



# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1 Intitulé du projet

Projet de reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger - Rue de la Patrie a SCHILTIGHEIM (67)

### 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

#### 2.2 Personne morale

Dénomination

GRANDE BRASSERIE PATRIE

Raison sociale

GRANDE BRASSERIE PATRIE

N° SIRET

55850382700443

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

BENARROCH

Prénom(s)

JEFF

### 3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

| N° de catégorie et sous-catégorie                            | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie<br>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)) |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A |                                                                                                                                                                      |

#### 3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

#### 3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

### 4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Sur un terrain d'emprise d'environ 2,5 ha, le projet consiste en la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur site, puis la requalification des structures existantes sur le site et la création de nouveaux bâtiments à destination de logements (environ 190 logements allant du T2 au T4), bureaux, hôtel (environ 110 chambres), commerces et activités (artisanat, coworking, restauration, halles). La SDP du projet est d'environ 25 000 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- Hôtel (spa, événementiel, restauration): environ 6 820 m<sup>2</sup> de SDP ;
- Restauration : environ 1 450 m<sup>2</sup> de SDP ;
- Commerces : environ 410 m<sup>2</sup> de SDP ;
- Activités (artisanat, coworking): environ 3 120 m<sup>2</sup> de SDP ;
- Bureaux : environ 600 m<sup>2</sup> de SDP ;
- Logements: environ 12 600 m<sup>2</sup> de SDP.

Le projet prévoit la création d'un espace public comportant une place centrale, des jeux pour enfants et un café. Au total, 250 places de stationnement seront développées sur deux niveaux.

#### 4.2 Objectifs du projet

La commune de Schiltigheim vise à rétablir une mixité sociale plus cohérente qu'aujourd'hui, notamment en encourageant la création de nouvelles résidences privées. Le projet vise la requalification d'un site aujourd'hui laissé à l'abandon avec des bâtiments (dont Monuments Historiques) laissés en mauvais état. Le site se trouve en contexte urbain : bien desservi en réseaux, en services et en voiries.

La requalification des friches existantes est un des grands enjeux de la commune en termes de nouvel habitat.

La programmation répond aux objectifs suivants :

- Revitaliser le site ;
- Rendre le site aux habitants du quartier ;
- Desimpermeabiliser le site.

Le projet de reamenagement paysager de l'ancienne Brasserie Schutzenberger ambitionne de créer un espace harmonieux et dynamique, tout en soulignant l'histoire et le caractère unique de ce lieu chargé de mémoire.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de demolition, rehabilitation et construction de nouveaux batiments a destination de logements, bureaux, hotel, commerces et activites.

La realisation du projet prevoit :

- La demolition de batiments actuellement presents sur le site d'etude (hall de stockage, l'atelier, les caves de gardes et de fermentation, des elements a proximite de la cheminee, de la canetterie, de la malterie, des bureaux, ainsi que des elements presents au sud) ;
- La rehabilitation des autres batiments presents sur site (Monuments Historiques) pour le developpement d'activites, commerces et hotel ;
- La creation de deux niveaux de sous-sol au nord comprenant 250 places de stationnement ;
- La creation de nouveaux batiments notamment a destination de logements (190) ;
- Le renforcement de la trame vegetale par la plantation d'arbres et la creation d'un espace public accessible a tous (avec cafe et jeux pour enfants).

Le planning previsionnel du projet est le suivant : debut des travaux prevu en septembre 2026, pour une duree de 27 mois (jusqu'a decembre 2028).

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

De nouveaux logements seront crees (environ 190), ainsi que des activites, commerce et un hotel.

De nouveaux stationnements privatifs seront crees (250 places) et seront situes au sein de deux niveaux de sous-sol.

Le site sera accessible a tous, avec des chemins larges et stabilises adaptes aux personnes a mobilite reduite. Des acces distincts seront prevus pour l'hotel, le spa et les visiteurs locaux. Le stationnement sera discret, integre dans le paysage, et agremente de pergolas vegetalisees ou solaires. Les acces au site seront les suivants : un acces au parking Rue Schutzenberger et six acces velos et pietons (un acces Rue Schutzenberger, deux acces Rue des Chasseurs, trois acces Rue de la Patrie).

Tout au long de l'annee, le site sera anime par des evenements varies, favorisant les echanges et la convivialite.

L'etude de gestion des eaux pluviales est en cours de realisation par le bureau d'etude GINGER BURGEAP.

## 4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire valant demolition et d'un Dossier Loi sur l'Eau (regime Declaration).

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

| Grandeurs caractéristiques du projet       | Valeurs                    |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Emprise du site                            | (2,5, ha)                  |
| Surface De Plancher totale                 | (25 000 , m2)              |
| Hauteur                                    | ( environ 21,5 (R+5+C), m) |
| Nombre de logements et de chambres d'hotel | (190 + 110, u)             |
| Nombre de stationnements                   | (250, u)                   |

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro :  Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :     BP :    Cedex :

##### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. :    "  Lat. :    "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. :   °   '   "  Lat. :   °   '   "

Point de d'arrivée : Long. :   °   '   "  Lat. :   °   '   "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Actuellement localise en zone UXb, la realisation du projet va necessiter la realisation d'une mise en compatibilite du PLUi de l'Eurometropole de Strasbourg

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

#### 4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☒ Oui ☐ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

La brasserie a été fondée en 1740. Les plus anciens bâtiments conservés sur le site (malterie, chaufferie, salle des machines et première maison de maître) semblent dater de cette époque ou des années immédiatement postérieures. La brasserie est agrandie et plusieurs bâtiments sont remaniés sur les plans de Johann Ludwig Langeloth en 1914. La brasserie Schutzenberger était soumise à la réglementation ICPE (Autorisation et Déclaration). Le projet prévoit la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur le site d'étude : le hall de stockage, l'atelier, les caves de gardes et de fermentation, des éléments à proximité de la cheminée, de la canetterie, de la malterie, des bureaux, ainsi que des éléments présents au sud. Le projet prévoit également la réhabilitation des bâtiments restants sur site pour le

## 5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

| Le projet se situe-t-il :                                                                                                                                        | Oui                      | Non                                 | Lequel/Laquelle ?                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?                                                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Les ZNIEFF les plus proches du site sont :<br>- La ZNIEFF de type II "Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg", à 3,2 km au nord-ouest du site ;<br>- La ZNIEFF de type I "Forêt rhénane de Strasbourg-Neuhof et d'Illkirch-Graffenstaden", à 3,4 km nord-ouest du site. |
| En zone de montagne ?                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | L'Arrêté de Protection de Biotope (APB) le plus proche du site se trouve à environ 11 km au nord. Il s'agit du "Prairie à oeillets superbes et à courlis cendré de Hoerd".                                                                                                              |
| Sur le territoire d'une commune littorale ?                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | La réserve naturelle nationale la plus proche du site se trouve à environ 3,6 km à l'est.<br>Il s'agit du "Massif forestier de la Robertsau et de la Wantzenau".                                                                                                                        |

| Le projet se situe-t-il :                                                                                                                                    | Oui                                 | Non                                 | Lequel/Laquelle ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurometropole de Strasbourg au 1er janvier 2015) a approuvé lors du conseil métropolitain du 4 février 2022 les axes stratégiques de son second Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. D'après la carte du bruit, les bordures du site sont concernées par des nuisances sonores (environ 70 dB(A) maximum).                                              |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Un Monument Historique est présent sur le site d'étude. Il s'agit de "l'Ancienne grande brasserie de la Patrie Schutzenberger". De plus, deux protections au titre des abords de Monument Historique ont été identifiées au sein du site : "l'Ancienne brasserie Fischer" et "l'Eglise protestante". Pour plus de détails, se référer à l'AV n°1. Des courriers de la DRAC concernant le site sont présents.      |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?                                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Suite à l'ensemble des différentes analyses (habitat, flore, sol), il n'y a pas de zone humide détectée. Des surfaces non caractéristiques et pro parte non déterminées du fait de la végétation et de la pédologie (7350 m²) ont été identifiées. Une expertise piézométrique sera réalisée afin de déterminer le caractère humide des surfaces précitées. Toutefois, vu le contexte (zone urbaine), la présence |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La commune de Schiltigheim est concernée par le PPRI de l'Eurometropole de Strasbourg. Le site étudié ne se trouve pas en zone inondable. Toutefois, le site se trouve dans une zone soumise à des remontées de nappe non                                                                                                                                                                                         |
| Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Celui-ci a été approuvé le 20 avril 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dans un site ou sur des sols pollués ?                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La brasserie Schutzenberger, qui occupait le site de 1863 à 2006, était une ICPE soumise à autorisation et déclaration. Plusieurs installations ont été identifiées comme des sources potentielles de pollution sur site. Les investigations des sols réalisées en 2023 par GINGER BURGEAP mettent en évidence des concentrations marquées en hydrocarbures et en métaux, ainsi que la présence de                |
| Dans une zone de répartition des eaux ?                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | D'après le portail national d'accès aux référentiels sur l'eau (SANDRE), le site d'étude n'est pas situé au sein d'une zone de répartition des eaux.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site d'étude n'est pas inclus dans une aire d'alimentation du captage d'eau potable. La plus proche aire d'alimentation de captage des eaux est celle de Strasbourg, à environ 3,7 km au nord-est du site. À noter la présence de puits sur le site d'étude (au sein de la Salle de Brassage et de la Malterie), qui étaient utilisés lors de la production de bière.                                          |
| Dans un site inscrit ?                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | D'après le site Atlas Patrimoine, aucun site inscrit n'est identifié au sein du département du Bas-Rhin (67).                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Le projet se situe-t-il dans ou à proximité : | Oui                      | Non                                 | Lequel et à quelle distance ?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D'un site Natura 2000 ?                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Les sites Natura 2000 les plus proches du site sont :<br>- La ZSC "Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin" (code : FR4201797), a environ 3,4 km a l'est ;<br>- La ZPS "Vallee du Rhin de Lauterbourg a Strasbourg" (code : FR4211811 ), a environ 3,4 km au sud-est.<br>Pour plus de details, se referer a l'AO n°7. |
| D'un site classé ?                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | D'apres le site Atlas Patrimoine, aucun site classe n'est identifie au sein du departement du Bas-Rhin (67).                                                                                                                                                                                                             |

## 6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles |                                                                                                | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources              | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>Si oui, dans quel milieu ?                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucun prelevement direct dans les eaux souterraines ou superficielles n'est prevu. Le projet sera raccorde au reseau d'eau potable qui dessert la commune de Schiltigheim.                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Lors des investigations geotechniques, les sondages etaient secs au moins jusqu'a 10 m de profondeur. Les niveaux d'eau n'ont pu etre mesures au-dela (sondages eboules). Les releves piezometriques du site industriel indiquent des profondeurs de la nappe entre 8,74 et 10, 1 m de profondeur. Il sera mis en place un systeme de drainage peripherique ou un tapis drainant pour proteger |
|                         | Est-il excédentaire en matériaux ?                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | En raison de la demolition d'elements sur le site d'etude, le projet sera excedentaire en materiaux. Un diagnostic PEMD sera realise par le bureau d'etudes GINGER DELEO.<br>La rehabilitation de certains batiments sur site evitera la production de dechets de demolition.                                                                                                                  |
|                         | Est-il déficitaire en matériaux ?                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le projet aura besoin de materiaux de construction. Les batiments crees seront composes de materiaux traditionnels. Les briques actuellement utilisees sur site seront reemployees                                                                                                                                                                                                             |
|                         | Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?                         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Les materiaux de construction utilises ne seront pas preleves sur le sol et sous-sol de la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Incidences potentielles |                                                                                                                                                                                           | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources              | Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le projet comportera des besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement d'eaux usées principalement liés à la création de 190 nouveaux logements, d'un hôtel (110 chambres), ainsi que d'espaces de restauration, d'un espace événementiel, de commerces, d'artisanats, et d'espaces culturels. L'adduction en eau potable ainsi que les eaux usées de la                                                                                  |
|                         | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Localise en milieu urbain, le site est majoritairement artificialisé (bâtiments et imperméabilisation du sol). Laisse en friche, le site dispose de quelques espaces végétalisés (nord-est principalement). Au total, 3 espèces d'oiseaux à enjeu spécifique fort et 2 espèces à enjeu spécifique moyen ainsi que des chiroptères ont été mis en évidence sur site. Les espaces                                                                         |
| Milieu naturel          | Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site Natura 2000 le plus proche du site est la ZSC "Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin" (code: FR4201797), à environ 3,4 km à l'est. Le site du projet n'a pas de lien direct (ni écologique, ni hydraulique) avec la zone Natura 2000 (AO n°7). En effet, le site se trouve en contexte urbain (bâtiments, voiries, etc.). Le site d'étude est largement artificialisé même s'il a été recolonisé par la végétation car laisse à l'abandon. |
|                         | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site du projet se localisant dans un contexte urbain, il ne prévoit pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Risques                 | Est-il concerné par des risques technologiques ?                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | La commune de Schiltigheim n'est pas concernée par un PPRT. La brasserie Schutzenberger était soumise à la réglementation ICPE (Autorisation et Déclaration). La ville est exposée aux risques liés aux Transports de Matières Dangereuses (TMD). La N2350 se trouve à environ 380 m à l'est du site d'étude. La voie ferroviaire se trouve à environ 400 m à l'ouest. Le site d'étude n'est pas                                                        |
|                         | Est-il concerné par des risques naturels ?                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | D'après le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg, le site se trouve dans une zone soumise à des remontées de nappe non débordante. Le site d'étude se trouve en zone d'aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles. Il est exposé à un risque faible vis-à-vis du radon. La commune de Schiltigheim est soumise à un risque sismique modéré                                                       |
|                         | Engendre-t-il des risques sanitaires ?                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Les activités prévues dans le cadre du projet ne sont pas susceptibles de présenter des risques sanitaires (usage de logements, hôtel, restaurant, artisanat, etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | Est-il concerné par des risques sanitaires ?                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Les investigations des sols réalisées en 2023 par GINGER BURGEAP mettent en évidence des concentrations marquées en hydrocarbures et en métaux, et la présence de mercure. Cf. AV1                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Incidences potentielles |                                                | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuisances               | Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le projet generera des déplacements supplémentaires liés à la création de nouveaux logements (environ 190), d'un hôtel (110 chambres) et d'activités et commerces. Le site d'étude est desservi en transports en commun (lignes de bus, Tramway B et futur Tramway Nord). Le projet prévoit la création d'environ 250 places de stationnement pour voitures ainsi que des places destinées aux vélos. |
|                         | Est-il source de bruit ?                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | En raison de sa vocation (habitat, hôtel, commerces, restauration, espaces culturels, artisanats, et un espace événementiel), le projet ne sera pas source de gêne sonore particulière.                                                                                                                                                                                                               |
|                         | Est-il concerné par des nuisances sonores ?    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le site d'étude est soumis à des nuisances sonores maximales d'environ 70 dB(A) en lien avec la Rue de la Patrie à l'est (catégorie 5), Rue Schutzenberger au nord et Rue des Chasseurs à l'ouest.                                                                                                                                                                                                    |
|                         | Engendre-t-il des odeurs ?                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Engendre-t-il des vibrations ?                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Est-il concerné par des vibrations ?           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Engendre-t-il des émissions lumineuses ?       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Les bâtiments projetés contribueront de manière très limitée à la pollution lumineuse locale, le site et le quartier étant déjà très urbanisés. L'impact est jugé comme négligeable.                                                                                                                                                                                                                  |
|                         | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Situé au sein de l'agglomération de la métropole de Strasbourg, le site d'étude est concerné par une forte ambiance lumineuse (voiries, logements, ...).                                                                                                                                                                                                                                              |
|                         |                                                |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Émissions               | Engendre-t-il des rejets dans l'air ?          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet, de par sa nature, ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sinon ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, approvisionnement énergétique, ...) et au trafic routier généré. Le projet prévoit son raccordement au RCU situé Rue de la Patrie (taux EnR&R d'environ 90%). Le projet vise la conformité avec la RE2025.                                                 |
|                         | Engendre-t-il des rejets liquides ?            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Si oui, dans quel milieu ?                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Une étude de gestion des eaux pluviales est en cours de réalisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Incidences potentielles            |                                                                                                                                             | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions                          | Engendre-t-il des effluents ?                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet ne generera aucun effluent direct au milieu naturel. Les eaux usees seront collectees et rejetees dans le reseau d'assainissement qui dessert la ville. Une convention de rejet devra etre etablie avec le gestionnaire du reseau.<br>En phase chantier, les base vie seront raccordees aux reseaux de la ville.                                                                            |
|                                    | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Le chantier generera des dechets divers, qui seront collectes et evacues selon les filieres appropriees. Le projet prevoit la demolition de certains batiments. Un diagnostic PEMD sera realise. De nombreux batiments sur site ne seront pas demolis et seront renoves dans le cadre du projet.<br>Lors de son fonctionnement, le projet sera source de                                              |
| Patrimoine/Cadre de vie/Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Un Monument Historique est present sur le site d'etude. Il s'agit de "l'Ancienne grande brasserie de la Patrie Schutzenberger". Le projet prevoit la requalification du site actuel par la renovation des Monuments Historiques. Des echanges sont en cours avec l'ABF. Le parti architectural et paysager permettra d'integrer de maniere coherente le projet dans le milieu urbain existant tout en |
|                                    | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Le contexte urbain du projet n'engendrera pas de modification notable sur l'occupation du sol, qui restera dedie a un espace urbain.<br>L'usage actuel du site sera toutefois modifie. Auparavant dedie a une activite economique (brasserie), aujourd'hui laisse en friche (a l'abandon), le site sera a terme consacre a un usage mixte (habitat et services).                                      |

## 6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☒ Oui ☐ Non

**Si oui, décrivez lesquelles :**

Aucun projet n'a ete identifie sur le site de la DEAL Grand Est dans un rayon de 2 km du site d'etude, entre 2022 et 2025. Neanmoins, le site de la commune de Schiltigheim inventorie 3 projets :

- Creation d'un lotissement mixte au sein de l'ancienne brasserie Fischer, a Schiltigheim (environ 250 m au sud-ouest du site d'etude);
- Construction du nouveau groupe scolaire Victor Hugo, a Schiltigheim (environ 1,2 km au nord-ouest) ;
- Projet de developpement du reseau de Tramway Eurometropole Nord, a Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim (environ 400 m au sud-ouest du site d'etude).

### 6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

- Risques naturels : Presence de galeries souterraines, alea faible de retrait-gonflement des argiles, alea faible de remontee de nappes, niveau d'eau identifie entre 8 et 10 m de profondeur. AV n°1, n°2 et n°3.
- Risques sanitaires : Les investigations des sols realisees en 2023 par GINGER BURGEAP mettent en evidence des concentrations marquees en hydrocarbures et en metaux, ainsi que la presence de mercure. Des polluants ont egalement ete identifiees au sein des eaux souterraines et des gaz. AV n°1, n°4, n°5.
- Biodiversite : Lors des inventaires, identification de plusieurs especes exotiques envahissantes, et de chiropteres, d'oiseaux, d'amphibiens, de reptiles, de mammiferes. AV n°1 et n°6.

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

- Geotechnique: L'etude geotechnique precise les mesures constructives (recommandations) a mettre en place pour prendre en compte les contraintes du sous-sol. Elle propose notamment de fondations soit profondes soit superficielles par radier general. L'alea de retrait-gonflement des argiles a egalement ete pris en compte. L'etude geotechnique sera mise a jour pour la realisation de deux niveaux de sous-sol. Cf. AV n°1 et n°2.
- Pollution : Compte tenu des concentrations en hydrocarbures identifiees dans les sols, il est recommande de purger les remblais, recouvrir les terres perennes, interdire la mise en place de potagers pleine-terre et l'utilisation des eaux souterraines pour arrosage de potagers, etc. Il est egalement recommande la realisation d'etudes complementaires. Un diagnostic environnemental complementaire est en cours de realisation. AV n°1, n°4 et n°5.
- Biodiversite : Quelques mesures peuvent d'ores et deja etre mises en avant et seront affinees a la suite de la finalisation des etudes du projet : les zones vegetales (et notamment boisees) ne seront pas artificialisees, les espaces verts existants seront conserves (sous reserve de necessite d'abattage d'arbres pour des raisons de securite ou presence d'especes exotiques envahissantes) et renforces par des plantations (especes indigenes et phytoremediation), il sera favorise la mise en place d'eclairage doux et bas a proximite des espaces verts. En phase chantier, des mesures seront prises en termes d'adaptation du planning en tant que possible et de lutte contre les especes exotiques envahissantes. Cf. AV n°1 .

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet se situe dans une zone urbanisée et contribue à la requalification d'un site actuellement en friche. Le projet participera à la revitalisation du quartier et plus globalement à la commune de Schiltigheim. Les études menées (étude géotechnique, diagnostic pollution, diagnostic Faune-Flore) et à venir (diagnostic pollution complémentaire, diagnostic démolition, note de gestion des eaux pluviales, ...) permettront de prendre en compte les enjeux du site et de prévoir des mesures adaptées en phase construction et exploitation. La réhabilitation de certains bâtiments (à destination d'hôtel, restaurant, artisanat, etc.) présents sur site ainsi que la création de logements assurera une performance d'un point de vue énergétique. De plus, une analyse urbaine et paysagère a été

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

| Objet |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1     | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 2     | Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> |
| 3     | Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |
| 4     | Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> |
| 5     | Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |
| 6     | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau | <input type="checkbox"/> |
| 7     | Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d’ouvrage ou petitionnaire

*i* Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d’évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

| Objet |  |                          |
|-------|--|--------------------------|
| 1     |  | <input type="checkbox"/> |
| 2     |  | <input type="checkbox"/> |
| 3     |  | <input type="checkbox"/> |
| 4     |  | <input type="checkbox"/> |
| 5     |  | <input type="checkbox"/> |

9 Engagement et signature

Je certifie sur l’honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l’environnement requises au titre d’autres législations applicables ☒

Je certifie sur l’honneur l’exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le  /  /



Signature du (des) demandeur(s)