



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Unité départementale du Haut-Rhin
14 rue du Bataillon de Marche n°24
BP 10001
67050 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 24 octobre 2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 12/09/2025

Contexte et constats

Publié sur **GÉORISQUES**

EDF (rue III à Illzach)

siège social: 22-30 rue de Wagram
75008 Paris

Références : 25-555_LG/AR
Code AIOT : 0006703336

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 12 septembre 2025 dans l'établissement EDF (rue III à Illzach) implanté 2 rue de l'III à Illzach (68110). Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

L'inspection a été informée d'un projet de réaménagement des terrains de l'emprise des installations exploitées par ENEDIS, à la suite d'une demande d'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'instruction de la demande d'examen au cas pas cas de ce projet.

Cette visite d'inspection a pour objectif de contrôler le respect des prescriptions relatives à la cessation d'activité ainsi que les prescriptions relatives au changement d'usage envisagé par le porteur de projet.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- EDF (rue III à Illzach)
- 2 rue de l'III 68110 Illzach
- Code AIOT : 0006703336
- Régime : Déclaration avec controle
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

ENEDIS (anciennement ERDF) a exploité des installations sous le régime de la déclaration qui sont réglementées par les actes suivants :

- Récépissé de déclaration d'une installation de remplissage ou distribution de carburant (rubrique 1434) et d'un atelier de réparation de véhicules (rubrique 2930), daté du 03 juillet 2002
- Récépissé de déclaration de transformateur PCB (rubrique 1180), daté du 26 septembre 2003. Suite à une modification de la nomenclature survenue en 2013, cette activité a été soumise à la rubrique 2792.
- Récépissé de déclaration d'une installation de réfrigération (rubrique 2920) et d'un atelier de charge d'accumulateurs (rubrique 2925), daté du 24 novembre 2003

Ces installations ont été exploitées sur une partie de l'emprise de l'ancienne usine à gaz, qui a été exploitée jusqu'en 1973 par la société Gaz de France (désormais dénommée ENGIE).

Les parcelles concernées sont celles cadastrées n° 126, 128, 130, 132, 157, 160 de la section 21 de la commune d'Illzach.

Thèmes de l'inspection :

- AN25 Libération foncier SSP
- Sites et sols pollués

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :

- ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
- ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Procédure de cessation d'activité	Code de l'environnement du 09/12/2015, article R. 512-66-1	Sans objet
2	Changement d'usage	Code de l'environnement du 06/06/2024, article R. 556-1	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

La cessation d'activité a été notifiée et les récépissés délivrés conformément à l'article R. 512-66-1 du code de l'environnement.

Un projet d'aménagement est en cours sur les terrains d'emprise et comprend un changement d'usage vers des usages résidentiel et tertiaire.

L'inspection considère que les obligations en matière de réhabilitation ont été respectées sous réserve d'anomalies non visibles actuellement ou de désordres, non prévisibles aujourd'hui, liés aux anciennes activités et qui se manifesteraient dans le futur. Les installations ne relèvent plus de la nomenclature des installations classées et le site relève donc désormais des pouvoirs de police du maire en matière de sécurité et de salubrité.

Il est rappelé que dès lors qu'un nouvel usage est projeté ou qu'un projet modifie le schéma conceptuel (c'est-à-dire la source de pollution, les voies de transfert et/ou les enjeux), une étude des sols et des mesures de gestion de la pollution des sols devront être réalisées par le porteur de projet afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et le projet envisagé (article R. 556-1-I du code de l'environnement).

Le terrain d'emprise est déjà classé en secteur d'information sur les sols, par arrêté préfectoral du 09 janvier 2019 (SIS n° 68SIS06520), du fait des pollutions résiduelles générées par l'exploitation de l'ancienne usine à gaz. L'article R. 125-47 du code de l'environnement prévoit la révision annuelle des secteurs d'informations sur les sols (SIS) par le préfet. A l'issue des travaux d'aménagement prévus dans le cadre du projet porté par l'aménageur, le propriétaire des terrains d'assiette classés en SIS peut transmettre au préfet les éléments justifiant que l'état du site est rendu compatible avec l'usage résidentiel ou l'usage d'accueil de populations sensibles. Dans ce cas, le classement en SIS n'étant plus justifié, le préfet pourra, sur la base d'informations suffisantes relatives à l'état des sols, supprimer ce classement, dans les dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-4 du code de l'environnement.

Il est aussi rappelé qu'en vertu de l'article L. 125-7 du code de l'environnement et de l'article 1112-1 du code civil, lors de la vente des terrains, des obligations d'information de l'acheteur incombent au vendeur.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Procédure de cessation d'activité

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 09/12/2015, article R. 512-66-1
Thème(s) : Situation administrative, Cessation d'activité
Prescription contrôlée : <u>Version en vigueur du 01 janvier 2016 au 01 juin 2022</u> I. - Lorsqu'une installation classée soumise à déclaration est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt un mois au moins avant celui-ci. Il est donné récépissé sans frais de cette notification. Un arrêté du ministre chargé des installations classées fixe le modèle national de cette notification et précise les conditions dans lesquelles elle est transmise par voie électronique. Lorsque la notification concerne une installation classée soumise à déclaration incluse dans : - un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'autorisation, la notification est effectuée conformément aux dispositions de la sous-section 5 de la section 1 du présent chapitre ; - un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'enregistrement, la notification est effectuée conformément aux dispositions de la sous-section 5 de la section 2 du présent chapitre lorsque la mise à l'arrêt définitif concerne également une ou plusieurs installations soumises à enregistrement. II. - La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues pour assurer, dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site. Ces mesures comportent, notamment : 1° L'évacuation ou l'élimination des produits dangereux et la gestion des déchets présents sur le site ; 2° Des interdictions ou limitations d'accès au site ; 3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ; 4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement. III. - En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation. Il en informe par écrit le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation ainsi que le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme.
Constats : Plusieurs récépissés de cessation d'activité ont été délivrés à ENEDIS (anciennement ERDF) entre 2013 et 2021 : • Récépissé de cessation d'activité (rubrique 1434) daté du 03 décembre 2013 • Récépissé de cessation d'activité (rubrique 2792) délivré le 01 février 2021 Par ailleurs, un récépissé actant le déclassement sous les seuils ICPE pour les rubriques 2920 et 2925 a été délivré le 30 octobre 2015, suite à des modifications de la nomenclature des installations classées. Un projet immobilier est désormais porté par une société sur le site. L'ensemble des bâtiments a été démoli en 2024, à l'exception de la maison de maître au nord est du site, qui est conservée et sera rénovée dans le cadre du projet.

Les dispositions de l'article R. 512-66-1 ont été respectées.

Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 : Changement d'usage

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 06/06/2024, article R. 556-1

Thème(s) : Situation administrative, Cessation d'activité

Prescription contrôlée :

I.- Avant tout projet de construction ou d'aménagement sur un site ayant accueilli une installation classée, le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage, dans les conditions définies par l'article L. 556-1, s'informe sur l'état de la procédure de cessation d'activité de cette installation au sens de l'article R. 512-75-1.

Si la cessation d'activité est réputée achevée, au sens du VI des articles R. 512-39-3 ou R. 512-46-27 ou du V de l'article R. 512-66-1, et que l'installation classée est, par suite, régulièrement réhabilitée, le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, en prenant en compte les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté. Il fait attester la prise en compte de ces mesures de gestion, conformément au deuxième alinéa de l'article L. 556-1, par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Il transmet cette attestation au service instructeur de la demande de permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable.

Si le maître d'ouvrage ne dispose pas des éléments montrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée, et que le dernier exploitant est connu et existe toujours, les travaux de réhabilitation sont menés, soit par l'exploitant, soit par le maître d'ouvrage dans le cadre des dispositions de l'article L. 512-21.

S'il ne dispose pas des éléments montrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée, et que le dernier exploitant est inconnu ou a disparu, le maître d'ouvrage réalise le changement d'usage du site dans les conditions définies au deuxième alinéa. Il justifie des démarches effectuées pour vérifier l'information relative à la cessation d'activité de l'installation classée dans l'attestation prévue à l'article L. 556-1. [...]

Constats :

Un projet de réaménagement est porté par une société de promotion immobilière sur l'emprise des anciennes ICPE exploitées par ENEDIS.

Le projet consiste en la création de 8 logements collectifs et de 4 bâtiments à usage tertiaire. Les bâtiments comprendront un sous-sol. Des parkings extérieurs, voiries et espaces verts seront aussi aménagés.

Le porteur de projet a transmis une étude historique et documentaire, un diagnostic des sols, une évaluation qualitative des risques sanitaires et un plan de gestion des pollutions identifiées (rapports n° D2022-169-RSSP02-V0 du 12 mars 2025 et n° D2022-169 du 19 avril 2023 rédigés par Archimed Environnement).

Une note de synthèse ALUR (rapport n° D2022-169-RSSP03-V0 du 30 juillet 2025 rédigé par Archimed Environnement) a également été transmise à l'Inspection. Le porteur de projet doit joindre au permis d'aménager ou de construire, cette attestation dite « ALUR », établie par un bureau d'études certifié. Cette attestation est instruite par le service instructeur de la demande de permis de construire.

Le diagnostic met en évidence 13 zones de pollution concentrée dans les sols, principalement aux hydrocarbures C10-C40 (maximum 36 000 mg/kg) et hydrocarbures aromatiques polycycliques (maximum 14 000 mg/kg). 2 zones polluées aux cyanures (maximum 230 mg/kg) ont aussi été identifiées ainsi qu'une aux phénols (maximum 35 mg/kg). Le plan de gestion prévoit l'excavation des terres de ces 13 zones et l'évacuation en vue de leur traitement hors site.

Le bureau d'études conclut que les terrains de l'ancien site ENEDIS à Illzach sont compatibles avec un usage résidentiel sous réserve de :

- Gérer les pollutions concentrées mise en évidence par une évacuation hors site en filière adaptée et/ou un traitement sur site ;
- Recouvrir ou substituer les sols au droit du site par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ou par minimum 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers (épaisseur à adapter à la végétation mise en œuvre) ;
- Réaliser la culture des végétaux à destination alimentaire exclusivement dans des bacs hors sols ;
- Placer les canalisations d'eau potable au droit de terrains non impactés ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut une canalisation réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Les dispositions de l'article R. 556-1 ont été respectées.

Type de suites proposées : Sans suite