

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 24 septembre 2024**

Sous la présidence de Madame la Maire Danielle DAMBACH  
Nombre de membres élus : 39 (dont 39 sont encore en fonction)  
Date de convocation : 17 septembre 2024

32 membres ont assisté à la séance.

0 membre excusé

0 membre absent

7 membres ont donné procuration :

(Mme Nathalie JAMPOC-BERTRAND donne procuration à Mme la Maire ; Mme Andrée BUCHMANN donne procuration à Mme Sylvie ZORN ; Mme Maité ELIA donne procuration à M. Stanislas MARTIN ; M. Mathieu GUTH donne procuration à M. le Premier Adjoint ; Mme Corine DULAURENT donne procuration à M. Bernard JENASTE ; Mme Regina HAAS donne procuration à M. Jean-Marie VOGT ; M. Julien HOFSTETTER donne procuration à Mme Christelle PARIS).

Monsieur Antoine SPLET a été désigné secrétaire de séance.

19<sup>e</sup> point à l'ordre du jour :

(Délibération n° 2024SGDE117)

**REQUALIFICATION DE LA BRASSERIE SCHUTZENBERGER – AVIS DE LA VILLE DE SCHILTIGHEIM SUR LES OBJECTIFS ET LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

*Rapporteur : Monsieur le Premier Adjoint*

La présente délibération concerne le projet de requalification de la Brasserie Schutzenberger à Schiltigheim.

L'Eurométropole de Strasbourg engage une phase de concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La délibération prise par l'Eurométropole portant exclusivement sur une partie du territoire de la Ville de Schiltigheim, le Conseil municipal de Schiltigheim doit donner son avis sur les objectifs poursuivis par le projet de requalification et sur les modalités de la concertation préalable, en application de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

**1. Présentation du projet de requalification de la Brasserie Schutzenberger**

En friche et délaissé depuis bientôt 18 ans, le site de la grande brasserie de la Patrie Schutzenberger, d'une superficie d'environ 2,6 ha et située à proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim, constitue l'un des symboles majeurs de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim, la « cité des brasseurs ». Le patrimoine bâti du secteur, en état de dégradation avancée, nécessite une intervention publique rapide afin d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine.

Ainsi, cette requalification vise à répondre à de nombreux enjeux :

- ✓ La nécessité de protéger un patrimoine riche, situé en cœur de ville, de la dégradation du temps ;
- ✓ La volonté de permettre aux habitants l'accès à ce site emblématique tout en portant un projet en cohérence avec les aménagements structurants en cours sur la commune de Schiltigheim et sur l'Eurométropole de Strasbourg, notamment respectueux du nouveau plan de circulation lié au projet d'aménagement du tramway et de l'apaisement de la route de Bischwiller ;
- ✓ L'adaptation au changement climatique en favorisant le développement des modes actifs de déplacement, l'utilisation d'énergies renouvelables, en préservant et en favorisant la biodiversité sur le site via la conservation d'une grande part des espaces végétalisés existants et la réduction de la part des espaces imperméabilisés au profit d'espaces perméables et en concevant des bâtiments exemplaires

Accusé de réception en préfecture  
067-216704478-20240924-2024SGDE117-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2024  
Date de réception préfecture : 26/09/2024

- ✓ Le besoin de construire la ville sur la ville, dans une logique d'optimisation et de gestion économe du foncier et en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le projet s'inscrivant sur un site déjà artificialisé en majeure partie ;
- ✓ La prise en compte des risques en matière de santé et de sécurité publique : qualité de l'air, pollution des sols, anciennes galeries héritées du passé brassicole du site.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel de la brasserie se retrouve à la croisée de l'ensemble de ces enjeux, tout comme la reconquête des friches.

La programmation envisagée comporte deux vocations :

- ✓ Une vocation essentiellement économique, permettant de maintenir une activité sur un site historiquement économique. La programmation envisagée serait composée d'activités diverses, dont une offre hôtelière, des espaces dédiées à l'artisanat et au coworking, des bureaux, des espaces dédiées à du commerce et à de la restauration, etc. La majeure partie de ces activités économiques s'inscrirait dans les bâtiments patrimoniaux de la brasserie ;
- ✓ En complément de la vocation principale du site, une offre à vocation résidentielle serait également proposée et s'inscrirait sur près de la moitié de la surface du site. La majeure partie des logements proposés seraient créés dans des bâtiments neufs, en majorité au Nord-Ouest du site.

## **2. Mise en compatibilité du PLUi**

Ce projet fait suite à l'inscription sur le site de la brasserie lors de la modification n°3 du PLU, approuvée en juin 2021, d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Un PAPAG est une servitude d'urbanisme gelant les droits à construire sur le terrain pour une période de 5 ans, ceci afin de mener les études nécessaires, d'accompagner la requalification du site au travers d'un projet répondant aux divers enjeux identifiés sur et autour du secteur.

La mise en œuvre de ce projet, actuellement située en zone à dominante d'activités au sein du PLU de l'Eurométropole (UXb1), nécessite l'adaptation du PLU intercommunal puisque ce zonage est incompatible avec la réalisation d'un projet urbain mixte comprenant de l'activité économique et de l'habitat.

De fait, la collectivité propose d'engager une procédure de Déclaration de projet qui intégrera une mise en compatibilité du PLUi en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme. Elle permettra de définir les évolutions nécessaires à l'échelle du PLUi pour permettre la réalisation du projet.

## **3. Objectifs poursuivis et modalités de la concertation**

Au regard des enjeux présentés ci-avant, le projet de requalification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg décide de réaliser une évaluation environnementale « Plan et programme » de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. La procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et L.104-3 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, la procédure d'évolution du PLU est soumise à concertation préalable, en vertu de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme relative à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme.

La concertation préalable permet au public d'accéder aux informations relatives au projet et à collecter, en amont de la phase d'enquête publique, ses observations.

Ce projet de requalification et la mise en compatibilité du PLUi vise trois principaux objectifs :

- ✓ Améliorer la qualité du cadre de vie, par l'ouverture d'un espace aujourd'hui créant une rupture dans la traversée de la ville ;
- ✓ Créer un pôle attractif par l'arrivée d'activités économiques composites et donc d'emplois sur le site ;

Accusé de réception en préfecture  
067-216704478-20240924-2024SGDE117-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2024  
Date de réception préfecture : 26/09/2024

- ✓ Offrir un espace sain et qualitatif, favorisant la biodiversité et la continuité de la trame verte, exemplaire en matière environnementale.

Cette première phase de participation du public se déroulera à partir de fin octobre / début novembre 2024, sur une durée d'un mois.

Le public sera informé de la tenue d'une concertation, en amont de son engagement, 15 jours avant par voie :

- d'affichage d'un avis de concertation au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'à la Ville de Schiltigheim ;
- de publication de l'avis de concertation sur le site internet de la participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- d'insertion d'un avis dans la presse locale.

Un dossier présentant le projet de requalification du site sera accessible au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'à la mairie de Schiltigheim. Il sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet de la Ville de Schiltigheim [ville-schiltigheim.fr](http://ville-schiltigheim.fr) et de l'Eurométropole de Strasbourg [participer.strasbourg.eu](http://participer.strasbourg.eu).

Le dossier présenté consistera à exposer les ambitions du projet de requalification en matière notamment de programmation, de qualités paysagères et de cadre de vie, d'engagements vis-à-vis de la préservation et la prise en compte de l'environnement, d'accessibilité et de mobilité.

Un registre papier sera mis à disposition au centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi qu'en mairie de Schiltigheim. Le public pourra également émettre ses observations par voie numérique via un registre dématérialisé.

En complément du dossier et du registre mis en place, une maquette du projet sera disponible en mairie de Schiltigheim, accompagnée de panneaux explicatifs présentant notamment le projet, ses ambitions, les avantages pour le quartier et la ville ainsi que des informations vis-à-vis de la procédure.

Au minimum une permanence sera organisée afin de recevoir et d'échanger avec le public à la mairie de Schiltigheim autour de la maquette et des panneaux d'expositions.

En complément de cette permanence, au minimum une réunion publique sera organisée afin de présenter, en présence des élus, les grandes orientations du réaménagement du site.

Enfin, dans le but de présenter plus concrètement le projet de requalification du site et d'apporter davantage de sens au projet de requalification présenté, au moins une déambulation sera organisée sur place pour les habitants, dans le respect des règles de sécurité.

Les dates de ces différents événements seront communiquées ultérieurement au public, sur les sites internet de l'Eurométropole de Strasbourg et de la Ville de Schiltigheim.

Ces différentes mesures seront complétées par la réalisation d'un dépliant présentant le projet et ses orientations. Ce document sera disponible au centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'en mairie de Schiltigheim.

Suite à cette phase de concertation, un bilan de cette concertation fera l'objet d'une délibération au Conseil métropolitain et en Conseil municipal de la Ville de Schiltigheim. Le bilan de cette phase de concertation sera joint au dossier soumis à enquête publique.

La Ville de Schiltigheim est amenée à émettre un avis sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, et sur les modalités de la concertation, en application de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Il est proposé de donner un avis favorable sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation préalable.

La délibération suivante serait à prendre :

Le Conseil municipal,

*Vu les articles L. 2541-12 10° et suivants, L. 5217-2 et L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales ;*

*Vu les articles L. 103-2 et suivants, 104-1 et L.104-3, L. 143-44 et suivants et L. 153-54 du Code de l'urbanisme ;*

*Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 ;*

Après en avoir délibéré,

Sur proposition de la Commission « *Écologie, Urbanisme et mobilités, Cadre de vie et travaux* » et du Bureau municipal,

**DÉCIDE** de donner un avis favorable aux objectifs du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la requalification du site Schutzenberger, au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, comme tels que définis ci-après :

- *Améliorer la qualité du cadre de vie, par l'ouverture d'un espace aujourd'hui créant une rupture dans la traversée de la ville ;*
- *Créer un pôle attractif par l'arrivée d'activités économiques composites et donc d'emplois sur le site ;*
- *Offrir un espace sain et qualitatif, favorisant la biodiversité et la continuité de la trame verte, exemplaire en matière environnementale.*

**DÉCIDE** de donner un avis favorable aux modalités suivantes de la concertation préalable :

- ✓ *Elle se déroulera à partir de la fin du mois d'octobre, début novembre 2024, pour une durée d'un mois, dans le respect du délai réglementaire des mesures de publicité de quinze jours avant le lancement de la concertation.*
- ✓ *Le public sera informé de la tenue d'une concertation, avant son lancement, par voie :*
  - *d'affichage de l'avis de concertation au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, en mairie des communes ;*
  - *de publication de l'avis sur le site internet [participer.strasbourg.eu](http://participer.strasbourg.eu) ;*
  - *d'insertion d'un avis dans la presse locale.*
- ✓ *Un dossier présentant les grandes orientations du projet de requalification Schutzenberger sera accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie de Schiltigheim. Il sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg [participer.strasbourg.eu](http://participer.strasbourg.eu).*
- ✓ *Des temps de présentation et d'échange autour de la déclaration de projet seront organisés à Schiltigheim, dont à minima :*
  - *1 permanence à la mairie de Schiltigheim ;*
  - *1 réunion publique, dans un équipement de la Ville de Schiltigheim.*
- ✓ *En complément, au minimum une déambulation de l'ancienne brasserie sera organisée lors de cette phase de concertation préalable.*
- ✓ *La mairie de Schiltigheim sera également le lieu d'accueil et d'exposition d'une maquette du projet, accompagnée de panneaux explicatifs.*
- ✓ *Un dépliant présentant le projet et ses orientations sera mis à disposition auprès du public au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'en mairie de Schiltigheim.*

- ✓ *Un registre sera mis à disposition au Centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie de Schiltigheim. Le public pourra également émettre ses observations via un registre dématérialisé.*

**PRÉCISE** que, conformément au code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de la Ville de SCHILTIGHEIM et siège de l'Eurométropole de Strasbourg durant un mois ; qu'elle deviendra exécutoire après transmission de la délibération au représentant de l'Etat et l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité ;

**CHARGE** Madame la Maire ou son représentant / sa représentante de l'exécution de la présente délibération.

**| Adopté par 38 voix et 1 voix contre (M. Raphaël RODRIGUES).**

Pour extrait conforme. Fait à Schiltigheim, le 26 septembre 2024.

La Maire,

  


Madame la Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération et informe que cette dernière peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au contrôle de légalité. Publiée électroniquement le 26 septembre 2024.

Accuse de réception en préfecture  
067-216704478-20240924-2024SGDE117-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2024  
Date de réception préfecture : 26/09/2024