



**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 du lot n°5 de la ZAC du Vallon Fleuri sur la commune de Saint-Sébastien-de-Morsent (27)**

**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 modifiée 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 23-036 du 30 janvier 2023 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° 2023-5027, par Monsieur LEFRAND Guy, Président d'Evreux Portes de Normandie, relative au projet d'aménagement de la ZAC du Vallon Fleuri sur la commune de Saint-Sébastien-de-Morsent (27), reçue complète le 25 juillet 2023 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie, en date du 28 août 2023 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure, en date du 5 septembre 2023 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste en la création d'un village résidentiel et d'un supermarché avenue du Vallon Fleuri sur la commune de Saint-Sébastien-de-Morsent, sur une

emprise parcellaire de 40 502 m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit la réalisation de 99 maisons et d'un supermarché correspondant à une surface plancher totale d'environ 7 766 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que le projet, qui fait l'objet d'un permis d'aménager, est une soumission volontaire, à examen au cas par cas, le projet étant juste en-deça des seuils qui relèvent de la rubrique n° 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les « travaux, constructions et opérations d'aménagement » qui soumet à un examen au cas par cas les « 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 m<sup>2</sup> » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

**Considérant** que le projet prévoit dans le document « Annexe EPN Vallon FLEURI » à la page 7 « descriptif du projet – le plan de masse » 59 places de parking qui relèvent de la rubrique n°41 a/ du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les « aires de stationnement ouvertes au public [...] » qui soumet à examen au cas par cas les « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ; qu'il est précisé dans le dossier présenté que seules 49 places seront ouvertes au public ; qu'ainsi le projet de parking est en-deça du seuil de soumission à cas par cas de la rubrique n°41 a/ ;

**Considérant** que le projet se traduit plus précisément par la création de 99 maisons, de voiries, d'un club house, d'un local d'activité, d'une micro-crèche, d'un abri de jardin, d'un potager, d'un kiosque et d'un boulodrome, que le supermarché intégrera, une aire de stationnement, un service drive et une station-service ;

**Considérant** que le projet est situé :

- à environ un kilomètre du site Natura 2000 le plus proche « Vallée de l'Eure » FR2300128 , dont l'intégrité n'apparaît pas susceptible d'être remise en cause par le projet ;
- à environ 650 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique de type I la plus proche «La côte de Cativet » 230009151, à environ 800 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique de type I «Le bois de Morsent - La Vallée de Morand » 2300009150 ;
- à environ 300 mètres de la zone humide la plus proche
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. (le terrain où sera aménagé le supermarché borde la limite du périmètre de protection éloignée des captages d'Arnière-sur-Iton, la station-service sera localisée à 60 mètres environ).
- hors site classé ou site inscrit ;
- sur une zone qui est concernée par une exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles

**Considérant** que le projet est situé, selon le schéma régional de cohérence écologique, entièrement au sein d'un corridor pour espèces à fort déplacement, en limite de corridor boisé pour espèces à faible déplacement, que sa frange nord est situé en limite de corridor silicicole pour espèces à faible déplacement ;

**Considérant** qu'aucune espèce végétale protégée au niveau national ou figurant sur les listes annexes de la Directive Habitats-Faune-Flore, n'a été observé lors des investigations de terrain ; mais une espèce présentant un intérêt patrimonial, car protégée au niveau régional (arrêté du 3 avril 1990 fixant la liste des espèces végétales protégées dans l'ancienne région Haute-Normandie), l'Orobanche picridis, est présente sur le lieu du projet ; que Évreux Porte de Normandie (EPN) s'engage dans son courrier de demande du 11 juillet 2023 à déposer un dossier de dérogation prévoyant un déplacement de l'espèce Orobanche picridis ;

**Considérant** que 17 espèces de chiroptères ont été détectées, lors des inventaires, sur les 21 connues en Normandie :

- cinq espèces sont d'intérêt communautaire (annexe II & IV de la Directive « Habitats-Faune-

Flore ») la Barbastelle d'Europe, le Murin de Bechstein, le Murin à oreilles échancrées, le Grand Murin et le Grand rhinolophe ;

- quatre espèces sont vulnérables en Haute-Normandie : la Barbastelle d'Europe, la Noctule commune, la Noctule de Leisler et le Grand rhinolophe ;
- une espèce vulnérable en France : la Noctule commune ;

que d'après le pré-diagnostic Flore et Chiroptères fourni par le porteur de projet, les éléments boisés et semi-ouverts qui contournent le site d'étude sont très attractifs pour les chiroptères ;

**Considérant** que les impacts cumulés de ce projet avec les travaux « déviation sud ouest » pourraient avoir comme conséquence un phénomène de coupures dans la trame verte et bleue entre le secteur bois du roi, queue d'Hirondelle et la vallée de l'Iton ;

**Considérant** le fait que l'ensemble de la ZAC a été soumise à Étude d'Impact et autorisée en 2007 ; qu'il y a nécessité de mettre à jour l'étude d'impact de 2007 en y intégrant les éléments de ce projet de création d'un village résidentiel et d'un supermarché afin d'avoir une vision consolidée des enjeux ;

**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 du lot n°5 de la ZAC du Vallon Fleuri sur la commune de Saint-Sébastien-de-Morsent 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 de la ZAC du Vallon Fleuri situé sur la commune de Saint-Sébastien-de-Morsent (Eure).

### **Article 3**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives et procédures 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 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.developpement.durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 10 octobre 2023

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

*Monsieur le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
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)*