



**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 complexe hôtelier et de loisirs sur la commune de Vernon (Eure)**

**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 modifiée 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 1<sup>er</sup> avril 2019 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;
- vu l'arrêté préfectoral n° SGAR / 19.144 du 3 décembre 2019 portant délégation de signature à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la décision n°2020-94 du 27 août 2020 portant subdélégation de signature à Madame Karine BRULÉ, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n°2021-003957 (n°A-1-XADFHQYG3) relative au projet de construction d'un complexe hôtelier et de loisirs sur la commune de Vernon (Eure), déposée par Monsieur Sébastien BILLARD, directeur adjoint de la société Eure Aménagement Développement, reçue complète le 18 février 2021 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 11 mars 2021 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 1<sup>er</sup> mars 2021 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste en la création d'un complexe hôtelier et de loisirs sur une friche industrielle (papeterie) d'une emprise au sol de 2,7 ha et d'une surface de plancher de 13 527 m<sup>2</sup> ; que ce projet situé au 114 avenue de Rouen sur la commune de Vernon, est accessible depuis l'avenue de Rouen par la route départementale 6015 et la rue de l'Hôtel du Pré, est réparti en deux bâtiments d'une surface totale de 6 117 m<sup>2</sup> :

- le bâtiment A de 4 085 m<sup>2</sup> : cinq restaurants, un plateau de loisirs et un cinéma ;
- le bâtiment B de 2 032 m<sup>2</sup> : un hôtel, un espace séminaire hybride et un espace artistique immersif ;

**Considérant** que le projet, qui fait l'objet d'un permis de construire et d'une procédure de déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement (« *loi sur l'eau* »), relève de trois rubriques du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement, qui concernent :

- les « *travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>* » (39.a) ;
- les « *aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* » (41.a) :
- les « *autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes* » (44.d) ;

pour lesquelles un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

**Considérant** que ce projet, qui vise la redynamisation du secteur de bords de Seine à proximité de l'Écoquartier Fieschi, est en lien avec le projet d'aménagement d'un parc paysager sur le site de l'ancienne Fonderie ;

**Considérant** que ce projet nécessite :

- la démolition de bâtiments existants, l'abattage d'une dizaine de peupliers sur 200 m<sup>2</sup> et des travaux de débroussaillage ;
- la création de voies d'accès (4 910 m<sup>2</sup>), d'un parvis, de cheminements piétons et des terrasses (5 193 m<sup>2</sup>) ainsi que 401 places de stationnement (3 331 m<sup>2</sup>) ;
- la gestion douce des eaux pluviales par la plantation d'arbres et l'aménagement d'espaces verts et de noues (6 000 m<sup>2</sup>) pour stocker l'eau au plus proche du lieu de précipitation et favoriser l'infiltration à la parcelle ;
- le nivellement du projet et la réutilisation de certaines infrastructures existantes pour notamment réduire la montée des eaux en cas de débordement de la Seine ;

**Considérant** que le terrain d'implantation du projet est situé :

- sur la parcelle cadastrale section AZ n°17 d'une superficie de 2,7 ha, localisée dans le lit majeur de la Seine, mais que le projet ne prévoit ni prélèvement, ni impact direct sur la Seine ;
- en bordure de la Seine qui est un corridor écologique pour espèces à fort déplacement et un réservoir aquatique de cours d'eau ;
- au nord de la route départementale RD 6015 identifiée en catégorie 3 (fuseau de 100 m) dans le classement sonore des voies communales du Grand Évreux Agglomération du 20 avril 2015 ; que la partie sud du projet est concernée par ce couloir acoustique et que les prescriptions d'isolement acoustique décrites dans l'arrêté préfectoral précité devront être prises en compte ;
- sur les locaux de l'ancienne papeterie Smurfit Kappa Papier Recycle France, installation classée pour la protection de l'environnement non Seveso, identifiée dans la base de données BASOL<sup>1</sup> et dont l'activité a cessé le 18 mai 2008 ; que ce site a été dépollué et orienté vers un usage futur de type industriel suite à l'arrêté préfectoral du 8 juin 2010 ; qu'un bureau d'études certifié dans le domaine des sols pollués devra vérifier si les dispositions retenues sont suffisantes au regard du plan de gestion des sols pollués et des mesures constructives pour garantir leurs mises en œuvre ; qu'une attestation, définie par un arrêté ministériel du 19 décembre 2018, devra être jointe au permis de construire qui mentionne le changement d'usage créé par ce projet ; que le pétitionnaire s'engage à réaliser des études géotechniques pour s'assurer de la compatibilité des sols avec l'implantation du projet et à effectuer l'attestation pré-citée le cas échéant ;
- à 25 km des habitations les plus proches ;
- à l'ouest de l'ancienne fonderie de Vernon, à l'est de l'usine à gaz, qui sont des sites identifiés dans la base de données BASOL, et au nord de la ZAC Fleschi ;
- à l'est d'usines (CEDEO Vernon et SD Automobiles Vernon Citroën) ;
- dans une zone urbaine pour des secteurs à enjeux notamment au projet Fieschi, fonderie-papeterie (UC) identifiée dans le plan local d'urbanisme de Vernon approuvé le 21 octobre 2016 ; que le projet fait partie de l'orientation d'aménagement et de programmation « *Caserne Fieschi, fonderie-papeterie* » d'une superficie de 27 ha ;
- en dehors de sites d'inventaire et de protection, de zones humides avérées et de secteurs à forte prédisposition de zones humides, de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, de périmètres de protection de captage d'eau potable ;

<sup>1</sup> Sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

- en dehors des zonages réglementaires du plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement SNECMA approuvé le 31 août 2012 ;

**Considérant** que la surface des établissements recevant du public situés en zone inondable est de 13 527 m<sup>2</sup> ; que les rez-de-chaussée seront rehaussés de 20 cm au-dessus du seuil de référence ; que le parvis central et les abords du site seront remblayés pour être en conformité avec les côtes des plus hautes eaux selon le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans l'Eure prescrit le 10 février 2012, mis à jour le 10 janvier 2020 pour prendre en compte la fusion de différentes communautés de communes ; que le dossier de déclaration au titre de la « loi sur l'eau » devra porter notamment sur les travaux de remblais en zone d'expansion de crue et la modification des rejets d'eaux pluviales, avec possible infiltration à travers des sols pollués ;

**Considérant** que le projet sera raccordé au réseau public pour les eaux usées ; que ces eaux usées seront rejetées vers la station de traitement de seaux usées de Vernon d'une capacité nominale de 54 000 équivalents habitants et qui reçoit actuellement une charge maximale en entrée de 42 500 équivalents habitants ; que le projet sera également raccordé au réseau existant pour l'eau potable ;

**Considérant** que les deux bâtiments du projet seront implantés sur les surfaces déjà artificialisées et imperméabilisées par la friche industrielle de la papeterie ; que les revêtements des voiries et parkings seront en enrobé sur les dalles existantes et constitués de structures drainantes ; que le projet est également situé sur une zone bâtie selon le schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie, et que par conséquent, il n'engendre aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier ;

**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 1er**

Le projet de construction d'un complexe hôtelier et de loisirs sur la commune de Vernon (Eure) **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 administratives et procédures auxquelles le projet peut être soumis.

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

### **Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : <http://www.normandie.developpement.durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 24 mars 2021

Pour le préfet de la région  
Normandie et par délégation,  
pour le directeur régional de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement,

Karine BRULÉ

## **Voies et délais de recours**

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

*Le recours gracieux doit être adressé à :*

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

*Le recours hiérarchique doit être adressé à :*

*Madame la ministre de la transition écologique  
Ministère de la transition écologique  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75 007 PARIS*

*Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :*

*Tribunal administratif de Rouen  
53 avenue Gustave Flaubert  
76 000 ROUEN*

*Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*