

La présente demande d'examen préalable a pour objet de permettre à l'Autorité environnementale de déterminer si, au regard de

- la nature du projet,
- sa localisation en zone déjà urbanisée,
- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs identifiés sur l'emprise,
- des mesures intégrées dès la conception pour éviter et réduire les impacts,

le projet doit ou non être soumis à une évaluation environnementale systématique.

I. Contexte territorial et situation initiale du site (jusqu'à 2023)



3F Normandie, vue aérienne du site avant démolition en 2023

Le projet prend place au sein du quartier du Mail, à l'est de la commune de **Val-de-Reuil**, dans un secteur historiquement urbanisé, intégré au tissu résidentiel existant et à proximité immédiate d'équipements publics et d'infrastructures structurantes.



Google Maps, vue du site en 2019

ETUDE AU CAS PAR CAS

Introduction et présentation du site et du projet

VAL DE REUIL LE MAIL

Date : FÉVRIER 2026 - Indice 0

Page 2 / 5

Le site concerné accueillait jusqu'en 2023 un ensemble immobilier composé de :

- 186 logements collectifs,
- 170 garages,
- voiries et espaces extérieurs fortement minéralisés associés.

Ces constructions, réalisées dans les années 1980, s'inscrivaient dans une logique d'urbanisation dense propre aux opérations de logements collectifs de cette période.



3F Normandie. photographies prises en cours de démolition en 2023

Le quartier du Mail est inscrit dans un **programme de renouvellement urbain en zone ANRU**, avec un fort enjeu de requalification urbaine, sociale et paysagère.

L'objectif poursuivi par la collectivité et le maître d'ouvrage est :

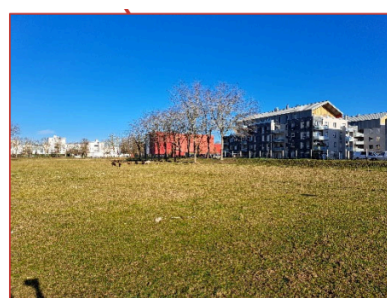
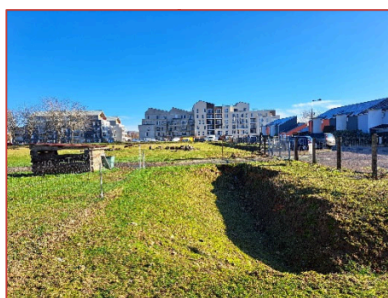
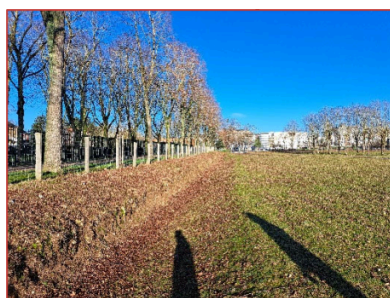
- améliorer la qualité du cadre de vie,
- diversifier l'offre de logements,
- reconfigurer les espaces publics,
- renforcer les continuités paysagères et écologiques.

Suite à la déconstruction des bâtiments existants par le Maître d'Ouvrage en 2023, le site se présente aujourd'hui comme une emprise libérée en milieu urbain, sans activité ni occupation bâtie.

Le terrain, d'une superficie d'environ **2,57 hectares**, est situé en zone urbaine et ne présente pas de milieux naturels remarquables au droit immédiat de l'opération.

II. Situation transitoire (entre déconstruction 2023 et reconstruction 2026)

À la suite des opérations de déconstruction des 186 logements et 170 garages existants, le site se présente aujourd'hui sous la forme d'un terrain nu, ponctuellement occupé par la voie fantastique. Cette configuration correspond à une situation strictement transitoire, consécutive au programme de renouvellement urbain engagé dans le cadre de l'ANRU.



3F Normandie, photographies prises en 2025

Il est précisé que, dans l'analyse environnementale du projet, l'état initial de référence demeure celui du quartier avant déconstruction, caractérisé par une forte artificialisation, une densité bâtie importante et une imperméabilisation significative des sols. La phase actuelle de terrain nu ne constitue pas un état écologique stabilisé ni une nouvelle référence environnementale, mais une étape intermédiaire entre la démolition de l'ensemble immobilier existant et la réalisation du nouveau projet de requalification.

Ainsi, l'évaluation des incidences du projet doit être appréciée au regard de la situation urbaine antérieure et des objectifs de renouvellement urbain, et non au regard de cette phase provisoire sans vocation pérenne.

III. Présentation du nouveau projet (démarrage travaux prévu 2026)

Le projet consiste en la création d'un nouvel ensemble résidentiel comprenant :

- **106 logements collectifs**, répartis sur cinq immeubles (R+4 à R+5) et leur chaufferie bois,
- **39 maisons individuelles**,
- des espaces publics et paysagers structurants.

La surface de plancher totale du projet est d'environ **10 620,6 m²**, ce qui place l'opération dans le champ de l'examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.



Studios Architecture. perspectives du projet. 2025

Le projet respecte un cahier des charges exigeant, intégrant :

- une recomposition urbaine qualitative,
- une réduction de la densité initiale (145 logements contre 186 auparavant),
- une diversification typologique (collectif + individuel),
- une conservation des éléments naturels existants du site (arbres),
- un renforcement de la trame verte et brune interne au quartier,
- la prise en compte des enjeux hydrauliques de la zone.



Studios Architecture, perspective du projet, 2025

Le projet s'articule autour des principes suivant :

- une organisation autour d'un axe paysager central favorisant les continuités écologiques,
- une part importante d'espaces verts (environ 42 % de la surface du site),
- une gestion intégrée des eaux pluviales par noues végétalisées et bassins paysagers,
- une performance environnementale ambitieuse.

Le projet vise ainsi à transformer un ensemble urbain monofonctionnel et fortement minéralisé en un quartier résidentiel plus perméable, paysager et intégré à son environnement.

IV. Conclusion

Au regard des éléments présentés dans le présent formulaire d'examen au cas par cas et dans l'évaluation environnementale simplifiée jointe au dossier, il apparaît que le projet s'inscrit dans un contexte **entièrement urbanisé**, au sein d'un quartier faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain en zone ANRU. Le site ne présente **ni milieux naturels remarquables, ni habitats protégés, ni zonages environnementaux sensibles au droit de l'opération**. Aucun enjeu écologique structurant n'a été identifié sur l'emprise du projet.

Les incidences potentielles identifiées concernent essentiellement la phase chantier, temporaire et maîtrisable, et ne présentent pas de caractère notable au regard des critères de l'annexe III de la directive 2011/92/UE.

En conséquence, le maître d'ouvrage sollicite, au titre de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, une décision de **non-soumission à évaluation environnementale**.