



**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 ensemble de 145 logements locatifs sur la commune de Val-de-Reuil (Eure)

**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 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/25-089 du 02 octobre 2025 portant délégation de signature à Madame Claire GRISEZ, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la décision en vigueur portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-14218 déposée par Monsieur Philippe SOUCHAL, de la société 3F NORMANDIE, et reçue complète le 26 février 2026, relative au projet de création de 145 logements locatifs sur la commune de Val de Reuil, dans le département de l'Eure ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 16 mars 2026 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 30 mars 2026 ;

Considérant la nature du projet de création de 145 logements locatifs, d'une surface plancher totale de 10 528 m², sur un terrain d'assiette de 25 772 m², sur la commune de Val-de-Reuil dans le département de l'Eure ;

Considérant que les travaux débiteront entre le mois de juin et le mois de septembre 2026 et comprendront :

- le terrassement, la plantation et l'équipement en mobilier sur une surface de 10 920 m² d'espaces verts aménagés (soit 42 % de la surface du projet) ;
- le terrassement, la structuration et le revêtement de la voirie ;
- la création d'un parking visiteurs de 49 places de stationnement ;
- le déploiement le long des espaces publics de tranchées communes pour accueillir les réseaux enterrés (électricité, assainissement, éclairage public, fibre optique...) ;
- la viabilisation des parcelles ;

- la conception des noues et des bassins d'infiltration ;
- la construction de 145 logements, d'une surface plancher de 10 528 m², incluant terrassements généraux et préparations de terrains, fondations profondes ou superficielles, réalisations de rez-de-chaussée de stationnement puis étages des logements collectifs ;
- la construction d'une chaufferie bois collective à l'extérieur des bâtiments d'habitation ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire et à la loi sur l'eau relève de la rubrique 39. a) concernant les « *les travaux, constructions qui créent une surface plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés* » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, 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 terrain d'assiette du projet se trouve :

- sur un ancien site urbanisé et démoli en 2023, constituant actuellement un herbager, sur la commune de Val de Reuil dans le département de l'Eure ;
- en dehors de tout site Natura 2000, le plus proche, la zone spéciale de conservation (ZSC) « *les terrasses alluviales de la Seine* » (FR2312003) étant située à environ 525 mètres ;
- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I ou II, la Znieff de type I la plus proche étant localisée à environ 625 mètres pour « *les Pelouses silicicoles de la Grande Noé* » (23021163) ;
- en dehors de toute zone humide, dans un secteur prédisposé à la présence de zone humide pour lequel l'étude pédologique et floristique a écarté toute présence avérée de zone humide ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau potable (AEP) destinée à la consommation humaine ;
- en dehors de toute zone concernée par un arrêté de protection de biotope (APB) ;

Considérant les mesures particulières mises en place en phase chantier et tout du long de son avancement pour limiter au maximum d'éventuelles nuisances aux riverains (circulation, bruit, poussières...) ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux bassins, la plantation d'arbres d'essences variées et locales (charmille, noisetier, érables champêtre, houx) ainsi que d'essences fruiticoles et mellifères, une gestion différenciée et écologique des espaces verts (fauche tardive, décomposition in situ des bois morts et fauches, etc.), la mise à place d'habitats pour l'avifaune et les chiroptères (nichoirs et arbres tiges), la mise en place d'un système d'éclairage visant à limiter les perturbations de la faune (orienté vers le bas et régulé selon les besoins) ;

Considérant que les voiries et autres aménagements paysagers respecteront les niveaux altimétriques existants afin de ne pas perturber le libre écoulement des eaux ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales se fera collectivement via des noues de transfert ; qu'un réseau d'eaux pluviales et des bassins tampons seront dimensionnés pour une occurrence de pluie centennale ; que les bassins se vidangeront par infiltration dans le sol ; que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés dès le commencement des travaux ;

Considérant que le projet sera alimenté en eau par le réseau d'adduction d'eau potable de la ville ; que le projet devra être réalisé en vérifiant l'adéquation entre les besoins en eau et la disponibilité de la ressource en eau ;

Considérant que les eaux usées du projet seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa du PPRI en vigueur ; que le projet est dimensionné en prenant en compte la cote de référence de 10,15 m NGF ; que toutes les mesures de conception seront prises pour assurer la sécurité et la santé humaine vis-à-vis des risques d'inondation sur le secteur ;

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'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1^{er} :

Le projet de création de 145 logements locatifs sur la commune de Val-de-Reuil, dans le département de l'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 portail de l'évaluation environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

Fait à Rouen, le **16 AVR. 2026**

Pour le préfet de la région Normandie et par délégations,
la directrice régionale de l'environnement adjointe,
de l'aménagement et du logement,



Sandrine PIVARD

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
CS 16036
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