



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**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 de l'ancien site ENEDIS,
construction de logements, de commerces et de bureaux, à Illzach (68)**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFET DU BAS-RHIN
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

- 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 « SAS ARMAU - 169, RUE DE RICHWILLER – 68260 KINGERSHEIM », reçu le 20 mars 2025, complété le 4 août 2025, relatif au projet d'aménagement de l'ancien site ENEDIS, construction de logements, de commerces et de bureaux, à Illzach (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 10 octobre 2024 portant nomination de M. Jacques WITKOWSKI, préfet de la région Grand Est, préfet de la zone de défense et de sécurité Est, préfet du Bas-Rhin ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2024/530 du 28 octobre 2024 portant délégation de signature à M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2025-29 du 7 juillet 2025 portant subdélégation de signature de M. Marc HOELTZEL, 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, de son adjoint M. Hugues TINGUY et de Mme Christelle MEIRISONNE, adjointe au chef de pôle Projets ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 28 mars 2025 ;

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 relève également de la rubrique n° 41-a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à réhabiliter l'ancien site « ENEDIS » (précédemment GRDF) à Illzach en y construisant 8 immeuble collectifs d'habitations et 4 immeubles à usage tertiaire et commercial ;
- qui crée 14 990 m² de surface de plancher de logements et 7 360 m² de surface de plancher d'activités, correspondant à une emprise totale de 6 460 m², sur un terrain de 38 000 m² ; le projet concerne une partie du site « ENEDIS » dont la surface totale est d'environ 7,4 ha ;
- qui crée de 132 places de parking en sous-sol pour les logements collectifs, 144 places en rez-de-chaussée pour les bâtiments tertiaires et 403 places de parkings en extérieur ;
- qui comporte la création d'aménagements paysagers, ainsi que la conservation de la ripisylve au sud-est et de l'alignement d'arbres à l'ouest du site ;

Considérant la localisation du projet :

- 2 Rue de l'III, à Illzach ;
- sur un site qui a accueilli historiquement une activité industrielle :
 - qui est identifié sur la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) sous la référence SSP000424801 ;
 - qui a fait l'objet d'investigations au titre des sols pollués ;
 - qui, selon le dossier, présente 13 zones de pollution concentrée ;
 - qui a fait l'objet d'un « diagnostic écologique flash » (Archimed-Env – 17/03/2025), sur la base d'un passage sur le site le 21 octobre 2024, qui identifie principalement des enjeux en périphérie du site et mentionne des préconisations de conservation, de gestion et d'entretien du site, de calendrier d'intervention et de mesures d'accompagnement ;
 - dont les bâtiments sont en partie démolis et ont fait l'objet d'investigations concernant les matériaux comportant de l'amiante ;
 - qui selon le dossier, le cas échéant, va faire l'objet d'une procédure de cessation d'activités au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- en zone UG1 du PLU d'Illzach, zone qui permet le projet ; également au sein de l'OAP n°8 « Site ENEDIS-ENGIE » d'une superficie d'environ 7,4 ha ;
- à proximité d'un axe ferroviaire (limite nord-est du site) et d'un axe routier (D430 en partie ouest et sud du site ; trafic estimé à plus de 20 000 véhicules/jour), proximité qui génère des enjeux de bruit et de qualité de l'air ;
- en dehors de tout zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable ;

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 une attestation (Archimed Environnement - note de synthèse ALUR – D2022-169-RSSP03-V0 - 30/07/2025) qui :
 - récapitule et synthétise l'ensemble des études de sols qui ont été réalisées sur le site ;

- atteste que le maître d'ouvrage, dans la conception de son projet, a pris en compte les mesures nécessaires de gestion de la pollution des sols ;
 - comporte un courrier d'engagement du maître d'ouvrage de mettre en place l'ensemble des mesures de gestion concernant la problématique environnementale énoncées dans la note technique élaborée dans le cadre de la norme NFX 31-620 par ARCHIMED Environnement en date du 30/07/2025 (D2022-169-RSSP03-V0 - Note de synthèse ALUR) ;
 - il ressort de cette attestation que les enjeux liés aux pollutions des milieux souterrains ont été pris en compte de manière satisfaisante par le projet ;
- **les impacts liés à la qualité de l'air**, compte tenu de la situation du projet à proximité d'infrastructures de transport, notamment à proximité d'axes routiers présentant des teneurs élevées en NO2 et moyennes en PM10, selon les études antérieures menées sur le site, pour lesquels :
 - **il revient au maître d'ouvrage d'émettre des préconisations constructives adaptées pour limiter l'exposition à la pollution atmosphérique des futurs habitants et usagers des lieux ;**
 - **les impacts liés à l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores**, pour lesquels le dossier identifie les infrastructures de transport bruyantes situées aux abords du site :
 - en conséquence, **il revient au maître d'ouvrage de prendre en compte ces enjeux dans la conception du projet** (mesures d'évitement ou de réduction de l'exposition (retrait par rapport aux sources de bruit, orientation des bâtiments, choix d'aménagements intérieurs, ...) et isolation acoustique des futurs bâtiments) ;
 - **les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués**, pour lesquels le dossier précise que la gestion des eaux sera réalisée par infiltration dans des terrains sains ou, si nécessaire, dans des sols de substitution ;
 - **les impacts sur les espèces protégées inféodées aux friches industrielles** (bâtiments et milieux arbustifs et boisés), pour lesquels :
 - le dossier précise les mesures mises en œuvre par le maître d'ouvrage :
 - la ripisylve et l'alignement de peuplier noir devront être conservés et les zones devront être mises en défend ;
 - les espèces exotiques envahissantes devront être gérées dans le cadre des travaux pour éviter toute propagation (notamment : Renouée du Japon) ;
 - le planning des travaux et des interventions d'entretien devra tenir compte des contraintes biologiques des espèces (travaux d'abattage, d'élagage et de débroussaillage interdits entre le 15 mars et le 31 juillet, période de nidification des oiseaux ; faire réaliser une levée de doute de présence/absence de chauves-souris ;
 - des mesures de soutien de la biodiversité devront être mise en œuvre dans le projet : installation de nids à oiseaux, à hérisson, d'hibernaculum, gestion des éclairages,...
 - **il revient au maître d'ouvrage :**
 - **de s'assurer de l'absence d'espèces protégées, notamment les espèces protégées spécifiques aux friches (oiseaux, chiroptères, espèces terrestres (amphibiens, mammifères, insectes, reptiles, ...), ...)** ;
 - **le cas échéant, de se mettre en conformité avec la réglementation sur les espèces protégées :**
 - **en analysant les impacts liés au projet ;**

- le cas échéant, en définissant des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation ;
- dans tous les cas, en veillant à ce que les travaux soient réalisés en dehors de la période de sensibilité de ces espèces ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations notamment ceux liés aux sols pollués, la gestion des eaux pluviales en site pollué, les espèces protégées, la qualité de l'air ainsi que les nuisances sonores, 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 de l'ancien site ENEDIS, construction de logements, de commerces et de bureaux, à Illzach (68), présenté par le maître d'ouvrage « SAS ARMAU », **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, en particuliers les mesures nécessaires de gestion de la pollution des sols, les mesures pour limiter l'exposition à la pollution atmosphérique des futurs habitants et les mesures pour limiter les nuisances sonores.

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 25 août 2025

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



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 : Madame la Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche - 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.