



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

223-2630

**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**

Projet immobilier rue du Château Fiat, 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 « Bouygues Immobilier », reçu complet le 17 novembre 2023, relatif au projet immobilier rue du Château Fiat, 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 1er décembre 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 b) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² » ;

- qui consiste en la création d'un quartier résidentiel sur un terrain de 3,6 ha, s'insérant dans un programme plus large visant à aménager le secteur du Château Fiat, tel que défini par l'OAP portant sur une superficie de plus de 10 ha ;
- qui consiste à réaliser un lotissement de 462 logements dont la surface de plancher est de 32 000 m² ;
- qui sera composé de 13 lots répartis en 3 secteurs qui feront l'objet de 3 permis de construire différents ;
- qui comprend 14 400 m² d'espaces verts et d'aire de jeux, ainsi que 420 places de stationnement ;
- qui pourra comprendre des commerces et services en rez-de-chaussé de certains bâtiments ;

Considérant la localisation du projet :

- rue du Château Fiat à Haguenau ;
- sur un site composé à 60 % d'une pelouse pérenne dense médio-européenne et à 40 % d'une culture maraîchère, susceptibles d'accueillir des espèces protégées ;
- en dehors de périmètre de protection de captages d'eau potable ;
- au droit de l'aquifère du Pliocène de Haguenau ;
- à 25 m de la ZNIEFF de type II « massif forestier de Haguenau et ensembles de landes et prairies en lisière » ;
- à 147 m du réservoir de biodiversité (RB27 au SRCE) de la « forêt de Haguenau et Delta de la Sauer » ;
- à 410 m du site Natura 2000 – ZSC « Massif forestier de Haguenau » et à 930 m de la ZPS « Forêt de Haguenau » ;
- en bordure de la Voie de Liaison Sud qui fait l'objet d'un classement sonore de catégorie 3 ;
- en zone 1AU du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Haguenau, qui est destinée à l'accueil d'aménagements urbains ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures d'évitement et réduction qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire :

- les impacts sur les espèces protégées, pour lesquels une étude faune flore a été réalisée (ARCHIMED-Environnement, novembre 2023), et pour lesquels le dossier indique que la réalisation du projet sur le site pourrait entraîner des impacts sur les chiroptères et les espèces nicheuses des boisements alentours, et que des investigations printanières et estivales seront réalisées afin d'évaluer les impacts sur les insectes, les reptiles et la flore. Il revient au maître d'ouvrage :
 - de réaliser un inventaire faune-flore complet avec des prospections suffisantes et aux bonnes périodes ;
 - d'analyser de manière précise les impacts du projet sur les espèces protégées et sur leur habitat ;
 - de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels sur les espèces protégées après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction ;
 - le cas échéant, de se mettre en conformité avec la réglementation sur les espèces protégées, en définissant des mesures de compensation ;
- les impacts sur les 2 sites Natura 2000 de la Forêt de Haguenau, pour lesquels le pétitionnaire indique qu'une évaluation des incidences Natura 2000 sera réalisée à l'issue des investigations printanières et estivales ; il revient au pétitionnaire de réaliser cette évaluation afin d'apprécier si le projet est susceptible d'affecter de manière significative les 2 sites Natura 2000 ;
- les impacts sur les continuités écologiques, pour lesquels le dossier identifie un axe de transit principal sur le site, pour les mammifères, les chiroptères et les

oiseaux ; il revient au pétitionnaire de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser pour préserver les continuités écologiques du secteur ;

- les impacts sur la ressource en eau, pour lesquels le dossier indique que « *les eaux souterraines sont relativement proches de la surface (environ 4 m de profondeur), le Pliocène de Haguenau étant relativement vulnérable, les enjeux hydrogéologiques peuvent être considérés comme moyens* » ; il revient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions pour éviter toute atteinte directe ou indirecte à la qualité de l'eau de la nappe ;
- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels le dossier indique que le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau sans toutefois préciser les modalités de gestion des eaux pluviales ; il revient au pétitionnaire de se référer à la doctrine régionale consultable sur le site internet de la DREAL, qui encourage l'infiltration et limite le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau ;
- les impacts des nuisances liées à la proximité de la Voie de Liaison Sud, pour lesquels le dossier mentionne très sommairement les modalités de leur prise en compte dans le projet ; il revient au pétitionnaire d'évaluer l'exposition au bruit et à la pollution atmosphérique, d'autant que l'arrivée de populations nouvelles consécutive à la réalisation du projet contribuera à intensifier le flux de véhicules ;
- les impacts cumulés avec les autres projets existants ou à venir, au titre du programme d'aménagement global « OAP secteur du Château Fiat », et qu'il revient au pétitionnaire d'analyser de façon précise pour les différents enjeux environnementaux notamment la biodiversité, les émissions de gaz à effet de serre, la ressource en eau, ... ;
- les impacts sur le paysage, pour lesquels l'OAP indique privilégier la réalisation d'un front bâti continu, en situation d'entrée de ville pour les usagers de la Voie de Liaison Sud ;

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 ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

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 immobilier rue du Château Fiat, à Haguenau (67), présenté par le maître d'ouvrage « Bouygues Immobilier », **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.

Pour Strasbourg, le 27 DEC. 2023
Le Secrétaire Général par délégation
La Préfète
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.