



Le Préfet de la Région Grand Est

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

Création d'un lotissement de 18 500 m² de surface de plancher sur un terrain de 18 560 m², sur l'ancien site « Caddie », rue de Lattre de Tassigny, à Schiltigheim (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 et R122-3 ;

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 R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par la SAS Bouygues Immobilier, reçu complet le 14 septembre 2017, comprenant un plan de gestion de la pollution des sols et ses annexes réalisé par la société Ginger Burgeap, validé le 7/9/2017, relatif à un projet création d'un lotissement de 18 500 m² de surface de plancher sur un terrain de 18 560 m², sur l'ancien site « Caddie », rue de Lattre de Tassigny, à Schiltigheim (67) ;

Vu l'arrêté N° 2017/ 608 du 10 juillet 2017 portant délégation de signature du Préfet de la Région Grand Est, Préfet du Bas-Rhin en faveur de Madame Emmanuelle Gay, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;

Vu l'arrêté de subdélégation DREAL-SG-2017-20 du 10 juillet 2017 portant subdélégation de signature de Madame Emmanuelle Gay, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de Monsieur Pierre SPEICH, chef du service Évaluation Environnementale ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 3 octobre 2017 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m² » ;
- qui consiste à créer un lotissement sur sur l'ancien site « Caddie », rue de Lattre de Tassigny, à Schiltigheim ;
- qui comporte environ 333 logements dont une résidence intergénérationnelle de 104 chambres, 8 maisons en bande, 155 logements individuels, 44 logements sociaux locatifs et 22 logements sociaux en accession social ainsi que 377 places de stationnement dont 12 places visiteurs ;
- qui comporte des espaces verts/jardins et un parc d'agrément ouvert aux habitants de la ville et des sous-sols (parkings et caves) ;
- susceptible de générer un trafic supplémentaire dans le quartier ;

Considérant la localisation du projet :

- sur la friche industrielle de l'ancien site « Caddie » actuellement propriété de la société Brownfields, qui relève du statut des ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'Environnement) et est actuellement en cours de procédure de cessation d'activité, aboutissant à la sortie du statut d'ICPE et visant à rendre compatible le site avec l'usage sensible projeté (usage résidentiel et accueil de populations sensibles) ;

- sur un site dont le milieu souterrain est pollué par des composés organohalogénés volatiles (COHV) présents dans les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol, des hydrocarbures, des hydrocarbures aromatiques polycycliques, des composés de la famille des BTEX ainsi que certains métaux (plomb, zinc) ;
- à proximité du site ICPE Heineken susceptible de générer des nuisances liées à l'activité industrielle qui y est exercée ;
- au sein des zones de danger du «porter à connaissance risques technologiques» du même site ICPE Heineken, notamment au sein d'une zone dite «des dangers significatifs de probabilité E» qui autorise toute nouvelle construction sous réserve du respect des dispositions édictées dans le règlement du document d'urbanisme et en partie dans la « Zone des dangers graves ou significatifs de probabilité E et des dangers significatifs de probabilité D » qui autorise l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions et les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets ;

Considérant les caractéristiques des impacts potentiels liés au trafic supplémentaire générer, pour lesquels le dossier comporte une étude de trafic qui conclut à un effet potentiel du projet sur le trafic au niveau du carrefour « Route de Bischviller / Rue de Lattre de Tassigny » mais, selon cette étude, cet effet peut être considéré comme non notable grâce à la capacité du rond-point d'accueillir le trafic supplémentaire généré ;

Considérant les caractéristiques des impacts potentiels sur la santé des futurs usagers du site liés à la situation du projet à proximité du site ICPE Heineken, notamment :

- la proximité du site ICPE Heineken susceptible de générer des nuisances liées à l'activité industrielle, pour lesquelles il revient à l'exploitant du site Heinken de respecter la réglementation sur les ICPE ;
- la situation du projet au sein des zones de danger du «porter à connaissance risques technologiques» du même site ICPE Heineken qui définissent des servitudes urbanistiques ; ces servitudes sont prises en compte par le projet via la création d'un parc urbain dans la zone qui impose de ne pas augmenter le risque et la population exposée au sein de cette zone et via l'implantation des bâtiments du projet à l'extérieur de cette zone de restriction ;

Considérant les caractéristiques des impacts potentiels sur la santé des futurs usagers du site liés aux pollutions du milieu souterrain, pour lesquels :

Considérant les conclusions du rapport Ginger Burgap (pages 60 à 74 et tableau 21) du 7/9/2017 proposant des mesures de gestions adaptées qui seront mises en œuvre compte tenu de l'usage futur du site, reprise en annexe 1 de la présente décision pour les principales mesures ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade du projet et sous réserve du respect de la réglementation des ICPE, notamment la procédure de cessation d'activité, le projet n'est pas susceptible d'impacter notablement l'environnement et la santé ;

Sur proposition de la directrice régionale 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 création d'un lotissement de 18 500 m² de surface de plancher sur un terrain de 18 560 m², sur l'ancien site « Caddie », rue de Lattre de Tassigny, à Schiltigheim (67), **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 :

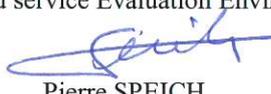
L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 **19 OCT. 2017**

Pour la Directrice régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement de la région Grand Est,
et par délégation,
le chef du service Évaluation Environnementale,



Pierre SPEICH

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, boulevard 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 adressé au :
Tribunal administratif de
STRASBOURG
31 avenue de la Paix
67000 STRASBOURG

Annexe 1

Mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables

Dans la zone non saturée en composés chlorés et composés volatils, extraction des sols pollués avec traitements puis remise en remblai sur site ou extraction des sols pollués avec traitement hors site dans une filière spécialisée ou encapsulation sur site par couverture et étanchéification.

Suite aux opérations de dépollution menées, les restrictions d'usage à mettre en œuvre seront portées aux actes notariés et aux hypothèques pour garantir leur pérennité.

Interdiction d'infiltration des eaux pluviales sauf excavation des remblais superficiels.

Pour les maisons individuelles : un vide sanitaire de 50 cm de hauteur avec un taux de ventilation du vide sanitaire mensuel.

Pour la hall d'accueil des seniors : une couche de forme de 30 cm d'épaisseur dont la perméabilité est inférieure à 1/100 000 m/s.

Pour les logements collectifs : une ventilation des caves similaires à celles des garages, soit un renouvellement tous les 72 j.

Pour le parc et les espaces verts : un recouvrement par de la terre végétale saine d'apport extérieur (30 cm minimum) et donc aucun contact direct avec le sol.

Pour l'ensemble du site : interdiction de jardin potager et d'arbres fruitiers en pleine terre et interdiction d'utilisation des eaux souterraines en l'absence de nouvelles études.