



**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 constructions mixtes au sein du secteur « Moulin Vert », avenue Winston Churchill sur la commune de Louviers (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 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/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°2023-5154 relative au projet de constructions mixtes au sein du secteur « Moulin vert », avenue Winston Churchill sur la commune de Louviers (27), déposée par Monsieur Nicolas VUONG représentant la SCI CP LOUVIERS CHURCHILL, reçue complète le 17 novembre 2023 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 1^{er} décembre 2023 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 08 décembre 2023 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en des constructions mixtes au sein du secteur « Moulin Vert », avenue Winston Churchill sur la commune de Louviers (27), sur une emprise foncière de 2,2 hectares comprenant une surface plancher de 17 553 m² et une surface totale d'espaces végétalisés de 12 955 m² ;

Considérant que le projet soumis à permis de construire valant permis de démolir relève de la rubrique n° 39 a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les

« travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ; », rubrique 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 fait suite à une demande croissante de logements sur le territoire communal ; que le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Seine-Eure (PLUIH) identifie un potentiel de 1661 nouveaux logements sur la commune de Louviers, dont un potentiel d'environ 290 logements dans le cadre de l'aménagement de dents creuses et de parcelles mutables en zone urbaine (U) ; que l'opération s'inscrit également dans la stratégie d'aménagement du PLUIH, la communauté d'agglomération Seine-Eure souhaitant conforter le bipôle « Louviers/Val-de-Reuil », en développant les services, les équipements, l'emploi et l'habitat sur ce secteur, dans une logique de diversification des activités ;

Considérant que le projet prévoit plus particulièrement un programme de constructions mixtes comprenant :

- 8 bâtiments constitués de 287 logements allant du T1 au T4 dont la hauteur pourra atteindre le niveau R+5, comprenant un sous-sol rehaussé pour constituer les parkings des futurs habitants et usagers, le tout localisé sur les pourtours du site ;
- des commerces, un espace de co-working, des bureaux et la réimplantation de l'institut médico-pédagogique déjà existant localisés sur l'extrémité sud-est du site ;
- la conservation en l'état d'une maison de maître et de la maison de ville du gardien qui feront office d'hébergement hôtelier en limite ouest du site et la démolition des autres bâtiments ;
- la création de 289 places de stationnement et de locaux à vélos ;
- l'accès au site par les trois voies existantes, soit, la rue de l'église Saint-Germain, la rue du docteur Blanchet et l'avenue Winston Churchill ;

Considérant que le projet prévoit, 2 tranches distinctes dans sa phase travaux :

- la première tranche de travaux étant prévue lors du 4^{ème} trimestre 2024 pour une livraison prévisionnelle lors du 4^{ème} trimestre 2026 ;
- la seconde tranche de travaux étant prévue lors du 4^{ème} trimestre 2026 pour une livraison prévisionnelle lors du 4^{ème} trimestre 2028 ;

Considérant que le projet de construction du lotissement est situé :

- en zone U (urbaine) au plan local d'urbanisme intercommunal, entre l'avenue Winston Churchill à l'ouest, la rue de l'église Saint-Germain au nord, et la rue du docteur Blanchet au sud, sur la commune de Louviers dans le département de l'Eure ;
- dans un secteur actuellement occupé par un parc paysager privé, composé des bâtiments de l'institut médico-pédagogique « le Moulin Vert », d'une maison de maître sur 3 étages, d'une maison de gardien, d'un terrain de tennis et de ses annexes ;
- en dehors de tout site Natura 2000, le site Natura 2000 le plus proche étant localisé à environ 1,8 kilomètre au nord-ouest, pour la zone spéciale de conservation (ZSC) de la « Vallée de l'Eure » référencée FR230002128 ;
- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I ou II, la ZNIEFF la plus proche étant localisée à environ 660 mètres au sud, pour la

ZNIEFF de type II « la forêt de bord, la forêt de Louviers, le bois de Saint-Didier » référencée (230009093) ;

- en dehors de tout parc, le parc naturel le plus proche étant localisé à environ 20 kilomètres au nord-ouest du site « parc naturel régional – Boucles de la Seine » référencé (FR8000100) ;
- bien que la commune soit couverte par un plan de prévention des risques inondations (PPRI), le site du projet se situe en dehors de toute zone humide ou milieu prédisposé à la présence de zones humides ;
- dans le périmètre d'une zone sensible aux remontées de nappes, d'où la sur-élévation du rez-de-chaussée de l'ensemble des bâtiments par rapport à la rue, et la réalisation de parking n'ayant pas d'incidence sur la nappe ;
- en dehors de tout périmètre de protection éloignée ou rapprochée de captage d'eau potable ;
- en dehors du périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), la première installation classée SEVESO étant localisée à environ 730 mètres au nord du site ;
- en dehors de toute zone couverte par un arrêté de protection de biotope, l'APB le plus proche étant localisé à plus de 9,5 kilomètres au nord-ouest du site « la Marte Asse » référencée (FR3800583) ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention du bruit (PPBE), la zone de bruit la plus proche longeant la partie ouest du projet et étant classée en catégorie 3 concernant la route départementale RD71 ; des mesures prescriptives étant prévues en matière d'isolation acoustique ;
- en dehors de tout site inscrit, le bâtiment le plus proche, « l'église Notre-Dame de Louviers » étant localisée à plus de 500 mètres du site ;

Considérant que le projet tient compte du zonage en vigueur par la préservation d'une large partie du site considérée comme « élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager » ; qu'une large partie des espèces arborées sera conservée ; que de nouvelles espèces comprenant 60 arbres seront plantées ; que des jardins privatifs et des courées végétalisées seront mises en place ; que l'ensemble des surfaces paysagères permettra de maintenir l'effet d'îlot de fraîcheur existant et de participer à la gestion des eaux pluviales par infiltration ;

Considérant la conservation d'une grande partie du parc ; que d'un point de vue paysager, le-dit parc fera l'objet de divers réaménagements en s'articulant autour de 4 grands espaces que sont : le parc boisé, la place de quartier, les courées et les jardins privatifs ; que ces espaces seront uniquement accessibles aux piétons, que leur traversée sera assurée par plusieurs sentes nouvelles qui desserviront une clairière de détente et une clairière ludique ;

Considérant que le dossier loi sur l'eau appréhende la gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec traitement de la pluie centennale avec la production de bassins de faible profondeur à proximité des bâtiments, de la voirie et des parkings ;

Considérant que les eaux souillées feront l'objet d'un traitement particulier avant rejet, lors de la phase chantier ; qu'une rétention adaptée sera effective à travers de nouvelles surfaces végétalisées, des noues paysagères et plusieurs bassins de rétention/régulation, qu'un rejet au réseau à débit limité sera organisé et qu'aucun rejet dans le milieu naturel n'est envisagé lors de la phase d'exploitation ;

Considérant la démarche « HQE - Chantier propre » engagée dans le cadre de l'opération immobilière ; que cette démarche visera, notamment, à préserver les terres sur le site du projet ;

Considérant que le « Cèdre du Liban » classé par arrêté préfectoral en date du 03/05/1939 sera préservé et protégé par un retrait des premiers bâtiments d'une distance minimale de 13 mètres ;

Considérant que les nouveaux bâtiments veilleront à ne pas créer de masques visuels vis-à-vis du voisinage ; qu'ils s'organiseront par « touche » sur la parcelle, conformément à la protection du parc ;

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 de constructions mixtes au sein du secteur « Moulin Vert », avenue Winston Churchill sur la commune de Louviers (Eure), **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.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 22 décembre 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 territoriale
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion territoriale
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