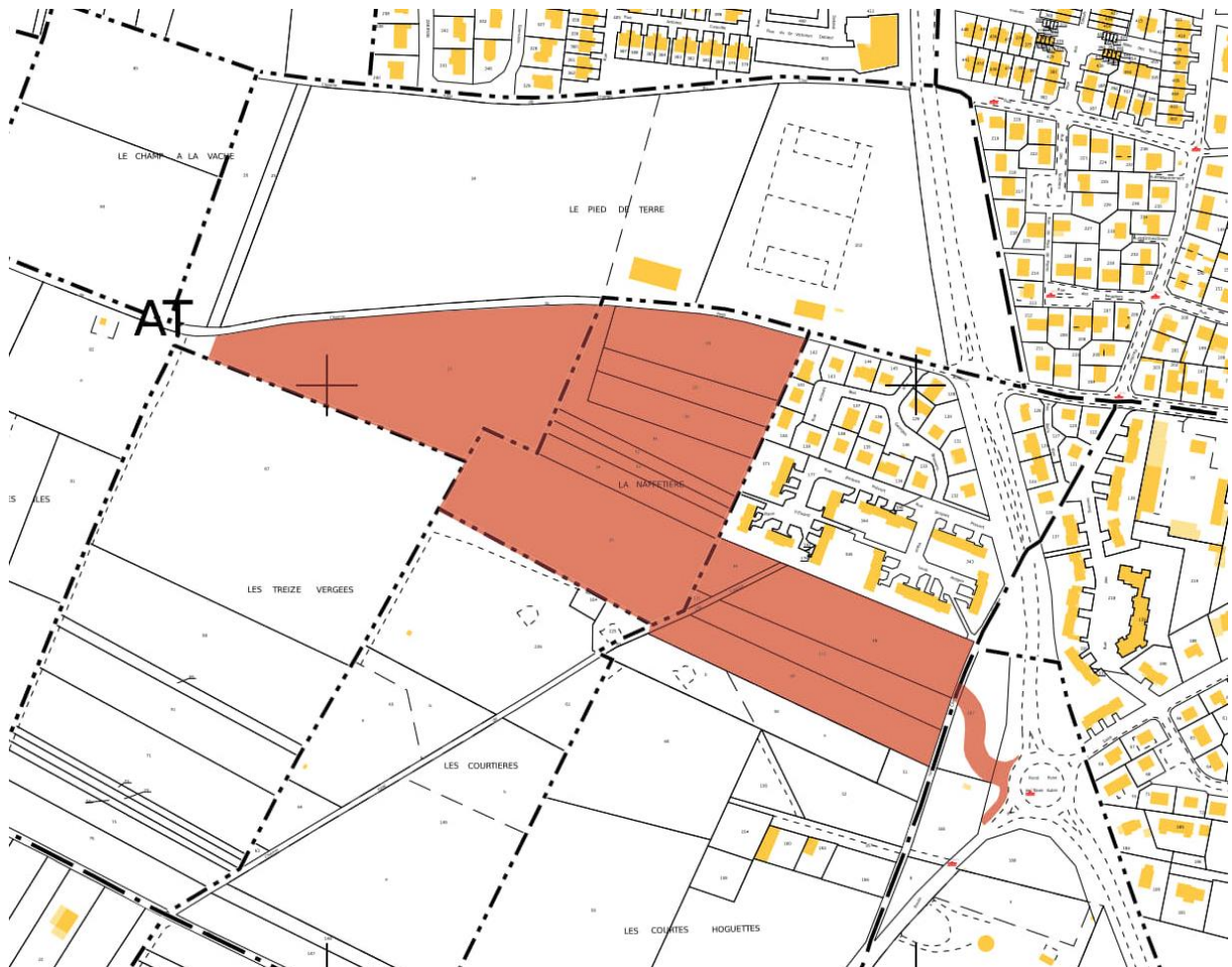


Figure 7 : Foncier du projet

	PARCELLES	SURFACE (ha)	<b>SURFACE PROJET (ha)</b>
	AT 49	0,5014	0,5014
	AT 112	0,3515	0,3515
	AT 48	0,6293	0,6293
	AT 230	0,056	0,0517
	AT 111	0,0105	0,0105
	AT 36	0,113	0,113
	AT 35	1,1954	1,1954
	AT 34	0,208	0,208
	AT 33	0,1122	0,1122
	AT 32	0,1201	0,1201
	AT 31	0,3605	0,3605
	AT 30	0,2747	0,2747
	AT 29	0,2179	0,2179
	AT 28	0,5243	0,5243
	AT 27	1,7846	1,7576
	AV 167	0,2859	0,093
	<b>TOTAL</b>		<b>6,5211</b>

Les

parcelles AT230, AT27 et AV167 sont concernées en partie.

Une partie de la zone AT27, d'une superficie de 270 m<sup>2</sup>, se situe en zone A, tandis que le reste de la parcelle se situe en zone 1AUha. Le terrain de 270 m<sup>2</sup> située en zone agricole (A) est exclue du projet.

Le raccordement sur le giratoire de Saint Aubin nécessite une occupation du domaine public départemental sur environ 388 m<sup>2</sup>.



Figure 8: Détail foncier bretelle : une partie de la bretelle est située en dehors de la parcelle 167 sur le terrain de la route départementale

## 1.5 L'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

L'assiette foncière du projet est actuellement accessible au nord par le chemin du Petit Bonheur, situé dans le prolongement de la rue du Petit Bonheur, qui débouche sur la D514.

À sa pointe Ouest, le site comprend le raccordement entre le chemin du Petit Bonheur et un autre chemin agricole (sans nom), qui rejoint le chemin des Pèlerins au sud.

La limite Est du site longe une liaison douce. Il n'existe pas de connexion entre le site et la D514. Dans le cadre du projet, il sera nécessaire de créer une bretelle afin de relier le site au giratoire et à la D514.

À l'état actuel, le site ne présente pas de chemins carrossables à l'intérieur. Dans le cadre du projet, il sera nécessaire de prolonger le système viaire existant afin d'améliorer l'accessibilité du site et de créer de véritables connexions carrossables et piétonnes.

## 1.6 OCCUPATION DU SOL

Le terrain d'assiette du projet est composé principalement de parcelles agricoles exploitées en monocultures intensives. On relève également à l'extrémité Est sur la parcelle AV167, un jardin ornemental et quelques arbres fruitiers.

Une étude faune et flore quatre saisons a été menée sur le site en 2023 (disponible dans son intégralité en annexe de l'étude d'impact environnemental). La carte ci-après montre l'occupation du sol sur la zone d'étude après vérification sur le terrain. Trois unités surfaciques et quatre unités linéaires ont été distinguées :

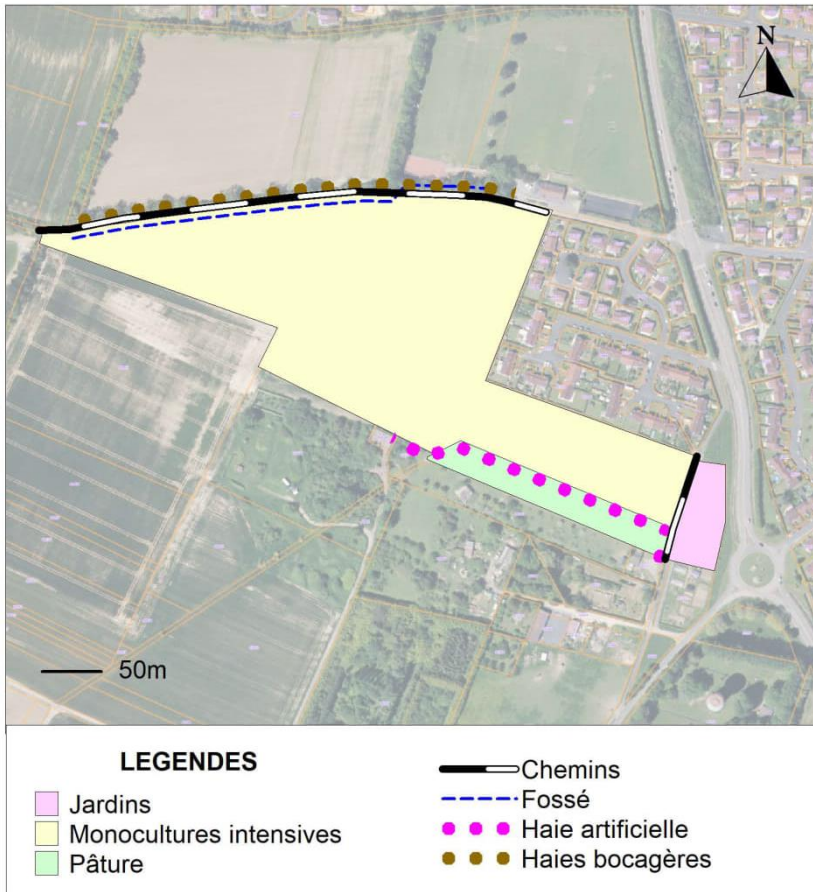


Figure 9: Localisation des unités écologiques (source : étude Faune et Flore)

Le périmètre du projet est quasiment intégralement occupé par des monocultures intensives. Il présente des enjeux patrimoniaux faibles pour la biodiversité à modérés au niveau des haies bocagères arborées résiduelles.

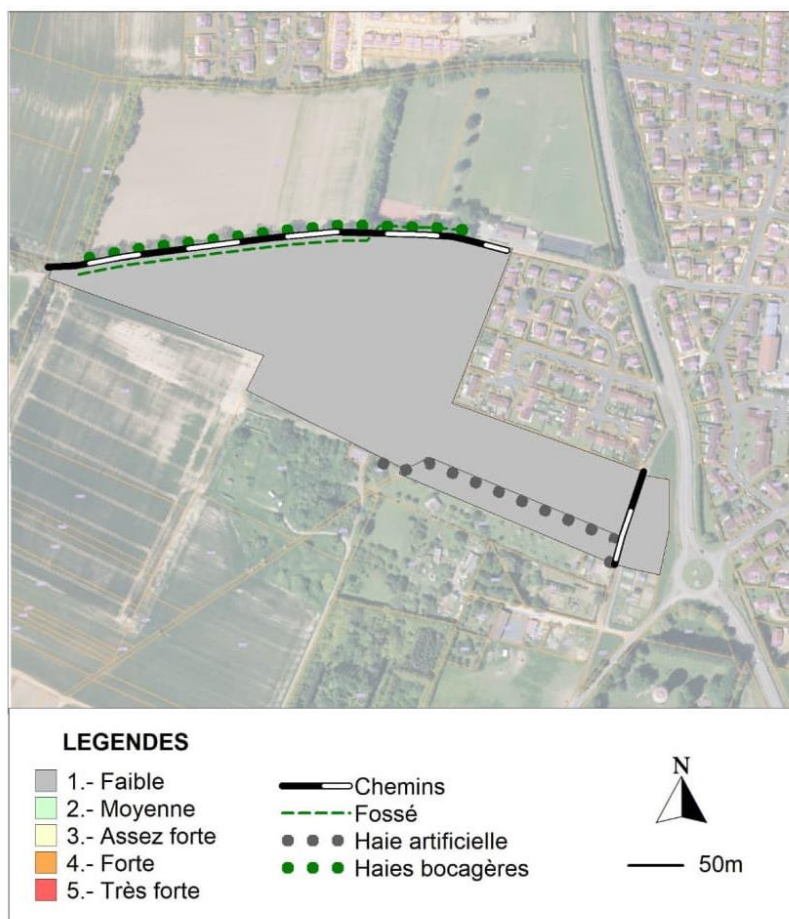


Figure 10: Synthèse de la valeur patrimoniale écologique du site (source : étude Faune et Flore)

## 1.7 ANALYSE PAYSAGERE

Dans l'Atlas des paysages de Normandie, le projet se situe à la limite de deux unités paysagères :

- Le littoral balnéaire, ses bourgades, ses plages et ses marais, du Bessin à la Dives ;
- La plaine cultivée et urbanisée de Caen et ses vallées oasis.

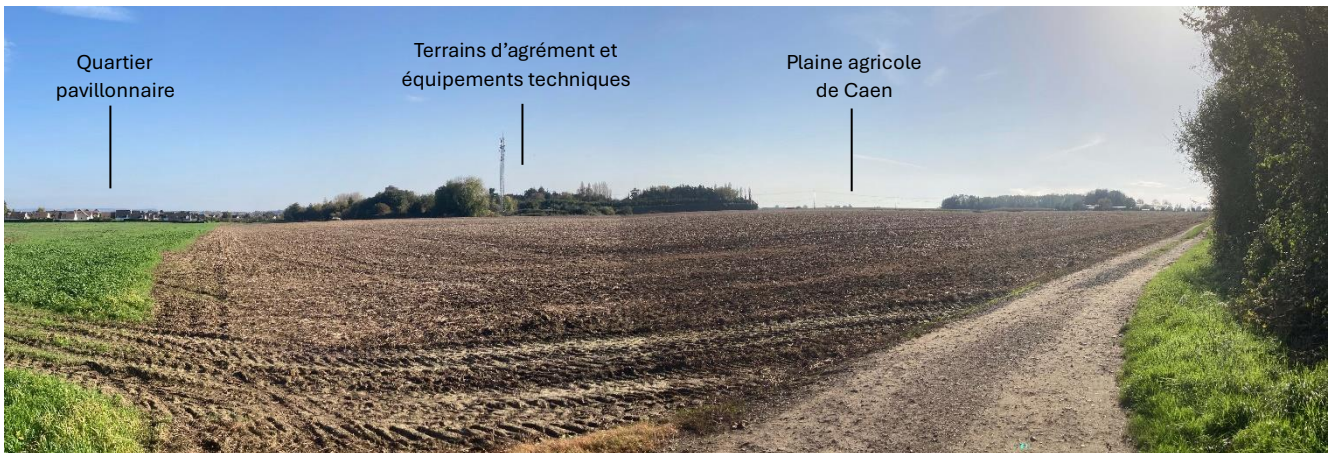
Le site du projet se caractérise en effet par un paysage de transition / de lisière, entre l'agglomération balnéaire de Ouistreham et la plaine cultivée de Caen. Cette transition est particulièrement perceptible dans les types de vue que propose le site. En direction du Sud-Ouest, la topographie peu marquée et l'absence de végétation offre une vue dégagée sur les parcelles agricoles et les espaces boisés. Vers l'Est, le paysage offre moins d'horizon car la vue se heurte à une frange bâtie marquée.

La lecture des limites confirme cette position de lisière :

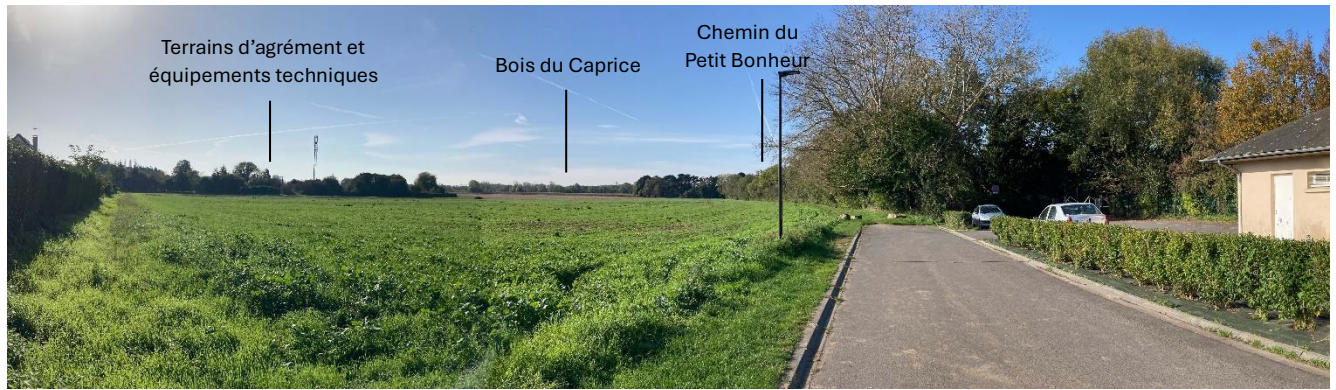
- Au Nord, le long du chemin du Petit Bonheur, une haie bocagère comportant des arbres de haut-jet (chêne, frêne...) et des arbustes (noisetier, prunellier, sureau noir, aubépine...) ;
- A l'Est, des haies mono-spécifiques (thuyas notamment) et l'urbanisation existante ;
- Au Sud, des terrains d'agrément, des équipements techniques et des cultures ;
- A l'Ouest, une parcelle entourée d'arbres de grande taille.

Aujourd'hui la limite du futur quartier n'est pas visible côté campagne au Sud-Ouest ; seules les limites au Nord, à l'est et au Sud-Est sont perceptibles avec le chemin du Petit Bonheur et l'urbanisation existante.

Le site de projet comprend actuellement un vaste champ cultivé et une parcelle en herbage. En dehors de la haie entre le champ cultivé et la parcelle en herbage, le site est nu de toute végétation ligneuse. La haie existante est une haie relativement récente, plantée à plat, composée d'essences variées (charme, noisetier, bouleau, aulne...).



*Vue panoramique depuis la pointe Ouest du site en direction du Sud-Est*



*Vue panoramique depuis la rue du Petit Bonheur en direction du Sud-Ouest*



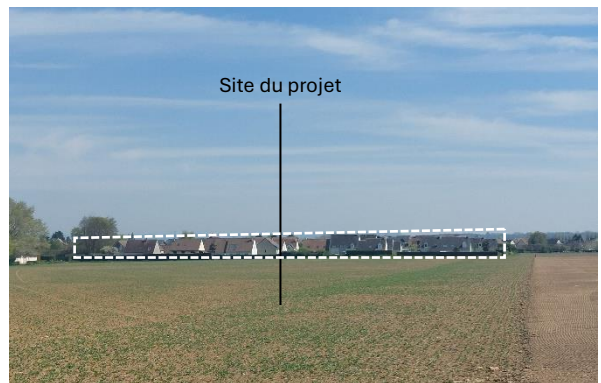
*Haie bocagère le long du chemin du Petit Bonheur*



*Haie entre le champ cultivé et la parcelle en herbage*



*Frange urbanisée depuis la partie Est du site*



*Frange urbanisée depuis la partie Ouest du site*

## 1.8 TOPOGRAPHIE DU SITE

Le terrain d'assiette du projet présente une pente faible, d'environ 1 % de l'est vers l'ouest et inférieure à 1 % du nord au sud.

La limite nord de la parcelle AT28 se situe à une altitude de 13 m, tandis que la limite sud de la parcelle AT35 atteint 14,2 m, soit un dénivelé de 1,2 m sur une longueur de 220 m environ. La limite est de la parcelle AT48 présente une altitude de 12,25 m, et la limite ouest de la parcelle AT27, 17,35 m, soit un dénivelé de 5,1 m sur une longueur de 590m environ.



Figure 11: Localisation des côtes altimétriques

## 1.9 CONTEXTE REGLEMENTAIRE : PLAN LOCAL D'URBANISME

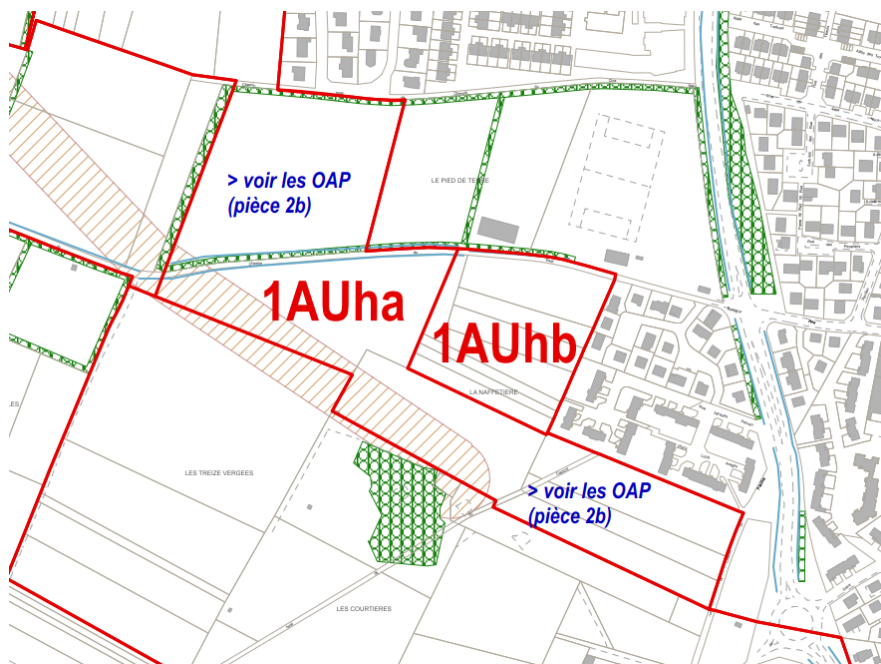


Figure 12: Plan de zonage (PLU mai 2024)

L'assiette foncière est située en zones 1AUha et 1AUhb du PLU de la Ville de Ouistreham Riva-Bella en vigueur modifié le 16 mai 2024.

- **Accès et voirie** : Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autres solutions ; leur longueur est limitée à 50 mètres et elles ne peuvent desservir plus de 4 logements
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : retrait min de 5m
- **Implantation des constructions par rapport limites séparatives** : retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction y compris débords de toit (min 3m)
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres** : L=4m sinon L=2m si pas de baies
- **Emprise au sol** :

En zone 1AUha, l'emprise au sol doit être inférieure à 35 %.

En zone 1AUhb, l'emprise au sol doit être inférieure à 30 %.

- **Hauteur des constructions** :

En zone 1AUha, la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux (R+1 avec combles), pour une hauteur maximale de 11 m au faîtiage.

En zone 1AUhb, la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux (R+2 avec combles), pour une hauteur maximale de 14 m au faîtage.

- **Espaces libres** : min 20% de la superficie

**À noter :**

Le permis d'aménager en vigueur est conforme aux règlements de zonage des zones 1AUha et 1AUhb. Par ailleurs, le projet respecte également les règles relatives à l'emprise au sol, à savoir un maximum de 35 % en zone 1AUha et de 30 % en zone 1AUhb.

## 1.10 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site du projet fait partie de l'OAP du Quartier Ouest d'Habitat. Ce quartier se situe dans la partie sud-ouest de Ouistreham, en limite du centre-bourg et des zones agricoles. Ce secteur constitue une zone de transition entre le tissu urbain existant et les espaces naturels ou agricoles qui bordent la commune du côté de Bénouville et de Colleville-Montgomery, à proximité des axes reliant Ouistreham à Caen.

Ce secteur constitue une zone d'extension urbaine maîtrisée, destinée à accueillir de nouveaux logements tout en assurant la continuité avec les quartiers existants.

Le Quartier Ouest d'Habitat a été conçu comme un projet global d'aménagement, réalisé en plusieurs phases successives.

La présente demande de permis d'aménager concerne la phase 2a, située dans la partie sud du quartier, dont la réalisation est prévue entre (2024-2028).

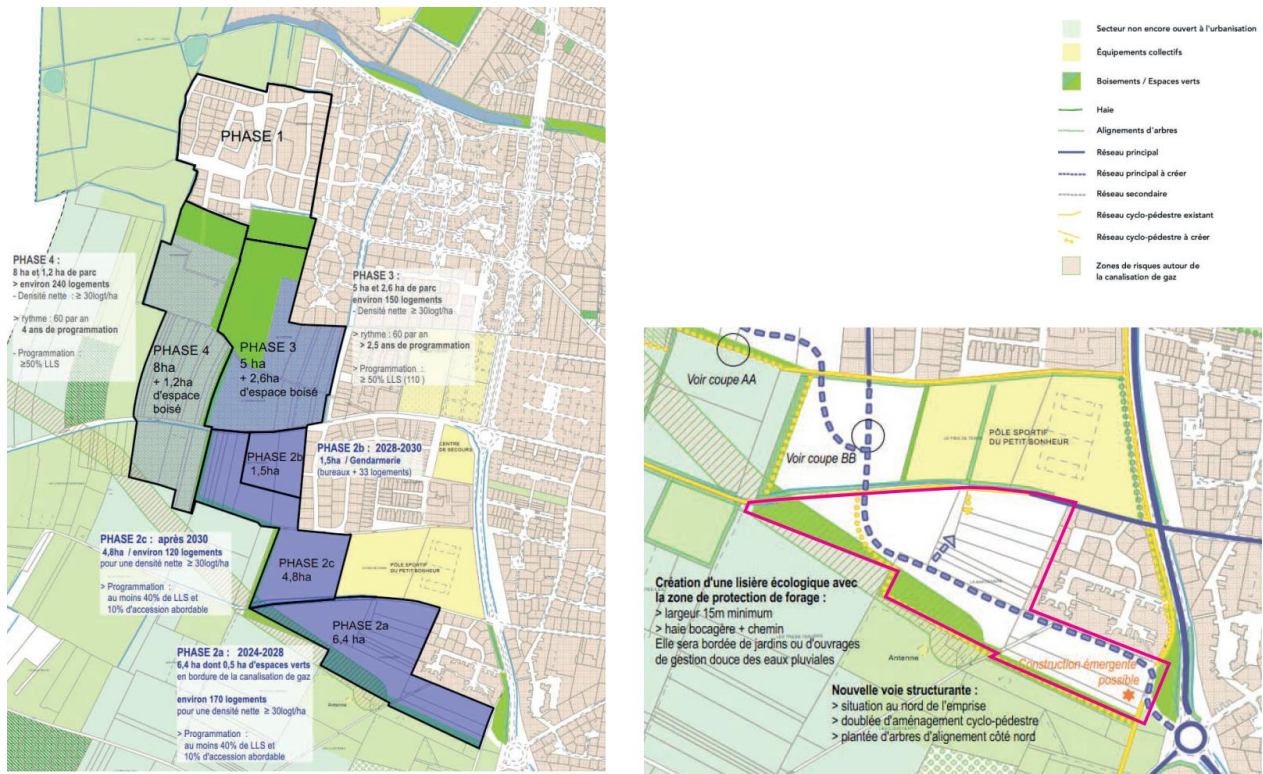


Figure 13: OAP Quartier Ouest - PLU

L'actuel plan d'OAP définit les grandes orientations à respecter dans le cadre du projet, notamment :

- La création d'un quartier de logement d'une densité supérieure à 30 lgt/ha, comprenant au moins 40% de LLS et 10% de logements en accession abordable ;
- La création d'un réseau principal et d'un réseau cyclo-piéton à prolonger lors des prochaines phases de l'OAP ;
- L'aménagement d'espaces boisés et d'espaces verts ;
- L'implantation d'un bâtiment émergent à l'entrée du site, côté giratoire.

Le réseau routier sera complété afin de s'organiser autour des axes principaux.

Une lisière écologique sera créée le long de la zone de protection de forage, sur une largeur minimale de 15 m, comprenant une haie bocagère, un cheminement, et des ouvrages de gestion douce des eaux pluviales. Une coupe de principe dans l'OAP matérialise cette lisière d'urbanisation au sud.

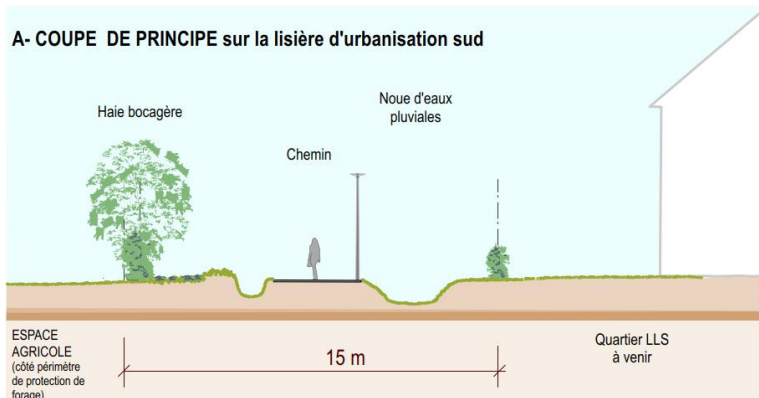


Figure 14: Coupe de principe sur la lisière, OAP PLU

Une seconde coupe de principe illustre la nouvelle voie structurante à créer au sein du projet, accompagnée d'un aménagement cyclo-piéton et plantée d'arbres d'alignement sur son côté nord.

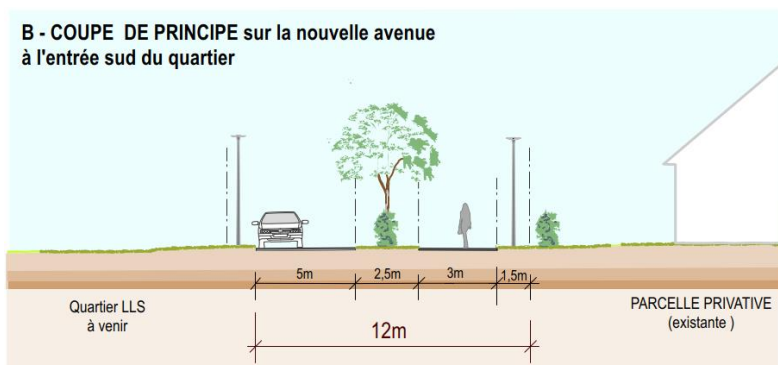


Figure 15: Coupe de principe sur la nouvelle avenue, OAP PLU

Les aménagements futurs intégreront la préservation du corridor écologique formé par le chemin du Petit Bonheur, en limitant la rupture provoquée par le passage de la nouvelle rue et en conservant la haie existante dans toute son ampleur.

## 2 DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement du projet s'appuie sur les grandes orientations définies dans l'OAP, afin d'assurer la cohérence du développement urbain à l'échelle du secteur.



Figure 16: Parti d'aménagement à l'échelle proche

Il repose principalement sur la création d'un quartier d'habitat comprenant 40% de logements sociaux et 10% de logements en accession abordable.

En termes d'accès, il prévoit le développement d'un réseau viarie hiérarchisé, combinant des voies carrossables et des cheminements doux destinés aux piétons et aux cyclistes. Ce réseau interne viendra se raccorder directement au maillage existant, garantissant une bonne accessibilité et une continuité urbaine avec les quartiers voisins. Deux accès principaux structureront le site : l'un depuis l'avenue de la Liberté (D514) et l'autre depuis la rue du Petit Bonheur. Ces entrées permettront de répartir les flux et de faciliter les déplacements internes.

Le projet prévoit également de préserver des jardins plantés en cœurs d'îlots. Une attention particulière est portée à la préservation de la lisière écologique située au sud du site, qui constitue un élément fort du paysage local. Cette lisière sera aménagée et renforcée par des plantations adaptées, contribuant à maintenir la continuité écologique et à valoriser les vues paysagères.



Figure 17: Plan masse du projet

## 2.2 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Situé en position charnière entre une zone agricole et un tissu urbain peu dense, le futur projet vise à proposer une densité maîtrisée et des hauteurs adaptées, conformes au PLU, afin de préserver les vis-à-vis existants et de s'intégrer harmonieusement dans le paysage ouvert des champs.

Les lots s'adossant au quartier pavillonnaire existant sont majoritairement réservés à l'habitat individuel, tandis que les lots donnant sur les champs, les terrains de sport et au cœur du projet accueillent des bâtiments collectifs de hauteur modérée. La fragmentation des volumes et l'usage de toitures à double pente rapprochent le projet de l'image d'un bourg traditionnel.

Le projet met en valeur les éléments paysagers remarquables du site, tandis qu'un réseau viaire structurant privilégie les modes de déplacement doux.

Le projet s'inscrit dans le respect des orientations définies par l'OAP, assurant une insertion cohérente et durable dans son environnement.



Figure 18: Insertion du projet dans son environnement (A26 BLM)



Figure 19: Insertion du projet dans son environnement (A26 BLM)



Figure 20: Insertion du projet dans son environnement (A26 BLM)

## 2.3 DECOUPAGE DES MACRO-LOTS

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 383 logements pour une SDP maximum de 30 000 m<sup>2</sup> de SDP.

- Environ 330 logements en petits collectifs, un foyer jeunes actifs saisonnier
- 53 maisons individuelles ;

L'opération d'aménagement sera divisée en 14 macro-lots. Ces macro-lots sont destinés à accueillir des petits collectifs et habitations individuelles pour un nombre total de lots de 64.

Macro-lot	Programme	Nombre de lot maximum	Zonage PLU
A	Collectif	1	1AUha
B	Collectif	1	1AUha
E	Collectif	1	1AUha
HGIF	Collectif	4	1AUhb
MJ	Collectif	2	1AUha
KL	Collectif	2	1AUhb
M2	Maisons individuelles	21	1AUha
M3	Maisons individuelles	2	1AUha
M4	Maisons individuelles	11	1AUha
M7	Maisons individuelles	7	1AUha
M8	Maisons individuelles	8	1AUha
M9	Maisons individuelles	2	1AUha
TAB1	Terrain à bâtir maison individuelle	1	1AUha
TAB2	Terrain à bâtir maison individuelle	1	1AUha
Total		64	

2 macro-lots sont situés dans la zone 1AUhb, qui correspond à un maximum de 6 lots, et 12 macro-lots dans la zone 1AUha, qui correspond à un maximum de 58 lots.



Figure 21: Plan de découpage des macro-lots

L'ensemble des équipements et espaces communs, voiries réseaux, espaces paysager, bassin de gestion des eaux pluviales, jardin d'enfants, etc., seront rétrocédés par l'aménageur à la commune de Ouistreham Riva-Bella et à la communauté urbaine de Caen-la-mer dans le cadre d'une convention de rétrocession tripartite.

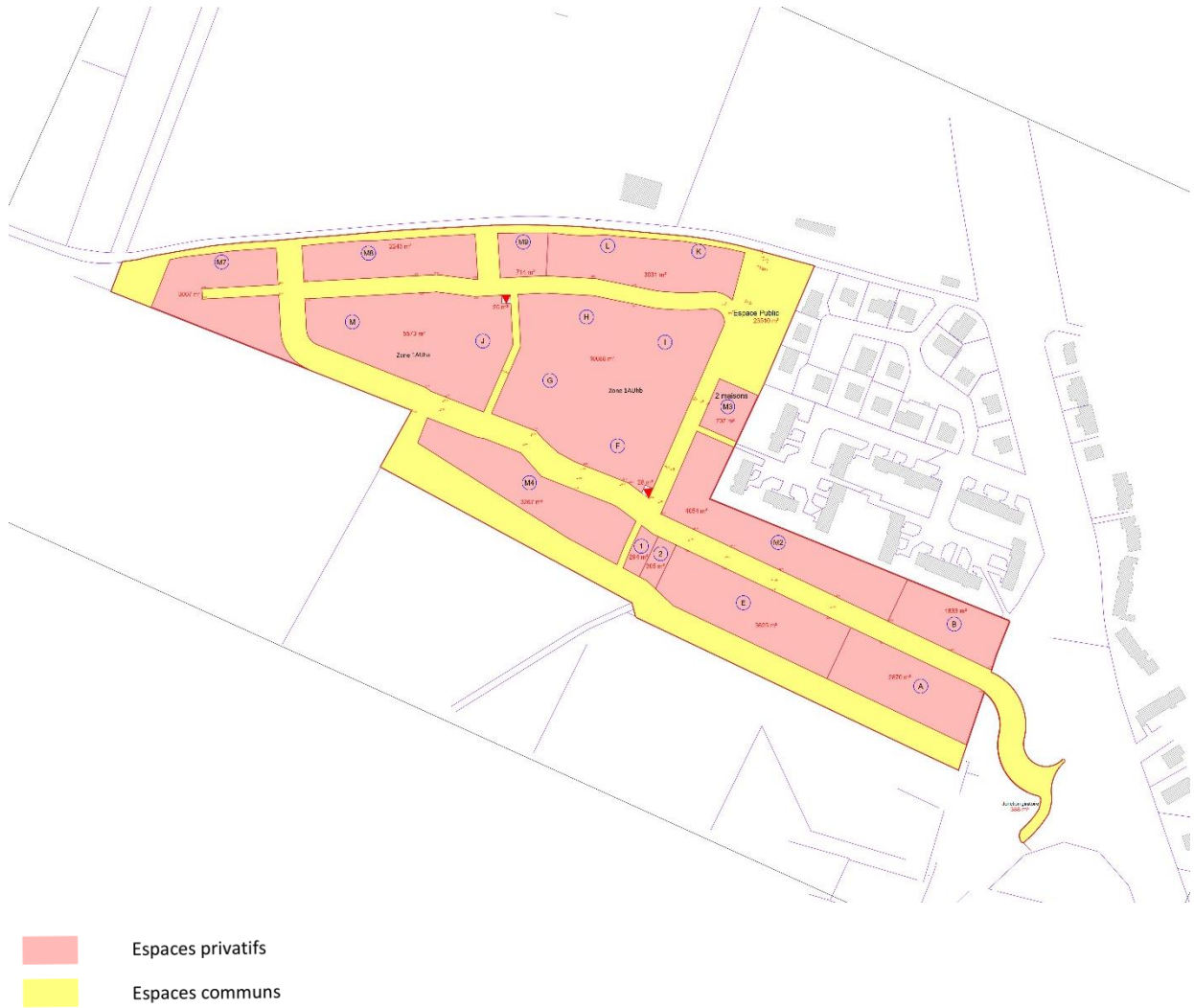


Figure 22: Plan des espaces rétrocedés

Deux postes transformateurs de surface totale **53 m<sup>2</sup>** sont prévus : l'un de 25 m<sup>2</sup> et l'autre de 28 m<sup>2</sup>.

La surface du lot espace public sans le terrain départemental est de **23 510 m<sup>2</sup>**.

La surface de plancher (SDP) totale prévue pour le projet sera d'environ **30 000 m<sup>2</sup>**.

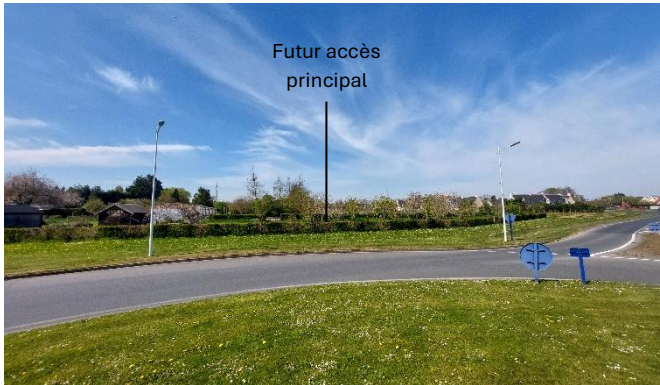
Une partie du foncier dédiée à la création de la bretelle d'accès est située sur le terrain départemental, pour une superficie d'environ **388 m<sup>2</sup>**.

## 2.4 VOIES ET ESPACES PUBLICS COLLECTIFS

### 2.4.1 Le réseau viaire

L'accès principal de l'opération se situe à l'extrémité Est du site au niveau du rond-point de Saint-Aubin (RD 514) sur lequel est créé une nouvelle bretelle pour la desserte du projet. La nouvelle branche du rond-point traverse un verger avant de rejoindre le nouveau quartier. Certains arbres fruitiers seront conservés, d'autres seront transplantés et/ou compensés par des plantations équivalentes.

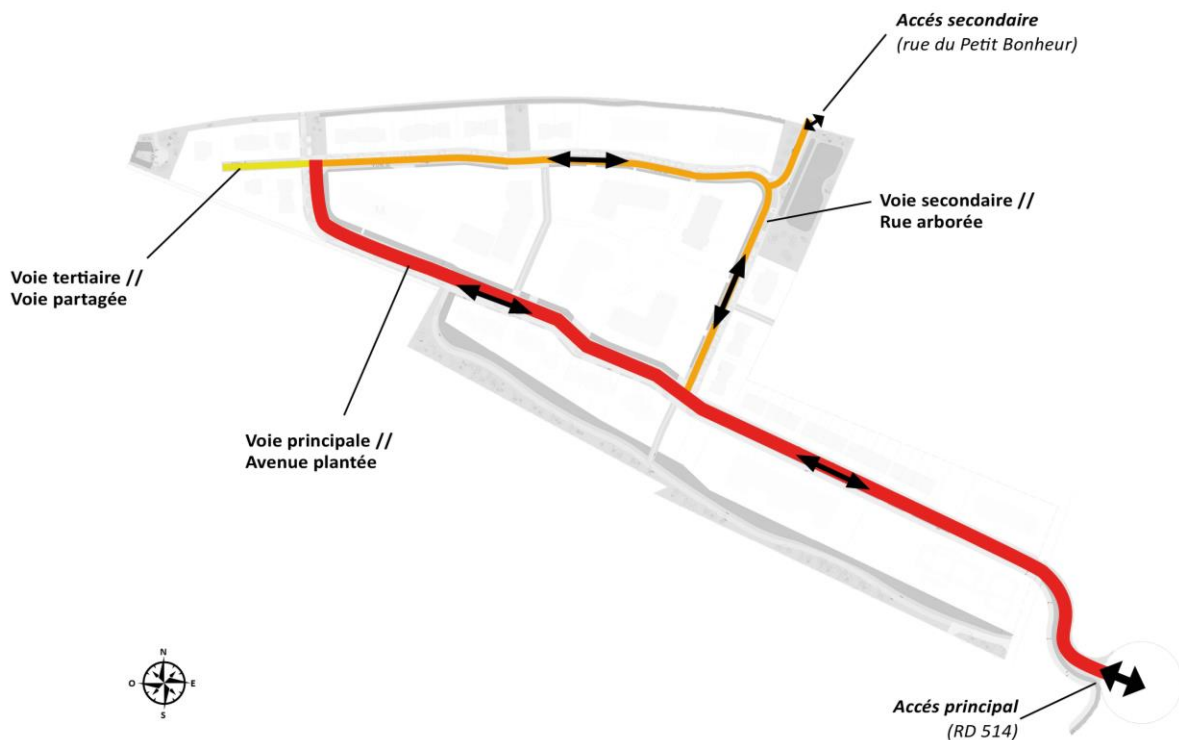
Un accès secondaire est aménagé depuis la rue du Petit Bonheur, à proximité des vestiaires du stade.



Vue depuis le rond-point de Saint-Aubin en direction du projet



Vue depuis la rue du Petit Bonheur en direction du projet



Une voie principale est aménagée depuis le nouvel accès sur le rond-point et dessert la moitié Sud de l'opération. Cette **avenue plantée** comprend :

- Dans sa section Est, une emprise totale 12,50 m, une chaussée à double sens de 5,5 m, un trottoir de 1,5 m en rive Nord le long des logements individuels, une noue de 2,5 m et une voie douce mixte de 3,00 m en rive Sud le long des logements collectifs ;
- Dans sa section centrale, une emprise totale 15,00 m, une chaussée à double sens de 5,5 m, une noue de 3,00 m en rive Nord le long des logements collectifs, des places de stationnement perméables, des arbres d'alignement, une voie douce mixte de 3,00 m et une bande végétalisée de 1,00 m en rive Sud le long des logements individuels.

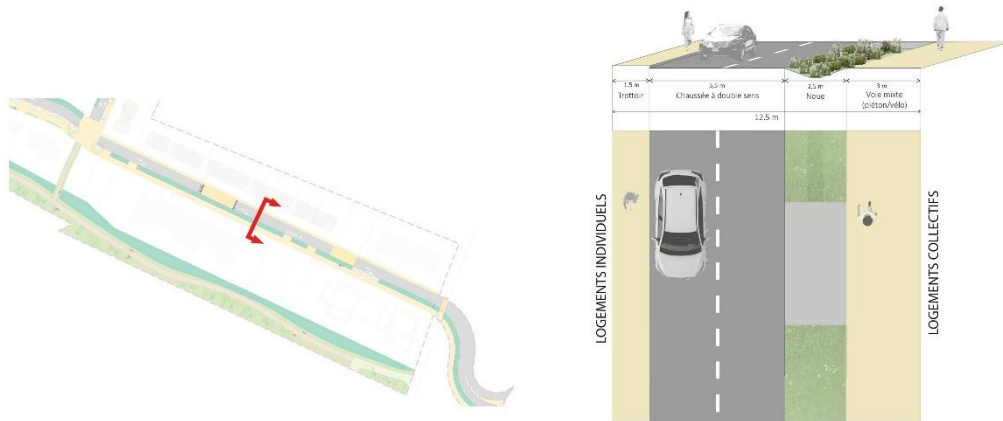


Figure 23: Coupe de l'avenue plantée / section Est

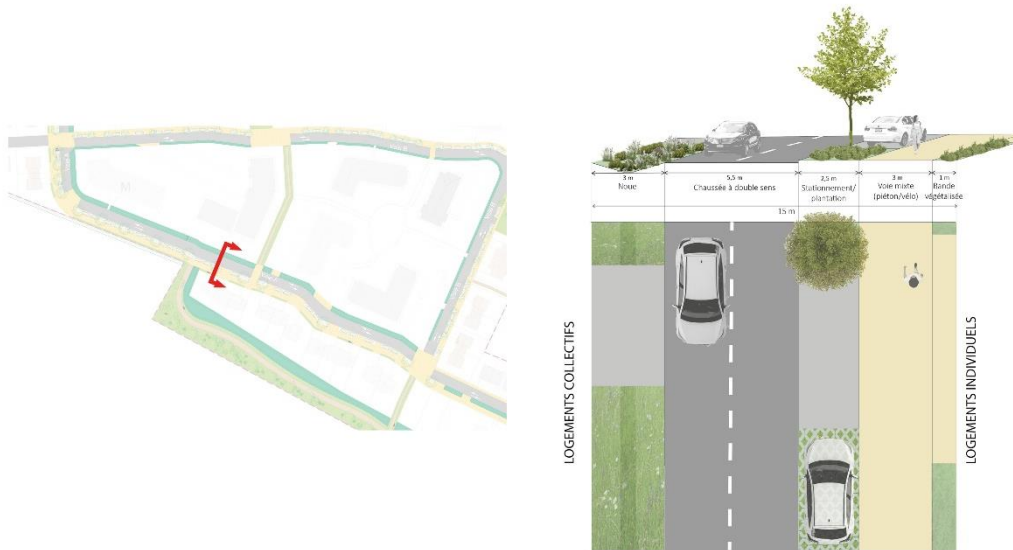


Figure 24: Coupe de l'avenue plantée / section centrale

Au Nord de la voie principale, une voie secondaire forme une boucle pour assurer la desserte de la partie Nord-Est du projet et connecter l'opération avec la rue du Petit Bonheur. Ces **rues arborées** proposent un gabarit plus réduit que la voie principale avec une chaussée à double sens de 5,00 m, une noue de 1,4 m en rives Ouest et Sud, des places de stationnement perméables, des arbres d'alignement, un trottoir de 1,4 m en rives Est et Nord, dans une emprise totale de 10,00 m.

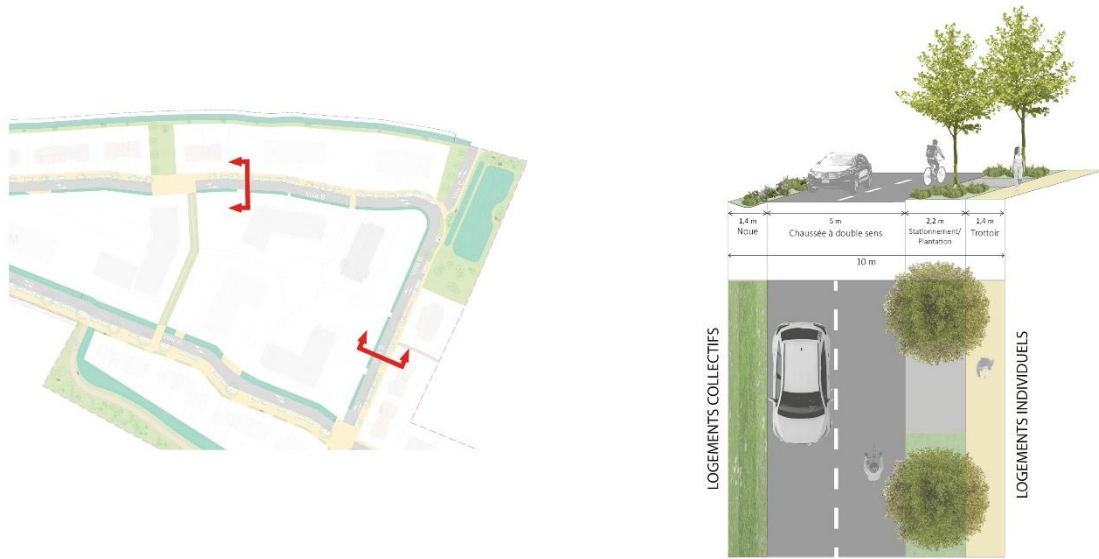


Figure 25: Coupe des rues arborées

A l'extrémité Ouest du projet, une voie tertiaire dessert quelques logements individuels. C'est une **voie partagée** en impasse, d'une emprise totale de 6,00 m, composée d'une chaussée à double sens ponctuellement agrémentée d'espaces plantés.



Figure 26: Coupe de la voie partagée

La voie principale ainsi que les voies secondaires sont plantées d'arbres tiges, de moyenne et grande taille selon les cas, formant des alignements sur rue. Des massifs bas sont plantés en pied d'arbres.

L'ensemble du nouveau quartier est desservi par un **maillage de liaisons douces** : voie verte en lisière Sud de l'opération, trottoir et voie douce mixte le long de la voie principale, trottoirs le long des voies secondaires, plusieurs sentes et une voie partagée.

Ces liaisons douces sont connectées en différents points aux aménagements existants : le chemin du Petit Bonheur au Nord de l'opération et la piste cyclable à l'Est, permettant aux piétons et aux cyclistes de rejoindre rapidement le centre-ville de Ouistreham, la zone commerciale ainsi que la plage.

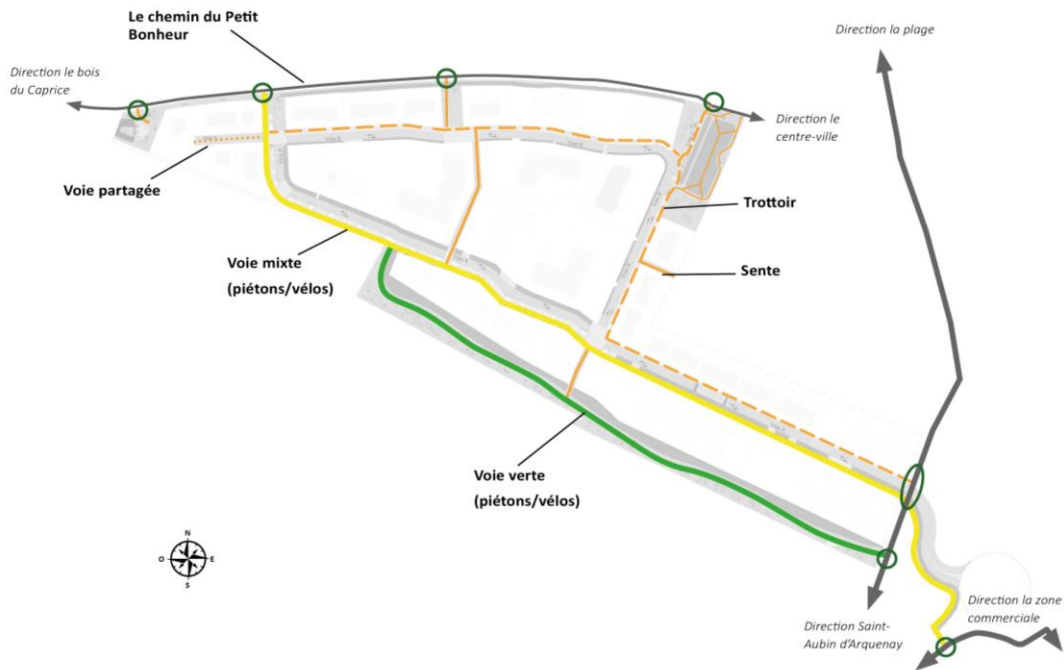


Figure 27: Liaisons douces

Le projet prévoit la création de 53 places de stationnement dans les espaces communs.

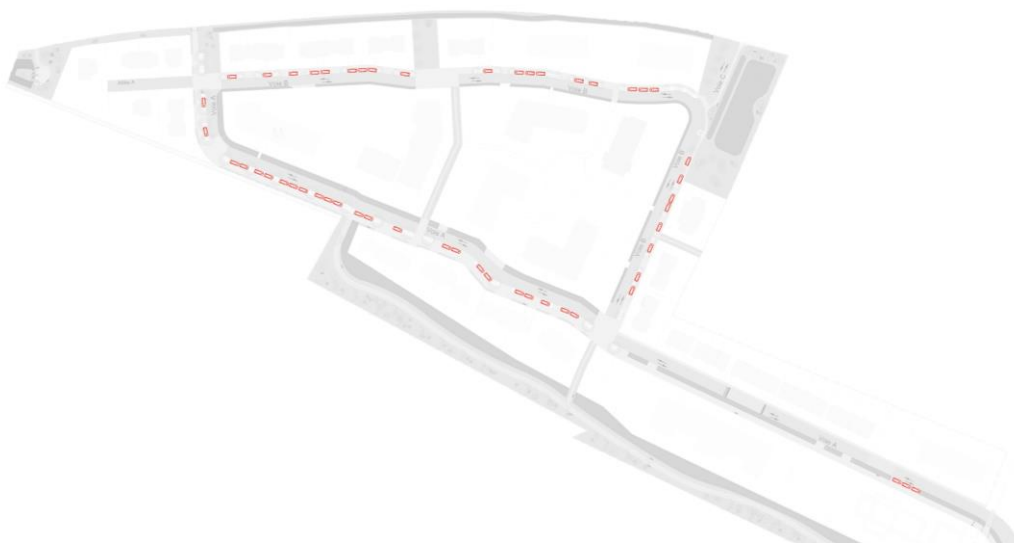


Figure 28: Stationnement dans les espaces communs

## 2.4.2 Les espaces paysagers

Les principaux espaces communs paysagers s'étendent le long des **lisières du projet**. Une aire de jeux, un bassin paysager ainsi qu'une zone de transition écologique sont aménagés en lisière Nord. Tandis qu'une frange paysagère est créée le long d'une grande partie de la lisière Sud du projet.

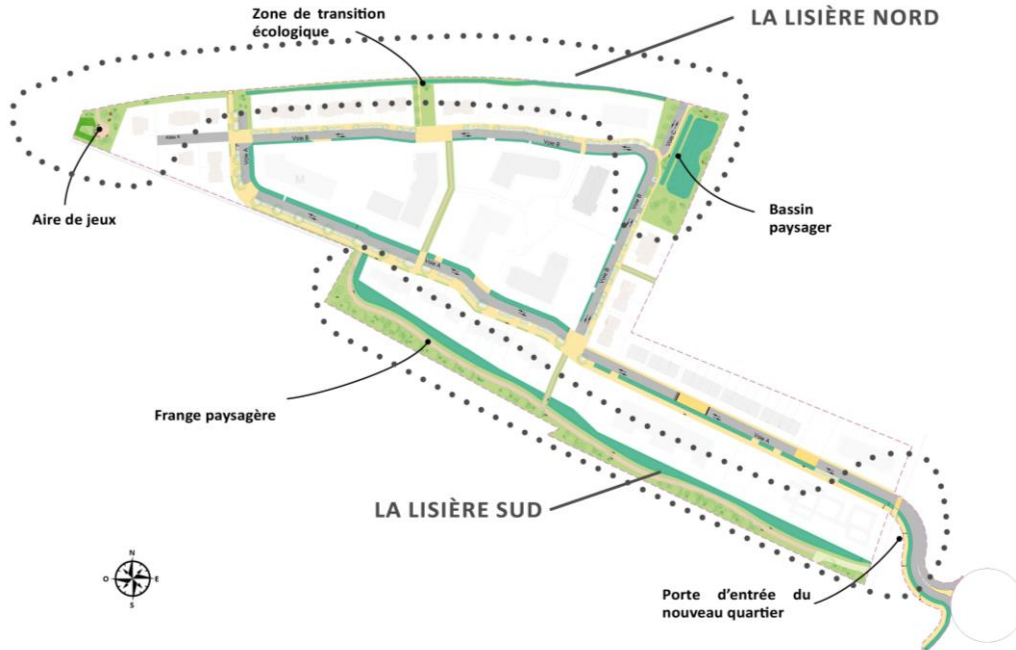
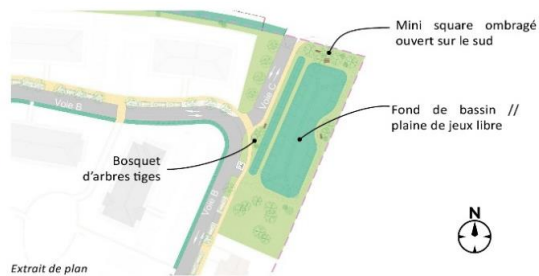


Figure 29: Espaces communs paysagers

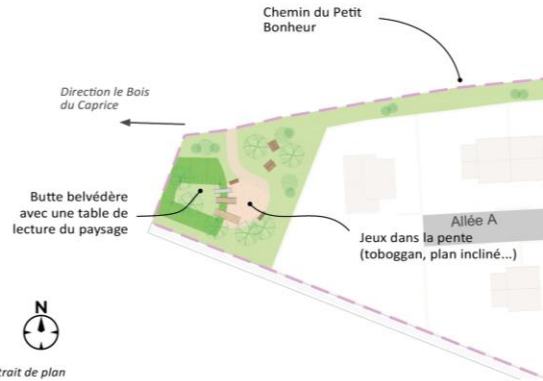
A la connexion avec la rue du Petit Bonheur (un des points bas de l'opération), un espace multifonctionnel ouvert et paysager est créé. Ce « **bassin paysager** » comprend un mini-square ombragé ouvert sur le Sud, un bassin de gestion des eaux pluviales, une plaine de jeux libres dans le fond de bassin, de multiples cheminements et du mobilier urbain (bancs et tables de pique-nique). Cet espace constitue un trait d'union entre le projet et les installations sportives du Petit Bonheur.



La pointe Ouest de l'opération reçoit une **aire de jeux** avec une butte belvédère. Des installations pédagogiques évoqueront les éléments naturels (vent, terre, eau...) et les énergies renouvelables (éolienne, bois, géothermie...). Au bord du chemin du Petit Bonheur menant au bois du Caprice, cet équipement profitera aux futurs habitants du quartier et aux promeneurs nombreux dans ce secteur de la commune.



Vue du site



Extrait de plan



Image de ref : aire de jeux avec des buttes

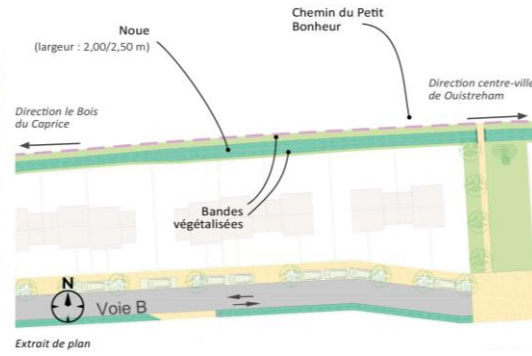


Image de ref : panneau de sensibilisation

Une **zone de transition écologique** est ménagée entre la haie bocagère du chemin du Petit Bonheur et le nouveau quartier : conservation de l'actuel fossé, création d'une noue de 2,00 à 2,50 m de large bordée de bandes végétalisées de part et d'autre. Cet espace écologique associe des strates herbacées et arbustives en gestion extensive. Il constitue un refuge de biodiversité et complète les ressources alimentaires proposées par la haie bocagère existante. Le caractère rural et champêtre du chemin du Petit Bonheur s'en trouvera conforté.



Vue du site



Extrait de plan



Image de ref : chemin bordé d'une noue



Image de ref : noue plantée

Une coulée verte composée de bosquets, de tronçons de haies, de zones de prairie et de dépressions humides, propose une promenade bucolique et historique avec la mise en valeur des vestiges de la seconde guerre mondiale. Cette **frange paysagère** constitue une continuité écologique et une zone de transition entre le nouveau quartier et l'espace aménagé au sud du site. La suppression de la haie existante est compensée par la plantation de différentes formes végétales : bosquets, haies, arbres isolés et prairies. L'objectif est de proposer une diversité de milieux écologiques et des variations dans le paysage. Dans cet espace, il sera planté exclusivement des arbres d'essences locales (charme, châtaignier, érable, tilleul...), des arbustes d'essences locales ayant un intérêt pour la faune locale (cornouiller, viorne, noisetier, sureau...) et des arbustes à petits fruits (cassissier, groseiller, framboisier...).



Vue du site

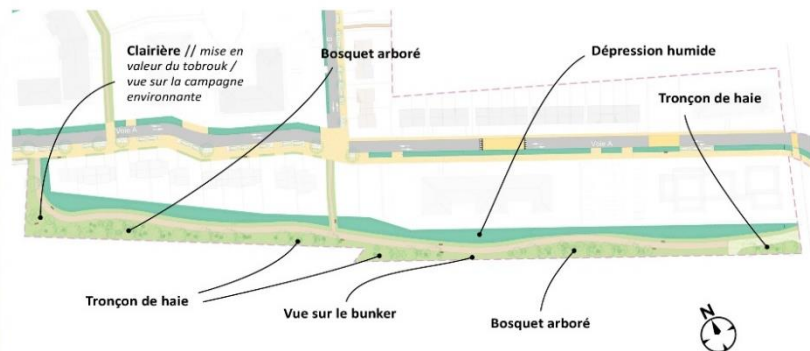


Image de ref : chemin bordé de bosquets et de zones de prairie



Image de ref : chemin bordé d'arbres et d'espaces enherbés

### 2.4.3 Bilan arbres et espaces verts plantés

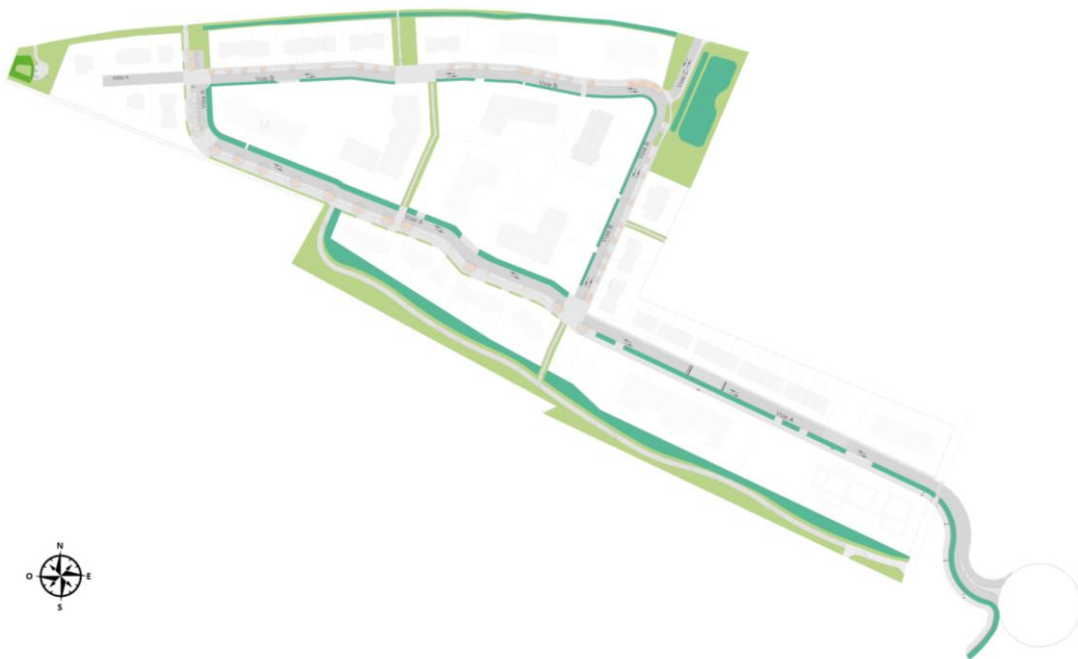
Les espaces verts plantés représentent une superficie totale de 13 535 m<sup>2</sup> (soit 20,6% de la surface totale).

Principaux espaces communs paysagers (8905 m<sup>2</sup>) :

- Frange paysagère : 6 330 m<sup>2</sup> ;
- Bassin paysager : 1 940 m<sup>2</sup> ;
- Aire de jeux : 635 m<sup>2</sup>.

Espaces communs plantés le long des voies (4 630 m<sup>2</sup>) :

- Espaces engazonnés : 1 890 m<sup>2</sup> ;
- Noues : 2 400 m<sup>2</sup> ;
- Massifs en pied d'arbres : 340 m<sup>2</sup>.



145 arbres sont plantés dans l'ensemble des espaces communs :

- 55 arbres d'alignements le long des voies ;
- 53 arbres bocagers dans la frange paysagère ;
- 23 arbres de petites tailles au niveau de l'aire de jeux et du bassin paysager ;
- 14 arbres en bord des noues.



Figure 30: Arbres plantés dans les espaces communs

80 arbres, au minimum, seront plantés dans les espaces privatifs :

- 53 arbres, au minimum, dans les jardins des 53 maisons individuelles (1 arbre minimum par maison individuelle) ;
- 27 arbres, au minimum, dans les espaces libres des logements collectifs (1 arbre minimum pour 300 m<sup>2</sup> d'espace libre).

Le projet comprendra au total 225 arbres, au minimum.

#### 2.4.4 Intégration des équipements techniques

Un soin particulier sera porté à l'intégration des équipements techniques.

Les transformateurs électriques notamment seront dotés d'un habillage bois.



## 2.5 GESTION HYDRAULIQUE

Les eaux de ruissellement des espaces communs seront collectées et acheminer principalement par des noues dirigeant les eaux vers deux ouvrages d'infiltration. Un de ces deux ouvrages sera équipé d'une noue étanche. Cette noue étanche sera équipée d'un regard avec vanne de sectionnement en aval, avant rejet dans les espaces d'infiltration à ciel ouvert. Ce procédé permet de confiner les eaux qui pourraient être polluées accidentellement par une avarie sur les espaces communs (par exemple un déversement d'un véhicule transportant des substances polluantes). Ce procédé est retenu pour éviter une pollution accidentelle des eaux de la nappe en particulier pour tenir compte de la présence d'un captage d'eau potable. Le projet se situe dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable (Coutières F3) et (Sous réservoir F1).

Bien que la carte de CLM indique a minima la prise en compte de l'occurrence **cinquantennale**, il a été décidé, compte tenu de la sensibilité du site de **retenir l'occurrence centennale** pour le dimensionnement du volume de rétention afin de garantir une marge de sécurité.

Selon la perméabilité du sol, les eaux pluviales des espaces privés seront soit infiltrées directement sur les parcelles via des dispositifs adaptés, soit collectées et stockées dans les ouvrages publics. Pour les macro-lots, un débit de fuite contrôlé vers le réseau public sera autorisé après rétention, avec priorité donnée à l'infiltration

Nota : Le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le dossier est intégré à la demande de Permis d'Aménager et fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.



## 2.6 LA PALETTE VEGETALE

Dans l'ensemble des espaces communs et privés, tout arbre sera planté à plus de 5,00 m de la canalisation de transport de gaz traversant une partie du site, en particulier au niveau de la pointe Ouest et de la frange paysagère en lisière Sud.

### 2.6.1 Arbres d'alignement

#### Arbres d'alignement de grande taille



*Liquidambar styraciflua*  
Copalme d'Amérique  
Ht : 20 m - Larg : 7 m



*Liriodendron tulipifera*  
Tulipier de Virginie  
Ht : 20 m - Larg : 10 m



*Aesculus hypocastanum*  
Marronnier d'Inde  
Ht : 20 m - Larg : 15 m

#### Arbres d'alignement de taille moyenne



*Sorbus torminalis*  
Alisier des bois  
Ht : 15 m - Larg : 8 m



*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*  
Poirier d'ornement  
Ht : 12 m - Larg : 5 m



*Celtis australis*  
Micocoulier de Provence  
Ht : 15 m - Larg : 8 m

### 2.6.2 Arbres bocagers

#### Arbres bocagers de grande taille



*Carpinus betulus*  
Charme commun  
Ht : 20 m - Larg : 8 m



*Castanea sativa*  
Châtaignier  
Ht : 20 m - Larg : 15 m



*Tilia platyphyllos*  
Tilleul à grandes feuilles  
Ht : 30 m - Larg : 15 m

### Arbres bocagers de petite et moyenne taille



*Pyrus pyraster*  
Poirier sauvage  
Ht : 15 m - Larg : 8 m



*Sorbus aucuparia*  
Sorbier des oiseleurs  
Ht : 10 m - Larg : 5 m



*Acer campestre*  
Érable champêtre  
Ht : 10 m - Larg : 5 m

### 2.6.3 Arbres de petite taille



*Fraxinus ornus*  
Frêne à fleurs  
Ht : 12 m - Larg : 8 m



*Acer monspessularum*  
Erable de Montpellier  
Ht : 10 m - Larg : 6 m



*Sorbus aucuparia*  
Sorbier des oiseleurs  
Ht : 10 m - Larg : 5 m

## 2.6.4 Arbres au bord des noues



*Alnus glutinosa*  
Aulne glutineux  
Ht : 20 m - Larg : 12 m



*Salix alba*  
Saule blanc  
Ht : 15 m - Larg : 8 m



*Salix caprea*  
Saule marsault  
Ht : 8 m - Larg : 5 m

## 2.6.5 Arbustes bocagers



*Cornus mas*  
Cornouiller mâle  
Ht : 4,00 m - Larg : 2,00 m



*Viburnum lantana*  
Viorne lantane  
Ht : 3,00 m - Larg : 2,00 m



*Corylus avellana*  
Noisetier commun  
Ht : 5,00 m - Larg : 4,00 m



*Sambucus nigra*  
Sureau noir  
Ht : 5,00 m - Larg : 5,00 m



*Frangula alnus*  
Bourdaine  
Ht : 4,00 m - Larg : 3,00 m



*Ligustrum vulgare*  
Troène commun  
Ht : 4,00 m - Larg : 2,50 m



*Rosa canina*  
Églantier  
Ht : 3,00 m - Larg : 2,50 m



*Prunus spinosa*  
Prunellier  
Ht : 3,50 m - Larg : 3,50 m

## 2.6.6 Arbustes à petits fruits



*Ribes nigrum*  
Cassissier  
Ht : 1,30 m - Larg : 1,00 m



*Ribes rubrum*  
Groseillier à grappes rouges  
Ht : 1,50 m - Larg : 1,50 m



*Rubus idaeus*  
Framboisier  
Ht : 1,50 m - Larg : 1,50 m



*Ribes uva-crispa*  
Groseillier à maquereau  
Ht : 1,00 m - Larg : 0,75 m



*Vaccinium corymbosum*  
Myrtillier  
Ht : 1,50 m - Larg : 0,80 m

## 2.6.7 Plantations dans les noues



*Juncus effusus*  
Jonc épars  
Ht : 0,80 m - Larg : 0,60 m



*Iris pseudacorus*  
Iris des marais  
Ht : 1,00 m - Larg : 0,80 m



*Carex elata*  
Laïche élevée  
Ht : 0,70 m - Larg : 0,40 m



*Lysimachia barystachys*  
Lysimaque à épis penchés  
Ht : 0,60 m - Larg : 0,50 m



*Lythrum salicaria*  
Salicaire commune  
Ht : 0,80 m - Lar : 0,60 m

Maîtrise d'Ouvrage

Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRESIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM

# AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST Phase 2a - PETIT BONHEUR

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Titre			N°
PROGRAMME DES TRAVAUX			<b>PA08</b>
Date	Réf	Echelle	
Décembre 2026	<b>3556</b>	ECH : 1/500	

Indice	Date	Modifications
0	DEC 2026	

Maîtrise d'Oeuvre



Architectes-Urbanistes  
Agence certifiée ISO 9001 - ISO 14001  
167, rue de VAUGIRARD - 75015 PARIS  
Tél: 01.45.67.09.02 - email : [contact-blm@a26.eu](mailto:contact-blm@a26.eu)



Bureau d'étude VRD et Paysage  
15 AV DE CAMBRIDGE  
14209 HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX  
Tél: 02.31.06.66.65 - email : [contact@mosaic-amenagement.fr](mailto:contact@mosaic-amenagement.fr)

OUISTREHAM

## AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR

### DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 08 : PROGRAMME DES TRAVAUX



DECEMBRE 2025

AMÉNAGEMENT  
ET TERRITOIRES

**MOSAÏC**  
GÉOMÈTRE - EXPERT & AMÉNAGEMENT

A<sup>BLM</sup>  
26

## TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. Phasage des travaux d'aménagement .....	4
ARTICLE 2.coordination, sante et securite chantier .....	4
Article 3. Travaux preparatoires ou divers .....	4
ARTICLE 4. Terrassements généraux et nivellement des terrains .....	5
ARTICLE 5. VOIRIE.....	5
ARTICLE 6. Assainissement eaux pluviales de voirie et des espaces communs.....	13
ARTICLE 7. Assainissement eaux usées .....	18
ARTICLE 8. Eau potable.....	19
ARTICLE 9. Distribution d'énergie électrique .....	19
ARTICLE 10. Réseau Gaz .....	19
ARTICLE 11. Eclairage public.....	19
ARTICLE 11. Réseau de télécommunications – FIBRES OPTIQUES.....	20
ARTICLE 12. Espaces verts et plantations.....	21

## Présentation du projet

Le projet de lotissement est situé sur la commune de Ouistreham (14150).

Il est aménagé par la société **Aménagement et Territoires**, dont le siège social est situé au **17 quai du Président Paul Doumer – 92672 Courbevoie**.

L'opération prévoit la création d'un quartier d'habitation comprenant environ **383 logements**, sur une emprise **6,4 ha**, dont :

- **53 maisons individuelles**
- **330 logements collectifs**
- **Un foyer de jeunes travailleurs saisonniers**

Les travaux de viabilisation seront exécutés conformément aux prescriptions techniques en vigueur et selon les modalités décrites ci-après.

## ARTICLE 1. PHASAGE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

La réalisation des travaux d'aménagement sera conduite en deux phases principales :

### Phase 1

Avant les constructions :

Réalisation de l'ensemble des réseaux, des voiries provisoires et des accès aux lots.

### Phase 2

Après l'achèvement des constructions des lots libres :

Reprofilage des voiries, pose des bordures, installation de l'éclairage public, mise en œuvre des revêtements définitifs, aménagement des trottoirs, des espaces verts et clôtures.

## ARTICLE 2. COORDINATION, SANTE ET SECURITE CHANTIER

Cette opération d'aménagement sera menée en tenant compte de la loi n° 93/14-18 du 31 décembre 1993 et de son décret d'application n° 94/11-59 du 26 décembre 1994 relatif aux dispositions particulières pour certaines opérations de bâtiment et génie civil.

## ARTICLE 3. TRAVAUX PREPARATOIRES OU DIVERS

Nettoyage des terrains de toute végétation ou rejets sauvages.

Suppression des végétaux non conservés

Suppression des clôtures non conservées

## ARTICLE 4. TERRASSEMENTS GENERAUX ET NIVELLEMENT DES TERRAINS

Terrassements généraux utiles à la réalisation des voiries :

Décapage de la terre végétale

Terrassements et évacuation des déblais excédentaires et réutilisation maximale et ou mise en œuvre sur certains lots pour uniformiser le terrain ou en modeler le profil,

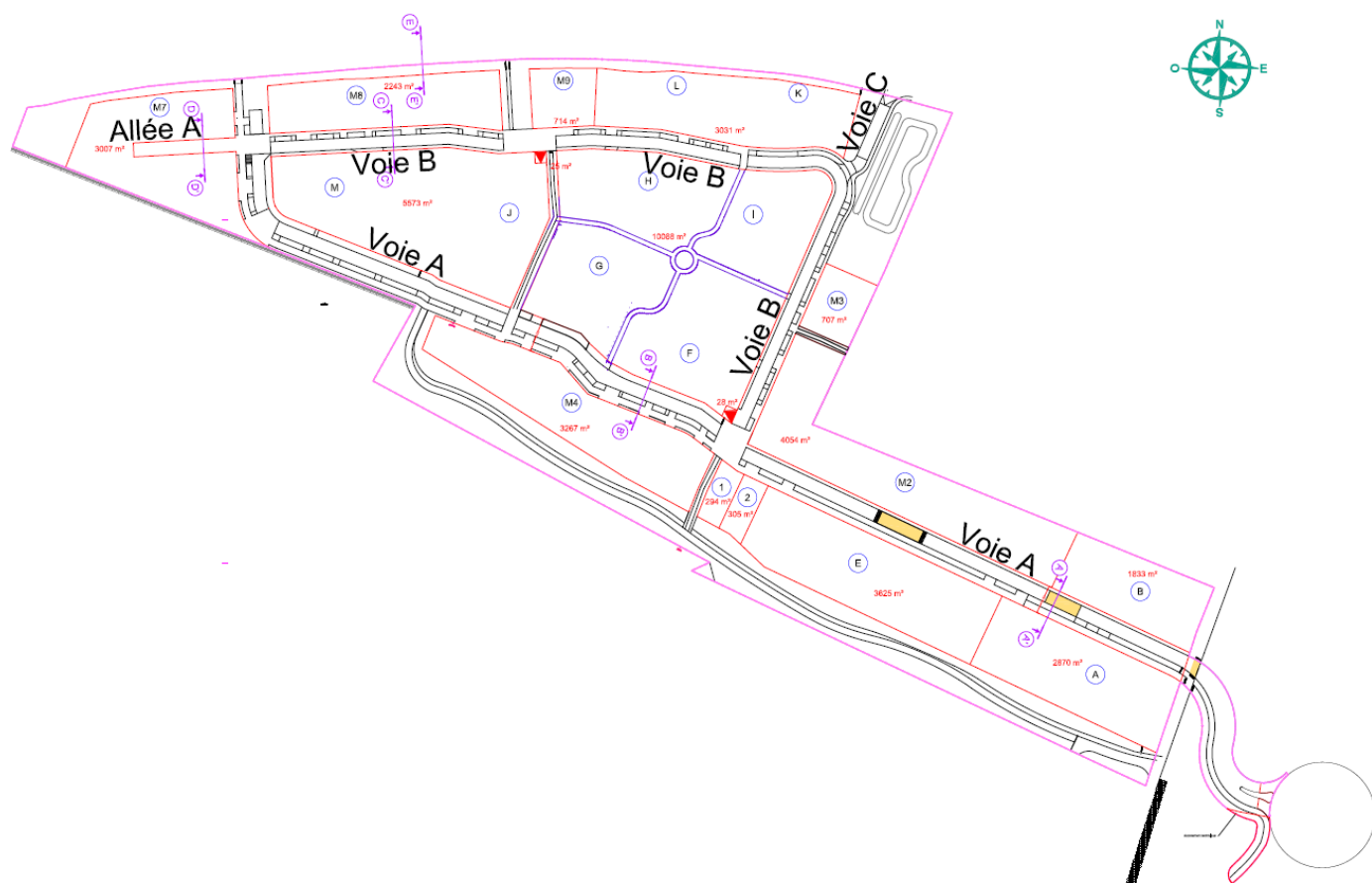
Dressement et compactage du fond de forme.

## ARTICLE 5. VOIRIE

L'accès au programme se fera par la création d'une bretelle d'accès au giratoire existant Rte de Saint-Aubin d'Arquenay et par la Rue du Petit Bonheur en double sens de circulation.

La voie créée et réalisée dans le cadre du lotissement, auront les caractéristiques définies au plan Voirie – Assainissement – Espaces Verts (PA8b) et Profils en travers.

### \\ Voies nouvelles



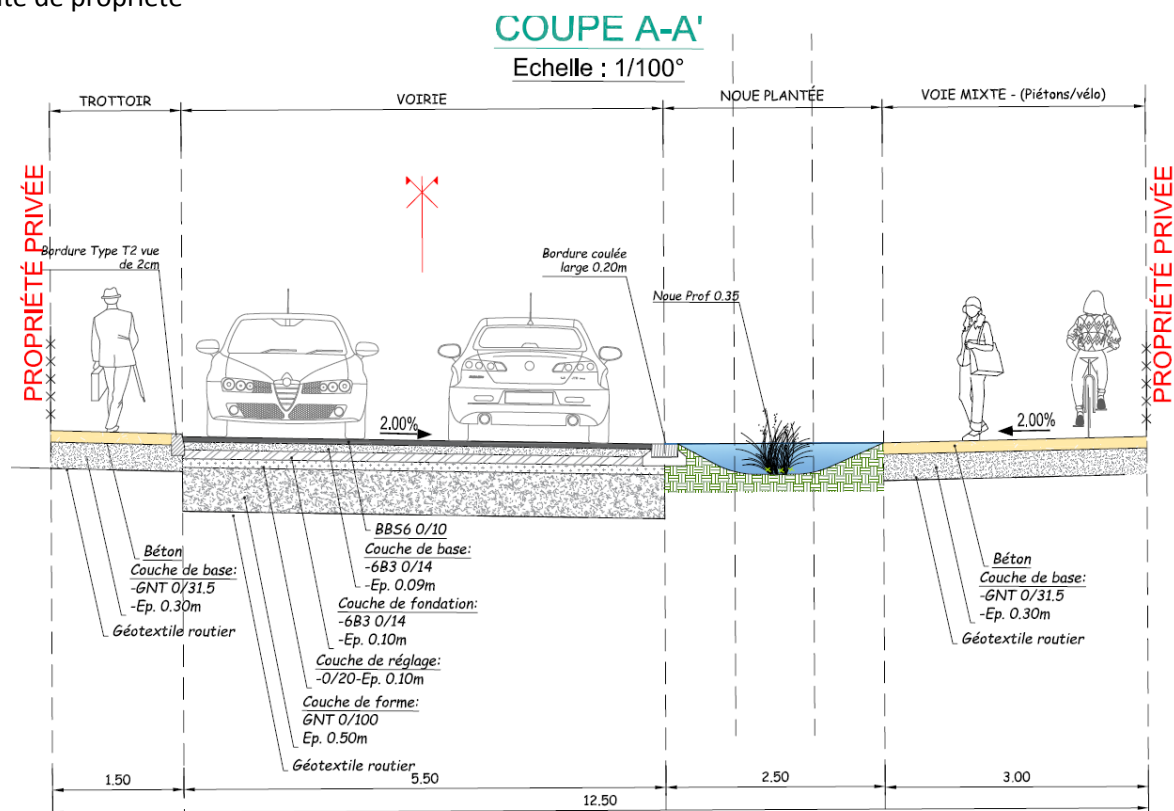
### a. Voie A

Cette voie constitue l'axe principal du projet et permettra le raccordement à la future bretelle d'accès menant au giratoire existant de la route de Saint-Aubin-d'Arquenay.

La voie présente le profil suivant :

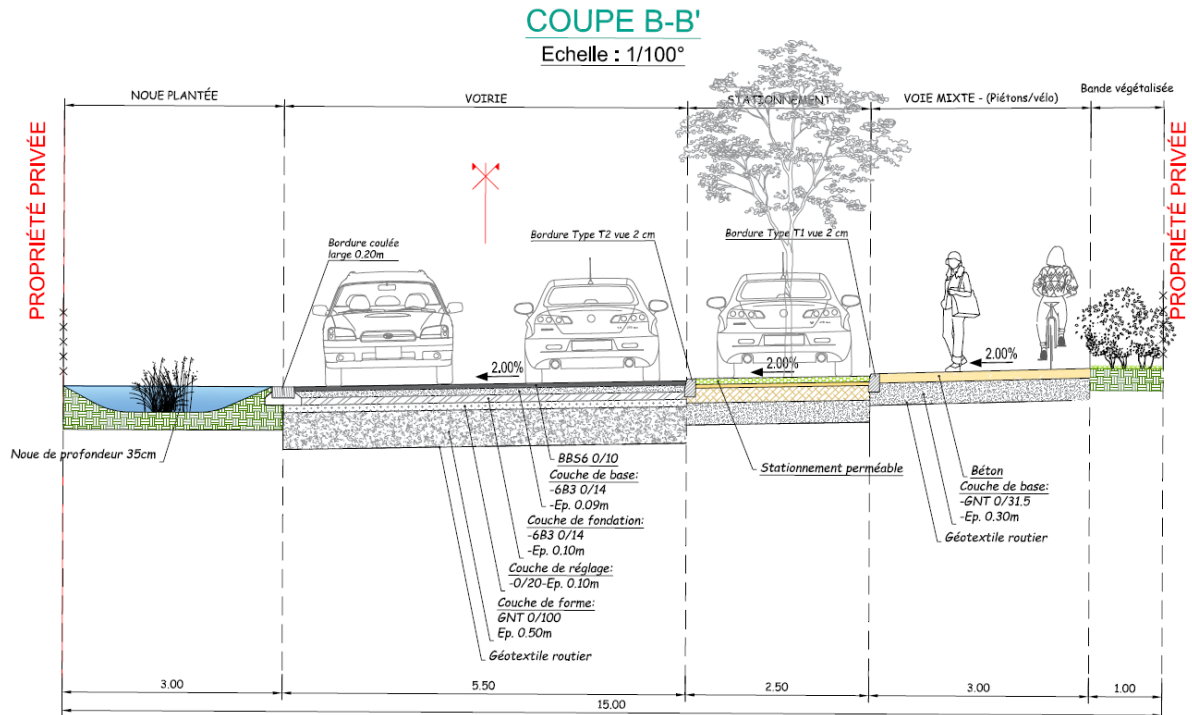
#### Coupe AA'

- Limite de propriété
- Cheminement piéton d'une largeur de 1.50m
- Chaussée à doubles sens, simple dévers (2%), d'une largeur courante de 5.50 m
- Noue végétalisée 2.50m
- Voie mixte (piétons / vélo) de 3.00m
- Limite de propriété



## Coupe BB'

- Limite de propriété
- Noue végétalisée 3.00m
- Chaussée partagée simple dévers d'une largeur courante de largeur 5.50 m
- Stationnement perméable de largeur 2.50m
- Voie mixte (piétons / vélo) de 3.00m
- Bande végétalisée
- Limite de propriété

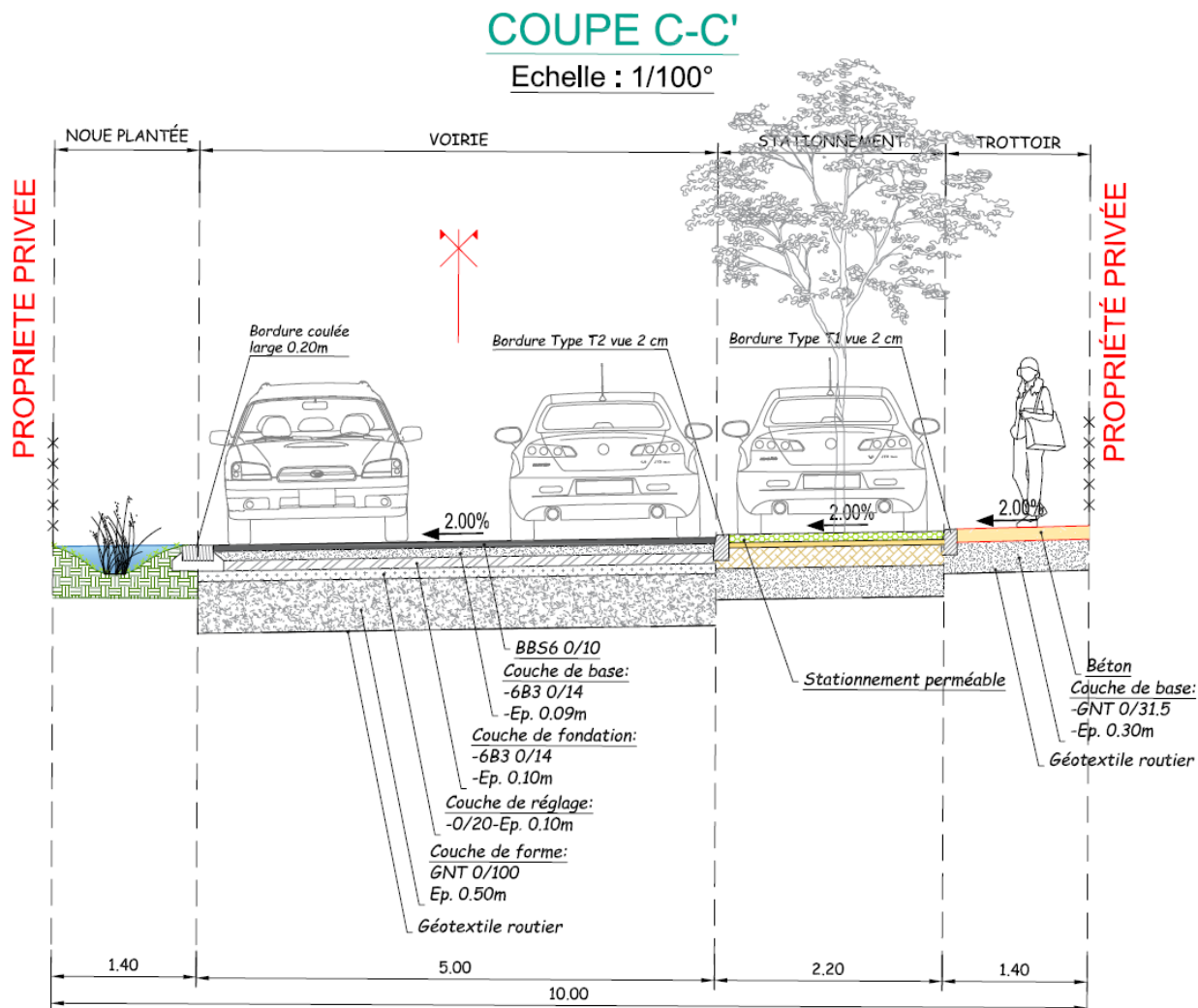


## b. Voie B

La voie présente le profil suivant :

### Coupe CC'

- Limite de propriété
- Noue végétalisée de largeur 1.40m
- Chaussée partagée simple dévers de largeur 5.00m.
- Stationnement perméable de largeur 2.20m
- Cheminement piéton d'une largeur de 1.40m
- Limite de propriété



### c. Voie C

Cette voie secondaire assurera la relation avec la Rue du Petit Bonheur.

La voie présente le profil suivant :

- Limite de propriété
- Espace végétalisée et plantée
- Chaussée double sens simple devers (2%) d'une largeur de 5.00 m
- Cheminement piéton de largeur 1.50m
- Espace végétalisé et planté
- Limite de propriété

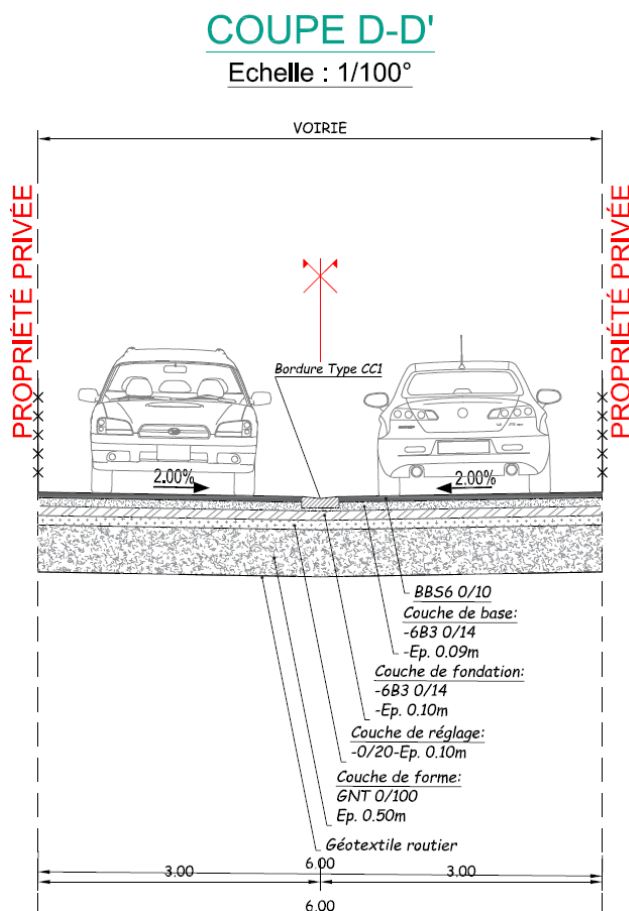
### d. Allée A

La voie présente le profil suivant :

Coupe DD'

- Limite de propriété
- Chaussée partagée double sens double dévers avec caniveau central, largeur 6.00m
- Limite de propriété

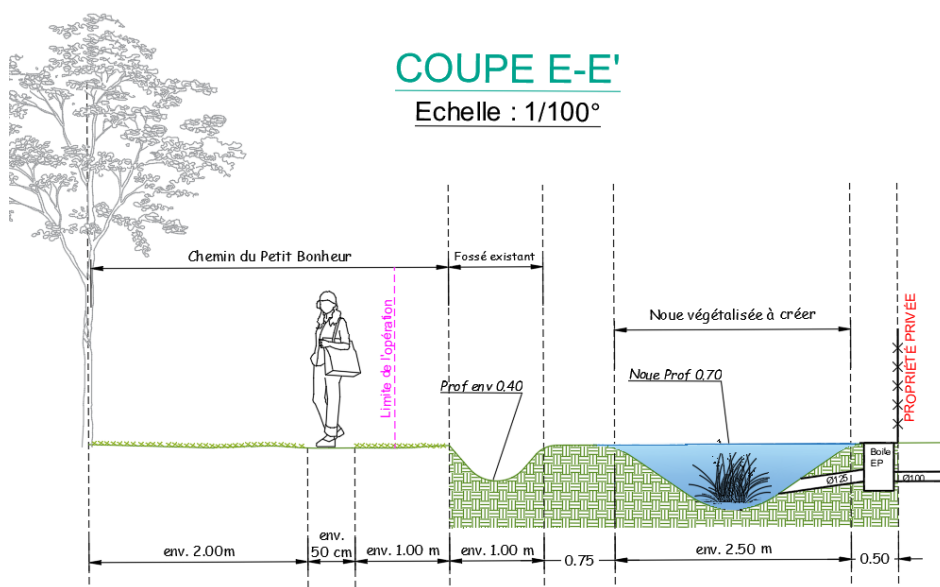
Un caniveau permettra la collecte des eaux de ruissellement.



## a. Chemin rural

### Coupe EE'

- Limite de propriété
- Noue végétalisée à créer
- Banquette
- Fossé existant
- Chemin du Petit Bonheur



## \\ Aire de stationnement

Afin de permettre le stationnement des véhicules sur la voie commune, le lotisseur réalisera 53 places de stationnement, conformément au plan voirie-assainissement-espaces verts (PA8b).

## \\ Constitution de chaussées – stationnement – cheminements

### a. Chaussées

- Couche anticontaminante : géotextile routier
- Couche de forme potentielle pour constitution d'une PF2 : GNT 0/120, épaisseur 0.40 m,
- Couche de fondation : GNT 0/31.5 type B2, épaisseur 0.25 m, après compactage
- Couche de base : GB3, épaisseur 0.09m, après compactage
- Imprégnation : imprégnation bicouche gravillonnage,
- Couche de roulement : béton bitumineux 0/10 dosé à 120 kg/m<sup>2</sup> noir

La constitution de la chaussée pourra être adaptée suivant les solutions techniques à proposer par les entreprises exécutantes. Elle sera dimensionnée pour un trafic de type T5.

## b. Stationnements

- Couche anticontaminante : géotextile routier
- Couche de fondation : GNT 0/120, épaisseur 0.25 m, après compactage
- Couche de base : GNT 0/31.5, épaisseur 0.10 m, après compactage
- Imprégnation : imprégnation bicouche gravillonnage,
- Couche de roulement : dalles béton engazonnées, épaisseur 0.15m

## c. Trottoir – Voies principales

- Couche anticontaminante : géotextile routier
- Couche de base : GNT 0/31.5, épaisseur 0.30 m, après compactage
- Imprégnation : imprégnation bicouche gravillonnage,
- Revêtement : Béton (brossé, ou désactivé) épaisseur 0.13m et 0.21 pour les espaces circulés

## d. Sente piétonne

- Couche anticontaminante : géotextile routier
- Couche de forme potentielle pour constitution d'une PF2 : GNT 0/120, épaisseur 0.40 m,
- Couche de base : GNT 0/31.5 type B2, épaisseur 0.40 m, après compactage
- Revêtement : sable stabilisé renforcé ocre/beige – 5% de ciment

## \\ Collecte des ordures ménagères

La collecte des Ordures Ménagères est envisagée en porte à porte. Le gabarit des voies permet la circulation des véhicules de collecte. L'allée A en impasse seront pourvues d'une aire de présentation des Ordures Ménagères adaptées chacune à la présentation de bacs individuels. Les acquéreurs du macrolot M7 devront également présenter leurs bacs sur l'aire de présentation en extrémité de leur petite voie d'accès.

Le projet prévoit la mise en place de deux conteneurs enterrés destinés à l'apport volontaire du verre :

- l'un implanté au droit de la voie B, à l'angle du macrolot I ;
- l'autre implanté au droit du macrolot 7, à l'angle des voies A et B.

La localisation des aires de présentation des conteneurs pour les constructions collectives sera définie au stade des permis de construire, au sein de chaque macrolot, en garantissant leur accessibilité aux véhicules de collecte.

## \\ Bordures

Les éléments de bordure en béton seront posés sur un lit de béton de 0,12 m d'épaisseur ou coulés en place. Ils seront de type T2, T1, Bordure large 0.20m, CC1 sans chanfrein, P1, P1 arasée.

## \\ Signalisation et marquage au sol

Les marquages au sol seront réalisés à la peinture routière ou thermo-collé, ou résine.

La signalisation adaptée au caractère de zone de rencontre des voies sera mise en place dans les voies partagées.

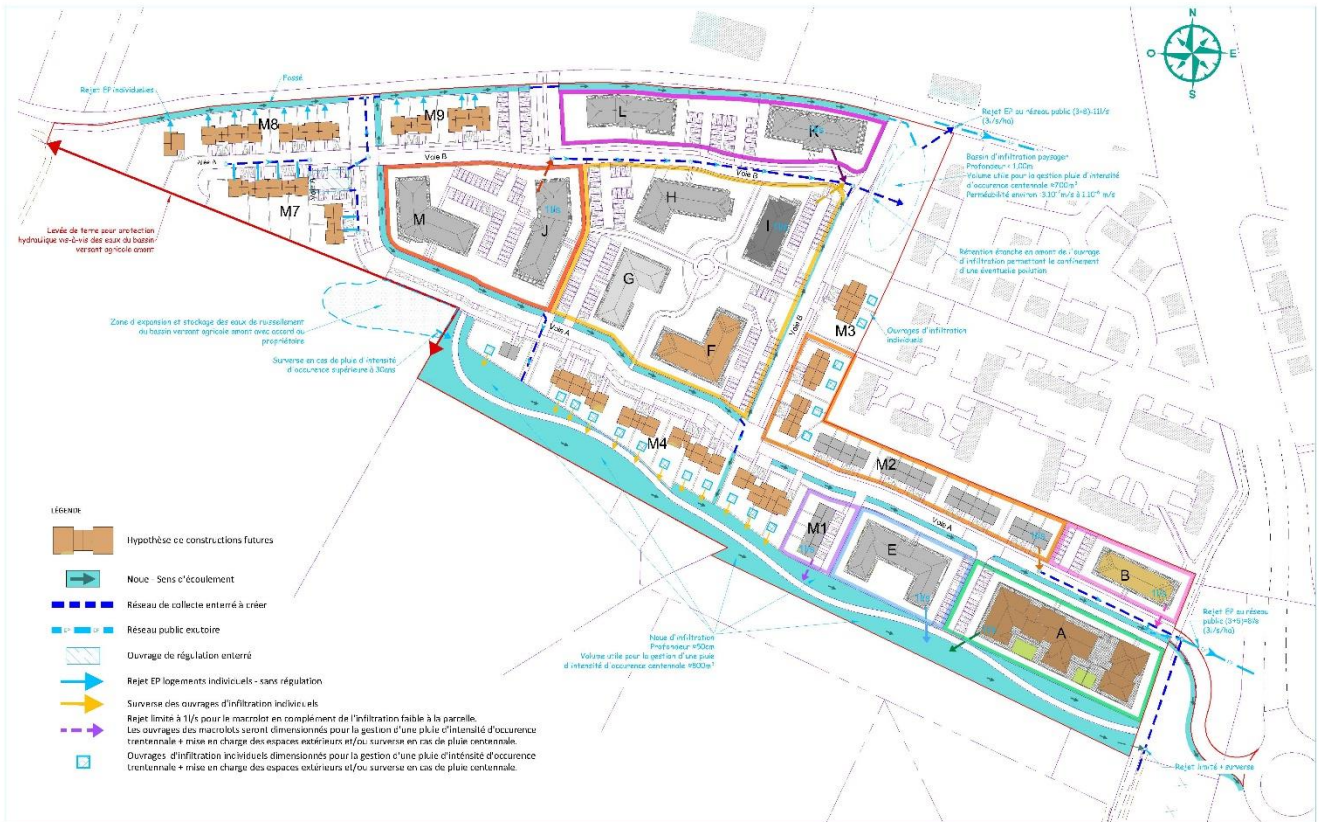
### **\\ Piste cyclable**

Une voie mixte d'une largeur de 3.00m sera aménagée au droit de la voie A. La signalisation verticale et horizontale adaptée à la matérialisation de piste cyclable sera mise en œuvre.

Suivant le choix de la collectivité en conformité avec son plan de déplacement vélo et en cohérence avec les aménagements prévus dans le lotissement contigu.

# ARTICLE 6. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES DE VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS

## Plan prévisionnel de gestion des EP



COMMUNE DE OUISTREHAM		PLAN DE PRINCIPE "prévisionnel" DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	
Lieu-dit : "La Naffetée"	HE-10621-2/ Le 18/12/2025	Aménagement de la phase 2 des quartiers Ouest de Ouistreham Riva-Bella, dit « quartier du petit bonheur »	
No. a : L'aménagement, des lois est susceptible d'être modifié au cours de leur commercialisation.		MOA : KAUFMAN & BROAD Aménagement et Territoires - MOE : A26 BLM - MOSAÏC	ÉCHELLE : sans

Le lotisseur établira le réseau de collecte des eaux pluviales à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan voirie-assainissement-espaces verts (PA8b).

Les eaux de ruissellement des espaces communs seront collectées principalement par des noues végétalisées dirigeant les eaux vers un ouvrage de rétention paysager. Cet ouvrage sera équipé d'une noue étanche d'un volume de 30m<sup>3</sup>. Cette noue étanche sera équipée d'un regard avec vanne de sectionnement en aval, avant rejet dans les espaces d'infiltration. Ce procédé permet de confiner les eaux qui pourraient être polluées accidentellement par une avarie sur les espaces communs (par exemple un déversement d'un véhicule transportant des substances polluantes). Ce procédé est retenu pour éviter une pollution accidentelle des eaux de la nappe en particulier pour tenir compte de la présence d'un captage d'eau potable. Le projet se situe dans le périmètre de protection éloigné du futur captage d'eau potable.

### Dimensionnement du volume utile du dispositif :

Le débit de fuite sera assuré par un débit de fuite autorisé par la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer à savoir 3ls/ hectare avant rejet dans le réseau public existant. Les eaux pluviales rejoignent au final le Canal de l'Orne puis La Manche. Bien que la carte de CLM indique a minima la prise en compte de l'occurrence **cinquantennale**, il a été

décidé, compte tenu de la sensibilité du site de **retenir l'occurrence centennale** pour le dimensionnement du volume de rétention afin de garantir une marge de sécurité.

Nous retenons un dimensionnement pour la gestion d'une pluie d'intensité d'occurrence centennale.

. Si un évènement pluvieux devait se produire au-delà d'une pluie d'intensité d'occurrence centennale + une pluie d'occurrence comprise entre cinquantennale et centennale provoquant une mise en charge dépassant les cotes d'arase des mouvements de terre périphériques aux ouvrages, la surverse se dirigerait vers la Rue du Petit Bonheur.

### Débits de fuite :

Des tests de perméabilité ont été effectués par TECHNOSOL en février 2025 géotechnique n°-TEA250022\_P001\_VB

- le limon plus ou moins argileux a une perméabilité faible avec des coefficients de perméabilité allant de  $3,14 \cdot 10^{-7}$  m/s à  $2,85 \cdot 10^{-8}$  m/s,
- le silt plus ou moins argileux a une perméabilité| faible avec des coefficients de perméabilité compris entre  $3,65 \cdot 10^{-7}$  m/s et  $1,13 \cdot 10^{-8}$  m/s.



Secteur	Perméabilité moyenne	Surface d'infiltration	Débit de fuite par infiltration	Débit de fuite vers réseau pluvial
Secteur Sud (noues)	1.10 <sup>-6</sup> m/s	2175 m <sup>2</sup>	2.1 l/s	5 l/s (réseau EP giratoire)
Secteur Est	1.10 <sup>-6</sup> m/s	428 m <sup>2</sup>	0.4 l/s	2 l/s (réseau EP giratoire)
Secteur M2-B	1.10 <sup>-6</sup> m/s	<i>A définir dans le cadre de l'aménagement du macrolot - Hyp 300 m<sup>2</sup> - 0.3 l/s</i>		2 l/s (réseau EP giratoire)
Secteur Nord (bassin)	3.10 <sup>-7</sup> m/s	Noues + Fossé = 1175 m <sup>2</sup> Bassin = 600 m <sup>2</sup>	0.5 l/s	10 l/s (réseau EP Rue du Petit Bonheur)

**Soit un débit de fuite total de 19 l/s dans le réseau pluvial public existant (soit 3 l/s/ha)**

#### Répartition des surfaces collectées

Secteur Sud - Surfaces collectées			
Occupation du sol	Surface en m <sup>2</sup>	Coeff	Surface active en m <sup>2</sup>
Voirie - trottoirs	1355	0,95	1287,25
Parkings perméables	324	0,6	194,4
Chemin béton	1218	0,95	1157,1
Espaces verts	2500	0,2	500
Chemin sable stabilisé	1130	0,7	791
Noues	2175	0,6	1305
Accès logements M4	276	0,95	262.2
Total	8978	0,61	5496.95

Secteur Sud = Collecte d'un débit de fuite limité issu des macrolots A et E (1 l/s pour chaque soit 2 l/s au total)

Secteur Est - Surfaces collectées			
Occupation du sol	Surface en m <sup>2</sup>	Coeff	Surface active en m <sup>2</sup>
Voirie - trottoirs	2446	0,95	2323,7
Noues	428	0,6	256,8
Parkings perméables	42	0,6	25,2
Accès M2	391	0,95	371.45
Total	3307	0,90	2977.15

Secteur Nord - Surfaces collectées			
Occupation du sol	Surface en m <sup>2</sup>	Coeff	Surface active en m <sup>2</sup>
Voirie - trottoirs	3564	0,95	3385,8
chemin béton	110	0,95	104,5
Parkings perméables	400	0,5	200
Espaces verts	2822	0,2	564,4
Noues	1175	0,6	705
Bassin	600	0,6	360
Accès lots (M7-M8-M9)	391	0,95	371.45
Surfaces imperméabilisées M7-M8-M9 (100 m <sup>2</sup> par logement)	1700	1	1700
Total	10762	0,69	7391.15

➤ **Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

Période de retour 100 ans	Volume utile	Temps de vidange
Secteur Sud	<b>310 m<sup>3</sup></b>	<b>17 h</b>
Secteur Est	<b>182 m<sup>3</sup></b>	<b>21 h</b>
Secteur Nord	<b>570 m<sup>3</sup></b>	<b>40 h</b>
Total	<b>1062 m<sup>3</sup></b>	-

**Secteur Sud :**

Le volume utile nécessaire pour la gestion d'une pluie centennale est estimé à **310 m<sup>3</sup>**.

L'ouvrage de gestion des eaux pluviales est constitué de noues à redans implantées le long de la voie principale, assurant la collecte et l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie, ainsi que d'une prairie d'infiltration située en aval. L'ensemble présente une surface d'infiltration totale de 2 175 m<sup>2</sup>, pour une profondeur moyenne de 0,35 m.

Un débit de fuite régulé est prévu vers le fossé existant, raccordé au réseau pluvial de la Rue de Saint-Aubin-d'Arquenay.

Volumes mobilisables :

- Prairie d'infiltration :  $1\,430\text{ m}^2 \times 0,30\text{ m} = 429\text{ m}^3$
- Noues le long de la voie :  $178\text{ ml} \times 0,74\text{ m}^3/\text{ml} = 131\text{ m}^3$
- Capacité totale : 560 m<sup>3</sup>, pour un besoin de **310 m<sup>3</sup>**, soit une marge de stockage significative.

Le temps de vidange de l'ouvrage est estimé à 17 h.

**Secteur Est :**

Le volume utile à gérer pour une pluie centennale est estimé à **182 m<sup>3</sup>**.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales est constitué de noues à redans le long de la voie principale, assurant la collecte et l'infiltration des eaux de ruissellement, complétées par des tranchées drainantes situées sous la voirie afin d'atteindre le volume de stockage requis.

La surface d'infiltration active est de 428 m<sup>2</sup>, pour une hauteur moyenne d'eau de 0,35 m.

Un débit de fuite régulé est prévu vers le fossé existant raccordé au réseau pluvial de la Rue de Saint-Aubin-d'Arquenay.

Capacité de stockage mobilisable :

- Noues à redans – Voie A : 95 m<sup>3</sup>
- Tranchées drainantes en GNT (40 % de vides) : 87 m<sup>3</sup>
- Total capacité utile : **182 m<sup>3</sup>** pour un besoin de 182 m<sup>3</sup>

Le temps de vidange de l'ouvrage est estimé à 21 h.

## Secteur Nord :

Le volume utile à gérer pour une pluie centennale est estimé à **570 m<sup>3</sup>**.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales est constitué de noues à redans le long de la voie B et C et un bassin à ciel ouvert d'une profondeur moyenne de 0.90, assurant la collecte et l'infiltration des eaux de ruissellement, afin d'atteindre le volume de stockage requis.

Un débit de fuite régulé est prévu vers le réseau des eaux pluviales existant Rue du petit bonheur.

Capacité de stockage mobilisable :

- Noues à redans – Voie B :  $315 \times 0.18 = 56 \text{ m}^3 + 22 \times 0.74 = 16 \text{ m}^3 = \mathbf{72 \text{ m}^3}$
- Bassin à ciel ouvert : **608 m<sup>2</sup> x 0.90 = 547 m<sup>3</sup>**
  
- Total capacité utile : **619 m<sup>3</sup>** pour un besoin de 570 m<sup>3</sup>

Le temps de vidange de l'ouvrage est estimé à 40 h.

Les eaux pluviales issues des toitures et des espaces privatifs devront être collectées et dirigées vers les ouvrages à ciel ouvert réalisés par l'aménageur, compte tenu de la faible perméabilité des sols en place.

## Principe général – logements individuels

Pour les logements individuels (hors cas particuliers définis ci-après), les eaux pluviales seront gérées par rétention et infiltration à la parcelle.

Le rejet s'effectuera via une boîte de branchement individuelle, raccordée :

- soit aux noues de la lisière Sud,
- soit au réseau pluvial interne de l'opération, selon le secteur concerné.

Le trop-plein sera positionné à mi-hauteur de l'ouvrage de rétention, afin de favoriser une infiltration maximale à la parcelle

## Cas particuliers

### Lot 1 et 2

Les eaux pluviales seront gérées par rétention et infiltration à la parcelle, avec surverse dirigée vers les noues de rétention de la lisière Sud.

### Maisons M4

Les eaux pluviales seront gérées par rétention et infiltration à la parcelle, avec surverse dirigée vers les noues de rétention de la lisière Sud.

### Maisons M7, M8 et M9

Ces secteurs ne disposent pas de dispositif de rétention à la parcelle.

Les eaux pluviales feront l'objet d'une collecte et d'un rejet direct, sans rétention préalable, vers les ouvrages publics de l'opération.

## Maisons M2 – 4 logements au droit de la voie B – et maisons M3

Les eaux pluviales devront être intégralement récupérées et infiltrées à la parcelle, au moyen de dispositifs d'épandage souterrain superficiel, à la charge des acquéreurs.  
Aucun rejet, ni débit de fuite, ni surverse vers le domaine public ou les ouvrages de l'opération n'est autorisé.

## Macrolots A-B-E-F-G-H-I-J-K-L-M-M2

*Pour l'ensemble des macrolots, les eaux pluviales seront gérées par rétention et infiltration à la parcelle.  
Un débit de fuite limité, compris entre 1 l/s et 3 l/s par macrolot, est autorisé après rétention, avec rejet :*

- soit vers les noues de la lisière Sud,
- soit vers le réseau pluvial interne de l'opération, selon le macrolot concerné.

Ces ouvrages seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité des acquéreurs. Ils seront prévus pour la gestion d'une pluie d'intensité d'occurrence centennale.

Le projet fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Les implantations figurées sur le plan sont indicatives et pourront évoluer suivant les mises au point techniques coordonnées avec les services gestionnaires de réseaux avant exécution. Les natures d'ouvrages pourront évoluer suivant les accords techniques des concessionnaires.

## **ARTICLE 7. ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le lotisseur réalisera un réseau pour l'évacuation des eaux et des matières usées, tel qu'il figure au plan voirie-assainissement-espaces verts (PA8b). Il sera constitué de canalisations Ø 200mm en Polypropylène SN16.

Secteur Nord : les eaux usées seront collectées puis acheminées vers le réseau existant Rue du Petit Bonheur.

Secteur Sud : les effluents seront dirigés vers le réseau existant Route de Saint-Aubin-d'Arquenay.

Cette organisation permet une répartition équilibrée des débits et une adaptation au relief naturel du site.

Les branchements des lots se composeront de canalisations en Polypropylène de Ø 160mm et de boîtes de branchement à passage direct avec tampon en fonte posées en espace commun au droit des lots, prolongés d'une amorce de canalisation de Ø 125mm bouché en son extrémité pénétrant d'environ un mètre à l'intérieur des parcelles.

Un passage caméra et essai d'étanchéité, seront effectués.

Les implantations figurées sur le plan sont indicatives et pourront évoluer suivant les mises au point techniques coordonnées avec les services gestionnaires de réseaux avant exécution. Les natures d'ouvrages pourront évoluer suivant les accords techniques des concessionnaires.

## ARTICLE 8. EAU POTABLE

Le lotisseur établira le réseau d'alimentation en eau potable à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Réseaux souples (PA8c).

La canalisation sera de diamètre 80 à 140mm en fonte, PEHD pour les diamètres inférieurs suivant l'accord technique du concessionnaire.

Les branchements des lots seront exécutés au moyen de colliers de prise en charge et bouches à clés et des canalisations en PEHD Ø 19/25 mm ou Ø 50 mm pour certains macrolots laissées en attente dans les citerneaux type Carson (ou agréé par le concessionnaire) destinés à recevoir le compteur situé à l'intérieur des lots, avec robinet inviolable.

Les implantations figurées sur le plan sont indicatives.

### PROTECTION INCENDIE

L'opération sera défendue par 2 poteaux incendie à créer dans le cadre du projet, à moins de 200m de chacun des logements. Le gabarit et le tracé des voies permettent la circulation des véhicules de secours.

## ARTICLE 9. DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Le lotisseur réalisera le réseau basse tension par câbles enterrés alimentant les coffrets de distribution comme indiqué au plan Réseaux souples (PA8c). Le lotissement sera raccordé à partir du point de livraison mis à disposition par ENEDIS. Deux postes HTA seront à créer en espace commun du lotissement. Leurs emplacements sont prévus au droit des voies A à l'angle sud-est du macrolot F et au droit de la voie B à l'angle nord-est du macrolot J.

Le dossier d'exécution de ces travaux sera remis au service de contrôle des distributions d'énergie pour l'enquête administrative habituelle.

La localisation des ouvrages et des branchements est susceptible de varier en raison d'impératifs techniques lors de la réalisation des travaux.

## ARTICLE 10. RESEAU GAZ

Sans objet.

## ARTICLE 11. ECLAIRAGE PUBLIC

Le lotisseur réalisera le réseau d'éclairage comme indiqué au plan Réseaux souples (PA8c). Le réseau sera alimenté depuis une armoire à créer dans le cadre de l'opération. Celle-ci pourrait se situer au droit du macrolot M3 A comme figuré sur le croquis ci-dessous :



## ARTICLE 12. ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces verts et les plantations seront réalisés par le lotisseur à la saison convenable et conformément au plan Voirie – espace verts – assainissement (PA8b).

### \\ Plantations

Arbres tiges, conformément au plan des plantations et à la description dans la notice de présentation PA2. Les arbres tiges sont choisis parmi les essences locales et seront plantés à la saison convenable. La palette végétale sera validée par la DMEEP – Caen La Mer.

#### **Voie principale / Avenue plantée**

Arbres d'alignement de grande taille : Copalme d'Amérique, tulipier de Virginie, marronnier d'Inde

#### **Voies secondaires / Rues arborées**

Arbres d'alignement de taille moyenne : Alisier des bois, poirier d'ornement, micocoulier de Provence

### \\ Engazonnement

La mise en forme et la préparation de la terre végétale, après épierrage, pour engazonnement seront réalisées à la saison convenable.

### \\ Couvre-sols – Massifs bas

Les espaces verts de petites dimensions, et en particulier les pieds d'arbres, pourront être végétalisés par des couvre-sols et graminées sur paillage, conformément au plan des plantations et à la description dans la notice de présentation PA2.

Vivaces et graminées : stipe, valériane des jardins, heuchère, scabieuse jaune, géranium vivace, véronique arbustive naine...

### \\ Noues et bassins

Les noues et bassins d'infiltration seront engazonnés et plantés. Les noues étanches en amont des zones d'infiltration seront végétalisées par apport de terre végétale au-dessus de la membrane étanche.

Les arbustes plantés en bord de noues et de bassins devront avoir un développement limité (liste à valider par la DMEEP). Les noues doivent être tondables et permettre la libre circulation d'une tondeuse.

Arbres : Aulne glutineux, saule blanc, saule marsault

Vivaces et graminées : jonc épars, iris des marais, laîche élevée, lysimaque à épis penchés, salicaire commune...

### \\ Espaces communs paysagers

Les principaux espaces communs paysagers s'étendent le long des lisières du projet. Une aire de jeux, un bassin paysager ainsi qu'une zone de transition écologique sont aménagés en lisière Nord. Tandis qu'une frange paysagère est créée le long d'une grande partie de la lisière Sud du projet.

#### Lisière Nord :

A la connexion avec la rue du Petit Bonheur (un des points bas de l'opération), un espace multifonctionnel ouvert et paysager est créé. Ce « **bassin paysager** » comprend un mini-square ombragé ouvert sur le Sud, un

bassin de gestion des eaux pluviales, une plaine de jeux libres dans le fond de bassin, de multiples cheminements et du mobilier urbain (bancs et tables de pique-nique). Cet espace constitue un trait d'union entre le projet et les installations sportives du Petit Bonheur.

La pointe Ouest de l'opération reçoit une **aire de jeux** avec une butte belvédère. Des installations pédagogiques évoqueront les éléments naturels (vent, terre, eau...) et les énergies renouvelables (éolienne, bois, géothermie...). Au bord du chemin du Petit Bonheur menant au bois du Caprice, cet équipement profitera aux futurs habitants du quartier et aux promeneurs nombreux dans ce secteur de la commune.

Une **zone de transition écologique** est ménagée entre la haie bocagère du chemin du Petit Bonheur et le nouveau quartier : conservation de l'actuel fossé, création d'une noue de 2,00 à 2,50 m de large bordée de bandes végétalisées de part et d'autre. Cet espace écologique associe des strates herbacées et arbustives en gestion extensive. Il constitue un refuge de biodiversité et complète les ressources alimentaires proposées par la haie bocagère existante. Le caractère rural et champêtre du chemin du Petit Bonheur s'en trouvera conforté.

#### Lisière Sud :

Une coulée verte composée de bosquets, de tronçons de haies, de zones de prairie et de dépressions humides, propose une promenade bucolique et historique avec la mise en valeur des vestiges de la seconde guerre mondiale. Cette **frange paysagère** constitue une continuité écologique et une zone de transition entre le nouveau quartier et l'espace aménagé au sud du site. La suppression de la haie existante est compensée par la plantation de différentes formes végétales : bosquets, haies, arbres isolés et prairies. L'objectif est de proposer une diversité de milieux écologiques et des variations dans le paysage. Dans cet espace, il sera planté exclusivement des arbres d'essences locales (charme, châtaignier, érable, tilleul...), des arbustes d'essences locales ayant un intérêt pour la faune locale (cornouiller, viorne, noisetier, sureau...) et des arbustes à petits fruits (cassissier, groseiller, framboisier...).

#### **Bassin paysager / Aire de jeux**

Arbres de petite taille : frêne à fleurs, érable de Montpellier, sorbier des oiseleurs

#### **Frange paysagère**

Arbres bocagers : charme, châtaignier, tilleul, poirier sauvage, sorbier des oiseleurs, érable champêtre

#### **Bassin paysager / Aire de jeux / Zone de transition écologique / Frange paysagère**

Arbustes bocagers : cornouiller, viorne, noisetier, sureau, bourdaine, troène, églantier, prunellier

Arbustes à petits fruits : Cassissier, groseiller à grappes rouges, framboisier, groseiller à maquereau, myrtillier

## **\\ Mobilier**

Les espaces sous les mobiliers urbains et autour des candélabres seront minéralisés.



Maîtrise d'Ouvrage

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**  
K&B Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM  
**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

Titre			PA04-a
PLAN DE COMPOSITION DES LOTS			
Date	N°	Echelle	Echelle
DECEMBRE 2025	3556	ECH : 1 : 750	

Index	Date	Modifications
1	DEC 2025	

Maîtrise d'Oeuvre

**A 26**

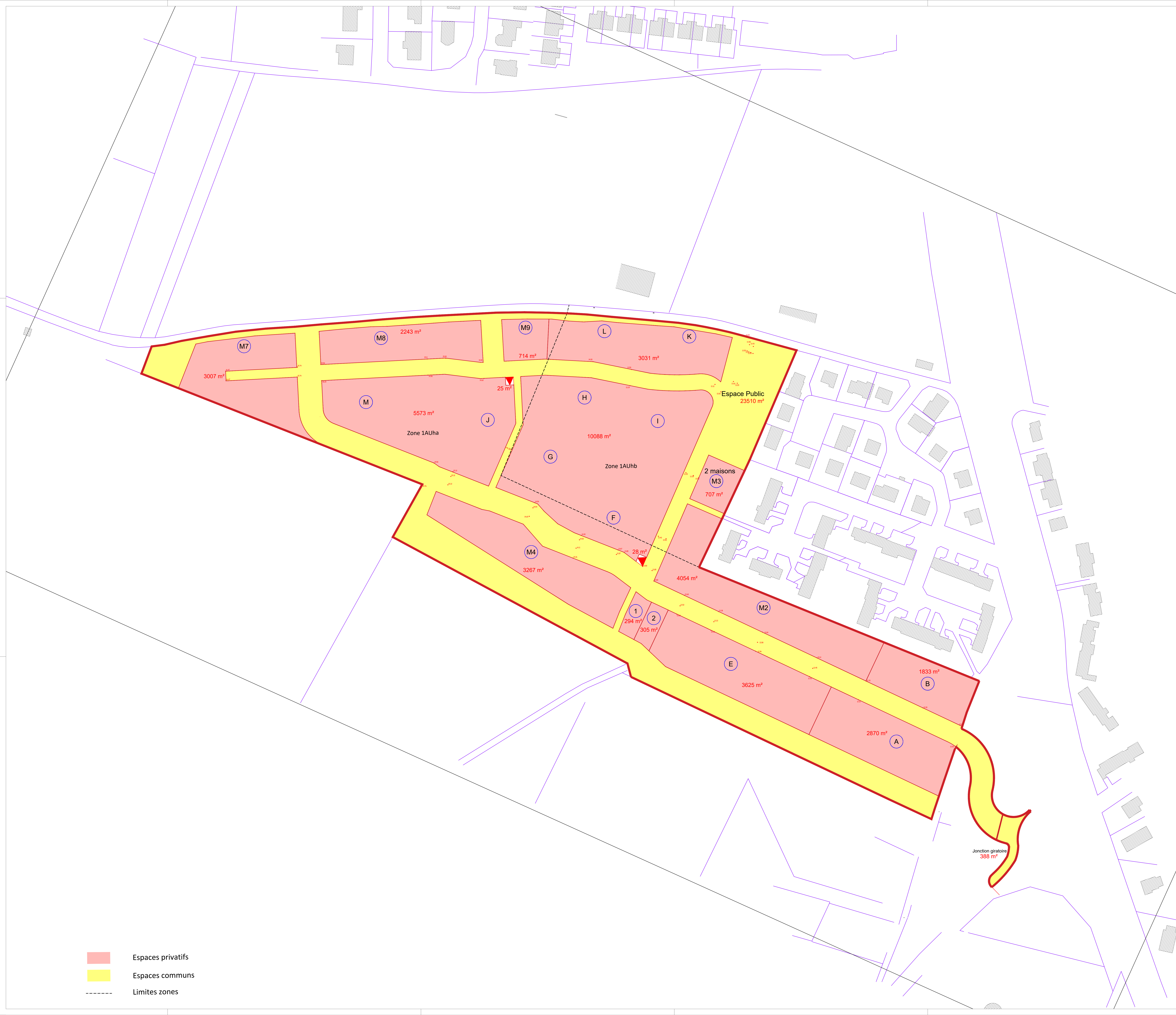
**BLM**

Architecte-Diagnosticien  
Agence urbaine 92 9000 - ISO 14001  
107, rue de Valenciennes - 75013 PARIS  
Tel: 01 48 87 00 01 - email: contact@blm21.com

Bureau d'étude VMD et Paysage  
07818 - LES MANAGERS  
15 AV DE CAMBODGE - SP 92039  
92039 NERVOUILLE SAINT-CLAIR/CEDEX  
Tel: 01 41 49 51 02  
www.vmd-lesmanagers.com

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92672 COURBEVOIE/CEDEX  
Tel: 01 41 49 51 02  
www.kb-territoires.com

----- Limites zones



- Espaces privés
- Espaces communs
- Limites zones

Maîtrise d'Ouvrage

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**  
K&B Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM  
**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

Titre			N°
PLAN DE COMPOSITION DES LOTS			PA04-b
Date	N°	Echelle	
DECEMBRE 2025	3556	ECH : 1 : 750	

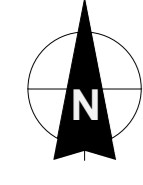
Index	Date	Modifications
1	DEC 2025	

Maîtrise d'Oeuvre

**A 26**  
Architecte-Diagnosticien  
Agence urbaine 92 9200 - ISO 14001  
107, rue de Valenciennes - 75013 PARIS  
Tel: 01 48 87 00 01 - email: contact@k&b.fr

Bureau d'étude VMD et Paysage  
0781 - LES MANÈGES  
15 AV DE CAMBODGE - SP 92039  
14200 NÉRYVILLE SAINT-CLAIR/COEX  
Tel: 02 21 68 60 00 - email: contact@vmd-amenagement.fr

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92022 COURBEVOIE CEDEX  
TEL: 01 41 43 51 02  
R.C.S. Nanterre 471 431 947



Maîtrise d'Ouvrage

### AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES

Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

## Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Titre		IMPLANTATION DES BATIMENTS		N°	
Date		DECEMBRE 2025		PA09	
Rue		3556		Echelle	
				ECH : 1 : 750	

Index	Date	Modifications
0	DEC 2025	

Maîtrise d'Oeuvre



Architecte d'Urbanisme  
Agence urbaine 201001 - 200 14001  
107, rue de Valenciennes - 75015 PARIS  
Tel : 01 48 81 09 01 - email : urbanisme@at26.eu



Bureau d'Étude VMD et Paysage  
0781 - LES MANOIRIERS  
11 AV. DE CAMBRISE - BP 90393  
92090 NEUILLY-SUR-CLAY-COISEX  
Tel : 01 41 43 41 02 - email : urbanisme@mosaic-amenagement.fr



AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92672 COURBEVOIE CEDEX  
Tel : 01 41 43 41 02  
www.amenagement-et-territoires.com





**AMENAGEMENT ET TERRITOIRES**  
 17, quai du Président Paul Doumer  
 CS 90001  
 92672 COURBEVOIE CEDEX  
 Tél. : 01 41 43 31 02  
 R.C.S. Nanterre 817 434 947

18/12/2025 16:23:45 P:\A\PT\A\B\3556-COUSTREHAB\BIM TRAVAILLO\_ A\_JOURN\_ REV\VT\3556-FA\2025-09-09 - PA 09

Maitre d'oeuvre :



Maitre d'ouvrage :



**AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST -  
 Phase 2a - PETIT BONHEUR**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

**IMPLANTATION DES BATIMENTS - 1**

Date : DECEMBRE 2025

Ech : ème

**PA09-B**

**3556**



**AMENAGEMENT ET TERRITOIRES**  
 17, quai du Président Paul Doumer  
 CS 90001  
 92672 COURBEVOIE CEDEX  
 Tél. : 01 41 43 31 02  
 R.C.S. Nanterre 817 434 947

18/12/2025 16:23:45 P:\A\PT\A\B\B\3556-COUSTREHAB\BIM TRAVAILLO... A JOURD... REV\VT\3556\F\A\2025\09\09 - PA 09-C

Maitre d'oeuvre :



Maitre d'ouvrage :



**AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST -  
 Phase 2a - PETIT BONHEUR**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

IMPLANTATION DES BATIMENTS - 2

Date : DECEMBRE 2025

Ech : ème



3556

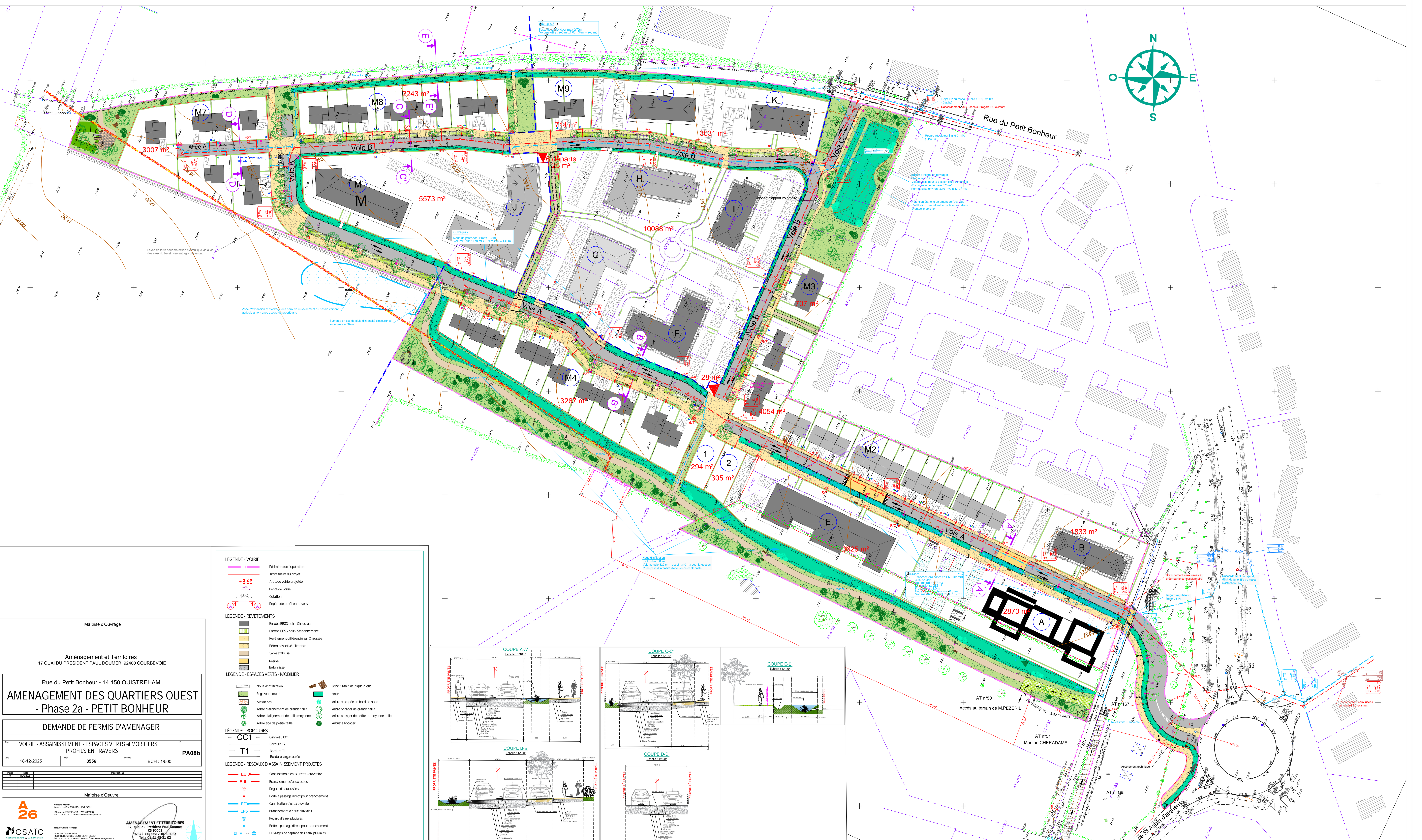
**PA09-C**



**AMENAGEMENT ET TERRITOIRES**  
 17, quai du Président Paul Doumer  
 CS 90001  
 92672 COURBEVOIE CEDEX  
 Tél. : 01 41 43 31 02  
 R.C.S. Nanterre 817 434 947

18/12/2025 16:23:46 P:\M\A\FA\BES\3556-COUSTREHABLM TRAVAIL\0\_A\_JOURN\_RE\VT\3556\FA\2025\09\09 - PA 09

Maître d'oeuvre : 	Maître d'ouvrage : 	<b>AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST -          Phase 2a - PETIT BONHEUR</b> DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER	<b>IMPLANTATION DES BATIMENTS - 3</b> Date : DECEMBRE 2025    Ech : ème		<b>PA09-D</b> 3556
---	---	--	--	--	-----------------------



Maitrise d'Ouvrage

Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM  
**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS OUEST**  
- Phase 2a - PETIT BONHEUR

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

VOIRIE - ASSAINISSEMENT - ESPACES VERTS et MOBILIERS  
PROFILS EN TRAVERS

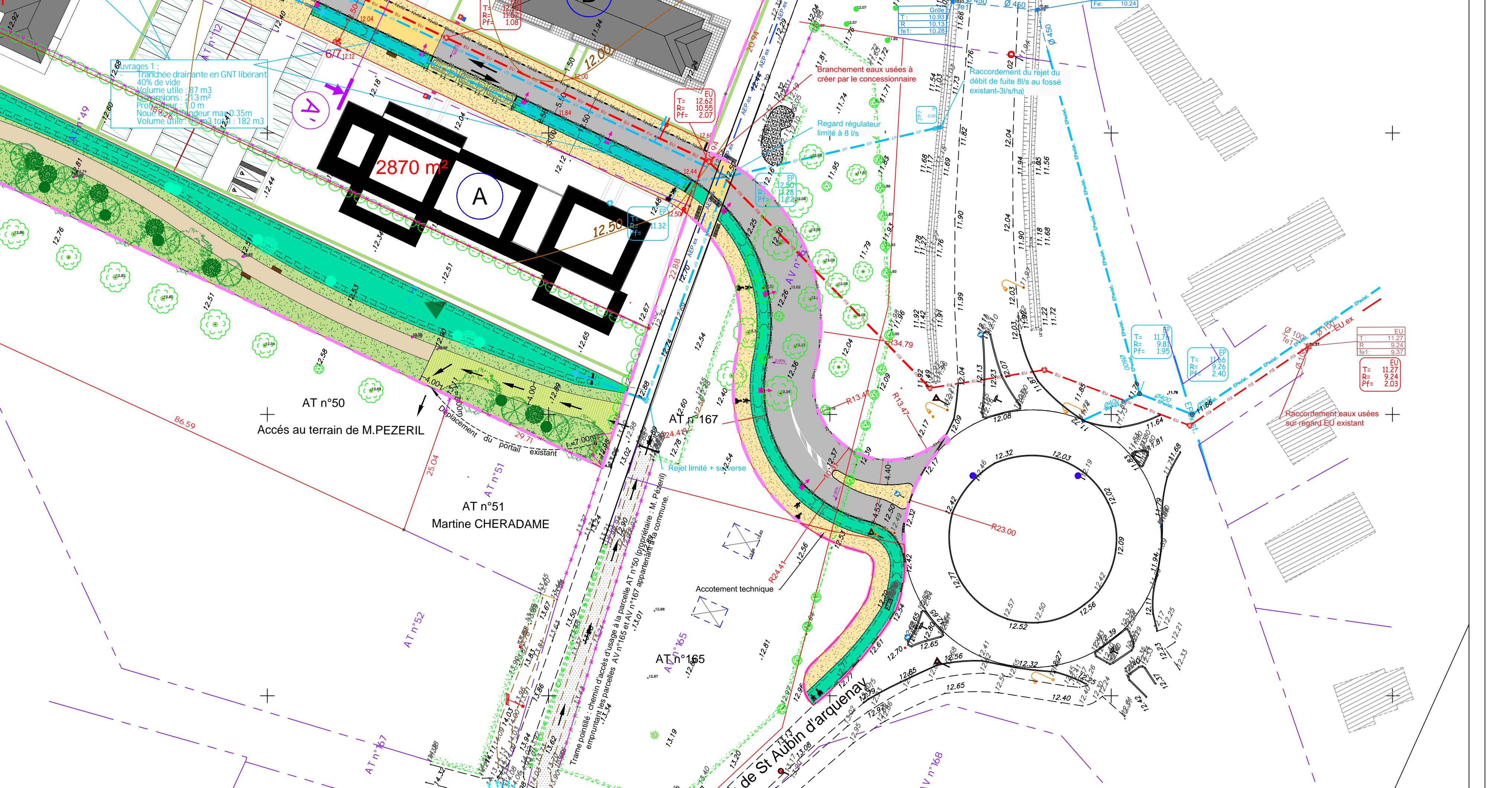
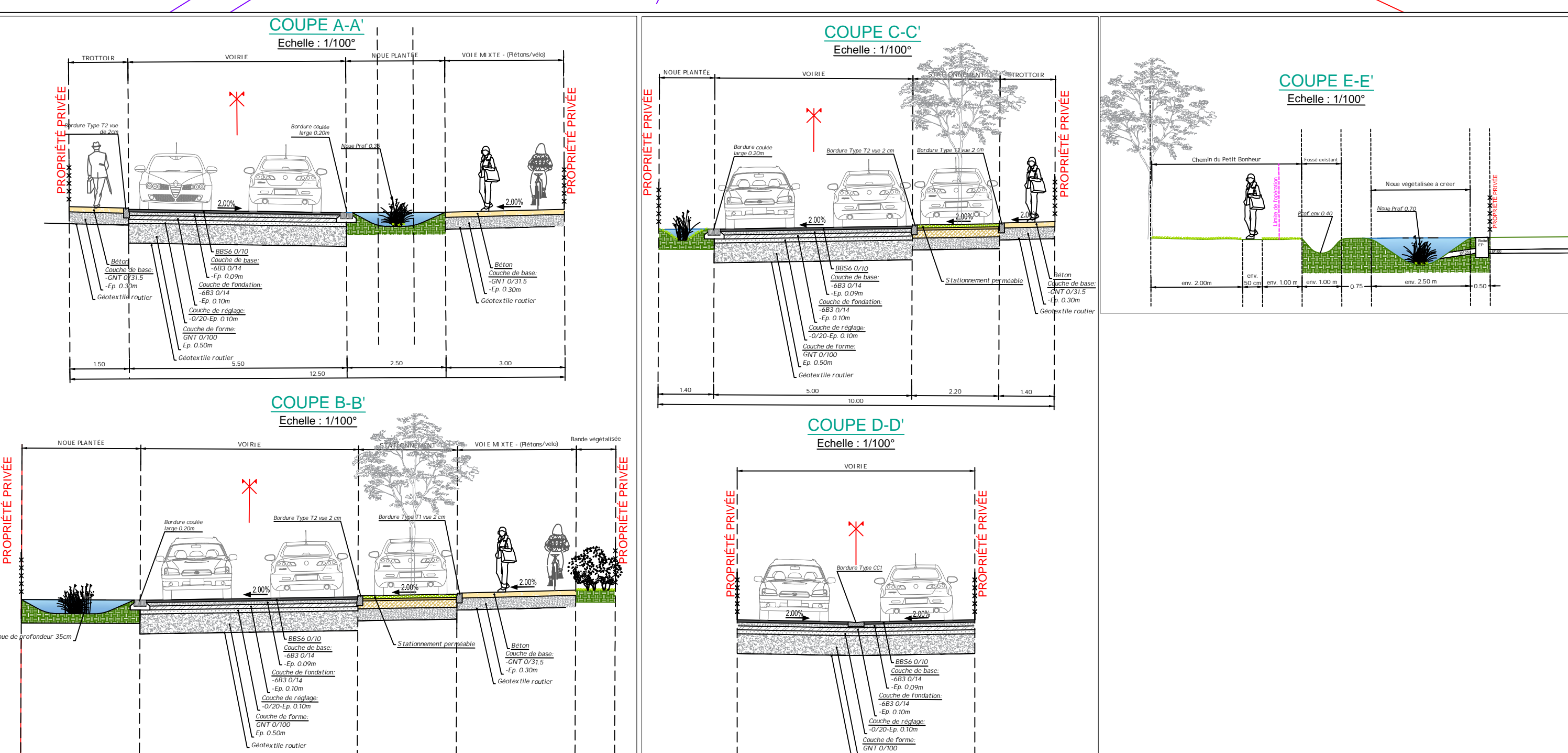
N° 18-12-2025 N° 3556 ECH : 1/500 PA08b

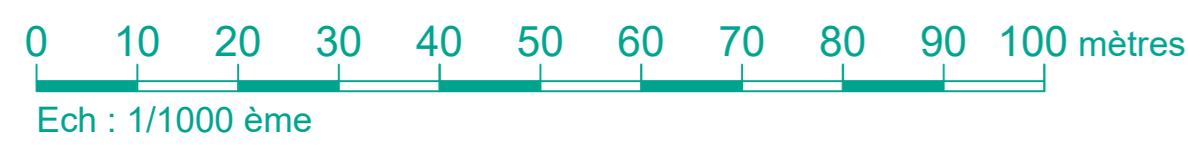
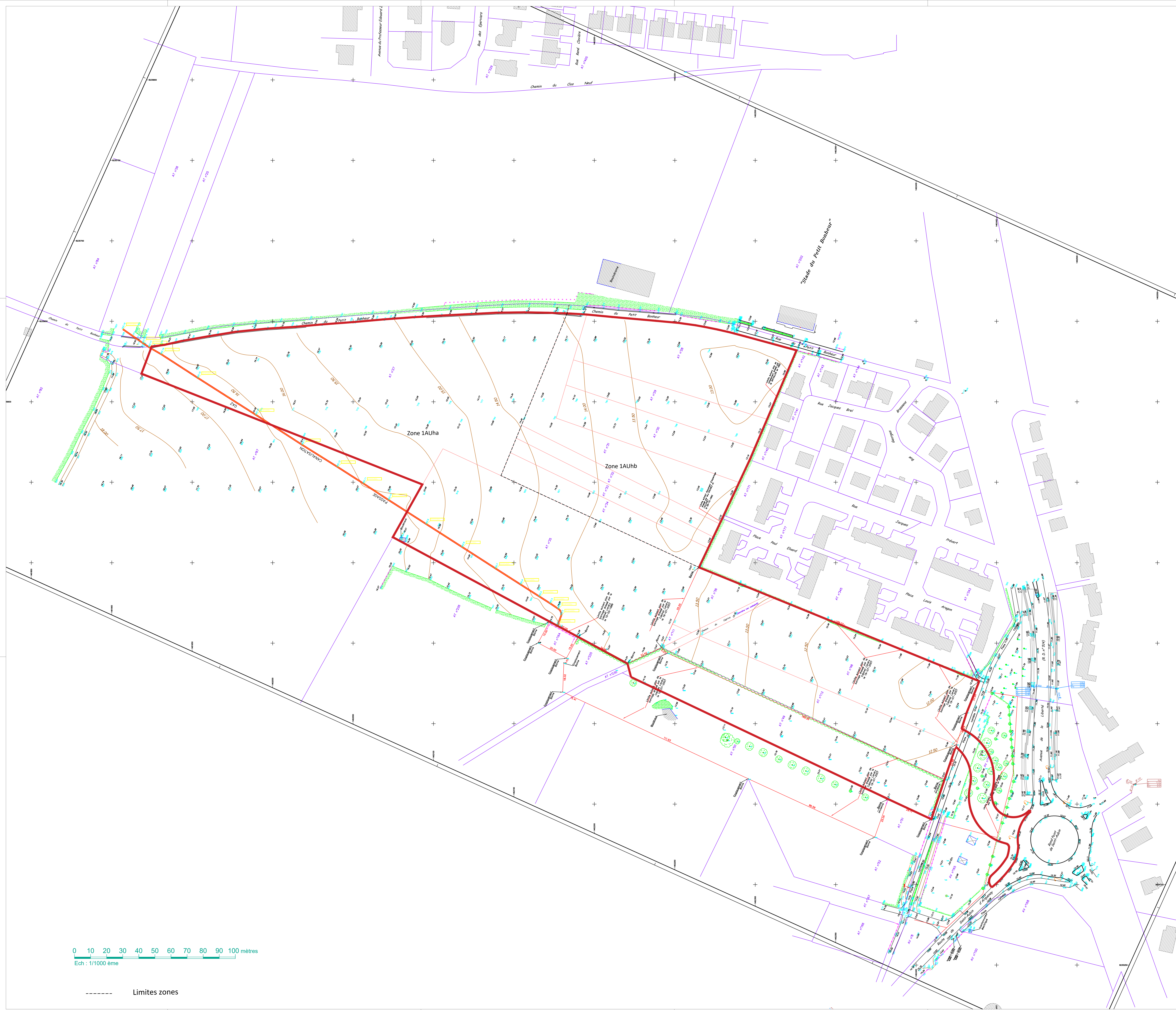
Maitrise d'Œuvre

**A26**

AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES  
17, quai du Président Paul Doumer  
92400 COURBEVOIE/CEDEX  
TEL : 01 47 57 00 00

- LEGENDE - VOIRIE**
- Perimetre de l'opération
  - Tracé flâneur du projet
  - Altitude voirie projetée
  - Pente de voirie
  - Cotation
  - Repère de profil en travers
- LEGENDE - REVETEMENTS**
- Enrobé BRBG noir - Chaussée
  - Enrobé BRBG noir - Stationnement
  - Revetement différencié sur Chaussée
  - Béton désactif - Trottoir
  - Sable stabilisé
  - Resine
  - Béton lisse
- LEGENDE - ESPACES VERTS - MOBILIER**
- Nœud d'infiltration
  - Engazonnement
  - Mauif bus
  - Arbre d'alignement de grande taille
  - Arbre d'alignement de taille moyenne
  - Arbre tige de petite taille
  - Arbuste bouqar
  - Banc / Table de pique-nique
  - Nœud
  - Arbre en cône en bord de nœud
  - Arbre bouqar de grande taille
  - Arbre bouqar de petite et moyenne taille
  - Arbuste bouqar
- LEGENDE - BORDURES**
- CC1 - Carriway CC1
  - T1 - Bordure T1
  - Bordure large:coule
- LEGENDE - RESEAUX D'ASSAINISSEMENT PROJETES**
- EU - Canalisation d'eau usées - granulaire
  - EUb - Branchement d'eau usées
  - Regard d'eau usées
  - Boite à passage direct pour branchement
  - EP - Canalisation d'eau pluviales
  - EPb - Branchement d'eau pluviales
  - Regard d'eau pluviales
  - Boite à passage direct pour branchement
  - Outrages de captage des eaux pluviales
  - Tote de sécurité





--- Limites zones

Maîtrise d'Ouvrage

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**

K&B Aménagement et Territoires  
17 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER, 92400 COURBEVOIE

Rue du Petit Bonheur - 14 150 OUISTREHAM

**AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS OUEST - Phase 2a - PETIT BONHEUR**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Titre		PLAN DE L'ETAT ACTUEL		PA03
Date	DECEMBRE 2025	Fait	3556	
Echelle		ECH : 1 : 750		

Index	Date	Modifications
1	DEC 2025	

Maîtrise d'Oeuvre

**A 26**

Architectes-Diagnosticiens  
Agence urbaine 92400 - 920 14001  
107, rue de VALGUYARD - 92030 PARIS  
Tel: 01 45 87 03 02 - email: contact@am26.fr

**OSAIC**

Bureau d'Etude VMD et Paysage  
0781 - LES MANEGES  
15 AV DE CAMBRIQUE - SP 92039  
92039 NERVOUILLE SAINT-CLAIR/CEDEX  
Tel: 02 21 68 61 61 - email: oscar@osaic-amenagements.fr

**AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES**  
17, quai du Président Paul Doumer  
CS 90001  
92672 COURBEVOIS CEDEX  
Tel: 01 41 39 51 02  
www.amenagement-et-territoires.fr



*Vues sur la Rue du Petit Bonheur*



*Vue sur l'extrémité de la Rue du Petit Bonheur et début du chemin rural*

*Vue vers l'ouest du terrain depuis le chemin rural*



*Vue vers le Sud-Ouest depuis la Rue du Petit Bonheur*



*Vue vers le Sud depuis le chemin rural*



*Vue sur le chemin rural et la haie bocagère à conserver*



*Vue sur le chemin rural, la haie bocagère et le fossé en pied de haie*



*Vue vers le Sud depuis le chemin rural*



*Vue sur le fossé existant en périphérie Nord du site*



*Vue vers le Sud-Est depuis le chemin rural*



*Vue depuis la pointe Ouest de la zone d'étude*



*Vue sur la zone d'étude, vers l'Est*



*Vue lointaine sur la zone d'étude, vers le Nord-Est*



*Vue sur le bassin versant amont agricole*



*Vue lointaine sur la zone d'étude, vers le Nord*



*Vue lointaine sur la zone d'étude, vers le Nord*



*Vue sur le giratoire existant*



*Vue sur le futur accès au quartier depuis le giratoire*



*Vue le fossé existant le long de la RD514*



*Vue sur le cheminement doux existant le long de la RD*



*Vue sur le terrain depuis le cheminement doux existant le long de la RD 514*



*Vue sur le terrain depuis le cheminement doux existant le long de la RD 514*



*Vue sur le giratoire existant*



*Vue depuis la Route de Saint-Aubin d'Arquenay (source : Google map)*



*Vue depuis la RD514 (source : Google map)*



*Vue depuis la RD514 (source : Google map)*



*Vue sur le carrefour entre la Rue du Petit Bonheur et la RD514 (source : Google map)*