



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

Construction d'un ensemble résidentiel et d'un bâtiment d'activité, à Haguenau (67)

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 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 L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1 ;
- VU l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « WELLER IMMOBILIERE - 39 rue de Zurich - 67000 STRASBOURG », reçu complet le 4 août 2023, relatif au projet de construction d'un ensemble résidentiel et d'un bâtiment d'activité, à Haguenau (67);
- 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 départements ;
- VU le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 17 août 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui relève également de la rubrique n°47 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Défrichements soumis à

autorisation au titre de l'article L341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare » ;

- qui est susceptible de relever également de la rubrique n°41 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus », en cas de création de parkings ouverts au public ou associé à un ERP (Établissement Recevant du Public) ;
- qui consiste à créer, sur un terrain de 17 650 m², un ensemble immobilier réparti en 3 immeubles résidentiels (R+6, d'une emprise au sol cumulée de 5 010 m², avec parking souterrain) et 1 immeuble d'activités tertiaires (R+5, d'une emprise au sol de 1 084 m²) ;
- qui comporte un défrichement de près de 1,76 ha ;
- qui comporte 87 places de parking aériennes pour les activités, ainsi que 90 places aériennes et 190 places souterraines pour la partie logements ;
- qui comporte la création d'espaces verts, de voiries et de parkings aériens sur une surface de 8 819 m² ;
- qui comporte la création de toits végétalisés et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ;

Considérant la localisation du projet :

- Boulevard Leblois (voie de contournement Sud), à Haguenau ;
- au sein d'un site présentant des enjeux notables au titre de la biodiversité, pour lesquels le dossier comporte une Étude « faune, flore et habitat » (Étude Archimed Environnement - D2022-201 - 28/07/23) qui conclut à l'effectivité d'impacts sur la biodiversité :
 - nécessitant la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction permettant de conclure à l'absence d'impact résiduel (oiseaux, reptiles et amphibiens) ;
 - mais nécessitant également la mise en œuvre de mesures compensatoires concernant les chiroptères, et nécessitant la réalisation d'un dossier de dérogation au titre des espèces protégées pour la pipistrelle commune ;
- sur un site exposé à la pollution atmosphérique et au bruit générés par la proximité du boulevard Leblois ;
- sur un site exposé aux champs électromagnétiques issus des lignes à haute ou très haute tension situées de l'autre côté du boulevard ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts potentiels liés à la qualité de l'air, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de prendre à son compte la réalisation d'une étude de l'exposition des futurs occupants à la pollution atmosphérique et la définition de mesures d'évitement et de réduction de cette exposition ;
à ce titre, le projet présente des caractéristiques favorisant une telle exposition :
 - les bâtiments sont principalement localisés du côté du boulevard Leblois, avec les parkings en seconde ligne ;
 - les espaces extérieurs privatifs ouverts (terrasses et de balcons) sont situés du côté du boulevard ;et il revient au maître d'ouvrage d'analyser la pertinence de ces caractéristiques en termes de réduction de l'exposition des futurs occupants à la pollution atmosphérique issue du boulevard Leblois (à titre d'exemples, des mesures de

réduction de l'exposition pourraient être la mise en retrait des bâtiments et des espaces extérieurs privatifs, la mise en place d'espaces extérieurs privatifs pouvant être fermés, la mise en place de ventilation double flux à prise d'air à l'arrière, ...);

- les impacts potentiels liés aux nuisances sonores, pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage, à l'instar de l'enjeu lié à la qualité de l'air évoqué ci-dessus, de réaliser une étude de l'exposition des futurs occupants aux nuisances sonores issues des axes bruyants et la définition de mesures d'évitement et de réduction de cette exposition ;
- les impacts potentiels dus aux champs électromagnétiques pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments, mais pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de veiller à respecter la réglementation sur l'exposition aux champs électromagnétiques des personnes sur le site ; l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les documents de référence suivants :
 - la recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999, reprise en droit français dans l'article 12bis de l'arrêté du 17 mai 2001, qui comporte les valeurs limites d'exposition à ces champs qui doivent être respectées :
 - la valeur du champ électrique ne doit pas excéder 5 kV/m,
 - la valeur du champ magnétique associé ne doit pas excéder 100 μ T.
 - l'instruction ministérielle du 15 avril 2013, relative à l'urbanisme à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation, qui recommande quant à elle de ne pas dépasser une valeur limite d'exposition de 1 μ T (mesurée sur 24h) ;
- les impacts potentiels liés à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles, tels que définis par la circulaire du 8 février 2007 (tels que des micro-crèches), compte tenu de l'absence de précision sur les activités effectivement accueillies dans les bâtiments du projet, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément, et pour lesquels l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les points suivants :
 - les établissements de type micro-crèche ne correspondent pas à un commerce ou service au regard du code de l'urbanisme, mais correspondent à la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance ;
 - ces types d'établissements sont soumis à des dispositions particulières en matière de bruit et accueillent des populations considérées comme vulnérables à la pollution atmosphérique ;
 - dans le cas où un tel usage serait envisagé, les enjeux liés à l'exposition au bruit, aux champs électromagnétiques et à la pollution atmosphérique devront être évalués, et le choix d'implantation des locaux qui seraient destinés à accueillir les enfants devra viser à réduire au maximum leur exposition au bruit, à la pollution de l'air et aux champs électromagnétiques ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, **le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;**

D É C I D E :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de construction d'un ensemble résidentiel et d'un bâtiment d'activité, à Haguenau (67), présenté par le maître d'ouvrage « WELLER IMMOBILIERE », est soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 4 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg, le - 8 NOV. 2023

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes

Samuel BOUJU

Voies et délais de recours

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.
L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.
Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex
Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75700 PARIS

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.
Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.