



**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'un ensemble de logements et de commerces sur le terrain de l'hôpital, situé avenue du Maréchal Juin sur la commune de Bois-Guillaume (Seine-Maritime)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite**

- 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 1er avril 2019 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;
- vu l'arrêté préfectoral n° SGAR / 19-144 du 3 décembre 2019 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°2022-4427 déposée par Monsieur Guillaume Basile en tant que représentant de « Kaufman and Broad Ouest », relative à la création d'un ensemble de logements et de commerces sur le terrain de l'hôpital de Bois-Guillaume, situé avenue du Maréchal Juin sur la commune de Bois-Guillaume (Seine-Maritime), reçue complète le 6 avril 2022 ;
- vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados réalisée le 13 avril 2022 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie, reçue le 6 mai 2022 ;

Considérant que le projet consiste à aménager un quartier résidentiel composé de nouveaux logements sur 25 000 m² de surface de plancher (SDP) et de commerces sur environ 1 000 m² de SDP, sur une emprise foncière de 3 ha ; que le projet consiste également à réhabiliter d'anciens bâtiments nommés « La Clairière » d'une SDP de 2 900 m² et « La Colombière » dont la SDP conservée est de 3 650 m² pour en faire des logements, ce qui porterait le nombre total de logements à environ 400 dont la moitié serait à caractère social ;

Considérant que le projet nécessite des permis de démolir, d'aménager 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 de 400 logements fera par ailleurs l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la « loi sur l'eau » ;

Considérant que le projet prévoit la réhabilitation de deux anciens bâtiments du CHU et la construction de bâtiments d'habitation incluant des commerces en rez-de-chaussée ; la conservation de la chapelle existante ; l'aménagement d'espaces publics sur 4 500 m² avec une trame verte (toitures végétalisées, noues paysagères) ; la création de jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée avec plantation d'arbres fruitiers, et de jardins sur les toits-terrasses pour les autres logements ; la conservation des arbres remarquables du site ;

Considérant que le projet se situe au cœur de l'agglomération rouennaise, au nord-est de Rouen, dans un tissu urbain dense, entouré de voies de communication au nord (rue de la Prévôltière), au sud (avenue du Maréchal Juin-RD 243A), à l'est (allée de l'ancien château) et à l'ouest (route de Neufchâtel-RD 928) et est desservi par les transports en commun (3 lignes de bus régulières et 2 lignes de bus scolaires) ; que l'étude de trafic jointe au dossier conclut que la voirie est suffisamment dimensionnée et que le projet ne devrait pas modifier les conditions de circulation ;

Considérant que les parcelles concernées sont situées dans la zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité (UAB) dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13 février 2020 ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur concerné par un risque de pollution des sols due à une ancienne installation classée concernant un ancien dépôt de liquides inflammables ;
- dans un secteur potentiellement concerné par la présence de cavités souterraines identifiées au règlement graphique du PLUi ;
- dans une zone couverte par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 16 mars 2012 compte tenu du bruit généré par le trafic routier sur la route de Neufchâtel ;
- en dehors de réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Haute-Normandie, désormais intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) de Normandie, approuvé le 2 juillet 2020 et, selon l'étude faune-flore jointe au dossier, dans un secteur jouant un rôle très limité pour la biodiversité urbaine ;
- en dehors de :
 - secteurs soumis à des risques d'inondation et de zones humides ;
 - secteurs soumis à des risques technologiques ;
 - sites Natura 2000 et de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ;
 - périmètre de protection de captage d'eau potable ;
 - périmètres de sites inscrits ou classés ;

Considérant que le projet prévoit pour les bâtiments neufs une gestion intégrée des eaux pluviales qui favorisera les écoulements naturels des eaux de ruissellement, l'infiltration et le stockage de l'eau au plus proche du lieu de précipitation, en prenant en compte les événements pluvieux exceptionnels ;

Considérant les mesures de réduction des impacts prévues par le maître d'ouvrage telles que la conservation de l'alignement d'arbres le long de la route de Neufchâtel qui contribuera au maintien d'un cadre de vie paysager ; que les constructions feront l'objet de prescriptions spécifiques contre le bruit ;

Considérant toutefois que les éléments contenus dans le dossier ne permettent pas d'évaluer l'efficacité des mesures prévues contre le bruit, en particulier dans les espaces extérieurs et en période estivale, lorsque les isolations phoniques des bâtiments sont inopérantes ; que des études complémentaires sont nécessaires,

notamment un diagnostic des sols ainsi qu'une étude de compatibilité du projet avec la qualité des sols du site concerné afin de garantir l'absence de risques sanitaires pour les futurs occupants ; que le projet est susceptible de générer des impacts notables sur le climat compte tenu des émissions de gaz à effet de serre qu'il génère, en phase travaux comme en phase d'exploitation ;

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'un ensemble de logements et de commerces sur le terrain de l'hôpital, situé avenue du Maréchal Juin sur la commune de Bois-Guillaume (76) **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 doit porter en particulier sur les incidences du projet sur la population, le climat et les sols, 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 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 9 mai 2022

Pour le préfet de la région Normandie,
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 :

*Madame la 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