



**PRÉFET  
DE LA REGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Normandie**

**Décision portant retrait de la décision du 3 mai 2023 et portant dispense d'évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement du projet de construction d'un ensemble immobilier, rue du Vieux Candol, sur la commune de Saint-Lô (Manche)**

**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 la demande d'examen au cas par cas n° 2023-4864 déposée par Monsieur François HERBIN, directeur de la société coopérative de production d'HLM LOGIMANCHE, le 28 mars 2023 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier, rue du Vieux Candol, sur la commune de Saint-Lô (Manche) ;
- vu la décision du 3 mai 2023 soumettant le projet à évaluation environnementale ;
- vu le recours gracieux, reçu complet le 9 juin 2023 et formé par Monsieur François HERBIN, directeur de la société coopérative de production d'HLM LOGIMANCHE à l'encontre de la décision susvisée ;
- vu les pièces produites à l'appui du recours gracieux, et notamment la note complémentaire du 21 juillet 2023 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 20 juin 2023 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste à construire un ensemble immobilier composé de 83 maisons pour une résidence seniors, un club-house, 24 logements sociaux et 12 lots libres de constructeur, sur les parcelles DA28 et CK3 sur une surface d'environ 5,1 hectares, sur la commune de Saint-Lô dans le département de la Manche ;

**Considérant** que le projet 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 m<sup>2</sup> », 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 nécessitera un permis d'aménager, des permis de construire, sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et relève du régime déclaratif de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 « *Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha* » ;

**Considérant** que le projet prévoit dans sa phase travaux : le terrassement du terrain, la viabilisation des parcelles, la construction des bâtiments et des routes, la réalisation des aménagements paysagers et des ouvrages de gestion des eaux pluviales au niveau des espaces collectifs ;

**Considérant** la localisation du projet :

- en zone 1AUa définie par le plan local d'urbanisme de Saint-Lô comme une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée ;
- sur un site composé de parcelles agricoles utilisées pour les grandes cultures ;
- à environ 200 mètres au nord de la route départementale RD972 et de la route nationale RN174, la limite sud-est du site étant incluse dans la zone exposée au bruit généré par ces infrastructures telle que définie par les cartes de bruit des infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules dans la Manche approuvées par arrêté préfectoral du 14 février 2023 ;
- sur un terrain comprenant une surface en eau permanente de taille réduite ainsi que 1 465 m<sup>2</sup> de zones humides telles que délimitées par l'étude jointe au dossier d'examen au cas par cas ;
- en dehors des zones identifiées par le plan de prévention des risques inondation par débordement de cours d'eau sur la vallée de la Vire, mais sur un terrain concerné par des remontées de nappes phréatiques entre 1 mètre de profondeur et la surface pour la moitié sud-ouest du terrain, et entre 5 mètres et 1 mètre de profondeur pour la moitié nord-est du terrain ;
- sur une commune présentant des cavités souterraines non localisées ;
- hors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), la plus proche étant la Znieff de type II « *Moyenne vallée de la Vire et bassin de la Soulevre* » (250008450), à environ 700 mètres au sud du projet ;
- hors de tout site Natura 2000, le plus proche étant la zone spéciale de conservation « *Coteaux calcaires et anciennes carrières de la Meauffe, Cavigny et Airel* » (FR2502012) à environ 9,3 kilomètres au nord du projet ;
- hors de tout périmètre de protection de captages d'eau potable ;
- hors de tout site inscrit ou classé, le plus proche étant le site inscrit « *Falaise d'Agneaux* » à environ 1,3 kilomètre au nord du projet ;
- pour sa partie nord, au sein d'un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, le projet étant situé à moins de 500 mètres au sud de l'hôpital mémorial France États-Unis ;

**Considérant** que les besoins en eau du lotissement et du club-house sont estimés par le pétitionnaire à 12 650 m<sup>3</sup> par an et que celui-ci s'engage, avant de solliciter toute autorisation de construire concernant le projet, à « *obtenir de la part des autorités compétentes un avis officiel garantissant la capacité réelle du réseau à soutenir les besoins en eau estimés par le projet en tenant notamment compte des autres projets susceptibles de se raccorder à ce réseau* » ;

**Considérant** que les eaux usées générées par le projet sont estimées par le pétitionnaire à 600 équivalents-habitants, la station d'épuration de Saint-Lô qui traitera ces effluents disposant d'une capacité nominale de 40 000 équivalents-habitants et ayant traité une charge maximale de 33 779 équivalents-habitants en 2021 ; que le pétitionnaire s'engage par ailleurs, avant de solliciter toute autorisation de construire concernant le projet, à « *obtenir de la part des autorités compétentes un avis officiel s'assurant de la capacité réelle du système de gestion des eaux usées à gérer les effluents qui seront générés par le projet en tenant notamment compte des autres projets susceptibles de se raccorder à ce système* » ;

**Considérant** que le pétitionnaire a révisé le plan du projet afin de conserver 335 m<sup>2</sup> de zone humide supplémentaire par rapport au projet initial, conduisant à la destruction de 145 m<sup>2</sup> de zone humide et à l'« altération » d'environ 10 m<sup>2</sup> de zones humides au droit du futur potager, au lieu des 475 m<sup>2</sup> de zone humide détruite indiqués dans le dossier initial ; qu'un passage à faune type « lombriduc » sera mis en œuvre à travers la voirie projetée afin que les invertébrés et les petits mammifères puissent rejoindre les deux parties de la zone humide de part et d'autre de la voirie ;

**Considérant** que les sous-sols seront interdits et qu'en fonction des résultats des études géotechniques, le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre des dispositions constructives afin de limiter d'éventuels désordres liés aux remontées de nappe phréatique, telles que la mise en œuvre de pieux et de massifs longrines ; que, concernant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoit de collecter l'intégralité des eaux de ruissellement du projet ne pouvant être infiltrées sur site, dans un réseau de canalisation enterrées reliées à un ouvrage de temporisation type bassin à ciel ouvert étanche positionné dans la partie basse du projet, dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale et vidé progressivement via un ouvrage de régulation vers le réseau public existant à proximité ;

**Considérant** que les principaux commerces et équipements des quartiers adjacents ainsi que ceux du centre-ville sont accessibles à pied ou à vélo et que le projet sera relié aux réseaux de transports en commun et de modes de déplacement actifs ; que le pétitionnaire est certifié NF HQE, l'obtention de cette certification témoignant de l'atteinte, par les projets de construction du maître d'ouvrage, d'objectifs environnementaux et sanitaires plus exigeants que la réglementation ;

**Considérant** que le site du projet ne présente pas d'arbres isolés et que le pétitionnaire s'engage à conserver l'ensemble des haies bordant le site, excepté une partie de la haie longeant le rue du Vieux Candol pour la création d'un accès au terrain ; que le pétitionnaire s'engage à réaliser les « travaux lourds » en dehors de la période allant de mi-mars à mi-août, afin de réduire au maximum les impacts de la phase travaux du projet sur la nidification des oiseaux ;

**Considérant** que les nuisances sonores, notamment de la RN 174, seront limitées du fait de la présence d'un talus routier existant, de la topographie générale du site et de l'acoustique des habitations ;

**Considérant** que, dans le cadre d'une étude géotechnique réalisée en novembre 2022, le site d'étude n'a fait état d'aucune cavité souterraine ;

**Considérant** que le pétitionnaire précise les essences végétales autorisées dans le règlement du lotissement et supprime de cette liste les essences suivantes présentant un potentiel allergisant modéré à fort : Chêne, Érable, Hêtre, Noisetier ;

**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 1<sup>er</sup>

La décision préfectorale du 3 mai 2023 soumettant à évaluation environnementale le projet de construction d'un ensemble immobilier, rue du Vieux Candol, sur la commune de Saint-Lô (Manche) est retirée.

### Article 2

Le projet de construction d'un ensemble immobilier, rue du Vieux Candol, sur la commune de Saint-Lô (Manche) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **Article 3**

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 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 août 2023

Pour le Préfet et par délégation,

Le Secrétaire Général pour les Affaires régionales



Philippe LERAITRE

### 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  
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)*