



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**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**

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Lotissement dédié à l'habitat sur la friche industrielle Celluloïd à Sélestat (67)

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 « DELT' AMENAGEMENT », reçu le 21 octobre 2021, complété le 25 novembre 2021, relatif au projet de lotissement dédié à l'habitat sur la friche industrielle Celluloïd à Sélestat (67) ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39b de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 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 même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui porte sur une emprise de 2,92 ha ;
- qui est composé de :
 - 5 îlots accueillant 160 logements collectifs et une surface de plancher estimée à 12 000 m² ;
 - 22 lots pour des maisons individuelles pour une surface de plancher d'environ 4 000 m² ;
- qui prévoit la démolition préalable d'un immeuble de bureaux sur 3 niveaux d'une emprise au sol de 1892 m², et de différents bâtiments à usage industriel et logistique d'une emprise au sol de 7970 m² (ancienne broserie) ;

- qui fait l'objet d'une procédure de modification du PLU de Sélestat, également soumise à examen au cas par cas ;

Considérant la localisation du projet dans ou à proximité des zones de protection ou d'inventaire suivants :

- sur un site référencé dans la base de données BASOL recensant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ;
- en partie sud, dans la ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) de type 1 : « forêt de l'Illwald, Ried de l'Ill et de ses affluents à Sélestat » ;
- en totalité dans la ZNIEFF de type 2 : « Zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » ;
- en partie sud dans le réservoir de biodiversité RB46 – Ried Centre Alsace, au STRADDET – SRCE ;
- en totalité dans le zonage d'alerte « Zone à Dominante humide » (Modélisation cartographique consultable sur le site internet de la DREAL Grand Est) qui comprend des zones humides remarquables ;
- dans le périmètre de protection de 500 m du Monument historique inscrit des restes de l'ensemble des Remparts Vauban de Sélestat ;
- à 500 mètres des sites Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin » et Zone de Protection Spéciale « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » ;
- à 600 mètres de la réserve naturelle régionale du « Ried de Sélestat (Illwald) » ;

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 liés à la pollution des sols et pour lesquels le pétitionnaire a réalisé des études de sol en 2010 et 2016 ainsi qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) en 2010, ces diagnostics mettant en évidence la présence de polluants dont des hydrocarbures, des métaux et HAP engendrant de potentiels risques sanitaires pour les futurs occupants, mais considérés comme acceptable par le bureau d'étude sous réserve de mettre en place certaines mesures de gestion ; toutefois il revient au pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages futurs, d'actualiser l'évaluation de l'exposition des futurs occupants du site à la pollution du milieu souterrain, compte tenu de l'ancienneté des études réalisées, et d'apporter les éléments complémentaires suivants :
 - une deuxième campagne de mesure de gaz des sols reste à mener conformément à la méthodologie nationale qui préconise la réalisation de deux campagnes de mesures à des périodes distinctes ;
 - la présence éventuelle de gaz des sols reste à confirmer ou infirmer par des prélèvements ;
 - le risque sanitaire lié à la consommation de fruits et légumes cultivés en pleine terre (jardins privés ou collectifs) doit être analysé ;
 - un document établi par un bureau d'études certifié, attestant que le site est compatible avec les nouveaux usages projetés, doit être établi ;
- les impacts liés à la présence d'habitats naturels susceptibles d'héberger des espèces protégées pour lesquels il revient au pétitionnaire d'effectuer une étude faune flore visant à dimensionner par cortèges d'espèces, leurs habitats et préciser leur fonctionnalité, et appliquer la démarche Éviter Réduire Compenser (ERC), le cas échéant de se conformer à la législation relative aux espèces protégées ;

- les impacts liés à la présence de zones humides remarquables (prairie humide/Saulaie blanche à l'ouest et saulaie au sud dont la surface cumulée impactée serait de l'ordre de 1700 m²), pour lesquels le pétitionnaire a procédé à un diagnostic selon les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement et pour lesquels il revient au pétitionnaire d'appliquer les mesures d'évitement réduction compensation prévues par ce même code, le cas échéant, de démontrer que le projet, y compris le cheminement piétonnier, ne dégradera pas les fonctionnalités et la biodiversité des zones humides concernées ;
- les impacts liés à la proximité de sites Natura 2000, et pour lesquels il revient au pétitionnaire de procéder à une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- les impacts des eaux usées générés par le futur lotissement sur la ressource en eau, pour lesquels les compléments apportés par le pétitionnaire ne permet pas de démontrer que la station d'épuration de Sélestat sera en mesure de traiter les eaux usées domestiques du futur lotissement, compte tenu de sa non-conformité en équipement et en performance ;
- les impacts sur le paysage et le patrimoine et pour lesquels le pétitionnaire indique une évolution du projet suite à des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les impacts liés à la gestion des eaux pluviales, et pour lesquels le pétitionnaire s'engage à gérer entièrement par infiltration ;
- les impacts liés au trafic induit par le projet et pour lesquels le pétitionnaire indique un impact négligeable sur les circulations à proximité du site et l'existence d'alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle, l'étude de trafic jointe au dossier indiquant qu'une sortie au plus proche des services serait probablement préférable, en particulier pour les modes doux ;

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 ;

Décide

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 lotissement dédié à l'habitat sur la friche industrielle Celluloïd à Sélestat (67), présenté par le maître d'ouvrage « DELT' AMENAGEMENT », **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
La Préfète,

30 DEC. 2021

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

Blaise GOURTAY

Voies et délais de recours	
<p>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 Madame la Préfète 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 - 75007 PARIS</p>	<p>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 adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG</p>