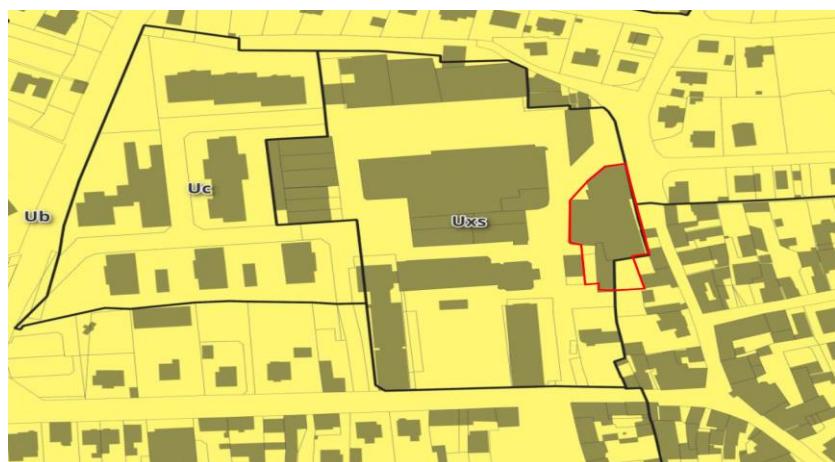


ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

Enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.



Plan du rapport de l'enquête publique du commissaire enquêteur

- Partie 1 : Rapport d'enquête
- Partie 2 : Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur
- Partie 3 : Annexes

N.B. Les documents 1 et 2 sont indépendants et séparés conformément aux exigences réglementaires.

- 1 Exemplaire : Tribunal administratif – Dépôt numérisé sur un site dédié
- 1 Exemplaire : Autorité responsable du projet, la ville de MUTZIG – Dépôt par mail conformément à la demande du T.A.

PARTIE 1

LE RAPPORT D'ENQUÊTE

Références :

Arrêté :

Arrêté de la ville de Mutzig du 13 octobre 2025 AM-URBA-02/25.
Arrêté signé par délégation par Monsieur le Maire de MUTZIG Jean-Luc SCHIKELE.

Objet de l'enquête :

Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.

Durée de l'enquête : Durée de 31 jours consécutifs soit :

Du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 inclus

Commissaire enquêteur :

Monsieur Charles WALDVOGEL
Par décision du Magistrat du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 2 octobre 2025, Madame La vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, Madame Anne DULMET.
Enquête N° E25000130/67.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU DOSSIER ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1 Préambule - L'enquête publique et rappel par le Commissaire Enquêteur (CE) de quelques généralités à destination du public.
- 1.2 L'enquête publique en objet et quelques renseignements généraux.
- 1.3 Composition du dossier de « Déclaration de projet » et de « mise en compatibilité du PLU » soumis à l'enquête publique et mis à disposition du public.
- 1.4 Principaux textes et dispositions applicables dans le cadre de cette enquête.
- 1.5 Présentation synthétique du dossier soumis à l'enquête publique.
(Avec les commentaires et avis du Commissaire Enquêteur)

Le volet « Projet » du dossier :

1.5.1 Notice de projet

- Présentation
- L'intérêt général du projet
- Synthèse du M.O.

1.5.2 Étude – Faune -Flore -Habitats

- Contexte du projet, les données d'entrée sur l'aire d'étude, contexte écologique du site, méthode d'inventaire, l'analyse de l'état initial du site, l'évaluation des enjeux écologiques de l'aire d'étude, l'évaluation des impacts et propositions des mesures ERC
- La synthèse technique et conclusion

1.5.3 Diagnostic environnemental

- Synthèse non technique et éléments contextuels, études de vulnérabilité des milieux, schéma conceptuel et élaboration d'un programme prévisionnel d'investigation, investigations du site, interprétation des résultats et schéma conceptuel après investigations, synthèse technique, conclusions et recommandations

1.5.4 Projet architectural

- Les plans détaillés de la résidence projetée (*plan de masse, façades, coupes etc.*)

Le volet « Mise En Compatibilité du Plan Local d' Urbanisme » (MEC- PLU) » du dossier :

1.5.5 Avis de la MRAE (*concernant le volet MEC et projet*)

1.5.6 Délibération du conseil municipal du 22 septembre 2025 décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale

1.5.7 Notice de présentation

- Coordonnées de la personne publique responsable
- Introduction sur la mise en compatibilité du PLU, adaptation du PLU et Justifications
- Choix et déroulement de la procédure engagée
- Reclassement d'un secteur de la zone UXs en secteur de zone Ucm
- Incidence sur l'environnement

1.5.8 Règlement écrit

1.5.9 Règlement graphique -1/2000^{ème}

1.5.10 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les documents autres composant le dossier

1.5.11 Le P.V. de la réunion d'examen conjoint du 04/09/25 :

1.5.12 La description de la procédure et la mention des textes régissant l'enquête publique
(Prévue à l'article R123-8 du code de l'environnement)

1.5.13 L'arrêté (AM-URBA-O2/2025) du 13/10/2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

1.5.14 Les avis écrit des PPA, CEA et ARS

1.6 Avis du CE sur la conformité et la qualité du dossier dans son ensemble

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- 2.2 Actions préparatoires à l'enquête proprement dite.
- 2.3 Information du public.
- 2.4 Permanences du commissaire enquêteur, déroulement de l'enquête et accueil du public.
- 2.5 Incident(s).
- 2.6 Clôture de l'enquête.
- 2.7 Climat de l'enquête.

3. OBSERVATION(S) et PARTICIPATION DU PUBLIC

- 3.1 Contributions/Observations du public
- 3.2 Mémoire réponses de l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig (*suite au PV de synthèse du CE*) avec avis du CE
- 3.3 Participation du public, bilan quantitatif et qualitatif.
- 3.4 Analyse et avis du CE sur la participation du public.

En annexe de la partie 1 du rapport d'enquête

4. LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT et P.V. de SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE

(Tel que remis à l'autorité responsable de l'E.P., la ville de Mutzig le 20 décembre 2025)

1. PRESENTATION DU DOSSIER ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Préambule - Rappel de quelques généralités à destination du public

L'Enquête publique est une procédure ouverte à tous, qui permet au public d'être informé et d'exprimer ses appréciations, suggestions ou contre-propositions au projet soumis à enquête. Ceci, afin de permettre à l'autorité compétente avant toute décision ou réalisation, de disposer préalablement en complétude du dossier de projet, de toute information, de toute expression du public ainsi recueillie.

Les pièces du projet préalablement à la disposition du public selon les dispositions réglementaires ont pour vocation de présenter et informer de manière détaillée des : objectifs, problématiques, obligations, tenants et aboutissants et toutes informations utiles à la tenue et devenir du projet.

1.2 L'enquête publique en objet et quelques renseignements généraux

L'autorité responsable du projet de déclaration de projet important mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est la **commune de Mutzig** représentée par son Maire Monsieur Jean-Luc SCHICKELE et dont le siège administratif est situé 4 rue de L'Église - 67190 Mutzig. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

La maîtrise d'ouvrage du projet de réalisation d'une résidence Service est assurée par la société **Alfa Résidensemble** dont les coordonnées sont les suivantes :
91 rue du Général de Gaulle
67560 Rosheim
Tél : 03 88 50 44 40
email : contact@alfa-amenagement.com
Web : www.residensemble.com

L'Auteurs du présent dossier soumis à enquête publique :

- Pour la présentation réglementaire et gestion de l'ensemble du dossier : l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (*Territoire Sud*) ,53 rue de Sélestat, 67210 Obernai.

- La partie « Étude environnementale » : le bureau d'étude ARCHIMED environnement, 5, rue du talus, 67 400 Illkirch-Graffenstaden.


1.3 Composition du dossier de « Déclaration de Projet » et de « mise en compatibilité du PLU » soumis à l'enquête publique et mis à disposition du public

Volet Projet

- Notice de projet
- Étude – Faune -Flore -Habitats
- Diagnostic environnemental

- Projet architectural

Volet « Mise En Compatibilité du Plan Local d' Urbanisme (MEC-PLU)

- Avis de la MRAE (*concernant le volet MEC et projet*)
- Délibération du conseil municipal du 22 septembre 2025 décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale suite dires de la MRAE
- Notice de présentation
- Règlement écrit
- Règlement graphique -1/2000^{ème}
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Autres documents

Le P.V. de la réunion d'examen conjoint du 04/09/2025 avec la présence de Messieurs :

M. le Maire de Mutzig, M. Le Directeur Général des Services de la ville de Mutzig, Mme la Directrice Générale Adjointe de la ville de Mutzig, Mme la Cheffe de Projet « Petites Villes de Demain » de la ville de Mutzig, M. Le Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Molsheim, M. le Référent territorial - D.D.T. du Bas-Rhin, Mme la Chargée d'Études - D.D.T. du Bas-Rhin, M. le Chef de Projet Urbanisme – CEA, M. Le Chargé de Missions - CCI Alsace Eurométropole, M. Chef de Projet - ATIP
Étaient excusés : / Chambre d'Agriculture d'Alsace, / Chambre des Métiers d'Alsace. / SNCF immobilier.

Autres structures invitées : / Région Grand-Est. / PETR Bruche-Mossig, / CdC Molsheim-Mutzig

Lors de cette Réunion :

- Expression/Avis de la DDT
- Expression/Avis de l'ARS et UDAP relayés oralement par la DDT
- Expression/Avis de la CEA
- Textes régissant l'enquête publique
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique avec :
 - Le volet « projet »
 - Le volet mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig

La description de la procédure et la mention des textes régissant l'enquête publique (Prévue à l'article R123-8 du code de l'environnement)

L'arrêté (AM-URBA-O2/2025) du 13/10/2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Les avis écrits des PPA, CEA et ARS

Le commissaire enquêteur précise que le dossier d'enquête en objet, remis par l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig est ainsi réputé conforme aux exigences réglementaires ;

- Le dossier légalisé par lui a été mis à disposition du public sous trois formes :
 - Un dossier papier disponible au siège de l'enquête : Mairie de Mutzig, 4 rue de l'église, 67190 Mutzig.
 - Un dossier accessible via un poste informatique à la mairie de Mutzig siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

- Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.frdomalterie-mutzig>

1.4 Principaux textes et dispositions applicables dans le cadre de cette enquête

Les principaux textes et dispositions applicables :

Article L.123-14-2 du code de l'urbanisme :

« I.- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4. Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

II.- Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique est ainsi à réaliser conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

À ce titre, les textes qui régissent l'enquête publique sont les suivants :

Le Code de l'environnement

- Champ d'application et objet de l'enquête publique
Articles L.123-1 à L.123-2 Article R.123-1
- Procédure et déroulement de l'enquête publique
Articles L.123-3 à L.123-18
Articles R.123-2 à R.123-27

III.- A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune.

1° Émet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'État.

IV.- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article

*n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, par la commune, dans les autres cas.*

Article L.123-14 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L.123-14-2 ».

Les textes régissant l' enquête publique :

Code de l'environnement	Articles
Champ d'application et objet de l'enquête publique	Articles L.123-1 à L.123-2 Article R.123-1
Procédure et déroulement de l'enquête publique	Articles L.123-3 à L.123-18 Articles R.123-2 à R.123-27

**1.5 Présentation synthétique du dossier soumis à enquête publique.
(Avec les commentaires et avis du commissaire Enquêteur)**

NB :

Le CE précise, afin d'éviter toute redite et longueur inutile dans son rapport, que les éléments et documents abordés ci-après en synthèse, complétés avec les avis, l'analyse et les commentaires du Commissaire Enquêteur, sont détaillés sur 483 pages, plans, photos et annexes, dans le dossier du projet soumis à la présente enquête publique et à disposition du public selon les modalités réglementaires.

Ainsi ci-dessous une synthèse du dossier après étude/analyse des documents le composant, les points majeurs à retenir avec ses commentaires et avis par item du CE.

Le volet « Projet » du dossier :

1.5.1 Notice de projet

Présentation du projet; (synthèse)

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et sa mission de transformation de la friche brassicole Wagner après l'achèvement d'une première tranche en 2010, la Ville de Mutzig souhaite poursuivre la mue de cette entité au sein de la centralité. Aujourd'hui, la reconversion de la friche industrielle de la BRASSERIE est enclenchée, avec un phasage dans le temps, à la vue de la complexité de ce type d'opération.

Le site de la Malterie permettrait à la ville de Mutzig de proposer un nouveau lieu de vie proche des commerces de proximité et de l'offre de soins et de services du centre-ville de la commune.

Dans le cadre du PLU opposable, les objectifs du PADD pour la reconversion du site de la Brasserie présentent une vocation essentiellement économique, en faveur du développement de l'activité artisanale, tertiaire et de services.

Aujourd'hui, au regard des enjeux de revitalisation de la centralité et des zones d'activités en périphérie, l'objectif est bien de créer une nouvelle offre en habitat en lieu et place d'une friche industrielle en centre-ville, afin d'améliorer l'attractivité résidentielle du centre ancien.

À cette fin, la commune souhaite aujourd'hui engager une mise en compatibilité de son PLU, via la procédure de déclaration de projet.

Les équipements et aménagements projetés se situent en zone UXs du Plan Local d'Urbanisme de Mutzig actuellement opposable.

Le présent dossier de déclaration de projet vise donc à présenter l'intérêt général d'un tel projet et 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

Puis conséquemment, mettre en place la réglementation particulière à ce sous-secteur, Le cadre réglementaire du projet obéissant notamment aux article L.123-14-2 et L.123-14 du code de l'urbanisme.

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.

Est prévu, 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 reconstruction 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 ;

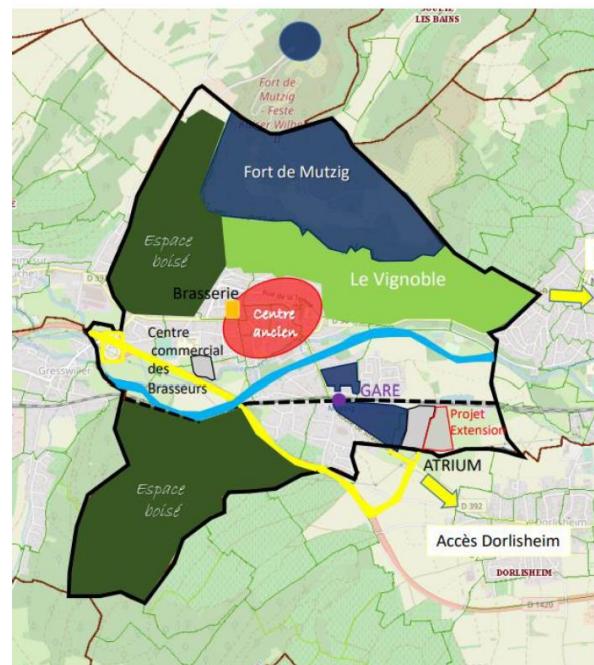
En bref, le contexte local

Mutzig, commune de 6 000 habitants, est située à environ 25 km à l'ouest de Strasbourg, sur le Piémont Vosgien, au droit du débouché de la Vallée de la Bruche et de la plaine du Rhin. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Région Molsheim-Mutzig, comprenant 18 communes pour 40 000 habitants.

Mutzig constitue un tripôle avec Dorlisheim et Molsheim qui rayonne dans un vaste territoire rural, riche en agriculture et viticulture, facilement accessible et bien desservi par le réseau ferré. Le tripôle concentre un maximum de services et d'instances administratives, de pôles commerciaux et de zones d'emplois à l'échelle plus vaste du PETR Bruche Mossig.

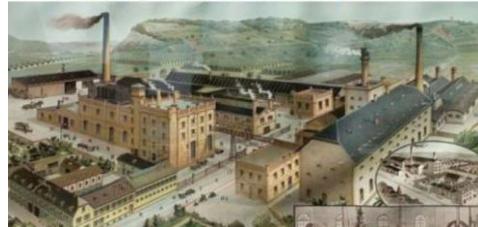
La commune de Mutzig se caractérise par les entités suivantes :

- des ruptures physiques scindent la commune avec le passage de la voie ferrée, la Bruche et le canal Couliaux,
- la partie urbanisée villageoise et résidentielle autour d'Hermolsheim en plaine, le long de la voie ferrée
- le centre historique avec une ville dense et riche en patrimoine remarquable mais qui souffre de vacance (logements et commerces de proximité)
- le passé germanique se traduit par une architecture typique le long de l'axe principal traversant, avec la gare, la caserne militaire et l'ancienne brasserie
- deux extensions urbaines économiques ont été réalisées avec l'Atrium à l'entrée de la ville Est et avec le centre commercial des Brasseurs, à l'Ouest
- un accès principal au Fort de Mutzig, au Nord de la commune, site touristique de renommée (25 000 visiteurs/an)



Le site de la brasserie -Hier

Photo ancienne et gravure, état 1895-1920



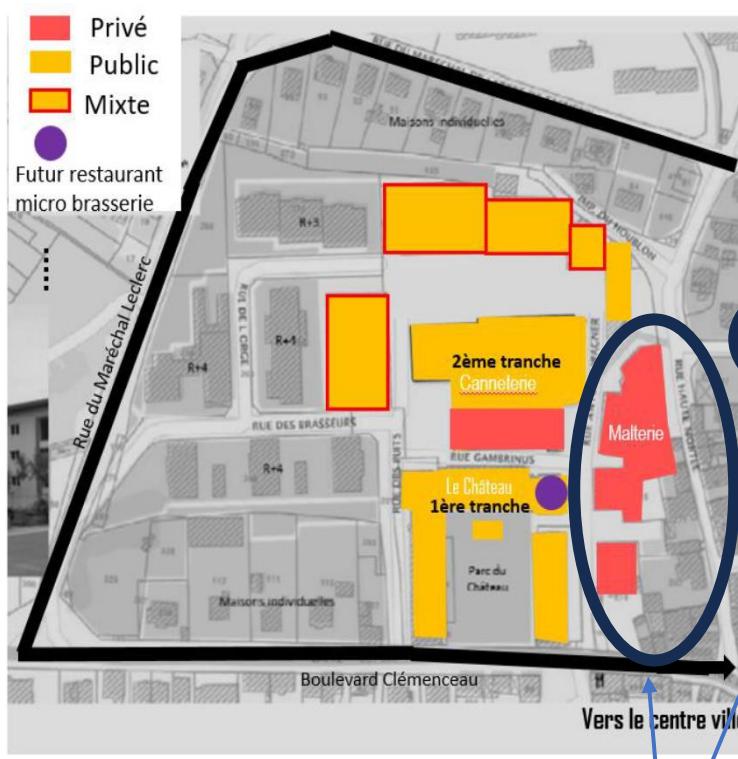
La brasserie Wagner, créée en 1810, a été dirigée par plusieurs générations de cette famille jusqu'en 1969 ; elle a été définitivement fermée en 1990, par Heineken, son dernier propriétaire.

Aujourd'hui

Le site de la Brasserie, d'une surface de 2.7 ha, est situé à l'Ouest du centre ancien, au contact du tissu médiéval, cette friche industrielle fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine, au sein de la centralité.



Le projet en lui-même (extrait du dossier et annotation du CE)



Le site est composé de 3 entités :

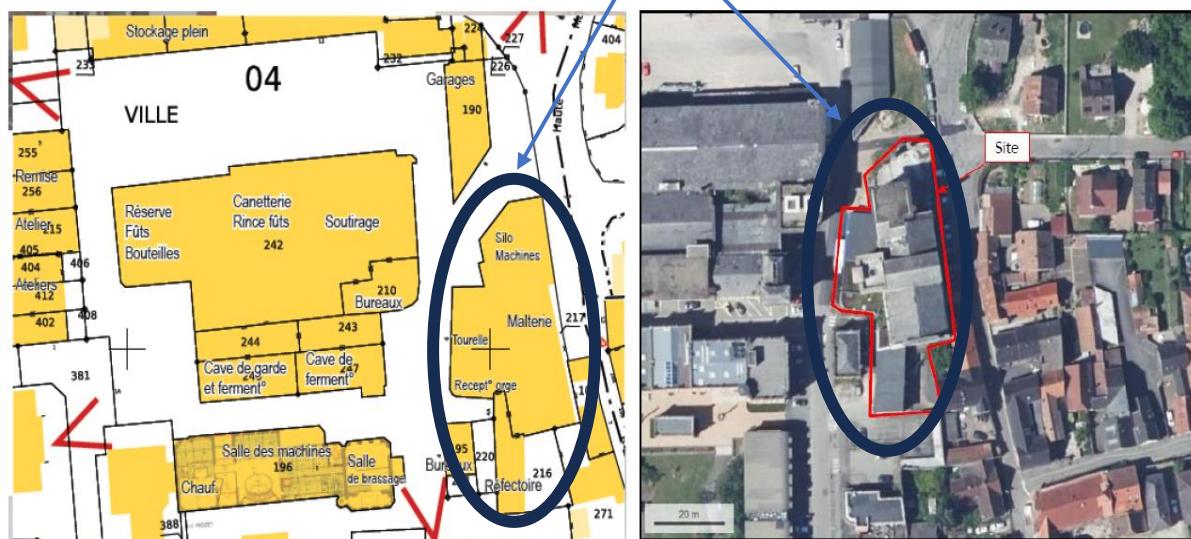
- 1^{ère} tranche, Le Château, réhabilité en 2010, est le siège du PETR Bruche Mossig et Tremplin Entreprises. 2 ailes de commerces, soins médicaux et hôtellerie ont été construites. Un projet de restaurant (100 couverts) / micro brasserie est à l'étude.

La Malterie : projet privé de résidence de services à la personne adaptée aux seniors (Alfa et Agence Vasconi) de 54 logements, objet de la DP.

- 2^{ème} tranche : la canetterie et la zone artisanale, en devenir : étude de faisabilité en cours, avec un programme de reconversion sur un volume bâti de 10 000 m² de Surface de Plancher. C'est une opération complexe de déconstruction, réhabilitation et démolition/reconstruction.

L'ensemble des voiries du site de la brasserie seront requalifiées pour offrir des nouveaux espaces publics.

Le projet soumis à la présente enquête publique



L'implantation retenue aboutit ainsi à une plateforme localisée sur les parcelles cadastrées section 4 numéros 216/100, 217/100 et 220/100.



Composition du projet de résidence pour séniors

- Programme de locaux neufs constituant 54 logements répartis sur 5 niveaux
- Surface de plancher estimée de 3 540 m²
- Surface habitable estimée à 3 172 m² ;
- Abords immédiats de la salle d'activité /espaces végétalisés et parcours piétons extérieurs : 121 m²;
- 40 unités de parkings dont 2 PMR et une unité double en extérieur ;
- 43 unités de caves
- celliers
- Local vélo et tryclique de 30 m²



La résidence propose un RDC, puis 5 étages. Les anciennes caves sont exploitées en parking souterrain.

Les espaces communs seront situés au rez-de-chaussée avec une salle commune d'activité accompagnés d'une terrasse et d'un accès à un jardin de pleine terre de 121 m².

Chaque étage comprend également un petit espace commun, de type salon de 15 m² environ.

Quasiment $\frac{3}{4}$ des logements auront accès à un espace extérieur de type balcon, ou loggia du R+1 ou R+5

Chaque logement sera conforme aux normes d'accessibilité PMR (notamment douche à l'italienne) et une place de parking en sous-sol sera attribué par logement. De plus, des places de stationnement visiteurs seront proposées.

Par ce projet la ville de Mutzig souhaite :

- Revitaliser le territoire :
La commune de Mutzig souhaite améliorer l'attractivité de son territoire, en témoigne l'adhésion récente (avril 2022) au Dispositif Petites Villes de Demain (PVD) avec Molsheim et Dorlisheim, afin d'améliorer le cadre de vie de sa centralité. La signature de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 19 décembre 2023 acte le programme d'actions du tripôle pour les 5 années à venir. Par son objectif de revitalisation du centre-ville, l'ORT s'insère dans l'objectif global de limitation de la consommation des sols, conforme aux objectifs de la Loi Climat et Résilience.
- Améliorer l'attractivité de la commune avec le besoin de consolider son centre-ville ;
- Le choix du programme d'habitat :
La commune de Mutzig comptait 6083 habitants au recensement INSEE de 2020, dont 21,8 % se situait dans la tranche d'âge compris entre 60 et 75 ans ou plus, avec une forte progression de la tranche 60-74 ans sur les 10 dernières années.
Conséquemment, répondre à des besoins démographiques émergents et ainsi proposer une offre supplémentaire dans le parcours résidentiel des aînés.

L'intérêt général du projet

Objectif de revitalisation d'une centralité

Le projet de reconversion de la Malterie s'inscrit dans la stratégie de revitalisation que la commune de Mutzig souhaite développer dans les années à venir. Elle se traduit par 4 points majeurs :

- **Pérenniser** le linéaire marchand et le renforcer avec la création de nouveaux commerces.
- **Améliorer** l'attractivité résidentielle de son centre ancien, à travers la résorption de la vacance de l'habitat et la création d'une nouvelle offre pour attirer des nouveaux ménages.
- **Valoriser** les espaces publics de la centralité pour offrir un cadre plus végétal et plus convivial tout en réunifiant la ville nouvelle et le centre ancien, et en modernisant l'image du centre-ville.
- **Assurer** la reconversion de la friche brassicole pour créer de nouveaux services et consolider le centre-ville.

Objectif de modernisation de l'entrée de ville

Aujourd'hui, les deux entrées de ville de la commune présentent des sites délaissés et des friches. Il importe pour la commune que ces deux entrées du cœur marchand soient valorisées et permettent de changer l'image de la ville. En effet, bien qu'une première tranche ait déjà été réhabilitée, le site à l'arrière du Château peut être perçu comme une verrue dans le paysage urbain.

Objectif de création d'emplois et stimuli économiques

La construction et la gestion d'une résidence senior généreront des emplois locaux, stimulant ainsi l'économie de la ville de Mutzig.

Cela peut inclure des postes dans les soins de santé, la gestion des installations, la restauration, le ménage, la sécurité et bien d'autres domaines. Cette activité économique bénéficiera à l'ensemble de la communauté.

Désengorgement des services de santé

En fournissant un environnement adapté aux besoins des personnes âgées, la résidence senior peut contribuer à désengorger les services de santé locaux.

Les résidents auront accès à des soins de santé préventifs et à un soutien quotidien, ce qui peut réduire la pression sur les hôpitaux et les autres services médicaux. Un laboratoire d'analyses médicales existe déjà rue Wagner, une maison de santé et des médecins généralistes et spécialisés sont implantés au centre-ville.

Le projet de reconversion de la cannetterie (*hors du présent projet soumis à E.P.*) prévoit de renforcer le pôle santé de la commune, en accueillant des professions libérales autour du bien-être et de la rééducation. De plus, il est prévu d'implanter une salle de sport / fitness.

Grâce à ce programme, l'accueil d'une population de seniors autonomes permet d'assurer la mixité des fonctions au sein de la centralité.

Objectif de sobriété foncière

La valorisation de cette friche industrielle est une belle opportunité d'éviter l'étalement urbain et de procéder à du renouvellement urbain.

Ce projet est conforme aux enjeux de la Loi Climat et Résilience, avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette à atteindre, pour éviter la consommation de foncier sur des terres agricoles, naturelles en périphérie.

Les enjeux, aujourd'hui sont bien de concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de la commune et d'éviter de proposer du logement éloigné des commerces, des équipements publics et des services.

Ce choix permet non seulement de rationaliser la consommation du foncier mais également de rendre plus efficents les déplacements. D'autant plus, que les personnes âgées, qui sont peu motorisées, peuvent ainsi se déplacer aisément à pied ou à vélo.

Favoriser les mobilités actives

Proposer une résidence pour seniors en centre-ville a un double effet :

- Favoriser l'activité physique quotidienne pour aller faire ses courses (marché hebdomadaire place de la Fontaine, à 5 minutes de la Malterie), pour se rendre à un rendez-vous médical, ou aller à la bibliothèque, au cinéma...
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, en limitant les déplacements automobiles
- Une station de covoiturage (développée par le PETR Bruche Mossig) se situe au niveau de la rue Wagner, ce qui pourra inciter les futurs résidents à utiliser ce mode de déplacement.

Enfin, la commune de Mutzig bénéficie d'un cadre naturel alentour pour pratiquer la marche et la randonnée (colline du Dreispitz, sentiers de randonnée vers le Fort de Mutzig, sentiers dans les coteaux viticoles). De plus, la commune souhaite créer un parc public à 10 minutes à pied de ce projet, entre le canal Coulaux et la Bruche, sur le site des Schlossmatten.

Le projet de reconversion de la Malterie est donc dans l'ère du temps, en intégrant le concept de la ville du ¼ d'heure.

Reprise de l'écriture architecturale industrielle

L'implantation finale du projet résulte d'une réflexion globale prenant en compte les contraintes topographiques, les contraintes d'utilisation ainsi que les données structurelles du bâti.

Après de nombreuses études techniques, les conclusions démontrent que le site de la Malterie ne pourra pas être réhabilité de par sa configuration structurelle et pour des raisons d'inadéquation avec les portances et les hauteurs pour un programme fonctionnel aujourd'hui. Le choix de la démolition puis reconstruction dans le respect de l'architecture « brutaliste » de cet ancien site industriel a été retenu, en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France.



Synthèse de la ville de Mutzig et du maître d'ouvrage de cette partie « présentation du projet »

La réalisation d'une résidence senior sur le site de l'ancienne malterie représente un projet d'intérêt général qui crée une nouvelle offre d'habitat, s'appuie sur la réécriture du patrimoine architectural, permet la création d'emplois, le désengorgement des services de santé et le renforcement du tissu social.

Plus de 30 ans après la fermeture du site, il s'agit d'amorcer la seconde tranche de réhabilitation du site de l'ancienne brasserie, en adéquation avec les besoins de revitalisation de la commune.

Le commissaire enquêteur considère que cette partie du dossier présente parfaitement le projet et éclaire tout à chacun sur la reconversion de cette friche industrielle, la stratégie de revitalisation de la ville débutée en 2010 et la visée à moyen et long terme, les objectifs du projet ainsi que la justification de l'intérêt général que représente ce projet.

Le commissaire enquêteur trouve, à l' analyse de la présentation du projet que :

- ce projet s' inscrit dans une démarche effectivement louable, de reconversion d' une friche industriel située en plein milieu du centre ville.
- La stratégie de revitalisation du centre ville de Mutzig voulue dans ce projet se tient tout à fait. Ceci entre autres au travers de cette nouvelle offre d' habitat pour séniors qui répond à un réel besoin, vu le vieillissement de la population de Mutzig (21,8 %, de source Insee, dans la tranche d'âge compris entre 60 et 75 ans ou plus), tout en limitant la consommation des sols prônée par la loi Climat et Résilience, les emplois futurs possiblement générés et une attractivité accrue de la ville.
- L'emplacement de cette résidence séniors en centre-ville facilite forcément les déplacements de proximité pour les besoins du quotidien des personnes âgées résidentes (*a priori réputées comme peu motorisées*), qui sont possiblement en mesure de se déplacer aisément à pied ou à vélo.
- Les 44 places de parking et 30 m² de local vélos prévus en sous-sol pour les 54 logements devraient ainsi normalement suffire et ne pas saturer en véhicules le voisinage si la faible motorisation des résidents séniors est confirmée ou par exemple règlementairement, contractuellement, restreinte ou encore à moyen terme, une modernisation du centre-ville (*sur la base des plans fournis*). Ceci, via une écriture architecturale adaptée conçue en liaison avec les bâtiments de France et des offres de services complémentaires avec un schéma de mobilité repensé.

Le commissaire enquêteur estime ainsi que ce projet soumis ici est solidement argumenté, avec des objectifs clairs et comprend qu' il présente effectivement ainsi un projet d' intérêt général.

Le CE estime conséquemment, cette demande de projet comme absolument justifiée et justifiable

NB : Le commissaire enquêteur note et précise que, concernant la reconversion de cette friche industrielle très conséquente, le projet soumis ici à enquête publique ne concerne que la partie malterie et aucunement d' éventuels futurs projets (« *la canneterie* » comme exemple citée plus avant dans ce document de présentation ou lu par le CE dans la PQR).

1.5.2 Étude – Faune -Flore -Habitats

Ce document reprend les aspects contextuels du projet, les données d'entrée utilisées sur l'aire d'étude, la description et la localisation du site documentées par de nombreuses photos et explications.

Ci-après un aperçu de l'aire d'étude considérée



Des pages 17 à 27 du document « Étude Faune -Flore -Habitats » sont abordées les thématiques afférentes au contexte écologique du site :

- Natura 2000
- Les zones naturelles d'intérêts faunistique et floristique proches
- Les trames vertes et bleues
- Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB)
- Les cartes de sensibilités sur les espèces patrimoniales

Les pages 28 à 33 traitent de la méthodologie d'inventaire :

- Les habitats naturels et la végétation
- La faune
- L'évaluation des enjeux écologiques

NB : Concernant l'item « L'évaluation des enjeux écologiques » il est à noter ceci :

Des données bibliographiques, l'enjeu environnemental associé aux zonages réglementaires peut-être évalué de la manière suivante :

- Nul : aire d'étude rapprochée localisée à plus de 5 km de tous zonages (tous niveaux de protection confondus).
- Faible : aire d'étude rapprochée localisée entre 0,2 et 5 km de tous zonages (tous niveaux de protection confondus).
- Moyen : aire d'étude rapprochée à l'intérieur ou limitrophe de zonages patrimoniaux (ZNIEFF) ou entre 0 et 200 m de zonages réglementaires (Natura 2000, réserves naturelles etc.).
- Élevé : aire d'étude rapprochée localisée au sein d'un zonage réglementaire.

De même, « Faune-Flore et habitats naturels » l'enjeu écologique pour les habitats et chaque groupe d'espèces peut être évalué à l'aide des éléments suivants :

- Nul : Habitat fortement artificialisé. Absence d'espèces végétales protégées ;

- Groupe d'espèce non représenté par des individus et absence d'habitat favorable à leur accueil.
- **Faible** : Habitat sans statut de protection particulier, non artificialisé. Absence d'espèces végétales protégées ;
Groupe d'espèce représenté par des espèces non protégées et non menacées.
Groupe d'espèce non représenté par des individus mais présence d'habitat favorable à l'accueil d'espèces non protégées et non menacées.
 - **Moyen** : Habitat déterminant ZNIEFF de faible niveau ou de zone humide mais non d'intérêt communautaire. Présence d'espèces végétales protégées mais non menacées ;
Groupe d'espèce représenté par des espèces déterminantes ZNIEFF de faible niveau et/ou protégées mais non menacées et non d'intérêt communautaire ou représenté par des espèces quasi-menacées (protégées ou non) mais non d'intérêt communautaire.
Groupe d'espèce non représenté par des individus mais présence d'habitat favorable à l'accueil d'espèces protégées mais non menacées ou quasi-menacées et non d'intérêt communautaire.
 - **Élevé** : Habitat déterminant ZNIEFF de haut niveau et/ou d'intérêt communautaire. Présence d'espèces végétales protégées et menacées ;
Groupe d'espèce représenté par des espèces protégées et/ou menacées et/ou d'intérêt communautaire ou faisant l'objet d'un plan national d'action. Groupe d'espèce non représenté par des individus mais présence d'habitats favorables à l'accueil d'espèces protégées et menacées et/ou d'intérêt communautaire.

Les pages 28 à 33 abordent l'analyse de l'état initial du site :

- Les dates et conditions d'intervention
- L'état initial « Flore et Habitat »
- L'état initial « faune »
- La synthèse des observations et analyse des fonctionnalités écologique du site

NB : Concernant l'item « Synthèse des observations et analyse des fonctionnalités écologiques du « site » il est à noter ceci :

On entend par fonctionnalité écologique la capacité d'un écosystème à assurer ses cycles biologiques (Reproduction, repos, nourriture, déplacement, ...) et à fournir les services écologiques indispensables aux populations humaines (pollinisation, épuration naturelle des eaux, source de nourriture, ...).

- Aucune espèce protégée ou d'intérêt communautaire n'a été observée au sein de la flore présent sur site.
- Aucune espèce d'insectes et de mammifères protégée ou d'intérêt communautaire n'a été observée.
- Aucune espèce de reptiles, d'amphibiens et d'espèce exotique envahissante n'a été relevée au sein du site.
-

Les espèces protégées relevées sont les suivantes :

- Une espèce de chiroptère : la pipistrelle commune, observée en chasse et transit ;
- 10 espèces d'oiseaux protégées ont été observées : l'autour des palombes, observé en alimentation sur le site. Le rougequeue noir et le martin noir (est vulnérable sur liste rouge du Grand-Est) nichent dans la malterie, un couple de faucon crécerelle niche à proximité direct du site.
- D'anciens nids d'hirondelle ont été relevés, mais aucun nid n'est utilisé.

L'aire d'étude sert essentiellement de territoire d'alimentation et de transit tous les groupes d'espèces observés. Le site peut servir de secteur de reproduction, alimentation et repos pour le rougequeue noir, le martinet noir et le faucon crécerelle (qui est hors périmètre du projet mais à proximité direct). À proximité de l'aire d'étude s'étend un milieu forestier au Nord, des jardins au Nord-Est et un petit parc au Sud.

Le site est très urbanisé et structuré par des habitations et un réseau routier. Les connexions sont essentiellement aériennes entre les deux réservoirs de biodiversité au Nord (forêt) et au Sud (cours d'eau) et des connexions peuvent exister entre les espaces verts de la ville de Mutzig.

La cartographie des connexions écologiques de l'aire d'étude ainsi que la localisation des gîtes, nids et terriers est présentée comme suit à la page 55/70.

Ainsi à la page 55/70, « Évaluation des enjeux écologiques de l'aire d'étude »

Préambule :

L'analyse de l'état initial de l'aire d'étude permet d'évaluer ses enjeux écologiques dans sa globalité. Cette partie est le point d'ancrage pour définir les grandes orientations d'aménagement et les mesures à prendre, le cas échéant, pour éviter, réduire, atténuer voire compenser les incidences d'un futur projet sur la faune et la flore.

Le tableau ci-dessous synthétise les enjeux écologiques issus des relevés habitats-flore-faune réalisés sur le site.

Tableau 11 : Synthèse des enjeux écologiques concernant les habitats, la flore et la faune

CATEGORIE	SYNTHESE ET JUSTIFICATION DES ENJEUX	HIERARCHISATION DES ENJEUX
ZONAGES REGLEMENTAIRES ET PATRIMONIAUX	Le site se trouve à 5km d'une zone Natura 2000. La malterie est située à proximité d'un réservoir de biodiversité et ZNIEFF.	Faible
HABITATS	Aucun habitat n'est déterminant ZNIEFF ou d'intérêt communautaire	Nul
ESPECES VEGETALES	Aucune espèce protégée ou d'intérêt communautaire n'a été observée	Faible
INSECTES	Aucune espèce protégée ou d'intérêt communautaire n'a été observée	Faible
MAMMIFERES	Aucune espèce protégée ou d'intérêt communautaire n'a été observée	Nul
CHIROPTERES	Une espèce protégée mais non menacée a été observée en chasse et transit sur le site	Faible
OISEAUX	10 espèces d'oiseaux protégée ont été observée dont une vulnérable sur liste rouge en Alsace. Le rougequeue noir et le martinet noir sont des espèces protégées, dont le martinet est vulnérable sur liste rouge du Grand-Est et nichent dans la malterie. D'anciens nids d'hirondelle ont été relevés mais aucun n'est utilisé et aucune espèce n'occupe les nids.	Moyen à Élevé
REPTILES	Aucune espèce n'a été observée	Faible
AMPHIBIENS	Aucune espèce ou habitat favorable n'a été observée	Nul
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSENTES	Aucune espèce n'a été observée	Nul

En page 55 « Évaluation des impacts et proposition des mesures ERC », ceci est conséquemment, notamment via les tableaux du B.E Archimed environnement ci-après, analysé/soumis/proposé comme suit :

8.2 Évaluation des impacts et mesures pour éviter et réduire

Tableau 12 : Tableau récapitulatif des mesures

GROUPES	IMPACT	MEURES	COÛTS
Zonages réglementaires et patrimoniaux (enjeu faible)	Phase travaux : Le site n'est pas localisé en zone réglementaire sensible. En phase travaux, les impacts seront indirects, temporaires, négatifs, faibles Phase d'exploitation : Le site n'est pas localisé en zone réglementaire sensible. En phase d'exploitation, les impacts seront indirects, temporaires, négatifs, faibles	Au vu des impacts, aucune mesure ne sera nécessaire.	-
Habitats (enjeu faible)	Phase travaux : L'habitat du site n'est pas déterminant ZNIEFF ou d'intérêt communautaire. En phase travaux, les impacts seront <i>Nuls</i> Phase d'exploitation : L'habitat du site n'est pas déterminant ZNIEFF ou d'intérêt communautaire. En phase d'exploitation, les impacts seront <i>Nuls</i>	Au vu des impacts, aucune mesure ne sera nécessaire.	-
Flore (enjeu faible)	Phase travaux : Aucune flore relevée n'est protégée ou d'intérêt communautaire. Le site ne comprend pas d'espace vert. En phase travaux, les impacts seront <i>Nuls</i> Phase d'exploitation : De nouveaux espaces verts seront créés. En phase d'exploitation, les impacts seront <i>Nuls</i>	Au vu des impacts, aucune mesure ne sera nécessaire.	-
Insectes (enjeu faible)	Phase travaux : Aucun insecte relevé n'est protégé ou d'intérêt communautaire. Le site ne comprend pas d'espace vert pouvant accueillir des insectes. En phase travaux, les impacts seront <i>Nuls</i> Phase d'exploitation : De nouveaux espaces verts seront créés. En phase d'exploitation, les impacts seront <i>Nuls</i>	Au vu des impacts, aucune mesure ne sera nécessaire.	-
Mammifères (enjeu nul)	Phase travaux : Les trous, ou éléments piégés durant le chantier peuvent s'avérer mortels pour les micro-mammifères. En phase travaux, les impacts seront <i>Nuls</i>	Au vu des impacts, aucune mesure ne sera nécessaire.	-



GROUPES	IMPACT	MEURES	COÛTS
Chiroptères (enjeu faible)	Phase d'exploitation : Les alentours du site pourront être utilisé de la même manière qu'actuellement. En phase d'exploitation, les impacts seront <i>Nuls</i>		
Oiseaux (enjeu moyen à élevé)	Phase travaux : Si des travaux débutaient durant la période de nidification, les oiseaux pourraient abandonner leurs niches, de même en cas de destruction des nids. Les espèces à enjeux sur le site ou à proximité direct sont : • Le rougequeue noir, qui niche sur un des bâtiments du site au Nord-Ouest. Les travaux engendreront la destruction du nid ; • Le martinet noir, deux couples nichent en façade Est du bâtiment. Les travaux engendreront la destruction des nids ; • Les hirondelles de fenêtre, ne nichent pas sur site, mais 10 anciens nids sont visibles. Les travaux engendreront la destruction de ces anciens nids non occupés en 2024 ; • Le faucon crécerelle, qui ne niche pas sur site mais un bâtiment au droit du site. Les petits et adultes utiliseront le site comme secteur de chasse et de repos. Les travaux peuvent engendrer des ralances à proximité du nid. En phase travaux, les impacts seront directs, permanents, négatifs, <i>élévés</i> Phase d'exploitation : De nouveaux espaces verts seront créés. Les espèces à enjeux sur le site ou à proximité direct sont : • Le rougequeue noir, qui niche sur un des bâtiments du site au Nord-Ouest. Le projet prévoit de compenser cette perte avec la pose d'un nouveau nichoir lui permettant d'utiliser le site comme avant les travaux. Le rougequeue noir est accoutumé à l'humain et ses capacités de résiliences sont élevées ; • Le martinet noir, dont deux couples nichent en façade Est du bâtiment. Le projet prévoit de compenser cette perte avec la pose de nouveaux nichoirs lui permettant d'utiliser le site comme avant les travaux. Ils sont relativement accoutumés à l'humain ;	Évitement : Les impacts sur les chauves-cours seront évités si aucun travaux ne sont réalisés de nuit. Réduction : Au vu des mesures d'évitement proposées, aucune mesure de réduction ne sera nécessaire. Analyse des impacts résiduels : Au vu des impacts et des mesures proposées, les impacts résiduels du projet seront négligeables sur les chiroptères.	-

GROUPES	IMPACT	MEURES	COÛTS
Reptiles (enjeu faible)	• Les hirondelles de fenêtre, ne nichent pas sur site, mais 10 anciens nids sont visibles. Le projet prévoit de compenser cette perte avec la pose de nouveaux nichoirs ; • Le faucon crécerelle, qui ne niche pas sur site mais un bâtiment au droit du site. Le projet prévoit la pose d'un nichoir sur une façade, mais le bâtiment où le couple niche actuellement ne sera pas détruit. Ils pourront donc utiliser le site comme actuellement. En phase d'exploitation, les impacts seront indirects, temporaires, négatifs, <i>faibles</i>		
Amphibiens (enjeu nul)	Absence de reptiles sur le site donc absence d'impacts	Non concerné	-
Spécies exotiques envahissantes (enjeu nul)	Absence d'amphibiens sur le site donc absence d'impacts	Non concerné	-

Mesures de compensation

Préambule

Le B.E Archimed environnement précise : Les mesures de compensation interviennent uniquement si les mesures d'évitement et de réduction présentées ci-dessus s'avéreraient insuffisantes et si le cycle biologique des espèces concernées venait à être rompu.

Au vu des impacts et des mesures proposées, les impacts résiduels du projet sont négligeables pour toutes les espèces observées sur le site sauf le martinet noir.

Une mesure de compensation est nécessaire avant le démarrage des travaux. Avec l'installation de 2 nichoirs artificiels à martinet noir en haut de la façade orientée vers l'Est de la canneterie. Ces nichoirs pourront servir d'habitats de report pour cette espèce en attendant l'installation des nouveaux nichoirs encastrables dans la façade du futur bâtiment.

Mesures de suivi

Après les travaux, les nichoirs devront être contrôlées tous les 2 ans les cinq premières années puis tous les cinq ans (n+1, n+3, n+5, n+10 et n+15). Ces inspections devront être réalisées au printemps et en été lors des pics d'activité des espèces concernées. Ces contrôles serviront aussi à observer l'évolution des espèces exotiques envahissantes du site.

Le nombre de passage par an est défini ci-dessous :

- Nichoir à rougequeue noir : 1 passage en avril et 1 passage en mai ;
- Nichoir à faucon crécerelle : 1 passage en mai et 1 passage en juin ;
- Nichoirs à hirondelle de fenêtre et à martinet noir : 1 passage en juin et 1 passage en juillet.

Durant cette période de suivi, des mesures correctives pourront être apportées en fonction des résultats des investigations. Ces mesures seront notifiées dans les comptes rendus de suivi. Le suivi fait l'objet d'un rapport annuel à transmettre à l'administration.

Mesures d'accompagnement

Le projet n'impacte pas le nid actuel, mais afin de s'assurer de la pérennité de cette espèce au sein du quartier, il est proposé de renforcer les potentialités d'accueil du site en phase d'exploitation, par le biais de la pose d'un nichoir à faucon crécerelle, en mesure d'accompagnement. La pose d'un nichoir semi-ouvert, adapté pour l'espèce et orienté au Sud-Est.

(Photo d'un nichoir à faucon crécerelle en page 63/70)

Actuellement, aucun gîte à chiroptère n'a été observé sur site. Toutefois, pour favoriser le maintien des populations de chauves-souris sur site, deux gîtes encastrables seront installés sur les façades (Sud/Sud-Est) de la malterie.

Des pages 65 à 70 la « Synthèse technique et les conclusions » de ce document « Étude faune-flore et habitats » comme suit :

En préambule le rappel du contexte.

La société ALFA AMENAGEMENT souhaite acquérir des terrains situés au 4A-6 rue Antoine WAGNER à Mutzig (67), parcelles 216 et 217, section 4. La surface est d'environ 1 800 m² et une majorité des terrains est couverte par du bâti. Ce site correspond à une partie des anciennes brasseries de Mutzig, en cours de réhabilitation. Le projet de la société ALFA AMENAGEMENT consisterait en la construction d'une résidence senior. Dans ce contexte, et afin de sécuriser leur

opération d'aménagement, la société ALFA AMENAGEMENT a souhaité mandater un bureau d'études en environnement pour réaliser une étude faune-flore-habitats.

ARCHIMED Environnement a été mandaté en février 2024 pour réaliser les missions ci-dessus. Les données collectées et leur interprétation sont présentées dans les paragraphes suivants.

Des investigations sur la faune, la flore et les habitats ont été réalisées en hiver/printemps/été 2024.

Zonages réglementaires et patrimoniaux à proximité.

Le site n'est pas écologiquement connecté à : la zone Natura 2000 qui se situe à 5km au Nord-Ouest, aux ZNIEFF, au réseau de trame verte et bleue et à l'APPB le plus proche. En effet, les zones anthroposés du village de Mutzig peut-être un frein pour certaines espèces.

Le site est localisé sur une zone de potentialité de présence faible pour l'azuré du palus, du serpolet et de la croisette, ainsi que sur une zone de potentialité de présence moyenne pour le crapaud vert et forte pour le milan royal.

Synthèse des observations et analyse des fonctionnalités écologiques du site.

Au sein de l'aire d'étude, on retrouve, 10 espèces d'oiseaux et une espèce de chauve-souris protégée.

Aucune contrainte n'a été rencontrée lors des investigations.

Le site sert essentiellement de territoire d'alimentation et de transit tous les groupes d'espèces observés. Le site peut servir de secteur de reproduction, alimentation et repos pour le rougequeue noir, le martin noir et le faucon crécerelle.

Impacts du projet et mesures préconisées

La réalisation du projet sur le site pourrait entraîner divers impacts sur la biodiversité qui sont quantifiés de la manière suivante :

- Les trous, ou éléments pièges durant le chantier peuvent s'avérer mortels pour les micro-mammifères ;
- Si des travaux sont réalisés de nuit, il y aura un dérangement des individus pendant la période de chasse.
- Si des travaux débutaient durant la période de nidification, les oiseaux pourraient abandonner leurs nichées, de même en cas de destruction des nids.

Les mesures ERC suivantes seront prises pour éviter toute rupture du cycle biologique des espèces présentent sur site :

- Les impacts sur les chauves-souris seront évités si aucun travaux ne sont réalisés de nuit ;
- Les travaux d'abattage, d'élagage et de débroussaillage, ainsi que la démolition ou travaux en façade seront interdits entre le 15 mars et le 31 juillet ;
- Installer/réinstaller des nichoirs de toutes les espèces nichant actuellement sur site (1 nichoir à rougequeue noir, 10 nids d'hirondelle de fenêtre, 4 nids de martin noir) et intégrer des espaces verts au site, afin d'améliorer les espaces d'alimentation des oiseaux de l'aire d'étude, à la fin des travaux ;
- Démarrer les travaux entre octobre et fin février ;
- Installer un filet de protection contre les échafaudages, lors des travaux, pour éviter que des espèces protégées nichent en façade ou dans le bâtiment ;
- Installer 2 nichoirs artificiels à martin noir en haut de la façade orientée vers l'Est de la canneterie avant les travaux. Le but est de proposer des habitats de report pour cette espèce pendant les travaux.
- En mesure d'accompagnement et pour maintenir la population de faucon crécerelle sur site, il est possible d'installer la pose d'un nichoir semi-ouvert. De même que pour les chiroptères avec l'installation de deux gîtes encastrés.
- À la suite de la mise en place des aménagements écologiques le suivi devra se faire de la manière suivante :
 - nichoir à rougequeue noir : 1 passage en avril et 1 passage en mai ;

- nichoir à faucon crécerelle : 1 passage en mai et 1 passage en juin ;
- nichoirs à hirondelle de fenêtre et à martinet noir : 1 passage en juin et 1 passage en juillet.

Ainsi le cabinet Archimed environnement indique que

Au vu des mesures d'évitement et de réduction proposées pour le rougequeue noir et l'hirondelle de fenêtre, la restitution des habitats de reproduction sera assurée et les impacts résiduels sont négligeables.

C'est pourquoi aucune dérogation espèce protégée ne sera nécessaire pour ces espèces protégées là.

En revanche

Il sera nécessaire de réaliser un dossier de dérogation au titre des mesures de protection d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées concernant le martinet noir.

En effet, afin d'éviter la rupture des cycles biologique du martinet noir, des mesures sont à mettre en œuvre pour permettre à cette espèce d'être le moins impacté possible tout au long des travaux et assurer l'habitat de reproduction de cette espèce sur site.

Le commissaire enquêteur estime ici pour ce qu'il peut en juger que cette étude a été menée conformément à la réglementation en vigueur et considère ce travail comme de qualité, tant sur le fond que sur la forme et sa construction. Le tout est facilement accessible, lisible et compréhensible par un néophyte en la matière.

Le commissaire enquêteur retient principalement que :

- Le site n'est pas écologiquement connecté à la zone « Natura 2000 » éloignée de 5 km et est localisé (*hormis pour 2 espèces – crapaud vert et milan royal*) en potentialité de présence faible. Qu'au sein de l'aire d'étude l'on retrouve 10 espèces d'oiseaux et une espèce de chauve -souris protégée
- La réalisation du projet sur le site pourrait entraîner divers impacts sur la biodiversité qui sont quantifiés tels que ; trous ou éléments piégeant pour les micro-mammifères si des travaux sont réalisés de nuit, dérangement des individus pendant la période de chasse et enfin des dangers pour les oiseaux si les travaux débutaient en période de nidification.

Le commissaire enquêteur juge conséquemment que : les mesures **ERC** proposées par le BE Archimed environnement comme absolument pertinentes et de bon sens. (*Interdictions de travaux de gros œuvre et autres sur le site entre le 15 mars et le 31 juillet, démarrer les travaux entre octobre et février, éviter le travail de nuit, installer durant les travaux des nichoirs artificiels comme habitat de report pour des espèces tels que le martinet noir, le faucon à crécerelles ou encore le rougequeue noir*)

Le commissaire enquêteur note que le BE Archimed conclu ainsi : « *Au vu des impacts et des mesures proposées, les impacts résiduels du projet sont négligeables pour toutes les espèces observées sur le site sauf le martinet noir* ».

Le commissaire enquêteur retient néanmoins ceci : la nécessité de réaliser un dossier dérogation au titre des mesures de protection d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées. (*Concernant le martinet noir, des mesures sont à mettre en œuvre pour permettre à cette espèce d'être le moins impacté possible tout au long des travaux et assurer l'habitat de reproduction de cette espèce sur site*).

Le CE demande en conséquence à la l'autorité responsable du projet et au maître d'ouvrage de suivre scrupuleusement les recommandations du cabinet « Archimed environnement »

1.5.3 Diagnostic environnemental

Ce document, après un sommaire exhaustif, présente un ensemble d'éléments que le CE ne reprendra pas ici en détail mais indiquera l'essentiel à retenir à son sens.

Ainsi :

Des pages 9 à 14 l'on trouve une brève « Synthèse non technique », le contexte du projet (*en termes environnementaux*), les données d'entrée, le projet du maître d'ouvrage et après visite du site sa description (*localisation, occupation du site et activités exercées*),

Ce qu'il convient de retenir essentiellement est la conclusion de « Archimed environnement » qui préconise ceci :

- « *L'évacuation des remblais et sols jusqu'à 1m de profondeur, localisés au droit et à proximité du sondage dans la cour. L'extension de l'impact pourra préalablement être déterminée par la réalisation de quelques sondages complémentaires.* »
- « *Une attention particulière en cas de travaux à proximité du sondage S5 et de la présence potentielle d'une cuve enterrée ainsi qu'au nord du site à proximité de l'évent. Une reconnaissance au géo-radar peut être envisagée.* »

Des pages 16 à 29 de « l'étude historique » est précisé : la consultation des bases de données du portail « GEORISQUES », la consultation des bases de données « ARIA du BARPI », les services et administrations consultés, la chronologie des usages et occupation du site, activités exercées sur site, processus industriels et installations potentiellement polluantes, la synthèse des données environnementales existantes et la synthèse des données collectées.

Ce qu'il convient de retenir est que : jusqu'à ce jour aucune étude environnementale n'avait été faite et qu'à l'activité de « malterie » sont associées certaines sources de pollution présentées dans le tableau ci-après ».

Tableau 3 : Liste des activités et installations potentiellement polluantes recensées sur le site

ACTIVITÉ / INSTALLATION	COMMENTAIRES	PRODUITS UTILISÉS	POLLUANTS ATTENDUS
Potentielle cuve de fioul	Entre le bâtiment historique (hors-site) et le site d'étude à l'ouest	Fioul	HCT C5-C40 – HAP – BTEX
Voies de circulation et stationnement véhicules légers et/ou poids lourds		Huile moteur	HCT C5-C40 – HAP – BTEX – Éléments traces métalliques
Potentiels remblais, notamment en extérieur		Remblais de qualité inconnue	HCT C5-C40 – HAP – Éléments traces métalliques – BTEX – COHV – PCB
Déchets et débris divers dont amiante		-	HCT C5-C40 – HAP – Éléments traces métalliques – BTEX – COHV – PCB
Atelier de maintenance (de véhicules)* Atelier de peinture ?* Potentielle cuve de fioul	Présence d'un évent au nord-ouest extérieur du site, accolé au potentiel atelier de maintenance	Fioul ?	HCT C5-C40 – HAP – Éléments traces métalliques – BTEX – COHV – PCB

ACTIVITÉ / INSTALLATION	COMMENTAIRES	PRODUITS UTILISÉS	POLLUANTS ATTENDUS
Salle des machines et Cheminée*	A l'est des silos Présence de suie dans la cheminée	-	
Four à orge et cheminée* (Touraille)		-	

* Ces activités et installations se situant, vraisemblablement, soit au RDC, soit au N-1, ne sont pas directement en lien avec les sols, et ne peuvent donc pas être à l'origine de potentielles pollutions des sols.

Des pages 34 à 44 de « L'étude de vulnérabilité des milieux » est traité : le contexte météorologique, géologique et hydrogéologique, l'utilisation des eaux (*souterraines et de surface*) dans le secteur d'étude, le contexte hydrologique, les risques naturels et technologiques, les secteurs de restriction d'usages, le milieu naturel et autres thématiques et enfin la synthèse des enjeux environnementaux, la sensibilité et vulnérabilité du site.

Ce qu'il convient de retenir est le tableau ci- dessous de synthèse des enjeux environnementaux relevés sur le site avec la justification et/ou la sensibilité/vulnérabilité du site et des milieux.

Tableau 6 : Synthèses des enjeux environnementaux

THEME	ENJEUX	JUSTIFICATION
GÉOLOGIE	Moyen à fort	Géologie de surface moyennement perméable (remblais, grès plus ou moins altérés), mais bâtiment construit sur deux niveaux de sous-sol
HYDROGÉOLOGIE	Fort	Nappe des grès située juste en dessous du site d'étude (environ à 1 m sous le N-2)
HYDROLOGIE	Faible	Cours d'eau situé à plus de 430 mètres du site
UTILISATION DES EAUX SOUTERRAINES	Faible à moyen	Utilisation des eaux pour un usage industriel aux alentours du site Périmètre de protection éloigné des captages AEP situé à 175 m en aval du site
RISQUES INONDATION	Faible	Non concerné d'après le PPRI de la Vallée de la Bruche
AUTRES RISQUES NATURELS ET/OU TECHNOLOGIQUES	Moyen	Risque sismique modéré
MILIEUX NATURELS (FAUNE FLORE ZONE HUMIDE)	Faible	Situé sur une zone potentiellement humide sur terrain artificialisé
SECTEURS DE RESTRICTION D'USAGE	Aucun	D'après le PLU de la Ville de Mutzig
QUALITÉ DE L'AIR	Non disponible	/
ACOUSTIQUE	Aucun	D'après la carte des bruits stratégiques de Molsheim-Mutzig

Des pages 45 à 57 du « Schéma conceptuel et élaboration d'un programme prévisionnel d'investigations », « Investigations sur site » et « interprétation des résultats et schéma conceptuel après investigations » est présenté en détail les éléments suivants :

- La/les source(s) de pollution identifiée(s) / supposée(s) sur site ;
- Le/les milieux impacté(s) ou susceptibles de l'être ;
- La/les voie(s) de transfert possible(s) ;
- La/les cible(s) sur site et hors site.

Ce qu'il important à retenir est le tableau récapitulatif ci- dessous des résultats et schéma conceptuel après investigations, des éléments listés supra.

(Page 56/79 du document « diagnostic environnemental »)

MILIEU	SOURCES DE POLLUTION					COMMENTAIRES
	POLLUANTS DÉTECTÉS / MESURÉS	POLLUANTS SUPPOSÉS	COMMENTAIRES	POLLUANTS DÉTECTÉS / MESURÉS	POLLUANTS SUPPOSÉS	
SOL	HCT C10-C40 et traces en HAP et ETM			Non investigué	HCT C10-C40 et traces en HAP et ETM	
GAZ DU SOL	Non investigué			Non investigué		
EAUX SOUTERRAINES	Non investigué			Non investigué		
EAUX DE SURFACE	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
AIR AMBIANT	Non investigué			Non investigué		
USAGES ET CIBLES						
USAGES	CIBLES	SUR SITE	COMMENTAIRES	HORS SITE	COMMENTAIRES	
RÉSIDENTIEL	Adultes et enfants résidents	X	Projet de construction d'une résidence senior	X	Zone résidentielle	
TERTIAIRE / INDUSTRIEL	Adultes travailleurs et/ou adultes et enfants visiteurs	X				
SENSIBLE	Enfants usagers et Adulte travailleurs					
FRICHE				X	Friche industrielle de la brasserie de Mutzig à l'ouest du site	
CAPTAGE AEP / AEI / PRIVE	Adultes et enfant consommateur / installation industrielle			X	Captage d'eau pour un usage de géothermie (B55000UUHS) en lateral hydraulique	
ESPACES NATURELS yc COURS D'EAU ET PLAN D'EAU	Faune/Flore, pêche ?					
VOIES DE TRANSFERT ET D'EXPOSITION						
VOIES	RETENUE SUR SITE ?	COMMENTAIRES	RETENUE HORS SITE ?	COMMENTAIRES		
INHALATION DE POLLUANTS SOUS FORME GAZEUSE DEPUIS LES DIFFÉRENTS MILIEUX (y compris depuis les eaux souterraines)	Non retenue	En raison de l'absence d'éléments volatils dans les sols	Non retenue		En raison de l'absence d'éléments volatils dans les sols	
INHALATION ET INGESTION DE POLLUANTS ADSORBÉS SUR LES SOLS/POUSSIÈRE DE SOLS	Non retenue	Présence de traces de composés organiques et métaux. Par principe de précaution, un recouvrement des sols de surface est recommandé.	Potentielle		La présence de remblais impactés tels que sur 56 ne peut être exclue à l'est du site (présence d'un jardin)	
INGESTION D'EAU CONTAMINÉE	Non retenue	Absence d'usage direct des eaux souterraines dans le projet. Les réseaux AEP sont à réaliser de manière à empêcher toute intrusion de composés organiques.	Non retenue		Impact dans les remblais limité en profondeur. Aucun impact suspecté sur la nappe.	
INGESTION DE VÉGÉTAUX AUTO-PRODUITS	Non retenue	Usage non envisagé par le futur projet et précautions d'usages à prévoir	Potentielle		La présence de remblais impactés tels que sur 56 ne peut être exclue à l'est du site (présence d'un jardin)	

Des pages 45 à 57 , la partie « Synthèse technique, conclusions et recommandations » énumère les données collectées qui ont permis de retracer l'historique d'usage au droit du site.

Met en évidence à partir de l'analyse de vulnérabilité, les enjeux par rapport aux points d'alerte tels que : géologie de surface, hydrologie ou encore l'utilisation des eaux souterraines.

Caractérise les investigations liées aux sondages du sol et les impacts mis en évidence suite aux investigations réalisées.

Ce que l'on peut retenir de la conclusion du BE Archimed est entre autres ci-dessous ceci :

Mesure d'urgence et de prévention

« Aucun danger immédiat pour l'environnement et la santé publique n'a été constaté. Ainsi, aucune mesure d'urgence n'est recommandée ».

Compatibilité des usages avec l'état environnemental

« Sous réserve d'une gestion adaptée des remblais extérieurs autour du sondage S6 dans la cour et au regard des données en notre possession en mars 2024, le site est compatible avec l'usage prévu (résidence séniors) dans le bâtiment existant »

Gestion des matériaux en cas de terrassement

« En cas de terrassement et d'évacuation hors site, certains matériaux ne seront pas acceptables en ISDI ou réutilisables hors site »

Mesures constructives et/ou d'aménagement

« Au vu des données actuelles et du projet envisagé, ARCHIMED Environnement recommande à ce stade d'envisager les mesures constructives et/ou d'aménagement suivante :

Usage des sols :

- Interdiction de création d'équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définis dans la circulaire du 08/02/2017, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ;

Approvisionnement et gestion des eaux

- Au droit de l'ensemble du site aucun usage direct de la nappe n'a été considéré dans la mesure où celui-ci n'est pas envisagé à ce stade. Les risques associés n'ont donc pas été déterminés. Si cet usage était envisagé, une étude spécifique devra être réalisée ;
- Interdiction de l'infiltration en état de l'eau pluviale collectée au niveau de la cour intérieure du site où un impact a été relevé sur les sols en hydrocarbures (sondage S6). Compte tenu des observations relevées sur le terrain, par principe de précaution, la même recommandation est émise au droit et à proximité du sondage S5. L'infiltration est envisageable sous les terrains sous-jacents ou si les matériaux impactés sont évacués ;
- Placer les canalisations d'eau potable au droit de terrains non impactés ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut une canalisation réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. »

Espaces non construits, espaces verts et jardins

« Par principe de précaution il est recommandé un recouvrement des sols extérieurs par :

- Soit 30 cm de terres saines compactés pour un usage d'espaces verts paysagers,
- Soit 80 cm de terres saines compactées pour un usage de jardins potagers,
- Soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers (enrobés, dalle béton). »
- Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
- La plantation d'arbres / arbustes de consommation est à prévoir dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce,

et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place. »

Ce que l'on peut retenir des recommandations du BE Archimed est:

« En l'état actuel des données, ARCHIMED Environnement préconise l'évacuation des remblais et sols jusqu'à 1m de profondeur, localisés au droit et à proximité du sondage S6, dans la cour.

L'extension de l'impact pourra préalablement être déterminée par la réalisation de quelques sondages complémentaires. »

« Une attention particulière en cas de travaux à proximité du sondage S5 et de la présence potentielle d'une cuve enterrée ainsi qu'au nord du site à proximité de l'évent. Une reconnaissance au géo-radar peut être envisagée. »

Le commissaire enquêteur note ici que :

- Jusqu'à ce jour aucune étude environnementale n'avait été faite sur le site du projet et qu'à cette occasion tout ce qui est réglementairement à étudier et analyser a été réalisé par le BE Archimed.
- Que toutes les sources de pollution potentielles ont été identifiées et les enjeux environnementaux relevés avec la justification et/ou la sensibilité/vulnérabilité du site et des milieux. Ainsi il s'avère par exemple une potentielle pollution aux hydrocarbures avec vulnérabilité possible du point de vue hydrogéologie (*Nappe des grès située juste en dessous du site à environ 1m sous le niveau N-2*)
- Qu'en revanche aucune mesure d'urgence de prévention n'est à retenir ou recommandée et que sous réserve d'une gestion adaptée des remblais extérieurs, le site est compatible avec l'usage prévu (résidence senior) dans le bâtiment existant.

Le commissaire enquêteur retient surtout les recommandations des experts du BE Archimed qui préconisent, afin de couper court à tout risque de pollution ou de nuisance autre :

- *« L'évacuation des remblais et sols jusqu'à 1m de profondeur, localisés au droit et à proximité du sondage dans la cour. L'extension de l'impact pourra préalablement être déterminée par la réalisation de quelques sondages complémentaires. »*
- *« Une attention particulière en cas de travaux à proximité du sondage S5 et de la présence potentielle d'une cuve enterrée ainsi qu'au nord du site à proximité de l'évent. Une reconnaissance au géo-radar peut être envisagée. »*

Le commissaire enquêteur demande en conséquence à l'autorité responsable du projet et au maître d'ouvrage de suivre scrupuleusement les recommandations du cabinet « Archimed environnement »

1.5.4 Projet architectural

Le document « Projet architectural » est composé de tous les plans détaillés de la résidence projetée (*plan de masse, façades, coupes etc.*). Il répond parfaitement à ce que l'on peut attendre de ce type de document pour se faire une idée du projet.

Le CE n'a pas ici de commentaires particuliers faire, si ça n'est que de souligner la qualité des plans de ce dossier, qui permettent réellement de se forger une idée précise de la résidence pour séniors projetée.

Le volet « Mise En Compatibilité » du plan local d' urbanisme (M.E.C.) » du dossier :

1.5.5 Avis de la MRAE sur la question (concernant ce volet « *Mise En Compatibilité PLU* » et projet)

La MRAE dit ceci :

« 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.***
- ***Il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la commune de Mutzig.***
- ***La MRAE attire cependant l'attention de ladite commune sur ses observations et recommandations***

Ainsi la MRAE recommande :

- ***« 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 » ;***

1.5.6 Délibération du conseil municipal du 22 septembre 2025 décistant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale (volet *Mise En Compatibilité PLU*)

Le CE note, concernant la délibération du 22/09/2025 que conséquemment à l'expression de la MRAE de la « non nécessité de soumettre le projet à autorisation environnementale, le conseil municipal à validé ceci en ce sens.

1.5.7 Notice de présentation (volet *Mise En Compatibilité PLU*)

La notice de présentation est composée de cinq items :

1. Coordonnées de la personne publique responsable - la ville de Mutzig (Cf. page 5 du rapport)
2. Introduction sur la mise en compatibilité du PLU, adaptation du PLU et Justifications
3. Choix et déroulement de la procédure engagée
4. Reclassement d'un secteur de la zone UXs en secteur de zone Ucm
5. Incidence sur l'environnement

Le CE ne reprendra que l'essentiel à retenir à son sens concernant ces 29 pages, avec en conclusion ses commentaires et avis.

1. Ici le **CE** ne reviendra pas sur les coordonnées de la personne publique responsable de la mise en compatibilité du PLU et du projet (*la ville de Mutzig*), ni sur la « localisation du projet » et « présentation du projet » (Pages 1 à 4) de l'item 1 et 2 de ce document, ceci ayant déjà été largement abordé dans le volet « *projet* ».

En revanche et concernant :

2. « L'Introduction sur la mise en compatibilité du PLU, adaptation du PLU et Justifications »,

Des points de cet item : « Contexte réglementaire » et « adaptations apportées au PLU et justifications il est à retenir ceci :

« Contexte réglementaire »

« La Ville de Mutzig dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par arrêté préfectoral le 28 mai 2008, modifié les 27 janvier 2009 et 19 juin 2012.

Le terrain envisagé pour l'implantation du bâtiment est constitué des parcelles cadastrées section 4 numéros 216/100, 217/100 et 220/100 situées en zone UXs ne permettant pas la réalisation de l'opération projetée. »

« Par ailleurs, si le PADD du PLU de Mutzig identifie le « site de l'ancienne brasserie... (comme) un lieu de grande qualité dans le cadre de sa réhabilitation » qui « bénéficie de commerces et de services de proximité », il ne cible pour cette reconversion qu'un « pôle d'activités tertiaires et un centre d'hébergement de loisirs et de tourisme » qui ne correspondent plus totalement aux besoins actuels de la population, et qui ne correspondent pas aux dispositions du règlement de la zone UXs correspondant au « Parc de la Brasserie de Mutzig à revitaliser en zone de mixité fonctionnelle qui mêle habitat, activités économiques, touristique et de services. » (p.37 du règlement du PLU) ».

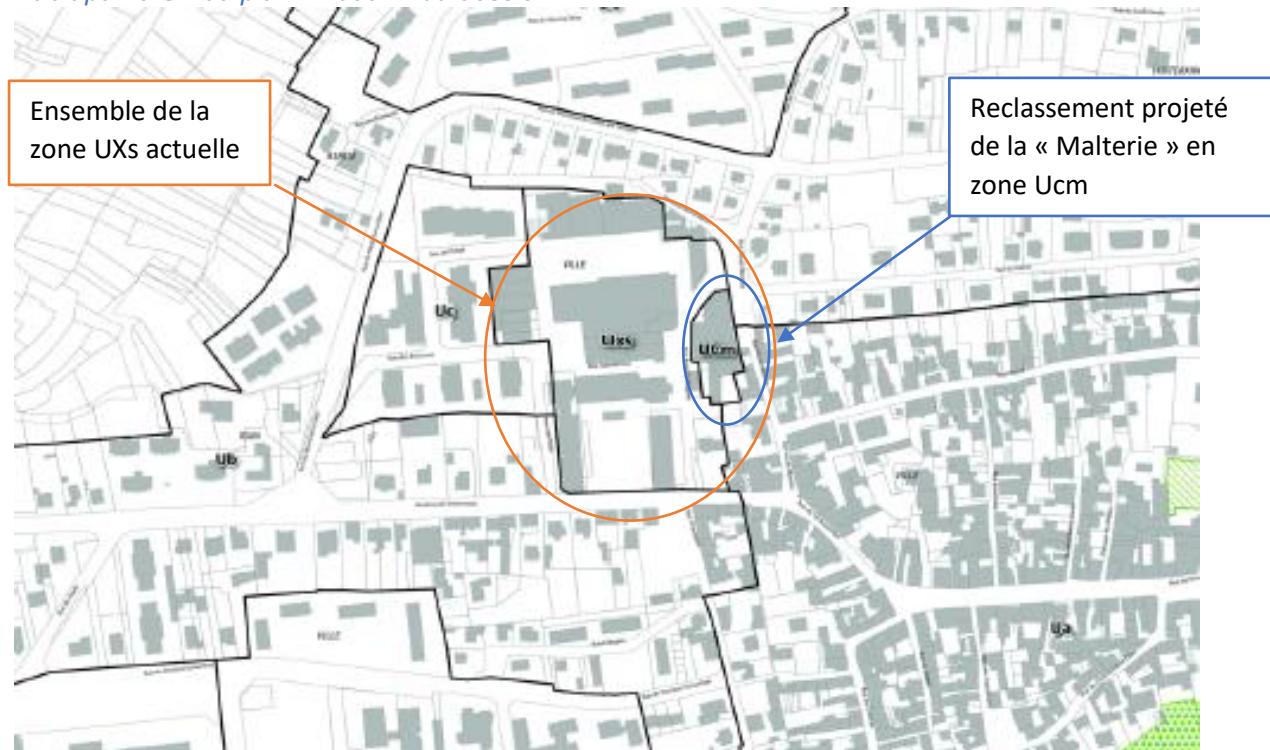
« Le projet de réalisation d'une résidence séniors impose donc la mise en compatibilité du PLU à travers une Déclaration de Projet, objet de la présente procédure, conformément à l'article L.153-54 et suivants du code de l'Urbanisme, et ce afin d'en autoriser la réalisation sur le site prévu à cet effet ».

« Adaptations apportées au PLU et justifications »

La mise en compatibilité du PLU de Mutzig porte sur les points suivants :

- « Reclassement de la zone limitée par le périmètre de l'opération de zone UXs en secteur de zone spécifique Ucm, et modification du plan de règlement » :

Extrait par le CE du plan 1/2000ème du dossier



- « *Modification du règlement de PLU pour instaurer des règles spécifiques dans ce secteur* ;
- « *Modification du PADD pour prendre en compte la diversification des destinations envisagées sur le site de la friche brassicole, notamment l'habitat, telle qu'elle est déjà intégrée aux dispositions réglementaires de la zone Uxs* »

« Justifications »

« *Cette démarche s'inscrit en cohérence avec les orientations générales figurant au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Bruche-Mossig, approuvé le 8 décembre 2021, qui visent notamment à prioriser la « densification » urbaine, mettre en œuvre des « formes urbaines adaptées aux besoins des populations au regard de leur consommation énergétique, du foncier nécessaire et de leur accès à l'ensemble des aspects favorisant un environnement urbain agréable, sans recourir à la voiture »*

- *En privilégiant « le renouvellement urbain, le réemploi des friches urbaines » (art 1.3 du DOO)*
- *En favorisant « dans le cas spécifique des friches urbaines situées dans le tissu urbain » « les reconversions favorisant la diversité des fonctions urbaines ((habitat, commerces, équipements, services, espaces publics etc.) » ;*
- *En contribuant à mettre en valeur un « patrimoine bâti remarquable », « industriel, historique » indissociablement attaché à l'image de la commune ;*
- *En limitant « l'exposition des personnes aux risques d'inondation » Chap. V art. 1.1) par le choix de revalorisation d'un site situé en dehors des zones affectées par le PPRI de la Bruche;*
- *En interdisant dans le règlement du nouveau secteur, au regard de l'historique du site industriel, la réalisation d'équipements destinés à l'accueil de publics sensibles, notamment d'enfance et petite enfance ;*
- *En limitant « l'usage de la voiture » par le choix d'un site à proximité des commerces et services du centre-ville, que le projet contribue également à soutenir ;*
- *En limitant les exigences de stationnement aux besoins réels du projet ;*
- *En « diversifiant l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels » en tenant compte des évolutions sociétales et en développant « une offre en logements adaptée aux besoins des populations ayant des besoins spécifiques » (chap. VIII art. 2) ;*
-

Cette démarche s'inscrit également en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mutzig, comme indiqué supra.

3. « Choix et déroulement de la procédure engagée », il convient de retenir ceci :

« Le choix de la procédure engagée »

« *Conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Déclaration de projet peut être mise en œuvre pour des projets publics ou privés constituant, soit une action ou opération d'aménagement, soit un programme de construction, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.* »

« *La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est menée conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme. Au regard du code de l'urbanisme et des articles prés-cités, la procédure de déclaration de projet peut être engagée dès lors que le projet ne requiert pas une déclaration d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ».*

« Le déroulement de la procédure engagée »

« *Le dossier comporte deux volets élaborés parallèlement :*

- *celui relatif au projet,*
- *celui relatif à la mise en compatibilité des dispositions du PLU ».*

4. « Reclassement d'un secteur de la zone UXs en secteur de zone Ucm », **il convient de retenir ceci :**

« Objet et motivation »

« Il s'agit de permettre la construction d'une résidence séniors dans une zone classée en zone UXs, qui n'autorise pas cette utilisation du sol.

Le choix du secteur pour la réalisation de ce projet a été explicité dans les chapitres précédents.

Le classement en zone Uc s'est révélé le plus cohérent au regard des caractéristiques générales de cette zone, correspondant à des logements collectifs, mais nécessite la création d'un sous-secteur de zone Ucm disposant de règles spécifiques correspondant aux besoins du projet et aux caractéristiques urbaines du site sur lequel il s'implante, ce afin de favoriser sa bonne intégration et le respect du contexte patrimonial ».

« Pièces du PLU modifiées »

« Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (dispositions générales et zone Uc)
- Le plan de règlement « zone urbaine ouest » à l'échelle 1/2000e
- Le PADD, par souci de cohérence entre les différents documents du PLU ».

Règlement écrit et PADD

« Les dispositions générales du règlement écrit sont modifiées en conséquence et le PADD utilement adapté »

NB: (les principales modifications sont détaillées sur 10 pages incérées dans ce document et que le **CE** ne reprendra pas ici)

5. « Incidence sur l'environnement » : **concernant cet item, ce qui est retenir est la synthèse élaborée à ce sujet :**

« Synthèse »

« L'analyse des menaces et des pressions pouvant engendrer des impacts négatifs sur l'environnement, fait ressortir que les nouvelles règles et occupations du sol autorisées qui s'appliqueront sur le tènement foncier reclassé ne porteront pas atteinte à l'environnement.

- Le secteur à reclasser est déconnecté des milieux naturels à fort enjeux (ZNIEFF, Natura 2000, ENS, réserve de biodiversité, corridors écologique, Zone Humide Remarquable, APPB, ...).
- Par ailleurs il n'est pas affecté par des risques naturels, miniers ou technologiques.
- Le reclassement du secteur de zone UXs en zone Ucm est de nature à avoir une incidence positive sur la santé, le bruit et la qualité de l'air en permettant la réalisation d'une résidence pour personnes âgées plutôt que des activités industrielles liées à la vocation économique initiale (réduction du trafic, des nuisances sonores liées à l'activité, des pollutions potentielles).
- Par ailleurs, les dispositions architecturales, encadrées par la localisation du secteur en périmètre de protection de plusieurs monuments inscrits, permettent de préserver l'image du bâti industriel existant et l'intégrité de ce site patrimonial majeur de Mutzig.
- Étant donné par ailleurs la taille réduite de l'emprise impactée par cet enjeu, l'inscription du site au sein de la zone urbanisée, le type de milieu déjà totalement artificialisé, le reclassement du secteur de zone n'induit pas d'aggravation sur le milieu naturel ».

« Par conséquent, la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet de résidence séniors n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ».

Le CE note ici que, la ville de Mutzig autorité responsable du projet, conformément à la réglementation qu'il décrit dans la notice de présentation évoquée supra, entreprend bien pour ce projet la nécessaire mise en compatibilité du PLU actuel.

Le CE retient et juge ainsi que, les adaptations entreprises/proposées concernant les modifications du PLU sont tout à fait conformes aux attendus en la matière et autres expressions des PPA (Cf. avis des PPA)

Le CE considère par ailleurs que, les justifications données sont motivées/fondées, le choix et la procédure engagée concernant ceci, légitime.

Le CE juge que, le reclassement du secteur de la zone UXs du périmètre de ce projet en secteur de zone Ucm n'est pas un sujet et qu'il s'impose vu la destination finale du projet présenté.

Le CE fait le constat que, les pièces du PLU à modifier/adapter sont parfaitement identifiées. (*règlement écrit, graphique et PADD*).

Le CE estime effectivement que ; à l'analyse du dossier concernant l'incidence sur l'environnement dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig, le projet, n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement.

1.5.8 Règlement écrit

Dans le cadre du projet présenté, le règlement écrit est proposé en conséquence, modifié. Il est ainsi indiqué (page 5/72), « un secteur UC représentant les secteurs occupés par des immeubles collectifs, comportant un sous-secteur Ucm sur le site de la malterie de l'ancienne brasserie ».

Les différentes parties du règlement impactées par la création de ce sous-secteur Ucm ont été conséquemment mis à jour (ex. pages 23 à 27/72 *caractère de la zone, occupations et utilisations du sol, implantation des constructions, éléments architecturaux etc.*).

Le CE note que, l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig a, conformément aux modifications attendues afférentes à la création d'un sous-secteur ayant pour vocation d'accueillir cette résidence pour séniors, mis à jour le règlement écrit .

Le CE estime cette mise à jour pour ce qu'il peut en juger, correcte.

1.5.9 Règlement graphique -1/2000^{ème}

Dans le cadre du projet présenté, le règlement graphique est proposé en conséquence, modifié. (Cf. le plan au 1/2000^{ème})

Le CE, là également, constate que, , l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig a opportunément mis à jour le règlement graphique lié à la création de ce nouveau sous-secteur Ucm.

1.5.10 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD, dans le cadre du projet présenté et la création de ce nouveau sous- secteur Ucm, (*par sa destination et usage notamment*), a été complété/modifié.

Le CE, note que, l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig a bien mis à jour/mis en conformité, le PADD

Les documents autres composant le dossier

1.5.11 Le P.V. de la réunion d'examen conjoint du 04/09/25 à la mairie de Mutzig :

Le CE relève essentiellement dans ce document l'expression et avis de quelques PPA et les réponses de la ville de Mutzig, autorité responsable du projet :

Ainsi les avis :

Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

Monsieur Fehrnbach indique tout d'abord que la DDT n'a pas de remarque à formuler sur le projet lui-même ou sur la procédure mise en œuvre qui s'inscrivent dans une démarche louable de valorisation d'un ancien site industriel.

NB : Il suggère toutefois la suppression de la mention « Sauf prescriptions particulières » portée aux Dispositions Générales du Règlement sur les pentes de toitures, la dérogation apportée aux règles du secteur UCm concernant les pentes de toiture relevant de la dérogation et non de la prescription.

Monsieur Fehrnbach de la DDT relaie ensuite les avis transmis par l'ARS et l'UDAP, les remarques de l'architecte des bâtiments de France concernant toutefois le volet architectural du projet, et non directement la mise en compatibilité du PLU :

Concernant l'avis de l'ABF

- Le choix de la reconstruction de la cheminée du silo à malt doit être questionné, en fonction de son usage ;
- Le retrait, dans les dernières versions du projet, des verticalités en nuances de briques ou de teintes d'enduits donne un aspect plus massif au bâtiment, et ne reprend pas les codes des autres constructions du site ;
- L'existence d'une ombrrière qui masque l'attique sur le pignon nord, alors qu'il n'y en a nulle part ailleurs, pourra également faire l'objet d'une discussion avec l'architecte du projet.

Réponse de la commune de Mutzig :

La commune confirme que ces éléments seront portés rapidement à la connaissance du porteur de projet qui sera invité à recontacter l'ABF afin de s'accorder sur/les dispositions architecturales à mettre en œuvre, une éventuelle évolution esthétique du projet sur des points de détail en vue du dépôt du Permis de Construire ne remettant pas en question la cohérence de la démarche et de la procédure de déclaration de Projet. À contrario, des modifications substantielles pourraient être de nature à fragiliser la présente procédure. Par ailleurs, le projet a déjà fait l'objet de plusieurs échanges avec l'ABF, qui ont permis de le faire évoluer en concertation, et les remarques formulées portant sur des aspects architecturaux pourront très vraisemblablement être traitées positivement.

Concernant l'avis de l'ARS

L'Agence Régionale de Santé, quant à elle, note cependant que la notice de présentation du PLU, en particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement », n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.

En effet, la notice de présentation du PLU ne mentionne pas l'étude Archimed Environnement, ni les pollutions identifiées, ni les mesures de gestions présentées dans l'étude, elle est donc incomplète sur ce point.

L'étude Archimed Environnement incluant une synthèse non technique, la commune peut aisément s'appuyer sur celle-ci pour compléter la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU.)

Elle recommande ainsi principalement de compléter le règlement du secteur UCm afin de préciser les restrictions d'usage liées à la pollution des sols (avis détaillé transmis par courriel) et transmet une proposition de rédaction. Enfin, elle préconise des contrôles complémentaires, a minima en phase

chantier, sur les parties non investiguées par ARCHIMED (occupation illégale), pour s'assurer de l'absence de pollution.

Réponse de la commune de Mutzig :

La commune précise que le porteur de projet a fait procéder dans l'intervalle à des prélèvements complémentaires pour analyse de la pollution potentielle.

NB. Les autres points portés à la connaissance de la commune par l'ARS ne concernent pas directement le présent projet mais l'ancienne canetterie ; ils seront à prendre en compte dans le cadre d'une future évolution du PLU mais doivent permettre dès à présent d'orienter les réflexions de la commune quant à la reconversion du site.

Concernant l'avis de la Collectivité Européenne Alsace

Madame Poiteaux (CEA) indique que le projet a fait l'objet d'un examen par les services de la CEA au titre de ses compétences en matière de routes départementales, d'habitat et de mobilité.

Pour le volet « Routes » :

- La CEA pointe tout d'abord que le projet est susceptible d'impacter le fonctionnement de la RD392 au débouché de la rue Antoine Wagner. L'analyse globale des flux laisse à penser qu' « il ne devrait y avoir de risque de saturation sur ce carrefour en prenant en compte les données présentées. Toutefois, une évolution du trafic reste possible si par la suite le développement de la zone devait se poursuivre avec des changements d'affectation ».
- Une modification de l'implantation des panneaux de signalisation pourrait être utile, notamment le panneau de zone 30 pour englober dans la zone le carrefour et ses passages piétons.
- Il conviendrait aussi de déplacer en dehors des emprises du carrefour le support publicitaire qui « constitue un masque à la visibilité réciproque entre des piétons en attente devant le passage piéton et les usagers motorisés de la RD ».

Pour le volet « Mobilités » :

- Aucune IC ou jalonnement cyclable n'est présent sur ce secteur.
- Dans le cadre de ce projet la problématique des modes doux (largeur de trottoir minimum, continuité de cheminement, jalonnement d'itinéraire cyclable, etc.) devrait être prise en compte car cela va automatiquement générer un afflux supplémentaire de piétons et éventuellement de cycles.

Pour le volet « Habitat » :

- La CEA souhaite connaître l'exploitant : Neolia ou Alfa Aménagement ?

Réponse de la commune de Mutzig :

La commune n'a pas connaissance d'un projet Néolia sur ce site.

- La commercialisation sur le site d'Alfa en location meublée interroge en matière de durée du bail, de sécurité juridique et de risques liés au statut du locataire.
- Il faudra s'assurer de l'accessibilité de l'ensemble des logements ainsi que des espaces extérieurs.

Concernant l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Alsace-Eurométropole

Le projet s'inscrit bien dans un ancien site à vocation économique en reconversion progressive et n'appelle pas de remarque particulière.

La CCI souhaite toutefois savoir ce qu'il adviendra des bâtiments restants et notamment quelle place sera laissée dans la reconversion générale à l'activité économique.

Réponse de la commune de Mutzig :

Monsieur le Maire précise que la volonté de la Ville de Mutzig est de s'inscrire dans une démarche de diversification des usages sur le périmètre de la friche.

L'activité économique actuelle est maintenue et renforcée par l'introduction de commerces - dont un projet de restaurant-micro-brasserie déjà en cours- et de bâtiments tertiaires, avec une part consacrée au logement.

L'ensemble sera tourné principalement vers une vocation de Sport-Loisir-Santé, s'appuyant sur le dynamisme des structures associatives du territoire. L'objectif est de constituer un nouveau quartier de ville en bénéficiant de sa proximité immédiate du centre.

Le CE prend acte de l'expression et avis des PPA et des réponses données par la ville de Mutzig lors de cette réunion « d'examen conjoint »

1.5.12 La description de la procédure et la mention des textes régissant l'enquête publique (Prévue à l'article R123-8 du code de l'environnement)

Le **CE** n'a pas de commentaires particuliers à formuler concernant ce rappel des textes.

1.5.13 L'arrêté (AM-URBA-O2/2025) du 13/10/2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Le **CE** n'a pas de commentaires particuliers à formuler concernant ce document.

1.5.14 Les avis écrits de la CEA et points relevés par l'ARS dans son courrier adressé à la DDT (courrier non daté)

La CEA :

Le courriel de la CEA daté du 5 septembre 2025 reprend (*hors les photos de situation routière*) l'ensemble des points présentés par Mme Poiteaux (CEA) lors de la réunion d'examen conjoint du 4 septembre à la mairie de Mutzig. (Cf. ci-dessus)

L'ARS :

L'ARS via ce courrier note dans un premier temps de manière positive des points relatifs à ce projet, tels que : le non empiètement du projet sur aucun périmètre de captage public d'alimentation en eau potable, la mise en compatibilité sanitaire du site avec le projet par des mesures adéquates, la prise en compte dans le règlement de la zone Ucm la réglementation concernant l'accueil de personnes sensibles etc.,

En revanche l'avis écrit de l'ARS fait état de réserves et recommandations concernant la notice présentation du PLU :

En particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement » qui n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.

Conséquemment le CE demande à la ville de Mutzig (cf. son PV de synthèse) une réponse ou précision concernant ceci.

À noter que l'ensemble des réserves et recommandations évoquées supra sont expliquées très en détail et présentées sur six pages dans le courrier ad hoc de l'ARS.

NB.

Le CE regrette que le courrier de l'ARS adressé à la DDT ne soit pas daté, ce qui empêche d'emblée le lecteur de savoir si le retour fait par la DDT pour l'ARS lors de la réunion d'examen conjoint du 04/09/25 à la mairie de Mutzig est bien la dernière mouture des avis de l'ARS.

Le CE quoiqu'il en soit, demande à l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig, de tenir compte/suivre, les avis et recommandations de l'ARS

1.6 Avis du CE sur la conformité et la qualité du dossier dans son ensemble

Le dossier d'enquête publique remis au commissaire enquêteur le 8 octobre 2025 par mail puis en version papier le 21/10/25 par l'ATIP est réputé complet et comprend toutes les pièces réglementairement exigées.

Le commissaire enquêteur peu attester que l'ensemble des documents du dossier d'enquête mis sa disposition et à la disposition du public l'a été dans sa complétude.

Le commissaire enquêteur note que les différents documents de ce dossier (*près de 483 pages et plans*), notamment ceux concernant le volet « *projet* » ou le volet « *Mise En Compatibilité du PLU* » sont bien présentés, rédigés et d'une lisibilité correcte même si cela peut s'avérer fastidieux à lire pour tout à chacun. Ceci parce que des parties très détaillées et denses telles que : *l'étude faune-flore-habitats, l'étude environnementale, le règlement écrit etc.*, peuvent perdre un peu le lecteur vu de la masse d'information.

Ceci dit, le CE trouve l'ensemble des documents du volet « *projet* » et du volet « *Mise en Compatibilité du PLU* », détaillés, conformes et cohérents dans leur construction pour bien comprendre le projet, s'en approprier les enjeux, les impacts et dangers éventuels, la problématique ERC, les actions préventives ou autres attendus concernant les recommandations et avis du BE Achimed ou des PPA. Les deux documents, « *notice du projet* » et « *notice de présentation mise en compatibilité du PLU* » sont bien conçus et synthétiques, ils remplissent à ce titre parfaitement leur objectif qui est de faciliter la prise de connaissance des informations importantes du projet par public.

Le CE considère qu'à la lecture et analyse du dossier, le projet, les objectifs et justifications du projet, son bien-fondé, l'intérêt général du projet (dont le CE s'est exprimé/expliqué page 15 supra) tombent sous le sens et sont clairs et compréhensibles.

Le seul bémol/regret du CE dans la présentation du projet est, l'information (*information fournie par la ville de Mutzig autorité responsable du projet sur la demande du CE et mentionnée en § 3.1*), concernant le contexte financier du projet et la précision que ce dernier est totalement privé et porté par la société ALFA qui a déjà réalisé des résidences séniors (notamment à Rosheim). Que la commune intervient uniquement dans le cadre d'une convention de portage foncier tripartite entre la commune, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et la société ALFA, d'où un portage foncier financièrement neutre pour la commune.

À la lecture du dossier ceci « transparaît » (page 6 de la notice « *projet* »), mais cela eût été mieux de le préciser plus clairement en quelques lignes dans un paragraphe spécifique.

Cela étant, le **Commissaire Enquêteur** n'a rien à redire dans l'ensemble sur la qualité et la complétude de ce très documenté dossier de projet présenté.

En conclusion :

Le dossier présenté par l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig, est qualitativement très bien, complet et cohérent dans sa construction, argumenté et clair.

Il est correctement lisible et dans l'ensemble compréhensible pour un non-initié.

Il respecte dans sa constitution la réglementation en la matière.

En conséquence, sur le plan de la forme et du fond et compte tenu de la bonne chronologie du montage du dossier, **le CE est globalement très satisfait du dossier présenté par la commune de Mutzig.**

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Par courrier en date du 11 septembre 2025, la commune de MUTZIG saisit le Tribunal Administratif de Strasbourg pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet un projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de MUTZIG.

Par décision n° E25000130/67 en date du 02/10/2025, le Tribunal Administratif de Strasbourg désigne Monsieur Charles Waldvogel comme commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sus nommée.

Par arrêté, (M-URBA-02/2025) en date du 13/10/2025, Monsieur le Maire de la commune de MUTZIG prescrit l'ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet sus nommée emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Enquête publique d'une durée de : 31 jours consécutifs, du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 inclus en mairie de Mutzig. (*Siège de l'enquête*)

Arrêté dans lequel est précisé entre autres :

- Les dates et lieu de permanence du commissaire enquêteur.
- Les différentes modalités de consultation du dossier
- La présence d'un registre d'enquête à disposition du public. (*En mairie de Mutzig*)
- Que les observations peuvent être portées, outre le registre d'enquête papier sur un registre dématérialisé, mail ou encore par courrier adressé au commissaire enquêteur à la Mairie de Mutzig, siège de l'enquête (4 rue de l'église, 67 190 Mutzig)

2.2 Actions préparatoires à l'enquête proprement dite

Dès l'information de sa désignation pour de la présente enquête publique par le Tribunal Administratif de Strasbourg, Charles Waldvogel en tant que commissaire enquêteur prend avec le maître d'ouvrage, la commune de Mutzig.

- **Ainsi le 01/10/2025** le CE, se rend à la mairie de Mutzig pour rencontrer M. Schell, S.G. de la ville de Mutzig pour :
 - Une présentation du projet ;
 - La mise au point de l'arrêté d'ouverture de l'EP (dates des permanences du CE ; organisation, affichage etc.)
 - La visite du site ;
- **NB.** Envoi du CR de réunion à M. Schell le 05/10/25 (*voir les annexes partie 3*)
- **À partir du 08/10/2025 et jusqu'à début d'enquête** le CE échange téléphoniquement et par mail avec M. Schell de la ville de Mutzig (complément d'information, demande d'envoi d'un document de mise en affichage à J-15 de début d'enquête et photos d'affichage y afférent, envoi des insertions PQR etc.). Il procède à une première lecture et analyse d'appropriation du dossier afin d'être prêt pour ses permanences qui démarrent le 17 novembre 2025 en mairie de Mutzig.

2.3 Information du public

Les mesures de publicité, conforme à la réglementation, ont bien été réalisées dans la PQR, à savoir :

- Dernières nouvelles d'Alsace le 31/10/2025 et le 21/11/2025
- L'Est agricole et viticole du 31/10/2025 et du 21/11/2025

En plus du site Internet* de la ville de Mutzig, l'avis d'enquête publique a été affiché le 30 octobre 2025 soit plus de 15 jours réglementaires avant le début de l'enquête du 17 novembre 2025.
(Cf. le certificat de la ville de Mutzig dans les annexes du rapport CE)

- Bâtiment Hôtel de ville, rue de l'église
- Hall d'entrée Mairie
- Panneau d'affichage numérique, rue de l'église
- Rue Antoine Wagner (Ancienne malterie)

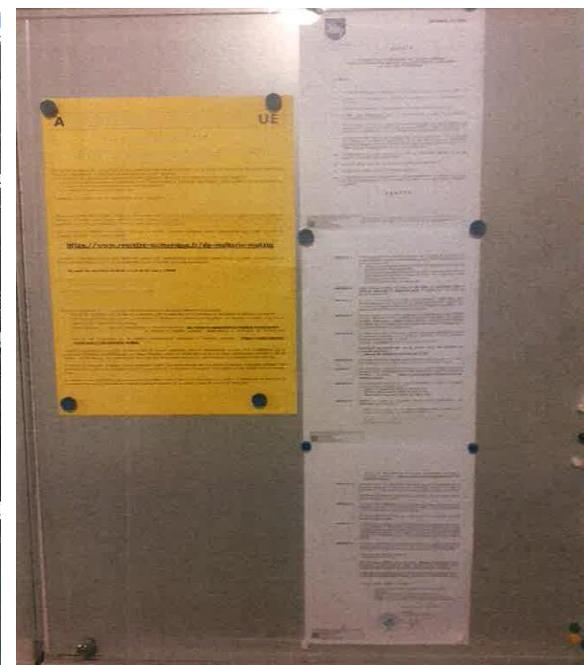
* Site internet de la mairie

Ci-après les photos ad hoc d'affichage envoyés par mail par la ville de Mutzig le jeudi 30 octobre 2025 attestant du respect de la réglementation en la matière : (le CE s'étant, par soucis d'économie abstenu de se déplacer pour ceci comme recommandé par le TA)

Bâtiment Hôtel de ville, rue de l'église
Entrée principale



Hall d'entrée accueil Mairie



Panneau numérique 2 rue de l'église



Rue Antoine Wagner (ancienne malterie)



2.4 Permanences du commissaire enquêteur, déroulement de l'enquête et accueil du public

L'Enquête Publique en objet s'est déroulée du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 conformément à l'arrêté de la ville de Mutzig (M-URBA-02/2025) du 13/10/2025 y afférent, soit pendant une durée consécutive de 31 jours.

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, au lieu, dates et horaires mentionnés dans l'arrêté et rappelés dans les mesures publicitaires de l'arrêté, à savoir :

Dates	Heures	Lieux de permanence
Lundi 17 novembre 2025 (Début de l'EP)	8h30-12h00	Mairie de Mutzig
Samedi 29 novembre 2025	10h00-12h00	Mairie de Mutzig
Mercredi 17 décembre 2025 (Clôture de l'EP)	15h00-17h00	Mairie de Mutzig

Ces permanences se sont tenues dans de parfaites et conformes conditions matérielles avec les recommandations du moment, soit des encouragements à observer des mesures d'hygiène (ex.gel hydroalcoolique et/ou distanciation sociale).

Concernant l'accueil du public et accessibilité au dossier d'enquête sur support papier, au registre papier ainsi que sur un poste informatique en mairie, cela a été possible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Mutzig.

Concernant l'accessibilité au dossier d'enquête et dépôt d'observations via un registre numérique, ceci a été possible à l'adresse : <https://www.registre-numérique.fr/dp-malterie-mutzig>
Soit par dépôt d'observations par mail à l'adresse : dp-malterie-mutzig@mail.registre-numérique.fr

2.5 Incident(s)

Pas d'incident(s) à signaler

2.6 Clôture de l'enquête

Conformément au Code de l'Environnement (*Art. R 123-18*), et à l'arrêté de la ville de Mutzig (*M-URBA-02/2025*) du 13/10/2025 d'ouverture de l'enquête publique en objet, celle-ci a été close le mercredi 17 décembre 2025 17h00.

La collecte des observations par les adresses « numériques » dédiées a été close ce même jour. Le registre papier a été retiré à la clôture de l'enquête après la fermeture de la mairie le soir du 17 décembre 2025 17h00.

Le registre papier a été clos et signé par le Commissaire enquêteur et M. le Maire de Mutzig pour être remis à l'instance organisatrice, la ville de Mutzig.

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Mutzig dans de bonnes conditions matérielles et possibilités d'accueil du public.

De même les instances organisatrices (*mairie de Mutzig et l'ATIP*) ont été très disponibles. Elles ont fourni spontanément toutes les informations demandées par le commissaire enquêteur, tant dans la phase préparatoire de l'enquête que tout au long de son déroulement.

L'autorité responsable du projet (mairie de Mutzig) via M. Jean-Sébastien Schell (*SG de la ville de Mutzig*) a parfaitement répondu à toutes les questions/sollicitations du CE et mis à disposition pour les besoins de l'enquête tous les éléments demandés.

Le CE a pu échanger avec l'ensemble des parties prenantes tant que de besoin pour tout complément d'information.

3. OBSERVATION(S) et PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1 Contributions/Observations du public - contribution anonymisé par le CE

Contributions/Observations parvenues via le Registre Numérique (R.Num)

Contribution R.Num. 1 = (1 contribution)

Ci-après la contribution parvenue au CE par registre numérique le 17/11/2025 .

« *Je suis favorable à ce projet pour nos ainés* »

Contribution R. Num. 2 = (1 contribution avec 11 observations et 35 sous items)

Date de dépôt : Le 12/12/2025 à 16 :50 :27 - le déposant souhaite garder l'anonymat

Contributeur - Mutzig

Date de dépôt : Le 12/12/2025 à 16 :50 :27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique " Projet de résidence senior << Malterie Mutzig >>

Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur, Je souhaite contribuer à l'enquête publique relative au projet de résidence senior prévu sur le site de l'ancienne malterie de Mutzig. Après examen du dossier, plusieurs aspects opérationnels et de sécurité m'amènent à formuler des réserves quant aux conditions de réalisation et d'exploitation du projet.

•Nuisances et risques liés aux travaux. La démolition du bâtiment existant, suivie de plus de trois années de travaux, entraînera des nuisances importantes pour les riverains :

- émissions de poussières et production de gravats,
- bruit continu lié aux engins de chantier,
- vibrations susceptibles d'affecter les structures voisines,

•augmentation significative du trafic de camions et de véhicules techniques. Le quartier étant déjà contraint par une voirie étroite, ces travaux risquent de provoquer :

- un encombrement prolongé de la rue,
- des difficultés de circulation,

•des situations potentiellement dangereuses pour les piétons, notamment pour les élèves se rendant aux établissements scolaires proches. Il serait donc nécessaire de présenter un plan détaillé de gestion des nuisances, décrivant les mesures prévues pour limiter les impacts sur le voisinage et assurer la sécurité du public.

•Plan de gestion du chantier et circulation pendant les travaux. Le dossier ne présente pas de plan de circulation détaillé pour la période de chantier, ce qui est pourtant essentiel dans un environnement aussi contraint que la rue Haute Montée. Les travaux vont entraîner :

- des phases de fermeture partielle de la voie,
- une augmentation du passage de camions,
- des livraisons de matériaux à cadence soutenue

De plus, la présence d'écoliers aux heures d'entrée et de sortie d'école impose une gestion rigoureuse du calendrier et des horaires d'intervention. Il serait nécessaire de disposer d'un phasing précis, indiquant :

- les périodes d'intervention lourde,
- les itinéraires de déviation prévus (si existants),
- les horaires autorisés pour les livraisons,
- les mesures de sécurisation destinées aux piétons.

Sans ces informations, il est difficile d'évaluer la compatibilité du chantier avec la vie quotidienne du quartier.

•Implantation du local poubelles – Impacts sur la rue Haute Montée. Le choix d'installer la sortie des déchets du côté rue Haute Montée pose plusieurs difficultés majeures :

- Dépôt de plus de 40 conteneurs lors des collectes,
- Passage quotidien d'écoliers se rendant vers l'école René Schickele et le collège Louis Arbogast,
- Trottoirs étroits et visibilité réduite. Cette cohabitation entre enfants, camions, résidents, riverains constitue un risque avéré d'accident. De plus, l'autre côté du bâtiment, dépourvu d'habitations et desservi par une voie plus large, offrirait un emplacement nettement plus adapté pour réduire les risques et les nuisances.

•Analyse paysagère insuffisamment développée. Le dossier présenté ne semble pas intégrer de manière satisfaisante l'effet du projet sur le paysage urbain immédiat. La nouvelle résidence senior prévoit :

- une volumétrie sensiblement plus importante que les constructions environnantes,
- la création d'un étage supplémentaire,
- une modification notable de la ligne de toiture,
- une façade longue et uniforme de plus de 23 mètres,

•une orientation générant des vues directes vers les habitations voisines. Ces transformations, sans véritable étude comparative d'intégration paysagère, risquent :

- de rompre l'équilibre architectural du quartier,
- de modifier fortement la perception visuelle de la rue Haute Montée,
- de créer un effet de masse incompatible avec le bâti existant,
- de banaliser un site qui possède pourtant une identité locale marquée. Une analyse paysagère plus approfondie, incluant plusieurs scénarios et simulations visuelles, serait nécessaire pour apprécier l'impact réel de cette construction sur le cadre de vie.
- Impact sur le réseau d'eau, d'assainissement et les infrastructures existantes.

Le projet prévoit 54 logements, des espaces collectifs et une activité quotidienne générant un volume important de consommation d'eau, de rejets d'eaux usées et d'utilisation des réseaux techniques. Or, le dossier :

- ne fournit pas d'étude précise sur la capacité des réseaux actuels,
- ne présente aucune évaluation de la pression supplémentaire exercée sur l'assainissement,
- ne détaille pas la gestion des eaux pluviales, pourtant essentielle dans une zone où les surfaces imperméabilisées vont augmenter.

Les infrastructures existantes, dimensionnées pour un tissu résidentiel modéré pourraient :

- être insuffisantes pour absorber les besoins d'une résidence senior,
- entraîner un risque de saturation lors de fortes pluies (eaux pluviales non maîtrisées),
- provoquer des refoulements ou des ralentissements dans les réseaux d'assainissement,
- nécessiter des travaux complémentaires non mentionnés à ce stade de l'enquête.

Il serait opportun d'obtenir :

- une étude hydraulique détaillée,
- une analyse de la capacité réelle des réseaux d'assainissement,
- une modélisation de la gestion des eaux pluviales, notamment en cas d'épisodes de pluie intense,
- ainsi qu'une estimation des investissements nécessaires si les infrastructures devaient être renforcées.

Je vous remercie pour l'attention portée à ces observations et reste à disposition pour toute précision utile. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pièce(s) jointes(s) :

NB. Le CE constate que la pièce jointe est le C/C du document supra et conséquemment ne republiera pas ceci.

Contribution R. Num. 3 = (1 contribution + commentaires)

Mutzig - 13/12/2025 14h32 - Registre numérique

Ville de Mutzig- Déclaration de projet " Malterie"

« *Petit rappel*

Je suis né à Mutzig en 1942 et j'ai en ce qui concerne la « Brasserie Wagner » disparue en 1990 une assez bonne connaissance des événements d'alors et de la suite que les différentes municipalités y ont apportés. Hormis Roger Nigel qui a sauvé l'essentiel et le classement du Bureau, rien de plus n'a été fait jusqu'à aujourd'hui. Sans vision de la part des impliqués dans cette affaire le site s'est transformé en une friche industrielle, hélas pour Mutzig !

Le projet.

J'ai lu la totalité des informations et constaté à ma grande stupéfaction 2 manques essentiels

pour pouvoir prendre position sur ce projet, à savoir :

La raison sociale du Maître d'Ouvrage, adresse et forme juridique ainsi que les noms des personnes siégeant au CA.

Un dossier financier comprenant les investissements (CAPEX), le financement et les frais annexes (OPEX)

Dans tout dossier sérieux de ce genre doivent obligatoirement figurer ces 2 postes.

Si non, d'aucuns pourraient considérer toute cette opération comme propagande électorale en vue des élections municipales 2026 !

Le seul point positif, est la qualité du bureau d'architecture choisi (Vasconi).

Ma position

Ce projet manque cruellement de vision à long terme puisqu'il ne résout qu'en partie le problème de la friche industrielle qui restera encore une verrue inacceptable pour ses voisins.

Ce projet architectural initié sans doute par le MO et non par le bureau Vasconi, est finalement une très mauvaise idée voire une aberration, bâtiment monstrueux et étouffant.

Pourquoi une résidence pour seniors ? Nous avons besoin de jeunes et de dynamisme.

Pourquoi pas un projet d'avenir avec un mix de magasins, d'ateliers d'artisans, de places de parking, etc., tout cela après avoir rasé la friche industrielle une fois pour toute.

Ma conclusion

La reconversion partielle du site par Roger Nigel et le bâtiment du Bureau suffiraient amplement pour garder le souvenir de la Brasserie Wagner. »

Mutzig le 13.12.2025

Contribution R. Num.4 = (1 contribution avec 5 observations + commentaires)

Date de dépôt : Le 15/12/2025 à 21h31

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Projet de résidence senior « Malterie »

Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier, joint au présent message au format PDF, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la Malterie à Mutzig. Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à mes observations. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.
Cordialement, Céline Schneider

Pièce(s) jointes(s) :

Courrier Pdf ci-dessous



15 décembre 2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Projet de résidence senior « Malterie »

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Habitants de la rue Haute Montée depuis 1959, notre famille est directement concernée par le projet de réhabilitation du site de l'ancienne malterie. Nous connaissons intimement ce quartier, ses usages, ses contraintes et son évolution. Si nous ne nous opposons pas au principe de redonner vie à ce site, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs points essentiels, qui impactent fortement la sécurité, la tranquillité et le cadre de vie des riverains.

1. Fermeture du passage historique et implantation du local poubelles côté rue Haute Montée

Le passage reliant la malterie à la rue Haute Montée a toujours été utilisé par les habitants, notamment par les enfants se rendant quotidiennement à l'école. Ce chemin, entretenu par la commune, assurait un déplacement sécurisé.

Le projet prévoit sa fermeture et sa transformation en sortie secondaire destinée au stockage et à l'évacuation des déchets. Cette modification pose plusieurs problèmes majeurs :

- Pour une résidence de 54 logements, le volume de déchets représente environ 63 tonnes par an, nécessitant chaque semaine une dizaine de bacs (ordures ménagères + tri).
- La rue Haute Montée est une rue étroite, en pente, très fréquentée par les écoliers et régulièrement empruntée par des engins agricoles.
- Les trottoirs sont insuffisants pour accueillir un aussi grand nombre de conteneurs sans risque pour les piétons.
- Les nuisances (odeurs, bruit des collectes tôt le matin, encombrement) seraient quotidiennes.

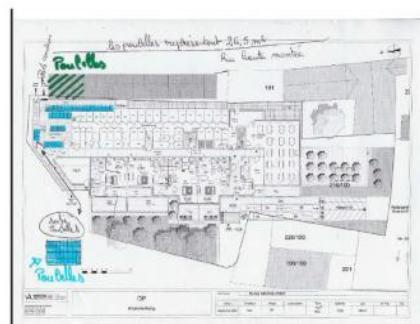




À l'inverse, la rue Antoine Wagner, déjà utilisée pour les collectes de structures médicales voisines, dispose d'un espace permettant le passage des camions et l'entreposage des bacs sans danger.

Nous demandons donc :

- la conservation du passage piéton, essentiel à la sécurité ;
- le repositionnement du local poubelles côté rue Antoine Wagner.



2. Nombre de places de parking très insuffisant

Le projet prévoit 54 logements mais seulement 44 places de stationnement. Ce déficit ne tient pas compte des besoins réels :

- visiteurs,
- intervenants de santé (infirmiers, kinésithérapeutes, médecins),

- personnel de la résidence (accueil, techniciens, ménage, etc.).

La rue Haute Montée dispose déjà de trop peu de places, saturées en permanence. Les véhicules se reportent dans les rues adjacentes, gênant la circulation et mettant en danger les piétons.

Pour éviter une dégradation notable du cadre de vie et de la sécurité, il apparaît indispensable :

- d'augmenter significativement la capacité du stationnement,
- de prévoir des places visiteurs et salariés,
- et de supprimer la sortie annexe vers la rue Haute Montée, qui ne peut supporter de flux supplémentaires.



3. Surélévation du bâtiment et augmentation de la volumétrie générale

L'un des points les plus préoccupants du projet concerne la transformation profonde de la volumétrie du bâtiment existant. En effet, la modification de la toiture, telle qu'indiquée dans les documents du dossier, ne se limite pas à une simple mise aux normes ou à un ajustement esthétique : elle permet en réalité de créer un étage supplémentaire entièrement dédié à de nouveaux logements, avec des terrasses privatives qui n'ont jamais existé dans l'état initial du bâti.

Il est également essentiel de souligner que l'aire d'étude du projet de prospection n'a à aucun moment pris en compte la partie résidentielle du quartier, pourtant directement et fortement impactée.

Le dossier se concentre presque exclusivement sur l'ancienne zone industrielle désaffectée, alors que les habitations voisines — aujourd'hui bien plus nombreuses et sensibles — se trouvent en première ligne des nuisances prévues. Cette omission constitue un biais majeur dans l'évaluation de l'impact réel du projet.



Cette reconfiguration de la toiture entraîne plusieurs conséquences majeures :

Une augmentation importante du volume bâti

Le bâtiment actuel présente une hauteur et une ligne de toiture caractéristiques de l'ancienne implantation industrielle, mais avec une volumétrie relativement contenue et des parties de toiture à pente traditionnelle.

Le nouveau projet transforme cette silhouette en surélevant l'ensemble, créant un gabarit uniforme bien plus haut que l'existant.

Autrement dit :

- l'effet visuel est beaucoup plus massif,
- la façade devient plus imposante et plus longue,
- l'ensemble rompt totalement avec l'échelle architecturale du quartier.

Création d'un véritable "étage habitable" sous toiture

La modification des pentes de toit, ainsi que l'ajout d'avancées et de décrochés architecturaux, permet de dégager des surfaces supplémentaires destinées au logement. Ce n'est pas une simple optimisation, mais l'ajout pur et simple d'un niveau, ce qui augmente :

- le nombre de fenêtres en hauteur,
- les vues plongeantes vers les propriétés voisines,
- les surfaces habitables directement exposées sur les jardins privés.

Apparition de terrasses créant de nouveaux vis-à-vis

Alors que le bâtiment actuel ne dispose d'aucune terrasse en hauteur, le projet prévoit désormais :

- des terrasses orientées vers les habitations riveraines,
- des espaces extérieurs pouvant servir de lieux de vie prolongée (repas, soirées, etc.),
- un surplomb direct sur les jardins de la rue Haute Montée.

Cela engendre un changement radical dans le rapport entre le bâtiment et les maisons environnantes.

Les terrasses créent une perte d'intimité immédiate et un vis-à-vis direct qui n'a jamais existé auparavant.

Conséquences sur l'ensoleillement et la luminosité

La surélévation projetée va mécaniquement :

- réduire l'ensoleillement des maisons voisines,
 - projeter des ombres plus longues, particulièrement en période hivernale,
 - diminuer la luminosité naturelle dans les pièces de vie et les jardins.
- Une étude d'ombre sérieuse, indispensable dans un tel contexte, n'a pas été fournie.

Un impact paysager majeur non analysé

La nouvelle volumétrie est très éloignée des constructions résidentielles environnantes et de l'exploitation agricole située en face.

L'effet de masse créé par l'ajout d'un étage, d'une surélévation en plus et de terrasses sur toute la longueur du bâtiment est sans commune mesure avec la physionomie du quartier.

L'absence d'analyse de l'impact sur la partie résidentielle — pourtant la zone la plus sensible aujourd'hui — constitue une lacune grave du dossier.

Une étude comparative d'intégration architecturale, comprenant des simulations visuelles réalistes depuis la rue Haute Montée et les habitations voisines, est indispensable pour mesurer correctement l'impact de cette transformation.

4. Absence du rapport amiante et inquiétudes sanitaires

Le dossier mentionne un rapport de repérage amiante avant démolition (Qualiconsult, 20/12/2022). Or, ce document n'a pas été mis à disposition du public.

Cette absence est particulièrement préoccupante :

- impossibilité d'évaluer les risques sanitaires liés à la démolition,
- aucune indication sur les mesures prévues pour éviter la dispersion de fibres,
- absence d'information sur la durée et les méthodes de désamiantage.

Des fragments de toiture contenant de l'amiante sont déjà tombés dans la rue lors de tempêtes passées. Nous possédons également des animaux (poules, lapins) et un potager, pour lesquels la contamination serait grave.

Nous demandons la mise à disposition immédiate de ce rapport et la présentation détaillée des mesures prévues pour protéger les riverains, les écoliers et l'exploitation agricole voisine.

5. Nuisances du chantier : bruit, poussières, circulation et sécurité

Un chantier de cette ampleur entraînera plusieurs années de nuisances :

- bruits de marteaux-piqueurs, pelles mécaniques et camions,
- poussières, gravats et vibrations,
- passages fréquents d'engins lourds dans une rue étroite,
- risques pour les piétons, en particulier les enfants.

Le dossier ne présente **aucun plan détaillé de gestion du chantier**, ni phasage, ni itinéraire de déviation, ni mesures de sécurisation des piétons.

Dans un contexte de circulation déjà délicate, cette absence compromet la bonne évaluation du projet.

Conclusion

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous ne nous opposons pas à la réhabilitation du site de la malterie. Toutefois, au regard des impacts importants et des lacunes du dossier, nous demandons que :

- le passage piéton soit maintenu,
- le local poubelles soit déplacé rue Antoine Wagner,

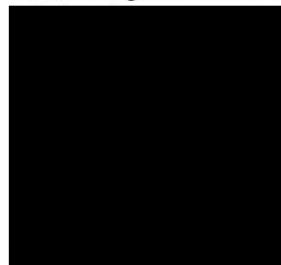
6

- Que les espaces de stationnement soient revus à la hausse et la sortie annexe supprimée,
- une étude paysagère complète soit fournie,
- le rapport amiante soit rendu accessible,
- un plan rigoureux de gestion du chantier soit présenté.

Ces conditions sont indispensables pour assurer la sécurité, la santé et la tranquillité des riverains, ainsi que la cohérence du projet avec son environnement.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations



7

Contribution R. Num. 5 = (1 contribution avec 2 observations + commentaires)

Anonymat : oui

Date de dépôt : Le 17/12/2025 à 10h48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation non publiée

Objet : Résidence seniors

Contribution : « Bonjour, Je viens de découvrir l'existence de ce projet. C'est bien de proposer des solutions pour le logement de nos aînés, mais c'est souvent cher et inaccessible pour des personnes dont la retraite est limitée. Est-ce qu'il est prévu des aides ou un encadrement des loyers pour ouvrir la résidence à un maximum de personnes ? Les personnes âgées sont fragiles, je suis un peu étonné que vous ne les considériez pas comme "sensibles" puisque le nouveau règlement interdit les établissements d'accueil de ce type de public. Maladresse de rédaction ?

Par ailleurs, je m'inquiète un peu du peu de places de stationnement à disposition des visiteurs et du personnel.

Y aura-t-il un parc de stationnement dans les futurs projets sur le reste de la friche ? À court terme, il faudra trouver des solutions même provisoires à proximité.

Cela étant, je suis très favorable à ce projet, sous réserve qu'il ne soit pas élitiste et permettent d'accueillir un maximum de nos aînés de la vallée. Merci. »

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Gresswiller

Contribution R. Num. 6 = (1 contribution avec 11 observations + commentaires)

Date de dépôt : Le 17/12/2025 à 16h48

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique

Contribution : Bonjour, veuillez trouver en pj ma contribution à cette enquête

Pièce(s) jointes(s) :



Mutzig, le 17 décembre 2025

Conc. : Projet résidence Malterie – Enquête Publique

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'aimerais porter à votre connaissance un certain nombre d'éléments concernant le projet cité en référence. Ils concernent le projet lui-même, les conséquences urbaines en termes de mobilité et nuisances ainsi que sur les aspects de pollution/dépollution du site.

Tout d'abord, un propos introductif. Il n'est pas concevable de détacher cette consultation et éventuelle modification du PLU de l'ensemble des projets du site dit de la Brasserie englobant tous les éléments architecturaux qui le compossait. A l'avenir il est question de procéder à une transformation profonde de cette partie de la ville avec notamment, la création de logements, de salles de sport et d'un centre médico-social. Ce sont donc la densification d'un espace déjà fortement urbanisé qui est en jeu. Garder à l'esprit la suite des constructions et aménagements projetés est nécessaire pour pouvoir analyser ou apprécier le bien-fondé de tel ou tel projet. Car il convient de décentrer un peu le regard pour avoir une vue macroscopique de la situation. Ainsi, avez-vous pu vous documenter sur les prochaines échéances du projet « Brasserie » qui est d'ailleurs évoqué dans la déclaration de projet de la ville ? Ces informations sont fondamentales.

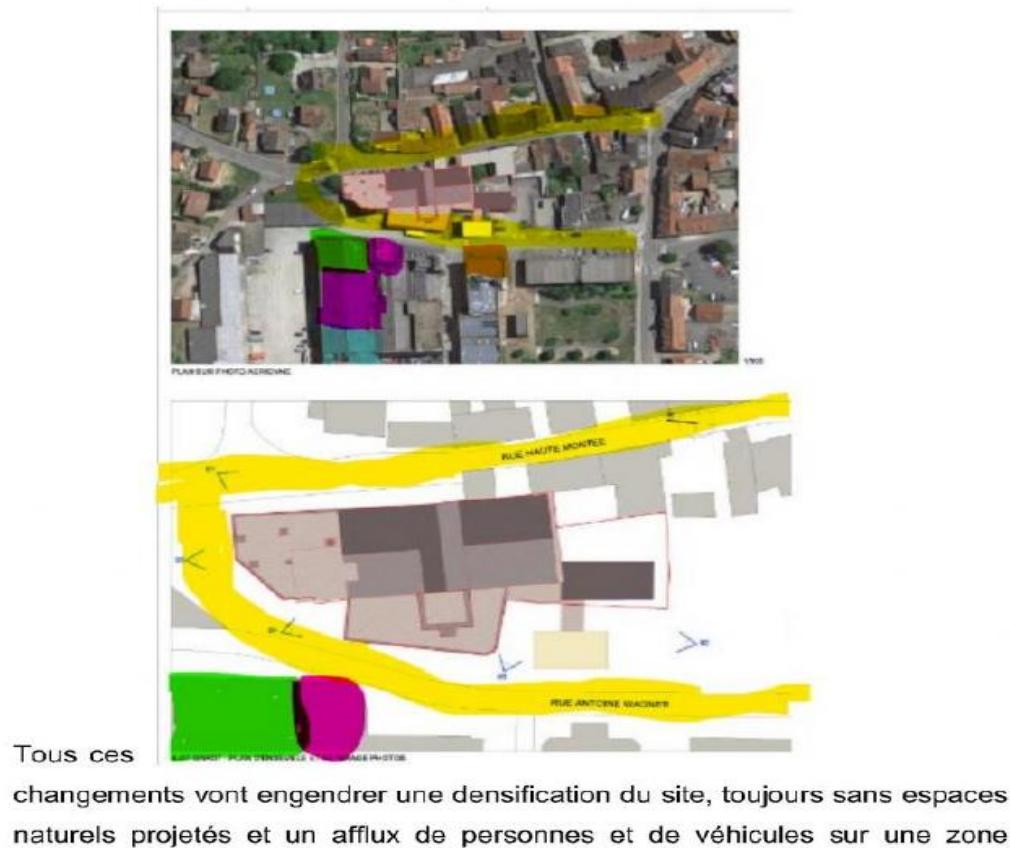
♦ Sur le projet, sa justification et sa qualité :

Élu de la ville, je tiens à préciser que je me suis prononcé favorablement à un projet visant à maintenir à Mutzig nos ainés.

Cependant,

- dans les justifications en p.13 de la déclaration de projet il est dit que « *... aucune résidence à destination de séniors autonomes n'est implantée dans le secteur ni même dans toute la Vallée de la Bruche, si ce n'est Le Meyerhof à Rosheim ...* ». Ceci est faux car il existe une résidence dite « Le Bon Séjour » qui accueille des personnes, certes de milieu modeste, mais qui correspond bien aux critères de logements destinés aux seniors, même si ce critère n'est pas exclusif.
- Dans ce même paragraphe, on parle de « résidence de copropriété ». Est-ce que la location est totalement exclue du projet ? Ce n'est pas ce que proposent les résidences du même porteur de projet sur ses autres sites.
- Sur le projet, on dit p.15 « *pour offrir un cadre plus végétal* », p. 18 « *Ils fuient les grands centres urbains car il devient de plus en plus difficile de s'y loger, les espaces naturels y sont réduits, les pics de pollution se multiplient ... Les FRANÇAIS veulent retrouver une proximité avec la nature, ...* ». Or les espaces naturels seront bien absents de cette résidence et des futurs projets alentours. Ce ne sont pas les petits espaces organisés et présentés de manière trompeuse par des vues d'architecte faisant fi des proportionnalités et gonflant à l'envi « le vert » pour nous faire penser à des logements disposant « d'espace verts »(voir visuel p .16 vs plan du projet p.14), et non naturels. D'ailleurs ceci est rendu impossible par l'analyse de l'état des sols, objet d'un rapport de la société ARCHIMED.
- Par ailleurs dans notre PLU, toute construction nouvelle doit faire l'objet de 30% minimum de végétalisation. Ici nous en sommes très loin.

- Pour ce qui est de la question du parking, d'autres contributions ont relevé que le compte n'y était pas, malgré l'annonce faite p.13 du document disant explicitement : « *et une place de parking en sous-sol sera attribué par logement...* ». 54 logements, 40 places de parking, c'est en contradiction totale avec le principe d'un parking pour un logement. Sans compter les professionnels de santé, les visiteurs, ceci n'est pas très sérieux.
- Quant aux logements, on relèvera que « *Chaque étage comprend également un petit espace commun, de type salon de 15 m² environ...* ». 15m², c'est très petit pour partager un moment de convivialité à plusieurs ! D'ailleurs c'est la petitesse qui semble caractériser l'ensemble de ce projet. Cela figure très clairement p.13 comme une confession « *Malgré la taille modeste des logements, il est proposé que chaque résident ait un box de rangement au Rez-de-Chaussée de 6 m² en moyenne.* ». Plus loin, p14 « *Quasiment ¾ des logements auront accès à un espace extérieur de type balcon, ou loggia ...* » ; quasiment ¾ cela signifie près de la moitié ne disposeront pas de cet espace et quand on met cela en correspondance avec la taille des logements, on se dit que l'ambition du bien-être est très éloignée de ce projet tel que présenté.
- ➔ Sur l'impact mobilités : il est dit dans le projet qu'il y aurait le percement (accès nord) vers la rue de la haute montée. Cela constitue à pérenniser le rôle de rue « passante » de la rue Antoine Wagner. Ainsi, cette résidence sera insérée entre deux rues « passantes » (voir ci-dessous, parties jaunes). La quiétude des résidents est questionnée. Elle l'est d'autant plus que nombre d'activités (voir ci-dessous, partie bleue, verte-sport et orange-microbrasserie) sont projetées ainsi que de nouveaux logements (voir ci-dessous, parties roses).



fortement transformée ces dernières années. On rajoute à cela, la pharmacie qui va s'installer en partie sud du site et on comprendra que cet aspect est sous-évalué et n'a pas été mesuré dans une étude d'impact qui n'a pas été diligentée mais qui, de mon point de vue, aurait dû l'être. Une fois encore, on ne voit pas ici un projet tourné vers la qualité de vie des habitants.

♦ Sur les aspects de pollution, dépollution :

- Le rapport de l'ARS, réf. DT67/VSSE/CP2025D/08 n°9233 reprend nombre de prescriptions et de recommandations. On parle ici de « personnes sensibles » au regard de la loi, mentionnant les enfants. Les personnes âgées n'entrent donc pas dans les critères de personnes sensibles. C'est que nous devons comprendre de cela. Que dit la loi à ce sujet ? Sommes-nous devant un projet irréalisable (ainsi que pour les logements projetés de l'autre côté de la route Wagner) ?
- QU'en sera-t-il de la dépollution du site ? Quelles garanties avons-nous que ce site sera entièrement dépolué ? Un récent scandale (non terminé à ce jour) sur une ancienne friche industrielle de la ville censée avoir été dépolluée en 2008 et où est apparue il y a quelques semaines, une pollution à des hydrocarbures non identifiés à ce jour, n'est pas de nature à nous rendre confiant sur les travaux de dépollution.
- Page 2 de ce même rapport, il est fait état de manquements « *Je note cependant que la notice présentation du PLU, en particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement », n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.... Concernant le règlement écrit, excepté l'interdiction concernant les établissements accueillant des enfants, ce dernier ne retranscrit pas les contraintes d'usage dont la mémoire doit être conservée. L'étude réalisée par Archimed Environnement propose en effet des mesures constructives ou d'aménagements portant sur: -la protection des canalisations d'alimentation en eau potable ; -le recouvrement des sols extérieurs par des matériaux sains et sur une épaisseur variable (selon qu'il s'agisse d'un espace vert ornemental, d'un jardin potager ou d'arbres fruitiers) ; -l'interdiction d'usage direct des eaux de la nappe ; -les conditions d'infiltration des eaux pluviales. Si, à la connaissance de la commune, les travaux prévus, ou que la mairie prévoit de prescrire via l'autorisation d'urbanisme, rendent certaines de ces restrictions d'usage inutiles ou caduques, la notice devrait le préciser clairement afin de justifier*

leur non-traduction dans le règlement écrit. A défaut, ces contraintes d'usages seraient à traduire dans le règlement de la zone UCm ». Aurons-nous toutes les garanties que les prescriptions ci-dessus seront respectées ?

- Il en est de même pour celles formulées en page 3 concernant l'état des sols et sur la capacité ou plutôt l'incapacité d'ARCHIMED à pouvoir établir un diagnostic ! Quid des autres prescriptions des pages 4, 5 et 6 que je ne reprends pas ici mais qui sont clairement exprimées.
- Dans le PV de la réunion du 1er septembre rédigé par les services municipaux et annexé au dossier, il est fait état de « prélèvements complémentaires », supposés avoir été faits par le porteur de projet. Cette pièce n'étant pas au dossier, on peut en conclure que ceci est purement déclaratif !

En conclusion, je dirais que même si la réalisation d'une résidence senior s'avère d'intérêt général, le projet tel que présenté, ne me paraît de nature à répondre à ce légitime besoin. Par ailleurs, il soulève encore beaucoup de questions de santé publique tant le traitement de la pollution/dépollution et le suivi administratif qui en découle semblent largement sous envisagés.

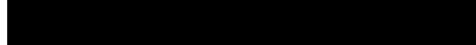
Dans l'attente des conclusions de votre travail,

Bien cordialement,



Contributions/Observations parvenues sur le registre numérique via mail

Contribution Reg. Num. via MAIL 1 = (1contribution avec 4 observations et 4 sous items et propositions + commentaires + 1 information complémentaire)


Date de dépôt : Le 10/12/2025 à 08h43

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur

Contribution : Monsieur le Commissaire enquêteur, Je me permets de vous transmettre, en pièce jointe, le document relatif à mes observations pour le dossier : Déclaration de projet important mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme, afin que vous puissiez en prendre connaissance dans le cadre de l'enquête publique en cours. Je reste à votre disposition. Bien à vous.


Mutzig

Export généré le 11/12/2025 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 10/12/2025 00:00:00 et le 10/12/2025 23:59:59



Mutzig, le 8 décembre 2025

Objet : Réponse à l'enquête publique concernant le projet Malterie Mutzig

Monsieur Le commissaire enquêteur,

Je me permets de répondre à l'enquête publique concernant le projet Malterie Mutzig pour une résidence senior.

Après avoir pris connaissance des informations fournies, je souhaite attirer l'attention sur différents points qui, à mon avis, n'étaient pas suffisamment pris en compte :

Document de non mise à disposition – QUALICONSULT , Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti.

Je souhaite porter à votre attention qu'après un échange M. Alexandre TREIBER

De la chambre d'agriculture du Bas- Rhin

Responsable d'équipe Foncier, Urbanisme et Infrastructures Service Gestion du Territoire
concernant l'enquête publique, il m'a informé que le document dont est fait mention ci-dessous n'a pas été mis à disposition, bien qu'il a formulé la demande à plusieurs reprises.

Ce document

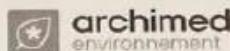
Voir sous :

Dans l'onglet G VOLET PROJET, l'Etude environnementale.

Page 12 en bas, il est question de

QUALICONSULT – Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti - N° 936779 – 20/12/2022

Cette absence rend difficile une compréhension complète du dossier et limite la possibilité pour le public d'exprimer un avis éclairé. Je vous saurais gré de bien vouloir vérifier cette situation et, le cas échéant, de faire procéder à la mise à disposition du document dans les meilleurs délais, afin de garantir la transparence et le bon déroulement de l'enquête publique.



2. Contexte du projet

La société ALFA AMÉNAGEMENT souhaite acquérir des terrains situés au 44-50 rue Antoine WAGNER à Mutzig (67), correspondant à une partie des terrains de l'ancienne brasserie Mutzig.

Dans le cadre du projet, la société ALFA AMÉNAGEMENT envisage la démolition des bâtiments existants puis la création d'une résidence senior.

Dans ce contexte, et afin de sécuriser son opération, la société a souhaité mandater un bureau d'études en environnement pour réaliser un diagnostic environnemental initial.

Pour répondre à la demande de la société ALFA AMÉNAGEMENT, ARCHIMED Environnement a proposé la réalisation des prestations suivantes :

- prestation globale **INFOS** comprenant les missions élémentaires suivantes :
 - réalisation d'une visite détaillée du site (A100)
 - étude historique et documentaire (A110 et A120)
 - élaboration d'un programme prévisionnel d'investigations (A130)
- prestation globale **DIAG** comprenant les missions élémentaires suivantes :
 - prélèvements, mesures et observations sur les sols (A200)
 - Interprétation des résultats des investigations (A270)

ARCHIMED Environnement a été mandaté en janvier 2024 pour réaliser les missions ci-dessus. Les données collectées et leurs interprétations sont présentées dans les paragraphes suivants.

Nos missions sont réalisées conformément aux exigences de la norme AFNOR-NFX 31-620 de décembre 2021 présentées en **Annexe 1** et au référentiel « certification LNE SSP ».

ARCHIMED Environnement est certifié par le LNE depuis le 17 mai 2018 pour les domaines A (certificat 34914 rev 2) et B (certificat 34315 rev 3) et depuis le 27 janvier 2020 (modifié le 29/05/2023) pour le certification réglementaire des installations prévues par le code de l'environnement pour les cessations activées et les SSP (émissions ATTES-AUER / ATTES-SECUR / ATTES-MÉMOIRE / ATTES-TRAVAIL) (certificat 39115 rev 1) - Les certificats sont disponibles sur : <https://www.lne.fr>

3. Données d'entrée

Le présent rapport a été établi à partir des documents suivants :

- VASCONI ARCHITECTES - plan de masse du projet - décembre 2024 ;
- ALFA AMÉNAGEMENT - plans de masse actuels - janvier 2021 ;
- CAUE - Valorisation du site de l'ancienne brasserie - 17/12/2021 ;
- **QUALCONSULT** - Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiant avant démolition d'un immeuble bâti - N° 936779 - 20/12/2022 ;

L'impact de ce projet sur les habitations existantes :

Nuisances liées à la démolition de la malterie et reconstruction d'une résidence senior.

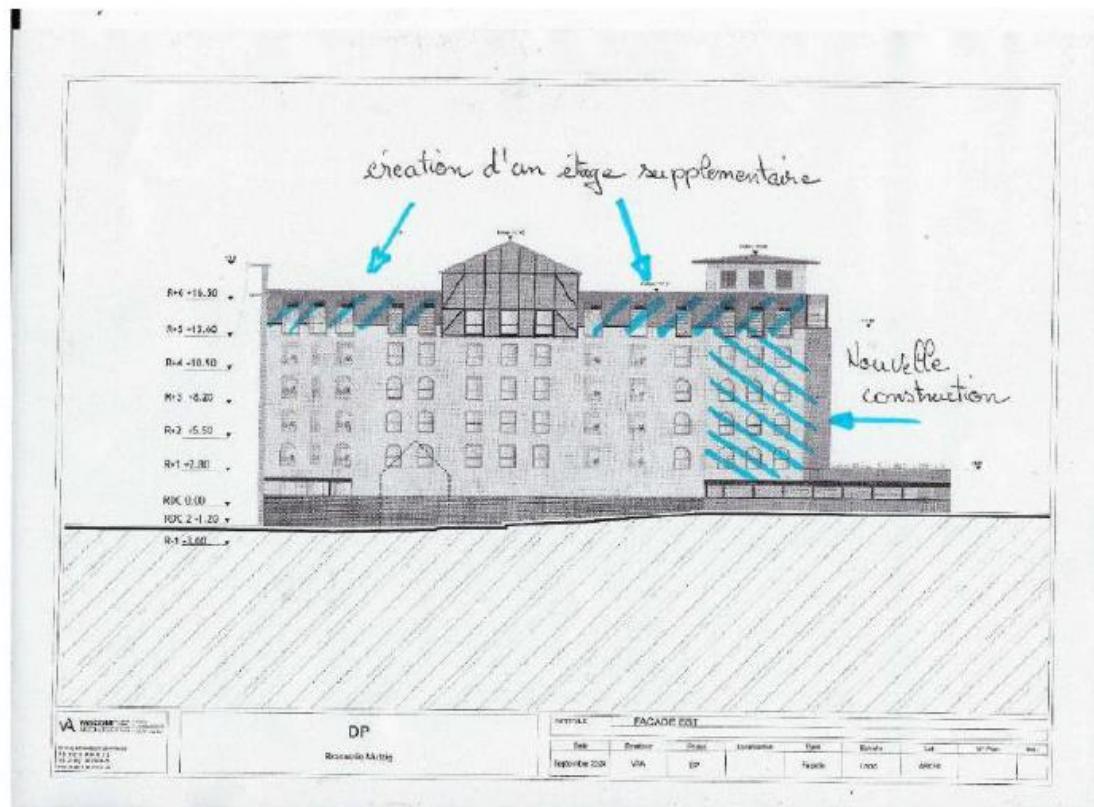
Ces travaux, d'une durée annoncée de plus de **3 ans**, soulèvent inévitablement de nombreuses nuisances pour les riverains.

La phase de démolition entraînera la production de **tonnes de gravats**, accompagnée de **bruit**, de **vibrations**, ainsi que d'importantes **émissions de poussières**. La phase de reconstruction générera, elle aussi, des nuisances sonores, une circulation de camions ainsi que des risques de salissures, d'obstruction de voirie et d'insécurité.

Nous resterons attentive aux mesures de protection mise en place contre les vibrations, fissures ou affaissements et de limitation des nuisances pour préserver notre qualité de vie et de sécurité.

Perte importante d'intimité et d'ensoleillement.

La modification de la pente de toiture de la nouvelle construction, comprenant la création d'un étage supplémentaire et l'ouverture de nouvelles baies, crée une vue directe sur notre propriété, constitue une atteinte à l'intimité. Par ailleurs, la construction supplémentaire d'un bâtiment de plus de 23 m génère une ombre portée importante, entraînant une perte significative d'ensoleillement. »



Nuisances liées à la sortie poubelles dans la rue Haute Montée 67190 Mutzig.

La décision d'implanter la **sortie poubelles / local déchets** de la résidence sur l'arrière du bâtiment, entraîne plusieurs nuisances importantes pour les riverains. Ces impacts n'ont visiblement pas été pris en compte dans le projet, alors qu'ils affecteront directement notre qualité de vie.

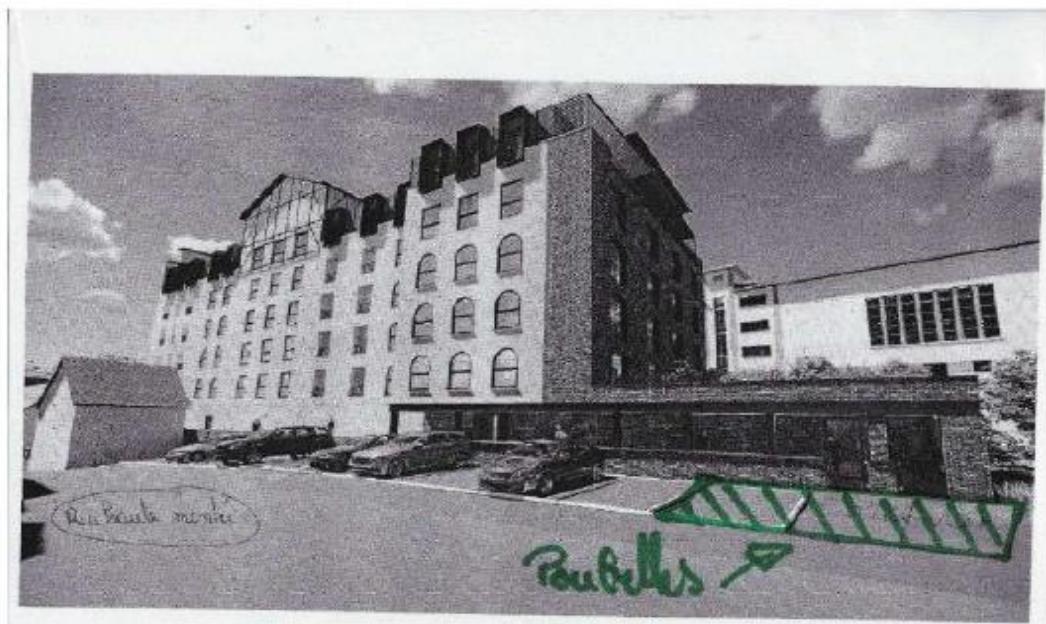
Le déplacement de la sortie poubelles de la résidence vers l'arrière du bâtiment impacte directement notre rue. Cela va générer un volume élevé de bennes (plus de 40) de déchets (repas, soins, linge), augmenter la fréquence des collectes et donc le passage des bennes, provoquer des bruits tôt le matin lors de la manipulation des conteneurs, et entraîner des odeurs ainsi que des nuisances du fait de la proximité immédiate des bacs avec nos maisons. Ces nuisances sonores, visuelles, olfactives et sanitaires viendront fortement dégrader notre qualité de vie et compliquer encore davantage la circulation déjà difficile dans la rue. Ce point doit absolument être revu dans l'intérêt des riverains.

- risque d'encombrement du trottoir lors des sorties de bacs. (alignement de plus de 40 conteneurs dans notre rue, ce qui entrave fortement la circulation des piétons, et tout particulièrement celle des élèves, Une situation préoccupante concernant la sécurité des riverains et des enfants se rendant à l'école René Schickele et vers le collège Louis Arbogast par le passage de la malterie.



12 Rue Haute Montée

Il y a 3 ans - Voir plus de dates



aussi par les visiteurs, et cela génère une forte pression sur l'espace public. Cette situation entraîne régulièrement des difficultés de circulation et un stationnement parfois anarchique.

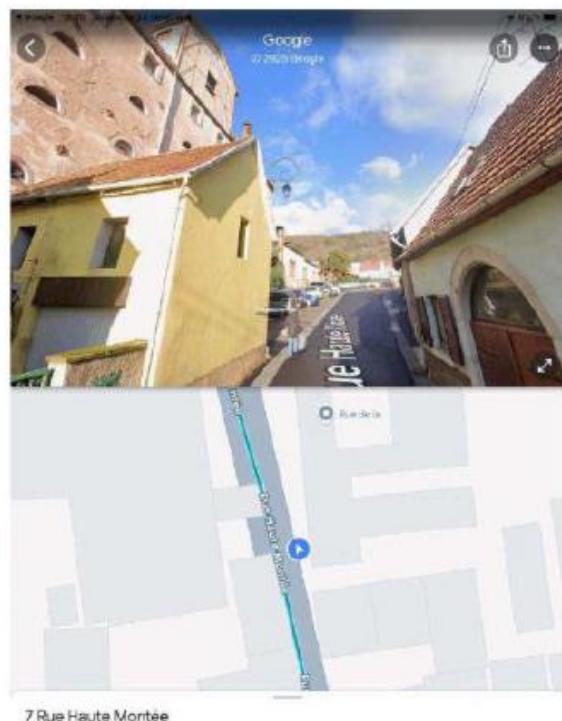
Avec l'augmentation de la capacité de logement prévue par ce projet, il me semble qu'une attention particulière doit être portée à la gestion du stationnement. En l'état, le projet risque de rendre la situation encore plus difficile pour les habitants actuels et futurs.

- Le ratio est **inférieur à une place par logement**, ce qui ne couvre pas les besoins potentiels des résidents, de leurs visiteurs, ni des services intervenant dans une résidence senior.
- La saturation actuelle du stationnement environnant ne permet **aucune capacité d'absorption supplémentaire**.
- L'augmentation du nombre de véhicules dans une zone déjà contrainte pourrait provoquer une **dégradation des conditions de stationnement et de circulation**, au détriment des riverains comme des futurs résidents.

Au regard de ces éléments, il paraît essentiel que cette problématique soit **prise en compte dans l'appréciation du projet**, et qu'une solution soit étudiée, par exemple :

- augmentation du nombre de places privatives,
- aménagement d'un parking
- adaptation du projet pour réduire les besoins en stationnement,

De plus, l'aménagement proposé ne semble pas tenir compte des difficultés actuelles liées à la circulation et au croisement des véhicules. La rue étant déjà relativement étroite, sans aménagement complémentaire rue Haute Montée pour le stationnement pourrait aggraver la situation, des difficultés pour les véhicules de se croiser, et une sécurité réduite pour les piétons et cyclistes



Information complémentaire:

Je suis étonné de ne voir aucune mention concernant une exploitation viticole et agricole en face de la malterie, à savoir si l'on vit en face d'une ferme avec des tracteurs, des animaux comme des coqs, des poules et des lapins .., et un jardin potager :

- Les animaux : Les coqs chantent souvent tôt le matin, parfois dès l'aube, d'autres animaux (lapins, canards, etc.) peuvent faire du bruit en fonction de leurs besoins, de leur alimentation ou de leur comportement.
- Les travaux agricoles peuvent commencer très tôt le matin (dès 4h) et finir tard dans la soirée. Les tracteurs et autres véhicules agricoles peuvent être bruyants, surtout s'ils travaillent tôt le matin ou tard le soir, notamment lors des périodes de récolte ou de travail intensif sur la ferme.

Cela est inhérent à notre exploitation viticole et agricole.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez aux remarques précédemment détaillées ainsi que de la prise en considération que vous leur apporterez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à vous.

[REDACTED]

Contributions déposées sur le Registre Papier

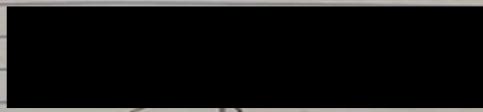
Contribution Req. Papier 1 du 20/11/2025 = (1 contribution avec 6 observations)

20/11/2025 10:15
Simone NARCK Charles SCHNEIDER

Voici quelques remarques faisant suite à la lecture des documents mis à disposition.

1. Nous n'avons tiré aucune information concernant l'amiante (pourtant tôt en Etterlit)
2. Nous sommes étonnés de ne trouver que 44 parkings pour 54 logement. La zone est connue pour poser des problèmes d'implacement voiture et au moins le secteur est donc actuellement déjà ^{saturation} compris dans la Rue Haute et autres rues annexes.
3. Actuellement de nombreux écoliers, pour échapper la circulation de la Rue Haute sans trottoir, passent par un petit aménagement ^{troué} à l'arrière du projet. Et dans le projet ?

4. La hauteur des bâtiments actuels représente de réelle souci d'enveloppement et ne permet au voisinage une rénovation énergétique "propre". Le problème, compte tenu de la hauteur des bâtiments futur 21,4 m, n'améliore en rien le problème et laisse une grande ambiguïté sur une bonne partie de la rue Haute-Montée.
5. Nous nous permettons une remarque purement de l'ordre esthétique. L'ensemble de ce projet est fade, triste et laid selon ma opinion personnelle.
6. Dépôts de rôle ?

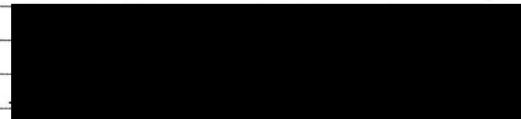


Contribution Reg. Papier 2 du 29/11/2025 = (1 contribution avec 2 observations)

Observation du 29/11/2025 lors permanence CE 10h11h

Si le projet a le mérite d'exister et de prévoir enfin une réalisation faisant partie du champ de ruines industrielles existantes, il va néanmoins faire apparaître de nouveaux problèmes liés à une densification de la population en at enchain comme :

- parkings pour véhicules des locataires, même si un parking souterrain est prévu, il n'y a pas assez de place pour tous
- quelle sera au bout de plusieurs locataires, sur la ruine restante sur l'activité des entreprises du site, en ce sens, il convient de revoir l'ensemble du site d'en faire un projet global



PS : Est ce vraiment judicieux de faire habiter des entreprises et des habitations,

Contribution R. Papier 3 du 29/11/2025 = (1 contribution avec 5 observations + 5 pièces annexes - voir ci-dessous)

Observation complémentaire.

Pièces jointes au registre le 29 novembre 2025

- 1 Lettre manuscrite.
- 5 documents
- 4 Photos.



① Périmètre de l'air d'étude (Faune - Flora - Habitats) et l'étude pour les résidents côté rue Haute montée ? (Jardins et habitations)

② Le diagnostic obligatoire avant démolition (DAAD) n'apparaît pas dans les documents, car la toiture et recouverte de plaques d'éternit qui est un matériau contenant habituellement de l'amiante.

- Quelle protection va être mise en place pour les habitants proches du site.
- Périmètre de sécurité.
- Contrôles de la qualité de l'air.
- Information des riverains.

③ Tente de la toiture

Sur le plan il y a une modification de l'angle de la toiture (donc réduction du potentiel solaire)

- Perte d'ensoleillement pour le voisinage
- Limite d'ombre (ombre portée) exemple photo

④ Parking

Augmentation des problèmes de stationnement car les places sont sous-estimées dans le projet immobilier

- Le projet ne prévoit pas assez de places intérieures.

Dans une rue déjà contrainte, ces impacts susques d'aggraver les problèmes existants de circulation et de stationnement, nuisant à la sécurité des riverains (voie déjà saturée (Voir 2 photos)).

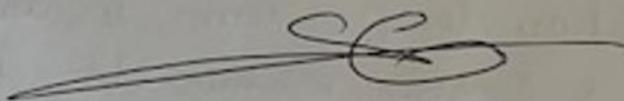
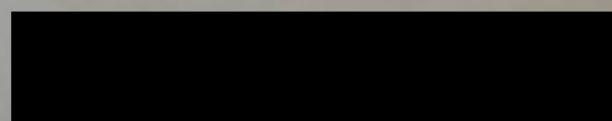
⑤ Poubelles : Sortie des poubelles sur la route montée

La résidence senior générera un volume de déchets largement supérieur à une résidence classique en saison.

- des repas préparés et livrés quotidiennement.
- du matériel lié au soins
- du linge et produit d'entretien
- des emballages provenant des prestataires et livraisons
- Multiplication des passages du camion de collecte.
- Augmentation du trafic lié aux manœuvres

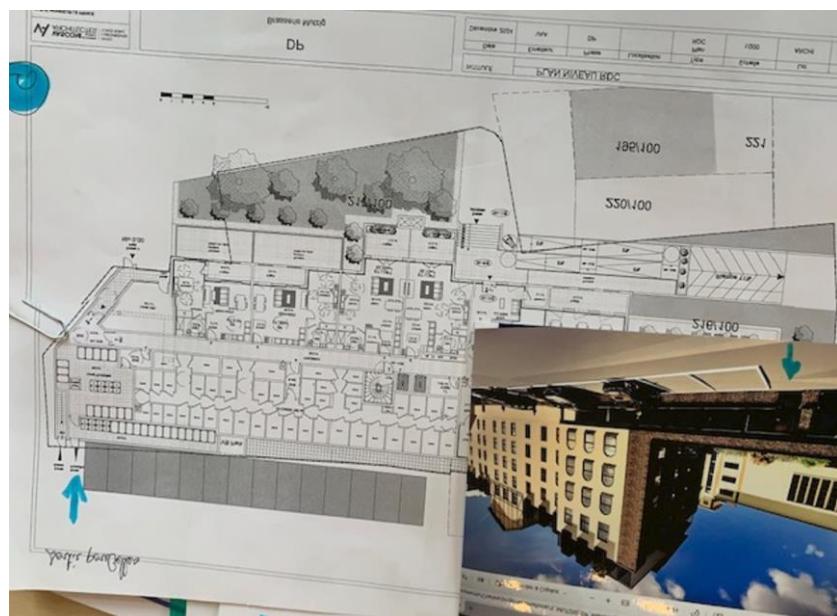
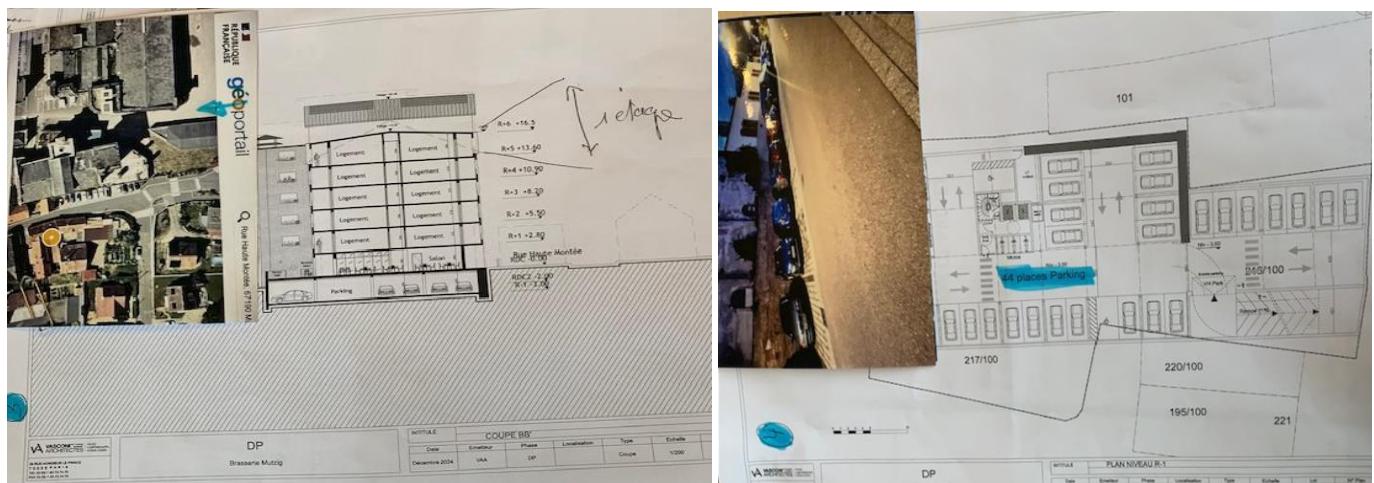
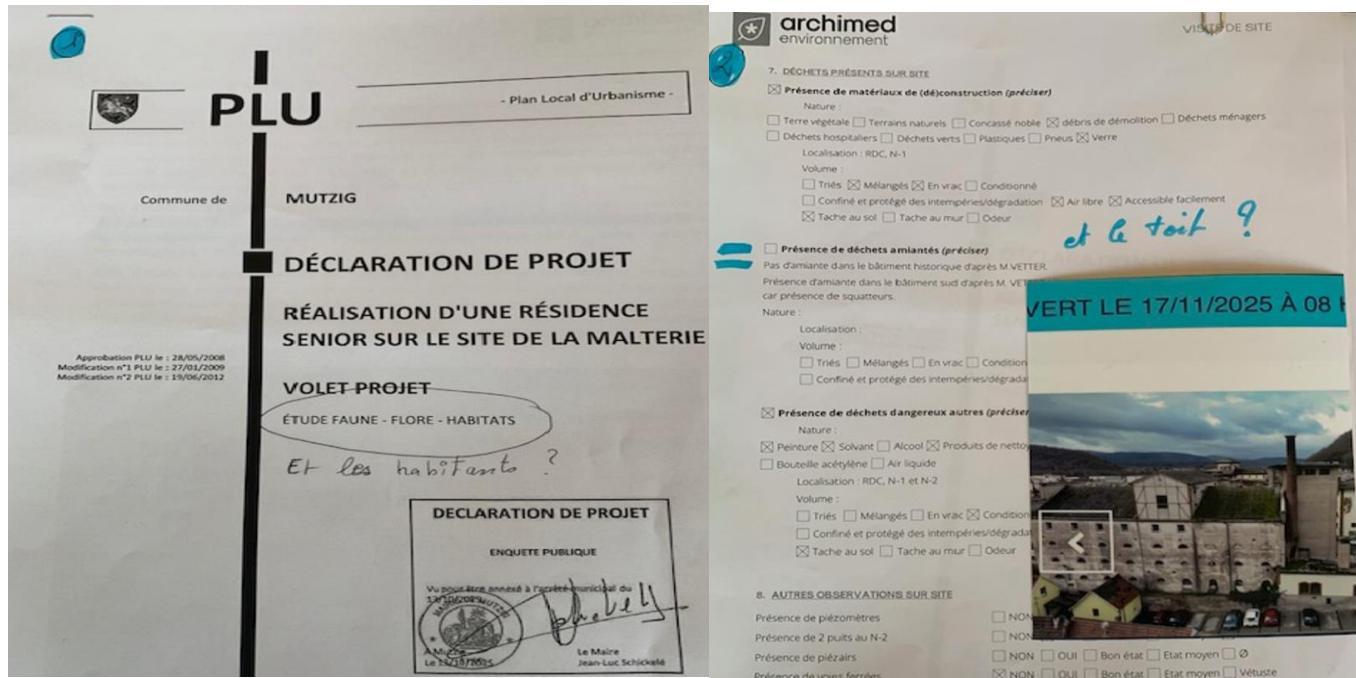
Rajouter une sortie poubelles supplémentaire à cet endroit n'est ni logique ni justifié, surtout lorsque une implantation à l'avant du bâtiment est possible et moins impactante.

Mutzig le 29 novembre 2025.



Contributions à rapprocher de celle déposée RP1 du 29/11/25

NB. Ci-après 5 pièces annexées au dossier déposé par le contributeur illustrant ceci point par point



Contribution Req. Papier 4 du 05/12/2025 = (1 contribution avec 2 observations)

Le 05/12/2025.

Deux points de vigilance = stationnement de hydrocarbures au niveau des rues de la place

- actuellement, le long de la malterie, un passage relie le quartier de la brasserie à la rue de la Haute Montée - ce passage est fréquenté par le clerc de ville de Schuhé → villemais, il devrait être débrouillé pour que les voitures à installer sur la place cyclable près de la future route relâchent le plus peu d'espaces.

Contribution Req. Papier 5 du 17/12/2025 = (1 observations)

Le 17.12.2025

Le projet prévoit 44 places de stationnement intérieures pour 54 logements ?

La résidence senior génère du passage important (médecins, infirmières, kinéthérapeutes, portage des repas,

femmes de ménage, aide à domicile...etc...)

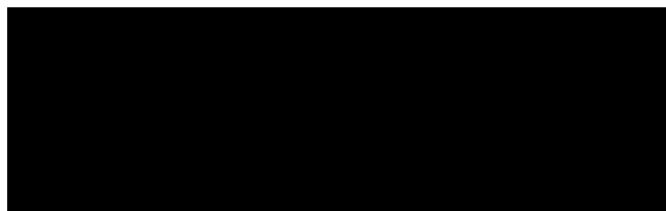
Il me semble important de prévoir des places de stationnement réservés pour tous ces intervenants.

Le stationnement dans la rue Antoine Wagner étant déjà saturé actuellement. Et le sera encore plus avec les projets en cours de Brasserie / Restaurant.

[REDACTED]

Contribution Reg. Papier 6 du 17/12/2025 = (1 dépôt de courrier de 5 pages + plan consigné dans le registre, ceci publié tel que ci-après = 1 observation/commentaire sur le projet)

[REDACTED] Contribution avec
lettre tenue en main propre à Mr
le commissaire enquêteur (5 pages) +
A. Guillet. plan curé
monographies
souhaitées.



Mutzig le 17 Décembre
2025

Madame, Monsieur,
Rivrauie de la Rue de la Haute
Montée à Mutzig je suis parmi
les personnes impactées par le
projet de résidence senior prévu
sur le site de l'ancienne brasserie.

Je me permets de constater, à
la lecture des plans qu'en matière
d'espaces verts, seule la Rue Wagner
bénéficiera du cadre agréable
verdoyant. Il est à noter que
les habitants de la Rue de la
Haute Montée devront se contenter
du ris à ris avec le tout pourbilles

1/5

et lorsque celles-ci seront sorties de l'enclosurement de la chaussée.

Cette rue piétonne, avec de nombreux échiers, sera-t-elle sûre pour ces enfants ?

Le projet pourrait simplement laisser l'accès au local publique du côté du local "cuisinelle" et nous permettrait à nous riverains d'avoir un petit espace qui pourrait être alors dédié à quelques plantes rares !

Pour mémoire, le seul espace vat en face de ma maison a été transformé en site de containers de déchets très enterrés (au moins plus fonctionnels que les containers d'époque qu'ils ont remplacés).

La Rue Wagner est une rue avec en bordure des locaux plutôt professionnels : ce sont ces derniers qui vont profiter de l'aspect agréable et esthétique des espaces verts.

Je pense que les habitants, qui eux vivent, dans la Rue de la Haute Montée ne donneront pas le mérite...

Sur un plan plus personnel, il est manifeste de voir combien ce projet en matière de façades est tellement loin des exigences esthétiques françaises. Un bâtiment peut être moderne et beau. Si la seule exigence de ceux qui ont réalisé cette volonté était d'y mettre le plus d'appartements, j'aurais

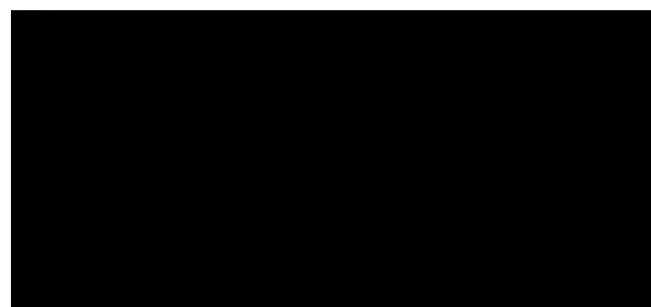
dûre que l'objectif est atteint mais il esturrant de ne pas y avoir donné un supplément d'âme, sur un site presque historique pour nous et, c'est ^{mais} l'Alsacienne d'adoption, que vous l'écrit, il manque quelques colombages, quelques toitures rouges, des petits noms qui nous rappelleront combien l'Alsace est belle et combien il y fait bon vivre.

Penser à nos aînés et souhaiter leur donner un cadre de vie agréable et fonctionnel est à mon sens un devoir mais il ne doit pas être obtenu au détriment de leurs futurs voisins.

Dans l'espérance que ce dernier puisse être lu, veuillez recevoir, monsieur

4/5

Madame mes plus distinguées salutations



PO : plan avec modifications
soulignées.

5/5



Contribution Reg. Papier 7 du 17/12/2025 = (Remise d'un dossier papier identique au dépôt sur le registre numérique le 10/12/2025 soit 4 observations avec 4 sous items et propositions + commentaires + 1 information complémentaire)

17 décembre 2025

Dépôt d'un dossier de 7 pages identique que celui déposé sur le site le 10/12/2025 à 8h45 par e-mail.

[REDACTED]

NB. Le CE ne republiera pas ici ce dossier déjà affiché sous « **Contribution Reg. Num. MAIL 1** »

Contribution Reg. Papier 8 du 17/12/2025 = (1 contribution/ observation)

17/12/2025

j'habite au n°7 rue de la Haute Montée
Un mur de court et de garage se situe le long du bâtiment et actuellement de la terrasse rempli l'espace entre le bâtiment Malterre et mon mur. Il y a un visiblement un passage (à pied) et donc la terrasse sera retirée. Je souhaite que le mur ne soit pas dégagé à l'issu des travaux. Merci

[REDACTED]

Contribution Reg. Papier 9 du 17/12/2025 = (1 contribution avec 4 observations/suggestions + 1 plan)

Voici mes remarques

les parkings rue Haute Montée ne doivent pas être intégrés dans le projet de construction de la résidence seniors.
Ils servent de parking pour les personnes qui font des courses dans les commerces de la ville de Mutzig et le soir ils sont occupés par les riverains de la rue Haute Montée.
Il faut prolonger la rue Antoine Wagner jusqu'à la rue Mal Laffre de Tassigny pour délesté le trafic de la rue Haute Montée. (A)
(comme elle existait avant l'achat de la rue par

la brasserie Wagner pour fermer l'enceinte de la brasserie

Cette route permettra également d'accéder à la zone industrielle du fond

En effet aujourd'hui les camions accèdent par la rue des puits et ressortent par la rue Antoine Wagner.

exemple Semi remorque pour livrer la société TEX

Il faut aussi profiter du prolongement de la rue Antoine Wagner pour poser les réseaux et un gros tuyau d'assainissement destiné à récupérer les eaux usées des immeubles situés en hauteur ainsi que pour les eaux usées des futurs immeubles et industries du site de la brasserie

Remarque, le tuyau d'assainissement rue Haute Montée est actuellement saturé surtout en cas de forte pluie

Il serait judicieux de créer un parking dans le projet de la résidence seniors réservé aux personnes extérieurs à l'immeuble comme cela se fait dans les grandes villes afin de désengorger les parkings en surface. (B)

(il y a quatre caves sous la malterie)

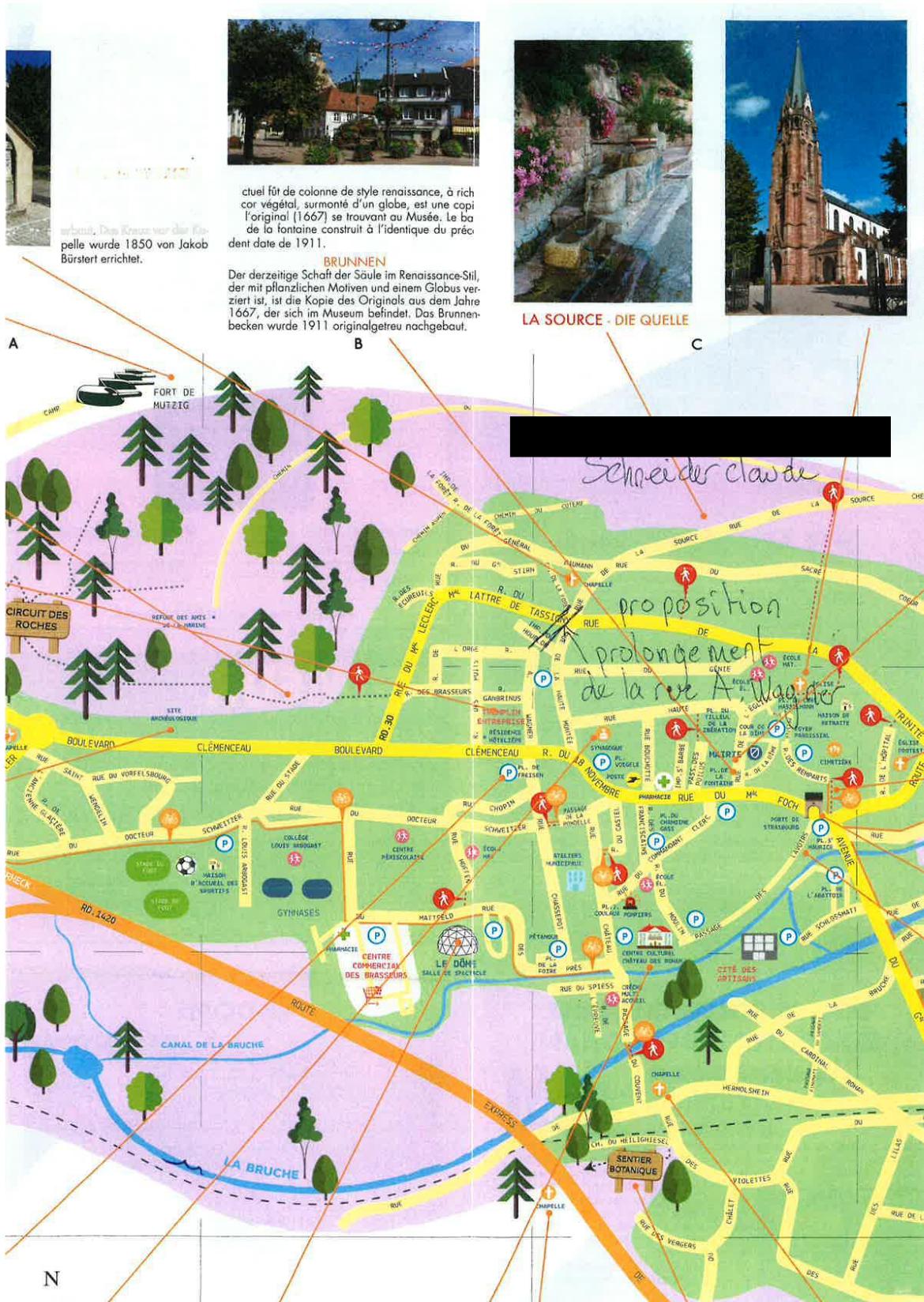
Dommage que le projet de revitalisation du site de la brasserie se fasse par petite touche et non dans sa globalité.

Voir le croquis joint pour le prolongement de la rue Antoine Wagner

(A) La rue Haute Montée est étroite et il n'y a pas de trottoirs pour les piétons

(B) installation prochainement de la pharmacie du centre ville sur le site de la brasserie bâtiment de l'ancien poste de garde de la brasserie

Plan annexé à la contribution supra



Complément d'information demandé par le CE à l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig.

Question du CE

Dans la notice présentation du projet il n'est pas mentionné une information détaillée sur le contexte financier du projet même s'il transparaît que ce projet est privé et porté par la société ALFA, d'où une opération « *a priori* » neutre pour la commune.

Dans un souci de totale clarté sur la question pour tout lecteur du dossier, pouvez-vous préciser ceci ?

Réponse de la ville de Mutzig (mail de M. Schell du 19/11/2025)

« *Je vous confirme pour votre information le contexte du projet, que sur le plan financier, le projet de résidence senior est un projet totalement privé porté par la société ALFA qui a déjà réalisé des résidences séniors (notamment à Rosheim).*

La commune intervient uniquement dans le cadre d'une convention de portage foncier tripartite entre la commune, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et la société ALFA.

Cette convention de portage permettra un portage foncier durant quelques mois le temps de la finalisation de la procédure de mise en compatibilité du PLU, l'instruction de la demande de permis de construire et la purge des délais de recours. La Société ALFA a signé une promesse d'achat dans le cadre de ce portage foncier intégrant également les frais de portage par l'EPF d'Alsace sur la période, de sorte que la phase de portage foncier soit financièrement neutre pour la commune ».

Avis du CE

Le CE prend note des précisions fournies par de l'autorité responsable du projet et trouve pour plus de clarté sur la question, ces précisions utiles.

Ci-après, des pages 74/121

3.2 Mémoire réponses aux observations (PPA et Public) de l'autorité responsable du projet, la ville de MUTZIG, (suite au PV de synthèse du CE du 20/12/2026) avec l'avis du Commissaire Enquêteur

COMMUNE DE MUTZIG
REALISATION D'UN RESIDENCE SENIORS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MALTERIE
**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de Déclaration de Projet important mise en compatibilité du PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis de la MRAE en date du 02 juillet 2025
- B. Avis de l'Etat en date du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- C. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 05 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- D. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace-Eurométropole en date du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- E. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- F. Avis de SNCF Immobilier du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)

N°	Observations formulées (synthétisées)	Compléments apportés par la commune dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur
A	<p>La MRAE recommande :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>AVIS CONFORME</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>La commune transmettra la recommandation au porteur de projet afin qu'il réalise le dossier espèces protégées.</p> <p>Le règlement sera complété par des prescriptions visant à garantir la compatibilité du lieu avec l'usage projeté :</p> <ul style="list-style-type: none">• gestion adaptée des remblais extérieurs (évacuation) ;• interdiction de l'infiltration des eaux pluviales à certains endroits,• recouvrement des sols extérieurs...	<p>Le CE ne peut être que satisfait de la réponse de l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig.</p>

	<p>La DDT constate que le projet lui-même et la procédure de Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU s'inscrivent dans une démarche louable de valorisation d'un ancien site industriel. Elle recommande la suppression de la mention « Sauf prescriptions Particulières » portée aux Dispositions Générales du Règlement sur les pentes de toitures ;</p>		
	<p>L'UDAP émet les remarques suivantes sur le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Le</u> choix de reconstruire la cheminée du silo à malt doit être questionné, selon son usage ; • <u>Le</u> retrait des verticalités en nuances de briques ou de teintes d'enduits donne un aspect plus massif au bâtiment, et ne reprend pas les codes des autres constructions du site ; • <u>L'existence</u> d'une ombrrière qui masque l'attique sur le pignon nord, alors qu'il n'y en a nulle part ailleurs, pourra également faire l'objet d'une discussion avec l'architecte du projet. 	<p>Le porteur de projet sera invité à recontacter l'ABF afin de s'accorder sur les dispositions architecturales à mettre en œuvre, une éventuelle évolution esthétique du projet sur des points de détail en vue du dépôt du Permis de Construire ne remettant pas en question la cohérence de la démarche et de la procédure de déclaration de Projet.</p>	<p>Le CE juge la réponse donnée par la ville de Mutzig appropriée à la demande de l'UDAP afin de trouver le meilleur compromis architectural possible avec l'ABF avant le dépôt du permis de construire. Le CE est en accord avec la ville de Mutzig que ce « réglage » concernant l'esthétique du projet n'a pas à remettre en question la cohérence de la démarche et de la procédure de la présente déclaration de Projet.</p>
B	<p>L'Agence Régionale de Santé note que la notice de présentation du PLU, en particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement », n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.</p> <p>En effet, la notice de présentation du PLU ne mentionne pas l'étude <u>Archimed</u> Environnement, ni les pollutions identifiées, ni les mesures de gestions présentées dans l'étude, elle est donc incomplète sur ce point. L'étude <u>Archimed</u> Environnement incluant une synthèse non technique, la commune peut aisément s'appuyer sur celle-ci pour compléter la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU. »</p> <p>Elle recommande ainsi principalement de compléter le règlement du secteur <u>UCm</u> afin de préciser les restrictions d'usage liées à la pollution des sols (avis détaillé transmis par courriel) et transmet une proposition de rédaction. Enfin, elle préconise des contrôles complémentaires, a minima en phase chantier, sur les parties non investiguées par ARCHIMED (occupation illégale), pour s'assurer de l'absence de pollution.</p>	<p>La notice de présentation sera complétée par l'exposé des principales conclusions de l'étude, sur la base de la synthèse non technique.</p> <p>Le règlement sera complété par des prescriptions visant à garantir la compatibilité du lieu avec l'usage projeté.</p> <p>Le porteur de projet a fait procéder dans l'intervalle à des prélèvements complémentaires pour analyse de la pollution potentielle. Il lui appartiendra de mettre en œuvre les moyens et techniques nécessaires au respect de ses obligations réglementaires.</p>	<p>Le CE note favorablement la réponse donnée par la ville de Mutzig.</p> <p>Le CE note favorablement la réponse donnée par la ville de Mutzig.</p>
	<p>NOTA : Les autres points portés à la connaissance de la commune par l'ARS ne concernent pas directement le présent projet mais l'ancienne <u>canetterie</u> ; ils seront à prendre en compte dans le cadre d'une future évolution du PLU mais doivent permettre dès à présent d'orienter les réflexions de la commune quant à la reconversion du site.</p>	<p>La Ville de Mutzig en prend bonne note et intègre ces observations à sa réflexion sur le reste du site.</p>	<p>Le CE estime la réponse donnée par la ville de Mutzig convenante.</p>
C	<p>Routes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet est susceptible d'impacter le fonctionnement de la RD392 au débouché de la rue Antoine Wagner. L'analyse globale des flux laisse à penser qu' il ne devrait y avoir de risque de saturation sur ce carrefour en prenant en compte les données présentées. Toutefois, une évolution du trafic reste possible si par la suite le développement de la zone devait se poursuivre avec des changements d'affectation. » • Une modification de l'implantation des panneaux de signalisation pourrait être utile, notamment le panneau de zone 30 pour 	<p>La Ville de Mutzig en prend bonne note et intègre les observations de la CEA à sa réflexion sur le devenir du reste du site.</p>	<p>Le CE estime la réponse donnée par la ville de Mutzig convenante.</p> <p>Le CE prend note de cette réponse concernant la nécessaire adaptation de la signalétique à l'issu des</p>

	<ul style="list-style-type: none"> englober dans la zone le carrefour et ses passages piétons. Il conviendrait aussi de déplacer en dehors des emprises du carrefour le support publicitaire qui « constitue un masque à la visibilité réciproque entre des piétons en attente devant le passage piéton et les usagers motorisés de la RD. » <p>Mobilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucune IC ou jalonnement cyclable n'est présent sur ce secteur. Dans le cadre de ce projet la problématique des modes doux (largeur de trottoir minimum, continuité de cheminement, jalonnement d'itinéraire cyclable, etc.) devrait être prise en compte car cela va automatiquement générer un afflux supplémentaire de piétons et éventuellement de cycles 		travaux.
	<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> la commercialisation sur le site d'Alfa en location meublée interroge en matière de durée du bail, de sécurité juridique et de risques liés au statut du locataire. Il faudra s'assurer de l'accessibilité de l'ensemble des logements ainsi que des espaces extérieurs, 	<p>L'adéquation du projet aux usages, notamment en matière de déplacement doux est également une préoccupation des usagers et riverains. Le passage existant au nord du projet n'est pas remis en question. Des dispositions sont d'ores et déjà envisagées par le porteur de projet pour adapter les sorties techniques du projet (local poubelle) et de pas générer de nuisances, encombres et risques supplémentaires pour la santé et la sécurité des usagers sur la rue de la Haute Montée, fréquentée par les écoliers</p>	Le CE prend bonne note de la prise en compte par le porteur du projet en liaison avec la ville de Mutzig de la préoccupation légitime des PPA, usagers et riverains, des problématiques liées aux modes doux de mobilité et la volonté de ne pas générer de nuisances, encombres et risques supplémentaires pour la santé et la sécurité des usagers sur la rue de la Haute Montée, fréquentée par les écoliers.
D	<ul style="list-style-type: none"> Le projet s'inscrit bien dans un ancien site à vocation économique en reconversion progressive et n'appelle pas de remarque particulière. La CCI souhaite toutefois savoir ce qu'il adviendra des bâtiments restant et notamment quelle place sera laissée dans la reconversion générale à l'activité économique. 	<p>La commercialisation des lots se fera sous forme d'une copropriété dans le cadre d'un règlement de copropriété comportant une clause de service collectif à la personne pour seniors. Le paiement de cette redevance sera obligatoire pour les copropriétaires afin de financer les services d'un prestataire (c'est l'ABRAPA qui est pressentie) au niveau de la résidence (conciergerie, fonctionnement du salon commun, véhicule en autopartage...),</p> <p>Du fait de sa destination de résidence services senior et la présence de locaux commun (salon commun), le bâtiment relève de la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Le dossier de PC comportera une notice d'accessibilité ERP.</p>	Le CE est satisfait de la réponse claire apportée par la ville de Mutzig concernant cette observation.
		<p>La Ville de Mutzig prend acte de l'absence d'observation concernant le projet objet de la présente procédure</p> <p>La volonté de la Ville de Mutzig est de s'inscrire dans une démarche de diversification des usages sur le périmètre de la friche. L'activité économique actuelle est maintenue et renforcée par l'introduction de commerces –dont un projet de restaurant-micro-brasserie déjà en cours- et de bâtiments tertiaires, avec une part consacrée au logement. L'ensemble sera tourné principalement vers une vocation de Sport-Loisir-Santé, s'appuyant sur le dynamisme des structures associatives du territoire. L'objectif est de constituer un nouveau quartier de ville en bénéficiant de sa proximité immédiate du centre.</p>	Le CE prend note de ce complément d'information demandé.

E	<p>Ce projet n'affecte pas l'activité ni le foncier agricole.</p> <p>En revanche, dans la mesure où il conduit à la création de 54 nouveaux logements, il aurait été intéressant d'en profiter pour questionner à nouveau les zones à urbaniser restantes (notamment les zones IIAU).</p>	<p>La Ville de Mutzig prend acte de l'absence d'observation concernant le projet objet de la présente procédure</p> <p>Hors procédure</p>	<p>Le CE note et comprend la réponse de la ville de Mutzig qu'il juge approprié.</p>
F	<p>Le projet de Tram-Train mentionné dans le PADD du PLU n'est plus d'actualité.</p> <p>Concernant le besoin de places de stationnement supplémentaires, je vous laisse le soin de revenir vers nous ou vers SNCF GARES & CONNEXIONS pour exprimer votre besoin.</p>	<p>Ce point ne concerne pas la DP, il n'a pas été modifié. Il pourra l'être à l'occasion d'une future évolution du PLU.</p> <p>En l'absence de réseau de transport urbain (en dehors d'un transport à la demande), la question de l'augmentation de la capacité de stationnement en gare sera approfondie pour répondre aux besoins supplémentaires liés à l'opération, les séniors étant souvent utilisateurs du train.</p> <p>En outre les abords de la gare de Mutzig ont fait l'objet d'un aménagement multimodal en 2014-2015 avec 2 parkings d'une capacité totale de 90 places, rarement utilisés à plus 50-60 %.</p>	<p>Le CE est d'accord avec la réponse donnée.</p> <p>Le CE prend note de la volonté de la ville de Mutzig de reconstruire la problématique de « stationnement » coté gare SNCF pour répondre à un éventuel besoin supplémentaire lié au projet et au fait que les séniors sont souvent de potentiels utilisateurs du train.</p>

B – Suites données aux observations formulées par le public durant l'enquête publique :

N°	Date	Identifiant	Observations formulées (résumé)	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur
RN1	17/11	[REDACTED]	Je suis favorable à ce projet pour nos ainés	La commune constate avec satisfaction que le projet est susceptible de répondre aux attentes de la population	Le CE prend note de cet avis (<i>parmi d'autres</i>) favorable au projet
RN2	12/12	[REDACTED]	<p>Après examen du dossier, plusieurs aspects opérationnels et de sécurité m'amènent à formuler des réserves quant aux conditions de réalisation et d'exploitation du projet.</p> <p>Nuisances et risques liés aux travaux.</p> <p>La démolition du bâtiment existant, suivie de plus de trois années de travaux, entraînera des nuisances importantes pour les riverains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - émissions de poussières et production de gravats, - bruit continu lié aux engins de chantier, - vibrations susceptibles d'affecter les structures voisines, <p>Augmentation significative du trafic de camions et de véhicules techniques.</p> <p>Le quartier étant déjà contraint par une voirie étroite, ces travaux risquent de provoquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un encombrement prolongé de la rue, - des difficultés de circulation, <p>situations potentiellement dangereuses pour les piétons, notamment pour les élèves se rendant aux établissements scolaires proches. Il serait donc nécessaire de présenter un plan détaillé de gestion des nuisances, décrivant les mesures prévues pour limiter les impacts sur le voisinage et assurer la sécurité du public.</p> <p>Plan de gestion du chantier et circulation pendant les travaux.</p> <p>Le dossier ne présente pas de plan de circulation détaillé pour la période de chantier, ce qui est pourtant essentiel dans un environnement aussi contraint que la rue Haute Montée. Les travaux vont entraîner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des phases de fermeture partielle de la voie, - une augmentation du passage de camions, - des livraisons de matériaux à cadence soutenue 	<p>Les informations concernant la gestion du chantier ne peuvent être encore définies à ce stade du projet (avant-projet sommaire).</p> <p>Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles.</p> <p>La Ville de Mutzig veillera à ce que les riverains soient parfaitement informés, le plus en amont possible, des conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve, le cas échéant par l'organisation d'une réunion publique avec l'ensemble des riverains.</p>	<p>Le CE considère et comprend qu'à ce stade du projet soumis à enquête publique, un plan de gestion détaillé du chantier ne soit pas encore défini.</p> <p>Néanmoins le CE prend acte que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet communiquera sur : le phasage du chantier (<i>déconstruction et reconstruction</i>) et sur les mesures prises ou à prendre afin de maîtriser au mieux l'ensemble des nuisances, mesures de sécurité, de circulation et autres aléas liés à ce chantier.</p> <p>Le CE trouve la proposition de la ville de Mutzig, de la tenue d'une réunion publique d'information avec les riverains « le plus en amont possible », tout à fait indiquée et pertinente.</p>

		<p>De plus, la présence d'écoliers aux heures d'entrée et de sortie d'école impose une gestion rigoureuse du calendrier et des horaires d'intervention. Il serait nécessaire de disposer d'un phasing précis, indiquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les périodes d'intervention lourde, - les itinéraires de déviation prévus (si existants), - les horaires autorisés pour les livraisons, - les mesures de sécurisation destinées aux piétons. <p>Sans ces informations, il est difficile d'évaluer la compatibilité du chantier avec la vie quotidienne du quartier.</p>		
		<p><u>Implantation du local poubelles – Impacts sur la rue Haute Montée.</u></p> <p>Le choix d'installer la sortie des déchets du côté rue Haute Montée pose plusieurs difficultés majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépôt de plus de 40 conteneurs lors des collectes, - Passage quotidien d'écoliers se rendant vers l'école René Schickele et le collège Louis Arbogast, - Trottoirs étroits et visibilité réduite. Cette cohabitation entre enfants, camions, résidents, riverains constitue un risque avéré d'accident. De plus, l'autre côté du bâtiment, dépourvu d'habitations et desservi par une voie plus large, offrirait un emplacement nettement plus adapté pour réduire les risques et les nuisances. 	<p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p>	<p>Le CE prend acte et note avec satisfaction que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet (la ville de Mutzig) a d'ores et déjà prévu des modifications concernant le positionnement du local poubelles et des dispositions relatives à la sortie et l'enlèvement des bacs de manière à ce que ceci soit reporté sur la rue Antoine Wagner.</p> <p>Le CE est par conséquent très satisfait que ce point qui posait problème et signalé dans maintes observations ai été pris en compte et solutionné.</p>
		<p><u>Analyse paysagère insuffisamment développée.</u></p> <p>Le dossier présenté ne semble pas intégrer de manière satisfaisante l'effet du projet sur le paysage urbain immédiat. La nouvelle résidence senior prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une volumétrie sensiblement plus importante que les constructions environnantes, - la création d'un étage supplémentaire, - une modification notable de la ligne de toiture, - une façade longue et uniforme de plus de 23 mètres <p>Orientation générant des vues directes vers les habitations voisines. Ces transformations, sans véritable étude comparative d'intégration paysagère, risquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de rompre l'équilibre architectural du quartier, - de modifier fortement la perception visuelle de la rue Haute Montée, 	<p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>Le projet crée effectivement des logements qui nécessitent des percements en façade générant des vues sur le voisinage. C'est inévitable dans</p>	<p>Le CE constate que la volumétrie générale du projet est, à des détails près, identique à la friche actuelle et considère que cette reconstruction obéit bien à des contraintes architecturales et patrimoniales prescrites/vues/validées par l'ABF (Architectes des bâtiments de France).</p> <p>Que par conséquent le CE trouve qu'il n'y a ici pas matière, concernant cette observation, à épiloguer plus qu'il ne faut sur quelques aspects architecturaux ou désagréments réelles et inévitables en zones urbaines constructibles, dans ce contexte.</p> <p>Le CE estime par ailleurs que ce projet constitue une réelle opportunité pour ce quartier de voir un bâtiment neuf et plutôt bien conçu au lieu que de continuer à vivre à proximité d'une fiche en partie à l'abandon et en état de délabrement et déshérence total à venir.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - de créer un effet de masse incompatible avec le bâti existant, - de banaliser un site qui possède pourtant une identité locale marquée. Une analyse paysagère plus approfondie, incluant plusieurs scénarios et simulations visuelles, serait nécessaire pour apprécier l'impact réel de cette construction sur le cadre de vie. - Impact sur le réseau d'eau, d'assainissement et les infrastructures existantes. 	les zones urbaines constructibles.	
		<p>Le projet prévoit 54 logements, des espaces collectifs et une activité quotidienne générant un volume important de consommation d'eau, de rejets d'eaux usées et d'utilisation des réseaux techniques. Or, le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne fournit pas d'étude précise sur la capacité des réseaux actuels, - ne présente aucune évaluation de la pression supplémentaire exercée sur l'assainissement, - ne détaille pas la gestion des eaux pluviales, pourtant essentielle dans une zone où les surfaces imperméabilisées vont augmenter. 	<p>L'adéquation des dispositions techniques prévues au projet sera analysée par les services concessionnaires, chacun au titre de sa compétence, dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme qui sera déposé.</p> <p>Il appartiendra au porteur de projet de se conformer aux prescriptions techniques éventuelles.</p> <p>Néanmoins, il faut rappeler que le terrain est déjà totalement artificialisé et que le nouveau projet n'aura à ce titre aucune incidence notable sur la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Le CE rejoint l'analyse et les explications ici données la ville de Mutzig.</p> <p>Le CE ne peut ici effectivement pas un instant envisager qu'un porteur de projet dans le cadre d'un tel chantier puisse ne pas se conformer aux prescriptions techniques prescrites.</p> <p>Dispositions techniques prévues et forcément préalablement analysée par les services concessionnaires, chacun au titre de sa compétence, dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
		<p>Les infrastructures existantes, dimensionnées pour un tissu résidentiel modéré pourraient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être insuffisantes pour absorber les besoins d'une résidence senior, - entraîner un risque de saturation lors de fortes pluies (eaux pluviales non maîtrisées), - provoquer des refoulements ou des ralentissements dans les réseaux d'assainissement, - nécessiter des travaux complémentaires non mentionnés à ce stade de l'enquête. <p>Il serait opportun d'obtenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une étude hydraulique détaillée, - une analyse de la capacité réelle des réseaux d'assainissement, - une modélisation de la gestion des eaux pluviales, notamment en cas d'épisodes de pluie intense, - ainsi qu'une estimation des investissements nécessaires si les infrastructures devaient être renforcées. 		

RN3	13/12	<p>[REDACTED]</p>	<p>Regrette que le site de la Brasserie Wagner soit devenu aujourd'hui une friche industrielle, et que, « Hormis Roger Nigel qui a sauvé l'essentiel et le classement du Bureau, rien de plus n'a(<i>it</i>) été fait jusqu'à aujourd'hui ».</p> <p>Constate à la lecture du dossier « deux manques essentiels pour pouvoir prendre position sur le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La raison sociale du Maître d'Ouvrage, adresse et forme juridique ainsi que les noms des personnes siégeant au CA. • Un dossier financier comprenant les investissements (CAPEX), le financement et les frais annexes (OPEX) », sans lesquels « d'aucuns pourraient considérer toute cette opération comme propagande électorale en vue des élections municipales 2026 » 	<p>Les mentions et documents évoqués ne sont pas nécessaires à la compréhension du projet ni à celle des évolutions envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, voire relèvent d'informations strictement interne à la maîtrise d'ouvrage.</p>	<p>Le CE est d'accord et en phase avec la réponse ici fournie.</p>
			<p>Ma position :</p> <p>Ce projet manque cruellement de vision à long terme puisqu'il ne résout qu'en partie le problème de la friche industrielle qui restera encore une verrou inacceptable pour ses voisins. Ce projet architectural initié sans doute par le MO et non par le bureau Vasconi, est finalement une très mauvaise idée voire une aberration, bâtiment monstrueux et étouffant.</p> <p>Pourquoi une résidence pour seniors ? Nous avons besoin de jeunes et de dynamisme. Pourquoi pas un projet d'avenir avec un mix de magasins, d'ateliers d'artisans, de places de parking, etc.., tout cela après avoir rasé la friche industrielle une fois pour toute.</p> <p>Ma conclusion :</p> <p>La reconversion partielle du site par Roger Nigel et le bâtiment du Bureau suffiraient amplement pour garder le souvenir de la Brasserie Wagner.</p>	<p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion de la friche brassicole</p> <p>Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre justement à la diversité des besoins de la population.</p> <p>Parmi ceux-ci, on ne peut écarter les besoins de diversification et d'augmentation de l'offre en logement pour les personnes âgées leur permettant de poursuivre leur parcours résidentiel à Mutzig. L'allongement régulier de l'espérance de vie en France, l'amélioration des conditions de santé et des capacités d'autonomie des personnes âgées impose aux collectivités une réflexion sur la qualité des réponses à apporter à leurs besoins en matière de logements et de structures encadrantes, dans laquelle s'intègre parfaitement le projet de résidence senior. Il est un peu choquant de voir ainsi nier la place des seniors dans le tissu social, qui n'est pas du tout incompatible avec la prise en compte des autres catégories de population et notamment des jeunes.</p> <p>Le projet global de reconversion de la friche Brassicole intègre une mixité d'usage (locaux commerciaux, locaux d'activité tertiaires et de services, logements et stationnement...)</p>	<p>Le CE trouve les explications fournies et les réflexions entreprises par la ville de Mutzig satisfaisantes, cohérentes et louables y compris pour ce qui est de la vision d'un futur concernant l'ensemble de la reconversion de la friche.</p>

RN4		<p>Je souhaite attirer l'attention sur plusieurs points qui impactent fortement la sécurité, la <u>tranquillité</u> et le cadre de vie des riverains :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fermeture du passage historique et implantation du local poubelles côté rue Haute Montée Le passage entre la malterie et la rue haute Montée est utilisé quotidiennement par les enfants allant à l'école, assurant un déplacement sécurisé <u>à conserver</u>. Le projet prévoit sa fermeture et sa transformation en sortie secondaire affectée au stockage et à l'évacuation de déchets, générant des nuisances quotidiennes (odeurs, bruit, encombrement) d'autant plus impactantes que le volume de déchets pour 54 logements est important, la rue étroite et avec des trottoirs insuffisants, générant des problèmes de sécurité liés aux conflits d'usage (écoliers/engins agricoles). La rue Wagner serait plus adaptée à la collecte des déchets 	<p>Le passage n'est pas situé dans l'emprise directe du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet. Les circulations sur l'espace public ne sont pas affectées.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager, le sécuriser et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins. Ce passage de transition entre les 2 quartiers devrait être agrémenter d'espaces verts d'accompagnement.</p> <p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p>	<p>Le CE prend note que ce passage ne sera pas fermé et même réaménagé, sécurisé, élargi voir agrémenté d'espaces verts. Par conséquent cette crainte de fermeture de passage n'est pas/plus <u>à priori</u> <u>un sujet</u>.</p> <p>Le CE prend acte et note avec satisfaction que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet (la ville de Mutzig) a d'ores et déjà prévu des modifications concernant le positionnement du local poubelles et des dispositions relatives à la sortie et l'enlèvement des bacs de manière à ce que ceci soit reporté sur la rue Antoine Wagner.</p> <p>Le CE est par conséquent <u>très satisfait</u> que ce point qui posait problème et signalé dans maintes observations ai été pris en compte et solutionné.</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 2. Nombre de places de parking très insuffisant Le nombre de places de stationnement déficitaire (44 pour 54 logements) ne tient de plus pas compte des besoins réels (visiteurs, intervenants de santé, personnel administratif ou d'entretien de la résidence). Or le secteur dispose de trop peu de places de stationnement, avec un report de stationnement aléatoire sur les rues voisines, occasionnant gêne pour la circulation et danger pour les piétons. Il apparaît indispensable : <ul style="list-style-type: none"> - D'augmenter significativement la capacité de stationnement - De prévoir des places visiteurs et salariés - De supprimer la sortie annexe vers la rue haute Montée 	<p>Le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement <u>standard</u>, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>Par ailleurs, la commune mène une réflexion sur la reconversion globale de la friche, intégrant des réponses en matière de stationnement, notamment pour les visiteurs.</p>	<p>Le CE comprend et prend note des problématiques de stationnement ici avancées dans cette observation.</p> <p>Néanmoins le CE considère recevable l'argument de l'autorité responsable du projet (la ville de Mutzig) de la spécificité de ce type de logement et des besoins moindres de « motorisation » de ses occupants au regard de : <ul style="list-style-type: none"> - la situation de la résidence par rapport au centre-ville. - des renseignements/informations que le CE a pu obtenir et vérifier concernant ce type de résidence. </p> <p>Le CE prend en outre note et salut la réflexion globale engagée par la ville de Mutzig concernant cette friche et des réponses à apporter en matière de stationnement. (entre autres pour les visiteurs)</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 3. Surélévation du bâtiment et augmentation de la volumétrie générale La forme de la toiture permet la création d'un étage supplémentaire de logements, avec des terrasses privatives qui n'existaient pas dans 	<p>La majeure partie du projet le long de la rue de la Haute Montée présente une hauteur à l'égout de toiture de 14,70m comparable à celle de l'existant, avec une toiture mansardée couvrant le dernier étage du bâtiment. La façade côté rue</p>	<p>Le CE constate que la volumétrie générale du projet est, à des détails près, identique à la friche actuelle et considère que cette reconstruction obéit bien à des contraintes architecturales et patrimoniales</p>

		<p>l'état initial, engendrant des vues plongeantes et de nouveaux vis-à-vis vers les jardins privés. Le nouveau projet transforme de plus la silhouette avec un effet visuel plus massif, une façade plus longue et imposante, qui rompent avec l'échelle architecturale et la physionomie du quartier.</p> <p>L'aire d'étude du projet de prospection n'a pas pris en compte la partie résidentielle du quartier, directement et fortement impactée, biais majeur dans l'évaluation de l'impact réel du projet.</p> <p>La surélévation projetée va mécaniquement réduire l'ensoleillement des maisons voisines, particulièrement en période hivernale, diminuant l'éclairement naturel dans les pièces de vie et les jardins privés.</p> <p>L'absence d'analyse de l'impact sur la partie résidentielle, pourtant la plus sensible aujourd'hui, constitue une lacune grave du dossier.</p>	<p>de la haute Montée est effectivement allongée côté nord devant la « tour » dont la hauteur est bien plus importante, si bien que cette extension n'a qu'une incidence limitée sur l'ensoleillement, essentiellement en toute fin de journée en été quand le soleil se trouve ouest-nord-ouest (et sous réserve de l'écran que peut constituer à l'arrière la crête montagneuse entourant la ville).</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>Le projet crée effectivement des logements qui nécessitent des percements en façade générant des vues sur le voisinage. C'est inévitable dans les zones urbaines constructibles.</p> <p>Il reviendra <i>in fine</i> à l'Architecte des Bâtiments de France d'émettre un avis à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.</p>	<p>prescrites/vues/validées par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).</p> <p>Que par conséquent le CE trouve qu'il n'y a ici pas matière à épiloguer/ergoter plus qu'il ne faut sur quelques aspects architecturaux ou désagréments réelles mais inévitables dans ce contexte en zones urbaines constructibles.</p> <p>Le CE estime que ce projet constitue une réelle opportunité pour ce quartier de voir un bâtiment neuf et plutôt bien conçu au lieu que de continuer à vivre à proximité d'une fiche en partie à l'abandon et en état de délabrement et déshérence total à venir.</p>
		<p>4. Absence du rapport d'amiante et inquiétudes sanitaires</p> <p>Le dossier mentionne un rapport de repérage amiante avant démolition, non mis à disposition, ce qui ne permet pas d'évaluer les risques sanitaires liés à la démolition, les mesures prises pour éviter la dispersion des fibres, la durée ou les méthodes de désamiantage.</p> <p>Au regard des chutes de fragments de toiture sur la rue par le passé, de la proximité d'animaux et de potager, nous demandons la mise à disposition de ce rapport et la présentation détaillée des mesures prévues pour protéger les riverains, les écoliers et l'exploitation agricole voisine.</p>	<p>La gestion de la déconstruction, y compris les prescriptions techniques particulières et protocoles liés à la gestion de produits susceptibles de constituer un danger notamment pour les ouvriers relève de la réalisation du projet et non de la procédure d'urbanisme faisant l'objet de la présente enquête.</p> <p>Il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, coordinateur de sécurité et de protection de la santé) de respecter leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés.</p>	<p>Ici le CE prend note et partage les explications, analyses et informations données par l'autorité responsable du projet.</p> <p>Le CE n'a pas de commentaire particulier en complétude de ce qui est dit par l'autorité responsable du projet sur ces sujets et trouve globalement que l'ensemble des aspects liés à ce type de projet sont gérés avec tout le sérieux et les précautions attendus.</p>

			<p>Ces informations ne peuvent être encore définies à ce stade du projet (avant-projet). La commune veillera à ce que les riverains soient parfaitement informés, le plus en amont possible, des conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve, le cas échéant par l'organisation d'une réunion publique avec l'ensemble des riverains.</p> <p>Le porteur du projet précise qu'un diagnostic amiante avant démolition a été réalisé et identifie les matériaux concernés et indique les procédures à respecter. Au besoin, ce document est tenu à la disposition du Commissaire enquêteur.</p> <p>Un plan de retrait sera établi avant le démarrage des travaux avec l'entreprise agréée qui réalisera les travaux et précisera les procédures spécifiques (entreprises qualifiées, confinement/zonage, protection des ouvriers, de l'environnement, du voisinage, gestion en filières autorisées, traçabilité).</p>	<p>Le CE trouve la proposition de la ville de Mutzig, de la tenue d'une réunion publique d'information avec les riverains concernant l'ensemble des sujets abordés et problématiques évoquées dans le cadre de ce projet « le plus en amont possible », tout à fait indiquée et pertinente.</p>	
		<p>5. Nuisances du chantier : bruit, poussières, circulation et sécurité</p> <p>Le dossier ne présente aucun plan détaillé de gestion du chantier (phasage, déviation, sécurisation des piétons...)</p> <p>Conclusion :</p> <p>Nous ne nous opposons pas à la réhabilitation du site de la malterie mais demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien du passage piétons • Le déplacement du local poubelles rue Antoine Wagner • L'augmentation des places de stationnement et la suppression de la sortie annexe • La fourniture et mise à disposition du public : <ul style="list-style-type: none"> ◦ D'une étude paysagère complète ◦ Du rapport amiante ◦ D'un plan de gestion de chantier 	<p>Ces informations ne peuvent être encore définies à ce stade du projet (avant-projet sommaire). Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles</p> <p>La Ville de Mutzig veillera à ce que les riverains soient parfaitement informés, le plus en amont possible, des conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve, le cas échéant par l'organisation d'une réunion publique avec l'ensemble des riverains.</p>	<p>Le CE trouve la proposition de la ville de Mutzig, de la tenue d'une réunion publique d'information avec les riverains concernant l'ensemble des sujets ou problématiques évoquées dans le cadre de ce projet, le plus en amont possible s'entend, tout à fait indiquée et pertinente.</p>	
RN5	17/12	████████	<p>« Très favorable au projet » mais s'inquiète du coût des loyers qui pourrait empêcher beaucoup d'ainés de bénéficier de ces logements. Veut savoir si il est prévu des aides ou un encadrement des loyers pour ouvrir la résidence à un maximum de personnes ».</p>	<p>Il s'agit d'une opération privée dont les loyers ne sont pas encadrés, et qui doit trouver son équilibre financier. La Ville de Mutzig sera attentive à ce qu'elle ne contribue pas à une exclusion de certains publics-cibles, ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi de maintien du parcours résidentiel sur la commune.</p>	<p>Le CE prend acte de cette observation et de l'expression de « satisfaction » concernant le projet.</p> <p>Le CE prend très positivement note des dires de la ville de Mutzig et de sa vigilance affichée concernant toute exclusion de certains publics-cibles pour des raisons de moyens financiers, ce qui sera effectivement contraire à son objectif de maintien du parcours résidentiel sur la commune de ses ainés</p>

		<p>S'interroge sur le terme de « populations sensibles » utilisé dans le règlement (nota art. UC1) qui semble contradictoire avec la destination de la zone UCm, les personnes âgées étant elles-mêmes « fragiles ».</p> <p>S'inquiète un peu du peu de places de stationnement à disposition des visiteurs et du personnel.</p>	<p>Le règlement pourra être modifié pour ne cibler explicitement que les équipements d'accueil de l'enfance et de la petite enfance.</p> <p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion de la friche Wagner. Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre à la diversité des besoins de la population en matière de services, de commerces et d'équipements, démarche qui intégrera des réponses en matière d'aires de stationnement partagées, notamment pour les visiteurs de la résidence.</p>	<p>Le CE prend note de l'engagement de la ville de Mutzig concernant cet item.</p> <p>Le CE prend acte de la réflexion continue engagée par la commune de Mutzig concernant cette friche et des réponses à apporter notamment en matière de stationnement.</p>
RN6	17/12	<p>Estime que le bien-fondé de ce projet ne peut être étudié qu'à travers une analyse globale du projet de reconversion de l'ensemble de la Friche actuellement à l'étude, notamment au regard de la densification qu'il va entraîner et qui aboutira à « une transformation profonde de cette partie de la ville avec notamment la création de logements, de salles de sport et d'un centre médico-social ».</p> <p>S'est prononcé favorablement à un projet visant à maintenir à Mutzig nos ainés, mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe la Résidence « le Bon Séjour » qui correspond aux critères de logements destinés aux séniors 	<p>La Ville de Mutzig mène de front et dans une vision globale une réflexion sur les deux projets, qui a amené à des adaptations du présent projet en cours de conception.</p> <p>Néanmoins, la procédure porte sur la déclaration de projet de la résidence senior et non sur l'aménagement ou la reconversion de la <u>canetterie</u>, le projet en étant encore en cours de définition.</p>	<p>Le CE note que la ville de Mutzig est bien dans une réflexion globale concernant la reconversion de cette friche et que ce projet s'inscrit dans ce cadre-là.</p> <p>Le CE confirme bien que cette enquête publique ne porte que sur la réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole et rien d'autre.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Est-ce uniquement une « résidence de copropriété » ou la location est-elle envisagée comme sur d'autres résidence du même porteur de projet ? 	<p>La notice de présentation sera rectifiée.</p> <p>La Résidence « Bon Séjour » situé rue du Dr Schweitzer est en permanence occupée en totalité et ne permet pas de répondre aux demandes.</p>	<p>Le CE prend note et de la correction de la notice de présentation et des précisions apportées afférents au taux d'occupation de la résidence « Bon Séjour », ici évoqué.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Le cadre végétal évoqué dans la notice est totalement illusoire, les espaces naturels sont absents (confirmé par l'analyse des sols) et les vues d'architecte trompeuses, gonflant à l'envi le « vert ». - Dans le PLU, toute nouvelle construction doit faire l'objet de 30% minimum de végétalisation : on en est loin 	<p>Le projet va effectivement dans le sens de la densification des espaces urbanisés prônée par les évolutions législatives successives, et notamment la Loi ZAN</p> <p>L'obligation dans la zone UC ne porte que sur 20% du terrain qui doivent être « plantés ou engazonnés ».</p> <p>Le reclassement de la zone UXs en UCm permet à ce titre d'améliorer les exigences en matière de végétalisation, puisque aucune exigence réglementaire ne s'appliquait sur ce point en zone UXs, dont il faut rappeler qu'elle est totalement artificialisée.</p> <p>Le projet définitif sera analysé sur la base de ces nouvelles dispositions réglementaires lors de l'instruction de la demande d'autorisation</p>	<p>Le CE note la bonne volonté affichée par la ville de Mutzig, en liaison avec le porteur du projet pour traiter, solutionner, gérer au mieux, l'ensemble des problématiques ou aspects réglementaires posées dans le cadre de ce projet, loi ZAN et au-delà.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Parking : le document (nota : p.13 de la Notice de projet) prévoit une place de stationnement par logement : 54 logements, 40 places : le compte n'y est pas ! sans compter les professionnels de santé, les visiteurs, ceci n'est pas très sérieux. 	<p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion de la friche Wagner. Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre à la diversité des besoins de la population en matière de services, de commerces et d'équipements, démarche qui intégrera des réponses en matière d'aires de stationnement partagées, notamment pour les visiteurs de la résidence.</p> <p>De plus le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standard, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p>	<p>Ici, concernant l'ensembles les sujets abordés dans cette observation, le CE prend acte des réponses et/ou arguments avancés par la ville de Mutzig.</p> <p>Explications, réponses ou arguments que le CE trouve de bon sens et qui s'entendent.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Logements : il relève la petitesse des espaces communs (15m²), insuffisante pour partager un moment de convivialité à plusieurs, la taille modeste des logements, l'absence d'espace extérieur pour près de la moitié des logements, très éloignés de l'ambition de bien-être affichée. 	<p>La taille des logements pour personnes âgées doit être adaptée à l'évolution de leurs besoins et de leur capacité à les entretenir. C'est justement une taille trop importante des maisons qui incite les personnes vieillissantes à rechercher un autre type d'habitat.</p>	<p>Le CE souscrit à la réponse donnée et ayant procédé à quelques recherches/vérifications concernant la taille moyenne des logements de ce type de résidence qui confirment les dires avancés par la ville de Mutzig.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Mobilités : le maintien d'un passage au nord va maintenir le caractère passant des deux rues de part et d'autre de la résidence. Par ailleurs, les activités envisagées sur la friche vont contribuer à une forte densification du site, sans espaces naturels projetés et un afflux de personnes et de véhicules. Cet aspect est sous-évalué et n'a pas été mesuré dans une étude d'impact qui n'a pas encore été diligentée mais aurait dû l'être. 	<p>Le projet se situe dans un secteur dense du centre-ville de la commune.</p> <p>La création d'espaces naturels n'est pas envisageable dans ce secteur. Néanmoins, il est précisé que la première tranche de la réhabilitation de la friche Brassicole a créé un square/espaces verts d'une surface de près de 2 000 m² sur l'avant du site, qui est situé à un peu plus d'une cinquantaine de mètres du projet.</p> <p>De plus, le projet de réaménagement global du site prévoit l'aménagement d'espaces végétalisés au niveau d'une partie de l'emprise de la canetterie actuelle, une végétalisation du stationnement de la cour arrière et un accompagnement paysagé du cheminement de la rue Wagner vers la rue Haute Montée en bordure du projet.</p> <p>Le projet de reconversion du reste de la friche industrielle fera l'objet des procédures adaptées dès que le projet sera suffisamment défini pour être porté devant la population.</p>	<p>Le CE, pour ce qu'il peut constater, via le dossier de ce projet et des explications obtenues concernant la création de square/espaces verts végétalisation et autres aménagements, est en phase avec les réponses données par la ville de Mutzig.</p>
		<p>Sur les aspects de pollution/dépollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le rapport de l'ARS comporte des prescriptions et recommandations. On parle de personnes sensibles au regard de la loi en mentionnant les enfants. Les personnes âgées ne rentrent donc pas dans ces critères ? le projet est-il réalisable aux yeux de la loi ? Dépollution du site : s'interroge sur la réalité de l'entièvre dépollution qui sera menée au regard de la récente découverte de résurgences d'hydrocarbures, sur une autre friche industrielle de la ville censée avoir été dépolluée. Rapport de l'ARS note que l'analyse des incidences des évolutions sur l'environnement n'intègre pas les informations fournies par le bureau d'études de sols et que le règlement ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celles-ci (protection des canalisations d'eau potable, recouvrement des sols extérieurs par des matériaux sains et sur une épaisseur variable(...), interdiction d'usage direct des eaux de la nappe, conditions d'infiltration des eaux 	<p>Les prescriptions émises par l'ARS dans le cadre de la réunion d'examen conjoint sont reprises dans le dossier</p> <p>Le diagnostic réalisé par le BET agréé Archimed, sera inclus dans le dossier de demande de permis de construire et communiqué aux services l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour vérification de la compatibilité des futurs usages et prescriptions le cas échéant. Le porteur du projet précise que le diagnostic est tenu à disposition du Commissaire enquêteur s'il le souhaite.</p> <p>Le porteur du projet précise qu'un diagnostic amiante avant démolition a été réalisé et identifie les matériaux concernés et indique les procédures à respecter. Au besoin, ce document est tenu à la disposition du Commissaire enquêteur.</p> <p>Un plan de retrait sera établi avant le démarrage des travaux avec l'entreprise agréée qui réalisera les travaux et précisera les procédures spécifiques (entreprises qualifiées, confinement/zonage, protection des ouvriers, de l'environnement, du voisinage, gestion en filières autorisées, traçabilité).</p>	<p>Le CE retient de la réponse fournie par la ville de Mutzig et liaison avec le porteur de projet, de la volonté affichée de suivre, traiter, solutionner, gérer au mieux, l'ensemble des problématiques ou aspects réglementaires posées dans le cadre de ce projet et au-delà.</p> <p>Le CE n'a pas de raison à douter du strict respect par la ville de Mutzig en liaison avec le porteur du projet et l'ensemble des parties prenantes, de tous les aspects réglementaires à observer, obligations et exigences diverses à suivre, notamment celles de L'ARS.</p> <p>Par ailleurs, le CE tient à signaler que la ville de Mutzig lui a fourni une Attestation ALUR -Note de synthèse du BE Archimed (en complément d'information à toute fin utile- Cf. les annexes 3 du rapport CE), document qui expose/traite de suppléments de recherches et qui pour le CE témoigne de la volonté de transparence des parties prenantes concernant ce dossier notamment pour ce qui relève des précautions prises/à prendre.</p> <p>Le CE comprend aussi qu'à ce stade de projet soumis à enquête publique, un plan de gestion détaillé du chantier ne soit pas encore défini.</p>

		<p>pluviales.</p> <p>Quelles garanties que les prescriptions de l'ARS seront respectées ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pointe l'incapacité d'ARCHIMED à établir un diagnostic concernant l'état des sols, et souligne les prescriptions de son rapport (p.4 à 6) - Le PV de réunion annexé au dossier fait état de « prélevements complémentaires » supposés avoir été faits par le porteur de projet mais non portés à connaissance : purement déclaratif ? <p>Conclusion :</p> <p>Réalisation d'une résidence senior est d'intérêt général mais le projet ne répond pas à ce besoin. Il soulève des questions de santé publique : le traitement de la pollution/dépollution et le suivi administratif semblent largement sous dimensionnés</p>	<p><i>(Phasage du chantier « déconstruction et reconstruction » et mesures prises ou à prendre afin de maîtriser au mieux l'ensemble des nuisances, pollution/dépollution, mesures de sécurité, de circulation et autres aléas liés à ce chantier)</i></p> <p>Ainsi, le CE a, pour ce qu'il a lu, vu ou pu analyser dans ce dossier comme documents afférents à ce projet, constaté le total respect des réglementations en vigueur.</p>	
RN M1	[REDACTED]	<p>Je souhaite attirer l'attention sur différents points qui n'étaient pas suffisamment pris en compte :</p> <p><u>Non mise à disposition de document</u> : Qualiconsult : rapport de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti</p> <p>M. Alexandre TREIBER de la Chambre d'Agriculture m'a informé que ce document n'a pas été mis à disposition, bien qu'il ait formulé la demande à plusieurs reprises.</p> <p>Cette absence rend difficile la compréhension complète du dossier et limite la possibilité pour le public d'exprimer un avis éclairé. Je vous saurais gré... de faire procéder à la mise à disposition du document dans les meilleurs délais afin de garantir la transparence et le bon déroulement de l'enquête publique.</p> <p><u>Impact du projet sur les habitations voisines</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nuisances liées à la démolition de la malterie et reconstruction d'une résidence senior. <p>Ces travaux, d'une durée annoncée de plus de 3 ans, soulèvent de nombreuses nuisances pour les riverains.</p> <p>La phase de démolition entraînera la production de tonnes de gravats, accompagnée de bruit, de</p>	<p>Ce document a servi à l'établissement de l'étude environnementale réalisée par ARCHIMED, au même titre que toutes les autres analyses préalables qui y sont mentionnées et n'ont pas vocation à être incluses dans le dossier d'enquête publique. L'étude d'ARCHIMED a permis d'établir les principales contraintes de réalisation du projet. Sur la base du dossier, la MRAE n'a pas jugé nécessaire de soumettre la procédure à Evaluation Environnementale, ce qui indique que cette instance de contrôle, souvent exigeante, a considéré que l'étude comportait tous les éléments permettant de déterminer que le projet soumis à enquête publique ne génère pas d'incidence notable sur l'environnement.</p> <p>Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture n'a émis aucune observation sur le dossier, contrairement aux assertions que vous prêtez à M. Treiber.</p>	<p>Le CE est en phase avec la réponse et les explications données par l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig.</p>

		<p>vibrations, ainsi que d'importantes émissions de poussières. La phase de reconstruction générera, elle aussi, des nuisances sonores, une circulation de camions ainsi que des risques de salissures, d'obstruction de voirie et d'insécurité.</p> <p>Nous resterons attentifs aux mesures de protection mise en place contre les vibrations, fissures ou affaissements et de limitation des nuisances pour préserver notre qualité de vie et de sécurité.</p>	<p>coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) de respecter leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés.</p> <p>Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles</p>	<p>convenable de qualité de vie et de sécurité pour les riverains.</p> <p>Néanmoins le CE prend acte que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet communiquera sur : le phasage du chantier (<i>déconstruction et reconstruction</i>) et sur les mesures prises ou à prendre afin de maîtriser au mieux l'ensemble des nuisances, mesures de sécurité, de circulation et autres aléas liés à ce chantier.</p> <p>Le CE retient la proposition de la ville de Mutzig, (QF, réponse de la ville donnée supra) de la tenue d'une réunion publique d'information avec les riverains, le plus en amont possible et trouve cette proposition tout à fait indiquée et pertinente.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Perte importante d'intimité et d'ensoleillement. La modification de la pente de toiture de la nouvelle construction, comprenant la création d'un étage supplémentaire et l'ouverture de nouvelles baies, crée une vue directe sur notre propriété, constitue une atteinte à l'intimité. Par ailleurs, la construction supplémentaire d'un bâtiment de plus de 23 m génère une ombre portée importante, entraînant une perte significative d'ensoleillement. 	<p>La majeure partie du projet le long de la rue de la Haute Montée présente une hauteur à l'égout de toiture de 14,70m comparable à celle de l'existant, avec une toiture mansardée couvrant le dernier étage du bâtiment. La hauteur de 21,40m correspond au faitage de l'édicule central abritant des locaux techniques et correspondant à la volumétrie de l'existant. La façade côté rue de la haute Montée est effectivement allongée côté nord devant la « tour » dont la hauteur est bien plus importante, si bien que cette extension n'a qu'une incidence très limitée sur l'ensoleillement, essentiellement en toute fin de journée en été quand le soleil se trouve ouest-nord-ouest (et sous réserve de l'écran que peut constituer à l'arrière la crête montagneuse entourant la ville.)</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture</p>	<p>Le CE constate que la volumétrie générale du projet est, à des détails près, identique à la friche actuelle et considère que cette reconstruction obéit bien à des contraintes architecturales et patrimoniales prescrites/vues/validées par l'ABF (Architectes des Bâtiments de France).</p> <p>Que par conséquent le CE trouve qu'il n'y a ici pas matière, concernant cette observation, à épiloguer plus qu'il ne faut sur quelques aspects architecturaux ou désagréments réelles et inévitables dans ce contexte en zones urbaines constructibles.</p> <p>Le CE estime par ailleurs que ce projet constitue une réelle opportunité pour ce quartier de voir un bâtiment neuf et plutôt bien conçu au lieu de devoir vivre à proximité d'une fiche en partie à l'abandon et en état de délabrement et déshérence total à venir.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Nuisances liées à la sortie poubelles dans la rue Haute Montée. Ces impacts n'ont visiblement pas été pris en compte dans le projet, alors qu'ils affecteront directement notre qualité de vie. Le déplacement de la sortie poubelles de la résidence vers l'arrière du bâtiment impacte directement notre rue. Cela va générer un volume élevé de bennes (plus de 40) de déchets (repas, soins, linge), augmenter la fréquence des collectes et donc le passage des bennes, provoquer des bruits tôt le matin lors de la manipulation des conteneurs, et entraîner des odeurs ainsi que des nuisibles du fait de la proximité immédiate des bacs avec nos maisons. Ces nuisances sonores, visuelles, olfactives et sanitaires viendront fortement dégrader notre qualité de vie et compliquer encore davantage la circulation déjà difficile dans la rue. Ce point doit absolument être revu dans l'intérêt des riverains. Risque d'encombrement du trottoir lors des sorties de bacs, qui entrave fortement la circulation des piétons, et tout particulièrement celle des élèves, une situation préoccupante concernant la sécurité des riverains et des enfants se rendant à l'école René Schickele et vers le collège Louis Arbogast par le passage de la malterie les exposant ainsi à des risques importants, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Visibilité réduite pour les conducteurs comme pour les enfants ; - Risque d'accident avec les véhicules circulant à proximité ; - Gêne quotidienne créant stress et insécurité sur le trajet scolaire Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre les mesures nécessaires afin de garantir un passage libre et sécurisé : déplacement et réorganisation de l'emplacement, surtout qu'une implantation à l'avant du bâtiment est possible et moins impactante. 	<p>mais se substitue à un volume industriel existant. Le projet crée effectivement des logements qui nécessitent des percements en façade générant des vues sur le voisinage. C'est inévitable dans les zones urbaines constructibles.</p> <p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p> <p>Le CE prend acte et note avec satisfaction que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet (la ville de Mutzig) a d'ores et déjà prévu des modifications concernant le positionnement du local poubelles et des dispositions relatives à la sortie et l'enlèvement des bacs de manière à ce que ceci soit reporté sur la rue Antoine Wagner.</p> <p>Le CE est par conséquent <u>très satisfait</u> que ce point qui posait problème et signalé dans maintes observations ai été pris en compte et solutionné au mieux.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> Question du stationnement et de la circulation dans la rue Haute Montée. <p>Le projet prévoit la construction d'une résidence senior comprenant 54 nouveaux logements. D'après le dossier, 44 places de stationnement sont prévues.</p> <p>Actuellement, la rue Haute Montée 67190 Mutzig rencontre déjà de nombreux problèmes de stationnement. Il est fréquent que les places disponibles soient occupées par les résidents, mais aussi par les visiteurs, et cela génère une forte pression sur l'espace public. Cette situation entraîne régulièrement des difficultés de circulation et un stationnement parfois anarchique.</p> <p>En l'état, le projet risque de rendre la situation encore plus difficile pour les habitants actuels et futurs.</p> <p>Le ratio est inférieur à une place par logement, ce qui ne couvre pas les besoins potentiels des résidents, de leurs visiteurs, ni des services intervenant dans une résidence senior.</p> <p>La saturation actuelle du stationnement environnant ne permet aucune capacité d'absorption supplémentaire.</p> <p>L'augmentation du nombre de véhicules dans une zone déjà contrainte pourrait provoquer une dégradation des conditions de stationnement et de circulation, au détriment des riverains comme des futurs résidents.</p> <p>Au regard de ces éléments, il paraît essentiel que cette problématique soit prise en compte dans l'appréciation du projet, et qu'une solution soit étudiée, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmentation du nombre de places privatives, - aménagement d'un parking - adaptation du projet pour réduire les besoins en stationnement, <p>De plus, l'aménagement proposé ne semble pas tenir compte des difficultés actuelles liées à la circulation et au croisement des véhicules. La rue étant déjà relativement étroite, sans aménagement complémentaire rue Haute Montée pour le stationnement pourrait aggraver la situation, des difficultés pour les véhicules de se croiser, et une sécurité réduite pour les piétons et cyclistes</p>	<p>Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'une résidence senior conformément à l'article 14 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 (loi ASV) afférent à l'habitat collectif pour personnes âgées avec services.</p> <p>Il intègre un stationnement intégralement en sous-sol, afin d'éviter le report sur l'espace public.</p> <p>Conformément à l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 30% au minimum en contrepartie notamment de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.</p> <p>Une jurisprudence du TA de Strasbourg est par ailleurs venue préciser ce point (TA Strasbourg, 12.01.2023, n° 2307393) : « <i>Si ces dispositions n'imposent pas un nombre minimal de véhicules en autopartage, il ne peut toutefois être inférieur à deux</i> ».</p> <p>Dans ce cadre, l'exploitant mettra à disposition des résidents au minimum deux véhicules propres en autopartage.</p> <p>Cette disposition est cohérente avec la nature du programme : il s'agit d'une résidence senior en copropriété, non médicalisée, dont les besoins en stationnement sont structurellement inférieurs à ceux d'un programme résidentiel classique, une majorité des résidents ne disposant pas d'un véhicule.</p> <p>A titre d'illustration, le porteur du projet a réalisé 2 autres résidences séniors avec des ratios nombre de logements/ nombres de stationnement similaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rosheim Le Meyerhof : 57 logements, 6 locaux professionnels et un salon d'activité de 150 m² : 38 parkings en sous-sol et sans autopartage. • Seebach Le Bouquet de Seebach : 55 logements et un salon d'activité de 150 m² avec autopartage : 35 parkings aériens. <p>Le retour d'expérience sur ces 2 résidences en activités est que le nombre de stationnement est correctement dimensionné par rapport à la spécificité des résidents et leurs modes de mobilité.</p>	<p>Le CE comprend et prend note de la problématique de stationnement avancée ici dans cet item.</p> <p>Néanmoins ceci :</p> <p>Le CE estime recevable l'argument avancé par la ville de Mutzig et le porteur du projet de la spécificité de ce type de logement et des besoins moindre en « motorisation » de ses occupants. Ne serait-ce qu'au regard de la situation de la résidence par rapport au centre-ville. Mais aussi des renseignements/informations obtenus par le CE et qu'il a pu vérifier concernant ce type de logement.</p> <p>Le CE note que le projet intègre un stationnement intégralement en sous-sol, afin d'éviter le report sur l'espace public</p> <p>Le CE constate en outre que ce projet de résidence pour séniors respecte effectivement l'ensemble des réglementations en la matière et des possibilités d'ajustement en nombre de places de parking qu'offre la mise à disposition aux résidents de véhicules en autopartage, <u>ce qui est ici le cas</u>.</p> <p>Le CE note par ailleurs la réponse de la ville de Mutzig concernant les transports à la demande peu onéreux et les encouragements/incitations à utiliser ces derniers, ce qui de facto seraient probablement propres à réduire la pression en matière de capacité de stationnement en ville.</p>
--	--	--	---	--

			<p>Enfin, Mutzig est couvert par un service de transport à la demande (type taxi à la demande) à prix avantageux (3,50 € le trajet) géré par la Communauté de communes, s'adressant notamment à des séniors, pour tous types de trajets (sauf trajets scolaires ou professionnels) permettant d'accéder à des services publics ou des consultations médicales, de faire des courses ou se rendre chez la famille ou des amis.</p>	
		<p><u>Information complémentaire :</u></p> <p>Je suis étonné de ne voir aucune mention concernant une exploitation viticole et agricole en face de la malterie, à savoir si l'on vit en face d'une ferme avec des tracteurs, des animaux comme coqs, des poules et des lapins ... , et un jardin potager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les animaux : Les coqs chantent souvent tôt le matin, parfois dès l'aube, d'autres animaux (lapins, canards, etc.) peuvent faire du bruit en fonction de leurs besoins, de leur alimentation ou de leur comportement. - Les travaux agricoles peuvent commencer très tôt le matin (dès ah) et finir tard dans la soirée. Les tracteurs et autres véhicules agricoles peuvent être bruyants, surtout s'ils travaillent tôt le matin ou tard le soir, notamment lors des périodes de récolte ou de travail intensif sur la ferme. <p>Cela est inhérent à notre exploitation viticole et agricole.</p>		<p>Le CE constate l'absence de réponse concernant cette observation informative qui pour le CE relève d'une problématique de bon et compréhensif voisinage, du bon vivre ensemble !</p>
RP1 / RP3	20/11	<p>1. Nous n'avons trouvé aucune information concernant l'amiante (pourtant toit en Eternit)</p>	<p>La gestion de la déconstruction, y compris les prescriptions techniques particulières et protocoles liés à la gestion de produits susceptibles de constituer un danger notamment pour les ouvriers relève de la réalisation du projet et non de la procédure d'urbanisme faisant l'objet de la présente enquête. Il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé...) de respecter leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés.</p> <p>Le porteur du projet précise qu'un diagnostic amiante avant démolition a été réalisé et identifie les matériaux concernés et indique les procédures à respecter. Au besoin, ce document est tenu à la disposition du Commissaire enquêteur.</p> <p>Un plan de retrait sera établi avant le démarrage des travaux avec l'entreprise agréée qui réalisera</p>	<p>1. Le CE juge les dires de la ville de Mutzig rappelant les éléments réglementaires concernant la problématique « amiante » parfaitement corrects et appropriés à la conduite de ce projet.</p> <p>Néanmoins le CE prend acte que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet communiquera sur : le phasage du chantier (<i>déconstruction et reconstruction</i>) et sur les mesures prises ou à prendre afin de maîtriser au mieux l'ensemble des nuisances, mesures de sécurité, de circulation et autres aléas liés à ce chantier.</p> <p>Le CE retient la proposition de la ville de Mutzig, (Cf. réponse de la ville donnée supra) de la tenue d'une réunion publique d'information avec les riverains, le plus en amont possible et trouve cette proposition tout à fait indiquée et</p>

			<p>les travaux et précisera les procédures spécifiques (entreprises qualifiées, confinement/zonage, protection des ouvriers, de l'environnement, du voisinage, gestion en filières autorisées, traçabilité).</p> <p>Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles</p>	<p>pertinente.</p>
		<p>2. Nous sommes étonnés de ne trouver que 44 parkings pour 54 logements. La zone est connue pour poser des problèmes d'emplacements voiture et motos. Le secteur est donc actuellement déjà saturé, y compris dans la rue haute et autres sorties annexes.</p>	<p>Le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standart, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>Par ailleurs, la commune mène une réflexion sur la reconversion globale de la friche, intégrant des réponses en matière de stationnement, notamment pour les visiteurs.</p> <p>La saturation des places de stationnement existant sur le domaine public est hélas un phénomène récurrent dû la plupart du temps à l'usage que les riverains eux-mêmes font à des fins privées des places de stationnement publiques, malgré l'obligation faite à chaque propriétaire, vous le rappelez, d'assurer ses besoins en stationnement sur sa parcelle...</p> <p>Le projet prévoit un stationnement intégralement en sous-sol, afin d'éviter le report sur l'espace public.</p> <p>Conformément à l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 30% au minimum en contrepartie notamment de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.</p> <p>Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'une résidence séniors conformément à l'article 14 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 (loi ASV).</p> <p>Une jurisprudence du TA de Strasbourg est par ailleurs venue préciser ce point (TA Strasbourg, 12.01.2023, n° 2307393) : « Conformément à l'article L. 151-31 précité, le nombre de places</p>	<p>2. Le CE estime recevable l'argument avancé par la ville de Mutzig et le porteur du projet de la spécificité de ce type de logement et des besoins moindre en « motorisation » de ses occupants.</p> <p>Par ailleurs, le CE note et salut la réflexion globale engagé par la commune de Mutzig concernant cette friche et des réponses à apporter en matière de stationnement (entre autres pour les visiteurs).</p> <p>Le CE trouve justifié le rappel de la ville de Mutzig de l'obligation faite à chaque propriétaire d'assurer ses besoins en stationnement sur sa parcelle, même s'il est bien conscient que cela ne règle/règlera pas tous les problèmes de saturation de stationnement sur le domaine public en général.</p> <p>Le CE constate que ce projet de résidence pour séniors respecte l'ensembles des réglementations en la matière et des possibilités d'ajustement en nombre de place de parking qu'offre une mise à disposition aux résidents de véhicules en autopartage, <u>ce qui est le cas ici</u>.</p> <p>Le CE note également la réponse de la ville de Mutzig concernant les transports à la demande peu onéreux et les encouragements/incitations à utiliser ces derniers, ce qui de facto seraï propre à réduire la pression en matière de possibilité de stationnement en ville.</p>

			<p>requis est réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto partage. Si ces dispositions n'imposent pas un nombre minimal de véhicules en auto-partage, il ne peut toutefois être inférieur à deux ».</p> <p>Dans ce cadre, l'exploitant mettra à disposition des résidents au minimum deux véhicules propres en autopartage.</p> <p>Cette disposition est cohérente avec la nature du programme : il s'agit d'une résidence séniors en copropriété, non médicalisée, dont les besoins en stationnement sont structurellement inférieurs à ceux d'un programme résidentiel classique, une majorité des résidents ne disposant pas d'un véhicule.</p> <p>A titre d'illustration, le porteur du projet a réalisé 2 autres résidences séniors avec des ratios nombre de logements/ nombres de stationnement similaires :</p> <ul style="list-style-type: none">• Rosheim Le Meyerhof : 57 logements, 6 locaux professionnels et un salon d'activité de 150 m² : 38 parkings en sous-sol et sans autopartage.• Seebach Le Bouquet de Seebach : 55 logements et un salon d'activité de 150 m² avec autopartage : 35 parkings aériens. <p>Le retour d'expérience sur ces 2 résidences en activités est que le nombre de stationnement est correctement dimensionné par rapport à la spécificité des résidents et leurs modes de mobilité.</p> <p>Enfin, Mutzig est couvert par un service de transport à la demande (type taxi à la demande) à prix avantageux (3,50 € le trajet) géré par la Communauté de communes, s'adressant notamment à des séniors, pour tous types de trajets (sauf trajets scolaires ou professionnels) permettant d'accéder à des services publics ou des consultations médicales, de faire des courses ou se rendre chez la famille ou des amis.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>3. Actuellement, de nombreux écoliers, pour éviter la circulation de la rue Haute sans trottoirs passent par un petit aménagement situé à l'arrière du projet. Et dans le projet ?</p> <p>4. La hauteur des bâtiments actuels représente de sérieux soucis d'ensoleillement et ne permet au voisinage une reconversion énergétique « propre ». Le projet, compte tenu de la hauteur du bâtiment futur (21,4m) n'améliore en rien ce problème et laissera une zone ombragée sur une bonne partie de la rue Haute Montée.</p>	<p>Le passage n'est pas situé dans l'emprise du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet.</p> <p>Les circulations sur l'espace public ne sont pas affectées et le projet d'aménagement global des espaces publics de la friche comportera des cheminement piétons et cyclistes.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins.</p> <p>La majeure partie du projet le long de la rue de la Haute Montée présente une hauteur à l'égout de toiture de 14,70m comparable à celle de l'existant, avec une toiture mansardée couvrant le dernier étage du bâtiment. La hauteur de 21,40m correspond au faîte de l'édicule central abritant des locaux techniques et correspondant à la volumétrie de l'existant. La façade côté rue de la haute Montée est effectivement allongée côté nord devant la « tour » dont la hauteur est bien plus importante, si bien que cette extension n'a qu'une incidence très limitée sur l'ensoleillement, essentiellement en toute fin de journée en été quand le soleil se trouve uest-nord-ouest (et sous réserve de l'écran que peut constituer à l'arrière la crête montagneuse entourant la ville).</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le</p>	<p>3. Le CE prend note de la réponse satisfaisante donnée par la ville de Mutzig que :</p> <p>« Le passage n'est pas situé dans l'emprise du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet.</p> <p>Les circulations sur l'espace public ne sont pas affectées et le projet d'aménagement global des espaces publics de la friche comportera des cheminement piétons et cyclistes.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins. »</p> <p>Le CE retient ainsi que « les circulations » sur l'espace public ne sont pas affectées et que des cheminement cyclistes et piétons sont prévus. Que dans un deuxième temps un aménagement global concernant ceci est prévu.</p> <p>4. Le CE juge, après explications/présentation par la ville de Mutzig en liaison avec le porteur du projet et à partir des plans, descriptions et de l'analyse architecturale concernant ce dit « sérieux soucis d'ensoleillement » relevé dans cette observation et possiblement dû à la reconstruction de ce bâtiment, n'est pas significatif et comparable à l'existant.</p> <p>Que la construction de cette résidence n'entrera pas bien plus que la friche « malterie » actuellement, tout projet de reconversion énergétique « propre » pour le voisinage.</p>
--	--	--	---	---

		<p>5. Nous nous permettons une remarque purement de l'ordre esthétique. L'ensemble de ce projet est fade, triste et laid selon nos opinions personnelles.</p>	<p>cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>La perception esthétique est essentiellement subjective. L'objectif du projet était de conserver la mémoire de l'impact visuel des bâtiments existants, d'où le choix d'une architecture « brute », aux volumes simples, reprenant une partie des éléments de modénature de l'existant. Le projet a fait l'objet à plusieurs reprises d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, à qui il reviendra <i>in fine</i> d'émettre un avis à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme</p>	<p>5. Le CE est tout à fait d'accord sur le fait que la perception de l'esthétique d'un bâtiment relève du jugement « subjectif » de chacun. Ceci, le CE trouve lui, que ce projet de bâtiment est plutôt réussi et s'intègre parfaitement dans l'environnement de ce patrimoine industriel existant en plus de répondre aux <i>préscriptions</i> de l'ABF.</p>
		<p>6. Dépollution des sols ?</p>	<p>Comme pour la déconstruction (point 1), la dépollution des sols – limitée selon l'analyse du BET Archimed- relève de protocoles spécifiques qu'il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé..) de respecter dans le cadre de leurs obligations légales en ce domaine, et sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés. La Ville de Mutzig appellera au porteur de projet ses responsabilités à ce titre.</p> <p>Le diagnostic réalisé par le BET agréé Archimed sera inclus dans le dossier de demande de permis de construire et communiqué aux services de l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour vérification de la compatibilité des futurs usages et prescriptions le cas échéant. Le porteur du projet précise que le diagnostic est tenu à disposition du Commissaire enquêteur s'il le souhaite.</p>	<p>6. Le CE est d'accord avec la réponse donnée par la ville de Mutzig qui fait remarquer à bon droit que :</p> <p>« <i>la dépollution des sols – limitée selon l'analyse du BET Archimed- relève de protocoles spécifiques qu'il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé..) de respecter dans le cadre de leurs obligations légales en ce domaine, et sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés</i> »</p> <p>Cela dit le CE n'a aucune raison à douter du strict respect de tous les aspects réglementaires à observer, obligations et exigences diverses à suivre, notamment celles de L'ARS et ceci par le porteur du projet en liaison avec l'ensemble des parties prenantes opérant sur ce chantier.</p> <p>En outre le CE note et compte bien sur le fait que l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig appellera ceci au porteur de projet.</p> <p>Par ailleurs, le CE tient à signaler que la ville de Mutzig lui a fourni une Attestation ALUR -Note de synthèse du BE Archimed (en complément d'information à toute fin utile- Cf. les annexes 3 du rapport CE), document qui expose/traite de suppléments de recherches et qui pour le CE témoigne de la volonté de transparence des parties prenantes concernant ce dossier pour ce qui relève des précautions prises/à prendre.</p>

RP2	29/11	[REDACTED]	<p>Si le projet a le mérite d'exister et de prévoir enfin une réalisation faisant partir le champ de ruines industrielles existantes, il va néanmoins faire apparaître de nouveaux problèmes liés à la densification de la population à cet endroit comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parking pour véhicules des locataires, même si un parking souterrain est prévu, il n'y a pas assez de places pour tous - Quelle vue auront les futurs locataires sur la ruine restante, sur l'activité des entreprises du site, en ce sens il convient de réunir l'ensemble du site et d'en faire un projet global <p>P.S. : est-ce vraiment judicieux de faire cohabiter des entreprises et des habitations ?</p>	<p>La commune constate avec satisfaction que le projet est susceptible de répondre aux besoins de la population.</p> <p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion globale de la friche Brassicole.</p> <p>Dans ce cadre, le projet de résidence séniors contribue à résorber une partie du bâti dégradé. Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre à la diversité des besoins de la population en matière de services, de commerces et d'équipements, démarche qui intégrera des réponses en matière d'aires de stationnement partagées, notamment pour les visiteurs de la résidence.</p> <p>De plus le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standard, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>C'est justement l'enjeu du projet global que de définir les contours de ce qui devrait constituer un nouveau quartier de ville avec une mixité d'usage excluant toutefois les activités industrielles ou artisanales génératrices de nuisances.</p> <p>La commune a acquis la majeure partie des halls d'activité dans le cadre d'un portage foncier avec l'EPF d'Alsace, afin de pouvoir réorienter l'usage de ces locaux soit vers des activités compatibles avec un quartier mixte, soit vers de nouveaux usages.</p>	<p>Le CE prend note de cet avis (<i>parmi d'autres</i>) favorable ou ici plutôt favorable au projet.</p> <p>Le CE prend note de la réflexion globale engagée par la commune de Mutzig concernant cette friche <u>et des réponses à apporter en matière de stationnement</u>.</p> <p>Même s'il aurait été plutôt bienvenu de déjà disposer d'éléments plus concrets concernant les projets à l'étude.</p> <p>Le CE à ce stade considère que, les réponses données par la ville de Mutzig et les réflexions engagées par elle concernant cette friche brassicole dans sa globalité, comme plutôt prévoyantes/clairvoyantes et augure d'un avenir satisfaisant pour ce qui est de sa reconversion.</p>

RP4	05/12		<p>Deux points de vigilance : Traitement des hydrocarbures au niveau des remblais</p>	<p>La dépollution des sols -limitée selon l'analyse du BET Archimed- relève de protocoles spécifiques qu'il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé...) de respecter dans le cadre de leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés. La Ville de Mutzig rappellera au porteur de projet ses responsabilités à ce titre. Le diagnostic réalisé par le BET agréé Archimed sera inclus dans le dossier de demande de permis de construire et communiqué aux services l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour vérification de la compatibilité des futurs usages et prescriptions le cas échéant. Le porteur du projet précise que le diagnostic est tenu à disposition du Commissaire enquêteur s'il le souhaite.</p>	<p>Le CE est en accord avec la réponse donnée par la ville de Mutzig qui fait remarquer à bon droit que : <i>« la dépollution des sols -limitée selon l'analyse du BET Archimed- relève de protocoles spécifiques qu'il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé...) de respecter dans le cadre de leurs obligations légales en ce domaine, et sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés »</i> Cela dit le CE n'a aucune raison à douter du strict respect de tous les aspects réglementaires à observer, obligations et exigences diverses à suivre, notamment celles de L'ARS et ceci par le porteur du projet en liaison avec l'ensemble des parties prenantes opérant sur ce chantier.</p> <p>En outre le CE note et compte bien sur le fait que l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig rappellera ceci au porteur de projet.</p> <p>Par ailleurs, le CE tient à signaler que la ville de Mutzig lui a fourni une Attestation ALUR -Note de synthèse du BE Archimed (en complément d'information à toute fin utile- Cf. les annexes 3 du rapport CE).</p> <p>Concernant cette observation et la réponse de la ville de Mutzig, le CE note bien <i>(en plus des explications dont il dispose)</i> que les circulations sur l'espace public ne seront pas affectées.</p>
			<p>Actuellement le long de la malterie, un passage relie le quartier de la brasserie à la rue de la haute Montée ; ce passage est fréquenté par les élèves de l'école Schikélé -> visiblement, il disparait sur les plans ; Donc veiller à installer un trottoir ou une piste cyclable près de la future route reliant les deux espaces.</p>	<p>Le passage n'est pas situé dans l'emprise du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet.</p> <p>Les circulations sur l'espace public ne seront pas affectées.</p>	

RP5	17/12	<p>Le projet prévoit 44 places de stationnement intérieures pour 54 logements.</p> <p>La résidence séniors génère du passage important (médecins, infirmières, kinésithérapeutes, portage de repas, femmes de ménage, aide à domicile, etc.) Il me semble important de prévoir des places de stationnement réservés pour tous ces intervenants, le stationnement dans la rue Antoine Wagner étant déjà saturé actuellement et il le sera encore plus avec les projets en cours de brasserie/restaurant.</p>	<p>Le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standard, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>Par ailleurs, la commune mène une réflexion sur la reconversion globale de la friche, intégrant des réponses en matière de stationnement, notamment pour les visiteurs, à titre personnel ou professionnel (stationnement temporaire).</p>	<p>Le CE estime recevable l'argument avancé par la ville de Mutzig et le porteur du projet de la spécificité de ce type de logement et des besoins moindre en « motorisation » de ses occupants.</p> <p>Par ailleurs, le CE note la réflexion globale engagée par la commune de Mutzig concernant cette friche et des réponses à apporter en matière de stationnement en mode « stationnement temporaire » entre autres pour les médecins, infirmières, kinésithérapeutes, portage de repas, femmes de ménage, aide à domicile visiteurs.».</p>
RP6	17/12	<p>Impactée par le projet en tant que riveraine</p> <p>Regrette que seule la rue Wagner <u>bénéficiera</u> du cadre agréable verdoyant alors qu'il s'agit de locaux plutôt professionnels, les habitants <u>vivant</u> dans la rue de la Haute Montée devant se contenter du vis-à-vis avec le local poubelles (et encombrement de la chaussée quand elles seront sorties) : pourquoi ne pas le mettre de l'autre côté et aménager ce petit espace avec quelques plantes vertes ?</p> <p>La rue sera-t-elle sûre pour les écoliers qui l'empruntent régulièrement ?</p> <p>Le projet est loin des exigences esthétiques françaises et semble n'avoir comme seul objectif que d'y mettre le plus d'appartements possible. Il est navrant de ne pas y avoir donné un supplément d'âme sur le site presque historique pour Mutzig, quelques colombages, quelques briques rouges qui rappelleraient combien l'Alsace est belle.</p> <p>Penser à nos seniors et souhaiter leur donner un cadre de vie agréable et fonctionnel et un devoir, mais pas au détriment de leurs futurs voisins.</p>	<p>La Ville de Schirmeck mène de front et dans une vision globale une réflexion sur les deux projets, qui a amené à des adaptations du présent projet en cours de conception.</p> <p>Néanmoins, la procédure porte sur la déclaration de projet de la résidence senior et non sur l'aménagement ou la reconversion de la <u>canetterie</u>, le projet en étant encore en cours de définition.</p> <p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager, le sécuriser et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins. Ce passage de transition entre les 2 quartiers devrait être agrémenter d'espaces verts d'accompagnement.</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes, son emprise générale et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments</p>	<p>Cette EP ne porte effectivement que sur la seule réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole et rien d'autre.</p> <p>Le CE prend néanmoins acte et salut la réflexion globale engagée par la commune de Mutzig concernant à moyen terme l'ensemble de cette friche et son aménagement afin et de rendre pour ses habitants, ce quartier le plus agréable à vivre possible. (<u>Création d'espaces verts par exemple</u>)</p> <p>Par rapport à cette contribution le CE prend acte des réponses de la ville de Mutzig comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le CE note avec satisfaction que le porteur du projet en liaison avec la ville de Mutzig a d'ores et déjà prévu des modifications concernant le positionnement du local poubelles et des dispositions relatives à la sortie et l'enlèvement des bacs de manière à ce que ceci soit reporté sur la rue Antoine Wagner. - Le CE est par conséquent très satisfait que ce point qui posait problème ai été pris en compte et solutionné. - Le CE concernant l'esthétique du bâtiment constate que la volumétrie générale du projet est, à des détails près, identique à la friche « malterie » actuelle et que cette reconstruction obéie à des contraintes architecturales prescrites par l'ABF (Architectes des bâtiments de France). Directives et préconisations que le porteur du projet, l'autorité responsable du projet (Ja Ville de Mutzig) et les parties prenantes sont

			de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.	tenues de suivre.
				<ul style="list-style-type: none"> - Le CE pour avoir regardé/analysé ce dossier avec attention, estime que le porteur du projet en liaison avec l'autorité responsable du projet (Ja. Ville de Mutzig) a « élaboré » ce projet au mieux pour que sa réalisation, en tenant compte des contraintes réglementaires, soit le plus harmonieux pour tous et l'ensemble du bâti voisin. - Le CE prend note que le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Ne sera pas fermé et même réaménagé, sécurisé au mieux (y compris pour les scolaires), l'élargi voir agrémenté d'espaces verts. Par conséquent cette crainte de fermeture de passage n'est pas/plus un sujet. <p>Ainsi le CE est globalement satisfait que le pétitionnaire ait tenu compte et répondu au mieux aux observations ou propositions émises.</p>
RP7		■■■■■	Contribution identique à RNM 1 (cf. ci-dessus)	Cf proposition de réponse apportée en RNM1 ci-dessus
				Contribution identique à RNM 1 (cf. ci-dessus) (Avis du CE étant conséquemment identique également)
RP8	17/12	■■■■■	Souhaite que le mur de cour et de garage de sa propriété, séparé du projet par un passage actuellement rempli de terre, ne soit pas dégradé à l'issue des travaux	Ce point ne relève pas directement de la Déclaration de projet faisant l'objet de la présente enquête publique. Il sera néanmoins porté à l'attention du porteur de projet qui devra, comme pour tout projet, prendre les dispositions nécessaires pour protéger les constructions limitrophes du chantier.
RP9	17/12	■■■■■	Les parkings rue haute Montée ne doivent pas être intégrés dans le projet de construction de la résidence séniors. Ils servent de parking pour les personnes qui font des courses dans les commerces de la Ville de Mutzig et le soir ils sont occupés par les riverains de la rue Haute-Montée	Ce n'est pas le cas. Ces places de stationnement sont implantées sur le domaine public et ne peuvent être privatisées ni dans le cadre du projet, ni par des riverains qui doivent eux aussi répondre à leurs besoins résidentiels sur leurs parcelles.
				Le CE sur la base du dossier de projet ne peut que confirmer le fait que ces places de stationnements sont bien implantées sur le domaine public et de fait non intégrés au projet. Le CE note et peut comprendre la réponse donnée par la ville de Mutzig qui rappelle que les riverains doivent eux aussi répondre à leurs besoins résidentiels sur leurs parcelles.

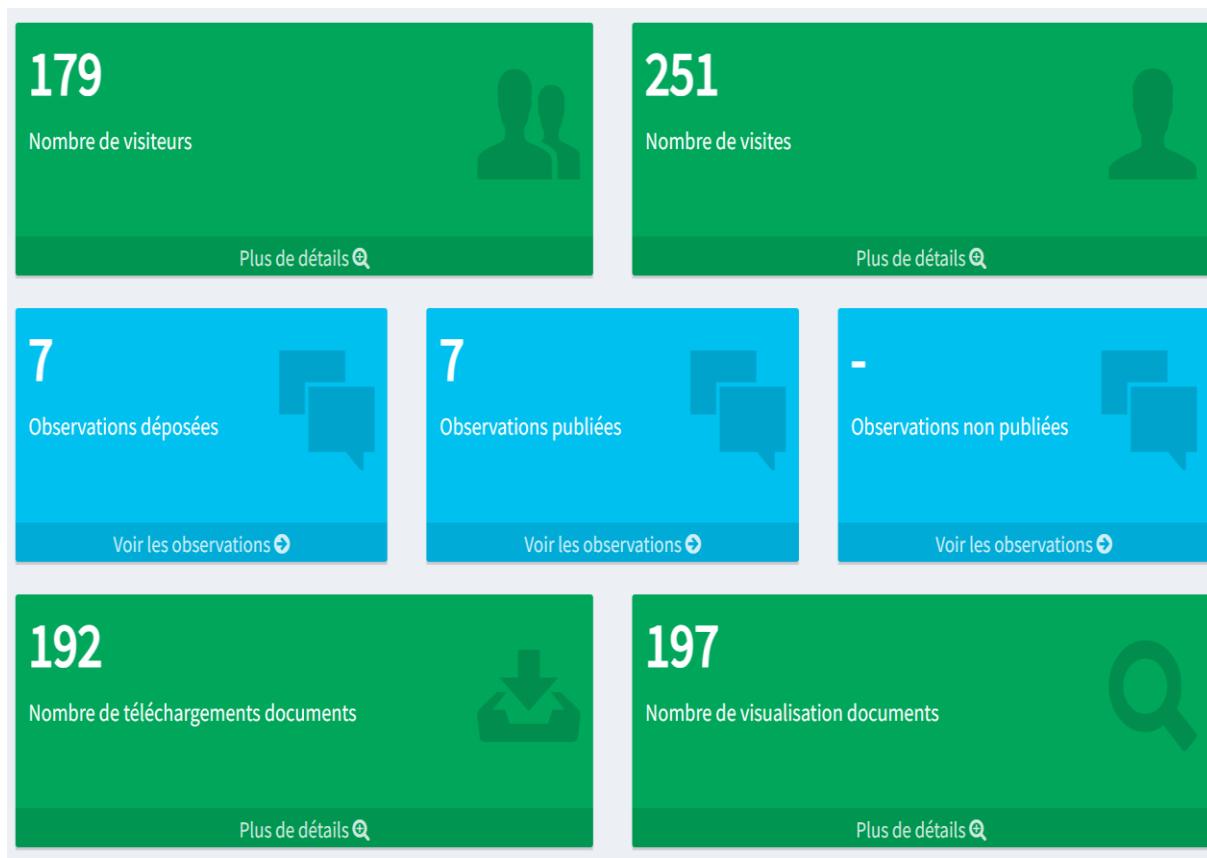
		<p>Il faut prolonger la rue Antoine Wagner jusqu'à la rue Mal de Lattre de Tassigny pour délester le trafic de la rue Haute-Montée (comme elle existait avant l'achat de la rue par la brasserie Wagner pour fermer l'enceinte de la brasserie), cette rue étant étroite et sans trottoirs pour les piétons. Cette route permettra également d'accéder à la zone industrielle du fond. Aujourd'hui les camions accèdent par la rue des Puits et ressortent par la rue Antoine Wagner.</p> <p>Il faut aussi profiter de ce prolongement pour poser des réseaux et un gros tuyau d'assainissement destiné à récupérer les eaux usées des immeubles situés en hauteur ainsi que celles des futurs immeubles et industries du site de la brasserie (Remarque : le tuyau d'assainissement de la rue Haute-Montée est actuellement saturé, surtout en cas de forte pluie).</p> <p>Il serait judicieux de créer un parking dans le projet de la résidence séniors réservé aux personnes extérieures à l'immeuble comme cela se fait dans les grandes villes afin de désengorger les parkings en surface (installation prochaine de la pharmacie du centre-ville sur le site de la brasserie)</p> <p>Dommage que le projet de revitalisation du site de la brasserie se fasse par petites touches et non pas dans sa globalité.</p>	<p>Cette proposition pourra être intégrée aux réflexions actuellement en cours sur le devenir du reste de la friche ; toutefois, la rue du Mal de Lattre de Tassigny présente côté sud un front bâti continu, sans dent creuse, qui rend a priori cette hypothèse très difficile à réaliser.</p> <p>L'ensemble des problématiques d'accès, de stationnement, de réseaux seront analysées dans le futur projet en fonction des besoins qui seront définis au regard des nouvelles fonctionnalités du site.</p> <p>Le projet n'a pas vocation à résoudre toutes les problématiques de stationnement liées aux diverses implantations commerciales à proximité du périmètre. Néanmoins, dans le cadre du futur projet sur le reste de la friche, une réflexion toute particulière sera menée sur les possibilités de mutualisation des parkings entre les différentes fonctionnalités.</p>	<p>Le CE note et encourage la ville de Mutzig à effectivement intégrer cette proposition dans sa réflexion en cours sur le devenir du reste de la friche pour une solution la plus optimale possible.</p> <p>Le CE prend acte de la réponse donnée par la ville de Mutzig.</p> <p>En conclusion le CE est globalement satisfait que la ville de Mutzig en liaison avec le porteur du projet ait tenu compte et répondu au mieux aux observations ou propositions du public concernant le projet et des engagements d'amélioration ainsi pris à prendre.</p>
--	--	---	---	---

3.3 Participation du public, bilan quantitatif et qualitatif.

Concernant la participation du public et le « bilan » quantitatif »

Les statistiques du registre numérique concernant :

- La consultation du public (*nombre de visiteurs et nombre de visites*)
- Le nombre de téléchargement des documents
- Le nombre de visualisation des documents



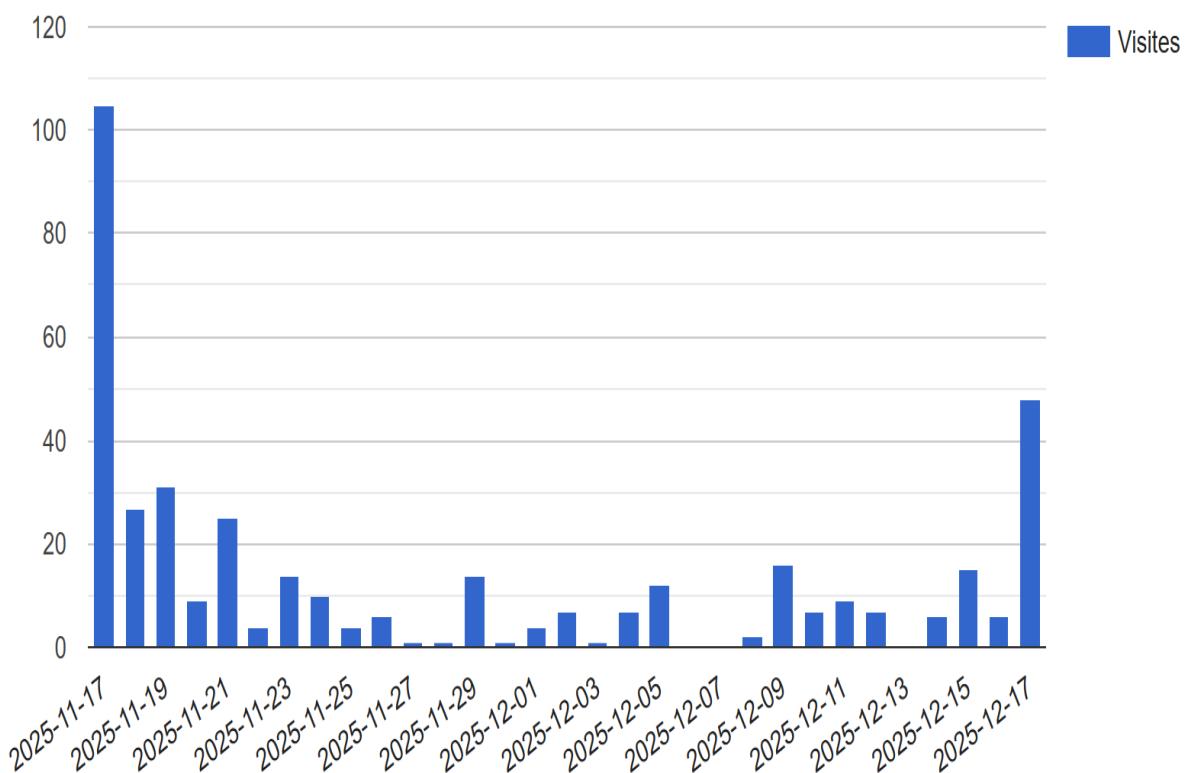
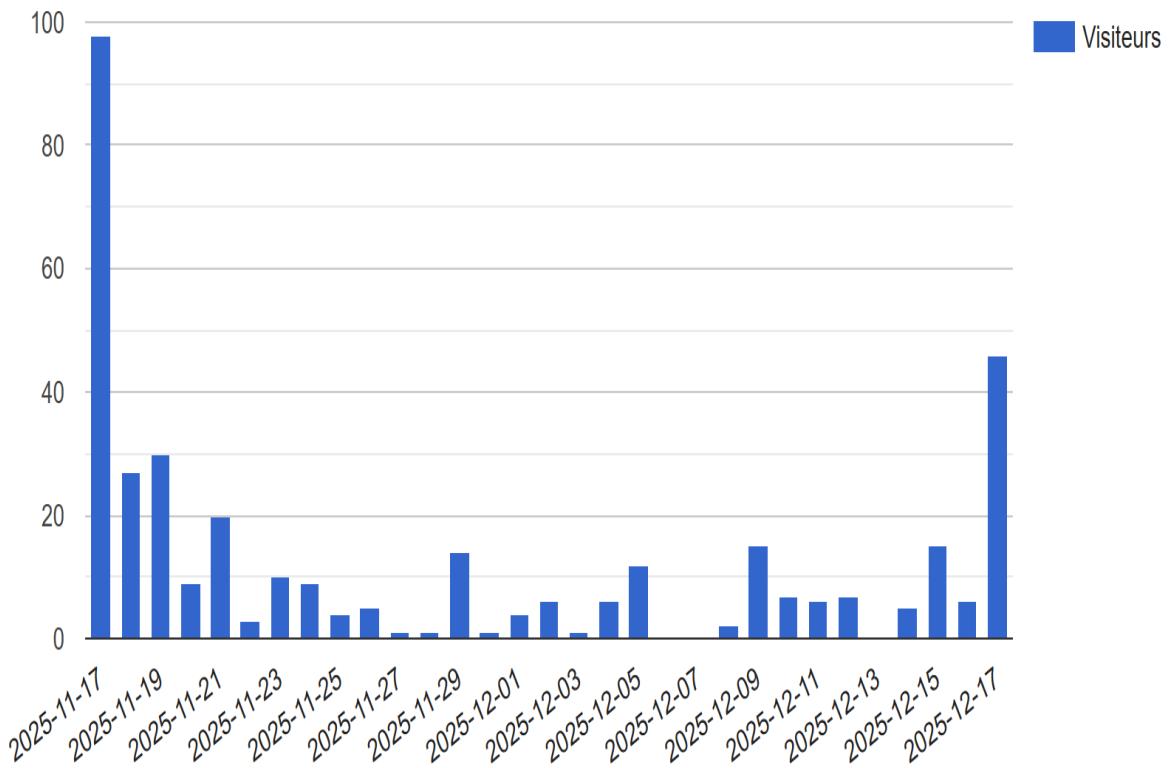
NB.

Pour une bonne compréhension des statistiques de consultation, le CE rend attentif sur ceci :

Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde.

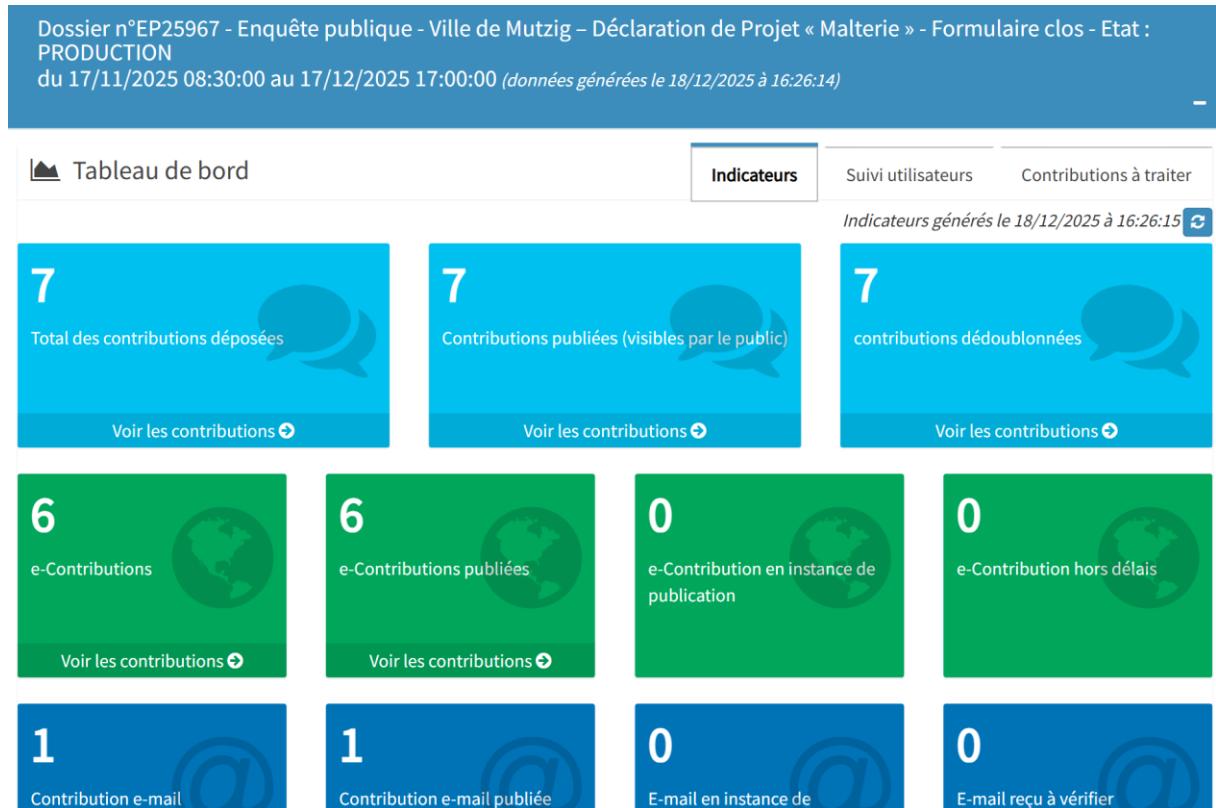
Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteur n'augmentera pas mais le nombre de visite augmentera.

Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.



Les statistiques du registre numérique concernant :

- Le nombre des contributions du public déposées sur le registre numérique
- Le nombre des contributions du public déposées et publiées



NB concernant les contributions du public sur le registre numérique ceci :

Les 7 contributions déposées et publiées sur le registre numérique sont composées de 35 observations/thématiques distinctes.

Statistiques autres :

Nombre de contributions via le registre numérique :

- 6 Contributions pour 31 observations
- 1 Contribution sur registre numérique via mail avec 4 observations

Nombre Contributions/Observations/courriers/dossier(s) et plans déposés sur le registre papier :

- 9 Contributions pour 25 observations
- Dont 2 Courriers remis/consignés dans registre
- 1 dossier
- 2 plans

Nombre d'observation(s) via courrier adressé(s) directement au CE par voie postale :

- 0 Courrier

Nombre de visiteurs pendant les permanences du CE :

14 Visiteurs pour des renseignements et/ ou pour dépôt d'observations sur le registre papier.

Nombre de visiteur(s) hors des permanences du CE à la mairie de Mutzig :

8 visiteurs pour consultation du dossier et/ ou pour dépôt d'observations sur le registre papier.

Concernant la participation du public et « bilan » qualitatif :

Les principales thématiques ou préoccupations exprimées relèvent de :

- La problématique de stationnement ;
- La problématique des nuisances pendant les travaux (*phase de démolition et reconstruction*) ;
- Les problématiques de sécurité (pour les riverains, scolaires ...) pendant la phase travaux et après ;
- Le plan de circulation et signalétique pendant et après les travaux ;
- L'aménagement du quartier (espaces verts, passages, voiries, emplacement/sortie poubelles ect.) ;
- Les problématiques réglementaires ou encore « points » de mise à jour du PLU ;
- Problématiques architecturaux liés au projet et questionnement sur le futur en matière de réhabilitation de la friche brassicole ;
- L'aménagement du site et des environs toute thématique confondu, à cours et moyens termes ;
- Les nuisances liées au projet toute thématique confondu

3.4 Analyse et avis du CE sur la participation du public

Le CE note concernant cette enquête une expression du public mesurée, en nombre de contributions, bien que relativement importantes en nombre de points d'observations et/ou propositions soumis. Ceci via toute possibilité de contribution confondue (*possibilité de dépôt d'observations sur le registre papier, registre dématérialisé, mail ou encore courrier*)

De même le CE constate également, sur la base des statistiques fournies par le registre dématérialisé du nombre de visiteurs (**179**), nombre de visites (**251**), nombre de visualisation des documents (**197**) ou encore du nombre de téléchargement des documents (**192**), un très fort intérêt du public concernant ce projet.

Ainsi, le CE peu en tout état de cause affirmer, à partir entre autres des nombreuses consultations du public, téléchargement du dossier et nombre d'observations présentées que :

- **Que le public a été correctement informé.**
- **Que les différents modes d'information ont été efficents et de la tenue et du déroulement de l'enquête.** Ce, par la publicité réglementaire tel que journaux PQR, affichage sur les tableaux

ad hoc de la mairie de Mutzig, sur le site du projet, site Internet de la mairie ou encore via le registre dématérialisé.

Le CE conséquemment, s'explique et déduit à bon droit (sur la base des éléments et statistiques cités supra et de l'intérêt suscité par ce projet, des contributions/observations déposées, des entretiens que le CE a eu avec le public lors de ses permanences) ceci :

- Somme toute une acceptabilité et une posture du public, dans l'ensemble favorable ou très favorable à ce projet de résidence pour « séniors », ceci certes avec du questionnement légitime et des propositions d'adaptations/améliorations du projet exprimées au travers des contributions/observations déposées ou encore entretiens que le CE a eu avec les personnes venues à ses permanences.
Un projet globalement jugé comme justifié ne serait-ce que vu le vieillissement de la population et la nécessaire réhabilitation d'un site brassicole de centre-ville en friche depuis quelques décennies.
- Des perspectives d'une continuité de parcours de vie sur Mutzig pour les ainées de la commune (*Ceci entre autres a été évoqué par des personnes venues me voir lors de mes permanences*).
- De voir par ce projet, compris d'intérêt général, une réponse à l'évolution des besoins sociaux à travers ce développement de solutions alternatives au maintien à domicile des personnes âgées et d'intégration des séniors dans la vie de la commune.
- Une opportunité à saisir pour la commune pour ce projet d'initiative privée et financièrement neutre pour la ville, ce en plus de voire peu à peu reconvertis/réhabilité en partie cette friche brassicole de centre-ville et de vraisemblablement consolider l'attractivité économique du centre-ville.
- A la consultation par le public visiteur du dossier mis en ligne, le sentiment d'une bonne compréhension du projet et de la nécessaire mise en conformité réglementaire du PLU et évolution du PADD. La partie mise en conformité du PLU n'a d'ailleurs donné matière à très peu d'observations du public concernant ceci.
- Que, vu la bonne qualité et la complétude du dossier, les réponses satisfaisantes à la plupart des problématiques concernant le projet, ont possiblement pu dispenser le public à venir en grand nombre aux permanences du CE pour tout échange ou renseignement complémentaire.

En annexe de la partie 1 du rapport d'enquête

4. LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT et P.V. de SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE
(Hors anonymisation, tel que remis à l'autorité responsable de l'E.P., la ville de Mutzig le 20/12/26)

Préambule

À l'expiration du délai d'enquête, et conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le registre d'enquête papier de la présente enquête a été clos par le commissaire enquêteur le 17 décembre à 17h, heure de fermeture des bureaux de la mairie de Mutzig.

Dès la fin d'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé/finalisé son procès-verbal de synthèse pour l'envoyer par courriel avec sa lettre d'accompagnement au représentant de la mairie de Mutzig et pilote du projet en la personne de M. Jean-Sébastien Schell (*SG de la ville de Mutzig*)

Nota

En pages suivantes

Le courrier d'accompagnement et le PV de synthèse

Ils sont présentés et suivent ci-après sous forme de dossier disjoint, tel que le CE les a remis par courriel à l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig.

Lettre d'accompagnement au PV de synthèse

Commissaire Enquêteur
M. Charles Waldvogel

Ville de Mutzig
À l'attention de Monsieur Maire Jean-Luc SCHIKELE
4 rue de l'Église
67190 MUTZIG

Objet : Enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.

Lettre d'accompagnement au PV de synthèse

Messieurs le Maire,

L'enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG s'est déroulée du lundi 17 novembre 2025 au Mercredi 17 décembre 2025 inclus. (Cf. Arrêté AM-URBA-02/25 de la ville de Mutzig du 13/10/2025).

Soit 31 jours consécutifs pendant lesquels, en tant que commissaire enquêteur, nommé par Madame La vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg Madame Anne DULMET par décision en

date du 02/10/2025, je me suis tenu à la disposition du public lors des 3 permanences programmées à la mairie de Mutzig. (Siège de l'enquête)

Parallèlement à la possible réception du public pendant les permanences, un dossier papier de l'enquête publique était consultable en mairie de Mutzig, ce en plus d'une mise à disposition d'un poste informatique de consultation du dossier, ceci aux heures d'ouverture de la mairie. En outre, les informations relatives à l'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables 7 jours sur 7 via le site Internet de l'enquête publique à l'adresse : <https://www.registre-numérique.fr/dp-malterie-Mutzig> (Cf. arrêté du 13/10/2025)

Toutes les mesures publicitaires réglementaires concernant cette enquête ont été parfaitement respectées.

Ceci étant, je vous invite à prendre connaissance du PV de synthèse, conformément à la réglementation régissant les enquêtes publiques.

Le PV de synthèse vous permettra en cette fin d'enquête de disposer d'une synthèse et d'un éclairage sur :

1. Rappel des références du projet et avis du commissaire enquêteur sur la conformité et la qualité du dossier ;

Concernant le déroulement de l'enquête proprement dit

2. Accueil du public ;
3. Clôture de l'enquête publique ;
4. Climat de l'enquête publique ;

Concernant le projet soumis à enquête

5. Avis des PPA « exprimés » lors de la réunion « d'examen conjoint » du 4 septembre 2025 et réponses apportées par la ville de Mutzig » ;
6. Avis « écrits » des PPA, notamment l'ARS => pour « mémoire réponse » de la ville de Mutzig

Concernant la participation du public

7. Observations du public => pour « mémoire réponse » de la ville de Mutzig
8. Participation du public à cette enquête avec un bilan quantitatif et qualitatif ;
9. Analyse et avis du CE sur la participation du public ;

Je vous invite également en tant qu'autorité responsable de ce projet et conformément à la réglementation régissant les enquêtes publiques à :

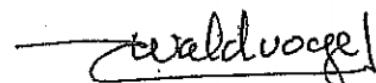
- Apporter vos réponses et éclaircissements aux : « contributions/observations » du public (point 7 du PV) et avis écrits des PPA (point 6 du PV).

Il serait souhaitable que les réponses que vous voudrez bien apporter à ces observations et avis écrit des PPA me parviennent au plus tard pour début de semaine 2 de 2026.

Ce afin que je puisse, tel que réglementairement exigé, remettre dans les meilleurs délais possibles mon rapport d'enquête.

En attendant de pouvoir finaliser et vous remettre mon rapport d'enquête avec mes conclusions et avis motivé, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le commissaire enquêteur
Charles Waldvogel

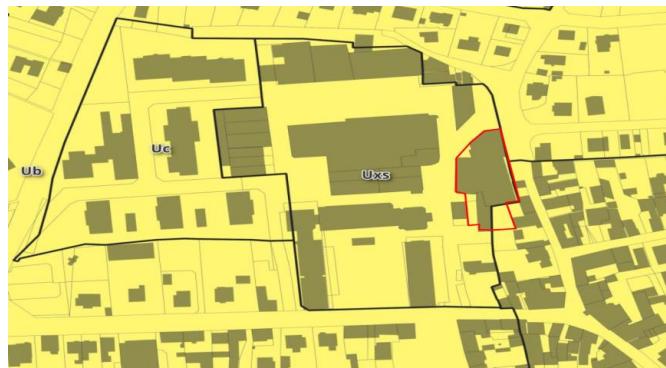


PV de Synthèse à l'attention de la ville de MUTZIG.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

Enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.



Sommaire

10. Rappel des références du projet et avis du commissaire enquêteur sur la conformité et la qualité du dossier ;

Concernant le déroulement de l'enquête proprement dit

11. Accueil du public ;
12. Clôture de l'enquête publique ;
13. Climat de l'enquête publique ;

Concernant le projet soumis à enquête

14. Avis des PPA « exprimés » lors de la réunion « d'examen conjoint » du 4 septembre 2025 et réponses apportées par la ville de Mutzig » ;
15. Avis « écrits » des PPA, notamment l'ARS => pour « réponse à donner » par la ville de Mutzig

Concernant la participation du public

16. Contributions/Observations du public => pour « réponse à donner » de la ville de Mutzig
17. Participation du public à cette enquête avec un bilan quantitatif et qualitatif ;
18. Analyse et avis du CE sur la participation du public ;

1. Rappel des références du projet et avis du commissaire enquêteur sur la conformité et la qualité du dossier

Rappel des références du projet

Arrêté :

Arrêté de la ville de Mutzig du 13 octobre 2025 AM-URBA-02/25.
Arrêté signé par Monsieur le Maire de MUTZIG Jean-Luc SCHIKELE.

Objet de l'enquête :

Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.

Durée de l'enquête : Durée de 31 jours consécutifs soit :

Du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 17h

Commissaire enquêteur :

Monsieur Charles WALDVOGEL

Par décision du Magistrat du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 2 octobre 2025, Madame La vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, Madame Anne DULMET. - Enquête N° E25000130/67.

L'autorité responsable du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est la **commune de Mutzig** représentée par son Maire Monsieur Jean-Luc SCHIKELE et dont le siège administratif est situé 4 rue de L'Église - 67190 Mutzig. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

La maîtrise d'ouvrage du projet de réalisation d'une résidence Service est assurée par la société **Alfa Résidensemble** dont les coordonnées sont les suivantes :

91 rue du Général de Gaulle
67560 Rosheim
Tél : 03 88 50 44 40
email : contact@alfa-amenagement.com
Web : www.residensemble.com

L'Auteurs du présent dossier soumis à enquête publique :

- Pour la présentation réglementaire et gestion de l'ensemble du dossier : l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (*Territoire Sud*), 53 rue de Sélestat, 67210 Obernai.



- La partie « Étude environnementale » : le bureau d'étude ARCHIMED environnement, 5, rue du talus, 67 400 Illkirch-Graffenstaden.



Avis du CE sur la conformité et la qualité du dossier.

Le dossier d'enquête publique remis au commissaire enquêteur le 8 octobre 2025 par mail puis en version papier le 21/10/25 par l'ATIP est réputé complet et comprend toutes les pièces réglementairement exigées.

Le commissaire enquêteur peu attester que l'ensemble des documents du dossier d'enquête mis sa disposition et à la disposition du public l'a été dans sa complétude.

Le commissaire enquêteur note que les différents documents de ce dossier (*près de 483 pages et plans*), notamment ceux concernant le volet « *projet* » ou le volet « *Mise En Compatibilité du PLU* » sont bien présentés, rédigés et d'une lisibilité correcte même si cela peut s'avérer fastidieux à lire pour tout à chacun. Ceci parce que des parties très détaillées et denses telles que : *l'étude faune-flore-habitats, l'étude environnementale, le règlement écrit etc.*, peuvent perdre un peu le lecteur vu de la masse d'information.

Ceci dit, le CE trouve l'ensemble des documents du volet « *projet* » et du volet « *Mise en Compatibilité du PLU* », détaillés, conformes et cohérents dans leur construction pour bien comprendre le projet, s'en approprier les enjeux, les impacts et dangers éventuels, la problématique ERC, les actions préventives ou autres attendus concernant les recommandations et avis du BE Achimed ou des PPA. Les deux documents, « *notice du projet* » et « *notice de présentation mise en compatibilité du PLU* » sont bien conçus et synthétiques, ils remplissent à ce titre parfaitement leur objectif qui est de faciliter la prise de connaissance des informations importantes du projet par public.

Le CE considère qu'à la lecture et analyse du dossier, le projet, les objectifs et justifications du projet, son bien-fondé, l'intérêt général du projet (dont le CE s'est exprimé/expliqué page 15 supra) tombent sous le sens et sont clairs et compréhensibles.

Le seul bémol/regret du CE dans la présentation du projet est, l'information (*information fournie par la ville de Mutzig autorité responsable du projet sur la demande du CE et mentionnée en § 3.1*), concernant le contexte financier du projet et la précision que ce dernier est totalement privé et porté par la société ALFA qui a déjà réalisé des résidences séniors (notamment à Rosheim). Que la commune intervient uniquement dans le cadre d'une convention de portage foncier tripartite entre la commune, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et la société ALFA, d'où un portage foncier financièrement neutre pour la commune.

À la lecture du dossier ceci « transparaît » (page 6 de la notice « *projet* »), mais cela eût été mieux de le préciser plus clairement en quelques lignes dans un paragraphe spécifique.

Cela étant, le **Commissaire Enquêteur** n'a rien à redire dans l'ensemble sur la qualité et la complétude de ce très documenté dossier de projet présenté.

Concernant le déroulement de l'enquête proprement dit

2. Accueil du public.

L'Enquête Publique en objet s'est déroulée du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 conformément à l'arrêté de la ville de Mutzig (M-URBA-02/2025) en date du 13/10/2025 y afférent, soit pendant une durée consécutive de 31 jours.

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, au lieu, dates et horaires mentionnés dans l'arrêté et rappelés dans les mesures publicitaires de l'arrêté, à savoir :

Dates	Heures	Lieux de permanence
Lundi 17 novembre 2025 - (Début de l'EP)	8h30-12h00	Mairie de Mutzig
Samedi 29 novembre 2025	10h00-12h00	Mairie de Mutzig
Mercredi 17 décembre 2025 - (Clôture de l'EP)	15h00-17h00	Mairie de Mutzig

Ces permanences se sont tenues dans de parfaites et conformes conditions matérielles avec les recommandations du moment, soit des encouragements à observer des mesures d'hygiène (ex.gel hydroalcoolique et/ou distanciation sociale).

Concernant l'accueil du public et accessibilité au dossier d'enquête sur support papier, au registre papier ainsi que sur un poste informatique en mairie, cela a été possible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Mutzig.

Concernant l'accessibilité au dossier d'enquête et dépôt d'observations via un registre numérique, ceci a été possible à l'adresse : <https://www.registre-numérique.fr/dp-malterie-mutzig>
Soit par dépôt d'observations par mail à l'adresse : dp-malterie-mutzig@mail.registre-numérique.fr

Concernant l'information du public sur la tenue de l'enquête :

Les mesures de publicité conforme à la réglementation, ont bien été réalisées dans la PQR, à savoir :

- Dernières nouvelles d'Alsace le 31/10/2025 et le 21/11/2025
- L'Est agricole et viticole du 31/10/2025 et du 21/11/2025

En plus du site Internet* de la ville de Mutzig, l'avis d'enquête publique a été affiché le 30 octobre 2025 soit plus de 15 jours réglementaires avant le début de l'enquête du 17 novembre 2025.

(*Cf. le certificat de la ville de Mutzig dans les annexes du rapport CE*)

- Bâtiment Hôtel de ville, rue de l'église
- Hall d'entrée Mairie
- Panneau d'affichage numérique, rue de l'église
- Rue Antoine Wagner (Ancienne malterie)

Incident(s)

Pas d'incident(s) à signaler

3. La clôture de l'enquête publique.

Conformément au Code de l'Environnement (*Art. R 123-18*), et à l'arrêté de la ville de Mutzig (*M-URBA-02/2025*) du 13/10/2025 d'ouverture de l'enquête publique en objet, celle-ci a été close le mercredi 17 décembre 2025 à 17h00.

La collecte des observations par les adresses « numériques » dédiées a été close ce même jour. Le registre papier a été retiré à la clôture de l'enquête après la fermeture de la mairie le soir du 17 décembre 2025 à 17h00.

Le registre papier a été clos et signé par le Commissaire enquêteur et M. le Maire de Mutzig pour être remis à l'instance organisatrice, la ville de Mutzig.

4. Le climat du déroulé de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Mutzig dans de bonnes conditions matérielles et possibilités d'accueil du public.

De même les instances organisatrices (*mairie de Mutzig et l'ATIP*) ont été très disponibles. Elles ont fourni spontanément toutes les informations demandées par le commissaire enquêteur, tant dans la phase préparatoire de l'enquête que tout au long de son déroulement.

L'autorité responsable du projet (*mairie de Mutzig*) via M. Jean-Sébastien Schell (*SG de la ville de Mutzig*) a parfaitement répondu et je l'en remercie, à toutes les questions/sollicitations du CE et mis à disposition pour les besoins de l'enquête tous les éléments demandés. Le CE a pu échanger avec l'ensemble des parties prenantes tant que de besoin pour tout complément d'information.

Concernant le projet soumis à enquête :

5. Avis des PPA exprimés lors de la réunion « d'examen conjoint » du 4 septembre 2025 et réponses apportées par la ville de Mutzig

Préambule :

Afin d'éviter toute redite inutile le **CE** ne reviendra pas sur l'expression des PPA et les réponses de la ville de Mutzig (*autorité responsable du projet*) consignées dans le PV de la réunion d'examen conjoint du projet du 04/09/25 à la mairie de Mutzig et dûment retranscrit dans la partie 1 du rapport du CE (*pages 31 à 33*).

6. Avis « écrit » des PPA, notamment l'ARS => pour « réponse(s) / précision(s) à donner » par la ville de Mutzig

Le CE invite la ville de Mutzig (autorité responsable du projet) à répondre aux points relevés par l'ARS dans son courrier adressé à la DDT (courrier non daté)

En effet l'ARS fait état de réserves et recommandations concernant la notice présentation du PLU, **En particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement » qui n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.**

NB.

- *L'ensemble des réserves et recommandations évoquées supra sont expliquées très en détail et présentées sur six pages dans le courrier ad hoc de l'ARS.*
- *Le CE regrette que le courrier de l'ARS adressé à la DDT ne soit pas daté, ce qui empêche d'emblée le lecteur de savoir si le retour fait par la DDT pour l'ARS lors de la réunion d'examen conjoint du 04/09/25 à la mairie de Mutzig est bien ou non, la dernière mouture des avis de l'ARS appelant « réponse » par la ville de Mutzig.*

Réponse(s) /précisions(s) attendue(s) de la ville de Mutzig, autorité responsable du projet

Concernant la participation du public

7. Contributions/ Observations du public => pour « réponse » à donner par la ville de Mutzig

Contributions/Observations parvenues via le Registre Numérique

Contribution R.Num. 1 = (1 observation)

Ci-après la contribution parvenue au CE par registre numérique de [REDACTED] le 17/11/2025 et n'appelant pas de réponse du maître d'ouvrage

« Je suis favorable à ce projet pour nos ainés »

Commentaire et avis du CE :

Le CE prend acte de cette observation

Contribution R. Num. 2 = (11 observations avec 35 sous items)

Date de dépôt : Le 12/12/2025 à 16:50:27 - le déposant souhaite garder l'anonymat

Contributeur - Mutzig

Date de dépôt : Le 12/12/2025 à 16:50:27

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique " Projet de résidence senior << Malterie Mutzig >>

Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur, Je souhaite contribuer à l'enquête publique relative au projet de résidence senior prévu sur le site de l'ancienne malterie de Mutzig. Après examen du dossier, plusieurs aspects opérationnels et de sécurité m'amènent à formuler des réserves quant aux conditions de réalisation et d'exploitation du projet.

- Nuisances et risques liés aux travaux. La démolition du bâtiment existant, suivie de plus de trois années de travaux, entraînera des nuisances importantes pour les riverains :
 - émissions de poussières et production de gravats,
 - bruit continu lié aux engins de chantier,
 - vibrations susceptibles d'affecter les structures voisines,
- augmentation significative du trafic de camions et de véhicules techniques. Le quartier étant déjà contraint par une voirie étroite, ces travaux risquent de provoquer :
 - un encombrement prolongé de la rue,
 - des difficultés de circulation,
- des situations potentiellement dangereuses pour les piétons, notamment pour les élèves se rendant aux établissements scolaires proches. Il serait donc nécessaire de présenter un plan détaillé de gestion des nuisances, décrivant les mesures prévues pour limiter les impacts sur le voisinage et assurer la sécurité du public.
- Plan de gestion du chantier et circulation pendant les travaux. Le dossier ne présente pas de plan de circulation détaillé pour la période de chantier, ce qui est pourtant essentiel dans un environnement aussi contraint que la rue Haute Montée. Les travaux vont entraîner :
 - des phases de fermeture partielle de la voie,
 - une augmentation du passage de camions,
 - des livraisons de matériaux à cadence soutenue

De plus, la présence d'écoliers aux heures d'entrée et de sortie d'école impose une gestion rigoureuse du calendrier et des horaires d'intervention. Il serait nécessaire de disposer d'un phasing précis, indiquant :

- les périodes d'intervention lourde,
- les itinéraires de déviation prévus (si existants),
- les horaires autorisés pour les livraisons,
- les mesures de sécurisation destinées aux piétons.

Sans ces informations, il est difficile d'évaluer la compatibilité du chantier avec la vie quotidienne du quartier.

- Implantation du local poubelles – Impacts sur la rue Haute Montée. Le choix d'installer la sortie des déchets du côté rue Haute Montée pose plusieurs difficultés majeures :
 - Dépôt de plus de 40 conteneurs lors des collectes,
 - Passage quotidien d'écoliers se rendant vers l'école René Schickele et le collège Louis Arbogast,
 - Trottoirs étroits et visibilité réduite. Cette cohabitation entre enfants, camions, résidents, riverains constitue un risque avéré d'accident. De plus, l'autre côté du bâtiment, dépourvu d'habitations et desservi par une voie plus large, offrirait un emplacement nettement plus adapté pour réduire les risques et les nuisances.
- Analyse paysagère insuffisamment développée. Le dossier présenté ne semble pas intégrer de manière satisfaisante l'effet du projet sur le paysage urbain immédiat. La nouvelle résidence senior prévoit :
 - une volumétrie sensiblement plus importante que les constructions environnantes,
 - la création d'un étage supplémentaire,
 - une modification notable de la ligne de toiture,
 - une façade longue et uniforme de plus de 23 mètres,
- une orientation générant des vues directes vers les habitations voisines. Ces transformations, sans véritable étude comparative d'intégration paysagère, risquent :

- de rompre l'équilibre architectural du quartier,
- de modifier fortement la perception visuelle de la rue Haute Montée,
- de créer un effet de masse incompatible avec le bâti existant,
- de banaliser un site qui possède pourtant une identité locale marquée. Une analyse paysagère plus approfondie, incluant plusieurs scénarios et simulations visuelles, serait nécessaire pour apprécier l'impact réel de cette construction sur le cadre de vie.
- Impact sur le réseau d'eau, d'assainissement et les infrastructures existantes.

Le projet prévoit 54 logements, des espaces collectifs et une activité quotidienne générant un volume important de consommation d'eau, de rejets d'eaux usées et d'utilisation des réseaux techniques. Or, le dossier :

- ne fournit pas d'étude précise sur la capacité des réseaux actuels,
- ne présente aucune évaluation de la pression supplémentaire exercée sur l'assainissement,
- ne détaille pas la gestion des eaux pluviales, pourtant essentielle dans une zone où les surfaces imperméabilisées vont augmenter.

Les infrastructures existantes, dimensionnées pour un tissu résidentiel modéré pourraient :

- être insuffisantes pour absorber les besoins d'une résidence senior,
- entraîner un risque de saturation lors de fortes pluies (eaux pluviales non maîtrisées),
- provoquer des refoulements ou des ralentissements dans les réseaux d'assainissement,
- nécessiter des travaux complémentaires non mentionnés à ce stade de l'enquête.

Il serait opportun d'obtenir :

- une étude hydraulique détaillée,
- une analyse de la capacité réelle des réseaux d'assainissement,
- une modélisation de la gestion des eaux pluviales, notamment en cas d'épisodes de pluie intense,
- ainsi qu'une estimation des investissements nécessaires si les infrastructures devaient être renforcées.

Je vous remercie pour l'attention portée à ces observations et reste à disposition pour toute précision utile. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pièce(s) jointes(s) :

NB. Le CE constate que la pièce jointe est le C/C du document supra et conséquemment ne republiera pas ceci.

Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution R. Num. 3 = (1 observation + commentaires)

██████████ - Mutzig - 13/12/2025 14h32 - Registre numérique

Ville de Mutzig- Déclaration de projet " Malterie"

« *Petit rappel*

Je suis né à Mutzig en 1942 et j'ai en ce qui concerne la « Brasserie Wagner » disparue en 1990 une assez bonne connaissance des événements d'alors et de la suite que les différentes municipalités y ont apportés. Hormis Roger Nigel qui a sauvé l'essentiel et le classement du Bureau, rien de plus n'a été fait jusqu'à aujourd'hui. Sans vision de la part des impliqués dans cette affaire le site s'est transformé en une friche industrielle, hélas pour Mutzig !

Le projet.

J'ai lu la totalité des informations et constaté à ma grande stupéfaction 2 manques essentiels pour pouvoir prendre position sur ce projet, à savoir :

La raison sociale du Maître d'Ouvrage, adresse et forme juridique ainsi que les noms des personnes siégeant au CA.

Un dossier financier comprenant les investissements (CAPEX), le financement et les frais annexes (OPEX)

Dans tout dossier sérieux de ce genre doivent obligatoirement figurer ces 2 postes.

Si non, d'aucuns pourraient considérer toute cette opération comme propagande électorale en vue des élections municipales 2026 !

Le seul point positif, est la qualité du bureau d'architecture choisi (Vasconi).

Ma position

Ce projet manque cruellement de vision à long terme puisqu'il ne résout qu'en partie le problème de la friche industrielle qui restera encore une verrue inacceptable pour ses voisins.

Ce projet architectural initié sans doute par le MO et non par le bureau Vasconi, est finalement une très mauvaise idée voire une aberration, bâtiment monstrueux et étouffant.

Pourquoi une résidence pour seniors ? Nous avons besoin de jeunes et de dynamisme.

Pourquoi pas un projet d'avenir avec un mix de magasins, d'ateliers d'artisans, de places de parking, etc., tout cela après avoir rasé la friche industrielle une fois pour toute.

Ma conclusion

La reconversion partielle du site par Roger Nigel et le bâtiment du Bureau suffiraient amplement pour garder le souvenir de la Brasserie Wagner. »

Mutzig le 13.12.2025



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution R. Num.4 = (5 observations + commentaires)



Date de dépôt : Le 15/12/2025 à 21h31

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Projet de résidence senior « Malterie »

Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de mon courrier, joint au présent message au format PDF, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la Malterie à Mutzig. Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à mes observations. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement, Céline Schneider

Pièce(s) jointes(s) :

Courrier Pdf ci-dessous



15 décembre 2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Projet de résidence senior « Malterie »

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Habitants de la rue Haute Montée depuis 1959, notre famille est directement concernée par le projet de réhabilitation du site de l'ancienne malterie. Nous connaissons intimement ce quartier, ses usages, ses contraintes et son évolution. Si nous ne nous opposons pas au principe de redonner vie à ce site, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs points essentiels, qui impactent fortement la sécurité, la tranquillité et le cadre de vie des riverains.

1. Fermeture du passage historique et implantation du local poubelles côté rue Haute Montée

Le passage reliant la malterie à la rue Haute Montée a toujours été utilisé par les habitants, notamment par les enfants se rendant quotidiennement à l'école. Ce chemin, entretenu par la commune, assurait un déplacement sécurisé.

Le projet prévoit sa fermeture et sa transformation en sortie secondaire destinée au stockage et à l'évacuation des déchets. Cette modification pose plusieurs problèmes majeurs :

- Pour une résidence de 54 logements, le volume de déchets représente environ 63 tonnes par an, nécessitant chaque semaine une dizaine de bacs (ordures ménagères + tri).
- La rue Haute Montée est une rue étroite, en pente, très fréquentée par les écoliers et régulièrement empruntée par des engins agricoles.
- Les trottoirs sont insuffisants pour accueillir un aussi grand nombre de conteneurs sans risque pour les piétons.
- Les nuisances (odeurs, bruit des collectes tôt le matin, encombrement) seraient quotidiennes.

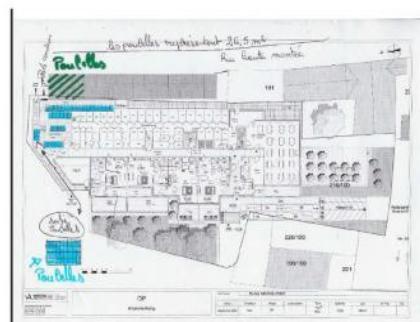




À l'inverse, la rue Antoine Wagner, déjà utilisée pour les collectes de structures médicales voisines, dispose d'un espace permettant le passage des camions et l'entreposage des bacs sans danger.

Nous demandons donc :

- la conservation du passage piéton, essentiel à la sécurité ;
- le repositionnement du local poubelles côté rue Antoine Wagner.



2. Nombre de places de parking très insuffisant

Le projet prévoit 54 logements mais seulement 44 places de stationnement. Ce déficit ne tient pas compte des besoins réels :

- visiteurs,
- intervenants de santé (infirmiers, kinésithérapeutes, médecins),

- personnel de la résidence (accueil, techniciens, ménage, etc.).

La rue Haute Montée dispose déjà de trop peu de places, saturées en permanence. Les véhicules se reportent dans les rues adjacentes, gênant la circulation et mettant en danger les piétons.

Pour éviter une dégradation notable du cadre de vie et de la sécurité, il apparaît indispensable :

- d'augmenter significativement la capacité du stationnement,
- de prévoir des places visiteurs et salariés,
- et de supprimer la sortie annexe vers la rue Haute Montée, qui ne peut supporter de flux supplémentaires.



3. Surélévation du bâtiment et augmentation de la volumétrie générale

L'un des points les plus préoccupants du projet concerne la transformation profonde de la volumétrie du bâtiment existant. En effet, la modification de la toiture, telle qu'indiquée dans les documents du dossier, ne se limite pas à une simple mise aux normes ou à un ajustement esthétique : elle permet en réalité de créer un étage supplémentaire entièrement dédié à de nouveaux logements, avec des terrasses privatives qui n'ont jamais existé dans l'état initial du bâti.

Il est également essentiel de souligner que l'aire d'étude du projet de prospection n'a à aucun moment pris en compte la partie résidentielle du quartier, pourtant directement et fortement impactée.

Le dossier se concentre presque exclusivement sur l'ancienne zone industrielle désaffectée, alors que les habitations voisines — aujourd'hui bien plus nombreuses et sensibles — se trouvent en première ligne des nuisances prévues. Cette omission constitue un biais majeur dans l'évaluation de l'impact réel du projet.



Cette reconfiguration de la toiture entraîne plusieurs conséquences majeures :

Une augmentation importante du volume bâti

Le bâtiment actuel présente une hauteur et une ligne de toiture caractéristiques de l'ancienne implantation industrielle, mais avec une volumétrie relativement contenue et des parties de toiture à pente traditionnelle.

Le nouveau projet transforme cette silhouette en surélevant l'ensemble, créant un gabarit uniforme bien plus haut que l'existant.

Autrement dit :

- l'effet visuel est beaucoup plus massif,
- la façade devient plus imposante et plus longue,
- l'ensemble rompt totalement avec l'échelle architecturale du quartier.

Création d'un véritable "étage habitable" sous toiture

La modification des pentes de toit, ainsi que l'ajout d'avancées et de décrochés architecturaux, permet de dégager des surfaces supplémentaires destinées au logement. Ce n'est pas une simple optimisation, mais l'ajout pur et simple d'un niveau, ce qui augmente :

- le nombre de fenêtres en hauteur,
- les vues plongeantes vers les propriétés voisines,
- les surfaces habitables directement exposées sur les jardins privés.

Apparition de terrasses créant de nouveaux vis-à-vis

Alors que le bâtiment actuel ne dispose d'aucune terrasse en hauteur, le projet prévoit désormais :

- des terrasses orientées vers les habitations riveraines,
- des espaces extérieurs pouvant servir de lieux de vie prolongée (repas, soirées, etc.),
- un surplomb direct sur les jardins de la rue Haute Montée.

Cela engendre un changement radical dans le rapport entre le bâtiment et les maisons environnantes.

Les terrasses créent une perte d'intimité immédiate et un vis-à-vis direct qui n'a jamais existé auparavant.

Conséquences sur l'ensoleillement et la luminosité

La surélévation projetée va mécaniquement :

- réduire l'ensoleillement des maisons voisines,
 - projeter des ombres plus longues, particulièrement en période hivernale,
 - diminuer la luminosité naturelle dans les pièces de vie et les jardins.
- Une étude d'ombre sérieuse, indispensable dans un tel contexte, n'a pas été fournie.

Un impact paysager majeur non analysé

La nouvelle volumétrie est très éloignée des constructions résidentielles environnantes et de l'exploitation agricole située en face.

L'effet de masse créé par l'ajout d'un étage, d'une surélévation en plus et de terrasses sur toute la longueur du bâtiment est sans commune mesure avec la physionomie du quartier.

L'absence d'analyse de l'impact sur la partie résidentielle — pourtant la zone la plus sensible aujourd'hui — constitue une lacune grave du dossier.

Une étude comparative d'intégration architecturale, comprenant des simulations visuelles réalistes depuis la rue Haute Montée et les habitations voisines, est indispensable pour mesurer correctement l'impact de cette transformation.

4. Absence du rapport amiante et inquiétudes sanitaires

Le dossier mentionne un rapport de repérage amiante avant démolition (Qualiconsult, 20/12/2022). Or, ce document n'a pas été mis à disposition du public.

Cette absence est particulièrement préoccupante :

- impossibilité d'évaluer les risques sanitaires liés à la démolition,
- aucune indication sur les mesures prévues pour éviter la dispersion de fibres,
- absence d'information sur la durée et les méthodes de désamiantage.

Des fragments de toiture contenant de l'amiante sont déjà tombés dans la rue lors de tempêtes passées. Nous possédons également des animaux (poules, lapins) et un potager, pour lesquels la contamination serait grave.

Nous demandons la mise à disposition immédiate de ce rapport et la présentation détaillée des mesures prévues pour protéger les riverains, les écoliers et l'exploitation agricole voisine.

5. Nuisances du chantier : bruit, poussières, circulation et sécurité

Un chantier de cette ampleur entraînera plusieurs années de nuisances :

- bruits de marteaux-piqueurs, pelles mécaniques et camions,
- poussières, gravats et vibrations,
- passages fréquents d'engins lourds dans une rue étroite,
- risques pour les piétons, en particulier les enfants.

Le dossier ne présente **aucun plan détaillé de gestion du chantier**, ni phasage, ni itinéraire de déviation, ni mesures de sécurisation des piétons.

Dans un contexte de circulation déjà délicate, cette absence compromet la bonne évaluation du projet.

Conclusion

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous ne nous opposons pas à la réhabilitation du site de la malterie. Toutefois, au regard des impacts importants et des lacunes du dossier, nous demandons que :

- le passage piéton soit maintenu,
- le local poubelles soit déplacé rue Antoine Wagner,

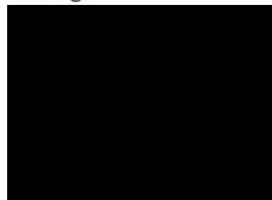
6

- Que les espaces de stationnement soient revus à la hausse et la sortie annexe supprimée,
- une étude paysagère complète soit fournie,
- le rapport amiante soit rendu accessible,
- un plan rigoureux de gestion du chantier soit présenté.

Ces conditions sont indispensables pour assurer la sécurité, la santé et la tranquillité des riverains, ainsi que la cohérence du projet avec son environnement.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



7

Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution R. Num. 5 = (2 observations avec commentaires)

[REDACTED]

Date de dépôt : Le 17/12/2025 à 10h48
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Etat : Observation non publiée
Objet : Résidence seniors

Contribution : « Bonjour, Je viens de découvrir l'existence de ce projet. C'est bien de proposer des solutions pour le logement de nos aînés, mais c'est souvent cher et inaccessible pour des personnes dont la retraite est limitée. Est-ce qu'il est prévu des aides ou un encadrement des loyers pour ouvrir la résidence à un maximum de personnes ? Les personnes âgées sont fragiles, je suis un peu étonné que vous ne les considériez pas comme "sensibles" puisque le nouveau règlement interdit les établissements d'accueil de ce type de public. Maladresse de rédaction ?

Par ailleurs, je m'inquiète un peu du peu de places de stationnement à disposition des visiteurs et du personnel.

Y aura-t-il un parc de stationnement dans les futurs projets sur le reste de la friche ? À court terme, il faudra trouver des solutions même provisoires à proximité.

Cela étant, je suis très favorable à ce projet, sous réserve qu'il ne soit pas élitiste et permettent d'accueillir un maximum de nos aînés de la vallée. Merci. »

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Gresswiller

Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution R. Num. 6 = (11 observations + commentaires)

[REDACTED]

Date de dépôt : Le 17/12/2025 à 16h48
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Enquête publique
Contribution : Bonjour, veuillez trouver en pj ma contribution à cette enquête
Pièce(s) jointes(s) :

[REDACTED]
Mutzig, le 17 décembre 2025

[REDACTED]
Conc. : Projet résidence Malterie – Enquête Publique

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'aimerais porter à votre connaissance un certain nombre d'éléments concernant le projet cité en référence. Ils concernent le projet lui-même, les conséquences urbaines en termes de mobilité et nuisances ainsi que sur les aspects de pollution/dépollution du site.

Tout d'abord, un propos introductif. Il n'est pas concevable de détacher cette consultation et éventuelle modification du PLU de l'ensemble des projets du site dit de la Brasserie englobant tous les éléments architecturaux qui le compossait. A l'avenir il est question de procéder à une transformation profonde de cette partie de la ville avec notamment, la création de logements, de salles de sport et d'un centre médico-social. Ce sont donc la densification d'un espace déjà fortement urbanisé qui est en jeu. Garder à l'esprit la suite des constructions et aménagements projetés est nécessaire pour pouvoir analyser ou apprécier le bien-fondé de tel ou tel projet. Car il convient de décentrer un peu le regard pour avoir une vue macroscopique de la situation. Ainsi, avez-vous pu vous documenter sur les prochaines échéances du projet « Brasserie » qui est d'ailleurs évoqué dans la déclaration de projet de la ville ? Ces informations sont fondamentales.

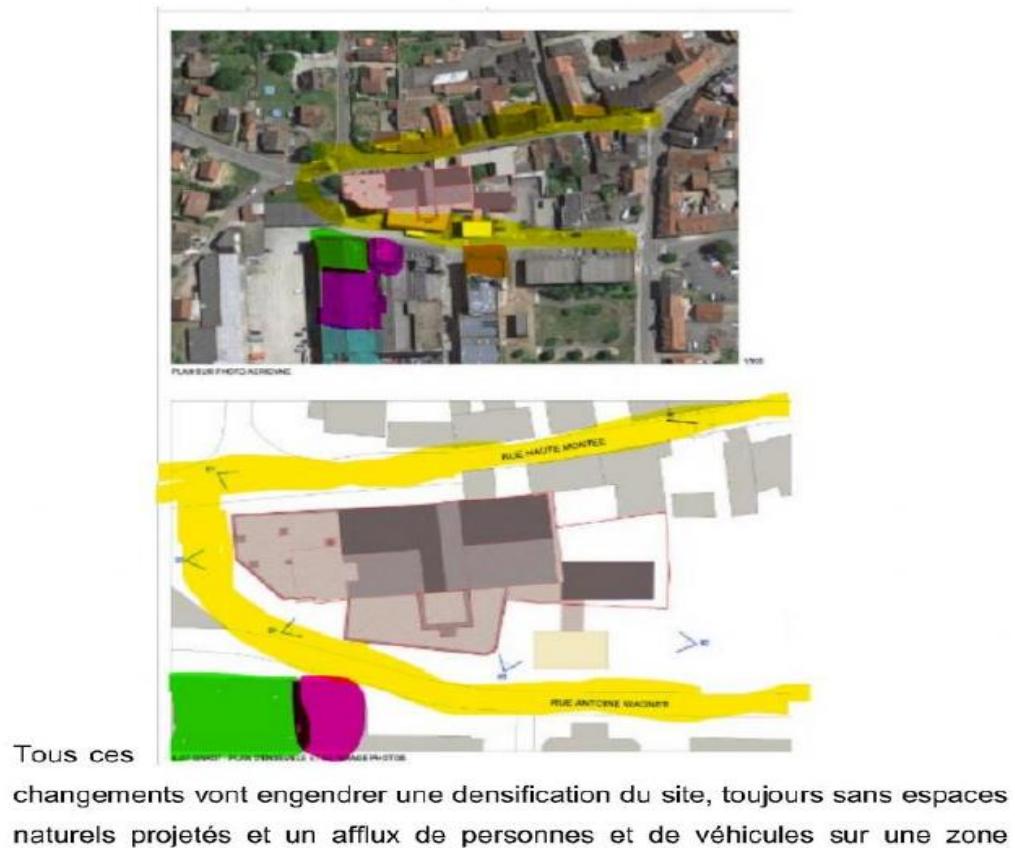
♦ Sur le projet, sa justification et sa qualité :

Élu de la ville, je tiens à préciser que je me suis prononcé favorablement à un projet visant à maintenir à Mutzig nos ainés.

Cependant,

- dans les justifications en p.13 de la déclaration de projet il est dit que « *... aucune résidence à destination de séniors autonomes n'est implantée dans le secteur ni même dans toute la Vallée de la Bruche, si ce n'est Le Meyerhof à Rosheim ...* ». Ceci est faux car il existe une résidence dite « Le Bon Séjour » qui accueille des personnes, certes de milieu modeste, mais qui correspond bien aux critères de logements destinés aux seniors, même si ce critère n'est pas exclusif.
- Dans ce même paragraphe, on parle de « résidence de copropriété ». Est-ce que la location est totalement exclue du projet ? Ce n'est pas ce que proposent les résidences du même porteur de projet sur ses autres sites.
- Sur le projet, on dit p.15 « *pour offrir un cadre plus végétal* », p. 18 « *Ils fuient les grands centres urbains car il devient de plus en plus difficile de s'y loger, les espaces naturels y sont réduits, les pics de pollution se multiplient ... Les FRANÇAIS veulent retrouver une proximité avec la nature, ...* ». Or les espaces naturels seront bien absents de cette résidence et des futurs projets alentours. Ce ne sont pas les petits espaces organisés et présentés de manière trompeuse par des vues d'architecte faisant fi des proportionnalités et gonflant à l'envi « le vert » pour nous faire penser à des logements disposant « d'espace verts »(voir visuel p .16 vs plan du projet p.14), et non naturels. D'ailleurs ceci est rendu impossible par l'analyse de l'état des sols, objet d'un rapport de la société ARCHIMED.
- Par ailleurs dans notre PLU, toute construction nouvelle doit faire l'objet de 30% minimum de végétalisation. Ici nous en sommes très loin.

- Pour ce qui est de la question du parking, d'autres contributions ont relevé que le compte n'y était pas, malgré l'annonce faite p.13 du document disant explicitement : « *et une place de parking en sous-sol sera attribué par logement...* ». 54 logements, 40 places de parking, c'est en contradiction totale avec le principe d'un parking pour un logement. Sans compter les professionnels de santé, les visiteurs, ceci n'est pas très sérieux.
- Quant aux logements, on relèvera que « *Chaque étage comprend également un petit espace commun, de type salon de 15 m² environ...* ». 15m², c'est très petit pour partager un moment de convivialité à plusieurs ! D'ailleurs c'est la petitesse qui semble caractériser l'ensemble de ce projet. Cela figure très clairement p.13 comme une confession « *Malgré la taille modeste des logements, il est proposé que chaque résident ait un box de rangement au Rez-de-Chaussée de 6 m² en moyenne.* ». Plus loin, p14 « *Quasiment ¾ des logements auront accès à un espace extérieur de type balcon, ou loggia ...* » ; quasiment ¾ cela signifie près de la moitié ne disposeront pas de cet espace et quand on met cela en correspondance avec la taille des logements, on se dit que l'ambition du bien-être est très éloignée de ce projet tel que présenté.
- ➔ Sur l'impact mobilités : il est dit dans le projet qu'il y aurait le percement (accès nord) vers la rue de la haute montée. Cela constitue à pérenniser le rôle de rue « passante » de la rue Antoine Wagner. Ainsi, cette résidence sera insérée entre deux rues « passantes » (voir ci-dessous, parties jaunes). La quiétude des résidents est questionnée. Elle l'est d'autant plus que nombre d'activités (voir ci-dessous, partie bleue, verte-sport et orange-microbrasserie) sont projetées ainsi que de nouveaux logements (voir ci-dessous, parties roses).



fortement transformée ces dernières années. On rajoute à cela, la pharmacie qui va s'installer en partie sud du site et on comprendra que cet aspect est sous-évalué et n'a pas été mesuré dans une étude d'impact qui n'a pas été diligentée mais qui, de mon point de vue, aurait dû l'être. Une fois encore, on ne voit pas ici un projet tourné vers la qualité de vie des habitants.

♦ Sur les aspects de pollution, dépollution :

- Le rapport de l'ARS, réf. DT67/VSSE/CP2025D/08 n°9233 reprend nombre de prescriptions et de recommandations. On parle ici de « personnes sensibles » au regard de la loi, mentionnant les enfants. Les personnes âgées n'entrent donc pas dans les critères de personnes sensibles. C'est que nous devons comprendre de cela. Que dit la loi à ce sujet ? Sommes-nous devant un projet irréalisable (ainsi que pour les logements projetés de l'autre côté de la route Wagner) ?
- QU'en sera-t-il de la dépollution du site ? Quelles garanties avons-nous que ce site sera entièrement dépolué ? Un récent scandale (non terminé à ce jour) sur une ancienne friche industrielle de la ville censée avoir été dépolluée en 2008 et où est apparue il y a quelques semaines, une pollution à des hydrocarbures non identifiés à ce jour, n'est pas de nature à nous rendre confiant sur les travaux de dépollution.
- Page 2 de ce même rapport, il est fait état de manquements « *Je note cependant que la notice présentation du PLU, en particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement », n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.... Concernant le règlement écrit, excepté l'interdiction concernant les établissements accueillant des enfants, ce dernier ne retranscrit pas les contraintes d'usage dont la mémoire doit être conservée. L'étude réalisée par Archimed Environnement propose en effet des mesures constructives ou d'aménagements portant sur: -la protection des canalisations d'alimentation en eau potable ; -le recouvrement des sols extérieurs par des matériaux sains et sur une épaisseur variable (selon qu'il s'agisse d'un espace vert ornemental, d'un jardin potager ou d'arbres fruitiers) ; -l'interdiction d'usage direct des eaux de la nappe ; -les conditions d'infiltration des eaux pluviales. Si, à la connaissance de la commune, les travaux prévus, ou que la mairie prévoit de prescrire via l'autorisation d'urbanisme, rendent certaines de ces restrictions d'usage inutiles ou caduques, la notice devrait le préciser clairement afin de justifier*

leur non-traduction dans le règlement écrit. A défaut, ces contraintes d'usages seraient à traduire dans le règlement de la zone UCm ». Aurons-nous toutes les garanties que les prescriptions ci-dessus seront respectées ?

- Il en est de même pour celles formulées en page 3 concernant l'état des sols et sur la capacité ou plutôt l'incapacité d'ARCHIMED à pouvoir établir un diagnostic ! Quid des autres prescriptions des pages 4, 5 et 6 que je ne reprends pas ici mais qui sont clairement exprimées.
- Dans le PV de la réunion du 1er septembre rédigé par les services municipaux et annexé au dossier, il est fait état de « prélèvements complémentaires », supposés avoir été faits par le porteur de projet. Cette pièce n'étant pas au dossier, on peut en conclure que ceci est purement déclaratif !

En conclusion, je dirais que même si la réalisation d'une résidence senior s'avère d'intérêt général, le projet tel que présenté, ne me paraît de nature à répondre à ce légitime besoin. Par ailleurs, il soulève encore beaucoup de questions de santé publique tant le traitement de la pollution/dépollution et le suivi administratif qui en découle semblent largement sous envisagés.

Dans l'attente des conclusions de votre travail,

Bien cordialement,

Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contributions/Observations parvenues sur le registre numérique via mail

Contribution Reg. Num. MAIL 1 = (4 observations avec 4 sous items et propositions + commentaires + 1 information complémentaire)

Date de dépôt : Le 10/12/2025 à 08h43

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur

Contribution : Monsieur le Commissaire enquêteur, Je me permets de vous transmettre, en pièce jointe, le document relatif à mes observations pour le dossier : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme, afin que vous puissiez en prendre connaissance dans le cadre de l'enquête publique en cours. Je reste à votre disposition. Bien à vous.
Mutzig

Export généré le 11/12/2025 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 10/12/2025 00:00:00 et le 10/12/2025 23:59:59



Mutzig, le 8 décembre 2025

Objet : Réponse à l'enquête publique concernant le projet Malterie Mutzig

Monsieur Le commissaire enquêteur,

Je me permets de répondre à l'enquête publique concernant le projet Malterie Mutzig pour une résidence senior.

Après avoir pris connaissance des informations fournies, je souhaite attirer l'attention sur différents points qui, à mon avis, n'étaient pas suffisamment pris en compte :

Document de non mise à disposition – QUALICONSULT , Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti.

Je souhaite porter à votre attention qu'après un échange M. Alexandre TREIBER

De la chambre d'agriculture du Bas- Rhin

Responsable d'équipe Foncier, Urbanisme et Infrastructures Service Gestion du Territoire
concernant l'enquête publique, il m'a informé que le document dont est fait mention ci-dessous n'a pas été mis à disposition, bien qu'il a formulé la demande à plusieurs reprises.

Ce document

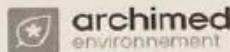
Voir sous :

Dans l'onglet G VOLET PROJET, l'Etude environnementale.

Page 12 en bas, il est question de

QUALICONSULT – Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti - N° 936779 – 20/12/2022

Cette absence rend difficile une compréhension complète du dossier et limite la possibilité pour le public d'exprimer un avis éclairé. Je vous saurais gré de bien vouloir vérifier cette situation et, le cas échéant, de faire procéder à la mise à disposition du document dans les meilleurs délais, afin de garantir la transparence et le bon déroulement de l'enquête publique.



2. Contexte du projet

La société ALFA AMENAGEMENT souhaite acquérir des terrains situés au 44-50 rue Antoine WAGNER à Mutzig (67), correspondant à une partie des terrains de l'ancienne brasserie Mutzig.

Dans le cadre du projet, la société ALFA AMENAGEMENT envisage la démolition des bâtiments existants puis la création d'une résidence senior.

Dans ce contexte, et afin de sécuriser son opération, la société a souhaité mandater un bureau d'études en environnement pour réaliser un diagnostic environnemental initial.

Pour répondre à la demande de la société ALFA AMENAGEMENT, ARCHIMED Environnement a proposé la réalisation des prestations suivantes :

- prestation globale **INFOS** comprenant les missions élémentaires suivantes :
 - réalisation d'une visite détaillée du site (A100)
 - étude historique et documentaire (A110 et A120)
 - élaboration d'un programme prévisionnel d'investigations (A130)
- prestation globale **DIAG** comprenant les missions élémentaires suivantes :
 - prélèvements, mesures et observations sur les sols (A200)
 - Interprétation des résultats des investigations (A270)

ARCHIMED Environnement a été mandaté en janvier 2024 pour réaliser les missions ci-dessus. Les données collectées et leurs interprétations sont présentées dans les paragraphes suivants.

Nos missions sont réalisées conformément aux exigences de la norme AFNOR-NFX 31-620 de décembre 2021 présentées en **Annexe 1** et au référentiel « certification LNE SSP ».

ARCHIMED Environnement est certifié par le LNE depuis le 17 mai 2018 pour les domaines A (certificat 34914 rev 2) et B (certificat 34215 rev 3) et depuis le 27 janvier 2020 (modifié le 29/05/2023) pour le certification réglementaire des installations prévues par le code de l'environnement pour les cessations activées et les SSP (émissions ATTES-AUER / ATTES-SECUR / ATTES-MÉMOIRE / ATTES-TRAVAIL) (certificat 39115 rev 1) - Les certificats sont disponibles sur : <https://www.lne.fr>

3. Données d'entrée

Le présent rapport a été établi à partir des documents suivants :

- VASCONI ARCHITECTES - plan de masse du projet - décembre 2024 ;
- ALFA AMENAGEMENT - plans de masse actuels - janvier 2021 ;
- CAUE - Valorisation du site de l'ancienne brasserie - 17/12/2021 ;
- **QUALCONSULT** - Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amianté avant démolition d'un immeuble bâti - N° 936779 - 20/12/2022 ;

L'impact de ce projet sur les habitations existantes :

Nuisances liées à la démolition de la malterie et reconstruction d'une résidence senior.

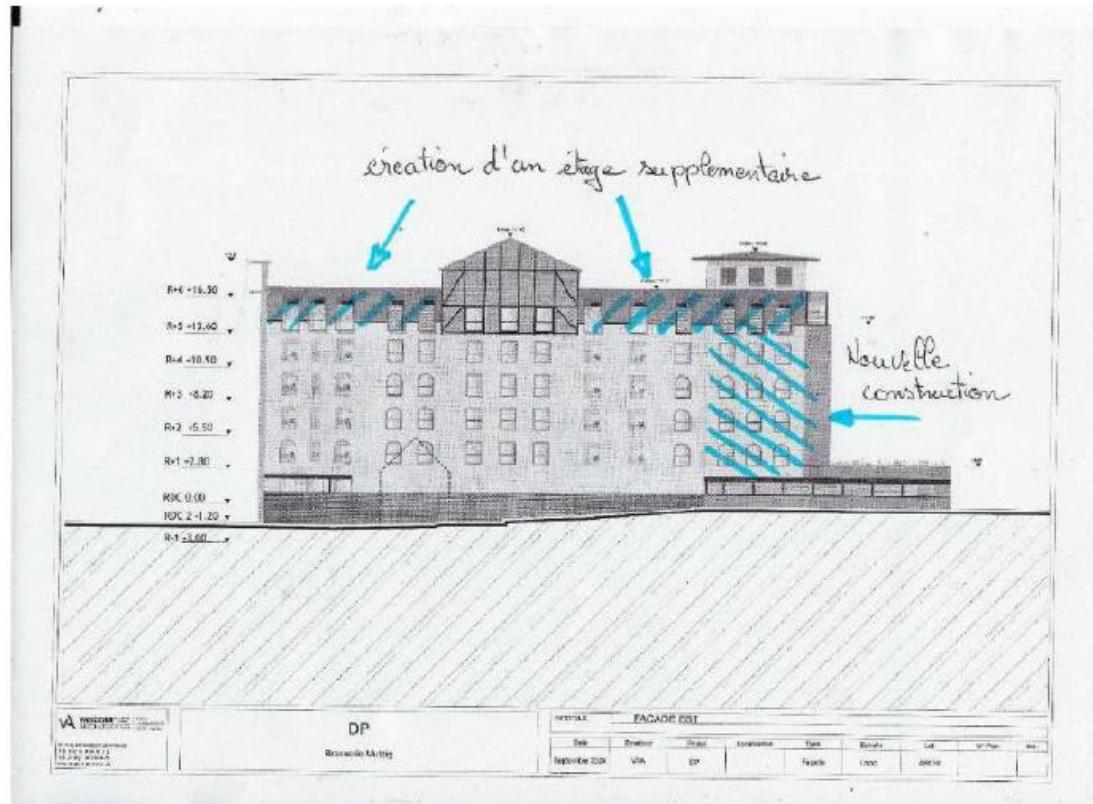
Ces travaux, d'une durée annoncée de plus de **3 ans**, soulèvent inévitablement de nombreuses nuisances pour les riverains.

La phase de démolition entraînera la production de **tonnes de gravats**, accompagnée de **bruit**, de **vibrations**, ainsi que d'importantes **émissions de poussières**. La phase de reconstruction générera, elle aussi, des nuisances sonores, une circulation de camions ainsi que des risques de salissures, d'obstruction de voirie et d'insécurité.

Nous resterons attentive aux mesures de protection mise en place contre les vibrations, fissures ou affaissements et de limitation des nuisances pour préserver notre qualité de vie et de sécurité.

Perte importante d'intimité et d'ensoleillement.

La modification de la pente de toiture de la nouvelle construction, comprenant la création d'un étage supplémentaire et l'ouverture de nouvelles baies, crée une vue directe sur notre propriété, constitue une atteinte à l'intimité. Par ailleurs, la construction supplémentaire d'un bâtiment de plus de 23 m génère une ombre portée importante, entraînant une perte significative d'ensoleillement. »



Nuisances liées à la sortie poubelles dans la rue Haute Montée 67190 Mutzig.

La décision d'implanter la **sortie poubelles / local déchets** de la résidence sur l'arrière du bâtiment, entraîne plusieurs nuisances importantes pour les riverains. Ces impacts n'ont visiblement pas été pris en compte dans le projet, alors qu'ils affecteront directement notre qualité de vie.

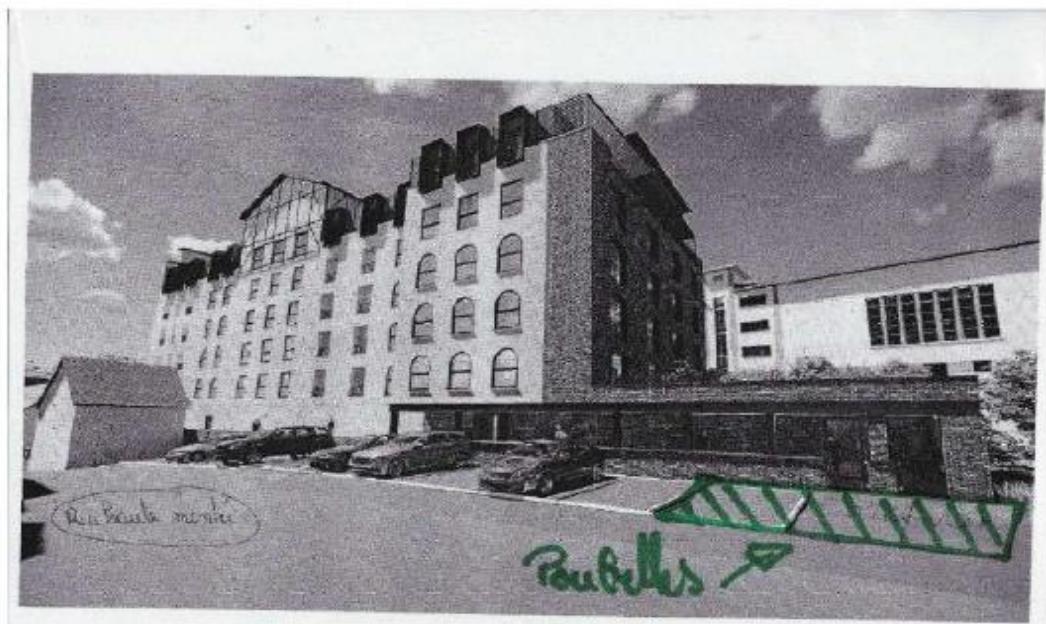
Le déplacement de la sortie poubelles de la résidence vers l'arrière du bâtiment impacte directement notre rue. Cela va générer un volume élevé de bennes (plus de 40) de déchets (repas, soins, linge), augmenter la fréquence des collectes et donc le passage des bennes, provoquer des bruits tôt le matin lors de la manipulation des conteneurs, et entraîner des odeurs ainsi que des nuisances du fait de la proximité immédiate des bacs avec nos maisons. Ces nuisances sonores, visuelles, olfactives et sanitaires viendront fortement dégrader notre qualité de vie et compliquer encore davantage la circulation déjà difficile dans la rue. Ce point doit absolument être revu dans l'intérêt des riverains.

- risque d'encombrement du trottoir lors des sorties de bacs. (alignement de plus de 40 conteneurs dans notre rue, ce qui entrave fortement la circulation des piétons, et tout particulièrement celle des élèves, Une situation préoccupante concernant la sécurité des riverains et des enfants se rendant à l'école René Schickele et vers le collège Louis Arbogast par le passage de la malterie.



12 Rue Haute Montée

Il y a 3 ans - Voir plus de dates



aussi par les visiteurs, et cela génère une forte pression sur l'espace public. Cette situation entraîne régulièrement des difficultés de circulation et un stationnement parfois anarchique.

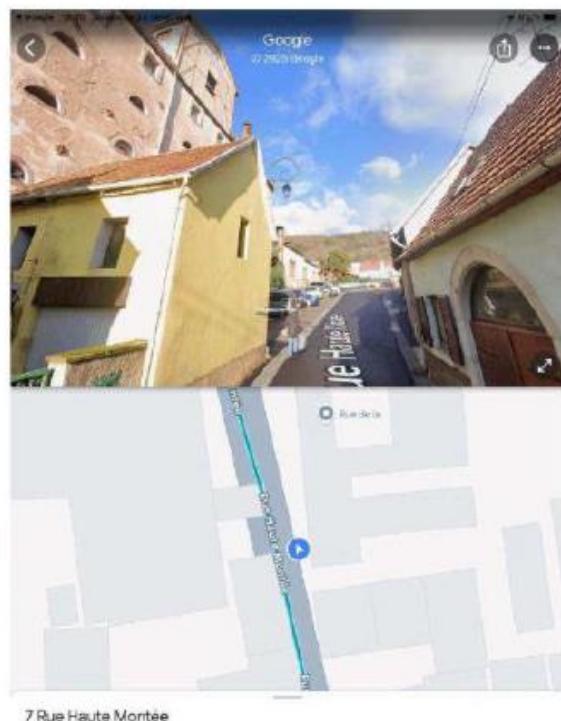
Avec l'augmentation de la capacité de logement prévue par ce projet, il me semble qu'une attention particulière doit être portée à la gestion du stationnement. En l'état, le projet risque de rendre la situation encore plus difficile pour les habitants actuels et futurs.

- Le ratio est **inférieur à une place par logement**, ce qui ne couvre pas les besoins potentiels des résidents, de leurs visiteurs, ni des services intervenant dans une résidence senior.
- La saturation actuelle du stationnement environnant ne permet **aucune capacité d'absorption supplémentaire**.
- L'augmentation du nombre de véhicules dans une zone déjà contrainte pourrait provoquer une **dégradation des conditions de stationnement et de circulation**, au détriment des riverains comme des futurs résidents.

Au regard de ces éléments, il paraît essentiel que cette problématique soit **prise en compte dans l'appréciation du projet**, et qu'une solution soit étudiée, par exemple :

- augmentation du nombre de places privatives,
- aménagement d'un parking
- adaptation du projet pour réduire les besoins en stationnement,

De plus, l'aménagement proposé ne semble pas tenir compte des difficultés actuelles liées à la circulation et au croisement des véhicules. La rue étant déjà relativement étroite, sans aménagement complémentaire rue Haute Montée pour le stationnement pourrait aggraver la situation, des difficultés pour les véhicules de se croiser, et une sécurité réduite pour les piétons et cyclistes



Information complémentaire:

Je suis étonné de ne voir aucune mention concernant une exploitation viticole et agricole en face de la malterie, à savoir si l'on vit en face d'une ferme avec des tracteurs, des animaux comme des coqs, des poules et des lapins ..., et un jardin potager :

- Les animaux : Les coqs chantent souvent tôt le matin, parfois dès l'aube, d'autres animaux (lapins, canards, etc.) peuvent faire du bruit en fonction de leurs besoins, de leur alimentation ou de leur comportement.
- Les travaux agricoles peuvent commencer très tôt le matin (dès 4h) et finir tard dans la soirée. Les tracteurs et autres véhicules agricoles peuvent être bruyants, surtout s'ils travaillent tôt le matin ou tard le soir, notamment lors des périodes de récolte ou de travail intensif sur la ferme.

Cela est inhérent à notre exploitation viticole et agricole.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez aux remarques précédemment détaillées ainsi que de la prise en considération que vous leur apporterez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

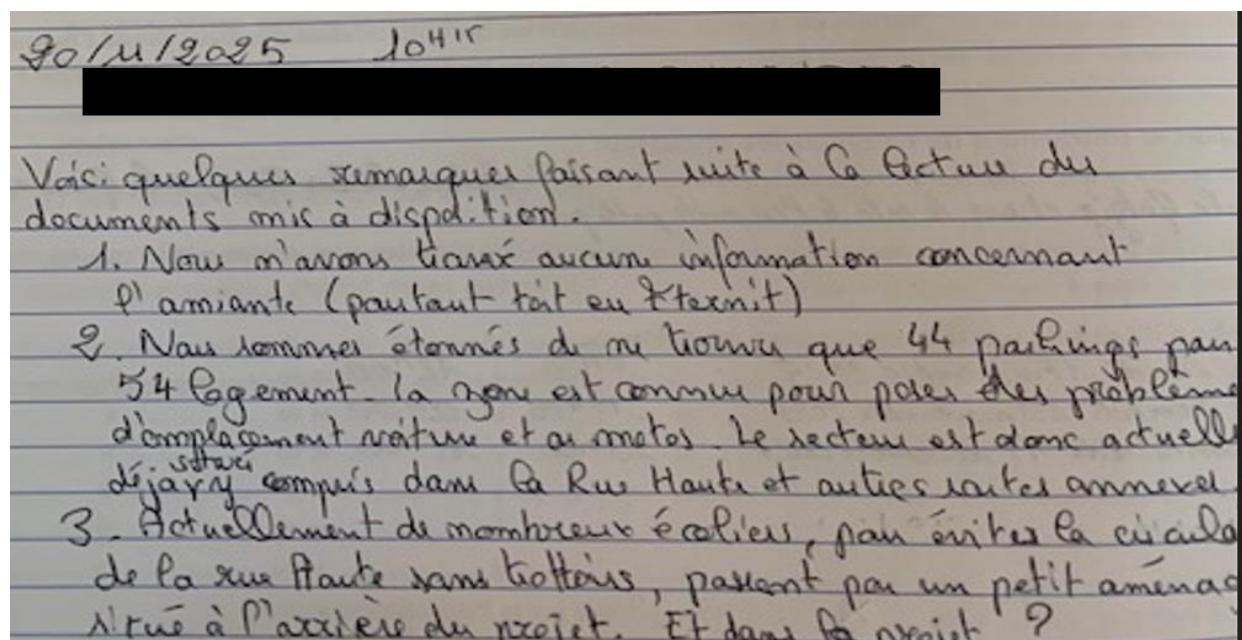
Bien à vous.



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contributions déposées sur le Registre Papier

Contribution Reg. Papier 1 du 20/11/2025 = (6 observations)



4. La hauteur des bâtiments actuels représente de nombreuses années d'ensevelissement et ne permet au voisinage une reconversion énergétique "propre".
Le problème, compte tenu de la hauteur des bâtiments Putz, 21,4 m, n'améliore en rien le problème et laisse une zone ambiguë sur une bonne partie de la rue Haute-Montée.
5. Nous nous permettons une remarque purement de l'ordre esthétique. L'ensemble du projet est fade, triste et laid selon notre opinion personnelle.
6. Dépôts de reliés ?



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution Reg. Papier 2 du 29/11/2025 = (2 observations)

Observation du 29/11/2025 lors permanence CE 10/11/2025

Si le projet a le mérite d'exister et de prévoir enfin une réalisation faisant partir le champ de ruines industrielles, il va néanmoins faire apparaître de nouveaux problèmes liés à une densification de la population en ce secteur comme :

- parking pour véhicules des locataires, même si un parking souterrain est prévu, il n'y a pas assez de place pour tous

- quelle sera au bout de futurs locataires sur la ruine restante sur l'activité des entreprises du site, en ce sens il convient de revue l'ensemble du site d'en faire un projet global



PS : Est-ce vraiment nécessaire de faire habiter des entreprises et des habitations,

Signé. M. [redacted]

Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution R. Papier 3 du 29/11/2025 = (5 observations + 5 pièces annexes – voir ci-dessous)

Observation complémentaire.

Pièces jointes au registre le 29 novembre 2025

- ① 1 lettre manuscrite.
- ② 5 documents
- ③ 4 photos.

- ① Périmètre de l'air d'étude (Faune - Flora - Habitats) et l'étude pour les résidents côté rue Haute montée ? (Jardins et habitations)
- ② Le diagnostic obligatoire avant démolition (DARD) n'apparaît pas dans les documents, car la toiture et recouverte de plaques d'éternit qui est un matériau contenant habituellement de l'amiante.
- Quelle protection va être mise en place pour les habitants proches du site.
 - Périmètre de sécurité.
 - Contrôles de la qualité de l'air.
 - Information des riverains.
- ③ Tente de la toiture
- Sur ce plan il y a une modification de l'angle de la toiture (donc réduction du potentiel solaire)
- Perte d'ensoleillement pour le voisinage
 - Limite d'ombre (ombre portée) exemple photo
- ④ Parching
- Augmentation des problèmes de stationnement car les places sont sous-estimées dans le projet immobilier
- Le projet ne prévoit pas assez de places intérieures.

Dans une rue déjà contraite, ces impacts gêneront d'aggraver les problèmes existants de circulation et de stationnement, nuisant à la sécurité des piétons (sortie déjà saturée (Voir 2 photos)).

⑤ Poubelles : Sortie des poubelles sur Route montée

La résidence Senior générera un volume de déchets largement supérieur à une résidence classique en saison.

- des repas préparés et livrés quotidiennement.
- du matériel lié au soins
- du linge et produit d'entretien
- des emballages provenant des prestataires et livraisons
- Multiplication des passages du camion de collecte.
- Augmentation du trafic lié aux manœuvres

Rajouter une sortie poubelles supplémentaire à cette endroit n'est ni logique ni justifié, surtout lorsqu'une implantation à l'avant du bâtiment est possible et moins impactante.

Mutzig le 29 novembre 2025.

Signé. M. [REDACTED] contributions à rapprocher de celle déposé RP1 du 29/11/25

NB. Ci-après 5 pièces annexées au dossier déposé par M. Schneider illustrant ceci point par point

PLU - Plan Local d'Urbanisme

Commune de MUTZIG

DÉCLARATION DE PROJET
RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE SENIOR SUR LE SITE DE LA MALTERIE

Approbation PLU le : 28/05/2008
Modification n°1 PLU le : 27/01/2009
Modification n°2 PLU le : 13/06/2012

VOLET-PROJET
ÉTUDE FAUNE - FLORE - HABITATS
Et les habitants ?

DECLARATION DE PROJET
ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour faire avancer à l'opinion municipale du 12/10/2025 à 18h00 à la Mairie de Mutzig
Le Maire : Jean-Luc Schickelé

archimed environnement

VISITE DE SITE

7. DÉCHETS PRÉSENTS SUR SITE

Présence de matériaux de (dé)construction (préciser)

Nature : Terre végétale Terrains naturels Concasse noble Débris de démolition Déchets ménagers
 Déchets hospitaliers Déchets verts Plaques Pneus Verre

Localisation : RDC, N-1

Volume : Triés Mélangés En vrac Conditionné
 Confiné et protégé des intempéries/dégradations Air libre Accessible facilement
 Tache au sol Tache au mur Odeur

Présence de déchets amiantés (préciser)

Nature : Pas d'amianté dans le bâtiment historique d'après M. VETTER
Présence d'amianté dans le bâtiment sud d'après M. VETTER car présence de squatteurs.

Présence de déchets dangereux autres (préciser)

Nature : Peinture Solvant Alcool Produits de nettoyage
 Bouteille acrylique Air liquide

Localisation : RDC, N-1 et N-2

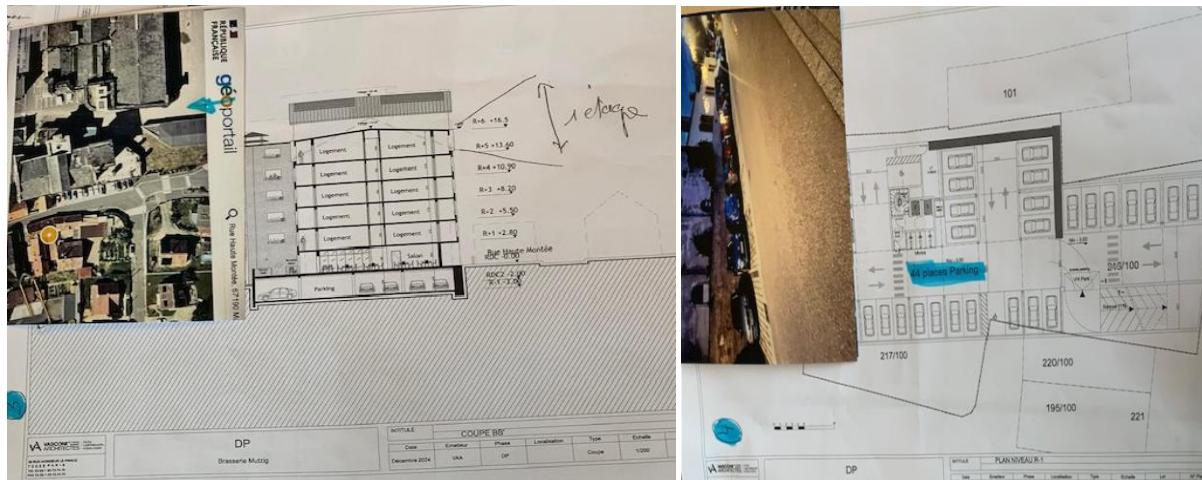
Volume : Triés Mélangés En vrac Conditionné
 Confiné et protégé des intempéries/dégradations Air libre
 Tache au sol Tache au mur Odeur

8. AUTRES OBSERVATIONS SUR SITE

Présence de piézomètres NON OUI
Présence de 2 puits au N-2 NON OUI
Présence de piezôres NON OUI
Déclassement des zones forestières NON OUI Bon état Etat moyen Odeur Véusté

et G fait ?

VERT LE 17/11/2025 À 08h



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution Reg. Papier 4 du 05/12/2025 = (2 observations)

Le 05 (12) 2025.

Deux points de vigilance = stationnement de hydrocarbures au niveau des immeubles

- actuellement, le long de la malleterie, un passage relie le quartier de la brasserie à la rue de la Haute Montée - ce passage est fréquenté par le client de cette boulangerie → il devrait y avoir des places de stationnement à installer sur le trottoir côté cyclable près de la future route reliant le deux espaces.



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution Reg. Papier 5 du 17/12/2025 = (1 observations)

Le 17.12.2025

Le projet prévoit 44 places de stationnement intérieures pour 54 logements ?

La résidence senior génère du passage important (médecins, infirmières, kinéthérapeutes, portage des repas,

femmes de ménage, aide à domicile...etc...)

Il me semble important de prévoir des places de stationnement réservés pour tous ces intervenants.

Le stationnement dans la rue Antoine Wagner étant déjà saturé actuellement, Et le sera encore plus avec les projets en cours de Brasserie / Restaurant.



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution Reg. Papier 6 du 17/12/2025 = (1 dépôt de courrier de 5 pages + plan consigné dans le registre, ceci publié tel que ci-après = 1 observation/commentaire sur le projet)

Contribution avec
lettre renseignée en main propre à Mr
le commissaire enquêteur (5 pages) +
plan circé
montrant les
souhaits.

67190 Mutzig
Mutzig le 14 Décembre
2025

Madame, Monsieur,

Riverraine de la Rue de la Haute
Montée à Mutzig je suis parmi
les personnes impactées par le
projet de résidence senior prévu
sur le site de l'ancienne brasserie.
Je me permets de constater, à
la lecture des plans qu'en matière
d'espaces verts, seule la Rue Wagner
bénéficiera du cadre agréable
verdoyant. Il est à noter que
les habitants de la Rue de la
Haute Montée devront se contenter
du ris à ris avec le tout proche

115

et lorsque celles-ci seront sorties de l'enclosurement de la chaussée.

Cette rue piétonne, avec de nombreux échiers, sera-t-elle sûre pour ces enfants ?

Le projet pourrait simplement laisser l'accès au local publique du côté du local "cuisinelle" et nous permettrait à nous riverains d'avoir un petit espace qui pourrait être alors dédié à quelques plantes rares !

Pour mémoire, le seul espace vat en face de ma maison a été transformé en site de containers de déchets très enterrés (au moins plus fonctionnels que les containers d'époque qu'ils ont remplacés).

La Rue Wagner est une rue avec en bordure des locaux plutôt professionnels : ce sont ces derniers qui vont profiter de l'aspect agréable et esthétique des espaces verts.

Je pense que les habitants, qui eux vivent, dans la Rue de la Haute Montée ne donneront pas le mérite...

Sur un plan plus personnel, il est manifeste de voir combien ce projet en matière de façades est tellement loin des exigences esthétiques françaises. Un bâtiment peut être moderne et beau. Si la seule exigence de ceux qui ont réalisé cette volonté était d'y mettre le plus d'appartements j'aurais

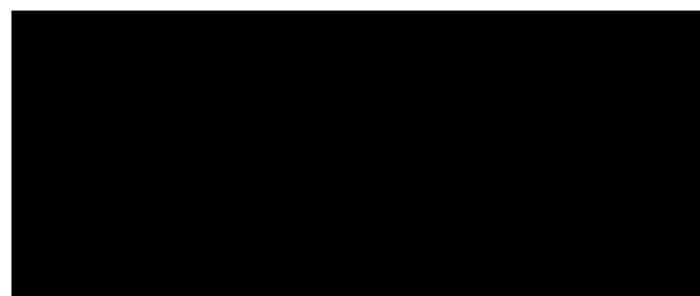
dire que l'objectif est atteint mais il esturrant de ne pas y avoir donné un supplément d'âme, sur un site presque historique pour nous et, c'est ^{mais} l'Alsacienne d'adoption, que vous l'écrit, il manque quelques colombages, quelques toitures rouges, des petits noms qui nous rappelleront combien l'Alsace est belle et combien il y fait bon vivre.

Penser à nos aïeux et souhaiter leur donner un cadre de ne agréable et fonctionnel est à mon sens un devoir mais il ne doit pas être obtenu au détriment de leurs futurs voisins.

Dans l'espoir que ce dernier puisse être lu, veuillez recevoir, monsieur

4/5

Madame mes plus sincères salutations



PO : plan avec modifications
soulignées.

5/5



Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution Reg. Papier 7 du 17/12/2025 = (Remise d'un dossier papier identique au dépôt sur le registre numérique le 10/12/2025 soit 4 observations avec 4 sous items et propositions + commentaires + 1 information complémentaire)

Schneider Claudine 17 décembre 2025
Dépôt d'un dossier de 7 pages identique que celui déposé sur le site le 10/12/2025 à 8h45 par e-mail.
[REDACTED]

NB. Le CE ne republiera pas ici ce dossier déjà affiché des pages 19 à 25 sous « **Contribution Reg. Num. MAIL 1** » et dont les observations seront également analysées/traitées par la ville de Mutzig sous cette référence.

Contribution Reg. Papier 8 du 17/12/2025 = (1 observations)

[REDACTED] le 17/12/2025
j'habite au n°7 rue de la Haute Montée
Un mur de court et de garage se situe le long du bâtiment et actuellement de la tête rempli l'espace entre le bâtiment Haute et mon mur. Il y a un visiblement un passage (à pied) et dans la tête sera retirée. Je souhaite que le mur ne soit pas dégagé à l'issue des travaux. Merci
[REDACTED]

Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

Contribution Reg. Papier 9 du 17/12/2025 = (4 observations/suggestions + 1 plan)

[REDACTED]
Voici mes remarques
les parkings rue Haute Montée ne doivent pas être intégrés dans le projet de construction de la résidence seniors.
Ils servent de parking pour les personnes qui font des courses dans les commerces de la ville de Mutzig et le soir ils sont occupés par les riverains de la rue Haute Montée.
Il faut prolonger la rue Antoine Wagner jusqu'à la rue Mal Laitre de Tassigny pour délesté le trafic de la rue Haute Montée. (A)
(comme elle existait avant l'achat de la rue par

la brasserie Wagner pour fermer l'enceinte de la brasserie

Cette route permettra également d'accéder à la zone industrielle du fond

En effet aujourd'hui les camions accèdent par la rue des puits et ressortent par la rue Antoine Wagner.

exemple Semi remorque pour livrer la société TEX

Il faut aussi profiter du prolongement de la rue Antoine Wagner pour poser les réseaux et un gros tuyau d'assainissement destiné à récupérer les eaux usées des immeubles situés en hauteur ainsi que pour les eaux usées des futurs immeubles et industries du site de la brasserie

Remarque, le tuyau d'assainissement rue Haute Montée est actuellement saturé surtout en cas de forte pluie

Il serait judicieux de créer un parking dans le projet de la résidence seniors réservé aux personnes extérieurs à l'immeuble comme cela se fait dans les grandes villes afin de désengorger les parkings en surface. (B)

(il y a quatre caves sous la malterie)

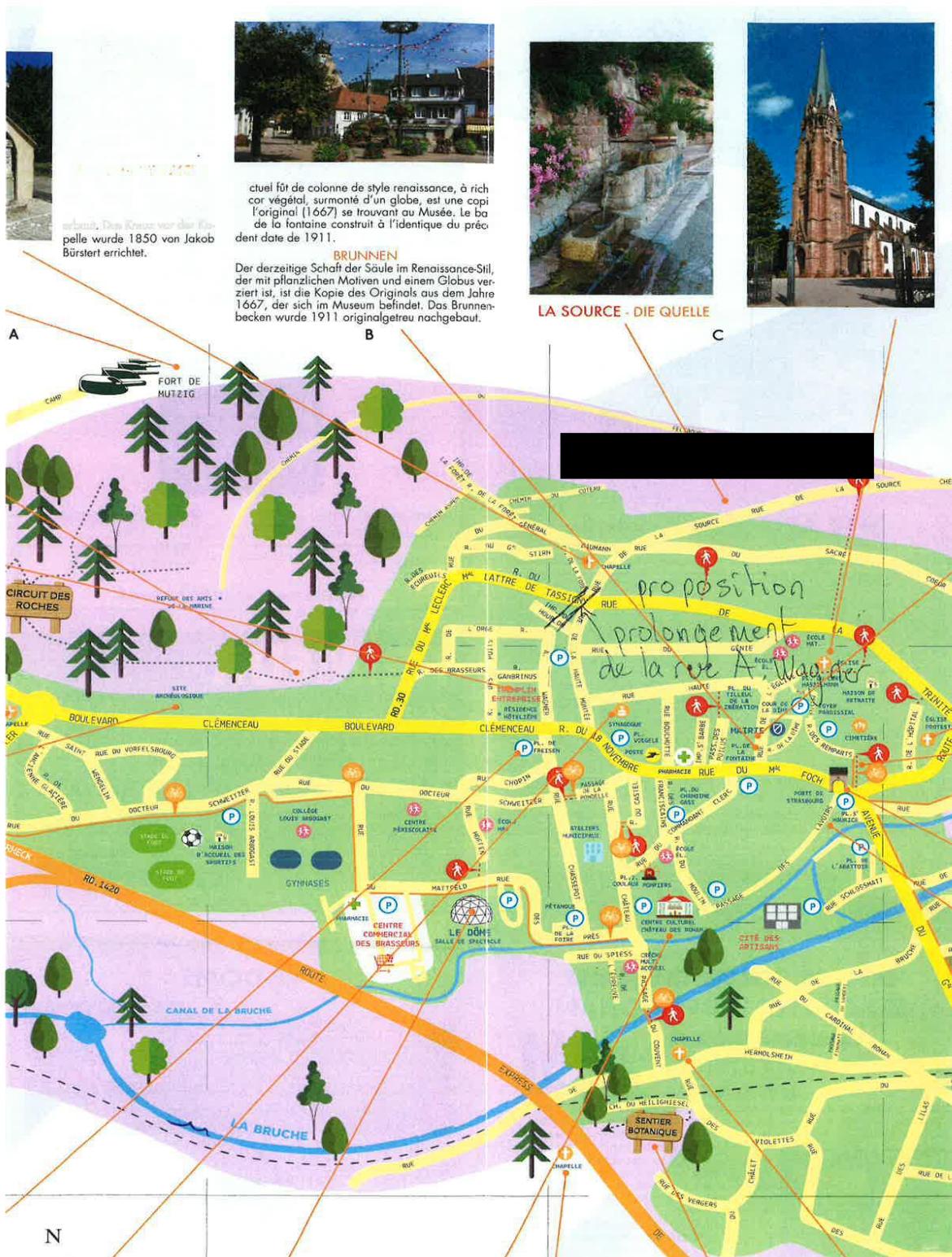
Dommage que le projet de revitalisation du site de la brasserie se fasse par petite touche et non dans sa globalité.

Voir le croquis joint pour le prolongement de la rue Antoine Wagner

(A) La rue Haute Montée est étroite et il n'y a pas de trottoirs pour les piétons

(B) installation prochainement de la pharmacie du centre ville sur le site de la brasserie bâtiment de l'ancien poste de garde de la brasserie

Plan annexé à la contribution supra de M. [REDACTED]



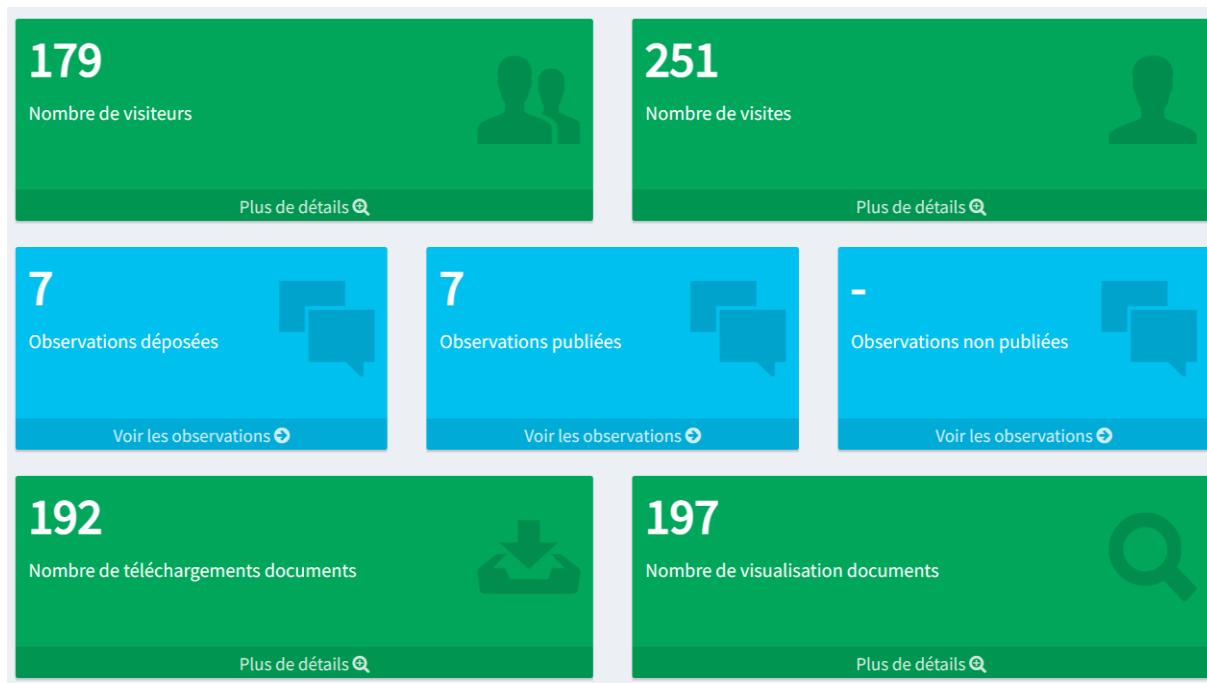
Réponse(s) attendue(s) de la commune de Mutzig, autorité responsable du projet

8. Participation du public à cette enquête avec un bilan quantitatif et qualitatif

Concernant la participation du public et le « bilan » quantitatif »

Les statistiques du registre numérique concernant :

- La consultation du public (*nombre de visiteurs et nombre de visites*)
- Le nombre de téléchargement des documents
- Le nombre de visualisation des documents



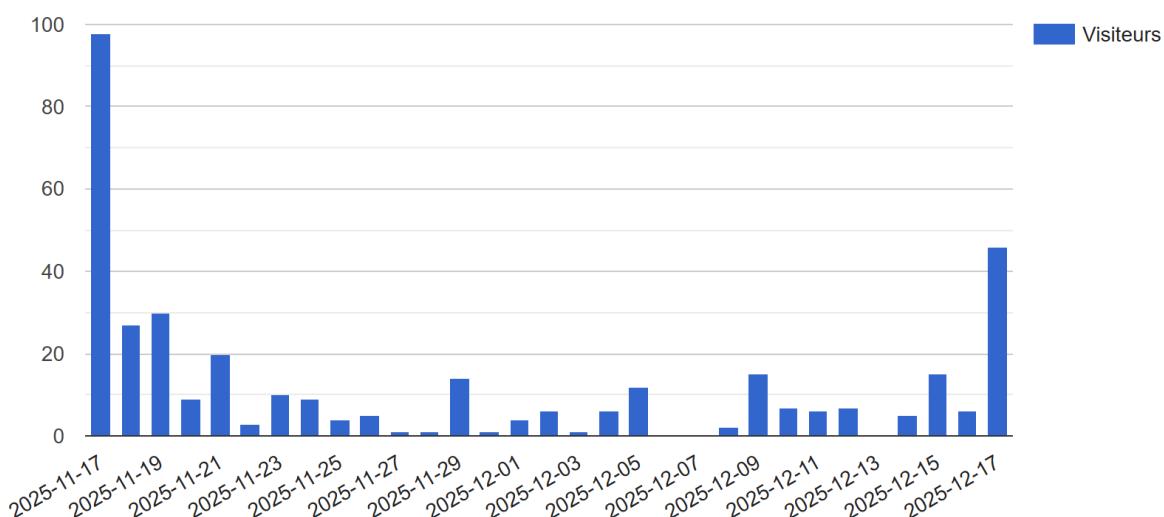
NB.

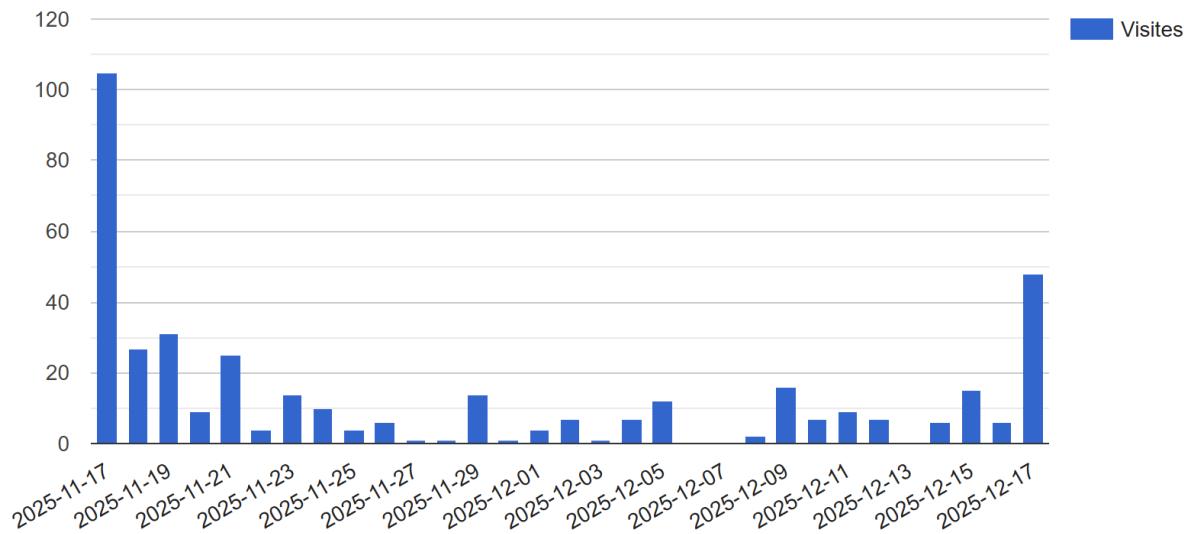
Pour une bonne compréhension des statistiques de consultation, le CE rend attentif sur ceci :

Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde.

Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteur n'augmentera pas mais le nombre de visite augmentera.

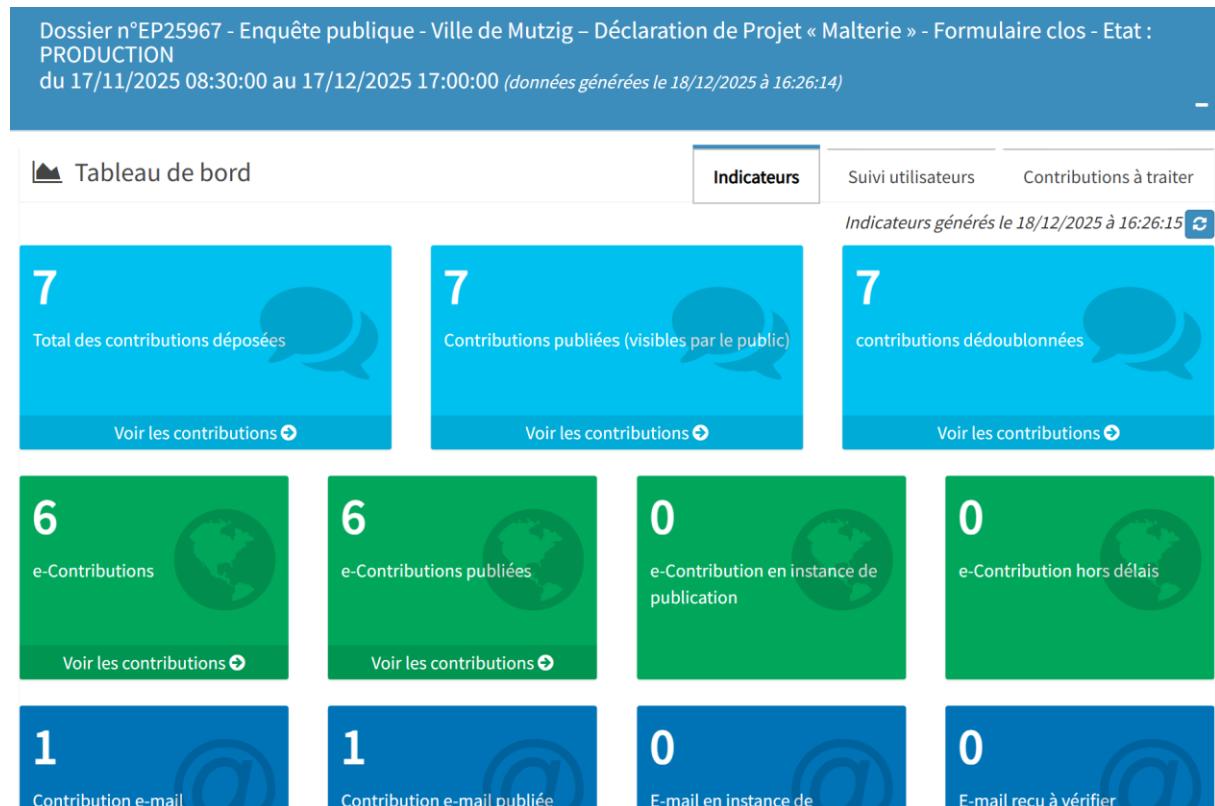
Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.





Les statistiques du registre numérique concernant :

- Le nombre des contributions du public déposées sur le registre numérique
- Le nombre des contributions du public déposées et publiées



NB concernant les contributions du public sur le registre numérique ceci :
Les 7 contributions déposées et publiées sur le registre numérique sont composées de 35 observations/thématiques distinctes.

Statistiques autres :

Nombre de contributions via le registre numérique :

- 6 Contributions pour 31 observations
- 1 Contribution sur registre numérique via mail avec 4 observations

Nombre Contributions/Observations/courriers/dossier(s) et plans déposés sur le registre papier :

- 9 Contributions pour 25 observations
- Dont 2 Courriers remis/consignés dans le registre
- 1 dossier
- 2 plans

Nombre d'observation(s) via courrier adressé(s) directement au CE par voie postale :

- 0 Courrier

Nombre de visiteurs pendant les permanences du CE :

14 Visiteurs pour des renseignements et/ ou pour dépôt d'observations sur le registre papier.

Nombre de visiteur(s) hors des permanences du CE à la mairie de Mutzig :

8 visiteurs pour consultation du dossier et/ ou pour dépôt d'observations sur le registre papier.

Concernant la participation du public et « bilan » qualitatif :

Les principales thématiques ou préoccupations exprimées relèvent de :

- La problématique de stationnement ;
- La problématique des nuisances pendant les travaux (*phase de démolition et reconstruction*) ;
- Les problématiques de sécurité (pour les riverains, les scolaires ...) pendant la phase travaux et après ;
- Le plan de circulation et la signalétique pendant et après les travaux ;
- L'aménagement du quartier (espaces verts, passages, voiries, emplacement/sortie poubelles ect.) ;
- Les problématiques règlementaires ou encore « points » de mise à jour du PLU ;
- Problématiques architecturaux liés au projet et questionnement sur le futur en matière de réhabilitation de la friche brassicole dans sa totalité ;
- L'aménagement du site et des environs toute thématique confondue, à cours et à moyen terme ;
- Les nuisances liées au projet toute thématique confondue

9. Analyse et avis du CE sur la participation du public ;

Le CE note concernant cette enquête une expression du public mesurée en nombre de contributions, bien que relativement importantes en nombre de points d'observations et/ou propositions soumis. Ceci via toute possibilité de contribution confondue (*possibilité de dépôt d'observations sur le registre papier, registre dématérialisé, mail ou encore courrier*)

De même le CE constate également, sur la base des statistiques fournies par le registre dématérialisé du nombre de visiteurs (**179**), nombre de visites (**251**), nombre de visualisation des documents (**197**) ou encore du nombre de téléchargement des documents (**192**), un très fort intérêt du public concernant ce projet.

Ainsi, le CE peu en tout état de cause affirmer, à partir entre autres des nombreuses consultations du public, téléchargement du dossier et nombre d'observations présentées, que le public a été correctement informé de la tenue de cette enquête publique.

Que les différents modes d'information ont été efficents et de la tenue et du déroulement de l'enquête. Ce, par la publicité réglementaire, les journaux (PQR), affichage sur les tableaux ad hoc de la mairie de Mutzig, sur le site du projet, site Internet de la mairie ou encore via le registre dématérialisé.

Le CE conséquemment, s'explique et déduit à bon droit (sur la base des éléments et statistiques cités supra et de l'intérêt suscité par ce projet, des contributions/observations déposées, des entretiens que le CE a eu avec le public lors de ses permanences) ceci :

- Somme toute une acceptabilité et une posture du public, dans l'ensemble favorable ou très favorable à ce projet de résidence pour « séniors », ceci certes avec du questionnement légitime et des propositions d'adaptations/améliorations du projet exprimées au travers des contributions/observations déposées ou encore entretiens que le CE a eu avec les personnes venues à ses permanences.
Un projet globalement jugé comme justifié ne serait-ce que vu le vieillissement de la population et la nécessaire réhabilitation d'un site brassicole de centre-ville en friche depuis quelques décennies.
- Des perspectives d'une continuité de parcours de vie sur Mutzig pour les ainées de la commune (*Ceci entre autres a été évoqué par des personnes venues me voir lors de mes permanences*).
- De voir par ce projet, compris d'intérêt général, une réponse à l'évolution des besoins sociaux à travers ce développement de solutions alternatives au maintien à domicile des personnes âgées et d'intégration des séniors dans la vie de la commune.
- Une opportunité à saisir pour la commune pour ce projet d'initiative privée et financièrement neutre pour la ville, ce en plus de voire peu à peu reconvertis/réhabilité en partie cette friche brassicole de centre-ville et de vraisemblablement consolider l'attractivité économique du centre-ville.
- A la consultation par le public visiteur du dossier mis en ligne, le sentiment d'une bonne compréhension du projet et de la nécessaire mise en conformité réglementaire du PLU et évolution du PADD. La partie mise en conformité du PLU n'a d'ailleurs donné matière à très peu d'observations du public concernant ceci.
- Que, vu la bonne qualité et la complétude du dossier, les réponses satisfaisantes à la plupart des problématiques concernant le projet, ont possiblement pu dispenser le public à venir en plus grand nombre aux permanences du CE pour tout échange ou renseignement complémentaire.

NB.

Tel qu'évoqué dans mon courrier d'accompagnement, j'invite la ville de Mutzig autorité responsable de ce projet en liaison avec le maître d'ouvrage et conformément à la réglementation régissant les enquêtes publiques, à apporter ses réponses ou éclaircissements :

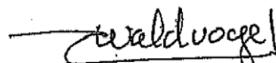
- Aux avis « écrits » des PPA
- Aux contributions/observations du public

Il serait souhaitable que les réponses aux observations/propositions me parviennent au plus tard début de semaine 2 de 2026.

Ce afin que je puisse, tel que réglementairement exigé, remettre dans les meilleurs délais possibles mon rapport d'enquête.

Ci-dessus, le PV de Synthèse tel que remis par courriel à la mairie de la ville de Mutzig le 20 décembre 2025.

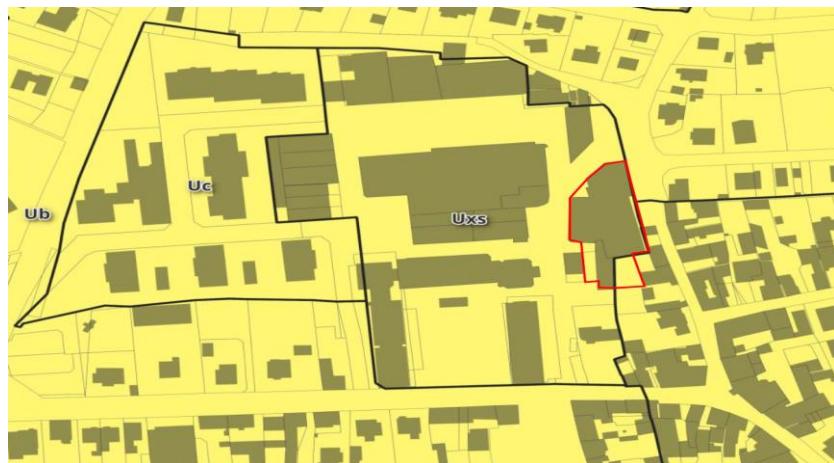
Le Commissaire Enquêteur
Charles Waldvogel.



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

Enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors
sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.



Plan du rapport de l'enquête publique du commissaire enquêteur

- Partie 1 : Rapport d'enquête
- **Partie 2 : Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**
- Partie 3 : Annexes

N.B. Les documents 1 et 2 sont indépendants et séparés conformément aux exigences réglementaires.

- 1 Exemplaire : Tribunal administratif – Dépôt numérisé sur un site dédié
- 1 Exemplaire : Autorité responsable du projet, la ville de MUTZIG – Dépôt par mail conforme à la demande du T.A.

PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappel des références concernant l'enquête publique en objet

Arrêté :

Arrêté de la ville de Mutzig du 13 octobre 2025 AM-URBA-02/25.

Arrêté signé par délégation par Monsieur le Maire de MUTZIG Jean-Luc SCHIKELE.

Objet de l'enquête :

Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.

Durée de l'enquête : Durée de 31 jours consécutifs soit :

Du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 inclus

Commissaire enquêteur :

Monsieur Charles WALDOVOGEL

Par décision du Magistrat désigné du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 2 octobre 2025, Madame La vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, Madame Anne DULMET. - Enquête N° E25000130/67.

L'autorité responsable du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est la **commune de Mutzig** représentée par son Maire Monsieur Jean-Luc SCHIKELE et dont le siège administratif est situé 4 rue de L'Église - 67190 Mutzig. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

La maîtrise d'ouvrage du projet de réalisation d'une résidence Service est assurée par la société **Alfa Résidensemble** dont les coordonnées sont les suivantes :

91 rue du Général de Gaulle

67560 Rosheim

Tél : 03 88 50 44 40

email : contact@alfa-amenagement.com

Web : www.residensemble.com

L'Auteurs du présent dossier soumis à enquête publique :

- Pour la présentation réglementaire et gestion de l'ensemble du dossier : l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (*Territoire Sud*), 53 rue de Sélestat, 67210 Obernai.



- La partie « Étude environnementale » : le bureau d'étude ARCHIMED environnement, 5, rue du talus, 67 400 Illkirch-Graffenstaden.



SOMMAIRE

1. Rappel concernant le projet	3
1.1 Objectifs du projet.....	4
1.2 Avis du commissaire enquêteur sur la conformité et la qualité du dossier présenté à l'enquête publique.....	5
1.3 Déroulement et bilan de l'enquête public	6
2. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	9

1. Rappel concernant le projet

Le projet ici présenté et soumis à enquête publique consiste à la réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la **ville de MUTZIG**.

Ainsi dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et sa mission de transformation de la friche brassicole Wagner après l'achèvement d'une première tranche en 2010, la Ville de Mutzig souhaite poursuivre la mue de cette entité au sein de la centralité.

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.

Est prévu sur le site de la Malterie de cette friche, 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 reconstruction d'un bâtiment afin de réaliser 54 logements adaptés, répartis sur 5 niveaux (comportant également un parking en sous-sol).

Dans le cadre du PLU opposable, les objectifs du PADD pour la reconversion du site de la Brasserie présentent une vocation essentiellement économique, en faveur du développement de l'activité artisanale, tertiaire et de services.

À cette fin, la commune souhaite aujourd'hui engager une mise en compatibilité de son PLU, via la procédure de déclaration de projet.

Les équipements et aménagements projetés se situent en zone UXs du Plan Local d'Urbanisme de Mutzig actuellement opposable.

Le présent dossier de déclaration de projet vise donc à présenter l'intérêt général d'un tel projet et 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.

Puis conséquemment, mettre en place la réglementation particulière à ce sous-secteur.
Le cadre réglementaire du projet obéissant notamment aux article L.123-14-2 et L.123-14 du code de l'urbanisme.

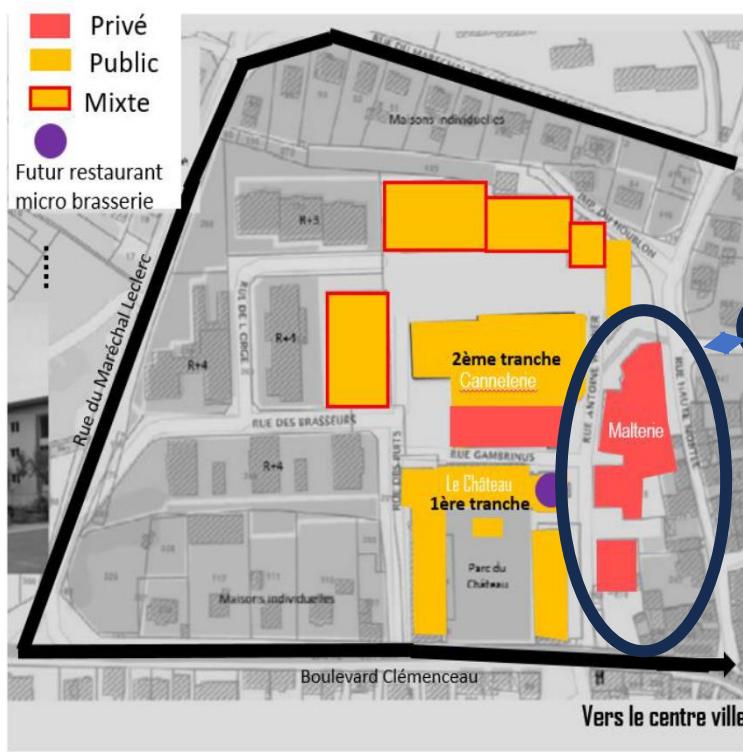
Le contexte local

Mutzig, commune de 6 000 habitants, est située à environ 25 km à l'ouest de Strasbourg, sur le Piémont Vosgien, au droit du débouché de la Vallée de la Bruche et de la plaine du Rhin. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Région Molsheim-Mutzig, comprenant 18 communes pour 40 000 habitants.

Emplacement du projet par rapport à l'ensemble de la friche brassicole

Le site de la Brasserie, d'une surface de 2.7 ha, est situé à l'Ouest du centre ancien, au contact du tissu médiéval, cette friche industrielle fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine, au sein de la centralité.

Voir figure ci-après



Friche actuelle – partie « Malterie »



projet concernant la résidence pour séniors



1.1 Objectifs du projet

Le projet de reconversion de la Malterie s'inscrit dans la stratégie de revitalisation que **la commune de Mutzig souhaite** développer dans les années à venir, notamment ici par un projet présenté d'intérêt général pour entre autres et au-delà de la reconversion d'une friche industrielle située en plein milieu du centre ville :

- Proposer nouvelle offre d'habitat pour séniors qui répond à un réel besoin, vu le vieillissement de la population de Mutzig (21,8 %, de source Insee, dans la tranche d'âge compris entre 60 et 75 ans ou plus), tout en limitant la consommation des sols prônée par la loi Climat et Résilience.
- Créer de nouveaux emplois générés par ce projet.
- Proposer des offres de services complémentaires avec un schéma de mobilité repensé.
- Revitaliser le centre ville.
- Accroître l'attractivité de la ville.
- Moderniser tout le centre-ville à moyen terme.

Le site est composé de 3 entités :

- **1^{ère} tranche, Le Château**, réhabilité en 2010, est le siège du PETR Bruche Mossig et Tremplin Entreprises. 2 ailes de commerces, soins médicaux et hôtellerie ont été construites. Un projet de restaurant (100 couverts) / micro brasserie est à l'étude.

La Malterie : projet privé de résidence de services à la personne adaptée aux seniors (Alfa et Agence Vasconi) de 54 logements, objet de la DP.

- **2^{ème} tranche** : la canneterie et la zone artisanale, en devenir : étude de faisabilité en cours, avec un programme de reconversion sur un volume bâti de 10 000 m² de Surface de Plancher. C'est une opération complexe de déconstruction, réhabilitation et démolition/reconstruction.

L'ensemble des voiries du site de la brasserie seront requalifiées pour offrir des nouveaux espaces publics.

1.2 Avis du commissaire enquêteur sur la conformité et la qualité du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique remis au commissaire enquêteur le 8 octobre 2025 par mail puis en version papier le 21/10/25 par l'ATIP est réputé complet et comprend toutes les pièces réglementairement exigées.

Le commissaire enquêteur peu attester que l'ensemble des documents du dossier d'enquête mis sa disposition et à la disposition du public l'a été dans sa complétude.

Le commissaire enquêteur note que les différents documents de ce dossier (*près de 483 pages et plans*), notamment ceux concernant le volet « *projet* » ou le volet « *Mise En Compatibilité du PLU* » sont bien présentés, rédigés et d'une lisibilité correcte même si cela peut s'avérer fastidieux à lire pour tout à chacun. Ceci parce que des parties très détaillées et denses telles que : *l'étude faune-flore-habitats, l'étude environnementale, le règlement écrit etc.*, peuvent perdre un peu lecteur vu de la masse d'information.

Ceci dit, le CE trouve l'ensemble des documents du volet « *projet* » et du volet « *Mise en Compatibilité du PLU* », détaillés, conformes et cohérents dans leur construction pour bien comprendre le projet, s'en approprier les enjeux, les impacts et dangers éventuels, la problématique ERC, les actions préventives ou autres attendus concernant les recommandations et avis du BE Achimed ou des PPA. Les deux documents, « *notice du projet* » et « *notice de présentation mise en compatibilité du PLU* » sont bien conçus et synthétiques, ils remplissent à ce titre parfaitement leur objectif qui est de faciliter la prise de connaissance des informations importantes du projet par public.

Le CE considère qu'à la lecture et analyse du dossier, le projet, les objectifs et justifications du projet, son bien-fondé, l'intérêt général du projet (dont le CE s'est exprimé/expliqué page 15 dans sa partie 1 du rapport) tombent sous le sens et sont clairs et compréhensibles.

Le seul bémol/regret du CE dans la présentation du projet est, l'information (*information fournie par la ville de Mutzig autorité responsable du projet sur la demande du CE et mentionnée en § 3.1*), concernant le contexte financier du projet et la précision que ce dernier est totalement privé et porté par la société ALFA qui a déjà réalisé des résidences séniors (notamment à Rosheim). Que la commune intervient uniquement dans le cadre d'une convention de portage foncier tripartite entre la commune, l'Établissement Public Foncier d'Alsace et la société ALFA, d'où un portage foncier financièrement neutre pour la commune.

À la lecture du dossier ceci « transparaît » (*page 6 de la notice « projet »*), mais cela eût été mieux de le préciser plus clairement en quelques lignes dans un paragraphe spécifique.

Ceci étant, le **Commissaire Enquêteur** n'a rien à redire dans l'ensemble sur la qualité et la complétude de ce très documenté dossier de projet présenté.

En conclusion :

Le dossier présenté par l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig, est qualitativement très bien, complet et cohérent dans sa construction, argumenté et clair.

Il est correctement lisible et dans l'ensemble compréhensible pour un non-initié.

Il respecte dans sa constitution la réglementation en la matière.

En conséquence, sur le plan de la forme et du fond et compte tenu de la bonne chronologie du montage du dossier, **le CE est globalement très satisfait du dossier présenté par la commune de Mutzig.**

1.3 Déroulement et bilan de l'enquête public

L'Enquête Publique en objet s'est déroulée du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025 – 17h00 conformément à l'arrêté de la ville de Mutzig (*M-URBA-02/2025*) en date du 13/10/2025 y afférent, soit pendant une durée consécutive de 31 jours.

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, au lieu, dates et horaires mentionnés dans l'arrêté et rappelés dans les mesures publicitaires de l'arrêté, à savoir :

Dates	Heures	Lieux de permanence
Lundi 17 novembre 2025 (Début de l'EP)	8h30-12h00	Mairie de Mutzig
Samedi 29 novembre 2025	10h00-12h00	Mairie de Mutzig
Mercredi 17 décembre 2025 (Clôture de l'EP)	15h00-17h00	Mairie de Mutzig

Ces permanences se sont tenues dans de parfaites et conformes conditions matérielles avec les recommandations du moment, soit des encouragements à observer des mesures d'hygiène (*ex. gel hydroalcoolique et/ou distanciation sociale*).

Concernant l'accueil du public et accessibilité au dossier d'enquête sur support papier, au registre papier ainsi que sur un poste informatique en mairie, ceci a été possible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Mutzig.

Concernant l'accessibilité au dossier d'enquête et dépôt d'observations via un registre numérique, ceci a été possible à l'adresse : <https://www.registre-numérique.fr/dp-malterie-mutzig>
Soit dépôt d'observations par mail à l'adresse : dp-malterie-mutzig@mail.registre-numérique.fr

Incident(s)

Pas d'incident(s) à signaler

Clôture de l'enquête

Conformément au Code de l'Environnement (*Art. R 123-18*), et à l'arrêté de la ville de Mutzig (*M-URBA-02/2025*) du 13/10/2025 d'ouverture de l'enquête publique en objet, celle-ci a été close le mercredi 17 décembre 2025 17h00.

La collecte des observations par les adresses « numériques » dédiées a été close ce même jour.
Le registre papier a été retiré à la clôture de l'enquête après la fermeture de la mairie le soir du 17 décembre 2025 à 17h00.

Le registre papier a été clos et signé par le Commissaire enquêteur pour être remis à l'instance organisatrice, la ville de Mutzig.

Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Mutzig dans de bonnes conditions matérielles et possibilités d'accueil du public.

De même les instances organisatrices (*mairie de Mutzig et l'ATIP*) ont été très disponibles. Elles ont fourni spontanément toutes les informations demandées par le commissaire enquêteur, tant dans la phase préparatoire de l'enquête que tout au long de son déroulement.

L'autorité responsable du projet (mairie de Mutzig) via M. Jean-Sébastien Schell (*SG de la ville de Mutzig*) a parfaitement répondu à toutes les questions/sollicitations du CE et mis à disposition pour les besoins de l'enquête tous les éléments demandés.

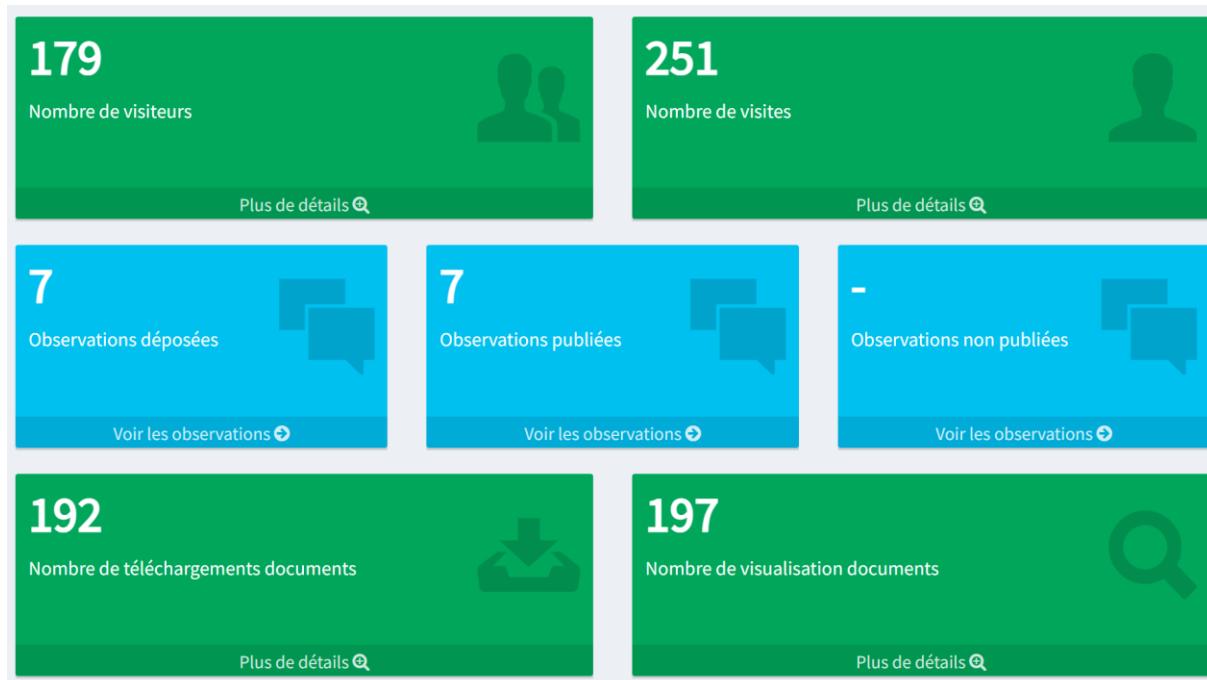
Le CE a pu échanger avec l'ensemble des parties prenantes tant que de besoin pour tout complément d'information.

Participation du public, bilan quantitatif et qualitatif

Concernant la participation du public et le « bilan » quantitatif »

Les statistiques du registre numérique concernant :

- La consultation du public (*nombre de visiteurs et nombre de visites*)
- Le nombre de téléchargement des documents
- Le nombre de visualisation des documents



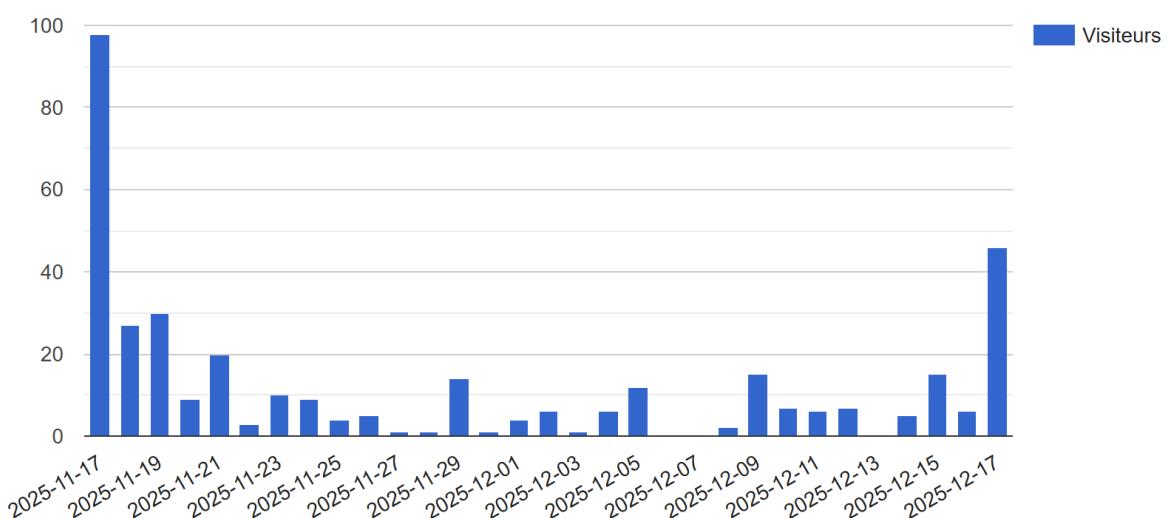
NB.

Pour une bonne compréhension des statistiques de consultation, le CE rend attentif sur ceci :

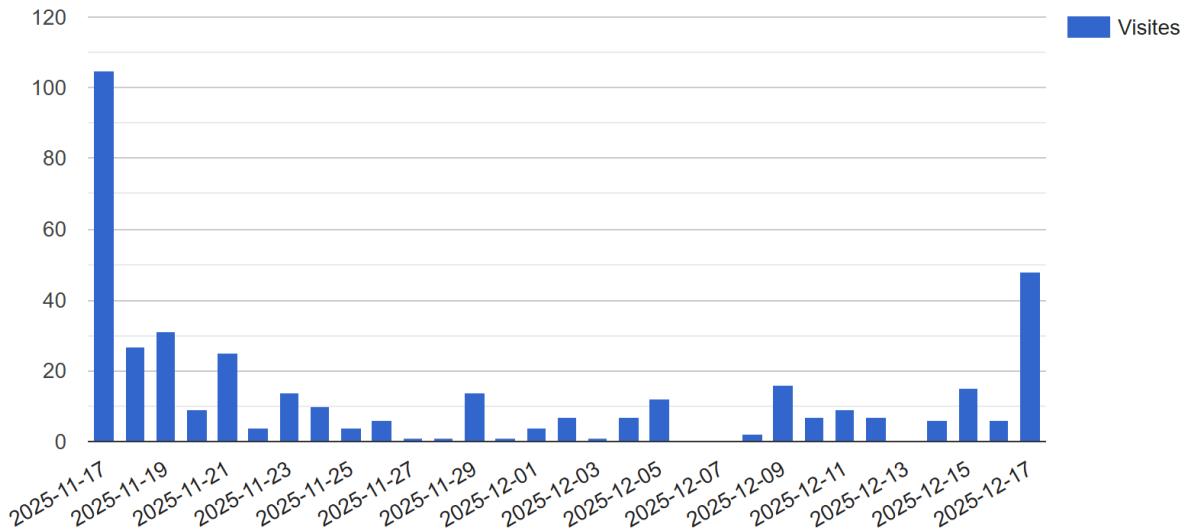
Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde.

Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteur n'augmentera pas mais le nombre de visite augmentera.

Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.



Enquête publique portant sur le projet d'une résidence séniors et mise en compatibilité du PLU
de la ville de Mutzig



Les statistiques du registre numérique concernant :

- Le nombre des contributions du public déposées sur le registre numérique
- Le nombre des contributions du public déposées et publiées

Dossier n°EP25967 - Enquête publique - Ville de Mutzig – Déclaration de Projet « Malterie » - Formulaire clos - Etat : PRODUCTION
du 17/11/2025 08:30:00 au 17/12/2025 17:00:00 (données générées le 18/12/2025 à 16:26:14)

Tableau de bord Indicateurs Suivi utilisateurs Contributions à traiter

Indicateurs générés le 18/12/2025 à 16:26:15

7 Total des contributions déposées Voir les contributions	7 Contributions publiées (visibles par le public) Voir les contributions	7 contributions dédoublonnées Voir les contributions
6 e-Contributions Voir les contributions	6 e-Contributions publiées Voir les contributions	0 e-Contribution en instance de publication 0 e-Contributions hors délais
1 Contribution e-mail 0 e-mail en instance de	1 Contribution e-mail publiée 0 e-mail reçu à vérifier	

NB concernant les contributions du public sur le registre numérique ceci :

Les 7 contributions déposées et publiées sur le registre numérique sont composées de 35 observations/thématiques distinctes.

Statistiques autres :

Nombre de contributions via le registre numérique :

- 6 Contributions pour 31 observations
- 1 Contribution sur registre numérique via mail avec 4 observations

Nombre Contributions/Observations/courriers/dossier(s) et plans déposés sur le registre papier :

- 9 Contributions pour 25 observations
- Dont 2 Courriers remis/consignés dans le registre
- 1 dossier
- 2 plans

Nombre d'observation(s) via courrier adressé(s) directement au CE par voie postale :

- 0 Courrier

Nombre de visiteurs pendant les permanences du CE :

14 Visiteurs pour des renseignements et/ ou pour dépôt d'observations sur le registre papier.

Nombre de visiteur(s) hors des permanences du CE à la mairie de Mutzig :

8 visiteurs pour consultation du dossier et/ ou pour dépôt d'observations sur le registre papier.

Concernant la participation du public et « bilan » qualitatif :

Les principales thématiques ou préoccupations exprimées relèvent de :

- La problématique de stationnement ;
- La problématique des nuisances pendant les travaux (*phase de démolition et reconstruction*) ;
- Les problématiques de sécurité (pour les riverains, les scolaires ...) pendant la phase travaux et après ;
- Le plan de circulation et la signalétique pendant et après les travaux ;
- L'aménagement du quartier (espaces verts, passages, voiries, emplacement/sortie poubelles ect.) ;
- Les problématiques règlementaires ou encore « points » de mise à jour du PLU ;
- Problématiques architecturaux liés au projet et questionnement sur le futur en matière de réhabilitation de la friche brassicole dans sa totalité ;
- L'aménagement du site et des environs, toute thématique confondue, à court et à moyen terme ;
- Les nuisances liées au projet toute thématique confondue ;

Analyse et avis du CE sur la participation du public

Le CE note concernant cette enquête une expression du public mesurée en nombre de contributions, bien que importantes en nombre de points d'observations et/ou propositions. Ceci via toute possibilité de contribution confondue (*possibilité de dépôt d'observations sur le registre papier, registre dématérialisé, mail ou encore courrier*)

De même le CE constate également, sur la base des statistiques fournies par le registre dématérialisé du nombre de visiteurs (179), nombre de visites (251), nombre de visualisation des documents (197) ou encore du nombre de téléchargement des documents (192), un très fort intérêt du public concernant ce projet.

Ainsi, le CE peu en tout état de cause affirmer, à partir entre autres des nombreuses consultations du public, téléchargement du dossier et nombre d'observations présentées, que le public a été correctement informé de la tenue de cette enquête publique.

Que les différents modes d'information ont été efficents et de la tenue et du déroulement de l'enquête. Ce, par la publicité réglementaire, les journaux (PQR), affichage sur les tableaux ad hoc de la mairie de Mutzig, sur le site du projet, site Internet de la mairie ou encore via le registre dématérialisé.

Le CE conséquemment, s'explique et déduit à bon droit (sur la base des éléments et statistiques cités supra et de l'intérêt suscité par ce projet, des contributions/observations déposées, des entretiens que le CE a eu avec le public lors de ses permanences) ceci :

- Somme toute une acceptabilité et une posture du public, dans l'ensemble favorable ou très favorable à ce projet de résidence pour « séniors », ceci certes avec du questionnement légitime et des propositions d'adaptations/améliorations du projet exprimées au travers des contributions/observations déposées ou encore entretiens que le CE a eu avec les personnes venues à ses permanences.
Un projet globalement jugé comme justifié ne serait-ce que vu le vieillissement de la population et la nécessaire réhabilitation d'un site brassicole de centre-ville en friche depuis quelques décennies.
- Des perspectives d'une continuité de parcours de vie sur Mutzig pour les ainées de la commune (*Ceci entre autres a été évoqué par des personnes venues me voir lors de mes permanences*).
- De voir par ce projet, compris d'intérêt général, une réponse à l'évolution des besoins sociaux à travers ce développement de solutions alternatives au maintien à domicile des personnes âgées et d'intégration des séniors dans la vie de la commune.
- Une opportunité à saisir pour la commune pour ce projet d'initiative privée et financièrement neutre pour la ville, ce en plus de voire peu à peu reconvertis/réhabilité en partie cette friche brassicole de centre-ville et de vraisemblablement consolider l'attractivité économique du centre-ville.
- A la consultation par le public visiteur du dossier mis en ligne, le sentiment d'une bonne compréhension du projet et de la nécessaire mise en conformité réglementaire du PLU et évolution du PADD. La partie mise en conformité du PLU n'a d'ailleurs donné matière à très peu d'observations du public concernant ceci.
- Que, vu la bonne qualité et la complétude du dossier, les réponses satisfaisantes à la plupart des problématiques concernant le projet, ont possiblement pu dispenser le public à venir en plus grand nombre aux permanences du CE pour tout échange ou renseignement complémentaire.

2. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

En préambule

Le CE considère que les éléments développés/présentés/argumentés dans le dossier du projet participent à la cohérence globale du projet et son bien-fondé.

Dans mon rapport, j'ai porté des appréciations tant sur le fond que sur la forme du dossier soumis à l'enquête et après analyse des documents, porté avis et commentaires.

Ainsi pour ce qui me concerne en tant que commissaire enquêteur :

Vu que le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux textes réglementaires notamment :

L'Article L.123-14-2 du code de l'urbanisme :

« *I.- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4. Lorsque la mise en compatibilité d'un*

plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

II.- Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique est ainsi à réaliser conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

À ce titre, les textes qui régissent l'enquête publique sont les suivants :

Le Code de l'environnement

- Champ d'application et objet de l'enquête publique*
Articles L.123-1 à L.123-2 Article R.123-1
- Procédure et déroulement de l'enquête publique*
Articles L.123-3 à L.123-18
Articles R.123-2 à R.123-27

III.- A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune.

1° Émet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'État.

IV.- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, par la commune, dans les autres cas.

L'Article L.123-14 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L.123-14-2 ».

Que les dispositions réglementaires prises pour la participation et l'information du public ont été scrupuleusement suivies.

(Publications dans la presse, affichages, sites informatiques/Internet et que le public a eu libre accès au dossier pendant la période de l'enquête et qu'il a disposé de toute liberté pour exprimer des observations et des remarques)

Ceci conformément aux textes régissant l'enquête publique :

Code de l'environnement	Articles
Champ d'application et objet de l'enquête publique	Articles L.123-1 à L.123-2 Article R.123-1
Procédure et déroulement de l'enquête publique	Articles L.123-3 à L.123-18 Articles R.123-2 à R.123-27

Vu : La décision du 2 octobre 2025 de Madame La vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, Madame Anne DULMET, magistrat désignant M. Charles WALDVOGEL en tant que Commissaire Enquêteur pour la présente enquête publique ;

Vu : L'arrêté (AM-URBA-O2/2025) du 13/10/2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu : le bon déroulement de l'enquête ;

Je considère que :

➤ S'agissant du projet en lui-même, que :

Celui-ci permettra une reconversion louable en résidence pour séniors de la partie « Malterie » de la friche brassicole située telle une « verrou » en plein milieu du centre ville, ce qui s'inscrit dans la stratégie globale de revitalisation que la commune de Mutzig souhaite développer dans les années à venir.

Permettra une transformation/réhabilitation de cette friche **financièrement neutre pour la commune et qui constitue une réelle opportunité à saisir**, surtout pour un projet qui répond à des besoins dont l'intérêt général est pour le CE indiscutable, ce dont il s'explique ci-après.

L'intérêt général du projet présenté est pour le CE justifié et légitime, notamment du fait qu'il permettra effectivement (*et au-delà des considérations supra*) de :

- Proposer nouvelle offre d'habitat pour séniors qui concorde avec des besoins réels, vu le vieillissement de la population de Mutzig soit 21,8 %, de source Insee, dans la tranche d'âge compris entre 60 et 75 ans ou plus.
- De présenter une alternative de logement de fin de vie commode et sans « déracinement » pour les séniors de la ville de Mutzig ou des collectivités voisines.
- Créer effectivement de nouveaux emplois (notamment de service à la personne) forcément générés par tout projet de ce type.
- Proposer des offres de services complémentaires de proximité (*commerce et santé*) avec un schéma de mobilité repensé, ce pour le bénéfice de tous les habitants.
- Revitaliser le centre ville et d'accroître l'attractivité de la ville.
- Moderniser forcément tout le centre-ville à moyen terme.

Le commissaire enquêteur juge par ailleurs que :

Que ce projet soumis à E.P. est solidement argumenté, avec des objectifs clairs répondant à des besoins avérés et qu' au-delà des désagréments liés à tous types de projets de cette ampleur, cela constitue pour le CE une opportunité de reconversion de friche à saisir absolument par la ville de Mutzig .

Que pour le tissu socio-économique de la commune, les avantages, entre autres et en plus de ceux cités supra, sont indéniables et l'emporte sur des inconvénients liés à ce type de réalisation. Ce d'autant que la ville de Mutzig assure que les désagréments prévisibles ou problématiques environnementales lors de la phase de démolition/reconstruction sont entendus, pris en compte et solutionnés au mieux, y compris les mesures ERC. (cf. les réponses aux PPA, observations du public et engagements déclinés dans la présentation du projet par les parties prenantes.

Que pour le CE ce projet présente bien tous les critères d'un projet d' intérêt général justifié, ce dont il s'est largement expliqué dans son rapport, ce sur la base de son analyse du projet, ses tenants et aboutissants, avantages et inconvénients, opportunités et enjeux et les objectifs visés que le CE juge comme parfaitement atteints.

Le commissaire enquêteur tient également à marquer sa satisfaction sur le fait que la ville de Mutzig en liaison avec le porteur du projet et fort de nos échanges a pris en considération des problématiques évoquées dans les observations et suggestions du publics ou des PPA (cf. *les réponses du pétitionnaire et avis du CE*), pour y apporter concernant le projet, les meilleures réponses et améliorations possibles, notamment en matière de :

- Sécurisation du chantier et problématiques de circulation et d' aménagement (*circulation piétonne, scolaire, véhicules à moteur etc.*) pendant et après les travaux.
- Prise en compte au mieux de la problématique de stationnement et projet à moyen terme concernant ceci. (*mise en place de véhicules en autopartage pour les résidents « séniors », réflexions et projets d' aménagement d'aires de stationnement à moyen terme sur l' ensemble du site*)
- Prise en compte des problématiques environnementales et santé de publique (*par exemple les mesures envisagées pendant la phase « chantier » concernant le désamiantage, dépollution du site et autres problématiques environnementales.*)
- Déplacement du local « poubelles » de cette résidence et circuit d'enlèvement des ordures. (*point qui revenait également de manière récurrente dans les observations*)

Le CE apprécie tout particulièrement le fait que la ville de Mutzig ai proposé dans son mémoire réponse la tenue d'une réunion publique d'information avec les riverains « le plus en amont possible » concernant les conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve.

En conclusion le CE est globalement satisfait que la commune de Mutzig en tant qu'autorité responsable du projet (*et en liaison avec le porteur de projet*) ai tenu compte et répondu au mieux aux observations, propositions du public et avis des PPA et salut les engagements d'amélioration du projet ainsi pris.

Par ailleurs le CE note bien que :

- S'agissant du volet « mise en compatibilité du PLU », que :

- Si le présent projet de réalisation d' une résidence séniors impose la mise en comptabilité du PLU (*conformément à l'article L.153-54 et suivants du code de l'Urbanisme*) pour permettre la

réalisation de ce projet de résidence pour séniors dans l'actuel zone classée UXs qui n'autorise pas actuellement cette utilisation du sol, il faille procéder à une mise en compatibilité du PLU en vigueur et une adaption du PADD.

Le CE tient à souligner que la ville de Mutzig s'acquitte tout à fait dans le cadre de la présentation de ce projet de ceci.

- Cette procédure permettra conséquemment d'autoriser la réalisation de ce projet sur le site prévu à cet effet.
- **Le CE ne peut que confirmer** que présent dossier de déclaration de projet vise bien à présenter l'intérêt général de ce projet et à créer ainsi 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.

NB

Par ailleurs le CE juge le choix de la procédure engagée « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU » comme règlementaire et ainsi justifié.

➤ S'agissant du dossier, dans son ensemble que :

- Celui-ci, s'avère parfaitement conforme aux exigences réglementaires.
- Que le dossier ainsi présenté obtient conséquemment l'avis favorable du commissaire enquêteur sur : sa conformité, la qualité des documents et plans et sur la clarté de la présentation du projet, aussi bien pour ce qui est de la partie « volet projet » que celle du « volet mise en compatibilité du PLU » et autres documents annexes. (Cf. page 5 supra, « avis du CE sur la conformité et la qualité du dossier présenté à l'enquête publique)

➤ S'agissant du déroulement de l'enquête, le CE peut confirmer que l'enquête publique s'est parfaitement bien déroulée conformément à l'arrêté d'enquête publique du 13 octobre 2025 portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique en objet.

Le Commissaire-Enquêteur n'a à rapporter aucun incident majeur qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête publique.

De même et en sus de mes considérations évoquées ci-dessus, ceci :

- **À partir de mes recherches et/ou informations obtenues des différentes parties prenantes du projet.**
- **À la lecture et analyse du dossier, que j'ai item par item commenté et donné mon appréciation. (cf. partie 1 de mon rapport § 1.5),**

Je retiens, suis d'avis et conclus ceci :

Concernant l'étude – Faune -Flore -Habitats, que :

- **Que pour ce que je peux en juger, cette étude a été menée conformément à la réglementation en vigueur et considère ce travail comme de qualité, tant sur le fond que sur la forme.**
- **Que le site n'est de toute évidence pas écologiquement connecté à la zone « Natura 2000 » éloignée de 5 km et est localisé (hormis pour 2 espèces – crapaud vert et milan royal) en potentialité de présence faible.**
- **Que la réalisation du projet sur le site pourrait entraîner divers impacts sur la biodiversité mais qui sont identifiés et quantifiés.**
- **Qu'ainsi les mesures ERC proposées par le BE Archimed environnement sont absolument pertinentes et de bon sens. (Interdictions de travaux de gros œuvre et autres sur le site entre le 15 mars et le 31 juillet, démarrer les travaux entre octobre et février, éviter le travail de nuit, installer durant les travaux des nichoirs artificiels comme habitat de report pour des espèces tels que le martinet noir, le faucon à crêcerelles ou encore le rougequeue noir)**
- **Que le CE prend acte des conclusions du BE Archimed : « Au vu des impacts et des mesures proposées, les impacts résiduels du projet sont négligeables pour toutes les espèces observées sur le site sauf le martinet noir ».**

- **Qu'il est nécessaire de réaliser un dossier dérogation au titre des mesures de protection d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées.** Que concernant le martinet noir, des mesures sont à mettre en œuvre pour permettre à cette espèce d'être le moins impacté possible tout au long des travaux et assurer l'habitat de reproduction de cette espèce sur site. **Qu'il est pour le CE concernant cette item, impératif que l'autorité responsable du projet et porteur du projet suivent scrupuleusement les recommandations du cabinet « Archimed environnement.**

Concernant le « Diagnostic environnemental » que :

- **Qu'il est à noter** favorablement pour le CE qu'une étude environnementale jamais faite jusqu'ici sur cette ancienne friche, ait été réalisé conformément aux règles et méthodologies d'usage.
- **Que toutes les sources de pollution potentielles ont été identifiées et les enjeux environnementaux relevés avec la justification et/ou la sensibilité/vulnérabilité du site et des milieux.**
- **Qu'aucune mesure d'urgence de prévention** n'est à retenir ou recommandée et que sous réserve d'une gestion adaptée des remblais extérieurs, le site est compatible avec l'usage prévu (résidence séniors) dans le bâtiment existant
- **Que les recommandations des experts du BE Achimed** qui préconisent, afin couper court à tout risque de pollution ou nuisances et autres, l'évacuation des remblais et sols jusqu'à 1m de profondeur, recommandation pris en compte dans le cadre de ce projet.

Concernant le volet « Mise En Compatibilité » du plan local d' urbanisme (M.E.C.) que :

- **Que la ville de Mutzig** autorité responsable du projet, conformément au obligation réglementaire pour ce type de projet, entreprend bien la nécessaire mise en compatibilité du PLU actuel.
- **Qu'ainsi** les adaptations entreprises/proposées concernant les modifications du PLU sont tout à fait conformes aux attendus en la matière et autres expressions des PPA.
- **Que pour le CE** les justifications données concernant le choix et la procédure engagée sont motivées/fondées/ légitime.
- **Que pour le CE**, le reclassement du secteur de la zone UXs du périmètre de ce projet en secteur de zone Ucm n'est pas un sujet et qu'il s'impose vu la destination finale du projet présenté.
- **Que les pièces du PLU à modifier/adapter** sont parfaitement identifiées. (*règlement écrit, graphique et PADD*)
- **Que le CE estime** à l'analyse du dossier concernant l'incidence sur l'environnement dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement.

Concernant « le règlement écrit, le règlement graphique et le PADD », que :

- **Que pour le CE** la ville de Mutzig a, conformément aux modifications attendues afférentes à la création d'un sous-secteur ayant pour vocation d'accueillir cette résidence pour séniors, mis à jour dans son projet le règlement écrit .
- **Que le CE** pour ce qu'il a constaté et compris, trouve cette mise à jour du règlement écrit correcte.
- **Que le règlement graphique** lié à la création de ce nouveau sous-secteur Ucm a été en adaptée fonction.
- **Que** subséquemment aux deux mises à jour évoquées supra, la ville de Mutzig a également ajusté son PADD.
- **Le CE note que** l'ensemble de ces démarches évoquées supra sont parfaitement en cohérence avec les orientations du SCOT Bruche-Mossig qui visent à notamment prioriser la « *densification urbaine et la mise en œuvre des formes urbaines adaptées aux besoins des populations* »

Conséquemment

En m'appuyant sur ce qui précède supra et sur :

- L'analyse de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique en objet pour, dès lors me forger un avis sur l'ensemble des enjeux, (*notamment environnementaux, sociaux ou aspects réglementaires*), les problématiques, les avantages ou encore les possibles désavantages liés au projet ;
- L'analyse des observations du public et les réponses apportées par la ville de Mutzig autorité responsable du projet ;
- La justification du projet et la démonstration du caractère d'intérêt général du projet
- L'analyse des dires des PPA concernant ce projet, leurs constats, avis et préconisations ;
- Les entretiens que j'ai eu à mener avant, pendant ou après l'enquête, avec les parties prenantes et les informations obtenues ;
- Mes recherches sur les problématiques liées à ce type de projet ;
- L'analyse des mesures ERCA, que je juge adaptées ;
- De manière générale la bonne prise en compte, des problématiques environnementales suite aux études d'experts et diagnostics ad hoc, des avis des PPA et des dires du public dans l'élaboration de ce projet ;
- Le fait que l'ensemble des avantages lié à ce projet l'emporte in fine largement sur les éventuels désagréments résiduels ;
- Le respect, de ce que j'ai constaté, de l'ensemble de la réglementation en vigueur concernant ce type de projet ;

M'appuyant également sur le fait que ce projet permettra d'atteindre les objectifs visés :

En termes d'aménagement et de logement :

- De répondre à des besoins démographiques émergents et proposer une offre supplémentaire dans le parcours résidentiel des aînés, notamment ceux de la ville de Mutzig tout en s'inscrivant dans une sobriété foncière de la loi ZAN.
- D'assurer la reconversion de la friche brassicole pour créer de nouveaux services et consolider le centre-ville.
- De valoriser les espaces publics de la centralité pour offrir un cadre plus végétal et plus convivial tout en réunifiant la ville nouvelle et le centre ancien, en modernisant l'image du centre-ville et accroître l'attractivité de la ville.
- D'améliorer l'attractivité résidentielle de son centre ancien, à travers la résorption de la vacance de l'habitat et la création d'une nouvelle offre pour attirer des nouveaux ménages.
- De pérenniser le linéaire marchand et le renforcer la création de nouveaux commerces et services de proximité (*commerce et santé*).
- De créer effectivement de nouveaux emplois (*notamment de service à la personne*).
- De proposer un schéma de mobilité repensé.

AINSI

Concernant le projet présenté par l'autorité responsable du projet, la ville de MUTZIG relatif à la réalisation d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.

Estimant, pour l'ensemble des motifs évoqués supra et après avoir effectué toutes les diligences qui me paraissaient utiles, je considère que les conditions sont suffisamment réunies pour émettre,

en tant que commissaire enquêteur un :

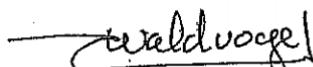
AVIS FAVORABLE

Avec quatre recommandations :

1. Que l'autorité responsable du projet et le porteur de projet (*pour ce qui relève de la responsabilité du porteur de projet*), mettent en place, appliquent et suivent scrupuleusement les avis des PPA, les mesures de sécurité préconisées, règlementaires concernant le PLU, ceux environnementales, ou encore ceux préconisées par le BE Archimed et autres recommandations ERC.
2. Que l'autorité responsable du projet et le porteur de projet (*pour ce qui relève de la responsabilité du porteur de projet*) mettent en place au mieux toutes des améliorations apportées au projet dans le cadre de cette EP et évoqués dans le mémoire réponse.
3. Que l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig et le porteur du projet mettent en place, tel que proposé dans le mémoire réponse une réunion publique d'information avec les riverains « le plus en amont possible » concernant les conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve.
4. Que le porteur du projet « quoi qu'il en coûte » prenne bien toutes les dispositions nécessaires pour protéger et sécuriser les biens et les personnes dans le cadre de ces travaux très conséquent de déconstruction/reconstruction. Le CE demande à la ville de Mutzig de bien rappeler ceci au porteur de projet.

Fait le 14 janvier 2025

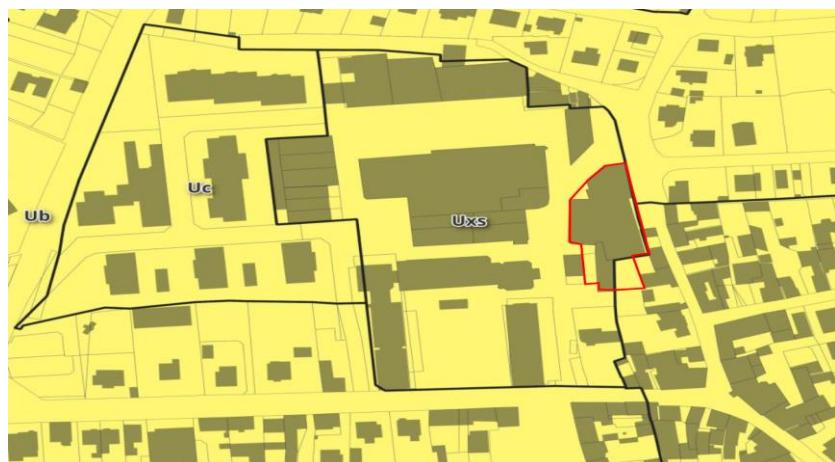
Le commissaire enquêteur
Charles WALDVOGEL



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

Enquête publique relative au projet de réalisation d'une résidence séniors
sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de MUTZIG.



Plan du rapport de l'enquête publique du commissaire enquêteur

- Partie 1 : Rapport d'enquête
- Partie 2 : Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur
- **Partie 3 : Annexes**

N.B. Les documents 1 et 2 sont indépendants et séparés conformément aux exigences réglementaires.

- 1 Exemplaire : Tribunal administratif – Dépôt numérisé sur un site dédié
- 1 Exemplaire : Maître d'ouvrage, la ville de MUTZIG – Dépôt par mail conforme à la demande du T.A.

PARTIE 3 - ANNEXES

Préambule

Le CE prend le parti de ne pas faire figurer parmi les pièces en annexes, des documents déjà constitutifs du dossier comme suit :

- Le PV de la réunion d'examen conjoint du 04 septembre 2025 ;
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ad hoc ;
- Photocopie de la décision du Tribunal Administratif portant nomination du commissaire enquêteur ;
- L'avis écrit de l'ARS et autres PPA ;
- Photocopie de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ;

Sommaire des pièces annexes ainsi présentes

1. Certificat d'affichage de la commune de Mutzig de l'enquête dès jour J-15.
2. Certificat d'affichage de la commune de Mutzig à fin de l'enquête.
3. Les insertions de la tenue de l'enquête dans la PQR
4. Le mail de bonne réception par la ville de Mutzig du PV de synthèse et courrier d'accompagnement du Commissaire Enquêteur.
5. Compte-rendu du CE de la réunion du 1^{er} octobre 2025 à la mairie de Mutzig. (*préparation de l'enquête publique en objet*)
6. Attestation ALUR -Note de synthèse du BE Achimed (*en complément d'information à toute fin utile*)
7. Copie du mémoire réponse de la ville de Mutzig parvenu au CE le 09/01/2026 suite à son PV de synthèse du 22/12/2025 (document « anonymisé par le CE »)

Pièce n° 1 – Certificat d'affichage de la commune de Mutzig de l'enquête dès jour J-15.

 VILLE DE MUTZIG	CONSTATATION D'AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Objet : Déclaration de projet important mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (Arrêté municipal du 13/10/2025)	
Je soussigné(e), B/C/P Daniel FREPPREL, Chef de Poste à la Police Municipale, atteste avoir constaté, le 30 octobre 2025 l'affichage de l'avis d'enquête publique, aux lieux indiqués ci-dessous :	
<ul style="list-style-type: none">- Bâtiment Hôtel de ville, rue de l'église- Hall d'entrée Mairie- Panneau d'affichage numérique, rue de l'église- Rue Antoine Wagner (Ancienne malterie)	
L'affichage a été réalisé dans les lieux indiqués ci-dessus, dans des conditions assurant la visibilité et la lisibilité du public.	
Présent constat établi ce jour pour faire valoir ce que de droit.	
MUTZIG, le 30.10.2025 Daniel FREPPREL	
	
Mairie de MUTZIG – 4, rue de l'Église 67190 MUTZIG – 03 88 38 31 98 - www.villedemutzig.fr	

Pièce n° 2- Certificat d'affichage de la commune de Mutzig à fin de l'enquête.

REPUBLIQUE FRANÇAISE



VILLE DE MUTZIG
67190

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE
ET DE MISE EN LIGNE**

Je soussigné, Jean-Luc SCHICKELE, Maire de Mutzig, certifie par la présente avoir procédé :

- à l'affichage de l'avis d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 31 octobre 2025 (*date 1er jour affichage*) au 17 décembre 2025 (*date dernier jour affichage*) inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de la commune, de l'avis d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 31 octobre 2025 (*date 1er jour mise en ligne*) au 17 décembre 2025 (*date dernier jour mise en ligne*) inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de l'enquête publique, du dossier d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 17 novembre 2025 à 8h00 (*date 1er jour mise en ligne*) au 17 décembre 2025 à 17h00 (*date dernier jour mise en ligne*) inclus.
- à la mise à disposition du public du dossier d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 17 novembre 2025 (*date 1er jour mise à dispo*) au 17 décembre 2025 (*date dernier jour mise à dispo*) inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Mutzig, le 18 décembre 2025

Le Maire,
Jean-Luc SCHICKELE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Schickele".

Enquête publique portant sur le projet d'une résidence séniors et mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig

Pièce n° 3 - Les insertions de la tenue de l'enquête dans la PQR

Parution du 31 octobre 2025

DNA



COMMUNE DE MUTZIG

Avis d'enquête publique Déclaration de projet important mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 13/10/2025, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de déclaration de projet important mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Réaliser une résidence séniors d'environ 54 logements sur le site de la Malterie de la friche brassicole,
- Poursuivre la reconversion progressive de la friche brassicole à travers des projets ciblés profitant de la proximité du centre-ville et des pôles commerciaux et d'équipements.

- Consolider l'attractivité du centre-ville.

L'enquête se déroulera sur une durée de 31 jours consécutifs : du lundi 17 novembre 2025 à 8h30 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00

Monsieur Charles WALDVOGEL, Ingénier divisionnaire des travaux, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur Christian JAEG, expert retraité cadre supérieur honoraire, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête public seraient consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/dp-malterie-mutzig>

Le dossier d'enquête public sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivantes d'ouverture :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h00

Le dossier d'enquête public sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pour les besoins de l'enquête publique :

- Samedi 29 novembre 2025 de 10h à 12h

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Lundi 17 novembre 2025 de 8h30 à 12h

- Samedi 29 novembre 2025 de 10h à 12h

- Mercredi 17 décembre 2025 de 15h à 17h

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur ou en déposant par voie électronique à l'adresse suivante :

dp-malterie-mutzig@mail.registre-numerique.fr

- L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »

- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/dp-malterie-mutzig>

L'autorité responsable du projet de déclaration de projet important mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est la commune de Mutzig représentée par son Maire Monsieur Jean-Luc SCHICKELÉ et dont le siège administratif est situé 4 rue de l'Eglise - 67190 Mutzig.

Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

476133200

Parution du 21 novembre 2025

DNA

Vendredi 21 novembre 2025

Enquête publique



COMMUNE DE MUTZIG

Avis d'enquête publique Déclaration de projet important mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 13/10/2025, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de déclaration de projet important mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Réaliser une résidence séniors d'environ 54 logements sur le site de la Malterie de la friche brassicole,
- Poursuivre la reconversion progressive de la friche brassicole à travers des projets ciblés profitant de la proximité du centre-ville et des pôles commerciaux et d'équipements.

- Consolider l'attractivité du centre-ville.

L'enquête se déroulera sur une durée de 31 jours consécutifs : du lundi 17 novembre 2025 à 8h30 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00

Monsieur Charles WALDVOGEL, Ingénier divisionnaire des travaux, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur Christian JAEG, expert retraité cadre supérieur honoraire, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête public seraient consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/dp-malterie-mutzig>

Le dossier d'enquête public sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivantes d'ouverture :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h00

Le dossier d'enquête public sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pour les besoins de l'enquête publique :

- Samedi 29 novembre 2025 de 10h à 12h

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Lundi 17 novembre 2025 de 8h30 à 12h

- Samedi 29 novembre 2025 de 10h à 12h

- Mercredi 17 décembre 2025 de 15h à 17h

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie

- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur ou en déposant par voie électronique à l'adresse suivante :

dp-malterie-mutzig@mail.registre-numerique.fr

- L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »

- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/dp-malterie-mutzig>

L'autorité responsable du projet de déclaration de projet important mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est la commune de Mutzig représentée par son Maire Monsieur Jean-Luc SCHICKELÉ et dont le siège administratif est situé 4 rue de l'Eglise - 67190 Mutzig.

Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

476133200

Pièce n° 4 - Le mail de bonne réception par la ville de Mutzig du PV de synthèse et courrier d'accompagnement du Commissaire Enquêteur.

Mail de réception PV de synthèse

À : vous

Lun 2025-12-22 11:32

M. Waldvogel,

Dans le prolongement de nos échanges téléphonique de ce matin, je vous confirme la bonne réception de votre PV de synthèse en format PDF et Word.

Je travaille sur le dossier avec M. Mercier de l'ATIP afin de vous faire un retour dès que possible.

Cordialement

*Jean-Sébastien SCHELL
Directeur Général des services
de la Ville de Mutzig*

Document n° 5 – Le compte-rendu du CE de la réunion du 1^{er} octobre 2025 à la mairie de Mutzig. (Réunion de préparation de l'enquête publique en objet).

« Compte rendu du mercredi 1^{er} octobre 2025 en Mairie de la ville de Mutzig »

« Compte rendu de la réunion de mise au point, présentation du projet et visite de site, concernant l'enquête publique portant sur la réalisation d'une résidence séniors sur les lieux de l'ancienne malterie de la friche brassicole de la ville de Mutzig.

Présents

M. Jean-Sébastien Schell, S.G. de la Ville de Mutzig.

M. Charles Waldvogel, désigné comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Préambule :

Concernant ce projet, notamment pour ce qui est de l'organisation, du déroulement et de la mise en place des modalités réglementaires de cette enquête publique, M. Schell SG de la mairie de Mutzig (responsable du projet), travaille en liaison avec M. Patrice Mercier de l'ATIP 67.

Il a été convenu lors de cette réunion, ceci :

- L'enquête publique se déroulera de lundi 17 novembre 2025 8h30 (heure d'ouverture de la mairie de Mutzig) au mercredi 17 décembre 17h (fermeture de la mairie) soit 31 jours consécutifs réglementaires.
- Les éléments de L'E.P. seront à disposition du public sur la durée de l'enquête, pendant les heures d'ouvertures de la mairie, pendant les permanences du CE et via des adresses électroniques.

Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront à la mairie de Mutzig (siège de l'enquête)

- *La 1^{ère} permanence du C.E se tiendra le lundi 17 novembre 2025 de 8h30 à 12h (début d'E.P.)*
- *La 2^{ème} permanence du C.E se tiendra le samedi 29 novembre 2025 de 10h à 12h*

- *La 3^{ème} et dernière permanence du CE se tiendra le mercredi 17 décembre 2025 de 15h à 17h heure de fermeture de la mairie et fin de l'E.P.)*

Autres modalités prévues et discutées :

- *L'affichage se fera sur les panneaux d'affichage de la mairie (y compris le panneau d'affichage électronique), ceci au plus tard pour le 31 octobre, soit au moins 15 jours avant le début de l'E.P et ceci réglementairement en format A3 sur fond jaune en mairie et A2 sur le site du projet.*
- *La mairie de Mutzig fournira à ce propos au CE, un certificat d'affichage à la fin de l'E.P.*
- *L'ATIP remettra au commissaire enquêteur dans les meilleurs délais par mail, un dossier du projet « réputé complet et conforme » (fichiers de format pdf et également en word concernant le rapport de présentation et autres).*
- *Par ailleurs l'ATIP prévoira en liaison avec la mairie de Mutzig : un dossier papier du projet à mettre à disposition du public en mairie durant l'E.P. et un poste informatique de consultation du projet.*
- *Est également à prévoir, la mise en place d'une adresse électronique de consultation et de dépôt par mail des observations du public ainsi qu'en mairie d'un registre papier. En outre l'Atip s'occupera des publications légales de l'E.P dans 2 PQR pendant les 15 jours avant et après le début de l'E.P. et transmettra au CE une copie des parutions au fil de l'eau. De même le CE sera avisé au fil de l'eau des éventuelles observations portées pendant l'E.P. sur le registre, parvenues via l'adresse mail ou par courrier à son attention. »*

« PS. Afin de ne rien omettre concernant l'organisation réglementaire de cette EP ou d'éviter toute erreur, le CE prendra contact avec les différents intervenants dans les meilleurs délais ».

Document n° 6 - Attestation ALUR -Note de synthèse du BE Achimed

NB. À titre de complément d'information le CE publie ceci qui lui a été transmis à toute fin utile par le pétitionnaire :

« Attestation délivrée par le bureau d'études certifié [Archimed environnement] ou équivalent garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet de construction ou d'aménagement »

Ainsi :

Le porteur de projet a communiqué, dans le cadre du dossier de demande de permis de construire, le document « Attestation ALUR – Note de synthèse » réalisé par Archimed environnement qui synthétise le diagnostic environnemental et comporte.

- L'attestation délivrée par le bureau d'études certifié [Archimed environnement] ou équivalent garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet de construction ou d'aménagement.
- Le courrier d'engagement du porteur de projet « ATTES ALUR - Engagement de prise en compte de l'ensemble des études environnementales réalisées sur le site dans le cadre du permis de construire du projet ».



archimed

ALFA AMENAGEMENT



www.archimed-env.com



Sommaire

1. Synthèse non technique	6
2. Contexte du projet	6
3. Données d'entrée	7
4. Evolution réglementaire SSP	8
5. Projet du Maître d'Ouvrage	8
6. Restriction d'usage des sols	9
7. Données environnementales	9
7.1 Synthèse des données historiques	9
7.2 Investigations sur les milieux	10
7.3 Résultats des études	10
7.4 Mesures complémentaires à réaliser	12
7.5 Synthèse des mesures de gestion recommandées	13
8. Adéquation entre l'état environnemental du site et le projet	13
9. Conclusions	14

Annexes

- Annexe 1 Réglementation et Normes
Annexe 2 Plan de localisation des investigations
Annexe 3 Résultats d'analyses
Annexe 4 Courrier d'engagement
Annexe 5 Attestation délivrée par ARCHIMED Environnement

Illustrations

- Illustration 1 : Plan de localisation des zones à purger – Plan de maillage

Tableaux

- Tableau 1 : Études et documents d'entrée

D2023-194-RSSP03-V0 - 15/12/2025

2/14

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	
MAÎTRE D'OUVRAGE	ALFA AMÉNAGEMENT
SITE	Ancienne malterie de Mutzig
ADRESSE	4A-6 rue Antoine Wagner - 67190 MUTZIG
MISSION	ATTES ALUR - Note de synthèse
RÉFÉRENCE	D2023-194-RSSP03-V0

VERSIONS		
VERSION	DATE	OBSERVATIONS/MODIFICATIONS
V0	15/12/2025	1 ^{ère} diffusion

CHEF DE PROJET	Julia WINDHOLTZ
SUPERVISEUR	Thomas JEAND'HEUR

SIGNATAIRES		
RÔLE	NOIR	SIGNATURE
RÉDACTION	Julia WINDHOLTZ	P.O 
SUPERVISION	Thomas JEAND'HEUR	

Glossaire - Acronymes

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
AEI : Alimentation en Eau Industrielle
AEP : Alimentation en Eau Potable
ARR : Analyse des Risques Résiduels
ARS : Agence Régionale de Santé
ASPIRET : Apports d'une Stratification Pédologique pour l'Interprétation des Teneurs en Éléments Traces
ATSDR : Agency for Toxic Substances and Disease Registry
BARPI : Bureau d'Analyse des Risques et Pollutions Industrielles
BASIAS : Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service
BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BTEX : Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylènes (solvants aromatiques)
CASIAS : CAV : Composés Aromatiques Volatils – famille de composés contenant un cycle benzénique C6, sur lequel se branche une large variété de substituants
CIS-DCE : Cls 1,2-dichloroéthylène
COHV : Composés Organo-Halogénés Volatils (solvants chlorés)
COT : Carbone Organique Total
COV : Composés Organo-Volatils (BTEX + COHV = solvants)
CV : Chlorure de vinyle
DCE : Dichloroéthylène
DJE : Dose Journalière d'Exposition
DR : Dose de Référence
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EQRS : Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires
ERI : Excès de Risque Individuel
ERU : Excès de Risque Unitaire
HAP : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
HC : Hydrocarbures : composés constitués d'atomes de carbone et d'hydrogène uniquement
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INERIS : Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques
INRS : Institut National de Recherche et de Sécurité
ISDI : Installations de Stockage de Déchets inertes (ex classe 3)
ISDND : Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ex classe 2)
ISDD : Installations de Stockage de Déchets Dangereux (ex classe 1)
MTBE : Méthyl Tertiaire Butyl Ether
OEHHA : Agence américaine: Office of Environmental Health Hazard Assessment
OMS : Organisation Mondiale de la Santé
PCB : PolyChloroBiphénols
PCE : Perchloroéthylène (= tétrachloroéthylène)
PCT : Plan de Conception de Travaux
PEHD : PolyEthylène Haute Densité
PGCSPS : Plan Général de Coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé
PLU : Plan Local d'Urbanisme
Pz : Plézomètre
PzA : Plézair
QD : Quotient de Danger
RDC : Rez-De-Chaussée
RIVM : Agence sanitaire hollandaise: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
SIS : Secteurs d'Information sur les Sols
TCE : Trichloroéthylène
TEF : Facteur d'équivalence toxique
UPDS : Union des Professionnels de la Dépollution des Sols
US EPA : United States Environmental Protection Agency
VTR : Valeur Toxicologique de Référence

Enquête publique portant sur le projet d'une résidence séniors et mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig



1. Synthèse non technique

La société ALFA AMÉNAGEMENT porte un projet de réhabilitation au 4A-6 rue Antoine Wagner à Mutzig (67). Les terrains, d'une superficie de 2 300 m², ont autrefois accueilli l'ancienne brasserie de Mutzig, et plus précisément l'ancienne malterie, pour une activité de réception, stockage et séchage de l'orge.

La société ALFA AMÉNAGEMENT a déposé un permis de construire à la date du 27/11/2025 (PC 067 313 25 R0023) pour le projet suivant :

- la démolition du bâtiment existant ;
- la reconstruction du bâtiment sur un niveau de sous-sol (au lieu de deux actuellement), avec une vocation de résidence pour séniors.

Dans le cadre du dépôt du permis de construire, la société ALFA AMÉNAGEMENT doit fournir les pièces suivantes :

- Pièce PC16.5 : Attestation garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été mises en œuvre : projet situé sur un terrain ayant accueilli une installation classée.

Dans ce contexte, la société ALFA Aménagement a mandaté ARCHIMED Environnement en juillet 2025 pour élaborer l'attestation prévue à l'article L556-1 du code de l'environnement.

Au regard des éléments techniques fournis, et des modalités de gestion des sols qui seront mises en œuvre, le projet de construction d'une résidence pour séniors au droit de l'ancienne malterie de Mutzig, porté par la société ALFA AMÉNAGEMENT, est en adéquation avec les recommandations du bureau d'étude qui a analysé et interprété la problématique environnementale.

L'attestation délivrée par ARCHIMED Environnement et le courrier d'engagement du pétitionnaire sont disponibles en Annexe 4 et Annexe 5.

2. Contexte du projet

La société ALFA AMÉNAGEMENT porte un projet de réhabilitation au 4A-6 rue Antoine Wagner à Mutzig (67). Les terrains, d'une superficie de 2 300 m², ont autrefois accueilli l'ancienne brasserie de Mutzig, et plus précisément l'ancienne malterie.

La société ALFA AMÉNAGEMENT a déposé un permis de construire à la date du 27/11/2025 (PC 067 313 25 R0023) pour le projet suivant :

- la démolition du bâtiment existant ;
- la reconstruction du bâtiment sur un niveau de sous-sol (au lieu de deux actuellement), avec une vocation de résidence pour séniors.

Le projet de réaménagement du terrain engendre un changement d'usage du site. Dans ce contexte, et conformément à l'article L556-1 du code de l'environnement, le Maître d'Ouvrage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols

D2023-194-RSP03-V0 - 15/12/2025

8/14



et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté. Il doit également faire attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et joindre cette attestation au dossier permis de construire.

Cette attestation doit être élaborée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

Ainsi, la société ALFA AMÉNAGEMENT a mandaté ARCHIMED Environnement en juillet 2025 pour élaborer l'attestation prévue par le code de l'environnement, garantissant la réalisation des études environnementales et leur prise en compte dans la conception du projet de réhabilitation. Elle correspond à la prestation globale ATTES, du domaine de compétences D, dont les exigences sont fixées par la norme NF X 31-620-5 établie par le ministère en charge de l'environnement (cf Annexe 1).

En sa qualité d'entreprise certifiée selon les exigences du référentiel défini à l'article 2 de l'arrêté du 9 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévues aux articles R. 512-39-1, R. 512-39-3, R. 512-46-25, R. 512-46-27, R. 512-66-1 et R. 515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R. 512-75-2 du code de l'environnement certificat numéro 39115-1 délivré le 20/06/2023, et valable jusqu'au 26/01/2030, par le LNE, organisme accrédité pour la certification de services par le COFRAC sous le numéro 5-0012 (portée disponible sur www.cofrac.fr).

ARCHIMED Environnement est certifié par le LNE depuis le 17 mai 2018 pour les domaines A (certificat 34314 rev 3) et B (certificat 34315 rev 3) et depuis le 27 janvier 2020 (modifie le 20/06/2023) pour la certification réglementaire des attestations prévues par le code de l'environnement pour les cessations d'activités et les SSP (missions ATTES-ALUR / ATTES-SECUR / ATTES-MÉMOIRE / ATTES-TRAVAUX) (certificat 39115 rev 1) - Les certificats sont disponibles sur : <https://www.lne.fr/>

Le présent document correspond à la note de synthèse exigée par la norme. L'attestation est fournie en annexe du présent document (Annexe 5).

3. Données d'entrée

La présente note de synthèse et plus largement l'attestation garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception du projet ont été établi d'après les documents suivants :

- ALFA AMENAGEMENT - plans de masse actuels - janvier 2021 ;
- C.A.U.F - Valorisation du site de l'ancienne brasserie - 17/12/2021 ;
- QUALICONSULT - Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amianté avant démolition d'un immeuble bâti - N° 936779 - 20/12/2022 ;
- INFRANEOP - Étude géotechnique de conception - Rp-IN23 01685-A - 05/05/2023 ;
- Rapport de diagnostic environnemental ARCHIMED Environnement référencé D2023-194-R01-V0 et daté du 03/06/2024 ;

D2023-194-RSP03-V0 - 15/12/2025

5/14

7/14



- VASCONI ARCHITECTES - plans de masse du projet - décembre 2024 ;
- Rapport de diagnostic environnemental complémentaire et estimation des surcoûts de gestion des futurs déblais ARCHIMED Environnement référencé D2023-194-RSP02-V0 et daté du 06/10/2025 ;
- VASCONI ARCHITECTES - PC4, Notice architecturale - novembre 2025.

4. Évolution réglementaire SSP

Les études environnementales réalisées par ARCHIMED Environnement ont été réalisées conformément aux exigences de la norme AFNOR NF X 31-620-2. Elles comprenaient les missions suivantes :

- réalisation d'une visite détaillée du site (A100) ;
- étude historique et documentaire (A110) ;
- étude de vulnérabilité des milieux (A120) ;
- élaboration d'un programme prévisionnel d'investigations (A130) ;
- prélevements, mesures et observations sur les sols (A200) ;
- interprétation des résultats des investigations (A270).

La dernière modification de la norme AFNOR NF X 31-620 a été éditée en décembre 2021. Les études réalisées étant postérieures à cette date, les rapports et leurs conclusions restent inchangées et valides.

5. Projet du Maître d'Ouvrage

Tes données de ce paragraphe sont issues de la notice architecturale réalisée par le cabinet VASCONI ARCHITECTES.

Le projet prévoit une démolition et reconstruction à l'identique des bâtiments historiques.

La résidence comprend 61 logements du T1 au T3 adaptés aux personnes à mobilité réduite, des espaces communs (salle polyvalente, accueil, restaurant, coin lecture, jardin intérieur), en rez-de-chaussée et des caves, locaux techniques, et 47 stationnements en sous-sol, avec dans le détail :

- 61 logements adaptés aux seniors (11 T1/T1bis ; 40 T2 ; 10 T3) ;
- surface de plancher : 3 224 m² ;
- surface habitable + surface utile (ERP) : 2 867 m² ;
- sous-sol : 47 places de stationnement, locaux techniques et caves (50 unités) ;
- rez-de-chaussée :
 - un LCR ERP 5e catégorie type L (espace de restauration + office) ;
 - quatre logements avec terrasses ;
 - locaux vélos et local poubelles avec aire de présentation sur rue ;

D2023-194-RSP03-V0 - 15/12/2025

8/14

9/14

Il est à noter que d'autres activités potentiellement polluantes ont été recensées au droit du site (comme la présence passée d'un atelier de maintenance de véhicules, d'un atelier de peinture, d'une potentielle cuve de fluide, d'une salle des machines avec cheminée industrielle, d'un four à orge), mais ces installations ont été identifiées soit au RDC, soit au niveau N-1, et ne sont pas directement en lien avec les sols (en raison de la présence d'un niveau N-2) et ne peuvent donc pas être à l'origine de pollution des milieux souterrains.

D2023-194-RSP03-V0 - 15/12/2025

8/14

9/14

Enquête publique portant sur le projet d'une résidence séniors et mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig



Il est par ailleurs à noter qu'aucune visite de site ou investigation n'a pu être réalisée au niveau du bâtiment administratif au sud du site, celui-ci étant illégalement occupé.

7.2 Investigations sur les milieux

Des investigations des meilleurs sols ont été réalisées en février 2024 et en août 2025. Aucune investigation n'a été réalisée sur le milieu eaux souterraines, au regard des données obtenues sur les sols. Ces investigations ont consisté en :

- 6 sondages de sol réalisés en février 2024 (S1 à S6), au carottage portatif au niveau du N-2 et des espaces extérieurs du site ;
- 8 sondages de sol complémentaires réalisés en août 2025 (AE1 à AE8), à la tarière mécanique, au niveau des extérieurs du site.

Les plans d'investigations sont disponibles en annexe 3.

Les sondages réalisés sur site au droit des espaces extérieurs ont permis de mettre en évidence la succession lithologique générale suivante :

- 0-0,8 m : remblais (graviers et sables voire limons) marron, gris voire noir présentant ponctuellement des blocs de grès ;
- à partir de 0,8 jusqu'à 1 m pour le sondage S5 et 3 m pour le sondage S6 : limons de couleur marron.

Les sondages réalisés sur site au droit du sous-sol (niveau N-2) ont permis de mettre en évidence la succession lithologique générale suivante :

- 0-0,5 m : limons marron ;
- 0,5-1 m : alluvions sablo-graveleuses avec quelques blocs de grès et de granites.

7.3 Résultats des études

Les sondages réalisés lors de la campagne d'investigations initiale (février 2024) ont montré :

- un impact en HC C₁₀-C₄₀ dans les remblais de la cour au sud-est du site (sondage S6) entre 0,5 et 0,8 m de profondeur, avec une concentration de 1 500 mg/kg quantifiée, supérieure au seuil ISDI, au sein des remblais composés de graviers et sables avec quelques blocs de grès (de couleur noire par endroits). L'impact semble être limité en profondeur puisqu'aucun impact n'a été mis en évidence dans les limons bruns entre 1 et 2 mètres de profondeur ;
- le même type de remblais a été relevé sur le sondage S5, localisé à proximité d'une cuve de floculé enterrée, accompagné d'une odeur en hydrocarbures et de détection de composés volatils sur le terrain. Toutefois l'analyse au laboratoire n'indique pas d'impact sur ce sondage ;
- l'absence d'impact au droit des sous-sols des bâtiments. A noter également l'absence d'éléments volatils dans les sols tels que les hydrocarbures C₅-C₁₆, le naphthalène, les BTEX, les COHV ainsi que le mercure.

D2023-194-RSSP03-V0 - 15/12/2025

10/14



Illustration 1 : Plan de localisation des zones à purger - Plan de maillage.

Les tableaux d'analyses sont disponibles en Annexe 4.

7.4 Mesures complémentaires à réaliser

Aucune mesure complémentaire n'est à réaliser.

Ces résultats/constats de terrain avaient conduit ARCHIMED Environnement à préconiser la réalisation d'un diagnostic complémentaire visant à délimiter l'extension de l'impact mis en évidence en S6, statuer sur la qualité des terrains localisés à proximité de la cuve enterrée, et déterminer la qualité des futurs déblais au droit de la future rampe d'accès au sous-sol et du sous-sol projeté.

Les investigations réalisées en août 2025 ont montré :

- l'absence d'impacts sur les sondages réalisés à proximité du point S6 dans la cour, permettant de circonscrire latéralement son étendue, qui reste limitée ;
- l'absence d'impacts au droit des sondages complémentaires réalisés à proximité de la cuve de floculé enterrée ;
- la présence d'un léger impact (dépassement du seuil ISDI en HC C₁₀-C₄₀) en AE5, point localisé à proximité de la rampe d'accès au sous-sol.

De ce fait, une estimation des surcoûts liés à la gestion des déblais non inertes a été réalisée concernant les terrains superficiels localisés en S6 et AE5, correspondant respectivement à un futur sous-sol et une future rampe d'accès au sous-sol (sondage localisé à proximité). A ce titre des investigations complémentaires ont été réalisées en août 2025 (6 sondages de délimitation).

Ces investigations ont permis de délimiter les zones à purger autour des zones AE5 et AE6 (136 T de matériaux estimés)

D2023-194-RSSP03-V0 - 15/12/2025

11/14



7.5 Synthèse des mesures de gestion recommandées

En l'état actuel des données, ARCHIMED Environnement préconise :

- la purge des matériaux impactés associés aux sondages AE5 et S6 ;
- le suivi et le contrôle des travaux de démantèlement/terrassement par un bureau d'étude en environnement avec, à minima, prélèvements et analyses en bords/fonds de fouille, rédaction d'un rapport de reclement et éventuellement d'une analyse des risques résiduels, si nécessaire ;
- une attention particulière en cas de travaux à proximité du sondage S5 avec la présence potentielle d'une cuve enterrée ainsi qu'au nord du site à proximité de l'évent. Une reconnaissance au géo-radar peut être envisagée.

8. Adéquation entre l'état environnemental du site et le projet

Afin de s'assurer de la cohérence entre l'état environnemental du site avec le projet, le tableau suivant est établi d'après :

- le bilan des évolutions réglementaires, normatives et méthodologiques sur la période qui sépare la réalisation des études environnementales et la date de rédaction de la présente note de synthèse ;
- l'audit des différentes documents environnementaux disponibles ;
- l'audit des principes de gestion des sols et des eaux souterraines proposés dans les documents environnementaux ;
- la lecture de la notice descriptive générale.

POINT D'ATTENTION - USAGE FUTUR	REPPONSES APPROUVEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
Impacts en S6 entre 0,4 et 0,8 m par des hydrocarbures C ₁₀ -C ₄₀	Gestion des matériaux associés par terrassement et évacuation hors site
Impacts en AE5 entre 0,05 et 1 m par des hydrocarbures C ₁₀ -C ₄₀	
Gestion des sols au droit des futurs espaces verts	Au droit des futurs espaces verts, compte-tenu de la gestion des matériaux impactés hors site, aucune mesure de gestion particulière n'est à formuler
Recouvrement des sols en place au droit des espaces verts	
Infiltration des eaux pluviales	L'infiltration des eaux est autorisée au droit du site, sous réserve de la gestion des impacts identifiés

D2023-194-RSSP03-V0 - 15/12/2025

12/14

13/14

POINT D'ATTENTION – USAGE FUTUR	RÉPONSES APPROUVEES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE
Usage de la nappe	Aucun usage de la nappe n'est envisagé. Dans le cas où il l'était, des investigations complémentaires seraient à réaliser

9. Conclusions

Au regard des éléments techniques fournis, le projet de réhabilitation de l'ancienne malterie de Mutzig, porté par la société ALFA AMÉNAGEMENT, est en adéquation avec les recommandations du bureau d'étude qui a analysé et interprété la problématique environnementale.

Le courrier d'engagement du pétitionnaire est disponible en Annexe 4.

L'attestation délivrée par ARCHIMED Environnement est disponible en Annexe 5.

Annexe 1

Réglementation et Normes

Missions Norme NF X 31-620-2 de décembre 2018 (Domaine de prestations A)

ATTES	Attestation
	<p>Attestation de prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception des projets de construction ou d'aménagement</p> <p>La prestation ATTES vise à établir une attestation garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception des projets de construction ou d'aménagement affectant un site. La prestation DIAG (concluant sur des mesures simples de gestion de la pollution) et/ou la prestation PG (dans le cas de modalités de gestion de la pollution plus complexes) sont des prérequis pour réaliser la prestation ATTES.</p> <p>Dans certains cas, la prestation ATTES peut être également réalisée à partir des données issues d'une prestation IEM ou d'une prestation liée à la conception des travaux de dépollution définie dans la norme NF X 31-620-3 (prestations B120, PCT ou B130).</p> <p>Dans le cas où des travaux de dépollution ont déjà été mis en œuvre en complément des études, les livrables associés sont pris en compte pour réaliser la prestation ATTES.</p> <p>Un document, établi par le maître d'ouvrage et détaillant les dispositions techniques qu'il s'engage à mettre en œuvre pour le projet en lien avec les mesures de gestion de la pollution (par exemple : travaux de dépollution prévus, taux de ventilation des locaux, recouvrement, etc.), est également un prérequis pour réaliser la prestation ATTES.</p> <p>La prestation ATTES comporte :</p> <ul style="list-style-type: none">• le bilan des évolutions réglementaires, normatives et méthodologiques depuis la réalisation d'une étude des sols comprenant l'ensemble des éléments des prestations DIAG, IEM et/ou PG ;• le cas échéant, l'analyse des évolutions du site susceptibles d'influencer les conclusions des études remises ;• si nécessaire, les constats issus d'une analyse critique des éléments mis à disposition ;• l'analyse de l'incidence de ces constats ou de ces éventuelles évolutions sur les préconisations formulées en conclusion de l'étude des sols ;• la vérification de l'adéquation entre les documents transmis par le maître d'ouvrage et les conclusions de l'étude des sols.

Annexe 2

Plan de localisation des investigations



Annexe 3

Résultats d'analyses

Numéro de la question	Question	Réponse	Justification	Conformité au PLU		Conformité au ZAC		Conformité au Plan de prévention et de lutte contre les incendies		Conformité au Plan de prévention et de lutte contre les risques	
				Conforme	Non conforme	Conforme	Non conforme	Conforme	Non conforme	Conforme	Non conforme
1	Le projet de résidence séniors est-il conforme au PLU?	Non	Le PLU prévoit une densité de 150 hab/ha. Le projet prévoit 160 hab/ha.	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
2	Le projet de résidence séniors est-il conforme au ZAC?	Non	Le ZAC prévoit une densité de 150 hab/ha. Le projet prévoit 160 hab/ha.	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
3	Le projet de résidence séniors est-il conforme au Plan de prévention et de lutte contre les incendies?	Non	Le Plan de prévention et de lutte contre les incendies prévoit une densité de 150 hab/ha. Le projet prévoit 160 hab/ha.	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
4	Le projet de résidence séniors est-il conforme au Plan de prévention et de lutte contre les risques?	Non	Le Plan de prévention et de lutte contre les risques prévoit une densité de 150 hab/ha. Le projet prévoit 160 hab/ha.	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non

Annexe 4

Courrier d'engagement

Enquête publique portant sur le projet d'une résidence séniors et mise en compatibilité du PLU
de la ville de Mutzig

SCCV LA MALTERIE
91 rue du Général de Gaulle
67560 ROSHEIM

Projet : Projet de construction d'une résidence séniors sur le site de l'ancienne Malterie à Mutzig (67)

Objet : ATTES-ALUR - Engagement de prise en compte de l'ensemble des études environnementales réalisées sur le site dans le cadre du permis de construire du projet susmentionné

La société ALFA AMÉNAGEMENT, représentée par le signataire du présent courrier, dans sa qualité de pétitionnaire pour le permis de construire relatif à l'opération sus-mentionnée, atteste sur l'honneur avoir pris connaissance de l'ensemble des études environnementales réalisées sur l'emprise du site.

Le signataire s'engage à mettre en place l'ensemble des mesures de gestion concernant la problématique environnementale énoncées dans la note technique élaborée dans le cadre de la norme NFX 31-620 par ARCHIMED Environnement en date du 15/05/2019 (D2023-194-RSSP03-V0-ATTES ALUR-Note de synthèse-Ancienne malterie Mutzig).

Ce courrier d'engagement est joint au permis de construire et fait partie intégrante de celui-ci.

SCCV La Malterie
Philippe Vetter - Gérant



Annexe 5

*Attestation délivrée par
ARCHIMED Environnement*

Enquête publique portant sur le projet d'une résidence séniors et mise en compatibilité du PLU de la ville de Mutzig



ATTESTATION DÉLIVRÉE PAR UN BUREAU D'ÉTUDES CERTIFIÉ OU ÉQUIVALENT GARANTISSANT LA PRISE EN COMPTE DES MESURES DE GESTION DE LA POLLUTION DANS LA CONCEPTION DU PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Identification du bureau d'études certifié délivrant l'attestation	ARCHIMED Environnement SAS RCS de STRASBOURG 802 657 437 SIRET 802 657 437 000 25 - NAF 7112B 5 Rue du Talus - 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN - FRANCE
Référence de l'étude des sols permettant la délivrance de l'attestation	En sa qualité d'entreprise certifiée selon les exigences du référentiel défini à l'article 2 de l'arrêté du 9 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévues aux articles R. 512-39-1, R. 512-39-3, R. 512-46-27, R. 512-66-1 et R. 515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R. 512-75-2 du code de l'environnement certificat numéro 39115-1 délivré le 20/06/2023, et valable jusqu'au 26/01/2030, par le LNE organisme accrédité pour la certification de services par le COFRAC sous le numéro 5 0012 (portée disponible sur www.cofrac.fr);
Identification des éléments transmis par le maître d'ouvrage concernant le projet affectant le site	Après avoir contrôlé l'étude des sols, au regard des exigences des offres globales de prestation dénommées DIAG et codifiées selon le référentiel constitué d'A200 et A270 telles que définies dans la norme NF X31-620-2, décembre 2021, dont les résultats ayant permis d'identifier les éventuelles mesures de gestion sont présentées dans le rapport référencé D2023-194-RSP02-V0 et daté du 06/10/2025, réalisé par : lui-même, en application de l'article L. 556-3 du code de l'environnement

* 5, rue du Talus
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
* Téléphone : +33 (0) 3 68 33 97 46
contact@archimed-env.com
* RCS STRASBOURG 802 657 437
SIRET 802 657 437 000 25 - NAF : 7112B
TVA : FR91 802 657 437

www.archimed-env.com
Archimed Environnement est une entité



conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévues aux articles R. 512-39-1, R. 512-39-3, R. 512-46-27, R. 512-66-1 et R. 515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R. 512-75-2 du code de l'environnement, complétant le permis de construire, fournis par :

SAS ALFA ALSACE FONCIER AMÉNAGEMENT
RCS de Saverne
SIRET 401 313 788 00010 - NAF Promotion immobilière de logements (4110A)
91 rue du Général de Gaulle
67560 ROSHEIM

en sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération de construction d'une résidence pour séniors dénommée La Maiterie, située à Mutzig, au 6 rue Antoine Wagner à MUTZIG (67190)

Référence(s) cadastrale(s) de l'opération : 216 et 217, section 04
surface de la construction : environ 2 300 m²

Usage du site préalablement à l'opération de construction/d'aménagement : Ancienne maiterie (brasserie) de Mutzig
Usage du site à l'issue de l'opération de construction/d'aménagement : Résidence pour séniors

Identification des éléments relatifs à la prestation
gar assurant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet

Après avoir réalisé l'offre globale de prestation codifiée ATTES-ALUR telle que définie dans l'annexe IV de l'arrêté du 09 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévues aux articles R. 512-39-1, R. 512-39-3, R. 512-46-27, R. 512-66-1 et R. 515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R. 512-75-2 du code de l'environnement, dont les résultats sont présentés dans la note de synthèse référencée D2023-194-RSP03-V0 ATTES ALUR-Note de synthèse-Ancienne maiterie Mutzig, en date du 15/12/2025,

* 5, rue du Talus
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
* Téléphone : +33 (0) 3 68 33 97 46
contact@archimed-env.com
* RCS STRASBOURG 802 657 437
SIRET 802 657 437 000 25 - NAF : 7112B
TVA : FR91 802 657 437

www.archimed-env.com
Archimed Environnement est une entité



Conclusions relatives à la prestations garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet	résumant l'analyse critique effectuée et concluant sur la prise en compte des mesures de gestion à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage dans la conception du projet de construction
Atteste, sans réserve, que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines nécessaires dans la conception du projet de construction affectant le site mentionné ci-dessus ;	Attestation délivrée dans le cadre :
<input checked="" type="checkbox"/> d'un changement d'usage sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (en application de l'article L. 556-1 du code de l'environnement) ;	
<input type="checkbox"/> d'un projet de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols (en application de l'article L. 556-2 du code de l'environnement)	
Liste des mesures de gestion prises en compte :	
<ul style="list-style-type: none"> la purge des matériaux impactés associés aux sondages AES et S6 ; le suivi et le contrôle des travaux de démantèlement/terrassement par un bureau d'étude en environnement avec, a minima, prélevements et analyses en bords/fonds de fouille, rédaction d'un rapport de récolement et éventuellement d'une analyse des risques résiduels, si nécessaire ; une attention particulière en cas de travaux à proximité du sondage S5 avec la présence potentielle d'une cuve enterrée ainsi qu'au nord du site à proximité de l'évent. Une reconnaissance au géo-radar peut être envisagée. 	
Éventuelles observations mineures :	
Sans objet	

Nom du signataire de l'attestation :
Le 15/12/2025, à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
Signature et cachet :

* 5, rue du Talus
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
* Téléphone : +33 (0) 3 68 33 97 46
contact@archimed-env.com
* RCS STRASBOURG 802 657 437
SIRET 802 657 437 000 25 - NAF : 7112B
TVA : FR91 802 657 437

www.archimed-env.com
Archimed Environnement est une entité



Document n° 7 - Copie du mémoire réponse de la ville de Mutzig parvenu au CE le 09/01/2026 suite à son PV de synthèse du 22/12/2025

Document n° 7 - Copie du mémoire réponse de la ville de Mutzig parvenu au CE le 09/01/2026 suite à son PV de synthèse du 22/12/2025 - «doc. anonymisé par le CE»

COMMUNE DE MUTZIG
REALISATION D'UN RESIDENCE SENIORS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MALTERIE
**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis de la MRAE en date du 02 juillet 2025
- B. Avis de l'Etat en date du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- C. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 05 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- D. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace-Eurométropole en date du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- E. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)
- F. Avis de SNCF Immobilier du 04 septembre 2025 (Repris dans le PV de la réunion d'Examen Conjoint)

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur
A	<p>La MRAE recommande :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>AVIS CONFORME</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 ;	<p>La commune transmettra la recommandation au porteur de projet afin qu'il réalise le dossier espèces protégées.</p> <p>Le règlement sera complété par des prescriptions visant à garantir la compatibilité du lieu avec l'usage projeté :</p> <ul style="list-style-type: none">• gestion adaptée des remblais extérieurs (évacuation) ;• interdiction de l'infiltration des eaux pluviales à certains endroits,• recouvrement des sols extérieurs...	

	<ul style="list-style-type: none"> l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite commune sur ses observations et recommandations formulées ci-avant. 		
	<p>La DDT constate que le projet lui-même et la procédure de Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU s'inscrivent dans une démarche louable de valorisation d'un ancien site industriel. Elle recommande la suppression de la mention « Sauf prescriptions Particulières » portée aux Dispositions Générales du Règlement sur les pentes de toitures ;</p> <p>L'UDAP émet les remarques suivantes sur le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> le choix de reconstruire la cheminée du silo à malt doit être questionné, selon son usage ; le retrait des verticalités en nuances de briques ou de teintes d'enduits donne un aspect plus massif au bâtiment, et ne reprend pas les codes des autres constructions du site ; l'existence d'une ombrrière qui masque l'attique sur le pignon nord, alors qu'il n'y en a nulle part ailleurs, pourra également faire l'objet d'une discussion avec l'architecte du projet. 		
B	<p>L'Agence Régionale de Santé note que la notice de présentation du PLU, en particulier la partie « Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement », n'intègre pas les informations fournies par l'étude de sols et que le règlement écrit ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celle-ci.</p> <p>En effet, la notice de présentation du PLU ne mentionne pas l'étude Archimed Environnement, ni les pollutions identifiées, ni les mesures de gestions présentées dans l'étude, elle est donc incomplète sur ce point.</p> <p>L'étude Archimed Environnement incluant une synthèse non technique, la commune peut aisément s'appuyer sur celle-ci pour compléter la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU. »</p> <p>Elle recommande ainsi principalement de compléter le règlement du secteur UCm afin de préciser les restrictions d'usage liées à la pollution des sols (avis détaillé transmis par courriel) et transmet une proposition de rédaction. Enfin, elle préconise des contrôles complémentaires, a minima en phase chantier, sur les parties non investiguées par ARCHIMED (occupation illégale), pour s'assurer de l'absence de pollution.</p> <p>NOTA : Les autres points portés à la connaissance de la commune par l'ARS ne concernent pas directement le présent projet mais l'ancienne canetterie ; ils seront à prendre en compte dans le cadre d'une future évolution du PLU mais doivent permettre dès à présent d'orienter les réflexions de la commune quant à la reconversion du site.</p>	<p>Le porteur de projet sera invité à recontacter l'ABF afin de s'accorder sur les dispositions architecturales à mettre en œuvre, une éventuelle évolution esthétique du projet sur des points de détail en vue du dépôt du Permis de Construire ne remettant pas en question la cohérence de la démarche et de la procédure de déclaration de Projet.</p> <p>La notice de présentation sera complétée par l'exposé des principales conclusions de l'étude, sur la base de la synthèse non technique.</p> <p>Le règlement sera complété par des prescriptions visant à garantir la compatibilité du lieu avec l'usage projeté.</p> <p>Le porteur de projet a fait procéder dans l'intervalle à des prélèvements complémentaires pour analyse de la pollution potentielle. Il lui appartiendra de mettre en œuvre les moyens et techniques nécessaires au respect de ses obligations réglementaires.</p> <p>La Ville de Mutzig en prend bonne note et intègre ces observations à sa réflexion sur le reste du site.</p>	

C	<p>Routes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet est susceptible d'impacter le fonctionnement de la RD392 au débouché de la rue Antoine Wagner. L'analyse globale des flux laisse à penser qu' « il ne devrait y avoir de risque de saturation sur ce carrefour en prenant en compte les données présentées. Toutefois, une évolution du trafic reste possible si par la suite le développement de la zone devait se poursuivre avec des changements d'affectation. » Une modification de l'implantation des panneaux de signalisation pourrait être utile, notamment le panneau de zone 30 pour englober dans la zone le carrefour et ses passages piétons. Il conviendrait aussi de déplacer en dehors des emprises du carrefour le support publicitaire qui « constitue un masque à la visibilité réciproque entre des piétons en attente devant le passage piéton et les usagers motorisés de la RD. » 	<p>La Ville de Mutzig en prend bonne note et intègre les observations de la CEA à sa réflexion sur le devenir du reste du site.</p>	
	<p>Mobilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucune IC ou jalonnement cyclable n'est présent sur ce secteur. Dans le cadre de ce projet la problématique des modes doux (largeur de trottoir minimum, continuité de cheminement, jalonnement d'itinéraire cyclable, etc.) devrait être prise en compte car cela va automatiquement générer un afflux supplémentaire de piétons et éventuellement de cycles 	<p>L'adaptation de la signalétique sera envisagée à l'issue des travaux.</p>	
	<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> la commercialisation sur le site d'Alfa en location meublée interroge en matière de durée du bail, de sécurité juridique et de risques liés au statut du locataire. Il faudra s'assurer de l'accessibilité de l'ensemble des logements ainsi que des espaces extérieurs, 	<p>L'adéquation du projet aux usages, notamment en matière de déplacement doux est également une préoccupation des usagers et riverains. Le passage existant au nord du projet n'est pas remis en question. Des dispositions sont d'ores et déjà envisagées par le porteur de projet pour adapter les sorties techniques du projet (local poubelle) et de pas générer de nuisances, encombrements et risques supplémentaires pour la santé et la sécurité des usagers sur la rue de la Haute Montée, fréquentée par les écoliers</p>	
		<p>La commercialisation des lots se fera sous forme d'une copropriété dans le cadre d'un règlement de copropriété comportant une clause de service collectif à la personne pour séniors. Le paiement de cette redevance sera obligatoire pour les copropriétaires afin de financer les services d'un prestataire (c'est l'ABRAPA qui est pressentie) au niveau de la résidence (conciergerie, fonctionnement du salon commun, véhicule en autopartage...),</p> <p>Le fait de sa destination de résidence services senior et la présence de locaux commun (salon commun), le bâtiment relève de la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Le dossier de PC comportera une notice d'accessibilité ERP.</p>	

D	<ul style="list-style-type: none"> Le projet s'inscrit bien dans un ancien site à vocation économique en reconversion progressive et n'appelle pas de remarque particulière. La CCI souhaite toutefois savoir ce qu'il adviendra des bâtiments restant et notamment quelle place sera laissée dans la reconversion générale à l'activité économique. 	<p>La Ville de Mutzig prend acte de l'absence d'observation concernant le projet objet de la présente procédure</p> <p>La volonté de la Ville de Mutzig est de s'inscrire dans une démarche de diversification des usages sur le périmètre de la friche. L'activité économique actuelle est maintenue et renforcée par l'introduction de commerces -dont un projet de restaurant-micro-brasserie déjà en cours- et de bâtiments tertiaires, avec une part consacrée au logement. L'ensemble sera tourné principalement vers une vocation de Sport-Loisir-Santé, s'appuyant sur le dynamisme des structures associatives du territoire. L'objectif est de constituer un nouveau quartier de ville en bénéficiant de sa proximité immédiate du centre.</p>	
E	<p>Ce projet n'affecte pas l'activité ni le foncier agricole.</p> <p>En revanche, dans la mesure où il conduit à la création de 54 nouveaux logements, il aurait été intéressant d'en profiter pour questionner à nouveau les zones à urbaniser restantes (notamment les zones IIAU).</p>	<p>La Ville de Mutzig prend acte de l'absence d'observation concernant le projet objet de la présente procédure</p> <p>Hors procédure</p>	
F	<p>Le projet de Tram-Train mentionné dans le PADD du PLU n'est plus d'actualité.</p> <p>Concernant le besoin de places de stationnement supplémentaires, je vous laisse le soin de revenir vers nous ou vers SNCF GARES & CONNEXIONS pour exprimer votre besoin.</p>	<p>Ce point ne concernant pas la DP, il n'a pas été modifié. Il pourra l'être à l'occasion d'une future évolution du PLU.</p> <p>En l'absence de réseau de transport urbain (en dehors d'un transport à la demande), la question de l'augmentation de la capacité de stationnement en gare sera approfondie pour répondre aux besoins supplémentaires liés à l'opération, les séniors étant souvent utilisateurs du train.</p> <p>En outre les abords de la gare de Mutzig ont fait l'objet d'un aménagement multimodal en 2014-2015 avec 2 parkings d'une capacité totale de 90 places, rarement utilisés à plus 50-60 %.</p>	

B – Suites données aux observations formulées par le public durant l'enquête publique :

N°	Date	Identifiant	Observations formulées (résumé)	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur
RN1	17/11	[REDACTED]	Je suis favorable à ce projet pour nos ainés	La commune constate avec satisfaction que le projet est susceptible de répondre aux attentes de la population	
RN2	12/12	[REDACTED]	<p>Après examen du dossier, plusieurs aspects opérationnels et de sécurité m'amènent à formuler des réserves quant aux conditions de réalisation et d'exploitation du projet.</p> <p><u>Nuisances et risques liés aux travaux.</u> La démolition du bâtiment existant, suivie de plus de trois années de travaux, entraînera des nuisances importantes pour les riverains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - émissions de poussières et production de gravats, - bruit continu lié aux engins de chantier, - vibrations susceptibles d'affecter les structures voisines, <p><u>Augmentation significative du trafic de camions et de véhicules techniques.</u> Le quartier étant déjà contraint par une voirie étroite, ces travaux risquent de provoquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un encombrement prolongé de la rue, - des difficultés de circulation, <p>situations potentiellement dangereuses pour les piétons, notamment pour les élèves se rendant aux établissements scolaires proches. Il serait donc nécessaire de présenter un plan détaillé de gestion des nuisances, décrivant les mesures prévues pour limiter les impacts sur le voisinage et assurer la sécurité du public.</p> <p><u>Plan de gestion du chantier et circulation pendant les travaux.</u> Le dossier ne présente pas de plan de circulation détaillé pour la période de chantier, ce qui est pourtant essentiel dans un environnement aussi contraint que la rue Haute Montée. Les travaux vont entraîner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des phases de fermeture partielle de la voie, - une augmentation du passage de camions, 	<p>Les informations concernant la gestion du chantier ne peuvent être encore définies à ce stade du projet (avant-projet sommaire).</p> <p>Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles.</p> <p>La Ville de Mutzig veillera à ce que les riverains soient parfaitement informés, le plus en amont possible, des conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve, le cas échéant par l'organisation d'une réunion publique avec l'ensemble des riverains.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> - des livraisons de matériaux à cadence soutenue <p>De plus, la présence d'écoliers aux heures d'entrée et de sortie d'école impose une gestion rigoureuse du calendrier et des horaires d'intervention. Il serait nécessaire de disposer d'un phasing précis, indiquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les périodes d'intervention lourde, - les itinéraires de déviation prévus (si existants), - les horaires autorisés pour les livraisons, - les mesures de sécurisation destinées aux piétons. <p>Sans ces informations, il est difficile d'évaluer la compatibilité du chantier avec la vie quotidienne du quartier.</p>		
		<p><u>Implantation du local poubelles – Impacts sur la rue Haute Montée.</u></p> <p>Le choix d'installer la sortie des déchets du côté rue Haute Montée pose plusieurs difficultés majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépôt de plus de 40 conteneurs lors des collectes, - Passage quotidien d'écoliers se rendant vers l'école René Schickele et le collège Louis Arbogast, - Trottoirs étroits et visibilité réduite. Cette cohabitation entre enfants, camions, résidents, riverains constitue un risque avéré d'accident. De plus, l'autre côté du bâtiment, dépourvu d'habitations et desservi par une voie plus large, offrirait un emplacement nettement plus adapté pour réduire les risques et les nuisances. 	<p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p>	
		<p><u>Analyse paysagère insuffisamment développée.</u></p> <p>Le dossier présenté ne semble pas intégrer de manière satisfaisante l'effet du projet sur le paysage urbain immédiat. La nouvelle résidence senior prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une volumétrie sensiblement plus importante que les constructions environnantes, - la création d'un étage supplémentaire, - une modification notable de la ligne de toiture, - une façade longue et uniforme de plus de 23 mètres 	<p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement</p>	

		<p>Orientation générant des vues directes vers les habitations voisines. Ces transformations, sans véritable étude comparative d'intégration paysagère, risquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de rompre l'équilibre architectural du quartier, - de modifier fortement la perception visuelle de la rue Haute Montée, - de créer un effet de masse incompatible avec le bâti existant, - de banaliser un site qui possède pourtant une identité locale marquée. Une analyse paysagère plus approfondie, incluant plusieurs scénarios et simulations visuelles, serait nécessaire pour apprécier l'impact réel de cette construction sur le cadre de vie. - Impact sur le réseau d'eau, d'assainissement et les infrastructures existantes. 	<p>patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>Le projet crée effectivement des logements qui nécessitent des percements en façade générant des vues sur le voisinage. C'est inévitable dans les zones urbaines constructibles.</p>	
		<p>Le projet prévoit 54 logements, des espaces collectifs et une activité quotidienne générant un volume important de consommation d'eau, de rejets d'eaux usées et d'utilisation des réseaux techniques. Or, le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne fournit pas d'étude précise sur la capacité des réseaux actuels, - ne présente aucune évaluation de la pression supplémentaire exercée sur l'assainissement, - ne détaille pas la gestion des eaux pluviales, pourtant essentielle dans une zone où les surfaces imperméabilisées vont augmenter. 	<p>L'adéquation des dispositions techniques prévues au projet sera analysée par les services concessionnaires, chacun au titre de sa compétence, dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme qui sera déposé.</p> <p>Il appartiendra au porteur de projet de se conformer aux prescriptions techniques éventuelles.</p> <p>Néanmoins, il faut rappeler que le terrain est déjà totalement artificialisé et que le nouveau projet n'aura à ce titre aucune incidence notable sur la gestion des eaux pluviales.</p>	
		<p>Les infrastructures existantes, dimensionnées pour un tissu résidentiel modéré pourraient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être insuffisantes pour absorber les besoins d'une résidence senior, - entraîner un risque de saturation lors de fortes pluies (eaux pluviales non maîtrisées), - provoquer des refoulements ou des ralentissements dans les réseaux d'assainissement, - nécessiter des travaux complémentaires non mentionnés à ce stade de l'enquête. 		

			<p>Il serait opportun d'obtenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une étude hydraulique détaillée, - une analyse de la capacité réelle des réseaux d'assainissement, - une modélisation de la gestion des eaux pluviales, notamment en cas d'épisodes de pluie intense, - ainsi qu'une estimation des investissements nécessaires si les infrastructures devaient être renforcées. 		
RN3	13/12	[REDACTED]	<p>Regrette que le site de la Brasserie Wagner soit devenu aujourd'hui une friche industrielle, et que, « Hormis Roger Nigel qui a sauvé l'essentiel et le classement du Bureau, rien de plus n'a(it) été fait jusqu'à aujourd'hui ».</p> <p>Constate à la lecture du dossier « deux manques essentiels pour pouvoir prendre position sur le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La raison sociale du Maître d'Ouvrage, adresse et forme juridique ainsi que les noms des personnes siégeant au CA. • Un dossier financier comprenant les investissements (CAPEX), le financement et les frais annexes (OPEX) », <p>sans lesquels « d'aucuns pourraient considérer toute cette opération comme propagande électorale en vue des élections municipales 2026 »</p>	<p>Les mentions et documents évoqués ne sont pas nécessaires à la compréhension du projet ni à celle des évolutions envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, voire relèvent d'informations strictement interne à la maîtrise d'ouvrage.</p>	

		<p>Ma position :</p> <p>Ce projet manque cruellement de vision à long terme puisqu'il ne résout qu'en partie le problème de la friche industrielle qui restera encore une verrou inacceptable pour ses voisins. Ce projet architectural initié sans doute par le MO et non par le bureau Vasconi, est finalement une très mauvaise idée voire une aberration, bâtiment monstrueux et étouffant.</p> <p>Pourquoi une résidence pour seniors ? Nous avons besoin de jeunes et de dynamisme. Pourquoi pas un projet d'avenir avec un mix de magasins, d'ateliers d'artisans, de places de parking, etc.., tout cela après avoir rasé la friche industrielle une fois pour toute.</p> <p>Ma conclusion :</p> <p>La reconversion partielle du site par Roger Nigel et le bâtiment du Bureau suffiraient amplement pour garder le souvenir de la Brasserie Wagner.</p>	<p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion de la friche brassicole</p> <p>Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre justement à la diversité des besoins de la population.</p> <p>Parmi ceux-ci, on ne peut écarter les besoins de diversification et d'augmentation de l'offre en logement pour les personnes âgées leur permettant de poursuivre leur parcours résidentiel à Mutzig. L'allongement régulier de l'espérance de vie en France, l'amélioration des conditions de santé et des capacités d'autonomie des personnes âgées impose aux collectivités une réflexion sur la qualité des réponses à apporter à leurs besoins en matière de logements et de structures encadrantes, dans laquelle s'intègre parfaitement le projet de résidence senior. Il est un peu choquant de voir ainsi nier la place des séniors dans le tissu social, qui n'est pas du tout incompatible avec la prise en compte des autres catégories de population et notamment des jeunes.</p> <p>Le projet global de reconversion de la friche Brassicole intègre une mixité d'usage (locaux commerciaux, locaux d'activité tertiaires et de services, logements et stationnement...)</p>	
--	--	--	--	--

RN4		<p>Je souhaite attirer l'attention sur plusieurs points qui impactent fortement la sécurité, la tranquilité et le cadre de vie des riverains :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fermeture du passage historique et implantation du local poubelles côté rue Haute Montée Le passage entre la malterie et la rue haute Montée est utilisé quotidiennement par les enfants allant à l'école, assurant un déplacement sécurisé <u>à conserver</u>. Le projet prévoit sa fermeture et sa transformation en sortie secondaire affectée au stockage et à l'évacuation de déchets, générant des nuisances quotidiennes (odeurs, bruit, encombrement) d'autant plus impactantes que le volume de déchets pour 54 logements est important, la rue étroite et avec des trottoirs insuffisants, générant des problèmes de sécurité liés aux conflits d'usage (écoliers/engins agricoles). La rue Wagner serait plus adaptée à la collecte des déchets 2. Nombre de places de parking très insuffisant Le nombre de places de stationnement déficitaire (44 pour 54 logements) ne tient de plus pas compte des besoins réels (visiteurs, intervenants de santé, personnel administratif ou d'entretien de la résidence). Or le secteur dispose de trop peu de places de stationnement, avec un report de stationnement aléatoire sur les rues voisines, occasionnant gêne pour la circulation et danger pour les piétons. Il apparaît indispensable : - D'augmenter significativement la capacité de stationnement 	<p>Le passage n'est pas situé dans l'emprise directe du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet. Les circulations sur l'espace public ne sont pas affectées.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager, le sécuriser et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins. Ce passage de transition entre les 2 quartiers devrait être agrémenter d'espaces verts d'accompagnement.</p> <p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p>	
-----	--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - De prévoir des places visiteurs et salariés - De supprimer la sortie annexe vers la rue haute Montée 		
		<p>3. Surélévation du bâtiment et augmentation de la volumétrie générale</p> <p>La forme de la toiture permet la création d'un étage supplémentaire de logements, avec des terrasses privatives qui n'existaient pas dans l'état initial, engendrant des vues plongeantes et de nouveaux vis-à-vis vers les jardins privés. Le nouveau projet transforme de plus la silhouette avec un effet visuel plus massif, une façade plus longue et imposante, qui rompent avec l'échelle architecturale et la physionomie du quartier.</p> <p>L'aire d'étude du projet de prospection n'a pas pris en compte la partie résidentielle du quartier, directement et fortement impactée, biais majeur dans l'évaluation de l'impact réel du projet.</p> <p>La surélévation projetée va mécaniquement réduire l'ensoleillement des maisons voisines, particulièrement en période hivernale, diminuant l'éclairement naturel dans les pièces de vie et les jardins privés.</p> <p>L'absence d'analyse de l'impact sur la partie résidentielle, pourtant la plus sensible aujourd'hui, constitue une lacune grave du dossier.</p>	<p>La majeure partie du projet le long de la rue de la Haute Montée présente une hauteur à l'égout de toiture de 14,70m comparable à celle de l'existant, avec une toiture mansardée couvrant le dernier étage du bâtiment. La façade côté rue de la haute Montée est effectivement allongée côté nord devant la « tour » dont la hauteur est bien plus importante, si bien que cette extension n'a qu'une incidence limitée sur l'ensoleillement, essentiellement en toute fin de journée en été quand le soleil se trouve ouest-nord-ouest (et sous réserve de l'écran que peut constituer à l'arrière la crête montagneuse entourant la ville).</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>Le projet crée effectivement des logements qui nécessitent des percements en façade générant des vues sur le voisinage. C'est inévitable dans les zones urbaines constructibles.</p> <p>Il reviendra <i>in fine</i> à l'Architecte des Bâtiments de France d'émettre un avis à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.</p>	

		<p>4. Absence du rapport d'amiante et inquiétudes sanitaires</p> <p>Le dossier mentionne un rapport de repérage amiante avant démolition, non mis à disposition, ce qui ne permet pas d'évaluer les risques sanitaires liés à la démolition, les mesures prises pour éviter la dispersion des fibres, la durée ou les méthodes de désamiantage.</p> <p>Au regard des chutes de fragments de toiture sur la rue par le passé, de la proximité d'animaux et de potager, nous demandons la mise à disposition de ce rapport et la présentation détaillée des mesures prévues pour protéger les riverains, les écoliers et l'exploitation agricole voisine.</p>	<p>La gestion de la déconstruction, y compris les prescriptions techniques particulières et protocoles liés à la gestion de produits susceptibles de constituer un danger notamment pour les ouvriers relève de la réalisation du projet et non de la procédure d'urbanisme faisant l'objet de la présente enquête.</p> <p>Il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, coordinateur de sécurité et de protection de la santé,...) de respecter leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés.</p> <p>Ces informations ne peuvent être encore définies à ce stade du projet (avant-projet). La commune veillera à ce que les riverains soient parfaitement informés, le plus en amont possible, des conditions de réalisation du chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve, le cas échéant par l'organisation d'une réunion publique avec l'ensemble des riverains.</p> <p>Le porteur du projet précise qu'un diagnostic amiante avant démolition a été réalisé et identifie les matériaux concernés et indique les procédures à respecter. Au besoin, ce document est tenu à la disposition du Commissaire enquêteur.</p> <p>Un plan de retrait sera établi avant le démarrage des travaux avec l'entreprise agréée qui réalisera les travaux et précisera les procédures spécifiques (entreprises qualifiées, confinement/zonage, protection des ouvriers, de l'environnement, du voisinage, gestion en filières autorisées, traçabilité).</p>	
		<p>5. Nuisances du chantier : bruit, poussières, circulation et sécurité</p> <p>Le dossier ne présente aucun plan détaillé de gestion du chantier (phasage, déviation, sécurisation des piétons...)</p> <p>Conclusion :</p>	<p>Ces informations ne peuvent être encore définies à ce stade du projet (avant-projet sommaire). Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles</p> <p>La Ville de Mutzig veillera à ce que les riverains soient parfaitement informés, le plus en amont possible, des conditions de réalisation du</p>	

		<p>Nous ne nous opposons pas à la réhabilitation du site de la malterie mais demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien du passage piétons • Le déplacement du local poubelles rue Antoine Wagner • L'augmentation des places de stationnement et la suppression de la sortie annexe • La fourniture et mise à disposition du public : <ul style="list-style-type: none"> ◦ D'une étude paysagère complète ◦ Du rapport amiante ◦ D'un plan de gestion de chantier 	<p>chantier, tant en déconstruction que pour la partie neuve, le cas échéant par l'organisation d'une réunion publique avec l'ensemble des riverains.</p>	
RN5	17/12	« Très favorable au projet » mais s'inquiète du coût des loyers qui pourrait empêcher beaucoup d'ainés de bénéficier de ces logements. Veut savoir s' « il est prévu des aides ou un encadrement des loyers pour ouvrir la résidence à un maximum de personnes ».	Il s'agit d'une opération privée dont les loyers ne sont pas encadrés, et qui doit trouver son équilibre financier. La Ville de Mutzig sera attentive à ce qu'elle ne contribue pas à une exclusion de certains publics-cibles, ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi de maintien du parcours résidentiel sur la commune.	
		S'interroge sur le terme de « populations sensibles » utilisé dans le règlement (nota art. UC1) qui semble contradictoire avec la destination de la zone UCm, les personnes âgées étant elles-mêmes « fragiles ».	Le règlement pourra être modifié pour ne cibler explicitement que les équipements d'accueil de l'enfance et de la petite enfance.	
		S'inquiète un peu du peu de places de stationnement à disposition des visiteurs et du personnel.	Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion de la friche Wagner. Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre à la diversité des besoins de la population en matière de services, de commerces et d'équipements, démarche qui intégrera des réponses en matière d'aires de stationnement partagées, notamment pour les visiteurs de la résidence.	
RN6	17/12	Estime que le bien-fondé de ce projet ne peut être étudié qu'à travers une analyse globale du projet de reconversion de l'ensemble de la Friche actuellement à l'étude, notamment au regard de la densification qu'il va entraîner et qui aboutira à « une transformation profonde de cette partie de la ville avec notamment la création de logements, de salles de sport et d'un centre médico-social ».	<p>La Ville de Mutzig mène de front et dans une vision globale une réflexion sur les deux projets, qui a amené à des adaptations du présent projet en cours de conception.</p> <p>Néanmoins, la procédure porte sur la déclaration de projet de la résidence senior et non sur l'aménagement ou la reconversion de la canetterie, le projet en étant encore en cours de définition.</p>	

		<p>S'est prononcé favorablement à un projet visant à maintenir à Mutzig nos ainés, mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe la Résidence « le Bon Séjour » qui correspond aux critères de logements destinés aux séniors - Est-ce uniquement une « résidence de copropriété » ou la location est-elle envisagée comme sur d'autres résidence du même porteur de projet ? - Le cadre végétal évoqué dans la notice est totalement illusoire, les espaces naturels sont absents (confirmé par l'analyse des sols) et les vues d'architecte trompeuses, gonflant à l'envi le « vert ». - Dans le PLU, toute nouvelle construction doit faire l'objet de 30% minimum de végétalisation : on en est loin 	<p>La notice de présentation sera rectifiée. La Résidence « Bon Séjour » situé rue du Dr Schweitzer est en permanence occupée en totalité et ne permet pas de répondre aux demandes.</p> <p>La commercialisation des lots se fera sous forme d'une copropriété dans le cadre d'un règlement de copropriété comportant une clause de service collectif à la personne pour séniors. Le paiement de cette redevance sera obligatoire pour les copropriétaires afin de financer les services d'un prestataire (c'est l'ABRAPA qui est pressentie) au niveau de la résidence (conciergerie, fonctionnement du salon commun, véhicule en autopartage...),</p> <p>Le projet va effectivement dans le sens de la densification des espaces urbanisés prônée par les évolutions législatives successives, et notamment la Loi ZAN L'obligation dans la zone UC ne porte que sur 20% du terrain qui doivent être « plantés ou engazonnés ». Le reclassement de la zone UXs en UCm permet à ce titre d'améliorer les exigences en matière de végétalisation, puisque aucune exigence réglementaire ne s'appliquait sur ce point en zone UXs, dont il faut rappeler qu'elle est totalement artificialisée.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Le projet définitif sera analysé sur la base de ces nouvelles dispositions réglementaires lors de l'instruction de la demande d'autorisation</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> - Parking : le document (nota : p.13 de la Notice de projet) prévoit une place de stationnement par logement : 54 logements, 40 places : le compte n'y est pas ! sans compter les professionnels de santé, les visiteurs, ceci n'est pas très sérieux. 	<p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion de la friche Wagner. Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre à la diversité des besoins de la population en matière de services, de commerces et d'équipements, démarche qui intégrera des réponses en matière d'aires de stationnement partagées, notamment pour les visiteurs de la résidence.</p> <p>De plus le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standard, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> - Logements : il relève la petitesse des espaces communs (15m²), insuffisante pour partager un moment de convivialité à plusieurs, la taille modeste des logements, l'absence d'espace extérieur pour près de la moitié des logements, très éloignés de l'ambition de bien-être affichée. 	<p>La taille des logements pour personnes âgées doit être adaptée à l'évolution de leurs besoins et de leur capacité à les entretenir. C'est justement une taille trop importante des maisons qui incite les personnes vieillissantes à rechercher un autre type d'habitat.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> - Mobilités : le maintien d'un passage au nord va maintenir le caractère passant des deux rues de part et d'autre de la résidence. Par ailleurs, les activités envisagées sur la friche vont contribuer à une forte densification du site, sans espaces naturels projetés et un afflux de personnes et de véhicules. Cet aspect est sous-évalué et n'a pas été mesuré dans une étude d'impact qui n'a pas encore été diligentée mais aurait dû l'être. 	<p>Le projet se situe dans un secteur dense du centre-ville de la commune.</p> <p>La création d'espaces naturels n'est pas envisageable dans ce secteur. Néanmoins, il est précisé que la première tranche de la réhabilitation de la friche Brassicole a créé un square/espaces verts d'une surface de près de 2 000 m² sur l'avant du site, qui est situé à un peu plus d'une cinquantaine de mètres du projet.</p> <p>De plus, le projet de réaménagement global du site prévoit l'aménagement d'espaces végétalisés au niveau d'une partie de l'emprise de la cannetterie actuelle, une végétalisation du stationnement de la cour arrière et un accompagnement paysagé du cheminement de la rue Wagner vers la rue Haute Montée en bordure du projet.</p> <p>Le projet de reconversion du reste de la friche industrielle fera l'objet des procédures adaptées dès que le projet sera suffisamment défini pour être porté devant la population.</p>	
		<p>Sur les aspects de pollution/dépollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de l'ARS comporte des prescriptions et recommandations. On parle de personnes sensibles au regard de la loi en mentionnant les enfants. Les personnes âgées ne rentrent donc pas dans ces critères ? le projet est-il réalisable aux yeux de la loi ? - Dépollution du site : s'interroge sur la réalité de l'entièvre dépollution qui sera menée au regard de la récente découverte de résurgences d'hydrocarbures, sur une autre friche industrielle de la ville censée avoir été dépolluée. - Rapport de l'ARS note que l'analyse des incidences des évolutions sur l'environnement n'intègre pas les informations fournies par le bureau d'études de sols et que le règlement ne traduit pas l'ensemble des contraintes d'usages abordées par celles-ci 	<p>Les prescriptions émises par l'ARS dans le cadre de la réunion d'examen conjoint sont reprises dans le dossier</p> <p>Le diagnostic réalisé par le BET agréé Archimed sera inclus dans le dossier de demande de permis de construire et communiqué aux services l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour vérification de la compatibilité des futurs usages et prescriptions le cas échéant. Le porteur du projet précise que le diagnostic est tenu à disposition du Commissaire enquêteur s'il le souhaite.</p> <p>Le porteur du projet précise qu'un diagnostic amiante avant démolition a été réalisé et identifie les matériaux concernés et indique les procédures à respecter. Au besoin, ce document est tenu à la disposition du Commissaire enquêteur.</p> <p>Un plan de retrait sera établi avant le démarrage des travaux avec l'entreprise agréée qui réalisera les travaux et précisera les procédures spécifiques (entreprises qualifiées, confinement/zonage, protection des ouvriers, de</p>	

		<p>(protection des canalisations d'eau potable, recouvrement des sols extérieurs par des matériaux sains et sur une épaisseur variable(...), interdiction d'usage direct des eaux de la nappe, conditions d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Quelles garanties que les prescriptions de l'ARS seront respectées ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pointe l'incapacité d'ARCHIMED à établir un diagnostic concernant l'état des sols, et souligne les prescriptions de son rapport (p.4 à 6) - Le PV de réunion annexé au dossier fait état de « prélèvements complémentaires » supposés avoir été faits par le porteur de projet mais non portés à connaissance : purement déclaratif ? <p>Conclusion :</p> <p>Réalisation d'une résidence senior est d'intérêt général mais le projet ne répond pas à ce besoin. Il soulève des questions de santé publique : le traitement de la pollution/dépollution et le suivi administratif semblent largement sous dimensionnés</p>	<p>l'environnement, du voisinage, gestion en filières autorisées, traçabilité).</p>	
RN M1	[REDACTED]	<p>Je souhaite attirer l'attention sur différents points qui n'étaient pas suffisamment pris en compte :</p> <p><u>Non mise à disposition de document</u> : Qualiconsult : rapport de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti</p> <p>M. Alexandre TREIBER de la Chambre d'Agriculture m'a informé que ce document n'a pas été mis à disposition, bien qu'il ait formulé la demande à plusieurs reprises.</p> <p>Cette absence rend difficile la compréhension complète du dossier et limite la possibilité pour le public d'exprimer un avis éclairé. Je vous saurais gré... de faire procéder à la mise à disposition du document dans les meilleurs délais afin de garantir la transparence et le bon déroulement de l'enquête publique.</p>	<p>Ce document a servi à l'établissement de l'étude environnementale réalisée par ARCHIMED, au même titre que toutes les autres analyses préalables qui y sont mentionnées et n'ont pas vocation à être incluses dans le dossier d'enquête publique. L'étude d'ARCHIMED a permis d'établir les principales contraintes de réalisation du projet. Sur la base du dossier, la MRAE n'a pas jugé nécessaire de soumettre la procédure à Evaluation Environnementale, ce qui indique que cette instance de contrôle, souvent exigeante, a considéré que l'étude comportait tous les éléments permettant de déterminer que le projet soumis à enquête publique ne génère pas d'incidence notable sur l'environnement.</p> <p>Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture n'a émis aucune observation sur le dossier, contrairement aux assertions que vous prêtez à M. Treiber.</p>	

		<p><u>Impact du projet sur les habitations voisines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Nuisances liées à la démolition de la malterie et reconstruction d'une résidence senior. <p>Ces travaux, d'une durée annoncée de plus de 3 ans, soulèvent de nombreuses nuisances pour les riverains.</p> <p>La phase de démolition entraînera la production de tonnes de gravats, accompagnée de bruit, de vibrations, ainsi que d'importantes émissions de poussières. La phase de reconstruction générera, elle aussi, des nuisances sonores, une circulation de camions ainsi que des risques de salissures, d'obstruction de voirie et d'insécurité.</p> <p>Nous resterons attentive aux mesures de protection mise en place contre les vibrations, fissures ou affaissements et de limitation des nuisances pour préserver notre qualité de vie et de sécurité.</p> <ul style="list-style-type: none"> Perte importante d'intimité et d'ensoleillement. <p>La modification de la pente de toiture de la nouvelle construction, comprenant la création d'un étage supplémentaire et l'ouverture de nouvelles baies, crée une vue directe sur notre propriété, constitue une atteinte à l'intimité. Par ailleurs, la construction supplémentaire d'un bâtiment de plus de 23 m génère une ombre portée importante, entraînant une perte significative d'ensoleillement.</p>	<p>La gestion de la déconstruction, y compris les prescriptions techniques particulières et protocoles liés à la gestion de produits susceptibles de constituer un danger notamment pour les ouvriers relève de la réalisation du projet et non de la procédure d'urbanisme faisant l'objet de la présente enquête. Il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé,...) de respecter leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés.</p> <p>Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles</p>	
--	--	--	--	--

			<p>bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>Le projet crée effectivement des logements qui nécessitent des percements en façade générant des vues sur le voisinage. C'est inévitable dans les zones urbaines constructibles.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> • Nuisances liées à la sortie poubelles dans la rue Haute Montée. <p>Ces impacts n'ont visiblement pas été pris en compte dans le projet, alors qu'ils affecteront directement notre qualité de vie.</p> <p>Le déplacement de la sortie poubelles de la résidence vers l'arrière du bâtiment impacte directement notre rue. Cela va générer un volume élevé de bennes (plus de 40) de déchets (repas, soins, linge), augmenter la fréquence des collectes et donc le passage des bennes, provoquer des bruits tôt le matin lors de la manipulation des conteneurs, et entraîner des odeurs ainsi que des nuisibles du fait de la proximité immédiate des bacs avec nos maisons. Ces nuisances sonores, visuelles, olfactives et sanitaires viendront fortement dégrader notre qualité de vie et compliquer encore davantage la circulation déjà difficile dans la rue. Ce point doit absolument être revu dans l'intérêt des riverains.</p> <p>Risque d'encombrement du trottoir lors des sorties de bacs, qui entrave fortement la circulation des piétons, et tout particulièrement celle des élèves, une situation préoccupante concernant la sécurité des riverains et des enfants se rendant à l'école René Schickele et vers le collège Louis Arbogast par le passage de la malterie les exposant ainsi à des risques importants, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visibilité réduite pour les conducteurs comme pour les enfants ; 	<p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'accident avec les véhicules circulant à proximité ; - Gêne quotidienne créant stress et insécurité sur le trajet scolaire <p>Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre les mesures nécessaires afin de garantir un passage libre et sécurisé : déplacement et réorganisation de l'emplacement, surtout qu'une implantation à l'avant du bâtiment est possible et moins impactante.</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> • Question du stationnement et de la circulation dans la rue Haute Montée. <p>Le projet prévoit la construction d'une résidence senior comprenant 54 nouveaux logements. D'après le dossier, 44 places de stationnement sont prévues.</p> <p>Actuellement, la rue Haute Montée 67190 Mutzig rencontre déjà de nombreux problèmes de stationnement. Il est fréquent que les places disponibles soient occupées par les résidents, mais aussi par les visiteurs, et cela génère une forte pression sur l'espace public. Cette situation entraîne régulièrement des difficultés de circulation et un stationnement parfois anarchique.</p> <p>En l'état, le projet risque de rendre la situation encore plus difficile pour les habitants actuels et futurs.</p> <p>Le ratio est inférieur à une place par logement, ce qui ne couvre pas les besoins potentiels des résidents, de leurs visiteurs, ni des services intervenant dans une résidence senior.</p> <p>La saturation actuelle du stationnement environnant ne permet aucune capacité d'absorption supplémentaire.</p> <p>L'augmentation du nombre de véhicules dans une zone déjà contrainte pourrait provoquer une dégradation des conditions de stationnement et de circulation, au détriment des riverains comme des futurs résidents.</p>	<p>Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'une résidence seniors conformément à l'article 14 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 (loi ASV) afférent à l'habitat collectif pour personnes âgées avec services.</p> <p>Il intègre un stationnement intégralement en sous-sol, afin d'éviter le report sur l'espace public.</p> <p>Conformément à l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 30% au minimum en contrepartie notamment de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.</p> <p>Une jurisprudence du TA de Strasbourg est par ailleurs venue préciser ce point (TA Strasbourg, 12.01.2023, n° 2307393) : « <i>Si ces dispositions n'imposent pas un nombre minimal de véhicules en auto-partage, il ne peut toutefois être inférieur à deux</i> ».</p> <p>Dans ce cadre, l'exploitant mettra à disposition des résidents au minimum deux véhicules propres en autopartage.</p> <p>Cette disposition est cohérente avec la nature du programme : il s'agit d'une résidence seniors en copropriété, non médicalisée, dont les besoins en stationnement sont structurellement inférieurs à ceux d'un programme résidentiel classique, une</p>	

		<p>Au regard de ces éléments, il paraît essentiel que cette problématique soit prise en compte dans l'appréciation du projet, et qu'une solution soit étudiée, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmentation du nombre de places privatives, - aménagement d'un parking - adaptation du projet pour réduire les besoins en stationnement, <p>De plus, l'aménagement proposé ne semble pas tenir compte des difficultés actuelles liées à la circulation et au croisement des véhicules. La rue étant déjà relativement étroite, sans aménagement complémentaire rue Haute Montée pour le stationnement pourrait aggraver la situation, des difficultés pour les véhicules de se croiser, et une sécurité réduite pour les piétons et cyclistes</p>	<p>majorité des résidents ne disposant pas d'un véhicule.</p> <p>A titre d'illustration, le porteur du projet a réalisé 2 autres résidences séniors avec des ratios nombre de logements/ nombres de stationnement similaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rosheim Le Meyerhof : 57 logements, 6 locaux professionnels et un salon d'activité de 150 m² : 38 parkings en sous-sol et sans autopartage. • Seebach Le Bouquet de Seebach : 55 logements et un salon d'activité de 150 m² avec autopartage : 35 parkings aériens. <p>Le retour d'expérience sur ces 2 résidences en activités est que le nombre de stationnement est correctement dimensionné par rapport à la spécificité des résidents et leurs modes de mobilité.</p> <p>Enfin, Mutzig est couvert par un service de transport à la demande (type taxi à la demande) à prix avantageux (3,50 € le trajet) géré par la Communauté de communes, s'adressant notamment à des séniors, pour tous types de trajets (sauf trajets scolaires ou professionnels) permettant d'accéder à des services publics ou des consultations médicales, de faire des courses ou se rendre chez la famille ou des amis.</p>	
--	--	---	--	--

			<p><u>Information complémentaire :</u></p> <p>Je suis étonné de ne voir aucune mention concernant une exploitation viticole et agricole en face de la malterie, à savoir si l'on vit en face d'une ferme avec des tracteurs, des animaux comme coqs, des poules et des lapins ..., et un jardin potager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les animaux : Les coqs chantent souvent tôt le matin, parfois dès l'aube, d'autres animaux (lapins, canards, etc.) peuvent faire du bruit en fonction de leurs besoins, de leur alimentation ou de leur comportement. - Les travaux agricoles peuvent commencer très tôt le matin (dès ah) et finir tard dans la soirée. Les tracteurs et autres véhicules agricoles peuvent être bruyants, surtout s'ils travaillent tôt le matin ou tard le soir, notamment lors des périodes de récolte ou de travail intensif sur la ferme. <p>Cela est inhérent à notre exploitation viticole et agricole.</p>		
RP1 / RP3	20/11	Simone [REDACTED]	<p>1. Nous n'avons trouvé aucune information concernant l'amiante (pourtant toit en Eternit)</p>	<p>La gestion de la déconstruction, y compris les prescriptions techniques particulières et protocoles liés à la gestion de produits susceptibles de constituer un danger notamment pour les ouvriers relève de la réalisation du projet et non de la procédure d'urbanisme faisant l'objet de la présente enquête. Il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, entreprises, coordinateur de sécurité et de protection de la santé,...) de respecter leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés.</p> <p>Le porteur du projet précise qu'un diagnostic amiante avant démolition a été réalisé et identifie les matériaux concernés et indique les procédures à respecter. Au besoin, ce document est tenu à la disposition du Commissaire enquêteur.</p> <p>Un plan de retrait sera établi avant le démarrage des travaux avec l'entreprise agréée qui réalisera les travaux et précisera les procédures spécifiques (entreprises qualifiées, confinement/zonage, protection des ouvriers, de</p>	

			<p>l'environnement, du voisinage, gestion en filières autorisées, traçabilité).</p> <p>Le porteur du projet communiquera sur le phasage des travaux de déconstruction et les mesures pour maîtriser au mieux les poussières lors des phases de travaux sensibles</p>	
		<p>2. Nous sommes étonnés de ne trouver que 44 parkings pour 54 logements. La zone est connue pour poser des problèmes d'emplacements voiture et motos. Le secteur est donc actuellement déjà saturé, y compris dans la rue haute et autres sorties annexes.</p>	<p>Le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standart, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>Par ailleurs, la commune mène une réflexion sur la reconversion globale de la friche, intégrant des réponses en matière de stationnement, notamment pour les visiteurs.</p> <p>La saturation des places de stationnement existant sur le domaine public est hélas un phénomène récurrent dû la plupart du temps à l'usage que les riverains eux-mêmes font à des fins privées des places de stationnement publiques, malgré l'obligation faite à chaque propriétaire, vous le rappelez, d'assurer ses besoins en stationnement sur sa parcelle...</p> <p>Le projet prévoit un stationnement intégralement en sous-sol, afin d'éviter le report sur l'espace public.</p> <p>Conformément à l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 30% au minimum en contrepartie notamment de la mise à disposition de véhicules propres en autopartage.</p> <p>Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'une résidence seniors conformément à l'article 14 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 (loi ASV).</p>	

			<p>Une jurisprudence du TA de Strasbourg est par ailleurs venue préciser ce point (TA Strasbourg, 12.01.2023, n° 2307393) : « Conformément à l'article L. 151-31 précité, le nombre de places requis est réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. Si ces dispositions n'imposent pas un nombre minimal de véhicules en auto-partage, il ne peut toutefois être inférieur à deux ».</p> <p>Dans ce cadre, l'exploitant mettra à disposition des résidents au minimum deux véhicules propres en autopartage.</p> <p>Cette disposition est cohérente avec la nature du programme : il s'agit d'une résidence seniors en copropriété, non médicalisée, dont les besoins en stationnement sont structurellement inférieurs à ceux d'un programme résidentiel classique, une majorité des résidents ne disposant pas d'un véhicule.</p> <p>A titre d'illustration, le porteur du projet a réalisé 2 autres résidences séniors avec des ratios nombre de logements/ nombres de stationnement similaires :</p> <ul style="list-style-type: none">• Rosheim Le Meyerhof : 57 logements, 6 locaux professionnels et un salon d'activité de 150 m² : 38 parkings en sous-sol et sans autopartage.• Seebach Le Bouquet de Seebach : 55 logements et un salon d'activité de 150 m² avec autopartage : 35 parkings aériens. <p>Le retour d'expérience sur ces 2 résidences en activités est que le nombre de stationnement est correctement dimensionné par rapport à la spécificité des résidents et leurs modes de mobilité.</p> <p>Enfin, Mutzig est couvert par un service de transport à la demande (type taxi à la demande)</p>	
--	--	--	---	--

			<p>à prix avantageux (3,50 € le trajet) géré par la Communauté de communes, s'adressant notamment à des séniors, pour tous types de trajets (sauf trajets scolaires ou professionnels) permettant d'accéder à des services publics ou des consultations médicales, de faire des courses ou se rendre chez la famille ou des amis.</p>	
		<p>3. Actuellement, de nombreux écoliers, pour éviter la circulation de la rue Haute sans trottoirs passent par un petit aménagement situé à l'arrière du projet. Et dans le projet ?</p>	<p>Le passage n'est pas situé dans l'emprise du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet.</p> <p>Les circulations sur l'espace public ne sont pas affectées et le projet d'aménagement global des espaces publics de la friche comportera des cheminement piétons et cyclistes.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins.</p>	
		<p>4. La hauteur des bâtiments actuels représente de sérieux soucis d'ensoleillement et ne permet au voisinage une reconversion énergétique « propre ». Le projet, compte tenu de la hauteur du bâtiment futur (21,4m) n'améliore en rien ce problème et laissera une zone ombragée sur une bonne partie de la rue Haute Montée.</p>	<p>La majeure partie du projet le long de la rue de la Haute Montée présente une hauteur à l'égout de toiture de 14,70m comparable à celle de l'existant, avec une toiture mansardée couvrant le dernier étage du bâtiment. La hauteur de 21,40m correspond au faitage de l'édicule central abritant des locaux techniques et correspondant à la volumétrie de l'existant. La façade côté rue de la haute Montée est effectivement allongée côté nord devant la « tour » dont la hauteur est bien plus importante, si bien que cette extension n'a qu'une incidence très limitée sur l'ensoleillement, essentiellement en toute fin de journée en été quand le soleil se trouve ouest-nord-ouest (et sous réserve de l'écran que peut constituer à l'arrière la crête montagneuse entourant la ville).</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes et son principe volumétrique (reconstruction "dans</p>	

			<p>l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p> <p>5. Nous nous permettons une remarque purement de l'ordre esthétique. L'ensemble de ce projet est fade, triste et laid selon nos opinions personnelles.</p> <p>La perception esthétique est essentiellement subjective. L'objectif du projet était de conserver la mémoire de l'impact visuel des bâtiments existants, d'où le choix d'une architecture « brute », aux volumes simples, reprenant une partie des éléments de modénature de l'existant. Le projet a fait l'objet à plusieurs reprises d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, à qui il reviendra <i>in fine</i> d'émettre un avis à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme</p> <p>6. Dépollution des sols ?</p> <p>Comme pour la déconstruction (point 1), la dépollution des sols –limitée selon l'analyse du BET Archimed- relève de protocoles spécifiques qu'il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé,...) de respecter dans le cadre de leurs obligations légales en ce domaine, et sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés. La Ville de Mutzig rappellera au porteur de projet ses responsabilités à ce titre.</p> <p>Le diagnostic réalisé par le BET agréé Archimed sera inclus dans le dossier de demande de permis de construire et communiqué aux services de l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour vérification de la compatibilité des futurs usages et prescriptions le cas échéant. Le porteur du projet précise que le diagnostic est tenu à disposition du Commissaire enquêteur s'il le souhaite.</p>	
RP2	29/11	[REDACTED]	<p>Si le projet a le mérite d'exister et de prévoir enfin une réalisation faisant partir le champ de ruines industrielles existantes, il va néanmoins faire</p> <p>La commune constate avec satisfaction que le projet est susceptible de répondre aux besoins de la population.</p>	

		<p>apparaître de nouveaux problèmes liés à la densification de la population à cet endroit comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parking pour véhicules des locataires, même si un parking souterrain est prévu, il n'y a pas assez de places pour tous - Quelle vue auront les futurs locataires sur la ruine restante, sur l'activité des entreprises du site, en ce sens il convient de réunir l'ensemble du site et d'en faire un projet global <p>P.S. : est-ce vraiment judicieux de faire cohabiter des entreprises et des habitations ?</p>	<p>Le projet s'intègre dans une réflexion communale continue sur la reconversion globale de la friche Brassicole.</p> <p>Dans ce cadre, le projet de résidence séniors contribue à résorber une partie du bâti dégradé. Plusieurs projets sont à l'étude pour répondre à la diversité des besoins de la population en matière de services, de commerces et d'équipements, démarche qui intégrera des réponses en matière d'aires de stationnement partagées, notamment pour les visiteurs de la résidence.</p> <p>De plus le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standard, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>C'est justement l'enjeu du projet global que de définir les contours de ce qui devrait constituer un nouveau quartier de ville avec une mixité d'usage excluant toutefois les activités industrielles ou artisanales génératrices de nuisances.</p> <p>La commune a acquis la majeure partie des halls d'activité dans le cadre d'un portage foncier avec l'EPF d'Alsace, afin de pouvoir réorienter l'usage de ces locaux soit vers des activités compatible avec un quartier mixte, soit vers de nouveaux usages.</p>	
--	--	--	---	--

RP4	05/12	[REDACTED]	<p>Deux points de vigilance : Traitement des hydrocarbures au niveau des remblais</p> <p>Actuellement le long de la malterie, un passage relie le quartier de la brasserie à la rue de la haute Montée ; ce passage est fréquenté par les élèves de l'école Schikelé -> visiblement, il disparait sur les plans ; Donc veiller à installer un trottoir ou une piste cyclable près de la future route reliant les deux espaces.</p>	<p>La dépollution des sols –limitée selon l'analyse du BET Archimed- relève de protocoles spécifiques qu'il appartiendra à l'ensemble des intervenants du projet (Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, entreprises, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé,...) de respecter dans le cadre de leurs obligations légales en ce domaine, sous le contrôle des différents services de l'Etat concernés. La Ville de Mutzig appellera au porteur de projet ses responsabilités à ce titre. Le diagnostic réalisé par le BET agréé Archimed sera inclus dans le dossier de demande de permis de construire et communiqué aux services l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour vérification de la compatibilité des futurs usages et prescriptions le cas échéant. Le porteur du projet précise que le diagnostic est tenu à disposition du Commissaire enquêteur s'il le souhaite.</p> <p>Le passage n'est pas situé dans l'emprise du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet.</p> <p>Les circulations sur l'espace public ne seront pas affectées.</p>	
RP5	17/12	[REDACTED]	<p>Le projet prévoit 44 places de stationnement intérieures pour 54 logements.</p> <p>La résidence séniors génère du passage important (médecins, infirmières, kinésithérapeutes, portage de repas, femmes de ménage, aide à domicile, etc.)</p> <p>Il me semble important de prévoir des places de stationnement réservés pour tous ces intervenants, le stationnement dans la rue Antoine Wagner étant déjà saturé actuellement et il le sera encore plus avec les projets en cours de brasserie/restaurant.</p>	<p>Le projet doit être considéré dans sa spécificité : il s'agit de logements pour personnes âgées, pour lesquelles les besoins en véhicules sont nécessairement moindres que pour du logement standart, au regard notamment de la proximité du centre-ville et de ses commodités (commerces, service) facilitant les déplacements en modes doux.</p> <p>Par ailleurs, la commune mène une réflexion sur la reconversion globale de la friche, intégrant des réponses en matière de stationnement, notamment pour les visiteurs, à titre personnel ou professionnel (stationnement temporaire).</p>	

RP6	17/12	[REDACTED]	<p>Impactée par le projet en tant que riveraine</p> <p>Regrette que seule la rue Wagner bénéficiera du cadre agréable verdoyant alors qu'il s'agit de locaux plutôt professionnels, les habitants <u>vivant</u> dans la rue de la Haute Montée devant se contenter du vis-à-vis avec le local poubelles (et encombrement de la chaussée quand elles seront sorties) : pourquoi ne pas le mettre de l'autre côté et aménager ce petit espace avec quelques plantes vertes ?</p> <p>La rue sera-t-elle sûre pour les écoliers qui l'empruntent régulièrement ?</p> <p>Le projet est loin des exigences esthétiques françaises et semble n'avoir comme seul objectif que d'y mettre le plus d'appartements possible. Il est navrant de ne pas y avoir donné un supplément d'âme sur le site presque historique pour Mutzig, quelques colombages, quelques briques rouges qui rappelaient combien l'Alsace est belle.</p> <p>Penser à nos seniors et souhaiter leur donner un cadre de vie agréable et fonctionnel et un devoir, mais pas au détriment de leurs futurs voisins.</p>	<p>La Ville de Schirmeck mène de front et dans une vision globale une réflexion sur les deux projets, qui a amené à des adaptations du présent projet en cours de conception.</p> <p>Néanmoins, la procédure porte sur la déclaration de projet de la résidence senior et non sur l'aménagement ou la reconversion de la canetterie, le projet en étant encore en cours de définition.</p> <p>Le positionnement du local poubelles et les dispositions relative à la sortie et l'enlèvement des bacs ont d'ores et déjà fait l'objet de modifications dans le projet, à la demande de la commune, de manière à être reportés sur la rue Antoine Wagner.</p> <p>Il n'est pas prévu de fermer le passage entre le site de la Brasserie et la rue Haute Montée. Au contraire, le projet d'aménagement global prévoit de le réaménager, le sécuriser et de l'élargir (par la démolition du bâtiment en pointe au nord du passage) afin d'ouvrir le site sur les quartiers voisins. Ce passage de transition entre les 2 quartiers devrait être agrémenter d'espaces verts d'accompagnement.</p> <p>La volumétrie du projet s'inscrit dans un cadre de contraintes architecturales et patrimoniales : la reconversion de la malterie vise à reconstituer un gabarit cohérent avec le bâtiment industriel existant, en reprenant son échelle, ses rythmes, son emprise générale et son principe volumétrique (reconstruction "dans l'esprit" du bâti), plutôt qu'à introduire une forme radicalement différente.</p> <p>À ce titre, l'architecture, les hauteurs et la silhouette du projet ont été élaborées dans le cadre du dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont les prescriptions encadrent l'intégration du projet dans son environnement patrimonial. Le projet ne crée pas de rupture mais se substitue à un volume industriel existant.</p>	
RP7		[REDACTED]	Contribution identique à RNM 1 (cf. ci-dessus)	Cf proposition de réponse apportée en RNM1 ci-dessus	

RP8	17/12	████████	Souhaite que le mur de cour et de garage de sa propriété, séparé du projet par un passage actuellement rempli de terre, ne soit pas dégradé à l'issue des travaux	Ce point ne relève pas directement de la Déclaration de projet faisant l'objet de la présente enquête publique. Il sera néanmoins porté à l'attention du porteur de projet qui devra, comme pour tout projet, prendre les dispositions nécessaires pour protéger les constructions limitrophes du chantier.	
RP9	17/12	████████	<p>Les parkings rue haute Montée ne doivent pas être intégrés dans le projet de construction de la résidence séniors. Ils servent de parking pour les personnes qui font des courses dans les commerces de la Ville de Mutzig et le soir ils sont occupés par les riverains de la rue Haute-Montée</p> <p>Il faut prolonger la rue Antoine Wagner jusqu'à la rue Mal de Lattre de Tassigny pour délester le trafic de la rue Haute-Montée (comme elle existait avant l'achat de la rue par la brasserie Wagner pour fermer l'enceinte de la brasserie), cette rue étant étroite et sans trottoirs pour les piétons. Cette route permettra également d'accéder à la zone industrielle du fond. Aujourd'hui les camions accèdent par la rue des Puits et ressortent par la rue Antoine Wagner.</p> <p>Il faut aussi profiter de ce prolongement pour poser des réseaux et un gros tuyau d'assainissement destiné à récupérer les eaux usées des immeubles situés en hauteur ainsi que celles des futurs immeubles et industries du site de la brasserie (Remarque : le tuyau d'assainissement de la rue Haute-Montée est actuellement saturé, surtout en cas de forte pluie).</p> <p>Il serait judicieux de créer un parking dans le projet de la résidence séniors réservé aux personnes extérieures à l'immeuble comme cela se fait dans les grandes villes afin de désengorger les parkings en surface (installation prochaine de la pharmacie du centre-ville sur le site de la brasserie)</p> <p>Dommage que le projet de revitalisation du site de la brasserie se fasse par petites touches et non pas dans sa globalité.</p>	<p>Ce n'est pas le cas. Ces places de stationnement sont implantées sur le domaine public et ne peuvent être privatisées ni dans le cadre du projet, ni par des riverains qui doivent eux aussi répondre à leurs besoins résidentiels sur leurs parcelles.</p> <p>Cette proposition pourra être intégrée aux réflexions actuellement en cours sur le devenir du reste de la friche ; toutefois, la rue du Mal de Lattre de Tassigny présente côté sud un front bâti continu, sans dent creuse, qui rend a priori cette hypothèse très difficile à réaliser.</p> <p>L'ensemble des problématiques d'accès, de stationnement, de réseaux seront analysées dans le futur projet en fonction des besoins qui seront définis au regard des nouvelles fonctionnalités du site.</p> <p>Le projet n'a pas vocation à résoudre toutes les problématiques de stationnement liées aux diverses implantations commerciales à proximité du périmètre. Néanmoins, dans le cadre du futur projet sur le reste de la friche, une réflexion toute particulière sera menée sur les possibilités de mutualisation des parkings entre les différentes fonctionnalités.</p>	

C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du XXX, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU assorti d'une recommandation et d'une réserve.

N°	Réserve du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1			

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1			

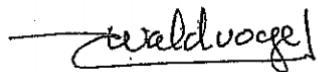
Le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des propositions exposées dans le présent document.

NB.

Pour information à toute fin utile, ceci :

Le registre papier de l'enquête publique, clos dès fin d'enquête le 17 décembre 2025 à 17h a été remis à l'issue de l'enquête à l'autorité responsable du projet, la ville de Mutzig, ce en même temps que le dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur le 14 janvier 2026 date de remise du présent rapport d'enquête.



Charles Waldvogel