

Mémoire en réponse à l'avis de la
MRAe,
relatif à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du
Plan local d'urbanisme (PLU) de
l'Eurométropole de Strasbourg pour le
projet de requalification du site
Schutzenberger à Schiltigheim

Enquête publique du 25 août au 26 septembre 2025



L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

INTRODUCTION

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg emportée par déclaration de projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim, la consultation de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) représente une étape essentielle pour garantir la prise en compte des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire.

Le dossier complet a été reçu par la MRAe le 24 février 2025, et l'avis de la MRAe a été réceptionné par l'Eurométropole le 23 mai 2025. Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe Grand Est a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Le présent document a pour objet de répondre aux recommandations émises par la MRAe et de démontrer comment les préoccupations soulevées seront prises en compte ou intégrées dans le projet final. Les réponses apportées visent à garantir la cohérence globale du projet avec les priorités territoriales, tout en respectant les exigences légales et les orientations stratégiques définies par les autorités compétentes.

Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg répond de manière détaillée et argumentée aux avis et recommandations, en assurant une articulation adéquate entre les attentes de la MRAe Grand Est et les objectifs du projet. Cette démarche contribue à renforcer la légitimité et l'efficacité du projet, en favorisant un développement harmonieux et durable du territoire, respectueux des enjeux environnementaux identifiés.

I. Cadre de la saisine de la MRAe

Selon les dispositions de l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité d'un Plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet est soumise à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que par les articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement.

Conformément à l'article L. 104-6 du Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg a transmis le projet de déclaration de projet à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui en a accusé réception.

L'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme dispose que « l'autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de déclaration de projet dans les trois mois suivant la date de saisine. L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable (...). Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public ».

Contrairement aux études d'impact portant sur les projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement pour lesquels il est imposé au maître d'ouvrage d'apporter une réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, et en l'absence de disposition contraire, il résulte des textes que la personne publique responsable n'est formellement tenue à aucune obligation explicite visant à apporter une réponse écrite à l'avis formulé par l'autorité environnementale dans le cadre d'une déclaration de projet soumise à évaluation environnementale.

Par conséquent, l'avis émis par l'autorité environnementale constitue un avis simple, consultatif et non conclusif, qui vise à éclairer le public sur la manière dont la personne publique responsable a pris en compte les enjeux environnementaux dans le projet de déclaration de projet et s'apparente donc à une aide à la décision finale.

Cette considération a été clairement rappelée dans l'avis rendu par la MRAe dans les termes suivants : « Il est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet 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 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) ».

Dans la perspective de l'approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, il revient ainsi à l'Eurométropole de Strasbourg de porter une appréciation aux recommandations formulées par l'autorité environnementale, dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique.

II. Appréciation de l'EMS sur l'avis de la MRAe

• Extrait de l'avis

Sur le sujet du dépôt d'une procédure commune :

1. « 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. » (Page 7)
2. « 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. » (Page 8)
3. « 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. » (Page 10)

• Appréciation de l'Eurométropole de Strasbourg

Le choix a été fait en connaissance de cause de rester sur des procédures d'évaluations environnementales distinctes pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU puis pour le projet. En effet la maturité de la phase opérationnelle n'était pas suffisante pour envisager un dossier de niveau projet. L'Eurométropole de Strasbourg a souhaité dans ce contexte, faire aboutir l'évolution de son PLU dans un premier temps. Cette démarche lui permet un premier niveau d'analyse des impacts engagés par la mutation de ce secteur emblématique du territoire.

En outre, l'ancienne brasserie Schutzenberger est inoccupée depuis de nombreuses années. Sa requalification implique de prendre en compte et de coordonner des enjeux complexes, tels que la pollution des sols et la préservation du patrimoine architectural.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg a décidé dans le cadre de ce projet d'adopter une démarche progressive, en avançant étape par étape afin de lever progressivement les obstacles. Ce parti pris qui aurait pu être différent dans d'autres projets, permet ici d'apporter des réponses adaptées aux spécificités de chaque situation.

Cette possibilité de procédure commune offerte par le législateur est systématiquement étudiée et le sera également pour les prochains dossiers.

• Extrait de l'avis

Sur le sujet de la pollution et les gaz des sols :

1. « L'Ae recommande à l'Eurométropole de Strasbourg de joindre à son dossier l'ensemble des études menées en matière de pollution des sols. » (Page 8).
2. « 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). » (Page 8).

3. « 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. » (Page 8).
4. « 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. » (Page 8-9).
5. « 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. » (Page 9).
6. « L'Ae a publié le document « Les points de vue de la MRAe Grand Est » 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). » (Page 9).

• **Appréciation de l'Eurométropole de Strasbourg**

1. Les études relatives à la pollution des sols seront fournies dans le dossier qui sera soumis à enquête publique de la présente procédure.
2. Les études complémentaires sont en cours de réalisation par le porteur de projet et les vocations du site seront revues en conséquence si nécessaire. Ces études complémentaires permettront de préciser plus localement les conclusions actuelles. À ce stade, les études ne montrent aucune incompatibilité avec les usages projetés avec la mise en œuvre des mesures de gestion simples suivantes :
 - Purge des remblais impactés en hydrocarbures localisés au droit de la zone occupée par une ancienne cuve aérienne de 200 m³ d'hydrocarbures avec contrôle des concentrations résiduelles en bord et fond de fouille après excavation.
 - recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum après tassement au droit des futurs jardins d'agrément afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers ;
 - mise en place d'une servitude visant à interdire l'utilisation des eaux souterraines pour arroser les légumes produits au sein des jardins potagers ainsi qu'une interdiction de cultiver les légumes en pleine terre ;
 - la mise en place de bac hors sol comprenant de la terre d'apport saine pour la culture des végétaux destinés à la consommation ;
 - les conduites AEP devront être en matériaux anti-perméation et être mises en place dans des sablons propres.

Il est également rappelé que ce site est classé comme un Secteur d'Information sur les Sols (SIS – SIS n° 67SIS06772) qui implique qu'au stade de l'autorisation d'urbanisme adaptée au projet définitif, le permis de construire ou d'aménager devra contenir une attestation, délivrée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement.
3. Voir réponse au point 2. ci-avant.
4. L'Eurométropole rappelle que les politiques publiques nationales, régionales et intercommunales vont dans le sens du renouvellement des friches industrielles, notamment à destination de logement et d'activités. La politique nationale de gestion des sites et sol pollués repose sur la gestion des risques sanitaires et environnementaux suivant l'usage des milieux. Fondée sur l'examen et la gestion du risque, cette politique nécessite de garder la mémoire des pollutions et des actions de réhabilitation mises en œuvre, mais aussi

de fixer des usages des sols compatibles avec les impacts résiduels. La circulaire du 8 février 2007 vient encadrer l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillants des populations sensibles. Cette dernière ne s'applique pas aux logements, mais uniquement aux établissements accueillant un public sensible (jusqu'à 17 ans).

5. Le tableau synoptique des restrictions d'usages disponible à la fin des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU précise les usages autorisés ou interdits sur les sites pollués, en fonction de leur indice de restriction d'usage. Le secteur est concerné par un indice de restriction n° 2 qui précise bien, en compléments des mesures du point 2 ci-avant, que les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des publics sensibles sont interdits.

En outre, il est rappelé que le règlement écrit s'inscrit dans un rapport de conformité vis-à-vis des autorisations d'urbanisme, quand les OAP agissent dans un rapport de compatibilité. L'importance de l'enjeu implique de l'encadrer dans un rapport de conformité, et donc au sein du règlement écrit / plan vigilance.

Aussi, il est possible d'inscrire cet élément dans l'OAP mais cela est redondant et donc superflu.

6. L'article 1 alinéa 6 du règlement écrit du PLU fixe déjà des préconisations quant à l'infiltration des eaux pluviales sur sols pollués, pour éviter toute contamination de la nappe et des cours d'eau :

Sont interdits dans les secteurs repérés au « règlement graphique – plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » : [...] l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.

Enfin, au droit des secteurs repérés au règlement graphique – plan de vigilance par le figuré « zone de susceptibilité très forte – cavités ou galeries souterraines », ce qui est le cas de Schutzenberger, le règlement écrit du PLUi interdit :

- le rejet des eaux directement à l'intérieur d'une cavité ou galerie souterraine ;
- le déversement de remblais et/ou déchets à l'intérieur d'une cavité ;
- le creusement anarchique dans la cavité ;
- la fermeture ou la destruction de cheminées permettant l'aération, sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'état de conservation des galeries conservées ;
- la destruction ou la fermeture d'un accès à la galerie sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'accès et le contrôle de l'état des galeries conservées.

En outre, le pétitionnaire s'abstient de tout usage qui puisse altérer les conditions de sécurité de la galerie ou cavité souterraine.

Ces dispositions réglementaires permettent de prendre en compte l'enjeu lié aux galeries souterraines dès le stade de la planification.