



**PRÉFET
DE LA RÉGION
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'une résidence hôtelière et de logements situés rue Stalingrad sur la commune de Dieppe (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 demande d'examen au cas par cas n° 2025-6005, déposée par Monsieur Benjamin DUISANT, représentant la société Linkcity Grand Ouest, relative au projet de construction d'une résidence hôtelière et de logements situés rue Stalingrad sur la commune de Dieppe (Seine-Maritime), reçue complète le 7 juillet 2025 ;
- vu la consultation de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 16 juillet 2025 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de Seine-Maritime en date du 23 juillet 2025 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la construction d'une résidence hôtelière et de logements situés rue Stalingrad sur la commune de Dieppe (Seine-Maritime) ;

Considérant que le projet consiste, plus précisément, en la construction de logements sur une surface plancher de 13 137 m², dont une résidence hôtelière à vocation sociale de 150 chambres, 50 logements sociaux, 40 logements locatifs intermédiaires et sociaux, et 64 logements accessibles à la propriété et locatifs, ensemble complété d'une aire de stationnement de 194 places et d'un parking à vélo ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire et à déclaration au titre de la loi sur l'eau, relève des rubriques 39 a) concernant les « *Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m²...* », 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 projet est également soumis à permis de démolir et permis de construire, ainsi qu'à autorisation au titre de la loi sur l'eau en raison de la surface plancher prévue ;

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

- sur les parcelles cadastrales AS0086 et AS0140, sur la friche de l'ancien site « Gondrand Villier », à l'angle des rues de Stalingrad et du Commandant Caseau, en zone UBA du PLU de la commune de Dieppe, dans le département de la Seine-Maritime ;
- hors de tout site Natura 2000 ;
- hors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou de type II ;
- hors de toute zone protégée par un arrêté de protection de biotope ;
- en bordure d'une voie de chemin de fer ;
- au sein d'une zone fortement prédisposée à la présence de zones humides, imperméabilisée depuis 60 ans, et à 350 mètres du bassin du port de Dieppe ;
- sur un secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe (moins de 0,1 mètre), et par submersion marine ;
- au sein du périmètre couvert par le PPRi de la vallée de l'Arques ;
- au sein du périmètre de protection d'abord d'un monument historique, l'Entrepôt des Douanes, nécessitant un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;

Considérant que les travaux, prévus pour une durée de 24 mois (décembre 2025 à décembre 2027) prévoient la démolition des bâtiments existants, les terrassements, l'édification de l'ossature des bâtiments, le second œuvre et les finitions ;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain occupé par une friche industrielle « Gondrand Villier » ; que les remblais sur le site se sont révélés de mauvaise qualité environnementale sur le premier mètre, avec une pollution par des métaux, des hydrocarbures, et autres composés organiques volatils susceptibles de porter atteinte à la santé des ouvriers du chantier et futurs habitants ; qu'une dépollution sera prise en charge par l'Établissement Public Foncier de Normandie avant mise à disposition du maître d'ouvrage ;

Considérant le système prévu pour la gestion des eaux de pluie par bassin tampon raccordé au réseau public avec ouvrage de régulation du débit d'évacuation, sans indication sur les capacités de ces dispositifs hydrauliques et de possibles ouvrages de dépollution avant rejet ;

Considérant le système prévu pour la gestion des eaux usées par la station de traitement de la commune, actuellement non-conforme pour le critère DBO5 ; que le calcul de la quantité d'effluents supplémentaires rapportée à la capacité de la station n'est pas fournie dans le dossier ;

Considérant que sera aménagé un rez-de-chaussée quasiment transparent sur le plan hydraulique afin d'atténuer les impacts d'une possible inondation, sans que les dimensions de ce rez-de-chaussée et des eaux d'inondation soient fournies ; qu'une étude de vulnérabilité au risque inondation sera réalisée pour le dépôt du permis de construire ; que ces informations sont pour le moment absentes du dossier ;

Considérant les impacts pour la santé humaine des risques de pollution des sols, des risques de submersion, ainsi que de la proximité de la voie de chemin de fer (nuisances sonores) ;

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 1^{er} :

Le projet de construction d'une résidence hôtelière et de logements situés rue Stalingrad sur la commune de Dieppe dans le département de Seine-Maritime **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 de construction d'une résidence hôtelière et de logements situés rue Stalingrad sur la commune de Dieppe (Seine-Maritime).

Article 3 :

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 les incidences du projet compte tenu de la nature des sols et de la pollution, sur la santé humaine, et sur la prise en compte des risques d'inondation, 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 22 août 2025

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

*Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
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