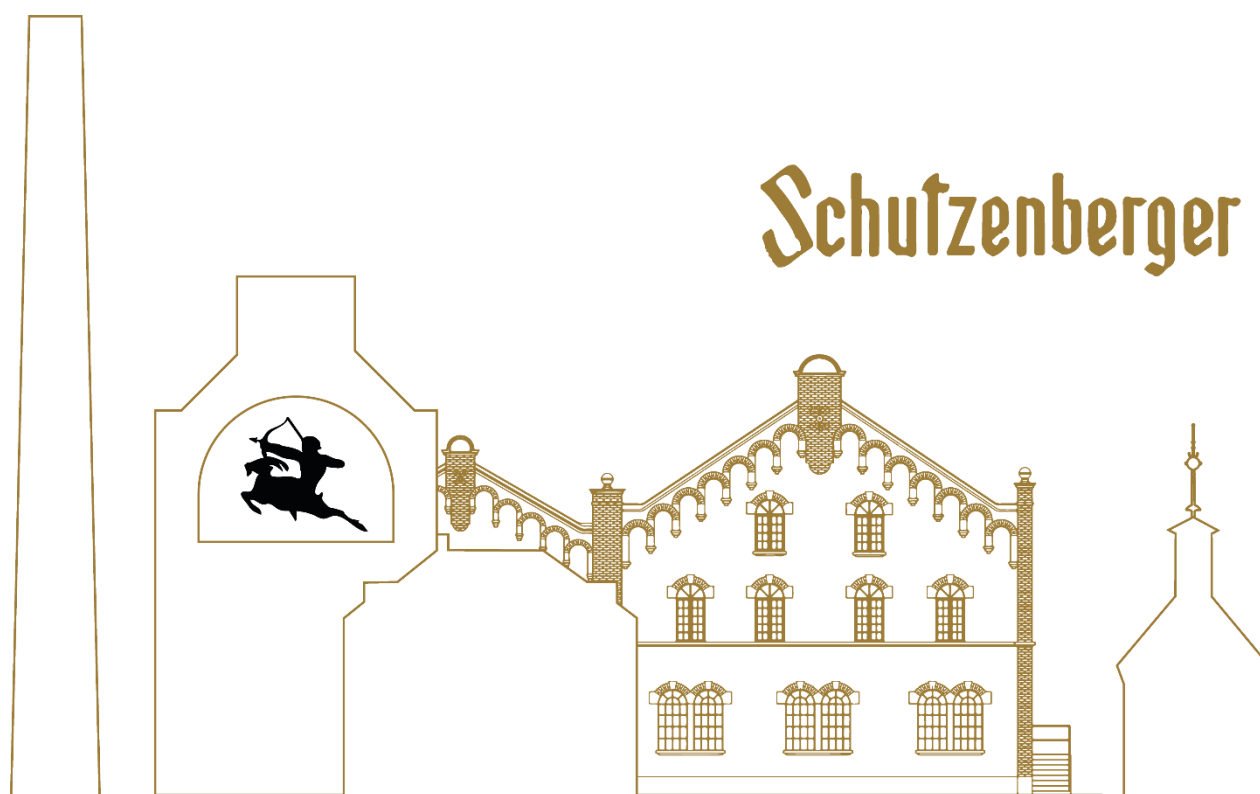


DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger



Note de présentation - Dossier de concertation préalable à l'enquête publique

Novembre 2024

SOMMAIRE

I. Coordonnées et présentation du porteur de projet	3
II. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet	7
III. Schiltigheim, la « Cité des Brasseurs »	9
IV. La localisation stratégique de la brasserie Schutzenberger.....	11
V. Les ambitions du projet de requalification	14
VI. Les orientations et pistes de conception du projet	19
VII. Mise en compatibilité du PLUi	29
VIII. Aperçu des impacts sur l'environnement.....	31

I. Coordonnées et présentation du porteur de projet

A. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

Maître d'ouvrage du projet

Financière Valim - Groupe B&O

17 Rue du Vieux Marché aux Grains

67000 Strasbourg

+33 (0)3 88 75 06 42

Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU

Eurométropole de Strasbourg

Service Aménagement du territoire et projets urbains

1 Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

Avec l'implication et la collaboration de

Ville de Schiltigheim

110 route de Bischwiller

67302 SCHILTIGHEIM Cedex

+33 (0)3 88 83 90 00

B. Présentation du porteur de projet

1. La financière Valim – Groupe B&O

Denis Oussadon et Jacques Benarroch sont les fondateurs de la société foncière B&O, en 1984.

Basé à Strasbourg, le groupe B&O se spécialise dans la restructuration immobilière. Il dispose d'une expérience dans la dynamisation des centres urbains, en rachetant et rénovant des espaces commerciaux par exemple. Ils s'implantent dans de nombreuses villes, notamment Lille, Marseille, Bordeaux, Nice et Strasbourg.

Dans cette dernière, le groupe B&O se lance par exemple dans la restructuration du Printemps avec la participation de l'architecte Christian Biecher en 2010.

2. L'agence ANMA, en collaboration avec l'agence Sibylle Pöhler

La financière Valim – Groupe B&O a confié la maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère à l'agence parisienne ANMA, en collaboration avec l'agence Sibylle Pöhler Architecte installée à Strasbourg.

Accompagner la transformation des territoires

ANMA est une agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage fondée en 2001, établie à Paris, Bordeaux, Bruxelles et Nantes. Elle compte aujourd'hui près de 80 collaborateurs encadrés par une équipe de 7 associés aux profils et aux expertises complémentaires : urbanisme, paysage, conception architecturale, maîtrise d'œuvre d'exécution, logement, développement, maquette.

L'agence intervient depuis 25 ans pour préserver, façonner et compléter les espaces et les patrimoines existants. Elle engage ses partenaires, pour toute échelle de projet, à transformer la ville déjà-là en un cadre de vie sur-mesure et évolutif, désirable et accessible, en s'assurant de minimiser l'impact de leur intervention commune sur l'environnement urbain, les écosystèmes naturels et la biodiversité.

L'obligance de la construction

Consciente des défis sociaux, environnementaux et économiques qui se dressent en amont de chaque acte de construire, ANMA évolue continuellement et inscrit son action dans le débat politique : l'économie solidaire, la gestion des ressources, la cohabitation avec le vivant, la décarbonation du bâtiment, la mutualisation de la ville, la 3ème révolution industrielle... Des réflexions et des positions qui s'enrichissent au fil des réalisations de l'agence, métissée au contact d'acteurs engagés, d'élus volontaires, d'artistes sensibles et d'ingénieurs exigeants ; fruit d'un dialogue entre associés et équipes plurielles, entre programmes exceptionnels et préoccupations du quotidien, entre matrice urbaine, architecture renouvelée et paysages de demain.

Questionner, collaborer, croiser

Concours, études architecturales, maîtrise d'œuvre d'exécution, conception urbaine, dessin des espaces publics, projet paysage, suivi opérationnel... mais aussi économie de la construction, BIM management, maquette physique, recherche appliquée, matériauthèque ou expertises programmatiques sont les segments qui se côtoient, se croisent et dans lesquels évoluent les collaborateurs de l'agence. Une agence comme un outil de conception puissant donc, structurée par l'échange, jamais dogmatique dans sa démarche, encore moins dans son écriture, mais guidé par une attitude : vivante, humaine et responsable.

Transformer sans figer

Paris, Bordeaux, Nantes, Bruxelles ; mais surtout Lille, Lorient, Dunkerque, Angers, Toulouse, Montpellier, Marseille, Toulon, Lyon, Clermont-Ferrand, Strasbourg, Reims, Nancy, Metz... et tant d'autres. Avec plus d'une centaine de projets livrés ou à l'étude pour autant de villes et de collectivités concernées, ANMA se caractérise par sa connaissance politique fine des territoires. Elle y opère comme architecte tant pour le logement que pour les équipements culturels, les centres institutionnels, les programmes tertiaires, les complexes sportifs, les groupes scolaires, les infrastructures ferroviaires... Comme urbaniste paysagiste elle a assuré la réalisation de plusieurs ZAC pour des grandes métropoles et se spécialise aujourd'hui dans les opérations de renouvellement urbain, d'armature paysagère, de réhabilitation de friche industrielle, de revalorisation économique et stratégique...

Recherche et mise en réseau

Parallèlement à ses missions de maîtrise d'œuvre, ANMA prend position dans le débat public depuis plus de 10 ans : elle traite au travers de sa Fondation d'entreprise les sujets de l'économie du logement, de l'agriculture urbaine, du maintien de la biodiversité et récemment, avec son exposition et son ouvrage consacré Terre Terrain Territoire, des enjeux de préservation des sols dans la fabrique de la ville. Elle rallie également plusieurs groupes de travail et s'engage auprès de nombreux acteurs tels que l'Institut de la Transition Foncière, le Mouvement Unisson(s), le Club ville Hybride, les festival Close-Up et Ménage ton Canal...

ANMA est une agence vivante, engagée et pragmatique qui bénéficie d'une expérience des territoires comme nulle autre en France.

Quelques références de projet :

- Rennes Hôtel Dieu

Aménagement du site de l'Hôtel Dieu – Création d'un ensemble immobilier à vocation mixte par réhabilitation des bâtiments historiques et constructions neuves.

Reconvertir le patrimoine en cœur de ville

Reconstruire la ville sur elle-même à partir du sol, du patrimoine et de l'histoire du site : voilà l'enjeu de la requalification du site de l'Hôtel Dieu à Rennes. Au cœur de la ville, il fait l'interface entre le centre historique, les prairies Saint Martin et les secteurs résidentiels Dinan/Saint-Malo et Fougères/Sévigné. À l'articulation de ces 3 fortes polarités, le site fait partie de la vie des Rennais et offre des espaces qualitatifs qui demandent à être révélés comme traversée urbaine, architecturée et ponctuée d'attracteurs programmatiques.

En 2017, ANMA remporte cet appel à manifestation d'intérêt en proposant une vision d'un site ouvert à tous et une méthode prenant en compte l'avis de chacun. L'opération est menée en intelligence collective depuis les premières phases de conception et s'appuie également sur la concertation citoyenne.

Occupation transitoire et préfiguration

Construit entre 1854 et 1858, l'Hôtel-Dieu était un hôpital administré par l'Église, recevant des orphelins, des indigents et des pèlerins. Au cœur de la métropole, le site se présente comme un lien entre le centre-ville et les espaces verts qui préfigurent les prairies Saint Martin. Le développement de cet espace végétal depuis 2016 est un levier pour le projet : il l'inscrit dans une diagonale verte, passant par le Canal Saint-Martin et les rives de la Vilaine en centre-ville.

Ambitieux, le projet fait le pari d'une occupation transitoire du site permettant la préfiguration de sa transformation et la création d'une attractivité dès ses prémises. Ainsi, le porteur de projet The Roof alimente la vie du site dès 2019 par une salle d'escalade, un espace de restauration et une programmation événementielle rendus pérennes par la suite.

Un projet urbain mixte et ouvert

Le plan de l'Hôtel-Dieu privilégie la simplicité. Les continuités écologiques et la perméabilité de l'espace ouvre le site sur la ville. Le nouvel ensemble enchevêtré constitue un nouveau maillage du territoire pour quatre grands thèmes : des activités pour tous, habiter ensemble, patrimoine et modernité, ville et nature.

Le projet urbain s'attache à ouvrir le site aux Rennais par la création de vues et de traversées piétonnes vers le cœur du cloître. Elles soulignent la géométrie rigoureuse des bâtiments historiques et connectent les différentes entités viaires par l'axe majeur nord/ sud, mais aussi est/ ouest, du mail piéton à la rue Saint Malo.

- Clermont Ferrand IIO23

Reconvertir le patrimoine industriel

Situé entre les centres de Clermont et Montferrand, à proximité du tramway et de la gare, l'ancien site Industriel Cataroux est le lieu idéal pour proposer une densité vertueuse et créer un nouveau morceau de ville. La reconversion sur 4 hectares d'une des halles (O23) et de ses abords marque le point de départ d'une opération comprenant une dizaine d'autres bâtiments sur les 50 hectares du site Cataroux.

Programmation mixte sous shed

L'ancienne manufacture de pneumatiques est un symbole du passé Industriel clermontois. Sa reconversion ambitionne alors de préserver l'ancienne halle tout en lui donnant une nouvelle identité. La trame en façade et la structure poteaux-poutres treillis surmontées de sheds sont ainsi préservées pour y accueillir une programmation mixte de 33 300 m² :

un parking de 360 places intégré au bâtiment, des maisons individuelles duplex avec jardin en façade sud, des activités au sein de la halle et des logements émergeant de la trame structurelle du bâtiment.

Redynamiser le site, un nouveau Cataroux

Le projet s'insère dans une vision globale et à long terme de l'ensemble du site Cataroux, redynamisé par une continuité verte suivant la mise à Jour de la Tiretaine. Ces ambitions ont guidé les aménagements de l'îlot :

- *parvis piéton à l'entrée du site au Nord-Ouest, ouvert sur la ville,*
- *Implantation d'un équipement public et d'un ERP capable de drainer un large public, réversibilité des accès aux logements au Nord de la parcelle en prévision du futur parc.*

- Strasbourg Bibliothèque Universitaire

Réhabilitation de la bibliothèque Universitaire de Strasbourg

Dialoguer avec le monumental

La Bibliothèque Nationale Universitaire de Strasbourg située en cœur de ville est un bâtiment prestigieux datant de la période allemande (1871). L'attitude adoptée pour sa réhabilitation, consiste à respecter scrupuleusement l'architecture monumentale. Ainsi, le projet valorise les modénatures caractéristiques de la façade et magnifie le dôme en le rendant visible depuis tous les niveaux intérieurs.

Les nouveaux espaces sont clairement distingués de la structure existante, par l'adoption d'un vocabulaire architectural spécifique. Ainsi les trois espaces principaux - accueil, circulation, lecture - sont traités avec une plasticité marquée qui dialogue avec l'architecture monumentale.

Lumière zénithale et dôme central

L'intervention repose d'une part sur la suppression d'éléments parasites qui gênent la lecture de la qualité des volumes d'origine, et d'autre part, sur la construction de dispositifs de circulations verticales et la création de nouveaux plateaux fonctionnels.

L'objectif des soustractions est de rendre accessible et visible au public, même non-lecteur, le volume exceptionnel sous le dôme qui incarne l'identité de la bibliothèque.

Libérer les hauteurs sous plafond

Afin d'offrir un espace dégagé avec une qualité d'ambiance favorisant la lecture, le travail et la convivialité, quatre plateaux sont créés sur le pourtour du grand atrium. Ce dispositif qui remplace les cinq plateaux actuels, libère des hauteurs sous plafond confortables pour les espaces accessibles aux lecteurs.

Circulations verticales dans les 4 angles

Des noyaux de circulations verticales sont placés aux quatre angles des plateaux créés. Ces angles correspondant aux quatre anciennes cours deviennent des points névralgiques du fonctionnement de la nouvelle bibliothèque. Ils libèrent ainsi des contingences techniques et de sécurité, les volumes majeurs destinés au public.

Cette disposition permet d'assurer un confort d'usage pour le personnel, et un confort visuel pour les grands plateaux publics.

II. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet

A. Cadre législatif et réglementaire

La présente procédure de déclaration de projet est mise en œuvre au titre des articles :

- L.300-6 du Code de l'urbanisme
- L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme
- R.153-17 du Code de l'urbanisme.

Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'urbanisme, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Cette procédure emporte alors mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

B. Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme, organisées autour de 5 grandes phases :

- **Une phase de concertation préalable, avec :**
 - o Une délibération portant avis de concertation préalable à l'enquête publique ;
 - o La concertation préalable, premier temps fort de participation du public ;
 - o La modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
 - o Une délibération portant bilan de la concertation préalable.
- **Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
 - o La saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
 - o La réalisation d'un examen conjoint avec les Personnes publiques associées (PPA), en présence de l'Etat, l'Eurométropole de Strasbourg, la ville de Schiltigheim et les PPA. Le procès-verbal de l'examen conjoint devra être annexée au dossier d'enquête publique.
- **Une phase d'enquête publique, avec :**
 - o La saisine du tribunal administratif pour la construction de la commission d'enquête et la réalisation d'un arrêté valant avis d'enquête publique ;
 - o L'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
 - o Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que la modification éventuelle du dossier suite à enquête publique.
- **Une phase d'approbation du dossier, consistant en :**
 - o La délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU intercommunal (Ville de Schiltigheim et Eurométropole de Strasbourg) ;
 - o Les mesures de publicité de la déclaration de projet (R.153-20 à R.153-22 CU) ;
 - o La transmission de la délibération à l'Etat, ce dernier disposant de 2 mois pour exercer le contrôle de légalité (L.2131-1 à 2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.2131-6 du CGCT).
- **Une phase d'opposabilité du dossier, faisant suite au contrôle de légalité de l'Etat.**

Le calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet est disponible ci-après :

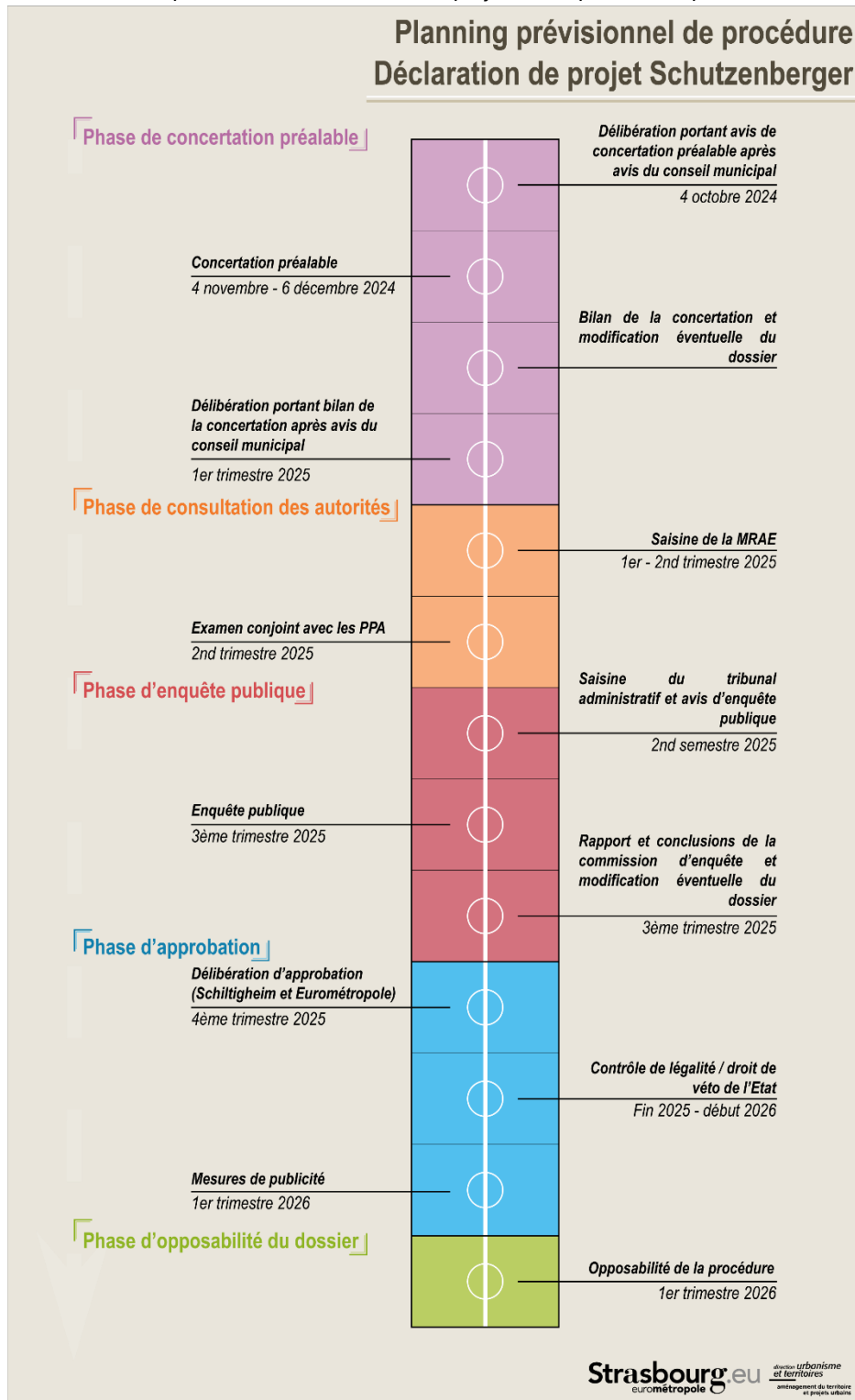


Illustration 1 - Calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet

III. Schiltigheim, la « Cité des Brasseurs »

A. Une histoire intimement liée à l'industrie brassicole

La commune de Schiltigheim dispose d'une histoire brassicole majeure en France. La seconde moitié du XIX^{ème} siècle voit l'arrivée de plusieurs brasseries originellement implantées sur le territoire de la ville de Strasbourg. Il s'agit de la brasserie de l'Espérance en 1860, la brasserie Schutzenberger en 1863, la brasserie Perle en 1876 et enfin la brasserie Fischer en 1884. Ces brasseries strasbourgeoises se délocalisent afin de répondre à leurs différents besoins. La ville de Schiltigheim profite d'atouts favorables à la production de la bière :

- **Critère géophysique** : Schiltigheim dispose d'un sol favorable au creusement de galeries pour les activités frigorifiques des brasseries ;
- **Critère foncier** : de grands espaces libres sont disponibles sur le ban de la commune à cette époque ;
- **Critère d'accessibilité** : une proximité immédiate de Strasbourg et de grands axes d'infrastructures de transport et de communication.

La fin du XX^{ème} siècle est le début d'une période de crise, qui affecte durablement l'industrie brassicole schilikoise mais de manière plus globale l'industrie brassicole française. « La Cité des brasseurs » connaît une sérieuse diminution de sa production et les brasseries familiales disparaissent par des phénomènes de concentration et de fermetures.

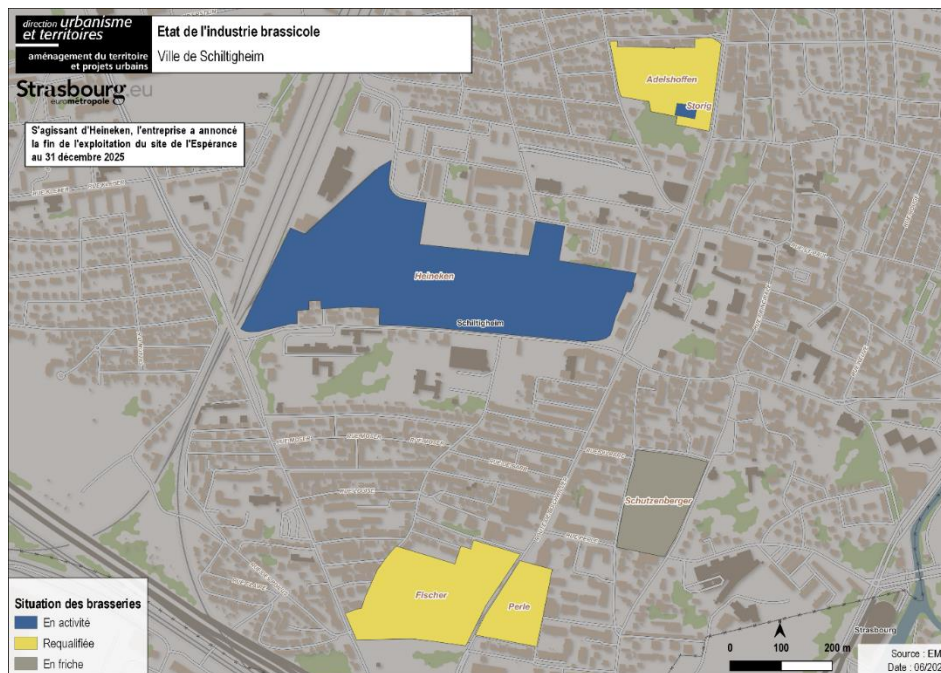


Illustration 2 – Etat de l'industrie brassicole à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur les 5 brasseries historiques que comptait Schiltigheim, il ne reste que celle la brasserie de l'Espérance – Heineken encore en activité. Néanmoins, l'entreprise a annoncé la fin de l'exploitation du site au 31 décembre 2025.

Les brasseries dont l'activité a cessé ces dernières années ont fait l'objet d'un projet de requalification :

- La brasserie Fischer vers une opération mixte (équipements / activités / logements), qui était en friche depuis 2009 et dont la déclaration de projet a été approuvée en 2016 ;

- La brasserie Adelshoffen à partir de 2013, vers une opération mixte à dominante d'activités (logements, restaurant et implantation d'une brasserie artisanale Storig, permettant le maintien d'une activité brassicole sur ce site historique)
- La brasserie Perle, d'abord vers les bureaux de France télécom de 1983 jusqu'en 2015 puis vers une opération à dominante résidentielle.

Aujourd'hui, seule la brasserie Schutzenberger n'a pas encore fait l'objet d'une requalification.

B. La brasserie Schutzenberger : un fleuron de l'industrie brassicole schilikoise aujourd'hui éteint

Fondée en 1740 par Jean Daniel Schutzenberger, la « Brasserie Royale » de son nom originel, sera renommée Grande Brasserie de la Patrie sous la révolution en 1789.

Louis Schutzenberger, l'un des petits fils de Jean Daniel et lui-même brasseur, va devenir l'un des promoteurs du développement technique brassicole en Alsace. Il fut l'introducteur en Alsace de la méthode de fermentation basse, qui permettait de fabriquer la bière toute l'année.

Jusqu'à-là implantée dans le quartier de la Krutenau à Strasbourg, l'entreprise accueille les premières caves glacières en 1847, sur son site actuel situé rue de la Patrie, à Schiltigheim. L'ensemble de ses productions brassicoles sont alors délocalisées à Schiltigheim quelques années plus tard, en 1863. Des ateliers complémentaires sont installés progressivement jusqu'en 1912.

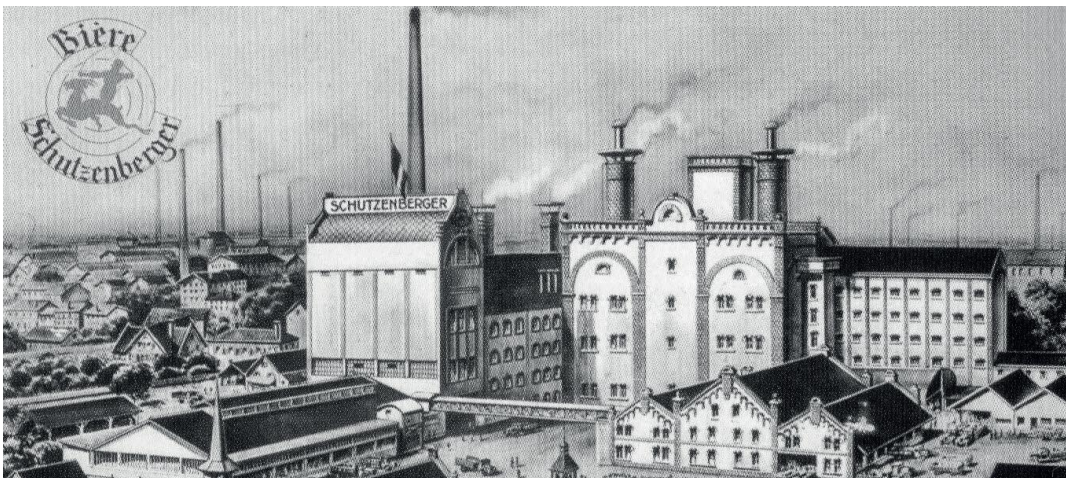


Illustration 3 - Photos et illustration d'époque de la brasserie Schutzenberger (Sources : Photos archives DNA et illustration Schutzenberger)

IV. La localisation stratégique de la brasserie Schutzenberger

Localisé au cœur de la commune de Schiltigheim, le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger est situé à proximité d'infrastructures majeures :

- Le nœud autoroutier autour de la place de Haguenau, en lien avec la M35 ;
- L'avenue Pierre Mendès France, notamment support de la ligne B du réseau de tramway, à l'est du site ;
- La route de Bischwiller, une des deux grandes pénétrantes nord-sud de Schiltigheim, située à l'ouest du site ;
- La gare de Bischheim-Schiltigheim, au nord-Ouest et située à 7min à vélo de la brasserie ;
- La gare de Strasbourg, desservie par le TGV ;
- La future extension du Tram nord vers Schiltigheim ouest et Bischheim (arrêt « Fischer »).



Illustration 4 - Contexte et situation du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur de l'ancienne brasserie dispose de manière générale d'une excellente accessibilité aux services de proximité puisqu'une part importante du site de projet se situe à 500m ou moins de 5 services essentiels :

- Éducation : l'école maternelle du parc du Château, l'école maternelle et primaire Simone Veil, le lycée Aristide Briand ;
- Commerces : majoritairement situés le long de la route de Bischwiller ;
- Soin : par exemple le CMCO ;
- Vie sociale (gymnase des Malteries) ;
- Espaces végétalisés : parc du Château à proximité immédiate du site.

La proximité du site au centre-ville de Schiltigheim mais également du quartier du Wacken et de ses équipements culturels et sportifs favorise la vie dans la proximité (à moins de 15min à pied).



Illustration 5 - Accessibilité aux équipements considérés comme essentiels (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au-delà de ces services de proximité, le secteur se situe également à faible distance de la mairie de Schiltigheim et du P+R et arrêt de tram B des « Rives de l'Aar ».

Trois rues encadrent le secteur délimité par le réseau viaire suivant :

- La rue de la Patrie : rue principale d'accès au site, disposant de bandes cyclables et d'un double sens pour la circulation automobile.
- La rue Schutzenberger : au nord, en sens unique avec une bande de stationnement au sud de la voie;
- La rue des Chasseurs à l'Ouest : Avec un fonctionnement en sens unique, ne disposant pas d'aménagements cyclables en site propre du fait de sa largeur. La rue dispose d'une bande de stationnement sur sa partie ouest.

Malgré plusieurs tentatives de relance de la production sur le site de la brasserie, le site d'activité constitue depuis 2006 une friche d'environ 2,6 ha au sud-est du ban communal, à l'interface entre le site de développement métropolitain Wacken-Europe et le centre-ville de Schiltigheim.

Sa situation, sa superficie et son patrimoine exceptionnel, représentatif de l'industrie brassicole, en font un site stratégique tant à l'échelle de la ville de Schiltigheim qu'à l'échelle métropolitaine.

C'est dans ce cadre que l'Eurométropole de Strasbourg, la ville de Schiltigheim et le porteur de projet cherchent à insuffler une nouvelle dynamique à ce secteur, afin de lui redonner un usage et de sauvegarder le patrimoine industriel remarquable de ce site.

V. Les ambitions du projet de requalification

A. Les enjeux identifiés

La requalification des friches constitue un levier indispensable dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Ces espaces offrent aux collectivités des potentiels importants pour envisager leur développement urbain futur. Pour mobiliser pleinement ces potentiels, tout projet de requalification doit prendre en compte l'ensemble des enjeux sur et autour du secteur. Dans le cas présent, les enjeux identifiés sont :

- Assurer la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine riche et exceptionnel menacé et dégradé par le temps ;
- Construire un projet prenant en compte les enjeux en matière de santé et de sécurité publique : qualité de l'air, pollution des sols, anciennes galeries héritées du passé brassicole du site ;
- 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 diversité sur le site *via* la conservation des arbres d'intérêt, ainsi que la réduction de la part des espaces imperméabilisés au profit d'espaces perméables et en concevant des bâtiments exemplaires.
- La volonté de permettre à la population 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.
- Le besoin de construire la ville sur la ville, dans une logique d'optimisation et gestion économe du foncier, le projet s'inscrivant sur un site déjà urbanisé et imperméabilisé en majeure partie.

La reconquête de cette friche se retrouve à la croisée de l'ensemble de ces enjeux, en lien avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel de la brasserie.

B. Un patrimoine remarquable à conserver

Le site de la grande brasserie de la Patrie Schutzenberger, constitue l'un des symboles majeurs de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim, de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle.

L'ensemble des bâtiments liés à la chaîne de production de la bière sont encore présents sur le site de la brasserie, en majorité en bordure ouest du site. Les espaces d'habitation sont situés quant à eux sur la partie est. L'intégrité fonctionnelle et l'ancienneté du site en font un témoignage remarquable du patrimoine industriel et technique régional.

Du point de vue architectural, le site présente une certaine hétérogénéité, reflet des phases différentes de construction. Les bâtiments les plus anciens, tout comme ceux du premier agrandissement, sont des témoins d'une volonté de recherche esthétique. Pour l'agrandissement de 1914, cette mise en valeur passe par des références à l'architecture médiévale allemande (tourelle d'escalier en vis, frises d'arceaux, etc.). Ce parti pris, fait de la brasserie Schutzenberger un édifice particulièrement représentatif de l'architecture en Alsace pendant la période allemande (Source : Inventaire régional Grand-Est).

Le site accueille, en plus de ce patrimoine bâti, un patrimoine végétalisé avec la présence d'arbres sur sa partie nord-Est. Sa proximité avec le parc du Château est également un atout.

Le projet de requalification est engagé sur la préservation et la valorisation de ce patrimoine exceptionnel, avec comme premier objectif de conserver les bâtiments historiques remarquables et de les mettre en valeur. L'approche du site suit

les directives de la DRAC (Direction régionale des Affaires Culturelles) d'Alsace, ayant porté l'inscription de certains éléments de la brasserie aux monuments historiques le 30 janvier 2008.

Cette mise en valeur passe par la conservation de deux bâtiments de grand intérêt, protégés en totalité par la DRAC : bâtiments F (salle de brassage) et K (maison de maître), ainsi que par le respect des façades côté rue, côté site et des toitures des autres bâtiments identifiés comme patrimoniaux. La préservation des galeries souterraines est également un invariant.

Un mur d'enceinte est présent tout autour du site. Son intérêt historique, architectural et son devenir sont en cours de discussion avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en charge du secteur.



Illustration 6 - Repérage des bâtiments historiques remarquables à préserver et magnifier (source : ANMA)

La valorisation et la mise en valeur du patrimoine passent aussi par le dégagement autour des bâtiments remarquables pour révéler leurs façades et offrir des points de vue nouveaux. Ces parties bâties à démolir sont choisies suivant l'analyse de la DRAC qui identifie des constructions avec un moindre intérêt patrimonial, du fait de leur époque postérieure à l'âge d'or de la brasserie et de leur style architectural. L'espace ainsi disponible sur le site est utilisé afin de créer des perspectives, des points d'accroche avec la ville, des aménagements extérieurs et des constructions neuves, complétant ainsi la programmation.

Les bâtiments proposés à la démolition sont indiqués en transparence sur l'axonométrie ci-après :

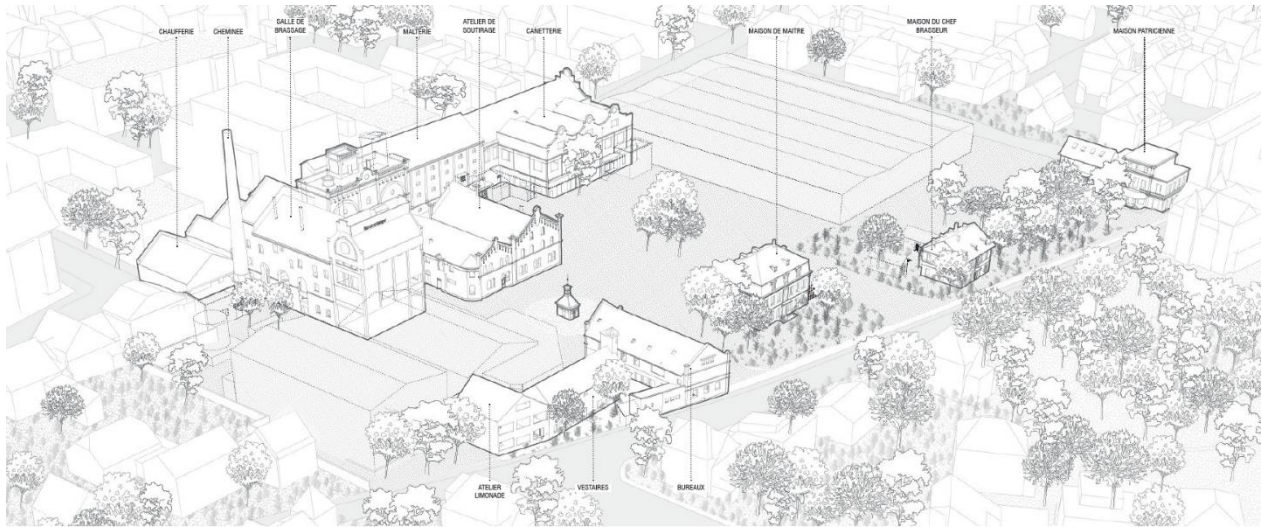


Illustration 7 - Axonométrie des bâtiments démolis, en transparence sur l'illustration (source : ANMA)

La démarche du réemploi sera également une des ambitions du projet, induisant une approche globale de sobriété et une attention sur l'existant.

En friche et délaissé depuis 18 ans, la brasserie Schutzenberger connaît une situation de dégradation avancée de son patrimoine bâti : bâtiments fragilisés, mauvaise étanchéité des toitures, humidité, etc. Cet élément justifie l'intervention rapide sur ce secteur pour assurer la préservation et la sécurité de ce patrimoine.

C. Les intentions du projet

1. Créer une centralité attractive, avec des traversées piétonnes



Illustration 8 - Schéma d'intention n°1 (Source : ANMA) et vues de l'édicule avec horloge (Source : Menninger Claude)

La brasserie était autrefois organisée autour d'un grand espace central, utilisé pour la logistique et les livraisons. Le projet de requalification est conçu de manière à révéler et valoriser cette centralité, en la réemployant dans le respect de l'historique brassicole du site. Cette place historique sera le cœur du projet, une centralité vivante et rendue aux habitant-es de Schiltigheim. Une respiration urbaine en centre-ville qui sera capable d'accueillir terrasses, fêtes, événements et marchés. Sur cette place, la beauté du lieu se présentera aux Schilikois-es.

De par son passé brassicole, les configurations du bâti et du non bâti rendent difficile toute perméabilité, avec aujourd'hui, aucune possibilité de traversée pour les habitant-es. Demain, le site s'ouvrira et laissera la possibilité de cheminements doux, connectant le site à la commune d'est en ouest mais également du nord au sud, via la place centrale. Cette centralité sera organisée en lien avec le patrimoine ancien et les nouvelles constructions.



2. Accroître la présence du végétal



Un patrimoine naturel est présent sur site, mais les espaces végétalisés en pleine terre sont quasi absents. Ces derniers seront développés, avec la plantation de surfaces végétalisées, afin de préserver le vivant, développer la biodiversité (faune et flore), lutter contre les îlots de chaleur, et rendre la vie sur le site agréable et qualitative. À l'est du site, une continuité verte avec le parc du Château sera établie : le patrimoine arboré sera préservé et mis en valeur.

Illustration 9 - Schéma d'intention n°2 (Source : ANMA) et Vue de trois quart de la première maison de maître (Source : Harster Frédéric)



3. Ouvrir le site



Illustration 10 - Schéma d'intention n°3 (Source : ANMA) et Vue du mur pignon Nord de la Canetterie (Source : Menninger Claude)

Au nord du site, l'entrepôt démolit dans le cadre du projet de requalification, libèrerait un potentiel important. Les nouveaux bâtiments qui compléteront le site seront conçus en s'intégrant dans le contexte urbain, avec le maintien ou la création de vues, assurant la perméabilité du site envers le quartier, et le respect d'une cohérence de hauteur.



VI. Les orientations et pistes de conception du projet

A. Les ambiances recherchées dans le projet

1. Ouvrir le site aux riverains, créer un espace convivial et dynamique



Illustration 11 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis la place centrale (Source : ANMA)

L'alignement bâti à l'ouest en front de rue et la frange végétale à l'est met en valeur le caractère central du site, constituant un « espace repère ». Cette particularité induit l'aménagement d'une grande place, pièce constitutive du site, carrefour de vies, s'articulant avec le déjà-là. Cette intention demande à reconnecter la place aux différents réseaux viaires de Schiltigheim, ouvrir les bras aux habitant·es et prolonger l'identité de la brasserie dans les espaces publics de la ville.

Les nouvelles ouvertures du site créent des porosités qui offrent des points de vue diversifiés depuis la ville sur la brasserie, des accès variés, ainsi que des expériences à chaque fois renouvelées. Les modes actifs pénètrent facilement jusqu'au cœur du site et accèdent aisément aux programmes. Cette diversité d'accès donne à voir la diversité architecturale, elle permet d'observer le patrimoine sous tous ses angles. L'esprit de quartier et l'adaptation du projet au contexte urbain proche est un élément indispensable du projet. Cette organisation, traduit une volonté de fédérer une programmation mixte, multiculturelle et intergénérationnelle autour d'une place centrale conviviale et dynamique.

Les usages sont rythmés par des nouveaux programmes installés dans les bâtiments, en connexion directe avec la place centrale : restauration, café, commerces, jeux pour les enfants, fontaine d'eau, potager. La place centrale devient à la fois un espace de pause, de rencontre, de détente, de balade et de redécouverte du patrimoine schillikois.

2. Renforcer la présence du végétal



Illustration 12 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis les espaces végétalisés au nord-Est (Source : ANMA)

Deux logiques fortes ont structuré les propositions d'implantation du bâti :

- les irrigations publiques vers cette grande place dynamique au cœur de la brasserie
- la désartificialisation de la partie nord du site pour réintroduire des espaces végétalisés dans la continuité du parc du Château, tout en préservant les arbres emblématiques présents dans le site.

Parmi la programmation proposée, de nouveaux logements seront créés, entourés de végétation. Cette implantation permet de les mettre à distance des voiries et des éventuelles nuisances sonores à l'aide de l'écran formé par les arbres. Les interstices paysagés entre les plots ouvrent stratégiquement des points de vue. Depuis l'intérieur, on regarde en direction du parc du Château et du pavillonnaire voisin, tandis que depuis la ville, le patrimoine et la modernité de la réhabilitation se dévoilent.

Un parking en sous-sol des nouveaux logements est proposé, afin de conforter le besoin de stationnement du site. Le dessin de l'emprise du parking doit permettre d'aménager des espaces de pleine terre notamment en limite nord de la grande place centrale. Ces espaces seraient accompagnés de quelques fosses ponctuelles afin de planter des arbres de hautes tiges de manière stratégique. Cette articulation tente de créer une continuité avec le bois existant en frange est, entre la villa à l'extrémité nord-est et la maison du chef brasseur.

En ajustant finement le dessin du parking, l'intention est de perméabiliser au maximum le sol et offrir un espace de biodiversité (espèces locales, strate arborée existante et enrichie, strate herbacée de type prairie).

La végétation sera principalement développée au nord du site afin d'éviter tout aléas entre les systèmes racinaires et la présence des galeries souterraines préservées qui s'installe sur une partie importante du site, plus au sud. La préservation des arbres emblématiques du site sera accompagnée par un aménagement paysager mettant en évidence

ce patrimoine végétal. L'intention est de créer un jardin résilient au cœur d'un îlot de fraîcheur retrouvé, générant des continuités douces à l'échelle de la commune et un lien avec le grand paysage

Les principes d'aménagement du site sont motivés par une attention particulière aux usages et une anticipation des changements affectant le territoire. Ainsi, ce jardin, promenade écologique, lieu intimiste de sensibilisation et d'observation des cycles de la nature, tiendra à la fois le rôle d'îlot de fraîcheur mais aussi de transition douce entre les cheminements modes doux et les intérieures.

B. Une programmation diversifiée et attractive

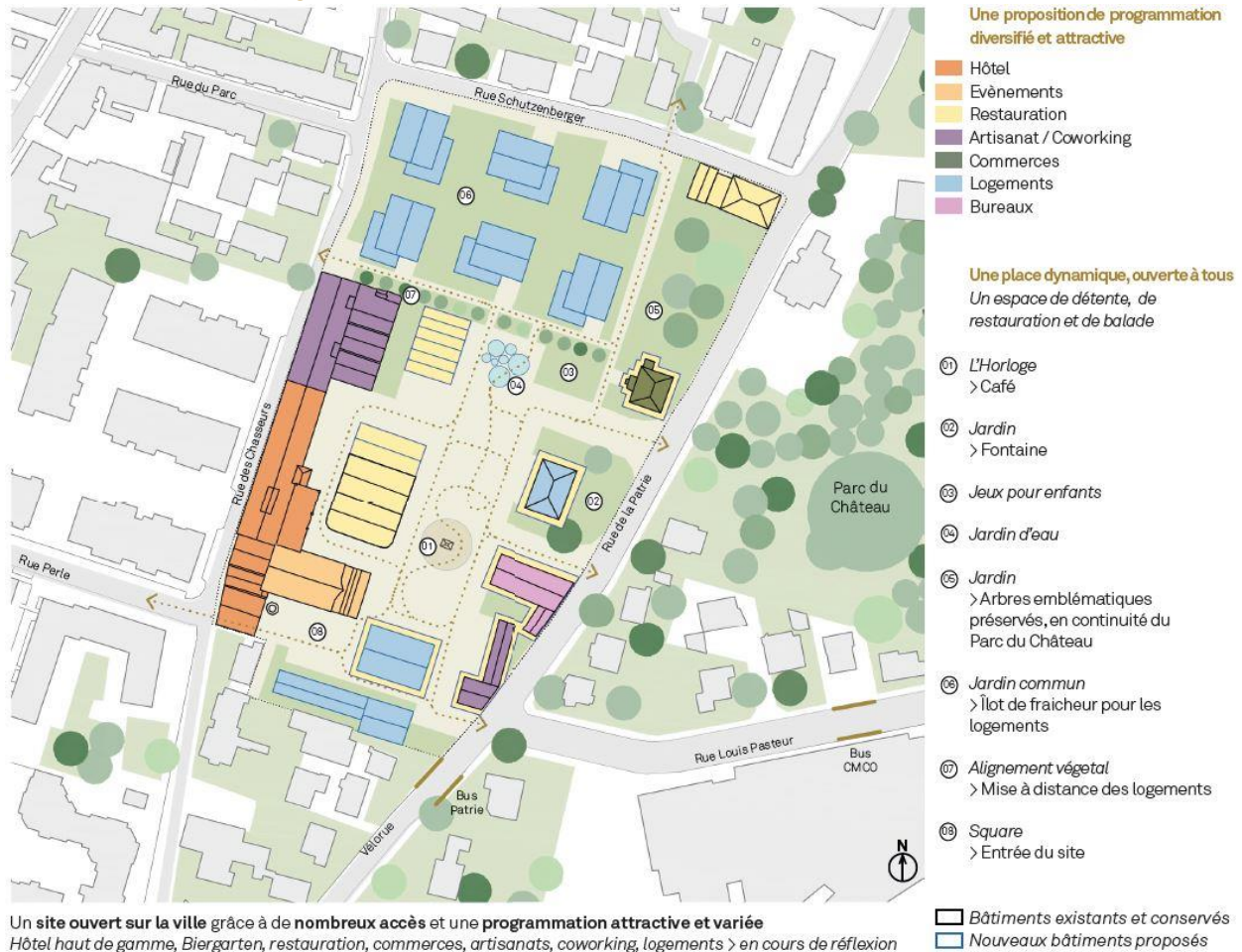


Illustration 13 - Plan des intentions programmatiques du projet de requalification Schutzenberger (Source : ANMA)

Auparavant un secteur industriel délaissé en cœur de ville, le projet de requalification du site vise une programmation mixte, associant des activités économiques diverses et des logements de typologies variées afin de redonner une dynamique favorable au quartier.

Les fonctions économiques diverses envisagées sur le secteur s'implanteraient dans près de 60% de l'emprise des bâtiments existants et/ou projetées sur site, quand les logements envisagés occuperaient les 40% restants.

S'agissant de la programmation économique

Les bâtiments patrimoniaux seraient majoritairement réinvestis par des fonctions économiques. Cette programmation cherche ainsi à maintenir une activité économique sur le site :

- Compatible avec le voisinage résidentiel du secteur ;
- À proximité d'infrastructures de transports en commun, d'aménagements cyclables ;
- À proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim.

À ce stade, les fonctions économiques projetées sont : hôtellerie, évènements, restauration, commerces, artisanat et coworking. Une partie de ces fonctions se retrouvera également dans quelques bâtiments nouvellement créés.

S'agissant de la programmation résidentielle

La production de logements serait adaptée au contexte sociodémographique de Schiltigheim et en cohérence avec les besoins et objectifs de la politique de l'habitat portée par l'Eurométropole de Strasbourg traduite dans son Programme local de l'habitat (PLH). Une des orientations les plus prégnantes est de produire une offre adaptée et répondant à l'ensemble des besoins des ménages tout au long de leur parcours résidentiel.

Les logements envisagés sur site, qui se concentrent pour la majeure partie d'entre eux dans les bâtiments nouvellement construits, se situeraient majoritairement dans la partie nord du site, et occuperaient environ la moitié de la surface de plancher envisagée.

Les éléments programmatiques du projet sont mixtes, multiculturelles et intergénérationnelles, articulés autour de la place centrale et doivent permettre de développer une ambiance de quartier.

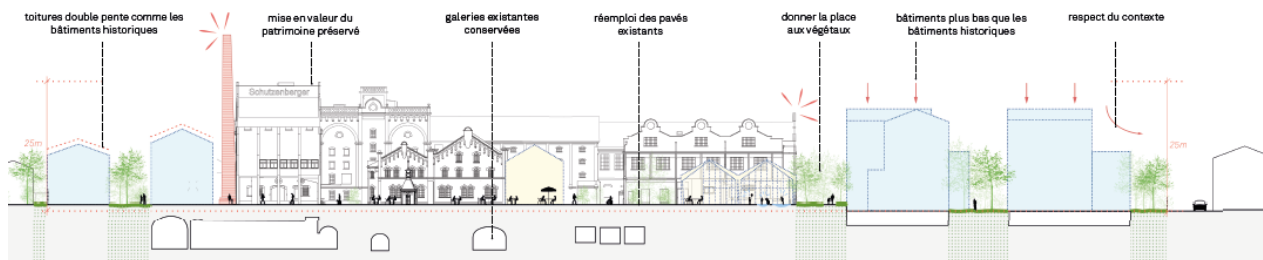


Illustration 14 - Coupe Sud-Nord du projet de requalification Schutzenberger depuis la rue de la Patrie (Source : ANMA)

Les bâtiments historiques sont mis en valeur par l'aménagement de la grande place centrale, qui ouvre les vues vers les façades préservées, la cheminée historique et les nouveaux jardins. Le patrimoine de demain cherche à s'inscrire dans ce site remarquable avec respect, les hauteurs ne dépassant pas celle des bâtiments historiques. La volumétrie des bâtiments neufs a également été travaillée de sorte à prendre en considération le contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit. Enfin, le réemploi des pavés existants renforce la volonté de préservation du déjà là.

Les volumétries des logements neufs reprendront certains codes architecturaux des « pavillons » afin de conserver un lien avec les maisons avoisinantes. Ils se présentent sous forme de plots avec toiture à double pente et espaces extérieurs, entourés de végétation mettant à distance les voiries. Les interstices paysagés entre les plots ouvrent stratégiquement des points de vue. Depuis l'intérieur du site, le regard se tourne davantage en direction du parc du château et du pavillonnaire voisin, tandis que depuis la ville, le patrimoine et la modernité de la réhabilitation se dévoilent. Ces jardins préservent l'intimité de la population et accueillent des moments conviviaux de voisinage.

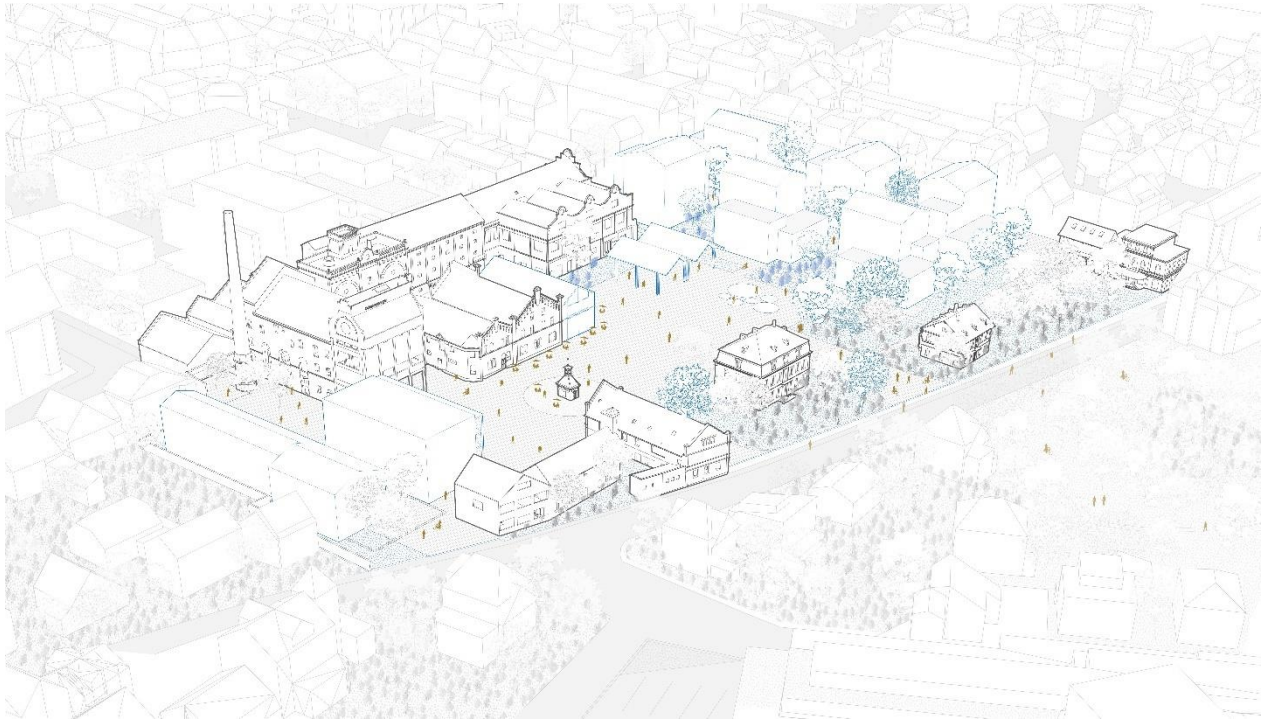


Illustration 15 - Axonométrie illustrant le patrimoine préservé et les nouvelles implantations projetées en contour bleu (Source : ANMA)

En lien avec la politique de l'Eurométropole sur la transition énergétique et climatique, le projet porte un discours sur la dimension énergétique, dans le respect de la préservation et de la mise en valeur patrimoniale et architecturale. La requalification du site Schutzenberger cherche à s'inscrire dans une dynamique favorable en matière de développement des énergies renouvelables et de réduction de la dépendance aux énergies fossiles.

Aussi, les bâtiments neufs nouvellement créés, sous réserve d'un avis favorable de l'ABF, devront disposer de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur dans le PLU (Article 15 du règlement écrit).

Par ailleurs, il est envisagé de se connecter au réseau de chaleur classé « Eco2Wacken » se situant à proximité immédiate de la brasserie, en passant à l'angle entre la rue de la Patrie et la rue Louis Pasteur. Doté d'un taux d'énergies renouvelables de près de 90%, le raccordement du projet à ce réseau de chaleur répondrait à la fois à des enjeux énergétiques et écologiques, le chauffage représentant près de 20% des émissions de GES à l'échelle nationale. En outre, cette solution présenterait également un intérêt économique pour ces utilisateurs, avec des tarifs compétitifs et peu fluctuants.

C. Mobilité et accessibilité

1. Sur et autour du secteur de projet

Afin de répondre aux besoins générés par la programmation proposée, un parking souterrain est proposé sur le site de projet, situé au nord-ouest de l'emprise de la brasserie. Ce dernier serait localisé sous les logements envisagés au nord.

En fonction des heures de la journée, les aires de stationnement sont plus ou moins utilisées, en fonction des usages projetés. C'est pourquoi les vocations proposées sur le site ont été analysées afin de rechercher des capacités de mutualisation des places de stationnement. Ce travail doit permettre d'adapter finement le besoin de places de stationnement aux usages envisagés. À ce stade et très en amont de la phase d'enquête publique, l'estimation du nombre de places requises est d'environ 200 places.

L'accès à ce parking se ferait via la rue Schutzenberger, à partir de la rue de la Patrie. La sortie se ferait également par la rue Schutzenberger. La rue étant en sens unique direction est-ouest, la sortie pourrait s'effectuer soit par le Sud de la rue des Chasseurs, soit par le nord, puisque le sens de circulation de cette dernière serait modifié par le plan de circulation lié à l'aménagement du Tram nord et à l'apaisement de la route de Bischwiller.

Le projet de requalification de la friche Schutzenberger devra dans tous les cas respecter le futur plan de circulation qui sera approuvé, en lien avec la Déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du tram nord. Le plan de circulation tel que présenté lors de l'enquête publique concernant le tram nord est disponible en annexe de la présente note.

Concernant la connexion du site avec les transports collectifs, la brasserie se situe à environ 500m à vol d'oiseau de l'arrêt du tram B des Rives de l'Aar, et du futur arrêt « Fischer », en lien avec l'aménagement du tram nord. Le site, se situant à 10min à pied de ces arrêts, est donc connecté à des transports en commun performants.

La couverture du site par les TC est complétée par deux lignes de bus. La rue de la Patrie est destinée à être support de la ligne de bus CTS « Chron'op 3 », avec l'aménagement d'un nouvel arrêt de bus « Patrie », au sud-est de la brasserie. La ligne 60 continuerait de desservir l'arrêt de bus « CMCO », rue Louis Pasteur.

S'agissant des mobilités douces, la rue de la Patrie est support d'un aménagement cyclable. La rue Louis Pasteur, à l'est du projet, devrait prochainement bénéficier de l'aménagement d'une piste bidirectionnelle sur sa partie nord, permettant de relier efficacement le site au P+R / arrêt du tram B des « Rives de l'Aar ».

Les mobilités douces pourront circuler librement sur le site, le projet proposant des ouvertures positionnées stratégiquement tout autour du site (Voir schéma d'intention programmatique, Partie VI.B).



Illustration 16 - La mobilité à l'échelle du secteur Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'aménagement du tronçon sud, destiné aux mobilités douces, pourrait permettre de poursuivre l'aménagement cyclable prévu rue Louis Pasteur, en direction de la rue Perle, rue disposant d'un aménagement cyclable type zone 30. Cet aménagement permettra d'améliorer la traversée est-ouest de la ville de Schiltigheim et de connecter le site de projet à la route de Bischwiller et notamment au quartier Fischer et ses équipements.

À ce stade, l'aménagement de la partie Sud reste en réflexion.

2. [L'aménagement du tronçon Sud du site en question](#)

Aujourd'hui, deux scénarios sont à l'étude pour le passage des mobilités douces au sud du secteur de projet.

Passage par le bâtiment de l'ancienne chaufferie

Cette option présente d'abord l'intérêt de créer une continuité est-ouest pour les vélos et les piétons. L'accès au site se ferait dans l'axe de la rue Perle, *via* un bâtiment emblématique du site.

Ce premier scénario permet de créer un fond bâti au sud avec une véritable place patrimoniale à l'ouest ainsi qu'une traversée *via* une rue animée par des activités au rez-de-chaussée.

La mise en place de cette option permet également de développer une ambiance apaisée, avec un faible risque d'utilisation de cet espace par d'autres véhicules.

La réalisation de cette variante nécessiterait l'aménagement d'un porche au travers du bâtiment de l'ancienne chaufferie. La façade de ce bâtiment protégé au titre des Monuments historiques serait donc modifiée. La réalisation effective de cette option nécessite l'accord préalable de l'Architecte des bâtiments de France et du conservateur du site.

Enfin, la largeur et la hauteur du passage seraient restreintes, posant des questions de sécurité nécessitant d'affiner cette option.

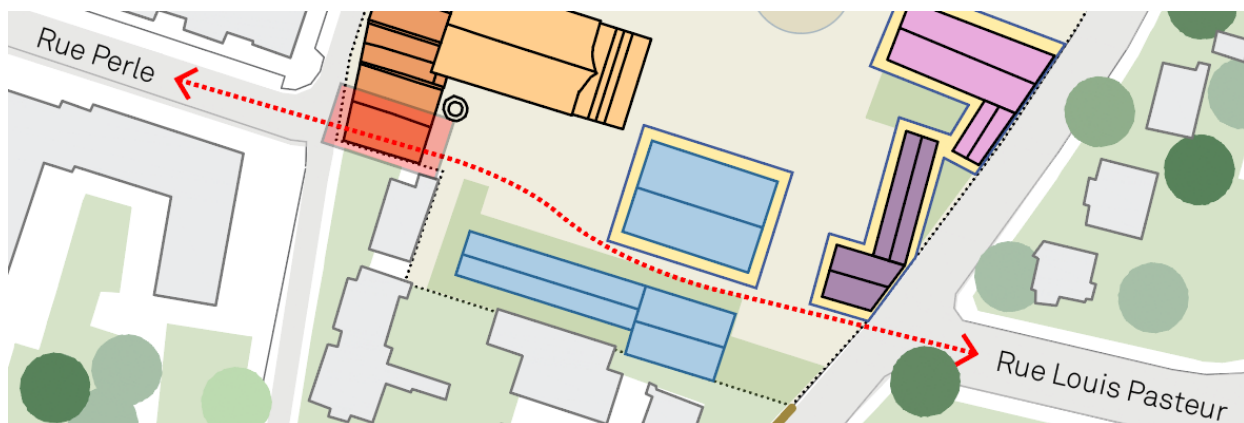


Illustration 17 - Proposition d'aménagement d'un porche au sein de l'ancienne chaufferie (Source de la photo : Image360 2023, Eurométropole de Strasbourg. Schéma : ANMA)

Aménagement d'un passage au Sud de la Brasserie

Le secteur de projet est en partie impacté au règlement graphique du PLU par l'emplacement réservé ER SCH 130 (Voir partie [VII-Mise en compatibilité du PLU](#)). Ce dernier, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, est inscrit pour « l'élargissement de la rue Perle et la création d'une voirie entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie ». Il se situe au Sud de la brasserie.

Cette variante présenterait trois avantages :

- Comme pour la première, cette option permettrait de créer une continuité est-ouest pour les cyclistes et les piétons ;
- A la différence du premier scénario, elle présenterait l'avantage d'un passage large et confortable pour les modes actifs. Cela permettrait de séparer la liaison cyclable du cheminement piéton pour éviter des situations conflictuelles au vu de l'importance de cette continuité Est-ouest entre le Wacken et la route de Bischwiller ;

L'accès au site se ferait juste à côté d'un bâtiment historique mais le long d'une façade aveugle. Cette option faciliterait l'insertion des mobilités actives sur la rue Perle. L'accès se trouverait légèrement désaxée.

La réalisation effective ce scénario nécessiterait une acquisition du terrain manquant. Ce scénario est actuellement à l'étude au regard de son bénéfice coût-avantage.

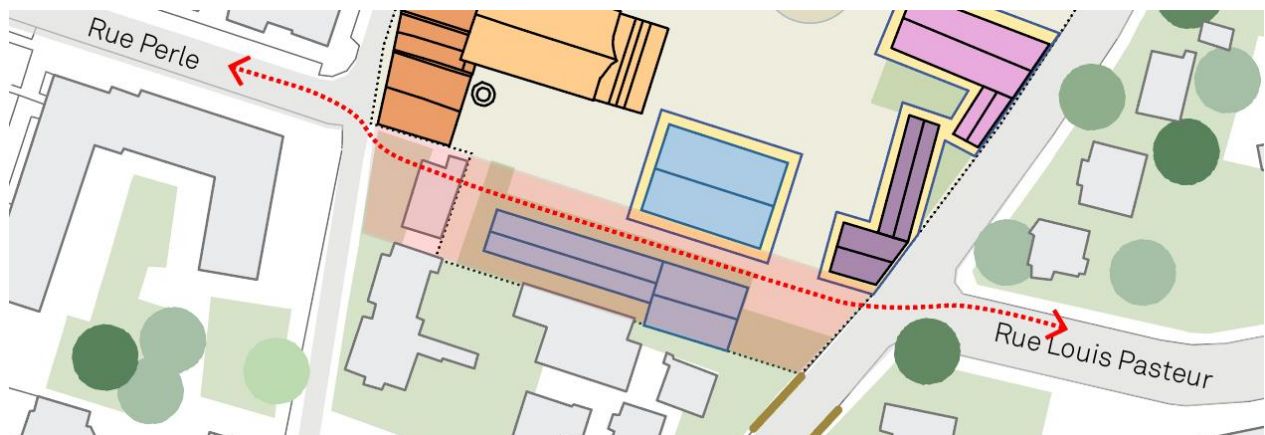


Illustration 18 - Proposition d'accès au site à côté de l'ancienne chaufferie, à partir de l'emplacement réservé au sud du site (Source de la photo : images360 2023, Eurométropole de Strasbourg, Source schéma : ANMA)

Tableau récapitulatif des avantages / inconvénients des deux scénarios

	Scénario 1	Scénario 2
Avantages	Continuité Est-Ouest pour les cyclistes et les piétons : format voie verte partagée	Continuité Est-Ouest pour les cyclistes et les piétons plus fluide et plus large avec une séparation des modes actifs
	Créé un front bâti au Sud	Créé un espace végétalisé au Sud
	Créé une place patrimoniale encadrée par un front bâti	Crée une place patrimoniale tenue par du front bâti sur trois côtés
	Développe une ambiance de rue conviviale et animée	Animation centralisée sur la place centrale
	Accès ouest dans l'axe de la rue Perle	Insertion sur l'accès ouest des mobilités actives facilité à la rue Perle
	Accès via un bâtiment emblématique du site	
Inconvénients	Largueur et hauteur du passage restreintes	Nécessite l'acquisition du terrain manquant
	Visibilité et gestion du carrefour rue Perle et rue des Chasseurs à améliorer	Passage à côté d'un bâtiment historique, le long d'une façade aveugle
	Nécessite la modification de la façade du bâtiment protégé de la chaufferie et l'accord préalable de l'ABF et de la DRAC	
	Conflit potentiel entre les piétons et les vélos sur la rue proposée	

Source: Eurométropole de Strasbourg, ANMA - Créé avec Datawrapper

Illustration 19 - Tableau récapitulatif des avantages / inconvénients des deux scénarios d'aménagement du Sud du site (Source : Eurométropole, ANMA, généré par Datawrapper)

VII. Mise en compatibilité du PLUi

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification permettant :

- D'encadrer et d'organiser le développement urbain ;
- De préserver et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire ;
- D'accompagner la pérennisation et le développement de l'activité économique ;
- De planifier les infrastructures de mobilités, aussi bien les cheminements doux que les transports en commun.

Sur le secteur de l'ancienne Brasserie Schutzenberger, ces objectifs se traduisent par diverses dispositions réglementaires inscrites au règlement graphique du PLUi.

A. Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site

En lien avec son passé industriel, la brasserie est actuellement classée en zone à dominante d'activité UXb1.

Certains bâtiments patrimoniaux classés au titre des Monuments historiques ont fait l'objet d'un classement au moment de l'élaboration du PLUi intercommunal en tant que bâtiments exceptionnels, interdisant notamment la démolition de ces derniers.

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est inscrit sur le site depuis la procédure de modification n°3 du PLUi, opposable depuis le 25 juin 2021. Cette servitude d'urbanisme permet de figer les droits à construire sur un périmètre précis et une durée limitée (5 ans) afin de mener l'ensemble des études nécessaires et d'accompagner la requalification du secteur au travers d'un projet répondant à l'ensemble des enjeux identifiés sur et autour du site. Ce PAPAG reste donc en vigueur jusqu'au 25/06/2026.

L'emplacement réservé (ER) SCH 130 est inscrit au Sud du site, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour « l'élargissement de la rue Perle et la création d'une voirie entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie. »

Certaines des dispositions réglementaires actuellement en vigueur sur le site rendent impossible le projet de requalification de l'ancienne brasserie. Aussi, une évolution de ces dispositions apparaît indispensable afin de mener à bien ce projet.

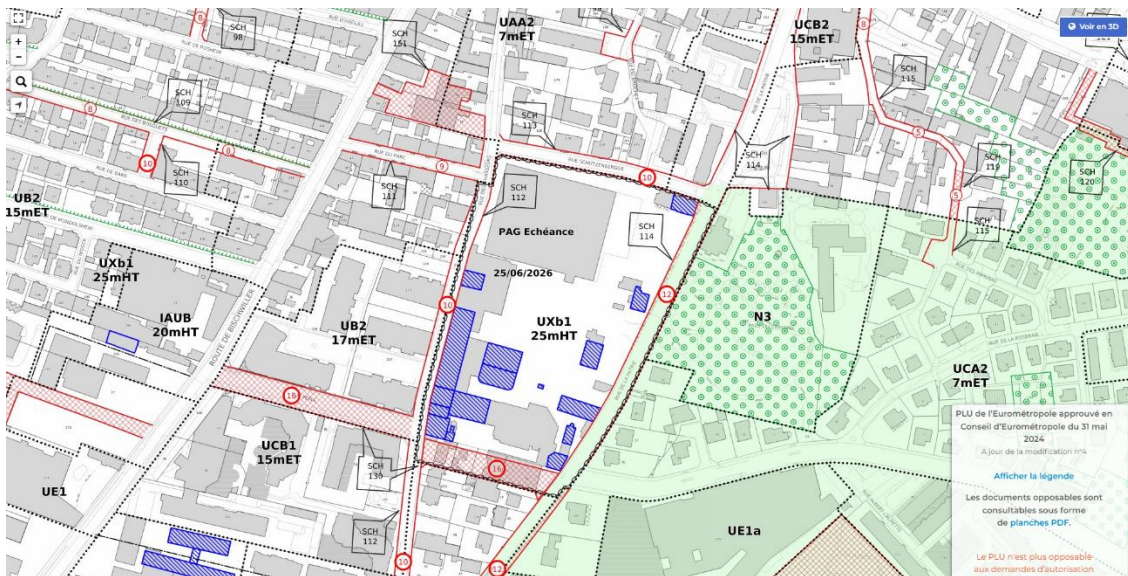


Illustration 20 - Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé le 31 mai 2024 sur le site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

B. Les pistes d'évolution proposées

Les pistes d'évolutions proposées sont guidées par la volonté de répondre à divers enjeux :

- Rendre possible et concrète la réalisation du projet ;
- S'assurer de la dimension qualitative du projet de requalification et de sa bonne intégration dans son environnement immédiat au travers du PLUi ;
- S'assurer de la préservation du patrimoine naturel existant sur site, et anticiper son extension ;
- Examiner les outils patrimoniaux en tenant compte du projet, du classement en Monument historique et des objectifs de la DRAC
- S'assurer de la bonne prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publique.

À ce stade et en amont de la phase d'enquête publique, il est proposé plusieurs pistes d'évolutions du document d'urbanisme, qui seraient portées par la mise en compatibilité du PLUi :

Les modifications indispensables à la requalification du site, en lien avec la programmation envisagée :

- La mise en compatibilité viserait en priorité la suppression du PAPAG inscrit lors de la modification n°3 du PLUi, puisque celui-ci gèle la constructibilité tant qu'il est inscrit sur le secteur ;
- La mise en compatibilité porterait également *a minima* sur la modification du zonage UXb1, ne permettant que de l'activité économique sur site. Il serait proposé une zone urbaine à vocation mixte permettant la réalisation d'opérations à vocations résidentielles et d'activités ;

En complément, d'autres évolutions pourraient être envisagées afin de s'assurer de la dimension qualitative du projet et des enjeux en matière de santé et de sécurité publique :

- La production d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : cette dernière permettrait entre autres d'asseoir les grands principes de réaménagement du site en matière d'environnement, de mobilité et d'accessibilité, de fonctionnement, d'organisation et de programmation.
- L'inscription sur le patrimoine naturel d'outils de préservation de la nature en ville. Les espaces végétalisés ciblés sont situés au nord-est, à proximité immédiate du Parc du Château, ce dernier faisant d'ores et déjà également l'objet d'un outil de préservation au PLUi.
- Le site est également impacté par divers enjeux en matière de santé et de sécurité publique. Même si le PLUi répertorie déjà la plupart de ces enjeux, la restriction d'usage actuellement mentionnée dans le plan Vigilance (indice n°14) pourrait être modifiée pour mieux s'ajuster aux conclusions des études sur la santé et la sécurité publiques menées sur le site.

VIII. Aperçu des impacts sur l'environnement

L'Eurométropole de Strasbourg a décidé de réaliser de manière volontaire une évaluation environnementale sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du projet de requalification Schutzenberger, compte tenu de la superficie du projet et des enjeux identifiés aussi bien sur site qu'autour du secteur. Aussi, dès la phase de concertation préalable à l'enquête publique, le public doit être informé des incidences sur l'environnement.

À ce titre, cette partie présente les grands enjeux en matière de santé, de sécurité publique et d'environnement. L'état initial de l'environnement ainsi qu'une synthèse de ce dernier sont également disponibles dans le dossier de concertation.

A. Santé et sécurité publique

1. Risque inondation

Le secteur Schutzenberger n'est pas concerné par le Plan de prévention des risques inondations (PPRI) par débordement de cours d'eau de l'Eurométropole de Strasbourg.



Illustration 21 - Extrait cartographique des données du PPRI par débordement de cours d'eau de l'Eurométropole de Strasbourg

S'agissant du risque de remontée de nappe, le secteur est situé en zone « jaune ». Le principe d'autorisation s'applique dans cette zone, sous réserve de respecter la prescription réglementaire suivante :

« La cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique augmentée d'une revanche de 0,50 m, dans la limite de la cote du terrain augmentée de 0,30 m »

2. Pollution du site

L'étude historique du site démontre une occupation de ce site par la brasserie Schutzenberger de 1863 à 2006. La brasserie Schutzenberger était une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation et déclaration. Plusieurs installations ont été identifiées comme des sources potentielles de pollution sur

site. Avec des installations employant de l'ammoniac, préparant et conditionnant la bière et des installations de combustion au gaz naturel, le site est concerné par une pollution du sol et du sous-sol.

Les activités de ce site ont pu émettre dans l'environnement principalement des composés organiques halogénés volatils (COHV), des Hydrocarbures totaux ainsi que des Benzène – Toluène – Ethylbenzène – Xylènes (BTEX) – Naphtalène.

Sur les 2 diagnostics de sols réalisés début 2007 par le Bureau d'étude Arcadis, les résultats ont confirmé la présence d'hydrocarbures totaux, ont démontré la présence de métaux, d'hydrocarbures aromatiques polycyclique mais ont démontré l'absence de COHV et de Polychlorobiphényles (PCB) sur l'ensemble des sondages réalisés.

En 2023, le Bureau d'étude GINGER Burgeap a mis en évidence des concentrations marquées d'hydrocarbures et de métaux, ainsi que la présence de mercure.

S'agissant de la qualité des eaux souterraines, un diagnostic a été mené par Arcadis, à partir de 2007, qui montra la présence de zinc et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de plomb, de traces d'hydrocarbures et de COHV. En 2010, la présence de chrome, de zinc et HAP et de COHV puis en 2011, la présence de HAP et de COHV.

Des investigations sur le gaz ont également été réalisées par GINGER Burgeap et indiquaient la présence de composés organiques au sein des gaz de sols, sans impact sur l'air ambiant après application du facteur d'atténuation.

Le site est déjà identifié au PLUi – plan de vigilance par le biais d'un indice de restriction d'usage n°14, sur la base des diverses études à disposition à l'époque. Comme précisé dans la partie VII.B, l'indice de restriction d'usage pourrait faire l'objet d'une évolution dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi.

3. Présence de galeries souterraines

Le site abrite dans ses souterrains des galeries – caves glacières héritées de son passé industriel et brassicole. La présence de ces galeries est également précisée au sein du PLU plan vigilance. La trentaine de galeries se situe en partie sous le bâti existant mais également sous la cour de la brasserie. La partie Nord de cette dernière n'est pas concernée par ces caves.

4. Qualité de l'air

Le site s'inscrit en partie à l'est dans un secteur de surveillance au titre de la qualité de l'air le long de l'axe rue de la Patrie et le long de l'axe rue des Chasseurs, à l'ouest. Ces deux secteurs sont identifiés au PLUi – plan de vigilance (voir cartographie ci-après). Des dispositions réglementaires en lien avec cette prescription sont inscrites à l'article 15 alinéa 9 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLUi.

5. Risques technologiques

La brasserie Schutzenberger ne se situe dans aucun périmètre de plans de préventions des risques technologiques (PPRT) ou de Porter à connaissance (PAC). Le périmètre de danger le plus proche est celui de l'entreprise Heineken, située rue Saint Charles à Schilligheim. Le cercle se situe à moins de 300m du centre de l'ancienne brasserie Schutzenberger. Le site émetteur se situe quant à lui à plus de 700m.

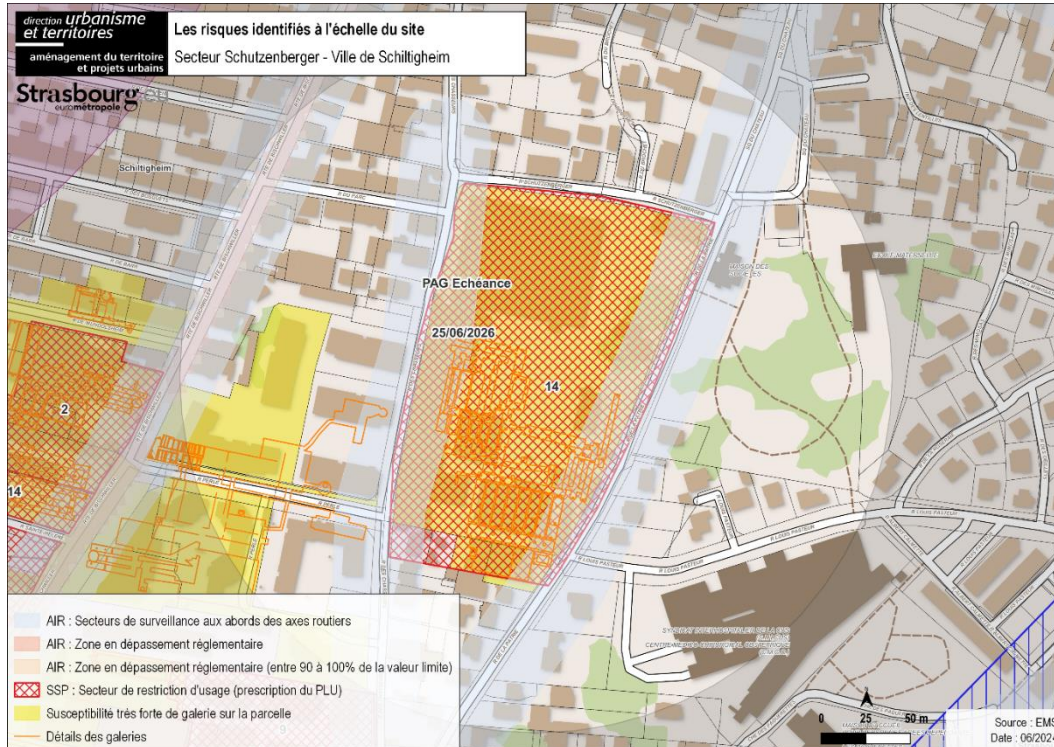


Illustration 22 - Risques identifiés à l'échelle du site (Source : plan vigilance du PLU, Eurométropole de Strasbourg)

6. Protection de la ressource en eau

La brasserie est située hors de tout périmètre de protection des captages d'eau potable, quel qu'il soit : éloigné, rapproché, immédiat.

Le périmètre de captage le plus proche est celui d'Oberhausbergen, dont le périmètre de protection éloigné est situé à plus de 3km du site de projet.

B. Les enjeux environnementaux

1. L'occupation du sol

Le site est totalement artificialisé, imperméabilisé, à hauteur de 85% (Source : OCS Grand-Est 2019). Les espaces imperméables bâtis représentent plus de la moitié du secteur, et les 2/3 des espaces imperméabilisés sur le site de projet.

La majeure partie des espaces végétalisés et perméables se situe au nord-est du site à proximité immédiate du parc du Château, à l'est.



Illustration 23 - Occupation du sol sur le site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg, données DataGrandEst 2019)

2. La trame verte et bleue

La brasserie Schutzenberger ne se situe pas au sein ou à proximité immédiate de la trame verte et bleue et le site n'est pas concerné par des continuités écologiques. Le corridor écologique le plus proche est situé à environ 500m du site. Quant au réservoir de biodiversité le plus proche (la forêt de la Robertsau), ce dernier est situé à environ 3,5 km au nord-est.

L'enjeu pour le projet est donc de développer la Trame verte et bleue et de permettre sa diffusion dans la ville au travers du site de requalification.

En complément, le site est au contact du périmètre élargi de la Ceinture Verte, inscrit dans le règlement graphique du PLUi lors de la dernière modification du document d'urbanisme approuvée le 31 mai 2024.



Illustration 24 - Localisation de la TVB dans l'Eurométropole (Source : Eurométropole de Strasbourg)

3. Zones humides

Compte tenu de l'occupation du sol et le contexte urbain, aucune zone humide n'est présente sur le site d'étude.

4. Périmètre de protection de la nature

Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de la nature et de l'environnement : ZNIEFF (type I et II), NATURA2000 (Directives Habitat et Oiseaux), arrêtés de protection, etc.

C. Schéma de synthèse des enjeux et risques par thématique

Le diagramme radar ci-après présente de manière synthétique le niveau d'enjeu identifié pour chaque entrée thématique. Ce diagramme est également disponible au sein de la synthèse de l'état initial de l'environnement, en annexe de la présente note.

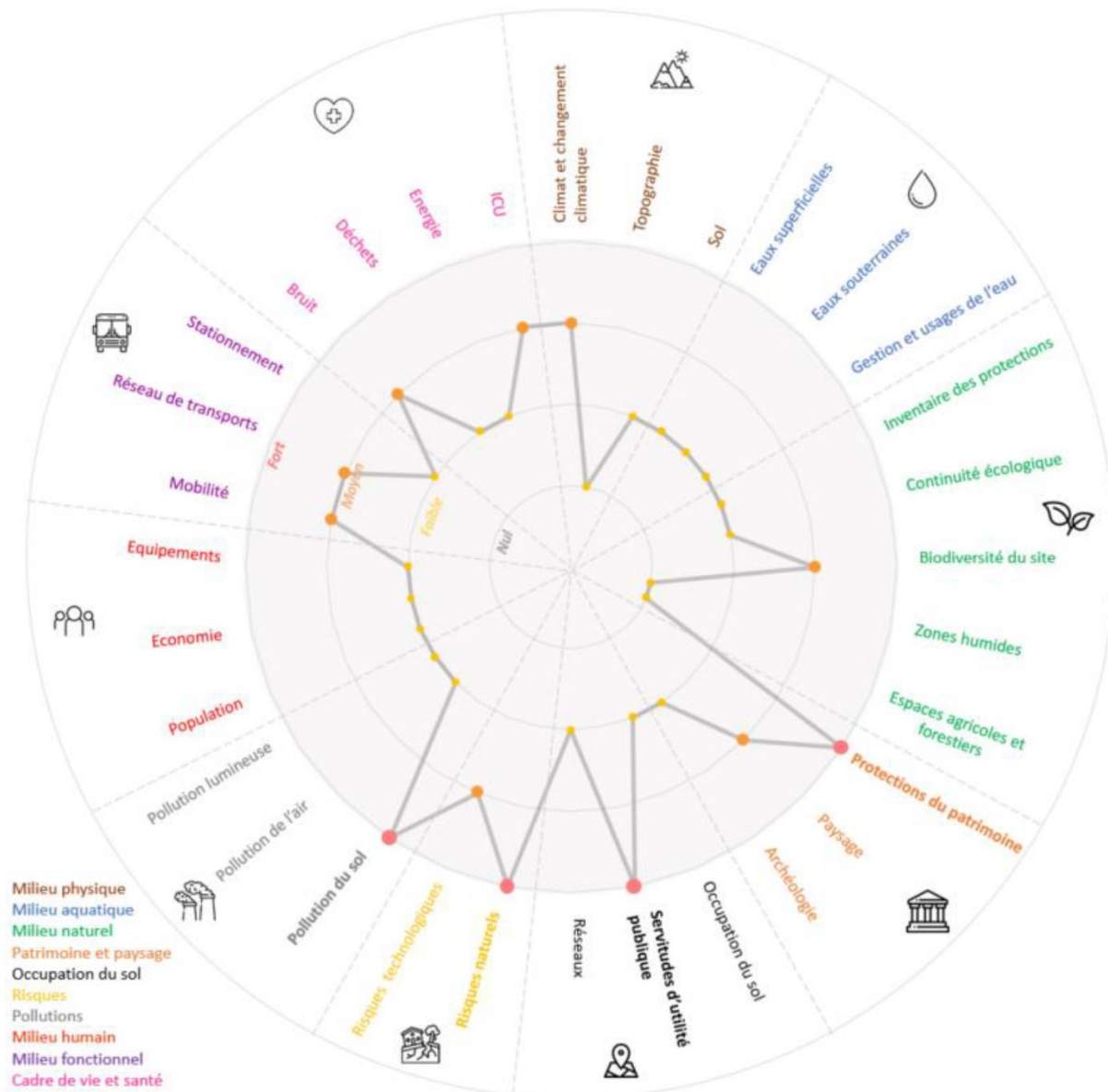


Illustration 25 - Diagramme radar de synthèse des enjeux (Source : Ginger Burgeap)

TABLE DES MATIÈRES

I. Coordonnées et présentation du porteur de projet	3
A. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente	3
B. Présentation du porteur de projet	3
1. La financière Valim – Groupe B&O	3
2. L'agence ANMA, en collaboration avec l'agence Sibylle Pöhler	3
II. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet	7
A. Cadre législatif et réglementaire	7
B. Déroulé de la procédure	7
III. Schiltigheim, la « Cité des Brasseurs »	9
A. Une histoire intimement liée à l'industrie brassicole	9
B. La brasserie Schutzenberger : un fleuron de l'industrie brassicole schilikoise aujourd'hui éteint	10
IV. La localisation stratégique de la brasserie Schutzenberger	11
V. Les ambitions du projet de requalification	14
A. Les enjeux identifiés	14
B. Un patrimoine remarquable à conserver	14
C. Les intentions du projet	16
1. Créer une centralité attractive, avec des traversées piétonnes	16
2. Accroître la présence du végétal	17
3. Ouvrir le site	18
VI. Les orientations et pistes de conception du projet	19
A. Les ambiances recherchées dans le projet	19
1. Ouvrir le site aux riverains, créer un espace convivial et dynamique	19
2. Renforcer la présence du végétal	20
B. Une programmation diversifiée et attractive	21
C. Mobilité et accessibilité	23
1. Sur et autour du secteur de projet	23
2. L'aménagement du tronçon Sud du site en question	26
VII. Mise en compatibilité du PLUi	29

A.	Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site	29
B.	Les pistes d'évolution proposées	30
VIII.Aperçu des impacts sur l'environnement.....		31
A.	Santé et sécurité publique	31
1.	Risque inondation	31
2.	Pollution du site.....	31
3.	Présence de galeries souterraines.....	32
4.	Qualité de l'air	32
5.	Risques technologiques	33
6.	Protection de la ressource en eau	33
B.	Les enjeux environnementaux.....	34
1.	L'occupation du sol	34
2.	La trame verte et bleue	35
3.	Zones humides	35
4.	Périmètre de protection de la nature.....	35
C.	Schéma de synthèse des enjeux et risques par thématique	36

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Illustration 1 - Calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet</i>	8
<i>Illustration 2 – Etat de l’industrie brassicole à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)</i>	9
<i>Illustration 3 - Photos et illustration d’époque de la brasserie Schutzenberger (Sources : Photos archives DNA et illustration Schutzenberger</i>	10
<i>Illustration 4 - Contexte et situation du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)</i>	11
<i>Illustration 5 - Accessibilité aux équipements considérés comme essentiels (Source : Eurométropole de Strasbourg)</i>	12
<i>Illustration 6 - Repérage des bâtiments historiques remarquables à préserver et magnifier (source : ANMA)</i>	15
<i>Illustration 7 - Axonométrie des bâtiments démolis, en transparence sur l’illustration (source : ANMA)</i>	16
<i>Illustration 8 - Schéma d’intention n°1 (Source : ANMA) et vues de l’édicule avec horloge (Source : Menninger Claude)</i>	16
<i>Illustration 9 - Schéma d’intention n°2 (Source : ANMA) et Vue de trois quart de la première maison de maître (Source : Harster Frédéric)</i>	17
<i>Illustration 10 - Schéma d’intention n°3 (Source : ANMA) et Vue du mur pignon Nord de la Canetterie (Source : Menninger Claude)</i>	18
<i>Illustration 11 - Croquis d’ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis la place centrale (Source : ANMA)</i>	19
<i>Illustration 12 - Croquis d’ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis les espaces végétalisés au nord-Est (Source : ANMA)</i>	20
<i>Illustration 13 - Plan des intentions programmatiques du projet de requalification Schutzenberger (Source : ANMA).</i>	21
<i>Illustration 14 - Coupe Sud-Nord du projet de requalification Schutzenberger depuis la rue de la Patrie (Source : ANMA)</i>	22
<i>Illustration 15 - Axonométrie illustrant le patrimoine préservé et les nouvelles implantations projetées en contour bleu (Source : ANMA)</i>	23
<i>Illustration 16 - La mobilité à l’échelle du secteur Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)</i>	24
<i>Illustration 17 - Proposition d’aménagement d’un porche au sein de l’ancienne chaufferie (Source de la photo : Image360 2023, Eurométropole de Strasbourg. Schéma : ANMA)</i>	26
<i>Illustration 18 - Proposition d’accès au site à côté de l’ancienne chaufferie, à partir de l’emplacement réservé au sud du site (Source de la photo : images360 2023, Eurométropole de Strasbourg, Source schéma : ANMA)</i>	27
<i>Illustration 19 - Tableau récapitulatif des avantages / inconvénients des deux scénarios d’aménagement du Sud du site (Source : Eurométropole, ANMA, généré par Datawrapper)</i>	28
<i>Illustration 20 - Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 31 mai 2024 sur le site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)</i>	29
<i>Illustration 21 - Extrait cartographique des données du PPRI par débordement de cours d’eau de l’Eurométropole de Strasbourg</i>	31
<i>Illustration 22 - Risques identifiés à l’échelle du site (Source : plan vigilance du PLU, Eurométropole de Strasbourg)</i>	33
<i>Illustration 23 - Occupation du sol sur le site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg, données DataGrandEst 2019).</i>	34
<i>Illustration 24 - Localisation de la TVB dans l’Eurométropole (Source : Eurométropole de Strasbourg)</i>	35
<i>Illustration 25 - Diagramme radar de synthèse des enjeux (Source : Ginger Burgeap)</i>	36