



**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 d'aménagement d'un lotissement de logements sur la commune de Pacy-sur-Eure (Eure)**

**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 préfectoral n° SGAR/25-006 du 25 janvier 2025 portant délégation de signature à Madame Claire GRISEZ, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n° 2025-5871, déposée par Monsieur Philippe MAZUR, de la société IMNOMA, relative au projet d'aménagement d'un lotissement de logements, dit « Le Val Morin 2 », sur la commune de Pacy-sur-Eure, dans le département de l'Eure, reçue complète le 22 avril 2025 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 2 mai 2025 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 30 avril 2025 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste en la réalisation des aménagements nécessaires à la viabilisation de 46 lots de terrains à bâtir destinés à des habitations individuelles, et de trois macro-lots de terrains à bâtir destinés à recevoir des logements groupés, dans le secteur du Val-Morin, sur la commune de Pacy-sur-Eure, dans le département de l'Eure ;

**Considérant** que le projet concerne plus précisément l'aménagement d'un lotissement de logements individuels, dans le secteur du Val Morin, en périphérie de la commune de Pacy-sur-Eure, dans un environnement résidentiel, commercial et rural s'inscrivant dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 « Le Val Morin » ; que le terrain d'assiette se situe en zone AUB, sur des parcelles actuellement cultivées ; que le projet comprend la viabilisation de 46 lots individuels d'une superficie comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 220 m<sup>2</sup> et de trois macro-lots destinés à la construction de logements groupés, sur les parcelles MC 47, (7 319 m<sup>2</sup>), MC 48 (5 395 m<sup>2</sup>), MC 49

(3 048 m<sup>2</sup>); que le terrain d'assiette du projet est de 6,4 hectares (ha); que la surface plancher totale prévue est d'environ 15 200 m<sup>2</sup> et que le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts;

**Considérant** que le projet est soumis à permis d'aménager, à permis de construire pour chaque terrain à bâtir et chaque macro-lot, ainsi qu'à déclaration au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques (LEMA);

**Considérant** que le projet relève de la rubrique 39 b) concernant « les opérations d'aménagements dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha », 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;

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

- en périphérie de la commune de Pacy-sur-Eure, en secteur classé AUB (zone à urbaniser) au PLU de la commune, actuellement constitué de terrains agricoles, au sud-est d'une zone résidentielle, le long du cours d'eau du *Val Morin*, marquant la limite entre l'espace urbain et les espaces naturels, et au nord d'une zone d'activité implantée de l'autre côté de la rue de la Briqueterie;
- dans une commune couverte par le plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure Moyenne ainsi que par un plan de prévention des risques technologiques approuvé en 2011;
- à proximité immédiate du site Natura 2000 « *Vallée de l'Eure* », zone spéciale de conservation référencé FR2300128;
- au bord de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, (ZNIEFF) de type I « *Le coteau du Val Morin* », et à proximité immédiate, environ 30 mètres, de la Znieff de type II, « *La Vallée de l'Eure, d'Acquigny à Menilles, la Basse Vallée de l'Iton* »;
- en dehors de toute zone couverte par un arrêté de protection de biotope (APB);
- en dehors du périmètre de protection d'un captage d'eau potable;
- à proximité immédiate d'une zone humide et en partie dans une zone prédisposée à la présence d'une zone humide;
- en dehors de toute zone à risque de remontée de nappe phréatique;
- dans une trame verte et bleue, concernée par des corridors à forts et à faibles déplacements, et à moins de 50 mètres de réservoirs de biodiversité identifiés au niveau régional;
- en dehors de tout secteur inscrit ou classé;

**Considérant** que les travaux concernent :

- la réalisation de la voirie, sur une surface totale de 4 090 m<sup>2</sup>, les accès au projet s'effectuant via une voie déjà existante, la rue de la Briqueterie, qui sera élargie;
- les travaux de terrassement et de soutènement;
- la réalisation des réseaux d'eaux, alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées et pluviales;
- La réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage et de télécommunications;
- La réalisation et la plantation d'espaces verts sur une surface de 44 534 m<sup>2</sup>;
- l'installation d'un éclairage au moyen de candélabres dirigés vers le sol afin de réduire la pollution lumineuse;

**Considérant** que le projet de création de logements et de maisons individuelles engendrera des déplacements lors du chantier, puis des déplacements liés aux usages domestiques; qu'il apparaît

ainsi nécessaire de quantifier l'impact du projet sur la qualité de l'air et le climat et de prévoir également toutes les mesures favorisant les modes de déplacements doux ou actifs notamment vers le centre de la commune ;

**Considérant** que les mesures prévues par le pétitionnaire sur la gestion des eaux pluviales doivent être évaluées précisément, afin de s'assurer notamment de l'absence de ruissellement et de rejet direct vers le cours d'eau longeant le site du projet, en tenant compte notamment des surfaces imperméabilisées et de la configuration du terrain, présentant une pente moyenne de 8 % vers ce cours d'eau ;

**Considérant** que la collecte des eaux usées fera l'objet d'un raccordement au réseau existant dont il convient de démontrer les capacités de traitement du volume d'eaux usées supplémentaires induit par les logements créés ;

**Considérant** que les nuisances sonores émises par certaines entreprises situées sur la zone d'activité et leur impact pour les riverains, particulièrement pour les lots 23 à 27, les plus proches des futures installations de refroidissement d'un data center, doivent être prises en compte et accompagnées de mesures appropriées pour les réduire et de mesures de suivi de leur efficacité ;

**Considérant** qu'il convient de démontrer que les ressources en eau potable seront suffisantes et soutenables pour la collectivité, compte tenu du nombre de constructions et d'habitants induits par le projet de lotissement ;

**Considérant** que la présence d'une zone humide probable sur la partie est du projet doit être vérifiée ; que des zones humides avérées sont présentes à proximité immédiate du périmètre du projet, avec une ripisylve le long du cours d'eau ; qu'il est nécessaire de préserver les zones humides, puits de carbone essentiels pour agir contre le dérèglement climat ; que l'impact du projet sur les zones humides apparaît donc notable en l'état des connaissances et des informations portées au dossier ;

**Considérant** que le site du projet, dont l'une partie est cultivée et l'autre en friche, recouverte d'une prairie, à proximité immédiate d'un site classé Natura 2000 et de deux Znieff, est concerné par des corridors écologiques identifiés, de moyen, faible et fort déplacements et que les impacts potentiels du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore doivent être évalués et pris en compte ;

**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 d'aménagement d'un lotissement de logements, dit « Le Val Morin 2 », sur la commune de Pacy-sur-Eure dans le département de l'Eure **est soumis à évaluation environnementale.**

### **Article 2**

La présente décision se substitue à la décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R. 122-3-1-IV du code de l'environnement prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet d'aménagement d'un lotissement de logements, dit « Le Val Morin 2 », sur la commune de Pacy-sur-Eure dans le département de l'Eure.

### **Article 3**

En fonction des informations fournies dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, l'évaluation environnementale doit en particulier porter sur les impacts potentiels sur la zone humide, les habitats, la faune et la flore du site, les nuisances sonores, la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales, les capacités des réseaux, 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 4**

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 23 JUIN 2025

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



Claire GRISEZ

### **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 :*

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](http://www.telerecours.fr)*