

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 de 80 places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI situé 181 avenue Edmond Demolins sur la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton (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 2 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° 2026-15429 relative au projet de création de 80 places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton (Eure), déposée par Madame Céline PALLOIS de la société Immaldi et Compagnie et reçue complète le 18 mars 2026 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 31 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 qui consiste en la création de places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton (Eure) ;

Considérant que le projet concerne plus précisément des opérations de démolition du magasin ALDI existant, de la station de lavage et de la dépendance d'habitation, puis la création de 80 places de stationnement et la reconstruction d'un magasin ALDI d'une surface plancher de 1 409 m² sur un terrain d'assiette total de 12 692 m² ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire valant permis de démolir, relève de la rubrique 41 a) concernant les « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, pour lesquelles un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que la maison d'habitation ne sera pas démolie à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France et que les arbres seront conservés ;

Considérant que les travaux consistent à :

- démolir puis reconstruire un magasin, la voirie et un parking ;
- construire un nouveau magasin d'une surface de plancher de 1 409 m² équipé de 775 m² de panneaux photovoltaïques, comprenant une surface de vente de 984 m², une surface de stockage et des locaux sociaux ;
- créer 80 places de parking en pavés drainants pour favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, ainsi qu'un bassin d'infiltration et un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales ;
- créer 6 929 m² d'espaces verts de pleine terre, avec la plantation de 34 arbres et d'une strate arbustive ;

Considérant que les travaux seront organisés en 4 phases, sur une durée d'environ sept mois :

- la phase 1 comprenant la démolition des existants (bâtiment, station de lavage, grange, voirie, parking, réseaux...)
- la phase 2 correspondant au terrassement et à la réalisation des réseaux ;
- la phase 3 relative à la conception du clos et du couvert avec un toit équipé de panneaux photovoltaïques ;
- la phase 4 correspondant à l'aménagement intérieur du bâtiment, à la réalisation des aires de stationnement, des voies de circulation et des espaces verts ;

Considérant que le projet est situé :

- 181 avenue Edmond Demolins sur la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton (Eure) ;
- en zone N (parcelles 188, 627 et 629), en zone UC (parcelles 87 et 186), en zone UZ (parcelles 178, 190 et 639), en zone UV (parcelles 180 et 640) ;
- pour partie (zone naturelle et zone de gestion des eaux pluviales) dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II de « La Vallée de l'Avre » (230030935) ;
- en dehors de toute zone Natura 2000, le site le plus proche étant le site « Les Cavités de Tillières-sur-Avre » (FR2302011), situé à environ 6,9 kilomètres ;
- en dehors de toute zone couverte par un arrêté de protection de biotope (APB) ;
- pour partie (sud-est de l'emprise), en secteur prédisposé à la présence de zone humide, et à proximité immédiate (environ 10 m) de « l'Etang des Forges » ;
- en dehors du tout périmètre de site classé ;
- dans le périmètre d'un monument historique « l'église Notre-Dame de Verneuil-sur-Avre » ;
- dans le périmètre de protection éloignée commun au captage de la Source Gonord et aux captages des Sources de la vigne ;

Considérant que le projet est compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages des Sources de la vigne ;

Considérant que le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau directement dans la nappe ou le sous-sol et sera raccordé au réseau de distribution existant de la commune ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction du magasin ALDI sur un site déjà artificialisé et en partie imperméabilisé ; que le projet prévoit de désimperméabiliser une partie du site ;

Considérant l'aménagement de 80 places de stationnement perméables, de types pavés drainants, dédiées à la clientèle et aux salariés comprenant :

- 2 places PMR et 4 places Famille,
- 4 places équipés de bornes électriques dont 1 place Accessibilité,
- 12 places pré-équipées électriques,
- 29 places réservées aux vélos sous l'auvent d'entrée ;

Considérant la mise en place de panneaux photovoltaïques sur 775 m² en toiture et l'installation de candélabres à Led assurant un éclairage optimal des espaces extérieurs limités et pilotés par des horloges crépusculaires ;

Considérant que les bâtiments antérieurs à 1997 peuvent être concernés par la présence potentielle d'amiante ; qu'en l'absence d'information sur la prise en compte de la problématique amiante lors de la démolition des bâtiments notamment la toiture de la dépendance en ardoise-ciment, les travaux devront être conformes à l'article R.1334-19 du code de la santé publique et le retrait des matériaux amiantés devront être exercés par une entreprise certifiée ;

Considérant qu'en phase travaux, l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2014 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage stipule que « *les travaux bruyants sur la voie publique ainsi que les travaux exercés chez des particuliers devront être interrompus entre 20 heures et 7 heures du lundi au samedi* » devra être appliqué ;

Considérant qu'en phase d'exploitation, les émergences sonores des installations (ventilations, extracteurs, groupes frigorifiques de chambres froides ou de climatisation etc....) du futur magasin ne devront pas dépasser les valeurs limites fixées par les articles R.1336-7 et R.1336-8 du code de la santé publique ;

Considérant que tous les travaux et opérations d'aménagement en lien avec le projet ne devront pas être réalisés à moins de 10 mètres des rives de l'étang ; que les parcelles du projet situées en zone N (parcelles 188, 627 et 629) devront être préservées et les arbres et haies conservés ;

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^{er}

Le projet de création de 80 places de stationnement dans le cadre de la construction d'un magasin ALDI sur la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton (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.

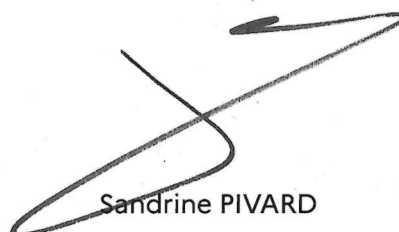
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée venaient à évoluer de manière significative.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le portail de l'évaluation environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le **27 MAI 2026**

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