



**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 création d'un lotissement de 181 logements « Cottages Park » sur la commune de Pont-l'Évêque (Calvados)**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,  
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier 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° 2021-4048 relative au projet de création d'un lotissement de 181 logements « Cottages Park » sur la commune de Pont-l'Évêque dans le département du Calvados, déposée par Monsieur Sébastien PARIS de la société Cottages Park, reçue complète le 14 mai 2021 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 18 mai 2021 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 18 mai 2021 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste en la réalisation :

- d'un lotissement de 181 logements collectifs et individuels, diffus et sociaux, sur un terrain de 7 ha environ et d'une surface plancher d'environ 16 000 m<sup>2</sup> ;
- de nouvelles voiries permettant l'accès aux futurs bâtiments ;
- de parkings en extérieur pour les logements collectifs, de carports (abri ouvert) pour les logements sociaux individuels et des garages privés pour les logements individuels en accession ;

**Considérant** que le projet relève de la rubrique n° 39 concernant les « travaux, constructions et aménagements » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ; qu'il s'agit d'une « opération d'aménagement » (39.b) dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha et

dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, 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 comporte la réalisation d'espaces verts et de haies séparant les zones d'habitation qui comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de parcellaire et que les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 4 places, mais que le projet ne sauvegardera que 5 300 m<sup>2</sup> de haies existantes sur 9 700 m<sup>2</sup>, soit 55 %, et que la légende des haies du plan de masse ne permet pas de distinguer les haies conservées et les haies à planter et ne permet donc pas d'en apprécier la continuité écologique ;

**Considérant** que le terrain d'implantation du projet :

- se trouve pour les 2/3 de sa superficie au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « *Vallée de la Touque et ses petits affluents* » FR250006496 ;
- est concerné par un plan de prévention du bruit et que l'autoroute A13, qui traverse la commune de Pont-l'Évêque, génère un niveau de bruit global moyen sur une journée compris entre 55 et 65 dB, pour lequel les seules mesures envisagées sont des mesures de végétalisation ; qu'il apparaît important d'évaluer pour les futurs habitants la qualité de l'environnement sonore liée à la circulation automobile, y compris en période estivale (fenêtres ouvertes) ;
- est situé à proximité des lignes à haute tension pour une partie des logements ;

**Considérant :**

- l'absence d'analyse de l'adéquation besoins/ressources pour l'alimentation en eau potable et le risque de tensions sur cette ressource du fait du projet ; l'absence de garanties ni sécurisation quant à l'alimentation en eau potable des 181 logements ;
- la consommation importante de matériaux de construction et la production induite de déchets ;
- la densité des logements et le risque d'îlots de chaleur produits par les bâtiments limitant les capacités bioclimatiques des infrastructures ;
- les émissions de gaz à effet de serre et de polluants en phase de construction et en phase d'exploitation, compte tenu notamment du trafic automobile généré par le projet et des besoins énergétiques des logements ;

**Considérant** enfin que malgré le classement en zone à urbaniser au PLUi de la communauté de communes Terre d'Auge, le projet engendre de la consommation d'espace et qu'il convient d'en mesurer les impacts ;

**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 de création d'un lotissement de 181 logements sur la commune de Pont-l'Évêque dans le département du Calvados **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 en particulier porter sur les incidences du projet sur le sol, l'air, le climat, l'eau et la santé humaine, 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, 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.

#### **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 20 juin 2021

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 :*

*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](http://www.telerecours.fr)*