



**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 d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Creully-sur-Seulles (Calvados)**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE  
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME,  
Officier de la Légion d'honneur  
Commandeur 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 1er avril 2019 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;
- vu l'arrêté préfectoral n° SGAR / 22-084 du 26 juillet 2022 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° 2022-4582, déposée par Monsieur François LEGRAND, directeur de la SAS TERRANEA, et par Monsieur Laurent BUISSON, directeur de la société ZAK&P, relative au projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Creully-sur-Seulles dans le Calvados, reçue complète le 8 août 2022 ;
- vu la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 31 août 2022 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 30 août 2022 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste à créer un lotissement de 62 lots individuels et de 4 macrolots destinés à accueillir 92 logements individuels et à créer ainsi une surface de plancher d'environ 19 080 m<sup>2</sup> sur la commune de Creully-sur-Seulles, le long de l'avenue des Canadiens (route départementale 35), de la rue Guy de Maupassant et du chemin rural n° 15, dans le département du Calvados ;

**Considérant** que le projet relève de la rubrique n° 39) b. « *Opérations d'aménagement [...] dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme [...] est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>* » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, 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 et relève du régime déclaratif de la loi sur l'eau ;

**Considérant** que les travaux de mise en œuvre du projet comportent :

- les terrassements et la pose de revêtements nécessaires à la réalisation de la voirie ;
- la mise en place des différents réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, éclairage public, téléphone) ;
- la pose des bordures et des candélabres ;
- l'aménagement des espaces verts ;

**Considérant** le périmètre du projet :

- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), les plus proches étant la Znieff de type II « *Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue* » (250006505) et la Znieff de type I « *Carrières d'Orival* » (250006506), respectivement à environ 480 mètres et à 900 mètres au nord-est du projet ;
- en dehors de tout arrêté de protection de biotope, le plus proche étant le site « *Basse vallée de la Seulles* » (FR3800595) à environ 480 mètres au nord-est du projet ;
- en dehors de toute zone humide ou milieu prédisposé à la présence de zones humides ;
- identifié par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie comme un secteur à biodiversité de plaine ;
- en dehors de tout site Natura 2000, les plus proches étant les zones spéciales de conservation « *Anciennes carrières de la vallée de la Mue* » (FR2502004) et « *Marais arrière-littoraux du Bessin* » (FR2500090), respectivement à environ 4,8 kilomètres à l'est et 6,6 kilomètres au nord du projet ;
- en dehors de tout site classé ou inscrit, le plus proche étant le site inscrit « *Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue* » à environ 480 mètres au nord-est du projet ;
- en dehors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- en zone de répartition des eaux (ZRE) des nappes et bassins du Bajo-Bathonien ;
- non concerné par des risques naturels ou technologiques majeurs ;
- au sud de la route départementale 35, à l'ouest d'une zone économique comprenant un garage et un supermarché et à un peu plus de 100 mètres à l'ouest de la route départementale 93 ;

**Considérant** que la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Creully, qui a notamment permis d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'implantation du projet de lotissement, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (avis n°2021-4224) ; que l'autorité environnementale recommandait notamment de « *renforcer les analyses permettant de mieux justifier le projet [d'ouverture à l'urbanisation] retenu au regard de ses impacts environnementaux et en comparaison avec d'autres solutions étudiées, y compris à l'échelle intercommunale* » ;

**Considérant** que le dossier ne précise pas si les besoins en eau du lotissement sont compatibles avec la ressource disponible ;

**Considérant** que le projet sera à l'origine d'une imperméabilisation des sols ; que le pétitionnaire prévoit de collecter les eaux pluviales et de les stocker dans des ouvrages de rétention et d'infiltration sans localiser ces ouvrages sur le plan fourni et sans savoir à ce stade si la perméabilité des sols permet le traitement des eaux pluviales par infiltration ;

**Considérant** que le projet sera à l'origine d'une artificialisation des sols et des espaces, susceptible de porter atteinte à la biodiversité de plaine ;

**Considérant** que le projet exposera potentiellement une nouvelle population aux pesticides (la zone du projet étant entourée de grandes cultures) ainsi qu'aux polluants et aux nuisances sonores associés au trafic routier des deux routes départementales à proximité et à la zone économique adjacente ;

**Considérant** que les émissions de gaz à effet de serre dans les phases de travaux et d'exploitation du projet, prévoyant l'accueil d'au moins 200 nouveaux habitants, ne sont pas quantifiées et qu'aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est présentée ;

**Considérant** que le pétitionnaire ne précise pas les essences qui seront employées pour végétaliser le lotissement, certaines essences étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques ou d'être parasitées par des espèces animales allergisantes ;

**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 apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

## DÉCIDE

### **Article 1er :**

Le projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Creully-sur-Seulles (Calvados) **est soumis à évaluation environnementale.**

### **Article 2 :**

En fonction des informations fournies dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, l'évaluation environnementale doit en particulier porter sur les incidences du projet liées à l'artificialisation (imperméabilisation des sols et biodiversité) et celles sur la ressource en eau, sur l'exposition des populations aux pesticides ainsi qu'aux polluants et nuisances sonores associés au trafic routier, et sur le climat, en étudiant différentes solutions alternatives ; ceci sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

### **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.

### **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 29 septembre 2022

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  
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](http://www.telerecours.fr)*