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 îlot à programme mixte sur la commune de Rouen (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 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 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/25-008 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 décision en vigueur portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement de Normandie ;

vu la demande d'examen au cas par cas n°2025-5817 relative au projet de construction d'un îlot à programme mixte sur la commune de Rouen (76), déposée par Monsieur Jean-Charles DUPUIS, représentant la société Odyssée Immobilier, reçue complète le 21 mars 2025 ;

vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 4 avril 2025 ;

vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime en date du 31 mars 2025 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à créer, après démolition des bâtiments existants, un îlot à programme mixte comprenant des commerces, des bureaux, un parking de 135 places privées, un McDonald's et son parking de 35 places, une résidence et des logements (133 logements en sous-destination d'hébergement pour étudiants et jeunes actifs et 28 logements premium), ainsi qu'un parc paysager, quai de Boisguilbert à Rouen ; que le projet porte sur une emprise foncière de 1,16 hectare et comprend une surface de plancher totale de 16 700 m² ;

Considérant que le projet fait l'objet d'un permis de démolir, d'un permis de construire et d'un dossier « loi sur l'eau » ; que le projet relève de la rubrique n° 39a) relative aux *« travaux et*

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

*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 m² »*, rubrique 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 projet comportera, après démolition totale des bâtiments existants (commerces et entrepôts) et une fois les travaux terminés :

- une résidence (R+7+A) sur 4 900 m² située dans le bâtiment central
- des logements collectifs (R+7+A) sur 3 400 m² situés dans le bâtiment au sud du projet
- des bureaux (R+4+A) sur 5 600 m² situés au nord du projet
- un parking central de 170 places sur 3 étages
- des commerces ainsi qu'un McDonald's en rez-de-chaussée et sur 2 étages, sur 2 900 m²
- des espaces verts et un parc

Considérant que le projet est situé au sein de la ville de Rouen, dans un quartier urbanisé et sur des parcelles déjà bâties ; qu'ainsi, il ne consomme ni espace naturel, ni espace agricole ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucun périmètre ou inventaire d'intérêt écologique ou paysager particulier (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, site inscrit, zone humide, etc.) ; qu'il est situé à environ 5,7 km du site Natura 2000 le plus proche « *Boucles de la Seine Amont, Coteaux de Saint-Adrien* », dont l'intégrité n'apparaît pas susceptible d'être remise en cause par le projet ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet :

- est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par submersion marine (zone basse située à moins de un mètre au-dessus du niveau marin extrême de référence (NMER) + 0,2 m)
- est concerné par le risque faible de remontée de nappe
- est concerné par une exposition faible à l'aléa retrait-gonflement des argiles ;
- est situé dans un périmètre réglementaire lié aux monuments historiques ;

Considérant que, concernant le risque d'inondation, le projet prévoit de prendre en compte le plan de prévention des risques d'inondation en cours de révision, pour intégrer les nouvelles cotes de référence pour les compensations en déblai/remblai et pour les cotes de rez-de-chaussée ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas directement concerné par un site pollué ou potentiellement pollué, mais qu'il est environné de tels sites ; que le pétitionnaire prévoit la réalisation d'une étude spécifique pour confirmer ou non la pollution des sols, et qu'il prendra en compte les résultats de cette étude pour s'assurer de la comptabilité sanitaire du site avec le projet ;

Considérant que le projet prévoit des aménagements paysagers avec la création d'un parc sur sa partie ouest ; qu'ainsi, le terrain sera davantage végétalisé et moins artificialisé comparativement à la situation actuelle, permettant de favoriser la biodiversité et la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les eaux pluviales seront gérées sur le site avec la création de noues et bassin/dépressions végétalisés dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale ; qu'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera déposé ;

Considérant que le projet prévoit divers aménagements à priori favorables à l'environnement : toitures végétalisées, limitation de la pollution lumineuse, aménagements écopaysagers permettant de renforcer la biodiversité (niche, hibernaculum, tas de bois....)

Considérant que les éventuels impacts du projet (trafic routier, bruit, vibrations, poussières, émissions lumineuses, architecture et paysage...), en phase chantier ou en phase d'exploitation, apparaissent limités au regard du caractère urbain du site d'implantation ;

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'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1

Le projet de création d'un îlot à programme mixte situé quai de Boisguilbert à Rouen (76), **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 et des procédures 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 2 2 AVR. 2023

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

Sandrine PIVARD

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