



**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'une résidence intergénérationnelle sociale située RD 6015, rue de la Libération sur la commune de Gainneville (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 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 décision en vigueur portant subdélégation de signature à Monsieur Dominique ETIENNE, directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n° 2025-5987, déposée par Monsieur Alexandre DASSONVILLE de la SNC VINCI IMMOBILIER, relative au projet d'aménagement d'une résidence intergénérationnelle « Les jonquilles » sur la commune de Gainneville dans le département de la Seine-Maritime, reçue complète le 03 juillet 2025 ;
- vu la consultation de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 09 juillet 2025 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de Seine-Maritime en date du 09 juillet 2025 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste à aménager une résidence intergénérationnelle sociale dénommée « Les Jonquilles » sur la commune de Gainneville, dans le département de la Seine-Maritime ;

**Considérant** que le projet concerne plus précisément l'extension du manoir existant, la réhabilitation de trois bâtiments existants ainsi que la construction de 3 immeubles offrant des logements adaptés aux seniors ainsi que des logements classiques comprenant un bâtiment en

accession à la propriété, un bâtiment en logement locatif intermédiaire, un bâtiment en accession sociale à la propriété ; que la surface globale du projet sera de 63 390 m<sup>2</sup> pour une surface plancher de 14 530 m<sup>2</sup>, comprenant 199 logements et 210 places de stationnement ;

**Considérant** que le projet, soumis à permis de construire et à déclaration au titre de la loi sur l'eau, relève des rubriques 39 b) concernant les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha... », et 41 a) concernant « les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, pour lesquelles 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 :

- sur la route départementale RD 6015, rue de la Libération sur la commune de Gainneville, dans le département de la Seine-Maritime ;
- en lieu et place de l'ancien centre de convalescence « Les Jonquilles » ;
- en dehors de tout site Natura 2000, la zone spéciale de conservation (ZSC) la plus proche « Estuaire de la Seine » référencée FR 2300121 étant localisée à environ 6,35 kilomètres ;
- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I ou de type II, la Znieff de type II la plus proche étant localisée à environ 450 mètres pour ce qui concerne « les falaises et les valleuses de l'estuaire de la Seine » ;
- sur un secteur exposé à un risque modéré au retrait-gonflement des argiles ;
- sur un secteur exposé à un risque de remontée de nappe (inondation de cave) ;
- pour partie dans le zonage vert clair pour le ruissellement du plan de prévention des risques inondations concernant la partie de l'espace arboré sans qu'aucune construction ne soit prévue dans ce secteur ;
- en dehors de toute zone couverte par un arrêté de protection de biotope, la zone la plus proche étant localisée à environ 16,5 kilomètres pour ce qui concerne les « Falaises de Saint-Nicolas de la Taille » ;
- en dehors de tout périmètre de protection du captage d'eau potable (AEP) destiné à la consommation humaine ;
- à environ 6,5 kilomètres du parc naturel régional (PNR) des « Boucles de la Seine-Normande » ;
- à environ 720 mètres du site classé le plus proche « Le château d'Orcher à Gonfreville-l'Orcher » ;

**Considérant** que les travaux, prévus pour une durée de 12 à 24 mois à compter de la fin de l'année 2026, concernent :

- les terrassements pour les voiries et les accès provisoires (le temps des travaux) ;
- la réalisation des réseaux d'assainissement des eaux usées ;
- la réalisation du réseau d'assainissement des eaux pluviales ;
- la réalisation de la tranchée commune aux différents réseaux ;
- le terrassement des voies et des accès ainsi que des places de stationnement en evergreen ;
- l'aménagement de sentes piétonnes et d'espaces verts (espace de détente de type aire de jeux pour enfants, potagers et ferme pédagogique) ;
- la réutilisation des arbres du site qui seront déplacés en replantation ;

- la réhabilitation de trois bâtiments existants ;
- la construction de trois immeubles de logements d'une hauteur maximum de R+3+C ;
- l'extension du manoir existant pour recevoir une résidence senior ;
- des ouvrages d'hydraulique douce pour la gestion des eaux pluviales par l'intermédiaire de noues ou de bassins à ciel ouvert ;

**Considérant** que le projet s'implante sur un terrain actuellement occupé de bâtiments ayant servi en lieu de convalescence ; qu'il a été modifié par rapport à sa conception initiale afin de tenir compte des enjeux de biodiversité identifiés dans les études faune-flore réalisées ; que le plan d'aménagement comprend des mesures afin d'éviter ou réduire les impacts résiduels du projet sur la biodiversité ;

**Considérant** que l'ensemble du bois sera préservé ; que des aménagements paysagers seront réalisés avec des essences locales, notamment des espaces verts de pleine terre et des sentes piétonnes favorisant la biodiversité ; que des pierriers seront créés pour le lézard des murailles observé sur le site ; que l'éclairage public sera adapté pour limiter la pollution lumineuse ;

**Considérant** que la partie du projet située en zone N (naturelle) au plan local d'urbanisme (PLU) sera préservée et maintenue en l'état ;

**Considérant** les dispositions prévues pour assurer la gestion des eaux pluviales sur le site, en particulier la création de noues et bassins/dépressions végétalisés dimensionnés pour contenir une pluie d'occurrence centennale ;

**Considérant** que la collecte des eaux usées fera l'objet d'un raccordement au réseau public existant puis d'un traitement par la station d'épuration du Havre, en capacité de traiter ces nouveaux effluents ;

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

## DÉCIDE

### **Article 1er**

Le projet d'aménagement d'une résidence intergénérationnelle sociale « Les Jonquilles » sur la commune de Gainneville, dans le département de la 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 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.developpementdurable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 31 juillet 2025

Pour le préfet de la région Normandie et par  
subdélégation,  
le Directeur régional adjoint de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement,

Dominique ETIENNE

#### **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)*