



**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 lotissement « Les Carrés Vulcain »,
au droit d'une friche industrielle, à Eichhoffen (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 « CARRE EST - route de THANN - 68460 LUTTERBACH », reçu le 25 août 2022, complété le 6 septembre 2023, relatif au projet d'aménagement du lotissement « Les Carrés Vulcain », au droit d'une friche industrielle, à Eichhoffen (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'arrêté préfectoral N° 2020/378 du 5 octobre 2020 portant délégation de signature de la Préfète de la Région Grand Est, Préfète du Bas-Rhin en faveur de M. Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2023-20 du 11 juillet 2023 portant subdélégation de signature de M. Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de M. Philippe LAMBALIEU, chef

du service Évaluation Environnementale et de son adjoint M. Hugues TINGUY, et de Madame Christelle MEIRISONNE, adjointe au chef du pôle Projets ;

VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 30 mai 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 même code est supérieure ou égale à 10 000 m². » ;
- qui consiste à aménager un lotissement d'habitations de 20 logements répartis sur 5 bâtiments, créant 2 500 m² de surface de plancher sur un terrain de 5 219 m² de surface ;
- qui serait ainsi sous les seuils de la rubrique 39b) évoquée ci-dessus, cependant :
 - le projet est situé au sein d'une zone 1AU du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) du Pays de Barr d'une surface de 4,7 ha ;
 - cette zone a également fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « secteur rue des Industries » et nécessite une approche à cette échelle ;
 - or, en application du « Guide de lecture de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement – mars 2023 », le terrain d'assiette à prendre en compte pour un projet d'aménagement est celui identifié par les parcelles cadastrales ;
 - ainsi, les parcelles cadastrales cumulées interceptées en tout ou partie par le périmètre de l'OAP représentant une surface de plus de 5ha, le projet relève bien de l'examen au cas par cas ;

Considérant la localisation du projet :

- rue des Industries, à Eichhoffen (67) ;
- sur un site ayant historiquement accueilli une activité industrielle :
 - ayant fait l'objet d'investigations de terrain sur les milieux souterrains pollués ;
 - dont il ressort le constat d'une pollution diffuse en métaux dans les remblais (concentrations modérées à fortes), plus localement en HAP et BTEX, ainsi que des concentrations significatives en HCT et en PCB constituant des sources de pollution concentrée, présentes en surface et en profondeur ;
- au sein du périmètre du site inscrit au titre du code de l'environnement (articles L341-1 à 22 et R341-1 et suivants) du « Massif des Vosges » et à proximité d'un monument historique ; le dossier précise que le projet prend déjà en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- au sein de l'OAP du PLUi évoquée ci-dessus, comportant des orientations du type intégration paysagère, organisation des voiries, formes urbaines, ..., orientations prises en compte par le projet ;

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 :
 - pour lesquels le dossier comporte un « Diagnostic de la qualité de sols et analyse des risques résiduels » – DEKRA – version E du 17 avril 2023) dont il ressort que le site peut être considéré comme compatible avec l’usage projeté, sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion ;
 - pour lesquels le maître d’ouvrage s’engage à
 - à mettre en œuvre les conclusions de l’étude des sols pollués citée ci-dessus, notamment :
 - réaliser une seconde campagne de prélèvements et d’analyse sur les gaz des sols ;
 - réaliser un suivi de la qualité des eaux souterraines via l’installation d’un réseau de piézomètres pour juger de l’impact du transfert de polluants constaté dans les horizons profonds des sols, notamment pour les PCB et HCT ;
 - réaliser un plan de gestion des déblais avec des investigations complémentaires pour affiner le maillage établi en première approche afin d’optimiser les coûts de gestion des déblais dans le cadre du projet d’aménagement ;
 - faire procéder par un bureau d’étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués :
 - au contrôle des travaux de terrassement via les maillages établis en fonction de la qualité des sols et des parties supérieures de terrassement souhaitées pour les différents aménagements du projet (sous-sol, vide-sanitaire, espaces verts, voiries..) ;
 - à des prélèvements d’échantillons des flancs et fonds de fouille afin de juger des concentrations résiduelles des principaux polluants et juger de la compatibilité de la qualité des sols avec les usages ;
 - à des compléments de prélèvements de bords et fonds de fouilles par des prélèvements de gaz du sol afin de disposer de données plus réalistes sur le dégazage réel des terrains. Ces données pourront par ailleurs alimenter la mise à jour de l’ARR en cas de concentrations supérieures à celles mesurées initialement ;
 - réaliser une Analyse des Enjeux Sanitaires sous la forme d’une Analyse des Risques Résiduels (ARR) après travaux, afin de s’assurer de la compatibilité des teneurs résiduelles dans les sols avec l’usage résidentiel projeté (construction de 5 bâtiments comprenant 4 logements chacun. Au total, 3 bâtiments seront fondés sur vide-sanitaire et 2 bâtiments en sous-sol) ;
 - conserver la mémoire des concentrations résiduelles, des mesures de gestion mises en œuvre et des restrictions d’usage associées pour garantir la compatibilité de la qualité des sols avec l’usage résidentiel ; parmi ces restrictions d’usage figurent les précautions à mettre en œuvre concernant :
 - la nature et les modalités de pose des canalisations d’eau potable ;
 - l’interdiction d’usage des eaux souterraines et de la plantation d’arbres fruitiers, les restrictions concernant la création de jardins potagers, l’obligation d’implanter les dispositifs d’infiltration des eaux pluviales dans des secteurs composés de matériaux inertes ;
 - ... ;

- en particulier, à prendre en compte les réserves formulées par l'ARS dans son avis du 30 mai 2023 :
 - réaliser le contrôle des terres excavées en phase chantier par un bureau d'étude afin de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site à un usage d'habitations avec jardin ;
 - retranscrire explicitement ces éléments dans ses demandes d'urbanismes, notamment dans le futur règlement de copropriété à destination des clients-acquéreurs ;
- pour lesquels l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait qu'il lui revient de produire une attestation « ATTES » de prise en compte des mesures de gestion de la pollution des milieux souterrains dans la conception du projet d'aménagement, en application des articles L556-1 et L556-2 du code de l'environnement ;
- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués, pour lesquels le dossier évoque une gestion par infiltration, et pour lesquels, comme indiqué dans l'étude de sols pollués, **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** ; le cas échéant, les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets seront précisées dans le cadre de la procédure administrative au titre de la Loi sur l'eau ;

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, ainsi que ceux liés à la Loi sur l'eau, le projet 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 lotissement « Les Carrés Vulcain », au droit d'une friche industrielle, à Eichhoffen (67), présenté par le maître d'ouvrage « CARRE EST », **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 28 septembre 2023

Pour le Directeur Régional de
l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de la région Grand Est,
et par délégation,
l'adjoint au chef du service Évaluation
Environnementale,

Hugues TINGUY



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.