



**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 création d'un lotissement sur la commune de Pacy-sur-Eure (27)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME,
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur 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 1er 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 demande d'examen au cas par cas n° 2022-4426 relative au projet de création d'un lotissement sur la commune de Pacy-sur-Eure dans l'Eure, déposée par Monsieur Nicolas MARTINET, directeur de l'agence – Nexity Foncier Conseil SNC, reçue complète le 6 avril 2022 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 26 avril 2022 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 13 avril 2022 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la création d'un lotissement d'une superficie totale de 69 648 m² sur la commune de Pacy-sur-Eure qui se composera d'habitations individuelles et de 35 % de logement sociaux ;

Considérant que le projet relève de la rubrique n° 39 b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, concernant les « travaux, constructions et opérations d'aménagement » qui soumet à un examen au cas par cas les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une demande de permis d'aménager, de permis de construire et d'une déclaration « Loi sur l'eau » ;

Considérant que le projet prévoit :

- de conserver 49 928 m² de surface en pleine terre ;
- d'aménager 89 lots à bâtir sur une surface de plancher maximale de 180 m² et 46 logements sociaux avec une surface de plancher maximale de 100 m² ;
- d'aménager des voies d'accès en enrobé reliant chaque parcelle à l'avenue Philippe Auguste ;
- un aménagement paysager (plantation de haies vives et d'arbres de hautes tiges issus d'espèces locales) ;

Considérant que le projet, situé en continuité d'un secteur urbanisé, est prévu sur des parcelles actuellement cultivées en monoculture et classées 1AUd (à urbaniser) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pacy-sur-Eure approuvé le 25 février 2010 ; que le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ; qu'aucune des 5 modifications du PLU n'a fait l'objet d'un examen au par cas ;

Considérant que le secteur du projet est situé :

- sur des parcelles formant un versant mono-pente ;
- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), la plus proche, la ZNIEFF de type II « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles, la basse Vallée de l'Iton » (230009110), est située à 250 mètres ;
- en dehors de site Natura 2000, le plus proche, la zone spéciale de conservation (ZSC) « La vallée de l'Eure » (FR2300128) se situe à 630 mètres ;
- en dehors du périmètre de protection de monument historique (Églises de Pacy-sur-Eure et de Menille) ;
- en dehors de toute zone humide ou de secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides ;
- sur une commune soumise au plan de prévention des risques - Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne, approuvé le 31 juillet 2011, mais sur des parcelles qui ne sont pas concernées par les zonages réglementaires ;
- sur une commune incluse dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien-Néocomien sans que le projet ne prévoit de prélèvement d'eau ;
- sur des parcelles entourées de réservoir de biodiversité ou corridor inscrit au schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie ;
- en dehors de périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine ;

Considérant que le projet est susceptible d'avoir des impacts sur les ruissellements ; qu'il est prévu une gestion des eaux pluviales par des méthodes dites « d'hydrauliques douces » et par la restitution au milieu en débit maîtrisé ; que des tests de perméabilité ont été réalisés sur les parcelles concernées et sont favorables à l'infiltration (la perméabilité retenue est de 27,2 mm/h à saturation) ; que les éléments contenus au dossier ne permettent pas d'évaluer si ces mesures seront suffisantes ;

Considérant les effets potentiels du projet d'aménagement sur :

- l'adduction en eau potable et l'assainissement collectif des eaux usées : les besoins générés par le projet en termes de ressource en eau et de capacités de traitement des eaux usées ne sont pas précisés, la compatibilité du projet avec les ressources et les capacités du territoire n'est pas démontrée ;
- les déplacements générant des nuisances (qualité de l'air et bruit) et des risques routiers potentiels ;
- les sols et la consommation d'espace ;

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 1er

Le projet de création d'un lotissement sur la commune de Pacy-sur-Eure (Eure) **est soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

En fonction des informations fournies dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, l'évaluation environnementale doit porter en particulier sur les incidences du projet sur l'eau et la santé humaine (qualité de l'air et nuisance sonore), 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 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.developpementdurable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 11 mai 2022

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

Olivier MORZELLE

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 :

*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*