



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la mise en compatibilité emportée par déclaration de projet
du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mutzig (67)**

N° réception portail : 003273/KK AC PLU

n°MRAe 2025ACGE64

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 23 mai 2025 et déposée par la commune de Mutzig (67), relative à la mise en compatibilité emportée par déclaration de projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 23 mai 2025 ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en *italique gras* pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de mise en compatibilité emportée par déclaration de projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mutzig (6 094 habitants, INSEE 2022) qui consiste à permettre la réalisation d'une résidence pour seniors sur le site dit « de la Malterie » localisé sur une friche brassicole ;

Considérant que le projet de résidence pour seniors :

- est situé au sein de l'enveloppe urbaine, à l'est du site de l'ancienne brasserie Wagner puis Heineken qui s'étend sur 2,7 hectares (ha), sur les parcelles cadastrées section 4 n°216/100, 217/100 et 220/100 ;
- prévoit, après démolition des bâtiments actuels (ne pouvant être réhabilités en l'état vu leur configuration structurelle ainsi que pour des raisons de portances et de hauteurs nécessaires à un projet conforme à la réglementation actuelle), la re-construction d'un bâtiment afin de réaliser 54 logements adaptés, répartis sur 5 niveaux (comportant également un parking en sous-sol), dont la surface totale de plancher est estimée à environ 0,35 ha ;

Considérant que la mise en compatibilité consiste :

- à créer un sous-secteur UCm spécifique, d'une superficie d'environ 0,20 ha, sur les terrains de la malterie de l'ancienne brasserie, classés en zone urbaine à vocation économique UXs dans le PLU en vigueur ; le règlement graphique est modifié pour faire apparaître ce nouveau sous-secteur ;
- à mettre en place la réglementation particulière à ce sous-secteur, soit notamment :
 - l'interdiction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles (au sens de la circulaire du 8 février 2007 de l'ARS relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, c'est-à-dire hébergeant des enfants) ;

- une dérogation au principe d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ainsi que par rapport aux limites séparatives (uniquement pour mettre en valeur un patrimoine remarquable ou respecter des principes d'alignement préexistants) ;
- une hauteur maximale autorisée des constructions de 23 mètres et une absence de réglementation relative à la hauteur pour certaines constructions ou installations techniques particulières (tels que des exutoires, cheminées, supports d'antennes...) ;
- une dérogation aux règles de pentes de toitures ;
- à faire évoluer le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune afin de modifier les destinations envisagées pour le site de la friche brassicole et autoriser, en plus des activités tertiaires déjà envisagées (et l'abandon du centre d'hébergement de loisirs et de tourisme prévu), la réalisation d'équipements et de services ainsi que la réalisation de constructions destinées à l'habitat ;

Observant que le pétitionnaire justifie l'intérêt général du projet par la nécessité de proposer des solutions de maintien à domicile des personnes âgées et par la nécessité de proposer une offre complémentaire aux structures d'accueil existantes ;

Observant que :

- le pétitionnaire justifie la localisation du site retenu par :
 - sa situation en centre-ville, à proximité des commerces et équipements communaux ;
 - la reconversion d'une friche brassicole ;
 - la contribution à la mise en valeur d'un patrimoine industriel attaché à l'image de la commune ;
- le site de projet, actuellement construit et artificialisé :
 - est situé au sein de différents périmètres de protection de plusieurs monuments inscrits ; l'architecture du nouveau bâtiment reprendra les codes de l'architecture industrielle du site (pignon aveugle, brique apparente...) ; le projet a été établi en concertation avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ;
 - est situé hors des zonages environnementaux remarquables répertoriés sur le territoire communal ; toutefois, après réalisation d'une étude « Faune, flore, habitat », certaines espèces d'oiseaux (dont le martinet noir) ont été observées, c'est pourquoi le dossier propose des mesures à mettre en œuvre pour minimiser l'impact du projet sur les espèces recensées et la réalisation d'un dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées et leurs habitats ;
 - est localisé hors des zones inondables répertoriées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Bruche sur le territoire communal ;
 - est concerné, au niveau des remblais de la cour au sud du site (et non au droit des sous-sols des bâtiments), par la présence de pollutions (hydrocarbures-métaux) détectées à la suite de la réalisation d'un diagnostic environnemental sur le site du projet ; ledit diagnostic conclut à la compatibilité du site avec l'usage prévu, sous réserve d'une gestion adaptée des remblais extérieurs (leur évacuation est préconisée) ; des mesures constructives ou d'aménagement sont également préconisées (interdiction de l'infiltration des eaux pluviales à certains endroits, recouvrement des sols extérieurs...) ;

Recommandant :

- **la réalisation d'un dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées et leurs habitats, comme précisé dans le présent dossier ;**
- **la réalisation de l'ensemble des mesures préconisées dans le diagnostic environnemental (mesures qui ont pour objectif de rendre compatible les milieux avec l'usage projeté) et leur report dans la note de présentation modificative et le règlement écrit de la zone UCm ;**

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Mutzig (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la mise en compatibilité emportée par déclaration de projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Mutzig n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Mutzig ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite commune sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant**.

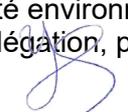
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Mutzig rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 2 juillet 2025

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT