



**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**

Aménagement du secteur Carto-Rhin, à Guebwiller (68)

**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 « CITIVIA - 24 rue Carl Hack - 68053 MULHOUSE », reçu le 10 juillet 2023, complété le 17 août 2023, relatif au projet d'aménagement du secteur Carto-Rhin, à Guebwiller (68) ;
- 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 25 juillet 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève 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 » ;
- qui consiste, selon le dossier, à aménager le site Carto-rhin à Guebwiller, par deux maîtres d'ouvrages :
 - pour l'aménagement du site : « CITIVIA » ;

- pour les constructions immobilières : « PIERRE ET TERRITOIRE » ;
- et en trois phases :
- phase 1 (travaux réalisés de 2019 à 2020) : démolition d'immeubles et aménagement d'un parking public de 68 places ;
 - phase 2 (travaux réalisés entre septembre 2022 et mai 2023) : aménagement d'aires de jeu, d'une zone de promenade et de voiries ;
 - phase 3 (travaux prévus de début 2024 à 2026) : aménagement des espaces publics autour de 3 lots constructibles et création d'un parking public de 40 places rue des remparts ;
- qui concerne, pour les trois phases cumulées, une emprise totale de 12 049 m² ;
 - qui comporte (phase 3) la création de 3 lots immobiliers constitués de :
 - 40 logements d'une surface de plancher de 2 600 m² ;
 - des commerces et des services tertiaires d'une surface de plancher de 700 m², en rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels ;
 - qui crée, dans le cadre du projet, 108 places de stationnement ouvertes au public, contre 143 existantes auparavant selon le dossier, visant un transfert du déplacement automobile vers d'autres modes de circulation ;

Considérant la localisation du projet :

- rue des Remparts et rue de l'Hôtel de ville, à Guebwiller (68) ;
- sur un site ayant historiquement accueilli une activité industrielle, notamment l'usine de textiles et de cartonnages « CartoRhin » :
 - identifié dans la base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) sous le n° ALS6801079 ;
 - ayant fait l'objet d'investigations au titre des milieux souterrains pollués (8 études évoquées dans le dossier, réalisées entre 2007 et 2022) ;
 - et présentant des pollutions des milieux souterrains, notamment par des hydrocarbures et des métaux lourds ;
- au sein du périmètre de protection de la Synagogue, monument historique inscrit selon le dossier ;
- au sein de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n°7 « Carto-Rhin » identifié dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Guebwiller :
 - qui vise la revalorisation de l'ensemble des espaces en s'appuyant sur un projet global ;
 - qui comporte des prescriptions concernant la desserte, l'accessibilité et le stationnement, la valorisation des espaces publics, le traitement des bâtiments existants, ainsi que la hauteur et la nature des bâtiments futurs ;
 - pour laquelle le dossier ne comporte pas d'analyse de la prise en compte de ces orientations d'aménagement ;
- dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels au titre des inondations, mais le projet n'est concerné par aucun zonage à ce titre ;
- au sein du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges ;
- en dehors de tout autre zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale particulière ;
- en continuité d'une zone déjà urbanisée ;

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 sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, **concernant les phases 1 et 2 déjà réalisées** :
 - pour lesquels le dossier :
 - comporte des documents en annexe (attestations « ATTES » [voir ci-dessous]) qui relatent différentes études réalisées au titre des sols pollués et les mesures de gestions des pollutions qui y sont recommandées ;

- ne comporte cependant pas d'analyse spécifique des enjeux ou d'étude de suivi environnemental, ni de description des éventuelles mesures de gestion des sols pollués **effectivement mises en œuvre dans le cadre des phases 1 et 2 déjà réalisées du projet d'aménagement** du site Carto-rhin de Guebwiller ;
- pour lesquels **il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de démontrer préalablement à son autorisation et à sa réalisation** qu'aucun impact environnemental n'a été (ou ne sera) généré par le projet pour chacune de ses phases, le cas échéant après la mise en œuvre de mesures destinées à les prévenir ;
- et pour lesquels, en conséquence, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas n'est pas en mesure **a posteriori** d'évaluer :
 - si un impact notable sur l'environnement et la santé a été généré ou est susceptible d'être généré dans le futur, dans le cadre des phases 1 et 2 déjà réalisées,
 - ou si des mesures et caractéristiques du projet déjà mises en œuvre ont permis (ou permettront) d'éviter ou réduire les éventuels effets du projet sur le milieu et la santé publique ;
- les impacts potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, **concernant la phase 3 à venir** :
 - pour lesquels le dossier comporte, d'une part, **pour la « dernière tranche » de l'aménagement** [restriction précisée dans le résumé non technique – page 4 de l'ATTES] de l'ancien site industriel Carto-Rhin, une attestation « ATTES » établie le 17 février 2023 pour le compte de CITIVIA, en application des articles L556-1 et L556-2 du code de l'environnement ; cette ATTES comporte :
 - une synthèse des investigations réalisées au titre des sols pollués :
 - pour le compte de la Ville de Guebwiller et de CITIVIA, concernant les aménagements déjà réalisés et à venir ;
 - mais également pour le compte de PIERRE ET TERRITOIRE, concernant les constructions immobilières à venir ;
 - la mention des mesures de gestion à appliquer afin de garantir la compatibilité sanitaire du site au regard des usages futurs ;
 - l'attestation de la prise en compte de ces mesures de gestion dans la conception du projet d'aménagement par le maître d'ouvrage ;
 - et l'engagement du maître d'ouvrage de mettre en œuvre ces mesures ;
 - pour lesquels le dossier comporte, d'autre part, pour le **« projet de construction »** dans le cadre de l'aménagement de l'ancien site industriel Carto-Rhin, une attestation « ATTES » établie le 8 décembre 2022 pour le compte de PIERRE ET TERRITOIRE, en application des articles L556-1 et L556-2 du code de l'environnement ; cette ATTES comporte :
 - un rappel historique des investigations réalisées au titre des sols pollués ;
 - une référence spécifique aux investigations réalisées au titre des sols pollués par le bureau d'études EnvirEauSol pour le compte de PIERRE ET TERRITOIRE, (investigations sur le site en 2022, analyse des enjeux sanitaires et préconisations de mesures de gestion) concernant les constructions immobilières à venir ;
 - la mention des mesures de gestion à appliquer afin de garantir la compatibilité sanitaire du site au regard des usages futurs (logements et tertiaires (commerces) ;
 - l'attestation de la prise en compte de ces mesures de gestion dans la conception du projet de construction par le maître d'ouvrage ;
 - et l'engagement du maître d'ouvrage de mettre en œuvre ces mesures ;

- pour lesquels l'attention du maître d'ouvrage PIERRE ET TERRITOIRE est attirée sur le fait que l'étude « EnvirEauSol » de mars 2022 préconise notamment la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels (ARR), préconisation qui est absente de l'annexe 1 où figure la liste des mesures sur la réalisation desquelles le maître d'ouvrage PIERRE ET TERRITOIRE s'engage ;
- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués, pour lesquels :
 - les modalités de gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués, actuellement mises en œuvre sur les phases 1 et 2 déjà réalisées ne sont pas précisées dans le dossier ; en conséquence, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas n'est pas en mesure a posteriori de se prononcer ;
 - pour la phase 3, le dossier évoque le principe d'une gestion par infiltration « en cœur d'îlot », mais sans précisions :
 - le dossier ne comporte pas d'analyse spécifique de cet enjeu, ni ne précise la localisation des ouvrages concernés, notamment des ouvrages d'infiltration (noues, bassins, ...) qui sont susceptibles de présenter un enjeu lié au risque de remobilisation de polluants lorsqu'ils sont installés dans des terres non inertes ;
 - l'échelle des plans joints au dossier ne permet pas d'identifier une éventuelle localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
 - toutefois, l'attestation « ATTES » établie le 17 février 2023 pour le compte de CITIVIA, évoquée ci-dessus, dans son annexe 1 où figure la liste des mesures sur la réalisation desquelles le maître d'ouvrage CITIVIA s'engage, prescrit au maître d'ouvrage des mesures constructives à mettre en œuvre, en particulier « de s'assurer de la qualité environnementale des sols au niveau des futures zones d'infiltration des eaux pluviales pour infiltrer au droit de zones saines non impactées en affinant les résultats d'analyses sur éluât au droit des zones d'infiltration prévues [...] » ;
 - en conséquence, il revient au maître d'ouvrage de veiller à implanter le(s) dispositif(s) d'infiltration dans un (des) secteur(s) composé(s) de matériaux inertes, à défaut, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées ;
- les impacts liés à la protection du paysage, du patrimoine architectural et de l'archéologie, pour lesquels :
 - les éventuelles prescriptions actuellement mises en œuvre sur les phases 1 et 2 déjà réalisées, ne sont pas précisées dans le dossier ; en conséquence, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas n'est pas en mesure a posteriori de se prononcer ;
 - pour la phase 3, le dossier ne comporte aucun élément ; cependant il revient aux maîtres d'ouvrages concernés de prendre en compte l'ensemble des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et **sous réserve du respect de ses engagements et obligations** notamment ceux liés à la gestion des sols pollués, à la préservation du patrimoine et du paysage, ainsi que ceux liés à la Loi sur l'eau, le projet **dans sa phase 3 à venir**, n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact ;

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 d'aménagement du secteur CartoRhin, à Guebwiller (68) ,

présenté par le maître d'ouvrage « CITIVIA », n'est pas 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 22 SEP 2023

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

Nicolas DOMANGE

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 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.

13 SEP 2004

Portis Priests et par conséquent
Le Général (Général) Adrien
les Atlas régionales et Europe

Nicolas DOMINIQUE