

2025 1282



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

**Reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger,
rue de la Patrie, à Schiltigheim (67)**

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

- VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- VU le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1 ;
- VU l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER - 17, RUE DU VIEUX MARCHÉ AUX GRAINS - 67000 STRASBOURG », reçu complet le 3 juin 2025, relatif au projet de reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger, rue de la Patrie, à Schiltigheim (67) ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret du 10 octobre 2024 portant nomination de M. Jacques WITKOWSKI, préfet de la région Grand Est, préfet de la zone de défense et de sécurité Est, préfet du Bas-Rhin ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 12 juin 2025 ;
- VU l'avis du 23 mai 2025 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est 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 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;

- qui crée une surface de plancher de 25 000 m² sur une emprise foncière de 2,5 ha ;
- qui consiste en la construction d'un ensemble immobilier comportant des activités hôtelières (spa, évènementiel, restauration), de restauration, de commerce, d'artisanat, de co-working, de bureaux, ainsi que de logements (environ 12 600 m² de surface de plancher de logements) ; la hauteur des bâtiments sera au maximum R+5+C ;
- qui prévoit également la création d'un espace public comportant une place centrale, des jeux pour enfants et un café ;
- qui comporte le renforcement de la trame végétale par la plantation d'arbres et la création d'un espace public accessible à tous ;
- qui consiste en la réhabilitation du site de l'ancienne brasserie Schutzenberger à Schiltigheim ; l'activité de brasserie est terminée depuis 2006 selon le dossier ;
- qui comporte :
 - la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur site (hall de stockage, atelier, caves de gardes et de fermentation, éléments à proximité de la cheminée, canetterie, malterie, bureaux, ...) ;
 - la requalification de structures existantes sur le site et la création de nouveaux bâtiments, dont environ 190 logements ;
 - la réalisation de deux niveaux de sous-sol sous les nouveaux bâtiments de logements créés ;

Considérant la localisation du projet :

- rue de la Patrie, rue Schutzenberger et rue des Chasseurs, à Schiltigheim ;
- parcelles cadastrales : section 25 ; parcelles n° 35, 114 et 243 ;
- sur un site qui relève actuellement de la législation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sous le régime de l'autorisation, dont la procédure de cessation définitive de l'activité ICPE n'est pas achevée ; la cessation d'activité nécessite la remise en état du site, en particulier sa mise en sécurité, tel :
 - qu'il soit compatible avec l'usage projeté ;
 - qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement (commodité du voisinage, santé, sécurité, salubrité publiques, protection de la nature, de l'environnement, des paysages, ...) ;
 - notamment, lors des travaux de démolition des mesures de gestion doivent être mises en œuvre pour éviter toute diffusion des pollutions des sols ;
- sur un site concerné par une pollution des sols et de la nappe (hydrocarbures, HAP, COHV, métaux) et par la présence de traces de certains polluants (hydrocarbures, BTEX, COHV) dans les gaz des sols ;
- sur un site concerné par l'exposition des futurs occupants à la pollution atmosphérique, compte tenu de la situation du projet au sein des zones de surveillance de la qualité de l'air associées à la rue de la Patrie et à la rue des Chasseurs ;
- aux abords d'infrastructures de transport bruyantes ;
- au sein de la zone UXb1 du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) de l'Eurométropole de Strasbourg, destinée aux activités économiques ; une procédure de mise en compatibilité du PLUi est envisagée pour la réalisation du projet ; à cette occasion, l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) « Secteur Schutzenberger » est créée ;
- au sein de zonages liés à des risques naturels, géotechniques, voire technologiques, notamment :
 - au sein d'une zone concernant des remontées de nappe non débordante ;
 - au sein d'une zone concernant les risques de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines ;

- au sein d'une zone concernant la présence potentielle d'anciennes caves à bière susceptibles d'être à l'origine d'instabilités pouvant porter atteinte aux biens et aux personnes en créant des désordres en surface de type affaissement, effondrement, désordre sur le bâti ;
- au sein de l'OAP « Air-Climat-Energie » à l'échelle de la métropole sur la thématique de la transition énergétique ;
- en dehors de tout autre zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels :
 - le dossier :
 - comporte une étude historique et un diagnostic de la qualité du milieu souterrain, qui identifie certaines pollutions des sols et de la nappe et la présence de traces de certains polluants dans les gaz des sols ;
 - précise que les bâtiments à usage d'habitation sont prévus sur un à deux niveaux de sous-sol ; il peut être considéré qu'une telle configuration est de nature à atténuer l'exposition des futurs occupants aux éventuels polluants présents dans les gaz des sols par comparaison à un bâtiment de plain-pied et sous réserve d'une étanchéification et d'une ventilation adéquate du sous-sol ;
 - précise les mesures de gestion à réaliser dans le cadre de la réhabilitation du site (purge de pollutions concentrées, recouvrement des espaces non bâtis par des matériaux sains, interdiction de la mise en place de potagers pleine-terre et d'utiliser les eaux souterraines pour arrosage de potagers ; de plus, il ressort de l'instruction que le site est par ailleurs déjà intégré en tant que secteur de vigilance pour la qualité des sols dans le règlement écrit et graphique du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg ; il y est affecté de l'indice 14 en termes de restrictions d'usages ;
 - n'est cependant pas conclusif sur la compatibilité du site avec l'usage projeté, compte tenu :
 - du fait qu'un diagnostic environnemental complémentaire est en cours de réalisation ;
 - et de la liste des investigations et études complémentaires encore à réaliser selon le dossier ;
 - **en conséquence, il revient au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité des milieux avec les usages projetés, en mettant en œuvre les démarches et investigations nécessaires :**
 - **réalisation d'un diagnostic des sols et d'un plan de gestion des pollutions ;**
 - **réalisation d'une ARR (Analyse des Risques Résiduels) ;**
 - **production d'une attestation « ATTES » de prise en compte des mesures de gestion de la pollution des milieux souterrains (sols, eau et gaz) dans la conception du projet d'aménagement ; cette attestation est réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ;**
 - **de plus, l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les faits suivants :**
 - le projet ne mentionne pas à ce stade l'implantation d'établissements dits sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007 (crèches, école,...) ; ce type d'usage n'est pas autorisé sur le site par le PLUi, conformément à ce que prévoit l'indice 14 de la zone de vigilance pour la qualité des sols ; **une évolution visant à permettre ce type d'usage impliquerait la réalisation d'investigations et d'études complémentaires, ainsi que d'une tierce expertise préalable à la levée de cette protection ;**

- les impacts liés à la situation du projet dans un secteur susceptible de comporter des cavités souterraines pouvant être à l'origine d'instabilités et pouvant porter atteinte aux biens et aux personnes en créant des désordres en surface de type affaissement, effondrement et désordre sur le bâti, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels ***il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre toutes les investigations et études permettant la prise en compte de cet enjeu ;***
- les impacts liés à la situation du projet au sein des zones de surveillance de la qualité de l'air associées à la rue de la Patrie et à la rue des Chasseurs, pour lesquels :
 - le projet est soumis aux prescriptions du PLUi relatives à ce type de zones ainsi qu'aux dispositions de l'OAP « Air-Climat-Energie » concernant les objectifs de réduction de l'exposition de la population ;
 - il ressort de l'instruction que, bien que le secteur ne soit pas concerné par des dépassements des valeurs limites réglementaires actuelles, les modélisations récentes effectuées par Atmo-Grand Est dans le cadre de l'élaboration des cartes stratégiques de qualité de l'air mettent en évidence un dépassement des valeurs guide de l'OMS sur le secteur ainsi que des valeurs supérieures aux valeurs limite réglementaires prévues pour 2030 au niveau de la rue de la Patrie, de la rue des Chasseurs, et de leurs abords ;
 - le dossier cependant, n'apporte pas d'informations quant à la prise en compte de ces enjeux ;
 - ***il revient au maître d'ouvrage de préciser les caractéristiques du projet et les mesures mises en œuvre sur ces aspects ;***
- les impacts liés à l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores, pour lesquels :
 - le dossier identifie les infrastructures de transport bruyantes situées aux abords du site, cependant il ne précise pas dans quelle mesure la conception du projet prend en compte cet enjeu :
 - concernant l'isolation acoustique des futurs bâtiments ;
 - mais également concernant les mesures d'évitement ou de réduction de l'exposition (retrait par rapport aux sources de bruit, orientation des bâtiments, choix d'aménagements intérieurs, ...) ;
 - de plus, le dossier précise notamment que le site comportera un espace central polyvalent dédié aux événements comme des concerts, des marchés ou des projections en plein air ; il peut être considéré que certaines de ces activités de par leur nature et leur fréquence éventuelle sont susceptibles de relever de la réglementation relative aux lieux diffusant de la musique amplifiée, qui vise à protéger non seulement l'audition du public mais aussi le voisinage contre les nuisances sonores ; cependant le dossier ne précise pas dans quelle mesure la conception du projet prend en compte cet enjeu ;
 - en conséquence, ***l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le dossier n'apporte pas de précisions quant aux modalités de prise en compte de ces enjeux dans la conception du projet ;***
- les impacts liés aux risques d'inondation par remontée de nappe, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément, et pour lesquels ***il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre toutes les mesures visant à ne pas exposer les futurs usagers du site aux risques liés aux inondations, en particulier concernant les sous-sols qui sont envisagés ;***

- les impacts liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels le dossier précise qu'une étude est en cours de réalisation et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de veiller à mettre en œuvre des modalités de gestion conformes à la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est ; en particulier les dispositifs d'infiltration doivent rester fonctionnels en période de nappe haute ;**
- **les impacts spécifiques potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués, pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de veiller à implanter le(s) dispositif(s) d'infiltration dans un (des) secteur(s) composé(s) de matériaux inertes, à défaut, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées ;**
- les impacts liés aux mesures de renforcement de la trame végétale par la plantation d'arbres et la création d'un espace public accessible à tous, pour lesquels **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le choix des espèces végétales plantées, qui devrait privilégier les espèces résistantes aux changements climatiques, voire des espèces végétales endémiques et non allergisantes ;**
- les impacts sur les espèces protégées inféodées aux friches industrielles (bâtiments et milieux arbustifs et boisés), pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage :**
 - **de s'assurer de l'absence d'espèces protégées, notamment les espèces protégées spécifiques aux friches (oiseaux, chiroptères, espèces terrestres (amphibiens, mammifères, insectes, reptiles, ...), ...)** ;
 - **le cas échéant, de se mettre en conformité avec la réglementation sur les espèces protégées :**
 - **en analysant les impacts liés au projet ;**
 - **le cas échéant, en définissant des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation ;**
 - **dans tous les cas, en veillant à ce que les travaux soient réalisés en dehors de la période de sensibilité de ces espèces ;**

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

D É C I D E :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger, rue de la Patrie, à Schiltigheim (67), présenté par le maître d'ouvrage « GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER », **est soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 4 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg, le 8 JUIL. 2025

Le Préfet,



Jacques WITKOWSKI

Voies et délais de recours

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex

Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Madame la Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche - 246, bd Saint Germain - 75700 PARIS

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.

Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.