



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de reconversion de l'ancienne
brasserie « Schutzenberger »**

à Schiltigheim (67)

**porté la société GRANDE BRASSERIE DE
LA PATRIE SCHUTZENBERGER**

N° réception portail : 014969/A P

Nom du pétitionnaire	SA GRANDE BRASSERIE DE LA PATRIE SCHUTZENBERGER
Commune	Schiltigheim
Département	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Reconversion de la friche de l'ancienne brasserie « Schutzenberger »
Date de saisine de l'Autorité environnementale	13/03/2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet de reconversion de la friche de l'ancienne brasserie « Schutzenberger » à Schiltigheim (67), porté par la société GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Elle a été saisie pour avis par la commune de Schiltigheim le 13 mars 2026.

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 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 projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).

L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le projet porte sur la reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger, située rue de la Patrie à Schiltigheim, dans le Bas-Rhin. Il concerne une friche industrielle d'environ 2,5 ha, issue de l'activité brassicole arrêtée depuis 2006.

Le projet prévoit la démolition d'une partie des bâtiments existants, la restructuration de bâtiments conservés, notamment patrimoniaux, ainsi que la création de bâtiments neufs, pour une surface de plancher totale d'environ 25 000 m².

Il comprend des logements, un hôtel, des espaces de restauration, des espaces événementiels, des commerces, des bureaux, des locaux d'activités artisanales, des espaces culturels, des stationnements souterrains et des espaces publics végétalisés.

Le projet a nécessité une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), avec création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée au site Schutzenberger, qui a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est le 23 mai 2025.

Le projet d'aménagement a ensuite été soumis à évaluation environnementale par décision du 8 juillet 2025 à l'issue d'un examen au cas par cas par le Préfet. **L'Ae regrette toutefois l'absence de procédure commune** entre l'EMS et la société GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER qui aurait permis une analyse plus cohérente et globale des impacts du projet et de ses mesures ERC².

L'Ae relève que le dossier traite de manière globalement proportionnée les principaux enjeux environnementaux identifiés lors de la décision de soumission à évaluation environnementale : pollution des sols et des eaux souterraines, émissions des gaz liés à la pollution des sols, présence de caves et galeries souterraines, qualité de l'air, bruit, remontée de nappe, gestion des eaux pluviales, renforcement de la trame végétale, patrimoine bâti et espèces protégées.

Le projet présente plusieurs incidences positives : reconversion d'une friche déjà artificialisée, limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, réouverture d'un îlot aujourd'hui fermé, valorisation d'un patrimoine industriel inscrit au titre des monuments historiques, création d'espaces publics et renforcement de la végétalisation.

Le dossier prévoit également des mesures de gestion adaptées aux principaux risques : purges de terres polluées, recouvrement des sols, restrictions d'usage, adaptation des fondations et des sous-sols, gestion des eaux pluviales par infiltration lorsque les conditions de sol et de pollution le permettent et rejet partiel au réseau, mesures acoustiques, prise en compte de la qualité de l'air, mesures faune-flore et suivi écologique.

L'Autorité environnementale (Ae) recommande principalement au pétitionnaire de :

- **formaliser, avant le démarrage des travaux, puis avant la livraison des lots, les conditions de compatibilité de la remise en état du site avec les usages prévus, en intégrant les purges, les contrôles en fond et bords de fouille, les recouvrements pérennes, les restrictions d'usage et les prescriptions relatives aux conduites d'eau potable ;**
- **finaliser les études géotechniques de phase projet et d'exécution, en confirmant l'absence d'interférence entre les sous-sols, les ouvrages d'infiltration, les fondations et les caves ou galeries souterraines ;**
- **regrouper dans une pièce opérationnelle unique les engagements environnementaux du maître d'ouvrage, afin de faciliter leur suivi en phase de chantier et en phase d'exploitation.**

Les autres recommandations de l'Ae figurent dans l'avis détaillé.

² Séquence « éviter, réduire, compenser ».

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte, présentation générale du projet

1.1. Contexte du projet

Le projet concerne la reconversion de l'ancienne brasserie Schutzenberger, située rue de la Patrie à Schiltigheim (67), dans un tissu urbain dense de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le site, d'une superficie d'environ 2,5 ha, correspond à une ancienne friche industrielle issue de l'activité brassicole, arrêtée depuis 2006. L'étude d'impact précise que le projet est porté par la société GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER et qu'il prévoit la démolition d'une partie des bâtiments existants, la restructuration d'autres bâtiments et la création de bâtiments neufs.



Figure 1: Localisation du projet

Le site présente un fort enjeu patrimonial. Le diagnostic architectural rappelle que l'ancienne brasserie est partiellement inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 30 janvier 2008, avec certains bâtiments protégés en totalité et d'autres au titre de leurs façades et toitures. Il souligne également que les travaux sur les bâtiments protégés devront être validés par la Conservation régionale des monuments historiques et que les bâtiments non protégés relèvent des abords de monument historique, avec avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.

1.2. Présentation du projet

Le projet vise à transformer une friche industrielle fermée et largement imperméabilisée en quartier mixte ouvert sur la ville. Il comprend la démolition de certains bâtiments existants, notamment le hall de stockage, l'atelier, les caves de garde et de fermentation, ainsi que des éléments situés à

Le programme annoncé dans l'étude d'impact comprend environ 170 logements, un hôtel d'environ 116 chambres, des commerces, des activités artisanales, de la restauration, des halles, des bureaux dont des espaces de coworking, un espace public, une place centrale, des jeux pour enfants et un café.

Les annexes relatives au bilan des Gaz à effet de serre (GES) et à l'étude énergétique retiennent toutefois un périmètre légèrement différent, avec 26 890 m² de surface de plancher, 180 logements et 112 chambres d'hôtel. ***L'Ae recommande au pétitionnaire que cette légère différence soit explicitée afin d'éviter toute ambiguïté dans l'évaluation des impacts, notamment pour le trafic, le bruit, les émissions de gaz à effet de serre, les besoins énergétiques, la gestion des eaux pluviales et les besoins de stationnement.***

Les accès prévus comprennent un accès au parking par la rue Schutzenberger, 3 accès vélos et 6 accès piétons depuis les rues Schutzenberger, de la Patrie et des Chasseurs. Le projet prévoit également des stationnements souterrains.



Figure 3: Plan de masse du projet

2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier indique que le projet a nécessité une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), avec création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle relative au site Schutzenberger.

Le 23 mai 2025, la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est a émis un 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.

Le projet d'aménagement a également fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale en date du 8 juillet 2025 par le Préfet, à la suite de l'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.

L'Ae regrette que l'EMS et la société GRANDE BRASSERIE PATRIE SCHUTZENBERGER n'aient pas mené 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.

L'étude d'impact analyse correctement l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme et les documents relatifs à la gestion de l'eau.

L'étude de gestion des eaux pluviales conclut que, sous réserve du respect de ses recommandations, le projet est compatible avec les orientations du SDAGE Rhin-Meuse, du PGRI Rhin-Meuse et de la doctrine de gestion des eaux pluviales du Grand Est.

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

Le dossier présente plusieurs variantes de programmations et de plans masses entre 2023 et 2025. Les évolutions ont notamment porté sur l'organisation des logements, l'intégration des activités économiques, la place du stationnement, l'ouverture du site et la conservation des bâtiments patrimoniaux.

L'Ae considère que la justification du projet est recevable. Elle repose sur la reconversion d'une friche, la sauvegarde d'un patrimoine industriel remarquable, l'ouverture d'un site fermé au public, la création de logements et d'activités en secteur urbain dense et l'amélioration de la trame végétale.

Le dossier indique en effet que le projet s'inscrit dans une logique d'optimisation du foncier déjà artificialisé et vise à reconstituer une trame verte urbaine, désimperméabiliser certains espaces et créer un îlot de fraîcheur.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

3.1.1. Les milieux naturels et la biodiversité

Le site est une friche industrielle urbaine comprenant des bâtiments anciens, des surfaces minérales, des zones arbustives, des espaces végétalisés et des arbres. L'étude faune-flore vise à identifier les enjeux écologiques du site, les espèces protégées concernées, les impacts du projet et les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) à mettre en œuvre. Elle rappelle la démarche ERC, puis les mesures d'accompagnement et de suivi lorsque les impacts résiduels le justifient.

Les principaux enjeux concernent les espèces liées aux bâtiments, aux arbres, aux friches et aux milieux arbustifs, notamment les oiseaux nicheurs et les chauves-souris. Le dossier prévoit une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées, principalement au regard des chauves-souris.

En phase travaux, les impacts potentiels concernent :

- la destruction ou l'altération d'habitats favorables à la faune ;
- le dérangement des espèces par le bruit, les vibrations, la présence humaine et l'éclairage ;
- le risque de destruction d'individus lors des démolitions, abattages ou débroussaillages ;
- la dispersion d'espèces végétales exotiques envahissantes ;
- les pollutions accidentelles susceptibles d'affecter les habitats.

En phase exploitation, les impacts potentiels concernent principalement la fréquentation accrue du site, l'éclairage nocturne, l'entretien des espaces verts et la modification durable des habitats disponibles. Le dossier considère toutefois que les mesures ERC permettent de limiter fortement ces incidences, les impacts résiduels étant qualifiés de négligeables pour l'ensemble des groupes biologiques après mise en œuvre des mesures.

Le dossier prévoit l'évitement partiel d'espaces verts, notamment le secteur situé à l'est du site, qui ne sera pas utilisé pour le stockage de matériaux ni pour les travaux, hors opérations de lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes. Cette mesure vise l'ensemble des habitats, de la faune et de la flore présents sur le site.

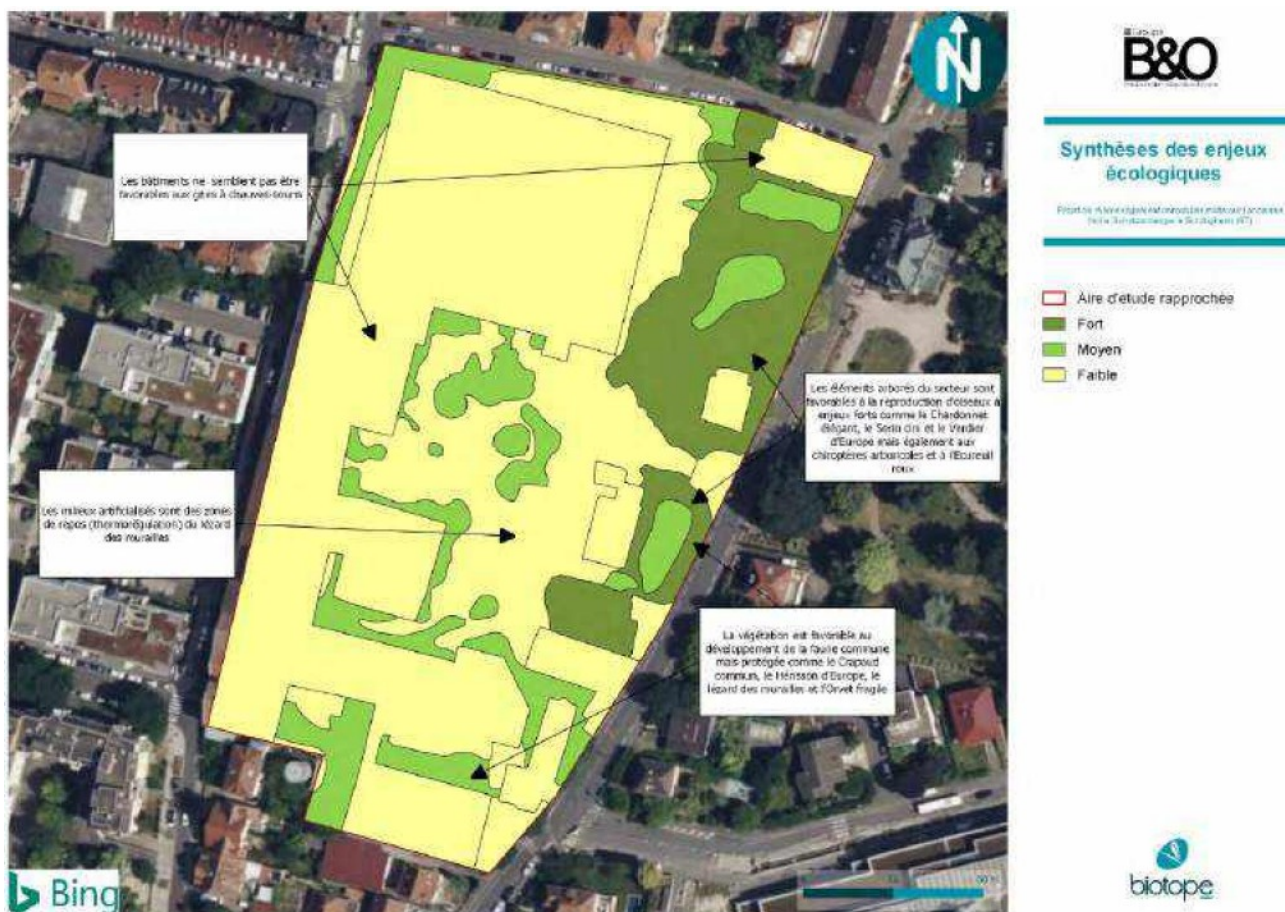


Figure 4: Synthèse des enjeux écologiques

Les principales mesures de réduction sont :

- l'assistance environnementale du chantier par un écologue ;
- la mise à jour de l'état de référence écologique avant travaux ;
- la rédaction d'un cahier de prescriptions écologiques à destination des entreprises ;
- l'adaptation du calendrier des travaux aux périodes de sensibilité de la faune ;
- le balisage des secteurs sensibles ;
- la mise en place de mesures de préservation des gîtes à chiroptères et des nids d'oiseaux ;
- l'adaptation de l'éclairage aux usages et aux sensibilités de la faune ;
- la mise en œuvre d'un plan de lutte contre les espèces végétales invasives ;
- la création de gîtes à chauves-souris.

L'Ae estime que cette dernière mesure est une mesure compensatoire, pas de réduction, à présenter comme telle dans la demande de dérogation.

Le dossier prévoit des mesures d'accompagnement, dont la conception et la gestion durable des espaces verts et la création de gîtes complémentaires à chauves-souris. L'Ae considère une nouvelle fois qu'il s'agit d'une mesure de compensation à présenter comme telle dans la demande de dérogation.

Le dossier prévoit également un suivi de la faune après mise en œuvre du projet.

L'Ae considère que les enjeux écologiques sont correctement identifiés et que les mesures ERC sont adaptées au contexte d'une friche industrielle urbaine.

L'Ae n'émet pas de recommandation spécifique supplémentaire sur cette thématique, sous réserve de la mise en œuvre effective des mesures prévues et de leur suivi écologique.

L'Ae rappelle l'obligation de versement des données brutes de biodiversité sur la plateforme DEPOBIO³.

3.1.2. Le sol et le sous-sol (pollutions)

Le passé industriel du site constitue l'un des enjeux majeurs du projet. Le diagnostic environnemental du milieu souterrain rappelle que le site a accueilli une activité de brasserie de 1847 à 2006, avec de nombreuses installations potentiellement polluantes : chaudières, cuves à fioul, transformateurs au PCB, station essence, zones de réparation automobile, stockage d'huile, stockage de produits chimiques et locaux techniques.

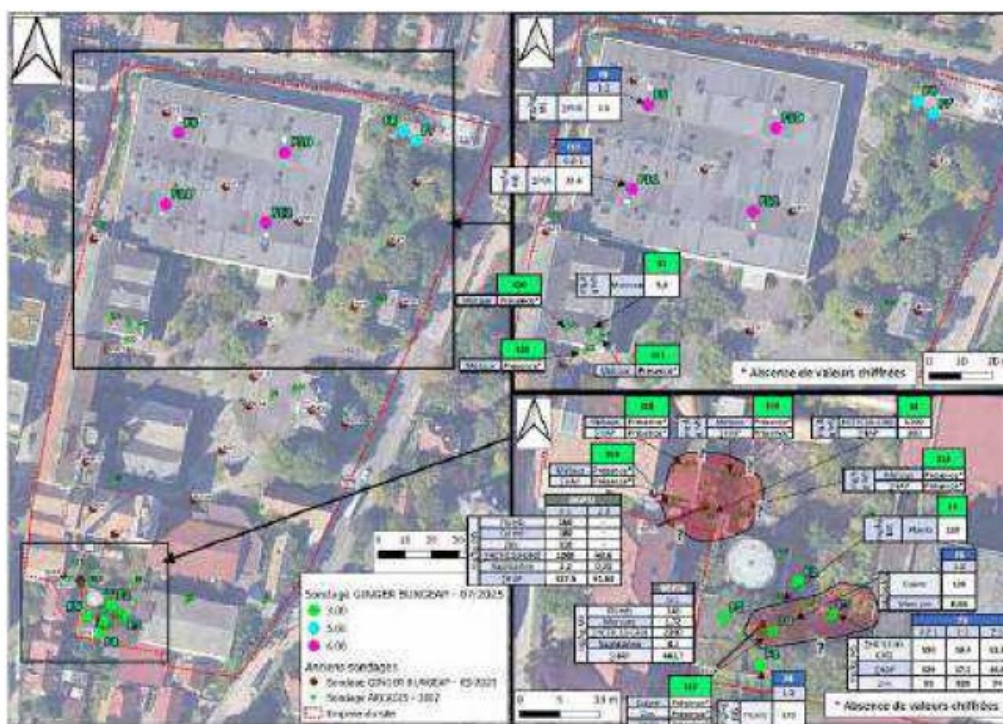


Figure 5: Cartographie des anomalies et impacts dans les sols identifiés entre 2007 et 2025

Les investigations ont mis en évidence des pollutions des sols par hydrocarbures, HAP, métaux et ponctuellement PCB. Elles ont également identifié des composés volatils dans les gaz du sol, notamment du perchloréthylène (PCE), ainsi que des anomalies dans les eaux souterraines. L'étude de gestion des eaux pluviales rappelle que des anomalies ponctuelles en HAP ont été relevées au droit des futurs sous-sols nord et sud-ouest, que certains sols sont non inertes au regard des critères d'acceptation en ISDI, et que du PCE a été relevé dans les gaz du sol à une concentration supérieure à la valeur de bruit de fond pour l'air ambiant après application du facteur d'atténuation.

L'enjeu est donc la compatibilité de la qualité des sols du projet avec les futurs usages, en particulier les logements, l'hôtel, les espaces publics, les jardins et les éventuels potagers.

En phase de travaux, les principaux impacts concernent :

- l'exposition des travailleurs à des terres polluées ;
- la gestion des terres excavées ;
- le risque de dispersion de polluants par envol de poussières ou ruissellement ;
- le risque de contact entre les eaux de chantier et des terres polluées ;

³ <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>

- le risque de migration de polluants en cas de terrassements mal maîtrisés.

En phase d'exploitation, les impacts potentiels concernent :

- l'exposition des futurs habitants et usagers par contact direct avec les sols ;
- l'inhalation de composés volatils issus des sols ou des eaux souterraines ;
- le transfert éventuel vers les conduites d'eau potable ;
- les usages sensibles des espaces verts, notamment les jardins et potagers.

Le projet évite les usages les plus sensibles en pleine terre dans les secteurs concernés par des pollutions résiduelles. Il prévoit notamment l'interdiction de cultiver des légumes en pleine terre et l'interdiction d'utiliser les eaux souterraines pour l'arrosage des légumes produits sur site.

Les mesures de réduction prévues sont :

- la purge des remblais impactés par les hydrocarbures, notamment au droit de l'ancienne cuve aérienne de fioul lourd ;
- la purge des remblais impactés par les PCB au droit des secteurs concernés ;
- le tri et la caractérisation des terres excavées et leur orientation vers les filières adaptées ;
- les contrôles en fond et bords de fouille ;
- le recouvrement pérenne des terres maintenues en place par revêtement ou par une couche de matériaux sains d'au moins 30 cm dans les futurs espaces verts ;
- la mise en place de bacs hors sol avec de la terre saine pour les usages potagers ;
- la mise en place de conduites d'alimentation en eau potable en matériaux anti-perméation, posées dans des sablons propres ;
- la gestion spécifique des eaux de chantier et la limitation des risques de transfert de pollution.

Le dossier prévoit des contrôles liés aux purges et à la gestion des terres. L'Ae considère que ces contrôles sont indispensables pour valider la compatibilité finale du site avec les usages projetés.

Lors de la concertation, les habitants ont demandé l'intégration d'équipements collectifs, notamment une crèche et une cantine. Le dossier indique que la crèche et la cantine ont été écartées en raison des contraintes sanitaires liées à la pollution des sols et à l'indice de restriction d'usage n°2 inscrit au PLUi, qui ne permet pas l'accueil de publics sensibles.

L'Ae considère que le dossier traite correctement l'enjeu des sols pollués et prévoit des mesures adaptées. La principale exigence porte sur la formalisation opérationnelle de ces mesures, afin d'assurer leur mise en œuvre effective et de garantir la salubrité finale du site.

L'Ae relève positivement que depuis son avis de 2021, le dossier s'est enrichi d'investigations complémentaires et fait l'objet d'une attestation de la prise en compte des mesures de gestion dans le projet de construction (ATTES ALUR) garantissant que le projet transmis par le maître d'ouvrage montre une bonne prise en compte des conclusions de l'étude de sols. Les usages projetés, les aménagements prévus, les dispositions constructives envisagées et les mesures de gestion retenues apparaissent cohérents avec l'état de qualité des milieux et les préconisations formulées dans le rapport d'étude.

L'Ae recommande au pétitionnaire de formaliser, avant le démarrage des travaux puis avant la livraison des lots, les conditions de compatibilité de la qualité des sols du site avec les usages prévus, en intégrant les purges, les contrôles en fond et bords de fouille, les recouvrements pérennes, les restrictions d'usage et les prescriptions relatives aux conduites d'eau potable.

3.1.3. Cavités souterraines et stabilité

Le site est marqué par la présence de caves et galeries souterraines historiques, creusées à partir du XIX^e siècle pour les besoins de l'activité brassicole, notamment la fermentation basse et la conservation de la bière. Le dossier identifie un risque de mouvement de terrain lié à ces galeries. Le

dossier mentionne un risque faible de remontée de nappe, un risque fort de mouvement de terrain lié à la présence de galeries souterraines et un risque faible lié au retrait-gonflement des argiles.

Les impacts potentiels concernent :

- la stabilité des bâtiments conservés et des bâtiments neufs ;
- la stabilité des niveaux de sous-sol et des parkings souterrains ;
- les interactions possibles entre les fondations, les caves, les galeries et les ouvrages d'infiltration ;
- la sécurité des personnes en phase chantier et en phase exploitation.

Le projet prévoit d'implanter les niveaux de sous-sol hors des zones de cavités souterraines identifiées. Cette mesure réduit les risques d'interférence directe entre les parkings souterrains et les galeries historiques.

Le dossier prévoit la poursuite des études géotechniques aux phases ultérieures du projet, notamment en phase projet et en phase exécution. Ces études doivent permettre de confirmer les hypothèses de conception, les conditions de fondation, les soutènements, les terrassements, les interactions avec les caves et la stabilité des ouvrages existants et prévus.

L'Ae considère que le dossier identifie bien l'enjeu des caves et galeries souterraines.

Compte tenu de la sensibilité du site, l'Ae recommande au pétitionnaire de finaliser les études géotechniques de phase projet et d'exécution, en confirmant l'absence d'interférence entre les sous-sols, les ouvrages d'infiltration, les fondations et les caves ou galeries souterraines.

3.1.4. Gestion et usage de l'eau

Le site est actuellement largement artificialisé, occupé par des bâtiments à l'abandon, des enrobés et des pavés. L'étude de gestion des eaux pluviales indique que l'exutoire actuel semble être le réseau unitaire situé rue des Chasseurs pour les bâtiments en façade et rue de la Patrie pour les autres bâtiments. Des essais d'infiltration réalisés le 12 juillet 2023 montrent une perméabilité moyenne d'environ 6×10^{-5} m/s.

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol support et par rejet partiel au réseau. Les ouvrages sont dimensionnés pour une pluie décennale, avec évaluation des volumes pour les périodes de retour de 10 ans et 100 ans et une vidange des ouvrages en moins de 4 jours pour la période de retour décennale.

Les impacts potentiels concernent :

- le risque d'infiltration au droit ou à proximité de sols pollués ;
- le risque de mobilisation de polluants résiduels par le battement accentué de la nappe sous l'effet des infiltrations ;
- au-delà de l'infiltration verticale mesurée, la capacité de la nappe à évacuer les volumes d'eau infiltrés sans remontée de la piézométrie, en particulier dans le voisinage (inondations de caves) ;
- la capacité des réseaux existants ;
- la gestion des eaux en phase chantier.

Le principe de gestion à la parcelle permet de limiter les rejets directs au réseau. Le dossier prévoit également de tenir compte des contraintes du site, en particulier la pollution des sols et la présence de caves.

Les mesures prévues comprennent :

- la gestion des eaux pluviales par plusieurs ouvrages répartis sur le site ;
- l'infiltration lorsque les conditions de sol et de pollution le permettent ;
- le rejet au réseau lorsque l'infiltration n'est pas possible ou pas pertinente ;
- la prise en compte des prescriptions de la doctrine Grand Est sur la gestion des eaux pluviales ;

- le dimensionnement pour une pluie décennale au moins ;
- la vérification des temps de vidange ;
- le maintien de certains rejets existants pour les bâtiments conservés.

L'Ae considère que la gestion des eaux pluviales est correctement traitée. L'enjeu résiduel principal est l'articulation entre les ouvrages d'infiltration, les sols pollués, les caves et les fondations. Cette exigence est couverte par les recommandations relatives à la compatibilité sanitaire et aux études géotechniques.

3.1.5. Qualité de l'air

Le site est localisé dans un environnement urbain dense, à proximité de voiries susceptibles d'influencer la qualité de l'air, notamment la rue de la Patrie et la rue des Chasseurs. Le volet air-santé indique que les concentrations maximales de polluants sont observées à proximité immédiate des axes routiers et diminuent avec l'éloignement. Il rappelle que le retrait des bâtiments vis-à-vis de la voirie principale permet de limiter l'exposition des usagers aux concentrations les plus élevées de NO₂.

Les impacts potentiels concernent :

- l'exposition des futurs habitants, usagers de l'hôtel et usagers des espaces publics aux polluants atmosphériques ;
- l'augmentation locale du trafic liée au projet ;
- l'exposition des travailleurs en phase chantier aux poussières et émissions des engins.

Le dossier prévoit :

- le retrait des bâtiments par rapport aux voiries principales ;
- la création d'espaces végétalisés, susceptibles de contribuer localement à l'abattement de certains polluants atmosphériques ;
- l'organisation du projet autour d'un cœur d'îlot plus apaisé ;
- la limitation des nuisances de chantier par les mesures classiques de gestion des poussières et des engins.

L'Ae considère que l'enjeu de qualité de l'air est correctement identifié et que les mesures prévues sont adaptées au contexte urbain. Elle n'émet pas de recommandation complémentaire.

3.1.6. Le bruit

Le site est exposé au bruit des voiries environnantes. Le dossier acoustique montre que les façades donnant sur les rues de la Patrie, Schutzenberger et des Chasseurs sont les plus exposées, tandis que le cœur d'îlot bénéficie d'une ambiance sonore plus calme.

En phase travaux, les impacts concernent les nuisances sonores temporaires liées aux démolitions, terrassements, circulations d'engins et travaux de construction.

En phase exploitation, les impacts concernent :

- l'exposition des futurs habitants et usagers au bruit routier ;
- l'évolution des trafics induits par le projet ;
- les nuisances liées aux activités de restauration, d'événementiel et de fréquentation nocturne.

Le dossier prévoit :

- l'organisation du projet autour d'un cœur d'îlot plus calme ;
- l'isolement acoustique des façades exposées ;
- la recherche d'une orientation des logements permettant de limiter l'exposition aux façades les plus bruyantes ;

- l'organisation du chantier pour limiter les nuisances aux riverains ;
- le suivi des plaintes éventuelles des riverains en phase chantier, mentionné dans la synthèse des incidences et mesures.

L'Ae considère que la prise en compte du bruit est proportionnée et que les mesures prévues sont adaptées. La vigilance devra porter sur la traduction opérationnelle des performances acoustiques dans les permis, marchés de travaux et prescriptions constructives.

3.1.7. L'intégration paysagère et le cadre de vie, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques

Le site constitue un patrimoine industriel remarquable. Le diagnostic architectural indique que l'histoire de la brasserie Schutzenberger commence au XVIII^e siècle, que les caves ont été creusées à partir de 1847 et que les bâtiments conservés, les plus anciens, datent des années 1864-1866. Il rappelle que 14 bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été inscrits par arrêté du 30 janvier 2008.

Les impacts concernent :

- la transformation d'un site patrimonial ;
- la démolition de certains bâtiments ;
- l'insertion des constructions neuves dans un ensemble historique ;
- la perception du site depuis les rues de la Patrie, des Chasseurs et Schutzenberger ;
- la conservation des éléments architecturaux et techniques significatifs.

Le projet conserve une partie importante des bâtiments patrimoniaux et vise à restaurer les éléments les plus emblématiques du site.

Le dossier prévoit :

- une insertion architecturale adaptée au contexte patrimonial ;
- la conservation et la réhabilitation de bâtiments protégés ;
- la prise en compte des prescriptions patrimoniales ;
- la valorisation des espaces publics et du cœur d'îlot ;
- la mise en scène du patrimoine brassicole.

L'Ae considère que le projet apporte une réponse globalement positive à l'enjeu patrimonial, dans la mesure où il permet d'éviter la poursuite de la dégradation du site et de lui redonner un usage.



Figure 6: Perspective – Vue sur le sud du site d'étude

3.1.8. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique

Le projet s'inscrit dans le contexte de la loi Climat et résilience et fait l'objet d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES). Ce bilan vise à quantifier les émissions sur les différentes phases de vie de l'opération (construction, exploitation et fin de vie) et à proposer des mesures ERC.

L'étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables évalue les besoins énergétiques du projet et compare plusieurs scénarios d'approvisionnement. Elle identifie notamment des besoins en chauffage, eau chaude sanitaire, froid et électricité pour les logements, l'hôtel, les commerces, le restaurant, les bureaux et les activités artisanales.

Les impacts concernent :

- les émissions liées aux démolitions, constructions neuves et réhabilitations ;
- les émissions liées à l'exploitation énergétique des bâtiments ;
- les émissions liées aux déplacements induits ;
- l'adaptation au changement climatique et la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

La reconversion d'une friche existante permet d'éviter l'artificialisation d'un site naturel, agricole ou forestier. La conservation et la réhabilitation d'une partie des bâtiments existants contribuent également à éviter une partie des émissions qui seraient associées à une reconstruction intégrale.

Le dossier prévoit :

- l'étude de scénarios énergétiques alternatifs ;
- le raccordement aux réseaux structurants lorsque cela est possible, notamment le réseau de chaleur de l'EMS ;
- le renforcement de la végétalisation ;
- la désimperméabilisation partielle du site ;
- la création d'espaces ombragés et végétalisés contribuant à réduire l'îlot de chaleur urbain ;
- la prise en compte de la mobilité urbaine existante et des modes actifs.

L'Ae considère que l'enjeu climatique est abordé de manière satisfaisante, notamment au regard de la reconversion d'une friche et de la végétalisation du site.

3.1.9. Impacts spécifiques à la phase chantier

La phase chantier constitue une période sensible compte tenu :

- des démolitions ;
- des terrassements ;
- de la gestion des terres polluées ;
- de la proximité d'habitations ;
- de la présence d'espèces protégées ;
- de la présence de caves et galeries souterraines ;
- des rotations de camions ;
- du risque de nuisances sonores, poussières et vibrations.

Le dossier prévoit notamment :

- l'organisation du chantier pour limiter les impacts sur les riverains ;
- la sensibilisation du personnel ;
- le suivi des plaintes des riverains ;
- l'assistance écologique en phase chantier ;
- le balisage des secteurs sensibles ;
- l'adaptation du calendrier des travaux ;
- la gestion des terres selon leur qualité ;
- les contrôles de pollution en fond et bords de fouille ;
- la limitation des pollutions accidentelles ;
- le respect des prescriptions géotechniques.

La synthèse des incidences et mesures indique que l'organisation du chantier doit permettre de limiter les impacts sur les riverains et prévoit un suivi des plaintes en phase travaux.

L'Ae considère que les mesures de chantier sont adaptées, mais qu'elles gagneraient à être regroupées dans un document opérationnel unique, facilement mobilisable par la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les entreprises et les services de contrôle.

L'Ae recommande de regrouper dans une pièce opérationnelle unique les engagements environnementaux du maître d'ouvrage, afin de faciliter leur suivi en phase chantier et en phase exploitation.

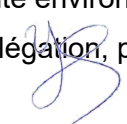
3.2. Résumé non technique

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Il fait l'objet d'un document spécifique joint au dossier. Il synthétise correctement le projet envisagé et reprend les mesures envisagées pour maîtriser les impacts. Il est rédigé dans un langage facilement compréhensible.

L'Ae n'a pas de remarque particulière.

METZ, le 11 mai 2026

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



Yann THIÉBAUT