



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de mise en compatibilité
du Plan local d'urbanisme intercommunal (MECPLUi) de l'Eurométropole
de Strasbourg (67) emportée par déclaration de projet de requalification
du site Schutzenberger à Schiltigheim
porté par l'Eurométropole de Strasbourg**

N° réception portail : 0001561/A PP
n°MRAe 2025AGE39

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par l'Eurométropole de Strasbourg pour le projet de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (MECPLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (67) emportée par déclaration de projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 24 février 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

² Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

³ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁴ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁵ Schéma régional climat air énergie.

⁶ Schéma régional de cohérence écologique.

⁷ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁸ Schéma régional de l'intermodalité.

⁹ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁰ Schéma de cohérence territoriale.

¹¹ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹² Carte communale.

¹³ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁴ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁵ Parc naturel régional.

AVIS

1. Contexte et présentation générale du projet

La commune de Schiltigheim est une des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg (67). Elle compte 34 129 habitants (source INSEE 2021) et est bordée au sud par la ville de Strasbourg.

Le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger est situé au sud-est du ban communal à moins de 500 m de Strasbourg. D'abord implantée dans le quartier de la Krutenau à Strasbourg, l'entreprise accueille les premières caves / glaciers en 1847, sur le site rue de la Patrie, à Schiltigheim. L'ensemble de ses productions brassicoles est délocalisé à Schiltigheim quelques années plus tard, en 1863. Des ateliers complémentaires sont installés progressivement jusqu'en 1912. Le site est une friche de 2,6 ha depuis 2006.

La brasserie était une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation pour les activités de production de bière, compression et réfrigération et dépôt de liquides inflammables (hydrocarbures, fuel...).



Illustration 1 : situation du site Schutzenberger

Le site comprend un important patrimoine bâti issu de l'ancienne brasserie. La partie est / nord-est concentre l'essentiel du peu de végétation du site.

Le projet de requalification vise une programmation mixte associant des activités économiques diverses (hôtellerie, restauration, artisanat, commerces, bureaux), sur 60 % de l'emprise au sol du site, et entre 180 et 200 logements de typologies variées (du T2 au T4 ou +) sur 40 % de l'emprise au sol. 24 000 m² de surface de plancher seront développés sur le site, comprenant la surface de plancher développée dans certains bâtiments existants qui seront conservés.

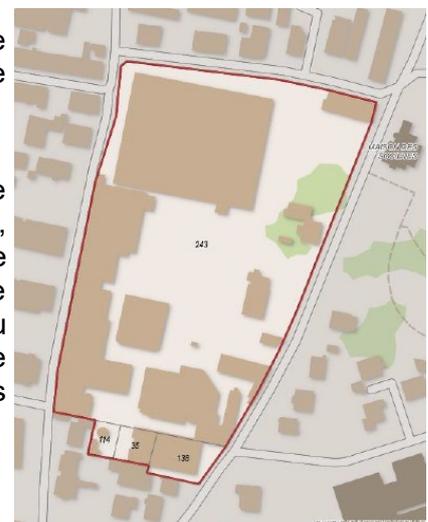


Illustration 2 : implantations sur le site

Le projet a pour objectif d'ouvrir le site aux riverains, d'accroître la présence du végétal tout en préservant le patrimoine historique remarquable, symbole de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim, du milieu du 19^{ème} siècle au début du 20^{ème}.

Le projet de requalification nécessite principalement de faire évoluer :

- le règlement graphique – plan de zonage et plan vigilance¹⁶ ;
- le règlement écrit ;
- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec la création de l'OAP « Secteur Schutzenberger » à Schiltigheim.

1.1. Modifications du règlement graphique

Les modifications concernent :

- le changement de la zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales UXb1 25 m HT en zone urbaine à vocation mixte UD2 25 m HT ;
- l'inscription de 3 espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) au nord / est et à l'est du site ;
- la suppression de l'outil « bâtiment exceptionnel » sur le bâtiment à l'arrière de la chaufferie ;
- l'identification de la cheminée en « bâtiment exceptionnel » au PLUi ;
- la suppression d'une partie de l'emplacement réservé SCH 130 (repéré 16 et trame graphique hachurée rouge au sud du projet). La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

¹⁶ Le plan vigilance, de même portée que le plan de zonage, fait figurer sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole différents types de risque dont la collectivité a connaissance et qui ne se trouvent pas dans les annexes du PLU, notamment dans les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) : sites et sols pollués, zones de vigilance du Plan de protection de l'air, risques technologiques

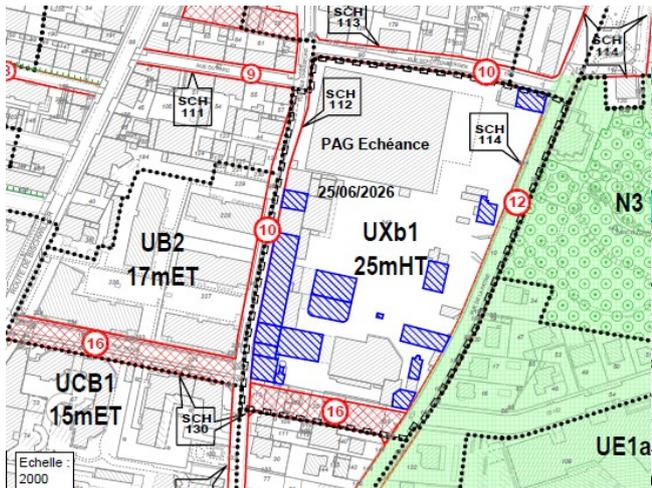


Illustration 3 : règlement graphique avant

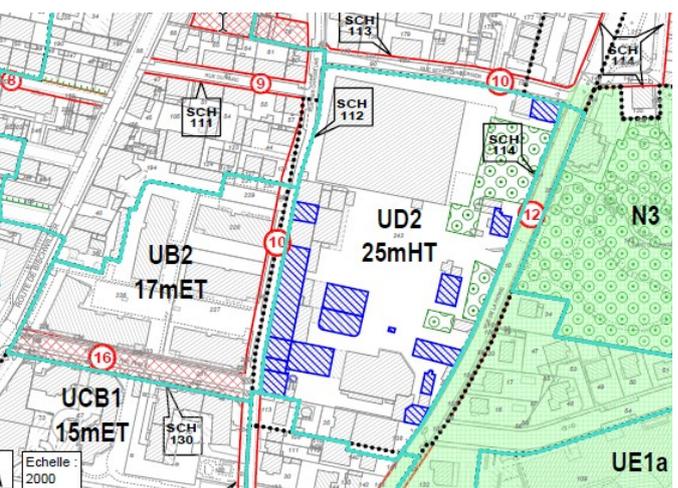


Illustration 4 : règlement graphique après

L'indice de restriction d'usage, aujourd'hui n°14 au règlement graphique – plan vigilance, passera en indice n°2, plus restrictif. Toute culture de végétaux de consommation sera ainsi interdite, hormis dans des bacs hors sol alors que l'indice n°14 permettait la culture dans des zones aménagées comportant *à minima* 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.

1.2. Modifications du règlement écrit

Des dispositions spécifiques au secteur « Schutzenberger » sont introduites à l'article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, article 9 UD : Emprise au sol, Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions, article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

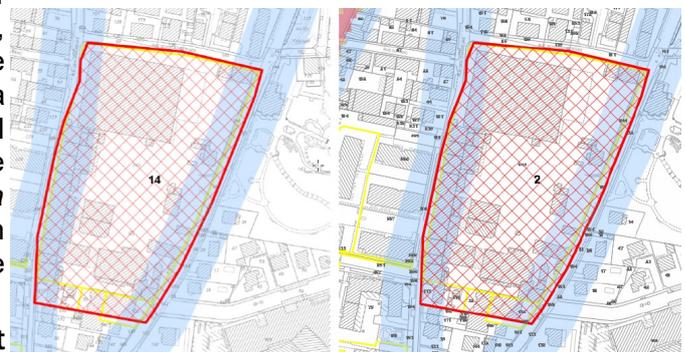


Illustration 5 : règlement graphique - plan de vigilance (avant puis après)

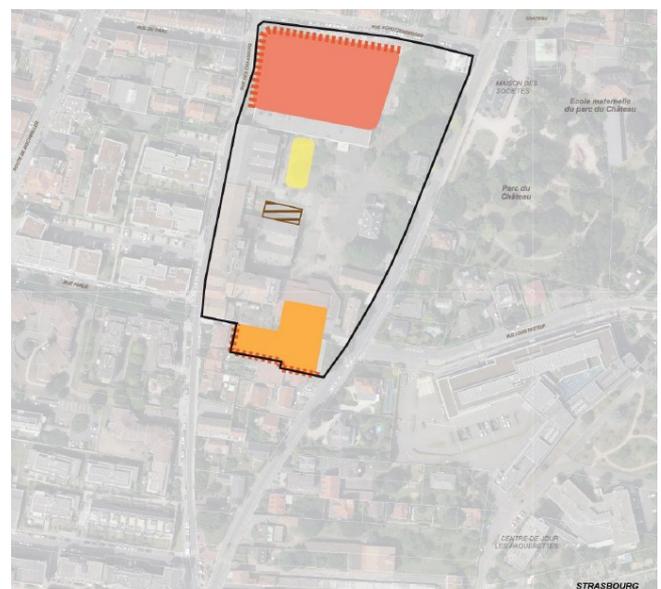
1.3. Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Schutzenberger » à Schiltigheim



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ périmètre de l'OAP ★ patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur ⊕ centralité à développer ⊖ façades commerciales ou artisanales à privilégier en rez-de-chaussée 	<p>Intégration qualitative dans son environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> --- perméabilité visuelle à maintenir / à créer --- transition végétalisée des franges à créer ■ espace de jardins, vergers, parc à créer ■ espace de pleine terre à privilégier ■ espace naturel à préserver / à valoriser --- espace de grande qualité paysagère à préserver --- liaison « vertes » et espace collectif à créer ● arbre à préserver 	<p>Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ dominante activité ■ dominante habitat ■ mixte 	<p>Accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ principe de cheminement modes actifs à créer ➔ accès à la zone à prévoir --- accès parking souterrain admis
--	---	--	---

0 25 50m
 Source : fond de carte EnS
 Février 2025
 Direction urbanisme et territoires
 aménagement du territoire et projets urbains
Strasbourg.eu

Illustration 6 : schéma de principes programmatiques, qualitatifs et d'accessibilité



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ périmètre de l'OAP ■ hauteur bâtie historique à conserver ■ transition dans les hauteurs à développer 	<p>Hauteur maximale bâtie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ R-1 ■ R+3+ comble ■ R+5+ comble
---	--

0 25 50m
 Source : fond de carte EnS
 Février 2025
 Direction urbanisme et territoires
 aménagement du territoire et projets urbains
Strasbourg.eu

Illustration 7 : schéma de principes des hauteurs maximales bâties

Les principaux enjeux environnementaux identifiés et ciblés par l'Autorité environnementale (AE) sont :

- la pollution des sols et les risques sanitaires associés ;
- les risques liés aux cavités souterraines.

2. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

Le dossier comprend 2 documents portant sur l'évaluation environnementale :

- un document à entête de l'Eurométropole de Strasbourg daté de février 2025 intitulé « Evaluation environnementale - Déclaration de projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim, emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg » ;
- un document à entête du groupe B&O, réalisé par le bureau d'étude GINGER BURGEAP, daté de septembre 2024, intitulé « Friche Schutzenberger - Rue de la Patrie à SCHILTIGHEIM (67) - Évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi d'Eurométropole de Strasbourg – rapport provisoire – état initial de l'environnement ».

La Financière Valim – groupe B&O est présentée dans le dossier comme le maître d'ouvrage du projet de requalification.

Le document d'évaluation environnementale de l'Eurométropole de Strasbourg indique :

- que la principale source utilisée est le PLUi dont la révision a été approuvée en septembre 2019 et couvre l'ensemble du territoire concerné par le projet de mise en compatibilité ;
- que l'analyse réalisée à l'échelle du projet lui-même a été faite sur la base de diverses études réalisées par le porteur de projet et de l'état initial de l'environnement qu'il a constitué.

Une analyse des incidences notables de la mise en œuvre de la MECPLUi et des mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser ses incidences sur l'environnement et la santé humaine (séquence dite « ERC »), y figurent pour chaque thématique environnementale. Il est précisé à chaque fois « Analyse non exhaustive susceptible de modification lors de l'élaboration du projet ».

L'évaluation environnementale de la MECPLUi et celle du projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim sont ainsi indissociables.

Le dossier indique qu'une demande d'examen au cas par cas sera adressée pour ce projet de requalification.

L'Ae recommande à l'Eurométropole de Strasbourg de mener une procédure dite « commune » prévue par les articles L.122-13 et L.122-14 du code de l'environnement afin de garantir une cohérence des dossiers et une appréciation globale des impacts environnementaux ainsi que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.

Elle signale qu'elle a produit un « point de vue de la MRAe Grand Est » sur ce sujet¹⁷.

¹⁷ Pages 242 à 244
https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_maj_avril_2025_vf.pdf

2.1. La pollution des sols

La notice de présentation de la MECPLUi précise que des études de pollution des sols ont été menées en 2007 et 2023 par des bureaux d'études, et en synthétise les résultats et les recommandations de mesures de gestion.

Ces études n'ont pas été jointes au dossier initial. Elles ont été fournies ultérieurement à la demande de l'Ae.

L'Ae recommande à l'Eurométropole de Strasbourg de joindre à son dossier l'ensemble des études menées en matière de pollution des sols.

Les études ont conclu à la nécessité de mettre en œuvre des actions de dépollution, ainsi que certaines mesures de gestion visant à rendre compatibles les terrains avec les nouveaux usages souhaités.

Le diagnostic environnemental pointe également la nécessité de réaliser certaines investigations complémentaires, en particulier sur les gaz des sols.

Sur la base de ces conclusions, l'Eurométropole de Strasbourg prévoit d'adapter le règlement graphique – plan de vigilance, l'indice de restriction d'usage, aujourd'hui n°14 passant en indice n°2 plus restrictif.

L'Ae constate qu'en absence de connaissance sur les gaz de sols et des solutions possibles pour les éliminer ou à défaut, les contenir, il est difficile de conclure sur la compatibilité du site avec l'installation de logements qui exige une qualité de sols bien supérieure à celle compatible avec une activité industrielle ou artisanale.

Ce n'est qu'ensuite qu'un plan de gestion devra être établi avec la définition des mesures de gestion : élimination ou traitement de la pollution à la source, mesures de surveillance et de limitation des usages, et le cas échéant, analyse des risques résiduels (ARR) avec évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS).

Le projet de requalification devra prendre en compte l'ensemble des dispositions réglementaires prévues pour gérer ces risques, dispositions déjà inscrites, selon le dossier, dans divers articles du règlement écrit du PLUi.

L'Ae recommande à la collectivité avant de finaliser la mise en compatibilité du PLUi, et notamment avant de confirmer l'accueil de logements sur le site de réaliser le diagnostic des gaz de sols et analyser les solutions possibles pour les éliminer ou à défaut, les contenir.

Plus globalement, l'Ae recommande à la collectivité d'avoir recours à une procédure commune de manière à pouvoir pleinement appréhender les impacts du projet et les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation associés à prévoir aussi bien au niveau du document d'urbanisme que des autorisations du projet de requalification du site.

L'Ae relève que les dispositions particulières introduites à l'article 2 du règlement écrit de la zone UD autorisent dorénavant les « Équipements d'intérêt collectif et services publics. », destination du code de l'urbanisme intégrant également la sous-destination « Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale ». Cette sous-destination inclut les crèches et les établissements scolaires.

L'OAP indique paragraphe 3.DESTINATION DU SECTEUR que « Le site pourra également accueillir un équipement d'intérêt collectif et services publics, compatible avec les enjeux identifiés en matière de santé et de sécurité publique ».

L'Ae rappelle que la circulaire du 8 février 2007 qui recommande d'éviter d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles au droit de sites pollués (enfants, malades, personnes âgées). Elle souligne que cette recommandation pourrait également

s'appliquer aux logements, compte-tenu des mêmes populations concernées potentiellement.

Or :

- l'étude de sols n'aborde pas le cas d'établissements accueillant des enfants ou des adolescents au sens de la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur des terrains pollués ;
- la note de présentation indique que le projet ne prévoit pas d'équipements accueillant un public sensible (école, crèche,...) ;
- l'indice de restriction prévu pour le site correspond à l'indice 2, qui prévoit bien que soient interdits « Dans les secteurs repérés au « règlement graphique – plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » :... Les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. » (cf « TITRE II: Dispositions applicables à toutes les zones » du règlement écrit du PLUi).

Les règles du TITRE II s'ajoutant aux règles spécifiques applicables en zone UD, l'implantation d'établissements accueillant des enfants (crèches, écoles,...) est donc bien interdite.

Même si la commune n'a pas de projet spécifique d'implantation de ce type d'établissement, il est nécessaire que l'information soit claire et lisible pour les porteurs de projets privés (micro-crèches par exemple) qui pourraient souhaiter s'installer sur la zone.

Par souci de lisibilité, l'Ae recommande à la collectivité que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle relative au site Schutzenberger soit précisée de manière à rappeler clairement que les établissements scolaires ou d'accueil de petite enfance ne sont pas autorisés sur ces terrains.

Enfin, l'Ae attire l'attention sur la gestion des eaux pluviales sur sols pollués, pour éviter qu'elles ne s'infiltrent dans les secteurs pollués et polluent les nappes d'eau souterraine. Le règlement apportera les prescriptions utiles aux futurs aménageurs.

L'Ae a publié le document « Les points de vue de la MRAe Grand Est »¹⁸ qui précise ses attentes sur les projets en sites et sols pollués ainsi que sur l'infiltration des eaux pluviales et donne des références réglementaires en la matière (voir la partie 5 sur les thématiques environnementales).

Illustration 8 : détail des galeries



¹⁸ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

2.2. Les risques liés aux cavités souterraines

Le réseau souterrain de caves et de galeries s'étend sur près de 6 800 m², à une profondeur de 8,8 m (soit une cote de 135.4 m NGF). Ce réseau est subdivisé en 3 galeries de communication, 18 salles de garde de la bière, 4 magasins, 4 salles de fermentation et 2 salles de filtration. Un puits a également été recensé sur le site.

Les caves et galeries ont fait l'objet d'études par des bureaux d'études dont le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) en 2019. Leur état de conservation a été qualifié de moyen à très mauvais.

Selon le dossier, les études réalisées par le porteur de projet précisent : « L'existence d'anciennes cavités et plus particulièrement d'anciennes caves à bière dans le sous-sol de l'agglomération strasbourgeoise peut être à l'origine d'instabilités qui peuvent porter atteinte aux biens et aux personnes en créant des désordres en surface de type affaissement, effondrement, désordre sur le bâti. ».

La zone à dominante habitat prévue au nord du projet dans l'OAP évite le réseau souterrain. Ce principe n'élimine pas à lui seul tout risque d'instabilité, les galeries souterraines restant proches.

La zone au sud n'évite pas le réseau souterrain.

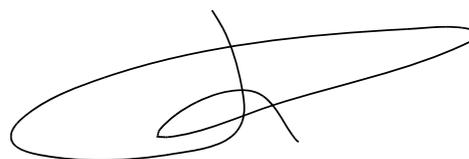
L'évaluation environnementale prévoit comme mesures environnementales envisageables l'adaptation du plan masse, des études de stabilité, de la consolidation ou du remblaiement de galeries et la prise en compte des sorties de cheminées d'aération dans le plan d'organisation des constructions et des espaces publics tout en indiquant : analyse non exhaustive susceptible de modification lors de l'élaboration du projet.

L'Ae constate que ces mesures ne pourront être définies précisément qu'au stade du projet.

L'Ae recommande de nouveau à la collectivité d'avoir recours à une procédure commune de manière à pouvoir pleinement appréhender les impacts du projet et les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation associés à prévoir aussi bien au niveau du document d'urbanisme que des autorisations du projet de requalification du site.

METZ, le 23 mai 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim



Jérôme GIURICI