



**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet de construction d'un casino, sur la commune de Houlgate (Calvados)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;
- vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- vu le décret du Président de la République du 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/25-089 du 2 octobre 2025 portant délégation de signature à Madame Claire GRISEZ, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la décision en vigueur portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-21252 relative au projet de construction d'un casino sur la commune de Houlgate (Calvados), déposée par Monsieur Fabrice CAILLY de la société d'exploitation du casino de Houlgate et reçue complète le 24 juillet 2026 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 04 août 2026 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 24 juillet 2026 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la construction d'un casino sur la commune de Houlgate (Calvados) ;

Considérant que le projet, prévoyant le stationnement de 173 véhicules, concerne plus particulièrement la construction d'un nouveau complexe casinotier semi-enterré comprenant une salle de jeux, un bar restaurant et une salle polyvalente tout en étant accompagné d'aménagements paysagers, tels qu'un belvédère, une esplanade, un verger, des parkings végétalisés et des noues de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet, d'une emprise foncière de 22 853 m² durant les travaux, comprend :

- les terrassements, les fondations et réseaux ;
- la démolition préalable de la maison du gardien du cimetière appartenant à la commune de Houlgate et de certaines dalles et réseaux existants ;

Considérant les différents objectifs liés à la construction du nouveau casino, permettant :

- de poursuivre l'exploitation du casino après la fin de la délégation de service publique (DSP) en novembre 2025 ;

- de créer un nouveau bâtiment tout en améliorant la capacité d'accueil ;
- d'accroître l'offre de jeux et de services en augmentant le produit brut des jeux et en développant la restauration et l'animation culturelle ;
- de renforcer l'attractivité touristique et économique de Houlgate dans un contexte concurrentiel avec les communes voisines ;
- d'assurer une parfaite intégration urbaine et paysagère du bâtiment et des stationnements en les intégrant dans un parc paysager tout en respectant le voisinage du cimetière et de l'église de Beuzeval ;
- de garantir l'accessibilité et la qualité de l'accueil par une voie d'accès sécurisée depuis la route départementale RD 513 ;
- de créer un parc de stationnement suffisant avec le concours éventuels de navettes ;
- de créer des espaces modulables pour des spectacles et des séminaires ;
- d'intégrer des ombrières photovoltaïques ;
- de favoriser les sols perméables, ainsi que les matériaux durables ;
- d'intégrer une gestion douce des eaux pluviales par la création de noues paysagères ;

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

Considérant que le projet est situé :

- route de Trouville sur la commune littorale de Houlgate (Calvados) ;
- dans le périmètre d'une ancienne friche urbaine ;
- en zone 1 AU (à urbaniser) inscrite au plan local d'urbanisme de la commune de Houlgate ;
- à environ 11 kilomètres de la zone de protection spéciale (ZPS) de « l'Estuaire de l'Orne » référencée FR2510059 et à environ 9 kilomètres de la zone spéciale de conservation (ZSC) des « Anciennes carrières de Beaufour-Druval » référencées FR2502005 ;
- à plus de 800 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « Falaises des Vaches Noires » (id:250020116), et environ 1300 mètres de la Znieff de type II du « Littoral Augeron » (id : 250006507) ;
- en dehors de toute zone couverte par un arrêté de protection de biotope (APB) ;
- dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels « mouvement de terrain », cependant en aléa « faible » ;
- en dehors de toute zone humide ou prédisposée à la présence d'une zone humide ;
- en dehors de tout site ou sol pollué ;
- à environ 340 mètres du captage d'eau potable le plus proche et à 143 mètres du périmètre de protection immédiate, et à 148 mètres du périmètre de protection rapprochée ; que toutefois le terrain est localisé en aval du sens d'écoulement hydraulique de la nappe du cénomanien par rapport à ce captage ;
- en dehors de tout site inscrit, à environ 5 kilomètres du site inscrit le plus proche « le Pays d'Auge » ; à environ 13 mètres de la limite du projet des vestiges de l'église de Beuzeval et à environ 405 mètres du château de Beuzeval ;
- à environ 795 mètres du site classé « Falaises des Vaches Noires » et du domaine public maritime (DPM) ;

Considérant que les travaux prévus sur une durée de 24 à 30 mois prévoient :

- le maintien de l'exploitation du casino actuel durant la période du chantier ;
- la démolition de la maison du gardien et des ouvrages existants ;
- l'installation du chantier, des clôtures, de la base de vie et des raccordements provisoires ;
- des terrassements et VRD ;
- le décapage des terres végétales, les déblais et remblais pour plate-formes et voiries ;

- la création de nouvelles paysagères pour la gestion des eaux pluviales ;
- la mise en place des réseaux (eaux usées, eau potable, électricité et fibre optique) ;
- les fondations et gros œuvres comprenant les soutènements provisoires, les semelles filantes, les élévations en béton armé semi-enterrées, les planchers et toitures-terrasses accessibles ;
- le second œuvre et équipements techniques concernant la ventilation double-flux pour la salle de jeux et le restaurant, les réseaux électriques conformes aux normes NFC15-100, l'éclairage LED, un système de sécurité incendie (SSI) de catégorie B, le pré-cablage informatique et la vidéosurveillance, l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite (PMR), les rideaux d'air chaud et la sonorisation ;
- les aménagements extérieurs comprenant la réalisation du parvis, la voirie d'accès en enrobé depuis la RD 513 ;
- la réalisation de parkings végétalisés et perméables pour 173 places, dont 116 places de stationnement pour le casino, 51 places de stationnements pour le public et 6 places de stationnements pour le covoiturage ;
- la réalisation d'ombrières photovoltaïques pour une production annuelle estimée à 168 MWh ;
- la réalisation de cheminements piétons, de vergers et franges arborées ;
- des finitions comprenant le mobilier, les clôtures, la signalisation horizontale et verticale, la mise en place de bornes de recharge électrique et des dispositifs de sûreté ;

Considérant que la phase d'exploitation comprendra, sur un nouveau complexe de 2000 m² :

- une salle de jeux de 560 m² ;
- un bar restaurant avec une terrasse orientée au sud ;
- une salle polyvalente modulable pour les séminaires, les spectacles et les animations culturelles ;
- des espaces paysagers ouverts au public tels que le belvédère sur toiture-terrasse, un verger et des cheminements piétons ;
- un parc de stationnement et des ombrières photovoltaïques avec des bornes de rechargement ;

Considérant que des infrastructures ont été réalisées pour accueillir un lotissement dont 100 % du réseau est installé, dont l'encaissement des voiries, la défense incendie et des tranchées drainantes ont été réalisés ; que quelques habitations ont été réalisées telles que les chaumières du golf en contrebas ; que le reste du site est resté en l'état, actuellement en friche comprenant notamment du remblai sauvage ;

Considérant que le projet de casino s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°13 « Entrée de ville » ; que le plan local d'urbanisme concerné a fait l'objet d'une soumission à évaluation environnementale lors de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Houlgate ;

Considérant que le nouveau casino initialement prévu dans le périmètre d'une zone humide a fait l'objet d'un changement de site permettant la réalisation dudit ouvrage ;

Considérant l'étude géotechnique réalisée en octobre 2025 préconisant la mise en place d'un drainage de la plateforme, en phase chantier comme en phase définitive (voire un cuvelage), afin d'assurer la stabilité des terrassements, la traçabilité des engins et la pérennité des fondations ;

Considérant que le projet sera à l'équilibre en matière de déblais/remblais, 10000 m³ de déblais étant réemployés en remblai sur le site ;

Considérant que des mesures de protection seront mises en place pour pallier au bruit, aux dégagements de poussières et aux vibrations ;

Considérant que l'alimentation en eau potable (AEP) sera assurée par le réseau communal existant ; que l'apport de 150 à 265 équivalents/habitants (EH) lié au fonctionnement du casino constitue une charge significative qui sera vérifiée au regard des capacités du réseau AEP et du réseau d'assainissement collectif dans le cadre des autorisations d'urbanisme ;

Considérant le pré-diagnostic faune-flore réalisé en juin 2025 qui conclut que les terrains ont un intérêt écologique globalement limité ; que les principaux enjeux concernent l'avifaune nicheuse, les amphibiens et les chiroptères ; que des mesures de protection sont préconisées en annexe n°11 dès la conception du projet, les incidences sur les espèces et leurs habitats devant être réduites ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche d'intégration paysagère forte ; que le bâtiment sera semi-enterré, que les matériaux seront naturels, que la toiture sera végétalisée et que les plantations locales permettront une insertion douce dans le relief et le cadre patrimonial ; que les impacts paysagers temporaires seront compensés par la requalification du site, par la création d'un belvédère et par le renforcement des rideaux arborés existants ;

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 n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1^{er}

Le projet de construction du nouveau casino sur la commune de Houlgate (Calvados) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

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

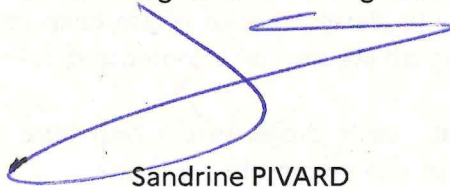
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée venaient à évoluer de manière significative.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le portail de l'évaluation environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

Fait à Rouen, le **20 AOÛT 2026**

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



Sandrine PIVARD

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

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

Le recours gracieux doit être adressé à :

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

Nota : Le recours gracieux doit être déposé via le téléservice de l'évaluation environnementale (sur lequel la demande d'examen au cas par cas a été déposée initialement) accessible à l'adresse suivante : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

Le recours hiérarchique doit être adressé à :

Madame la ministre chargée 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

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Dans ce cas, le recours gracieux doit être adressé à :

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

Nota : Il peut être déposé préférentiellement par courriel à l'adresse suivante : pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr, ou par voie postale à l'adresse susmentionnée.

Le recours contentieux doit être adressé auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte relatif à l'autorisation (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative). Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)