



PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
DE NORMANDIE

SERVICE ÉNERGIE, CLIMAT, LOGEMENT
ET AMÉNAGEMENT DURABLE

Pôle Évaluation Environnementale

Affaire suivie par le pôle évaluation environnementale

Mail : pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

**Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale
prise en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement,
après examen au cas par cas du projet de :**
**« Construction d'un ensemble immobilier comprenant résidence service senior,
logements, bureaux et commerces à Isneauville »
(Seine-Maritime)**

**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 1^{er} 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 préfectoral n° SGAR / 19.064 du 23 avril 2019 portant délégation de signature à Monsieur Patrick BERG, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- 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 la demande d'examen au cas par cas n° 2019-003137 relative au projet de réalisation d'un ensemble immobilier comprenant une résidence service senior, des logements, des bureaux et des commerces sur la commune d'Isneauville (Seine-Maritime), déposée par Monsieur Guillaume PARISOT, représentant la SCCV ISNEAUVILLE - Route de Neufchâtel, reçue complète le 10 juin 2019 ;
- Vu la contribution de l'Agence régionale de santé en date du 26 juin 2019 ;
- Vu la contribution de la Direction départementale des territoires de Seine-maritime en date du 19 juin 2019 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la réalisation, au sein du tissu urbain d'Isneauville et à proximité du centre-ville, à l'angle de la rue du mont Perreux et de la route de Neufchâtel, d'une opération immobilière comprenant :

- 1 300 m² de locaux destinés à l'accueil de petites et moyennes surfaces commerciales, essentiellement des activités de services visant à compléter l'offre existante sur la commune, situées en rez-de-chaussée et directement accessibles depuis le carrefour giratoire desservant l'opération,
- un hôtel de 82 chambres situé en façade de la rue du mont Perreux,
- un petit immeuble de bureaux en lien avec le rez-de-chaussée commercial,
- une résidence service senior de 99 logements collectifs, et deux ensembles de logements, de 31 et 22 appartements, situés au-dessus des « commerces » et au nord-ouest du terrain, faisant la transition avec le secteur résidentiel existant situé au nord ;

Considérant que le projet nécessite, pour les besoins de l'opération, la démolition d'une maison individuelle de 363 m², située sur le terrain d'emprise de l'opération ;

Considérant que le projet relève de la rubrique 39 concernant les « travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement ; qu'il s'agit d'une « opération 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 code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² » (39.b) pour laquelle, bien que la surface de la parcelle (terrain d'assiette) soit de 19 597 m², la surface de plancher créée étant dans le cas d'espèce de 14 874 m², un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ; qu'il relève par ailleurs de la rubrique 41 du même tableau, qui concerne notamment les « aires de stationnement ouvertes au public » (41.a) et pour lesquelles, quand elles sont susceptibles d'accueillir plus de 50 unités, un examen au cas par cas est également prévu ;

Considérant que le projet situé en zone urbaine « Uba » du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur doit respecter les dispositions réglementaires applicables à la zone considérée ; qu'il fait l'objet en ce sens d'un permis de construire, ainsi que le cas échéant d'une déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement (« loi sur l'eau ») afin que soient précisées les modalités de gestion des eaux pluviales (rubrique 2.1.5.0 relative au « rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet étant supérieure à un hectare ») ;

Considérant que le projet :

- n'est pas concerné par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et qu'il ne se situe pas dans ou à proximité d'un site Natura 2000 ;
- n'est pas concerné par la présence d'une zone humide avérée ayant fait l'objet d'une délimitation ;
- n'est pas localisé dans un secteur identifié au Schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie comme un corridor écologique et/ou un réservoir de biodiversité ;
- ne se situe pas dans un site patrimonial remarquable identifié au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- est situé dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau destinée à la consommation humaine de Darnetal, imposant une vigilance particulière à l'égard d'éventuels impacts sur les eaux souterraines, et nécessite l'application des prescriptions prévues par l'arrêté de DUP en date du 21 juillet 2015 ;
- est situé en dehors des secteurs d'expansion des ruissellements identifiés au PLU en vigueur ;
- n'est pas concerné par le risque lié à la présence de cavités souterraines et n'est pas situé dans un secteur d'aléas géologiques identifié par ce même PLU ;
- n'est pas situé dans un site ou sur des sols pollués et n'est pas concerné par d'éventuels risques miniers ou technologiques ;

Considérant en outre que le projet qui concerne une emprise foncière de près de 2 ha est envisagé sur des terrains en partie occupés par une construction, des espaces verts et des espaces imperméabilisés, et que par conséquent il n'engendre pas de consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier et ne nécessite pas la destruction d'habitats naturels remarquables ; que dès lors les enjeux en termes de biodiversité n'apparaissent pas significatifs ;

Considérant dès lors 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 ;

D é c i d e

Article 1^{er} :

Le projet de réalisation d'un ensemble immobilier comprenant une résidence service senior, des logements, des bureaux et des commerces sur la commune de Isneauville (Seine-Maritime) **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 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

1 5 JUIL. 2019

POUR LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE ET PAR DÉLÉGATION,
LE DIRECTEUR RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

Patrick BERG

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
76036 ROUEN CEDEX

Le recours hiérarchique doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique et solidaire
Ministère de la Transition écologique et solidaire
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 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
76000 ROUEN

Ce dernier peut être également saisi par l'application *Télérecours citoyens*, accessible par le site www.telerecours.fr