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 réhabilitation d'une ancienne friche industrielle en un projet de 125 logements et de résidence séniors sur la commune de Notre-Dame-de-Bondeville (Seine-Maritime)

**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 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 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 l'arrêté préfectoral n° SGAR / 23-036 du 30 janvier 2023 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°2022-4829 télédéclarée sous le n° A-3-RLWBREQF6 par Monsieur Stéphane BOURRY, directeur régional Ile-de-France Ouest de la société Pitch IMMO, relative au projet de réhabilitation d'une ancienne friche industrielle en un projet de 125 logements et de résidence séniors sur la commune de Notre-Dame-de-Bondeville (Seine-Maritime), reçue complète le 27 février 2023 ;

vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 16 mars 2023 ;

vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de Seine-Maritime en date du 13 mars 2023 ;

7 place de la Madeleine
CS 16036 - 76036 ROUEN cedex
Tél : 02 32 76 50 00
www.normandie.gouv.fr

Considérant la nature du projet qui consiste en la réhabilitation d'une ancienne friche industrielle en un projet immobilier de 125 logements et de résidence séniors, sur la commune de Notre-Dame-de-Bondeville en Seine-Maritime ;

Considérant que le projet nécessite des permis de démolir et de construire ; qu'il relève de la rubrique n° 39 b) « *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* » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement pour laquelle un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ; que l'opération fera par ailleurs l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la « loi sur l'eau » ;

Considérant que le projet d'une superficie globale de 19 380 m² prévoit sur une surface plancher de 9 152 m² :

- la démolition des bâtiments présents sur le site où une étude environnementale (diagnostic pollution) a permis d'identifier des zones à risque ; où un plan de gestion a été élaboré et où les zones impactées seront déblayées et les terres excavées envoyées en filière adaptée ;

- la réalisation d'un programme de logements destiné à accueillir 125 logements répartis comme suit : 61 logements sociaux et 64 logements en accession à la propriété ;

- la réalisation d'une résidence « sénior » ;

- la réalisation de 78 places de stationnements privés dont 30 seront couvertes à laquelle s'ajoutera la réalisation de 28 places de stationnements publics ;

- la réalisation des voiries, de l'éclairage ;

- la réalisation de locaux d'ordures ménagères ;

- la réalisation d'espaces verts partagés don t la renaturation des berges de la rivière du Cailly ;

Considérant la localisation du projet :

- en milieu péri-urbain, sur une ancienne friche industrielle, rue Ferdinand Cartier sur la commune de Notre-Dame-de-Bondeville dans le département de la Seine-Maritime ;

- sur un site initialement occupé par une teinturerie référencée dans la base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS), (ex BASOL) base de données des sites et sols pollués ;

- en dehors de tout site Natura 2000, le plus proche étant situé à environ 7,6 kilomètres du site ;

- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I ou de type II, les ZNIEFF les plus proches étant situées à environ 300 mètres pour la ZNIEFF de type I « *les longs vallons et la mare des cotrets* » et environ 550 mètres pour la ZNIEFF de type II « *la forêt Verte* » ;

- en dehors de tout zone couverte par un arrêté de biotope ;

- en amont de l'aire de captage d'eau potable de Maromme, la nappe concernée par l'aire de captage étant sous-jacente à la nappe d'accompagnement de la rivière du Cailly ;

- dans un secteur prédisposé à la présence de zones humides, cependant, les premiers éléments d'une étude de détermination de zone humide précisent que la zone du projet n'est pas concernée

par une zone à dominante humide et qu'une campagne de délimitation de zone humide est programmée en avril 2023 ;

- sur un site en zone inondable par débordement du Cailly, identifié au plan de prévention des risques inondations (PPRi) de la vallée du Cailly, de l'Aubette et du Robec, soumis à un aléas faible, sans risque important pour les constructions et n'empêchant pas le développement du territoire dans un secteur potentiellement inondable ;

- à environ 2 mètres de profondeur de la nappe phréatique correspondant à la nappe d'accompagnement de la rivière du Cailly ;

- en dehors de tout site inscrit ou classé ;

Considérant que le phasage des travaux d'une période de 24 mois prévoit :

- la démolition des bâtiments existants sur la base de diagnostics établis dans les conditions et le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation, du code de la santé publique et de code du travail, relatives aux diagnostics avant démolition ;

- l'analyse des déblais excédentaires, une excavation des terres polluées et la réalisation d'un recouvrement de 30 à 50 centimètres des terres saines au droit des futurs espaces verts ;

Considérant que les eaux usées seront collectées et raccordées au réseau d'assainissement de la métropole Rouen-Normandie ; que les eaux pluviales seront gérées sur site avant rejet dans le Cailly ;

Considérant l'absence des études mentionnées dans le présent dossier :

- un diagnostic faune-flore faisant état de la présence d'espèces protégées à préserver, en substance, des oiseaux, des reptiles et des chiroptères ;

- un diagnostic de pollution des sols accompagné d'un plan de gestion des terres polluées et d'une analyse des risques sanitaires ;

Considérant la présence de zones potentiellement humides et inondables en bordure de la rivière du Cailly ;

Considérant les risques de pollution inhérent à la démolition et à la dépollution d'anciens bâtiments d'activité industrielle ;

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 réhabilitation d'une ancienne friche industrielle en un projet immobilier de 125 logements et de résidence séniors sur la commune de Notre-Dame de Bondeville (Seine-Maritime), **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 du projet doit en particulier porter sur l'impact du projet sur la pollution des sols, le risque d'amiante, les zones humides et inondables ainsi que la biodiversité (espèces et habitats), ceci sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale prévu par le 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.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Rouen, le 14 avril 2023

Pour le préfet de la région Normandie
et par délégation,
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
CS16036
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