

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger



Note de présentation - Dossier d'enquête publique

Août 2025

SOMMAIRE

I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente	3
II. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet	4
III. Cadrage territorial et contexte historique	7
IV. Le projet de reconversion et d'aménagement du site	11
V. Intérêt général du projet : la reconquête des friches comme priorité d'action	30
VI. Adaptations apportées au PLU et justifications	38
VII. Incidences des adaptations du PLU sur le site et l'environnement.....	48

NB : les éléments figurant **en bleu** dans la présente note constituent des ajouts postérieurs à la transmission du dossier à la Mission régionale d'autorité environnementale du Grand-Est (MRAe) et aux Personnes publiques associées (PPA), effectués en vue de prendre en considération leurs observations. Le compte-rendu de l'examen conjoint avec les PPA est consultable dans le dossier intitulé « Avis des autorités ».

I. 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 emportant 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

II. **Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet**

A. **Cadre législatif et réglementaire**

La présente procédure de déclaration de projet est notamment 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.

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, qu'il est possible de regrouper selon 5 grandes phases :

- **Une phase de concertation préalable, avec :**
 - o Une délibération sur les objectifs et modalités de cette concertation. Cette délibération est passée en conseil métropolitain le 4 octobre 2024 ;
 - o La concertation préalable, temps fort de participation du public : cette étape s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2024. Environ 220 personnes se sont mobilisées à la réunion publique, permanences et à la déambulation sur site. 74 observations ont été enregistrées ;
 - o La modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
 - o Une délibération du conseil métropolitain portant bilan de la concertation préalable, après avis du conseil municipal de Schiltigheim (4 février). Cette délibération est passée en conseil métropolitain le 7 février 2025. Ces dernières sont disponibles au sein du dossier.
- **Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
 - o La saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Grand-Est, qui a rendu son avis le 23 mai 2025. Cet avis est disponible au sein du dossier d'enquête publique ;
 - o La réalisation d'un examen conjoint avec les Personnes publiques associées (PPA), en présence de l'État, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et les PPA. Le procès-verbal de l'examen conjoint, en date du 10 avril 2025, est disponible au sein du dossier d'enquête publique.
- **Une phase d'enquête publique, avec :**
 - o La saisine du tribunal administratif pour désigner le commissaire enquêteur et la réalisation d'un arrêté et un avis d'enquête publique. Le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif de Strasbourg le 2 juin 2025 ;
 - 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, cette dernière 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'État.**

Un schéma simplifié des temps forts de la déclaration de projet et de son calendrier prévisionnel est disponible ci-après :

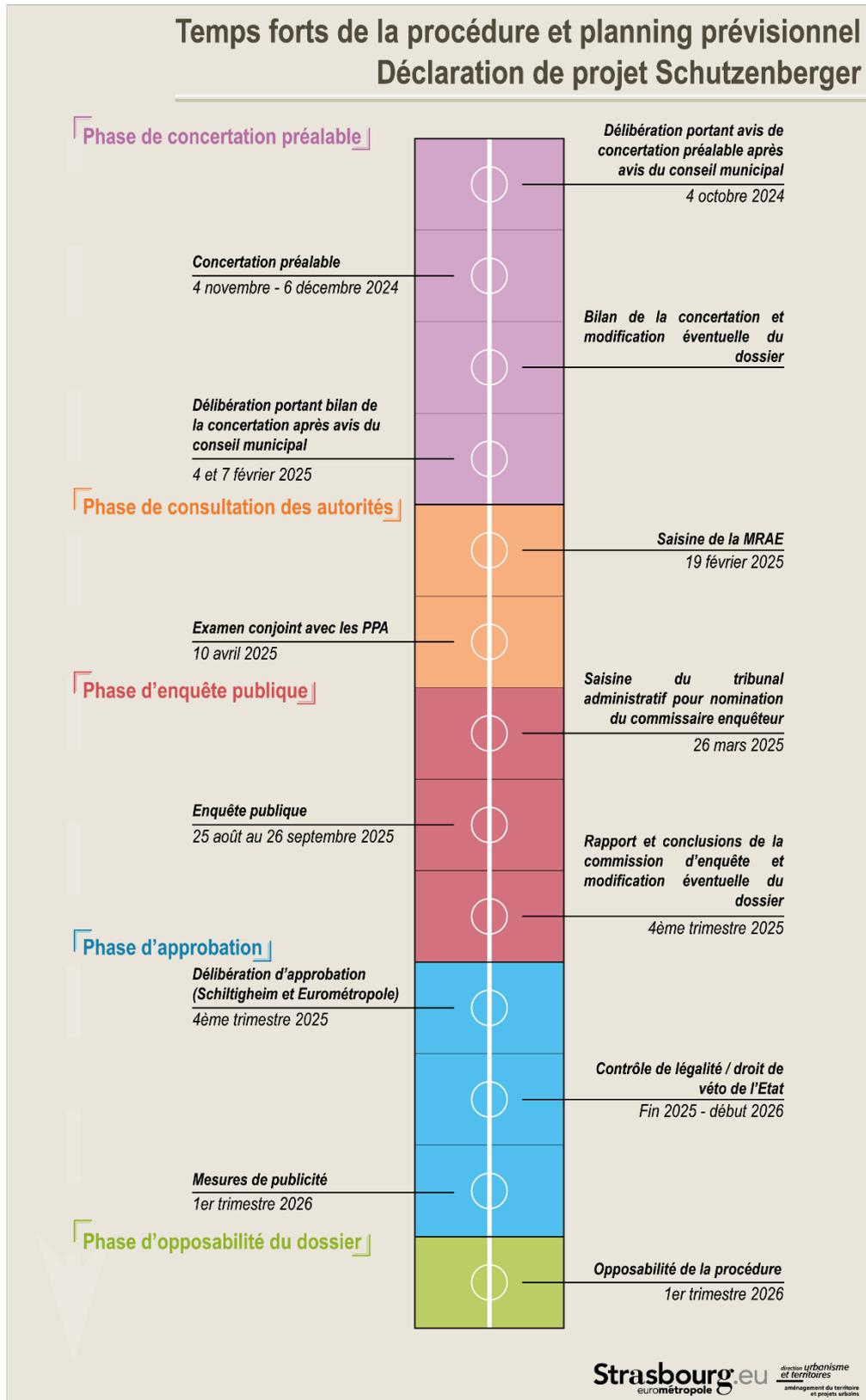


Illustration 1 - Calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

C. Recours à une déclaration de projet

Ce projet de requalification nécessite plusieurs évolutions du Plan local d'urbanisme (Voir VI. Adaptations apportées au PLU et justifications). L'Eurométropole de Strasbourg dispose de diverses options afin de modifier le PLU intercommunal :

- La procédure de modification de droit commun ;
- La procédure de révision ;
- La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Deux arguments viennent appuyer l'usage de la présente procédure de déclaration de projet :

Un calendrier dédié

La déclaration de projet permet de se focaliser sur un secteur unique, permettant de mieux optimiser le calendrier et la procédure. Un calendrier plus resserré est également un avantage à ne pas négliger dans le cadre d'un projet impliquant un patrimoine bâti dégradé, à l'image du présent projet.

Un projet à mettre en lumière

L'utilisation d'une procédure de déclaration de projet permet également de consacrer une procédure à un projet phare, à la croisée d'une multitude d'enjeux et lui donner ainsi davantage de visibilité. L'ancienne brasserie Schutzenberger revêt en outre une place majeure dans l'imaginaire schilikois, à l'image du site Fischer, dont la reconversion a également fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, en novembre 2016, emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim.

Que retenir de la partie II ?

- 1) **Deux temps forts de participation et de consultation du public** afin de prendre en considération les avis de ce dernier sur le projet : la période de concertation préalable et la phase d'enquête publique ;
- 2) La saisine de la MRAe pour avis et la réalisation de l'examen conjoint en lien avec les PPA, **temps fort administratif de la procédure** visant à réceptionner les avis des différents acteurs et les prendre en considération le cas échéant ;
- 3) **Des temps forts politiques** au travers notamment des différentes délibérations de définition des objectifs et modalités de la concertation, du bilan de la concertation et d'approbation de la procédure de déclaration de projet.

III. Cadrage territorial et contexte historique

A. Localisation et situation du secteur de projet

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 moins de 10min à vélo de l'ancienne brasserie ;
- La gare de Strasbourg, desservie par le TGV ;

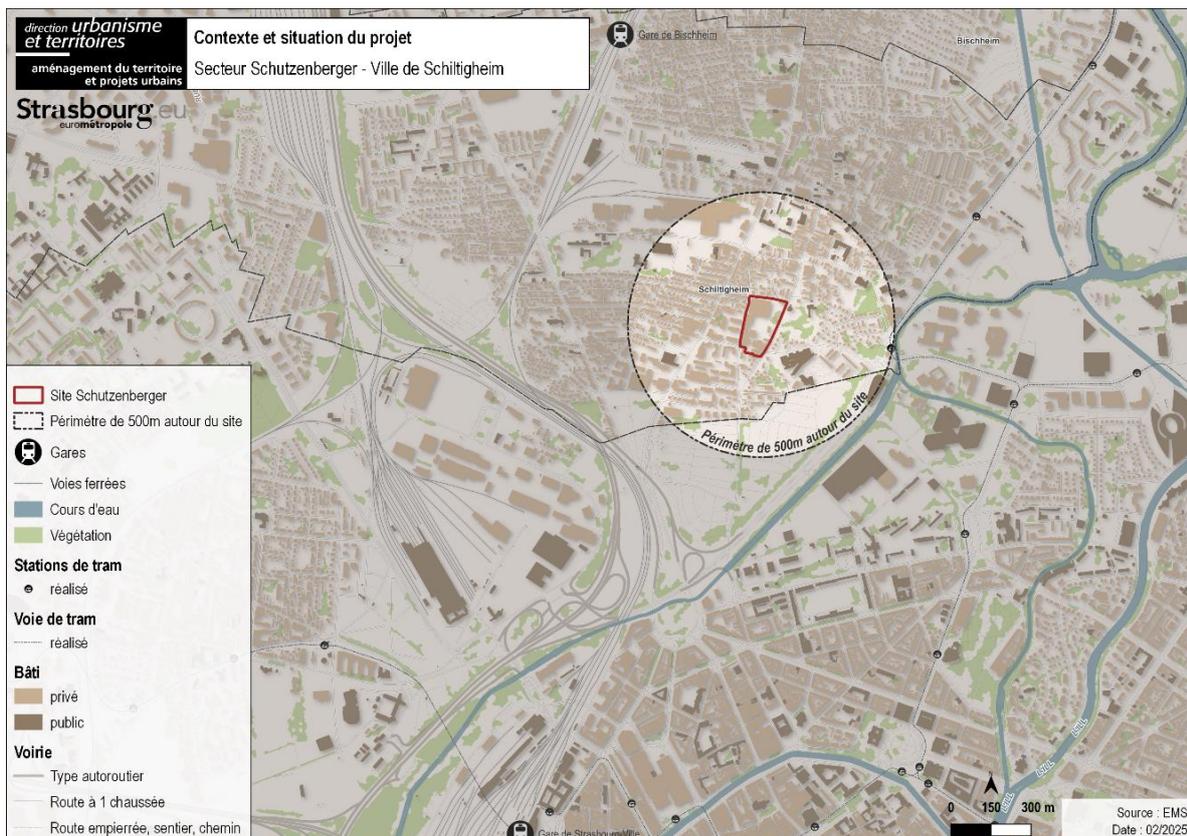


Illustration 2 - Contexte et situation du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

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 ;
- Soins : 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 3 - 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. Elle est le support de lignes de transport en commun (bus) ;

- La rue Schutzenberger : au nord, en sens unique est-ouest avec une bande de stationnement au sud de la voie;
- La rue des Chasseurs à l'ouest : avec un fonctionnement en sens unique nord-sud, 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.

Le site est clos au sud par un quartier à dominante résidentielle.

B. Schiltigheim, « cité des brasseurs »

1. 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 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 (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, et la ville de Schiltigheim dispose d'avantages favorables à la production de la bière :

- **Critère géophysique** : Schiltigheim dispose d'un sol favorable au creusement de galeries ;
- **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 20^{ème} siècle est le début d'une période de crise, qui affecte durablement l'industrie brassicole schilikoise mais de manière plus globale 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.

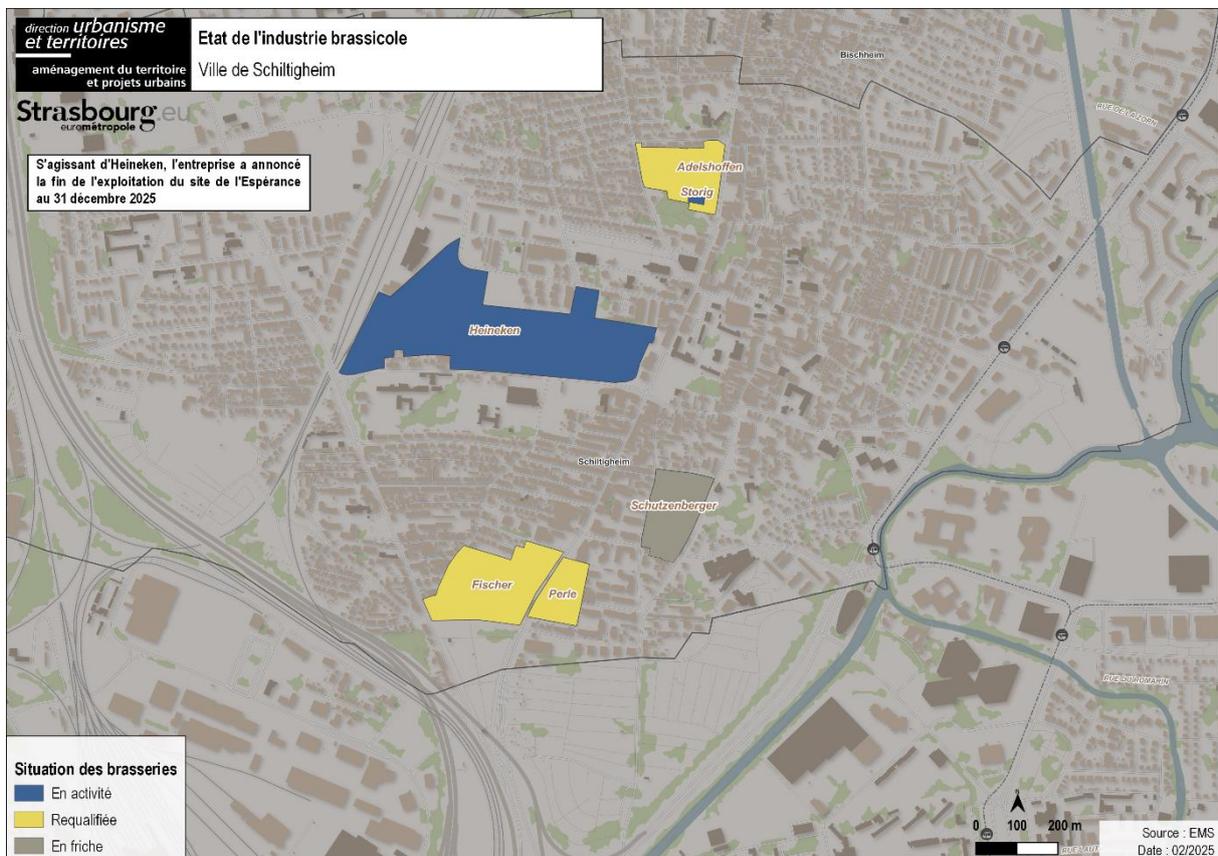


Illustration 4 - État de l'industrie brassicole à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

2. [Schutzenberger : un fleuron de l'industrie brassicole schilikoise aujourd'hui éteint](#)

Fondée en 1740 par Jean Daniel Schutzenberger (la brasserie existait déjà en 1715 mais sous la propriété d'un autre brasseur), 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, 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. Au plus fort de son activité, l'entreprise brassait jusqu'à 300 000 hl de bières par an.

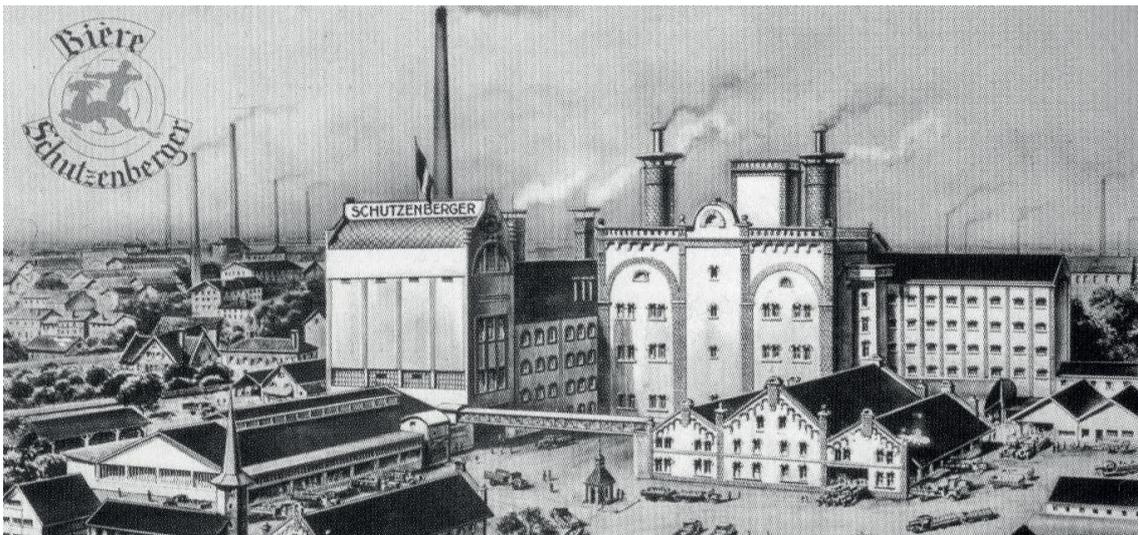


Illustration 5 - Photos et illustration d'époque de la brasserie Schutzenberger (Sources : Photos archives DNA et illustration Schutzenberger)

Malgré plusieurs tentatives de relance de la production sur le site de la brasserie, le site d'activité constitue depuis 2006 une friche de 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.

Que retenir de la partie III ?

- 1) Un secteur à l'interface d'axes majeurs et du centre-ville de Schiltigheim ;
- 2) Un site qui profite d'une situation stratégique, disposant d'une bonne accessibilité et à proximité de services, commerces et équipements ;
- 3) Un historique intimement lié à l'essor de l'industrie brassicole sur le ban communal schilikois, faisant la renommée de la cité des brasseurs à l'échelle nationale voire internationale.

IV. Le projet de reconversion et d'aménagement du site

4 parcelles sont concernées par le projet de requalification présenté ci-après, pour une superficie totale de d'environ 2,6 ha. Il s'agit des parcelles :

- Section 15, parcelle n° 243, d'une contenance de 24 068 m². Elle intègre la quasi-totalité du patrimoine bâti de l'ancienne brasserie Schutzenberger ;
- Section 25, parcelle n° 138, d'une contenance de 758 m² ;
- Section 25, parcelle n° 035, d'une contenance de 369 m² ;
- Section 25, parcelle n° 114, d'une contenance de 263 m².

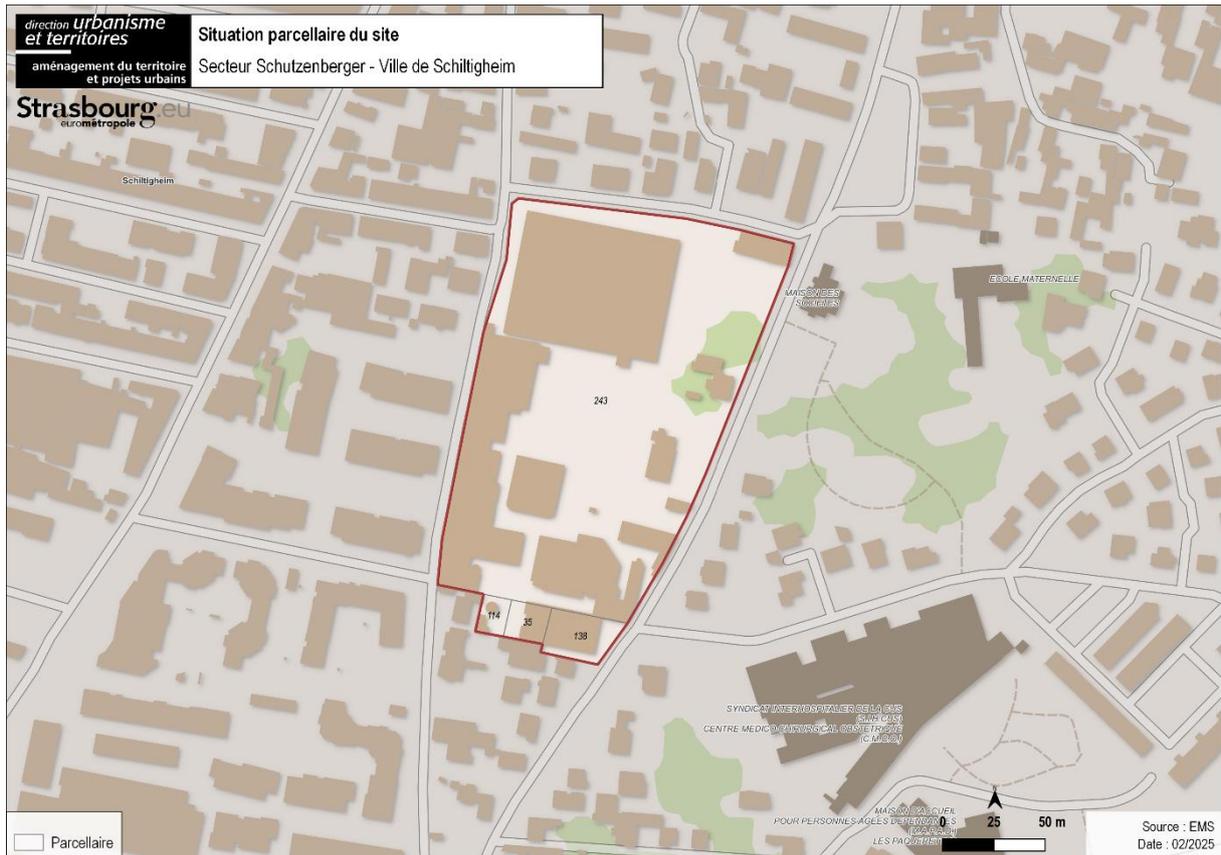


Illustration 6 - Situation parcellaire du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

A. Les intentions du projet

Le site de la grande brasserie de la Patrie Schutzenberger dispose de par sa configuration, de son histoire et de sa situation, un potentiel important à mettre en valeur. Le projet de requalification de l'ancienne brasserie est construit autour de 3 principes moteurs qui ont été pris en considération dans le cadre de la construction du projet de réaménagement du secteur :

1. Créer une centralité attractive, avec des traversées piétonnes



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. Aujourd'hui, il n'existe aucune possibilité de traversée pour les habitant-es. Demain, le site s'ouvrira et laissera la possibilité de cheminements actifs, 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.

Illustration 7 - Schéma d'intention n°1 (Source : ANMA) et vues de l'édicule avec horloge (Source : Menninger Claude)



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.

Environ 85% du site (Source : OCS Grand Est 2021) est imperméabilisée. Les espaces de nature et / ou les espaces en pleine terre sont quasi absents sur le secteur de projet, exceptée la partie est / nord-est qui concentre

l'essentiel de la végétation du site. La présence de galeries souterraines est un enjeu prépondérant réduisant les possibilités d'extension des espaces de pleine terre sur le site.

Ces constats démontrent que dans son état actuel, la brasserie Schutzenberger est un site peu favorable à la nature en ville et à l'accroissement de la biodiversité et des sols vivants. Le site est aujourd'hui inapte à répondre aux défis de demain en matière d'adaptation au changement climatique.

Aussi, l'expansion du végétal sous toutes ces formes, sur le site et dans la continuité du parc du château à l'est de l'ancienne brasserie constitue l'un des principes majeurs animant la requalification de la brasserie.

Ce principe est d'autant plus important que Schutzenberger est à proximité immédiate du périmètre élargi de la Ceinture Verte, inscrit dans le PLU depuis la procédure de modification n°4 du PLU, approuvée le 31 mai 2024. La diffusion du végétal au sein des secteurs à l'interface de ce périmètre, en s'appuyant sur la végétation existante, est à ce titre un objectif essentiel.



Illustration 8 - 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



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 parc du château ainsi que le respect d'une cohérence de hauteur.



Illustration 9 - Schéma d'intention n°3 (Source : ANMA) et vue du mur pignon Nord de la Canetterie (Source : Menninger Claude)

B. Les ambiances recherchées dans le projet

1. Ouvrir le site aux riverain-es, créer un espace convivial et dynamique



Illustration 10 - 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 11 - 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 la végétation. 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 aléa entre les systèmes racinaires et la présence des galeries souterraines préservées qui s'installent 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, tiendra à la fois le rôle d'îlot de fraîcheur mais aussi de transition douce entre les cheminements modes actifs et les intérieurs.

C. L'enjeu patrimonial, invariant du projet de requalification

En préambule de cette partie, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que le site est compris dans le Périmètre délimité des abords (PDA) de Monuments historiques Fischer – Schutzenberger – Église Protestante. Les travaux projetés dans les abords de MH seront soumis à autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des bâtiments de France. Également marqueur fort de son ambition en matière de protection de son patrimoine historique, Schiltigheim fait également l'objet de l'inscription d'un Site patrimonial remarquable (SPR) en cours d'élaboration ; une enquête publique est prévue courant 2025 pour entériner le périmètre.

En outre, 14 bâtiments du site font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. En application de l'article L. 621-27 du code du patrimoine, l'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ne peut faire l'objet d'aucune modification sans que le préfet de région en ait été avisé quatre mois auparavant (R. 621-60 du code du patrimoine).

Lorsque les travaux envisagés sont soumis à un permis (de construire, de démolir ou d'aménager) ou à une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, la délivrance du permis ou la non-opposition à la déclaration préalable ne pourra intervenir sans l'accord du préfet de région.

Les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement (R. 621-65 du code du patrimoine).

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 anciens 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), 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 des autres bâtiments partiellement inscrits. Les façades des bâtiments, tels que la Chaufferie, le Malterie et la Cannerterie, pourront évoluer et être adaptées aux nouveaux usages, le tout en respectant l'écriture historique du site. Les évolutions seront effectuées en suivant les préconisations de la DRAC. Les galeries souterraines seront partiellement préservées, selon leur état de conservation et facilité d'accès.

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 12 - 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 disponible sur la page suivante.

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

Le site a fait l'objet de plusieurs états des lieux, le premier en 1998 et le second en 2005. Le réseau souterrain s'étend sur près de 6 800 m², à une profondeur de 8,8 m (soit une cote de 135.4 m NGF). Ce réseau est subdivisé en 3 galeries de communication, 18 salles de garde de la bière, 4 magasins, 4 salles de fermentation et 2 salles de filtration. Un puit a également été recensé sur le site. Sa pérennisation est souhaitée, sous réserve de la faisabilité technique de son maintien.

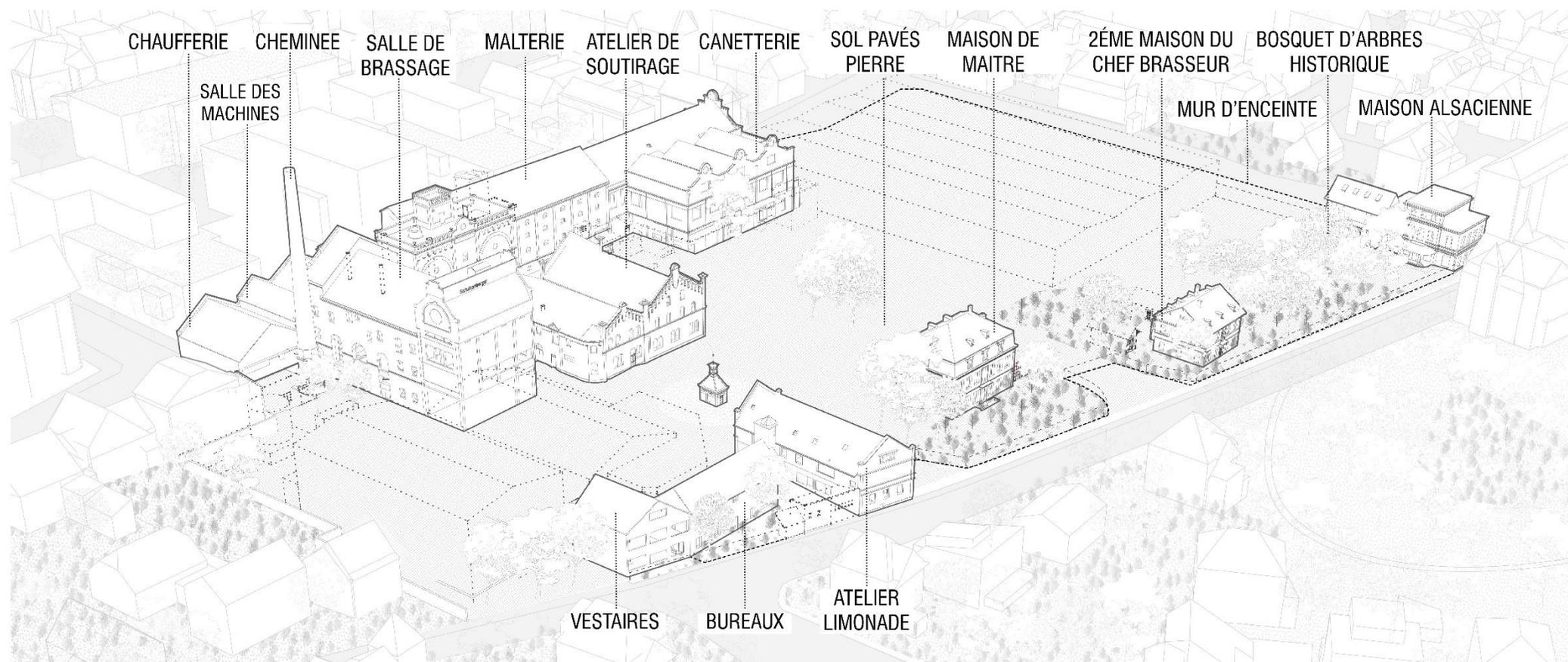
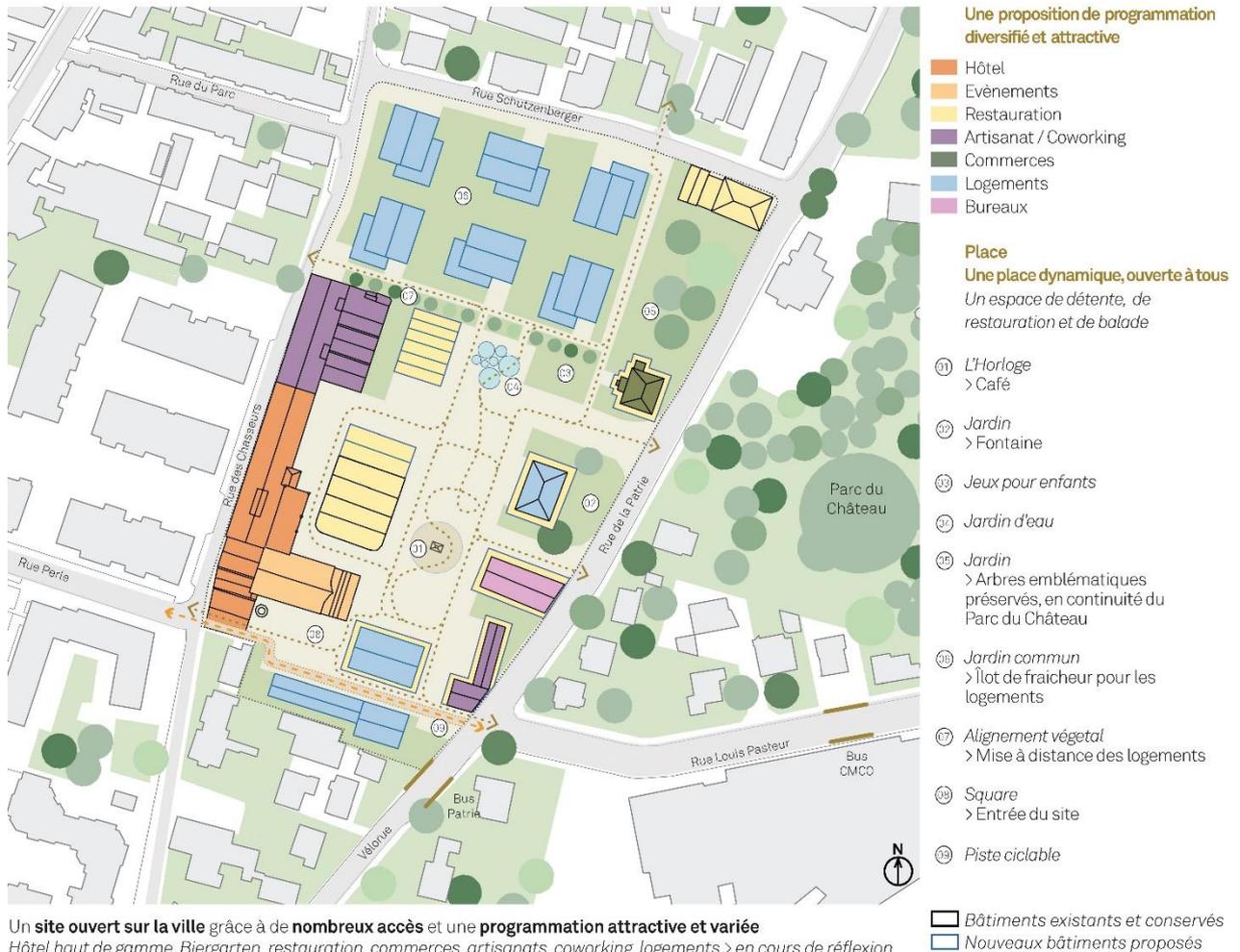


Illustration 13 - Axonométrie des bâtiments proposés à la démolition, en transparence sur l'illustration (source : ANMA)

D. Les vocations projetées sur site

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.

Au total, environ 24 000m² de surface de plancher seront développées sur le site, comprenant la surface de plancher développée dans les bâtiments existants.



Un **site ouvert sur la ville** grâce à de **nombreux accès** et une **programmation attractive et variée**
 Hôtel haut de gamme, Biergarten, restauration, commerces, artisans, coworking, logements > en cours de réflexion

Illustration 14 - Plan des intentions programmatiques du projet de requalification Schutzenberger (Source : ANMA)

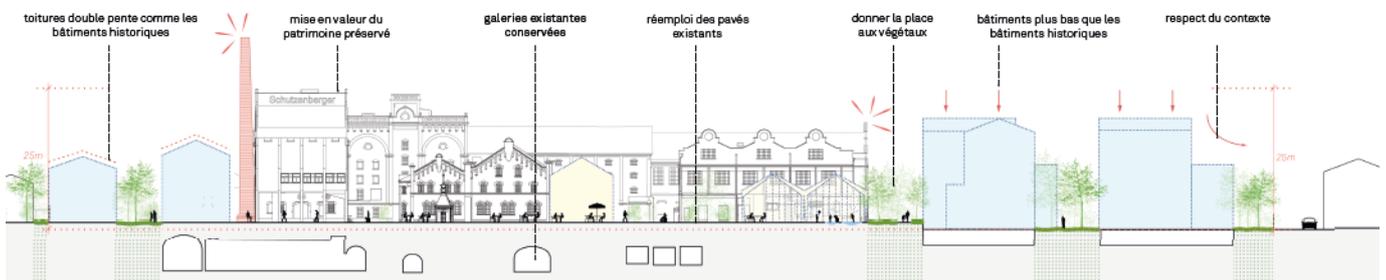
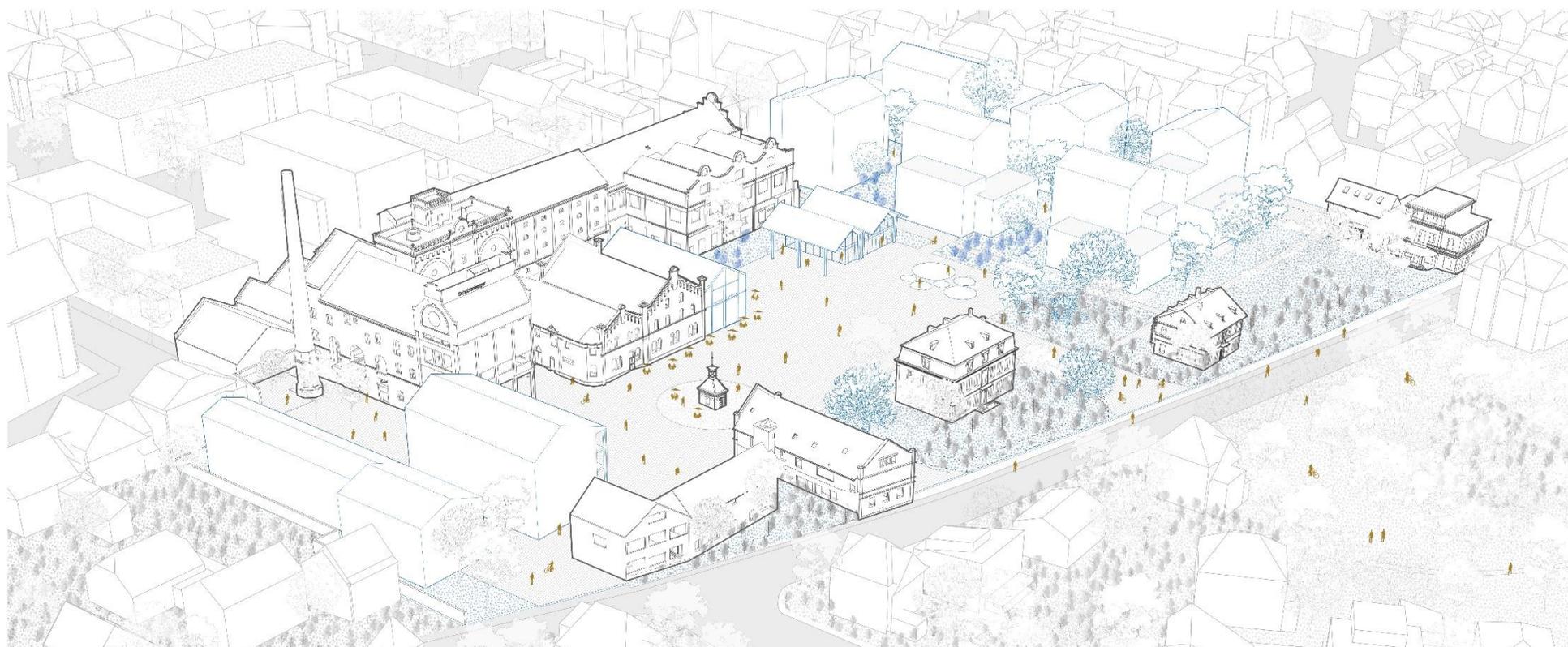


Illustration 15 - Coupe Sud-Nord du projet de requalification Schutzenberger depuis la rue de la Patrie (Source : ANMA)

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.



Proposition de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger

La requalification de ce site doit permettre **d'assurer le maintien de ce patrimoine dans le paysage schilikois, d'offrir une centralité et de créer des nouvelles activités destinées aux habitant.e.s**

Dans cette image:

 Bâtiments existants et conservés

 Nouveaux bâtiments proposés

Illustration 16 - Axonométrie illustrant le patrimoine préservé et les nouvelles implantations projetées en contour bleu (Source : ANMA)

1. Des activités économiques diverses

Le projet de requalification du site Schutzenberger inclut une programmation économique variée :

- Un complexe hôtelier proposant un concept spécifique autour du bien-être et de la bière ;
- De l'évènementiel ;
- Des locaux à destination des artisans ;
- Des bureaux notamment pour du coworking et des micro-entreprises ;
- Un projet de *food court* ainsi qu'un projet de restaurant étoilé dans la maison de maître à l'angle entre la rue Schutzenberger et la rue de la Patrie ;
- Des cellules commerciales de petites superficies.

La majeure partie des fonctions économiques projetées sur le secteur cherchent à réinvestir les bâtiments patrimoniaux inscrits de la brasserie, et leur redonner vie en leur associant une nouvelle fonction. Les activités envisagées qui accueilleront du public permettront aux Schilikois-es de profiter du patrimoine architectural des bâtiments et des riches intérieurs, notamment de la salle de brassage.

L'emprise des bâtiments à dominante économique représenteront environ 60% de l'emprise au sol sur le site.

Par cette programmation, l'objectif est d'assurer une fonction active et économique au site, comme ce fut le cas lors de l'installation de la brasserie sur le secteur de la Patrie, il y a 160 ans.

En outre, en proposant une programmation qui maintient des activités économiques sur le secteur, à proximité d'infrastructures de transports en commun, d'aménagements cyclables et à proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim, le projet de requalification du secteur répond aux objectifs de l'Eurométropole en matière de politiques de mobilités douces et actives :

- Réduction de l'utilisation de la voiture individuelle ;
- Augmentation de l'utilisation des modes actifs ou des transports en commun ;
- Habiter à faible distance des activités économiques et donc des emplois.

Et, finalement, participer à la réduction de la pollution de l'air au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Une programmation résidentielle variée

En complément de la programmation économique projetée sur le secteur présenté ci-avant, le projet inclut une programmation résidentielle tenant compte des particularités de la Ville de Schiltigheim en matière de typologie de parc de logements et de caractéristiques sociodémographiques.

Cette offre résidentielle, composée principalement de logements en accession classique, devrait représenter environ 40% de l'emprise au sol des bâtiments sur le site. En matière de logements sociaux, le projet pourra également proposer des logements en accession sociale sécurisée, de type bail réel solidaire (BRS), comptabilisé au sens de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) comme du logement locatif social, le BRS étant un produit associé au Prêt locatif social – PLS, mais également du logement locatif seniors.

La majeure partie des logements est envisagée sur la partie nord-ouest du site. La programmation résidentielle participera ainsi à la diversification du parc de logements à l'échelle de la ville de Schiltigheim.

Les typologies projetées sur le site seront variées en favorisant par exemple de grands T2 pour les jeunes actifs ainsi que de grands logements (T4 ou +) pour les familles. Le maintien de ce public dans l'agglomération, et plus particulièrement dans son centre (Strasbourg / grandes communes urbaines autour de la commune centre), est une des orientations majeures de l'Eurométropole en matière de politique de l'habitat.

Au total, entre 180 et 200 logements maximum sont projetés sur site, ce qui représente une densité d'environ 80 logements / ha. Ce nombre de logements maximum s'inscrit en cohérence avec le Programme d'orientations et d'actions volet Habitat du Plan local d'urbanisme¹.

E. La mobilité et l'accessibilité

La Ville de Schiltigheim est une commune vertueuse en matière de déplacements. 41% de ses habitant-es de la commune effectuent leurs déplacements à pied, et 18% à vélo : ce sont des statistiques comparables à celles de la ville de Strasbourg (40% pour la marche à pied, 12% à vélo). En outre, la majorité des déplacements des résidents sont courts, avec près des $\frac{3}{4}$ des déplacements des Schilikois-es qui sont inférieurs à une distance de 3km. En revanche, 1 déplacement sur 5 des déplacements de moins de 3km sont encore réalisés en voiture (Source : Enquête Ménage Allégée Bas-Rhin, ADEUS 2019, RGP, INSEE 2019)

Ces constats démontrent qu'il existe malgré tous des marges de progression importantes pour diminuer l'usage de la voiture individuelle sur les courts trajets.

Afin de préserver le quartier d'un trafic routier important, il est souhaitable de limiter au maximum le trafic généré par les futur-es habitant-es et visiteur-ses qui se déplaceraient en voiture.

Une piste cyclable bidirectionnelle devrait être aménagée courant 2025 sur la partie nord de la rue Louis Pasteur, à l'est du site. L'aménagement de ce tronçon doit permettre d'améliorer les traversées est-ouest à Schiltigheim et d'améliorer la continuité cyclable du secteur.

Pour répondre aux enjeux en matière de mobilité et d'accessibilité, le projet de requalification s'appuie tout d'abord sur l'aménagement d'un parking souterrain mutualisé. Le projet Schutzenberger prévoit en outre une offre de services variée et donc une mixité des usages. Cette mixité permet d'envisager une mutualisation des places de parking selon les usages et les moments de la journée et de la semaine.

Ainsi, pour l'ensemble des activités envisagées et l'offre à vocation résidentielle, les besoins sont estimés à environ 250 places maximum. L'offre hôtelière, la restauration et les logements possèdent des besoins plus conséquents les soirs de semaine et de week-end. L'accès et la sortie à ce parking souterrain sont prévus sur la partie ouest de la rue Schutzenberger, au nord.

L'option d'accès du parking *via* la rue de la Patrie a été exclue pour les motifs suivants :

- L'accès à un tel parking *via* la rue de la Patrie aurait des impacts significatifs sur la fluidité et la sécurité de la rue, qui concentrent différents types de flux : piétons, transports en commun, voitures et vélos. Ce scénario créerait ainsi des risques de blocages / ralentissements dus aux entrées et sorties du parking nouvellement aménagé.

L'option d'accès du parking *via* la rue des Chasseurs a également été écartée en raison de ses contraintes spécifiques. Cette rue est étroite, dispose d'une bande de stationnement sur sa partie ouest, fonctionne en sens unique du nord vers le sud, tout en autorisant les cyclistes à circuler en sens inverse le long d'un front bâti imposant réduisant la visibilité. Ces caractéristiques soulèvent des enjeux importants en matière de sécurité.

L'accès par la rue Schutzenberger présente plusieurs avantages majeurs pour le projet :

- Bonne accessibilité du site, qui impacte faiblement les rues Schutzenberger et des Chasseurs ;
- Les entrées et sorties de parking se font dans une rue qui présente des faibles enjeux de circulation.

L'accès au parking s'effectuerait ainsi sur une rue moins structurante et empruntée que la rue de la Patrie, et impliquerait un trafic légèrement plus important sur des rues à caractère résidentielle.

¹Le POA Habitat est un document permettant de donner des orientations et des objectifs de production pour chaque commune de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de disposer d'une politique habitat cohérente et équilibrée à l'échelle de la métropole.

Cette mutualisation, ambitieuse mais réaliste, vise à s'approcher au plus près des besoins réels de la population. En réduisant la superficie du parking souterrain, davantage d'espaces de pleine terre peuvent être envisagés autour du parking.

Dans la continuité de la piste cyclable prochainement aménagée rue Louis Pasteur qui améliore la connexion du site au quartier du Wacken, la partie sud du site de requalification fera l'objet d'un cheminement modes actifs. Ce cheminement, adapté aux cyclistes et aux piétons et qui devra prévoir une séparation des flux, permettra d'assurer une continuité cyclable de l'arrêt de tram B, avenue Pierre Mendès France, à la route de Bischwiller (en passant par la rue Perle, à l'ouest du site Schutzenberger). La centralité historique du site laissera l'opportunité aux piéton·nes de cheminer vers le nord et le centre de Schiltigheim, ou l'est vers le parc du château. Une attention particulière devra également être accordée aux personnes à mobilité réduite (PMR) afin d'assurer un accès facilité à ces dernières.

L'aménagement de l'espace mixte cyclistes / piéton·nes dans la partie sud du site est envisagé via l'ouverture et la création d'un porche, qui serait aménagé au niveau de l'ancienne chaufferie. Cette proposition permet de favoriser les continuités cyclables dans le secteur, garantir une véritable entrée au site, dans la continuité de la rue Perle. L'Eurométropole rappelle que cette piste devra être confirmée et faire l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ainsi que la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Une attention particulière sera nécessaire au niveau du carrefour de la rue Perle, rue des Chasseurs et du cheminement doux via le porche afin de réduire l'effet de « goulot d'étranglement » et du manque de visibilité potentiel en sortie du porche. Ces points de vigilance sont à prendre en considération dans la phase opérationnelle du projet.

Enfin, l'offre économique variée nécessite de prévoir un accès viable et sécurisé au site pour les besoins logistiques divers des futures activités économiques. Cet accès est envisagé pour sa part sur la rue de la Patrie. Les besoins logistiques sont pour la majorité assurés par des camions ou des camionnettes. Ceci implique le besoin d'une certaine largeur de voirie pour assurer leurs girations. En outre, les flux induits par les besoins logistiques resteraient contenus et organisés de telle sorte à ne pas créer de difficultés comme des ralentissements et / ou des blocages.



Illustration 17 - La mobilité à l'échelle du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

F. Adaptation au changement climatique et transition écologique

La commune de Schiltigheim est non seulement la commune la plus dense de l'Eurométropole de Strasbourg, mais également la plus dense d'Alsace, avec près de 4 500 habitants / km² en 2020 (source : RP INSEE). En outre, l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) sur la commune, avec le centre de ville de Strasbourg, est l'un des plus importants de l'Eurométropole de Strasbourg.

Schutzenberger bénéficie de la proximité du parc du château, à l'est du secteur de projet. Cet espace arboré permet de réduire l'effet de l'ICU au niveau local néanmoins, l'ancienne brasserie est un secteur fortement imperméabilisé, impliquant une accumulation importante de la chaleur dans les sols et un confort d'été dégradé pour les futurs usagers et habitants du quartier.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que le projet de requalification, sous l'angle de l'adaptation au changement climatique et de la transition écologique, propose différentes mesures visant à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

L'ensemble des bâtiments nouvellement construits dans le cadre du projet seront support de production d'énergie renouvelable via l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Ces panneaux, dont l'installation est obligatoire (article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU de l'Eurométropole), permettraient de répondre aux enjeux énergétiques de l'agglomération (stratégie du sprint solaire de l'Eurométropole) et, à l'échelle locale, de renforcer l'autonomie du projet en matière énergétique. L'installation de ces panneaux reste également conditionnée à l'accord de l'ABF.

Au total, l'installation des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des bâtiments nouvellement construits pourrait permettre de produire une énergie renouvelable qui pourrait alimenter environ 30 logements.

En outre, le réseau de chaleur « ECO2WACKEN », labellisé « Eco-réseau de chaleur + » (label récompensant les réseaux les plus vertueux), passe à l'angle sud-est du site. Il s'agit d'un réseau de chaleur performant, appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg, avec un taux d'énergie renouvelable à plus de 83%, alimenté en majorité par la chaufferie biomasse du Wacken. Le réseau a par ailleurs fait l'objet d'un classement, instaurant une obligation de raccordement pour certains bâtiments autour du réseau. Cette zone est qualifiée de « périmètre de développement prioritaire ». Ce raccordement au réseau est obligatoire pour les bâtiments neufs ou les bâtiments renouvelant leur installation de chauffage dont les besoins en chauffage sont supérieurs à 30 kW. Dû à sa proximité, la connexion du secteur au réseau de chaleur en place se retrouve ainsi facilitée, et permettrait au projet de limiter son impact écologique.

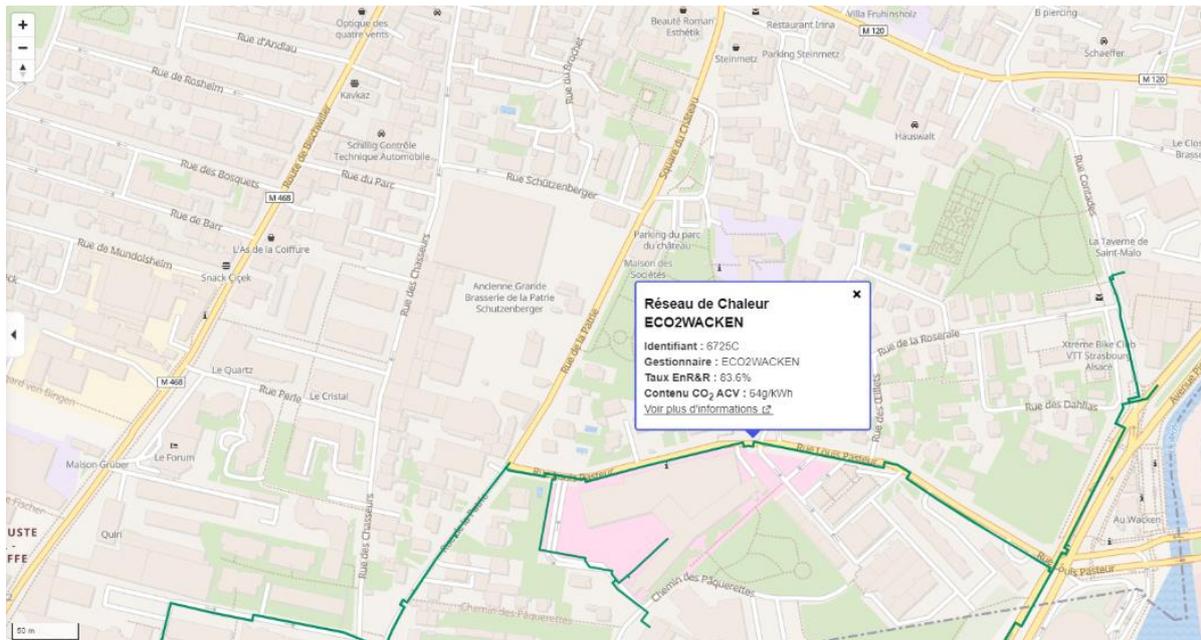


Illustration 18 - Extrait du réseau de chaleur ECO2WACKEN (Source : France Chaleur urbaine)

Enfin, une partie du secteur sera désimperméabilisée, réduisant de fait l'ICU à l'échelle du secteur de projet. En laissant les espaces végétalisés pénétrer les éléments programmatiques et notamment la partie à vocation résidentielle au nord, le projet doit permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. Cette désimperméabilisation est notamment prévue au nord / nord-ouest, dans le prolongement des espaces végétalisés existant à l'Est. La présence des galeries souterraines reste néanmoins un défi important réduisant les capacités d'aménagement d'espaces en pleine terre. C'est pourquoi la partie sud du site où le réseau de galeries est le plus important et le bâti existant le plus dense, devrait être moins support d'espaces végétalisés, notamment en pleine terre.

G. Les enjeux de santé et de sécurité publique

La requalification de friches présente 3 grands types de bénéfices² :

- **Des gains économiques** : activité économique et fiscalité locales, gains de fonciers et de capacité d'accueil d'activité en contexte « Zéro artificialisation nette », coûts évités, etc. ;
- **Des gains sociétaux** : amélioration de la qualité de vie, disparition des points noirs, reconquête du territoire, emploi, etc. ;
- **Des gains environnementaux** : gestion des pollutions, gains sanitaires, recherche d'autonomie énergétique, biodiversité et Trame verte et bleue, etc.

Néanmoins, les friches industrielles présentent souvent, en l'état, des incompatibilités fortes pour un réemploi vers de nouveaux usages, notamment en matière de sécurité et de santé publique. Ces risques doivent ainsi être

² Guide méthodologique - Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale, 2021 ADEME

identifiés et pris en compte dans chaque projet de reconversion. Trois risques pour la santé et la sécurité publique de la brasserie sont identifiés sur le secteur de l'ancienne brasserie Schutzenberger

- Le site présente des traces de pollutions. Ancien site industriel classé ICPE, la brasserie Schutzenberger a fait l'objet de plusieurs pollutions, notamment aux hydrocarbures. Ces traces de pollutions sont localisées au sud et à l'ouest, au contact direct des anciennes installations de production et nécessite une vigilance toute particulière sur la localisation des différentes activités prévues sur site, notamment pour les futur-es habitant-es et usager-ères. La présence de cette pollution explique l'inscription actuelle d'un indice de restriction n°14 sur le site, au règlement graphique - plan vigilance du PLU de l'Eurométropole ;
- Le site est impacté par un enjeu de qualité de l'air dû à un secteur de surveillance au titre de la qualité de l'air lié à la rue de la Patrie, au plan vigilance ;
- La présence d'un réseau important de galeries souterraines, avec des caveaux avec des états de dégradation divers (humidité, effondrement), des hauteurs et des superficies variées. La susceptibilité très forte de galeries était également indiquée au plan vigilance du PLU.

Les différents risques identifiés sur le site ont permis de guider l'implantation des différents éléments programmatiques. La majorité des logements sont ainsi positionnés dans la partie nord, en évitant le contact direct avec les sols et sous-sols pollués, ainsi que les vigilances liées à la qualité de l'air.

En outre, le projet ne prévoit pas d'équipements accueillant un public sensible.

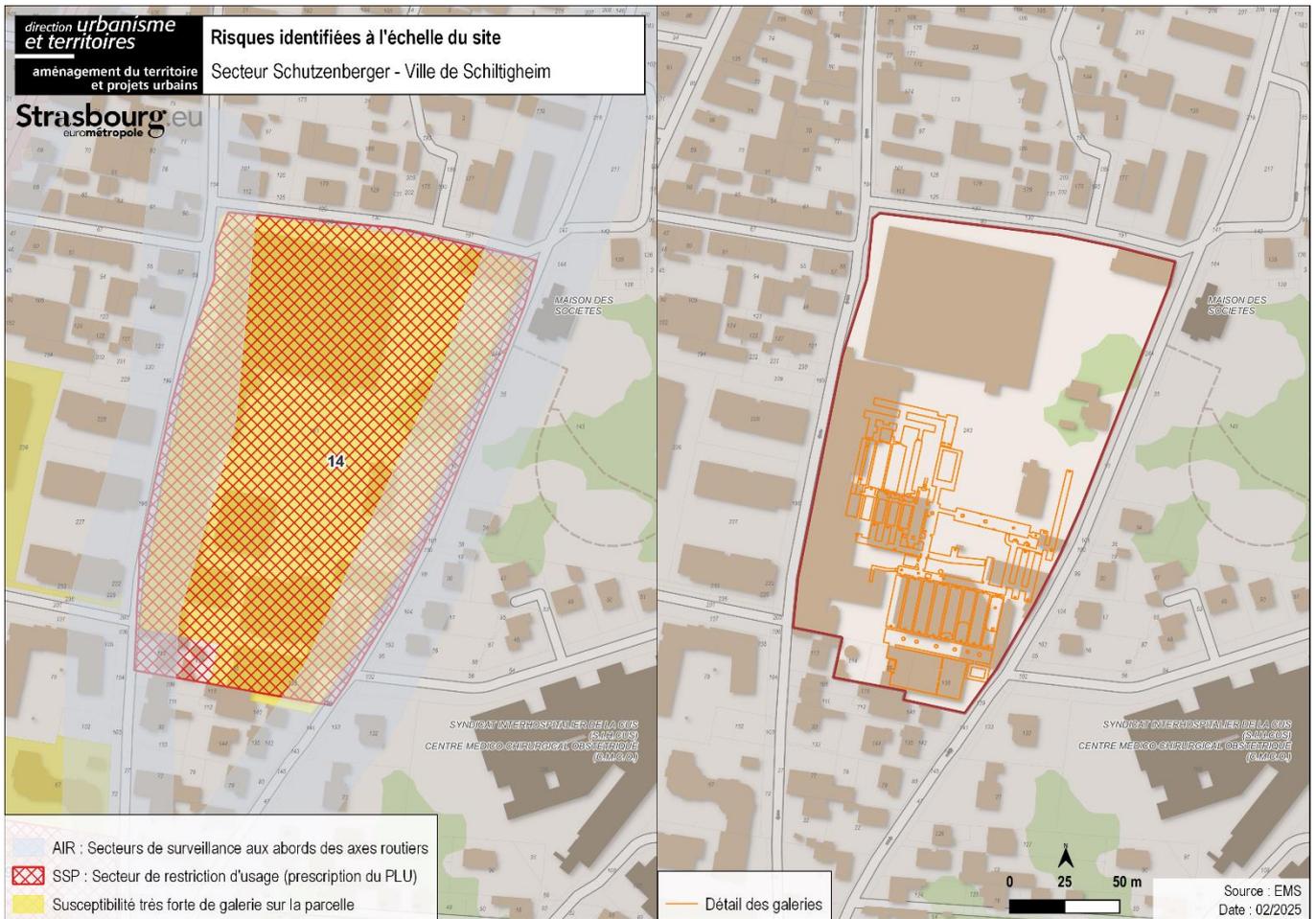


Illustration 19 - Les risques identifiés à l'échelle du secteur de projet, détail des galeries (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Que retenir de la partie IV ?

- 1) Des grands principes guidant le projet de requalification du site : sauvegarde et mise en valeur du patrimoine, développement de la pleine terre et du végétal, cheminements doux et liaisonnement avec le centre-ville, etc. ;
- 2) Une programmation répondant aux spécificités de Schiltigheim et cherchant à s'adapter au mieux aux besoins des futurs usager·es et habitant·es du quartier ;
- 3) Demain, un site davantage adapté aux défis de la transformation écologique au regard des aménagements et installations envisagées.

V. Intérêt général du projet : la reconquête des friches comme priorité d'action

A. Participation du projet aux politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain

1. Rappel du contexte national dans lequel s'inscrit le projet de requalification : la loi Climat et résilience d'août 2021

Les collectivités territoriales ont l'obligation légale depuis 1983 de « gérer le sol de façon économe ». En 2000 avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), puis en 2010 avec la loi Grenelle 1, de nouvelles dispositions sont ajoutées à la loi afin de renforcer le principe d'utilisation économe des Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ainsi que la lutte contre la diminution importante des surfaces agricoles naturelles et forestières.

Le principe de lutte contre l'étalement urbain, et plus largement, de préservation des espaces naturels ne sont donc pas des principes récemment inscrits dans la loi.

En revanche, les collectivités sont désormais contraintes légalement, depuis la loi Climat et résilience (C&R) d'août 2021, d'atteindre une sobriété foncière d'ici 2050, avec un objectif de division par deux de la consommation d'ENAF d'ici 2031. Les divers objectifs chiffrés du Zéro artificialisation nette (ZAN) doivent être inscrits au sein des documents de planification, sous peine de sanctions administratives. Les collectivités ont ainsi basculé d'une obligation de moyens à une obligation de résultats.

Aussi, le projet de requalification de la brasserie Schutzenberger participe à l'atteinte des objectifs de la loi, en réutilisant des espaces aujourd'hui déjà artificialisés et pour la majeure partie imperméabilisés.

2. Participation du projet au contexte régional et local

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est, approuvé en 2019, inscrivait d'ailleurs, avant même la loi C&R, des principes de réduction de la consommation foncière aux horizons 2030 (-50 %) et 2050 (-75 %).

L'Eurométropole de Strasbourg se plaçait dès 2016 et le passage entre les Plans d'occupation des sols (POS) / PLU communaux à un PLU intercommunal dans une dynamique de sobriété foncière : plus de 850 ha de zones à urbaniser AU ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles. Les diverses procédures d'évolution du PLU, entre 2017 et 2024, ont poursuivi ce travail.

Les objectifs et principes mêmes inscrits dans la loi poussent les collectivités et leurs groupements à renforcer l'usage d'espaces déjà artificialisés, au sein de l'enveloppe urbaine, en renforçant le principe de densification des espaces déjà urbanisés : utilisation des dents creuses, démolition-reconstruction, ou encore la réutilisation / requalification de secteurs délaissés / en friche.

Le projet répond aux orientations du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOTERS en la matière :

- **« Favoriser le renouvellement urbain »** : *Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. [...] A l'intérieur de l'espace métropolitain, les potentialités de renouvellement urbain par la reconversion de friches industrielles, commerciales ou militaires, doivent être exploitées en priorité. » ;*
- **« Assurer une gestion économe de l'espace »** : *« L'orientation selon laquelle le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », contribue à l'objectif de gestion économe. »*

Diverses orientations issues du Projet d'aménagement et de développements durables (PADD) de l'Eurométropole de Strasbourg vont également dans le sens d'un réemploi des friches, comme « *Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine* ».

L'ensemble des typologies de potentiels abordés ci-avant sont déjà amplement mobilisés par l'Eurométropole de Strasbourg : entre 2015 et 2020, 82 % des logements autorisés sur le territoire l'ont été au sein de l'enveloppe urbaine, quand l'objectif inscrit dans le PLU intercommunal était de 60% dans l'enveloppe urbaine et 40 % en extension (sous-entendu sur des espaces naturels, agricoles et forestiers). La répartition selon les typologies de potentiels sont détaillées dans le tableau ci-après :

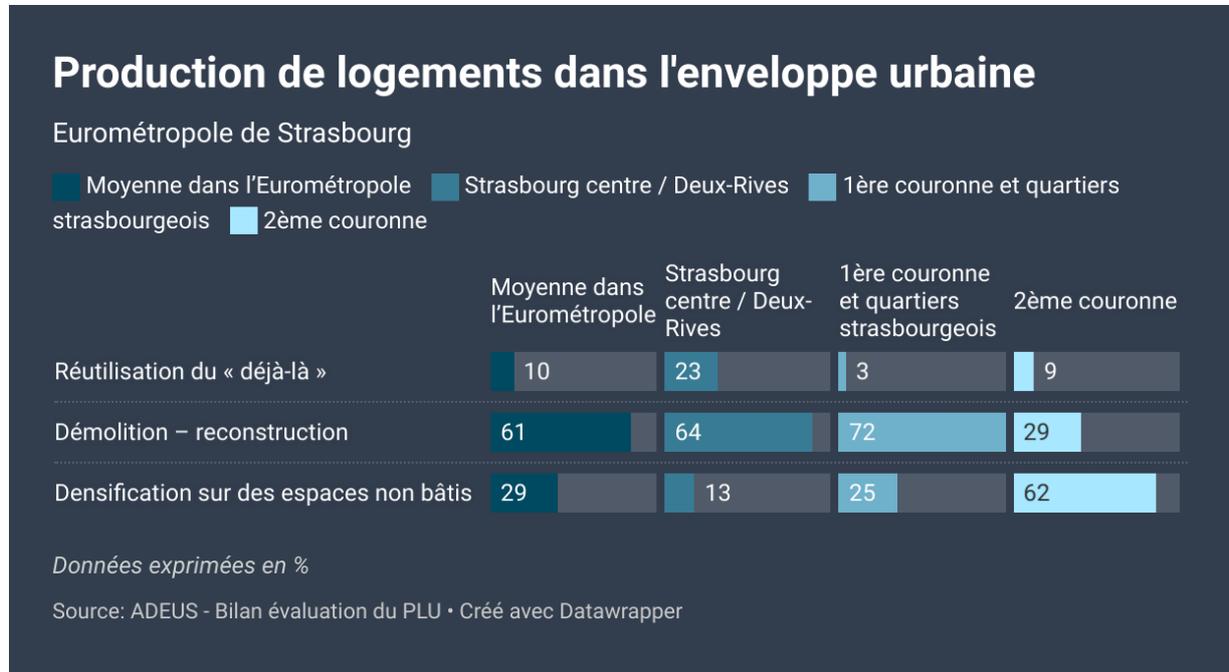


Illustration 20 - La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine dans l'Eurométropole (Source : ADEUS, évaluation du PLU)

Dès lors, la requalification de secteurs en friche, comme c'est le cas de du présent projet portant sur l'ancienne brasserie Schutzenberger, représente un enjeu majeur pour l'Eurométropole de Strasbourg. Ce projet répond aux orientations en matière de gestion et d'optimisation de la consommation foncière et d'intensification et de diversification dans l'usage des espaces urbanisés. La reconversion du site présente également un intérêt important pour la ville de Schiltigheim : ce projet permettrait d'assurer une entrée de ville de qualité, répondant à l'orientation « Mettre en valeur les entrées d'agglomération » du PADD. Le projet permet également d'entrevoir un cadre de vie amélioré ainsi qu'un patrimoine historique brassicole préservé retrouvant des fonctions utiles aux Schilikois-es [puisque'il est prévu des fonctions diversifiées, accueillant à la fois des emplois, des habitations et des lieux de vie](#). Enfin, le réemploi des terrains artificialisés [et le maintien des espaces végétalisés existants au nord-est](#) constitue également une réponse indirecte à la dégradation et à la diminution constatée des sols vivants.

B. Schutzenberger, un site patrimonial d'exception

Le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger constitue un héritage majeur du patrimoine industriel brassicole de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Le secteur fait par ailleurs l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 30 janvier 2008.

Sont inscrits au titre des Monuments historiques (MH) par arrêté préfectoral et inscrit dans les Servitudes d'utilité publique :

- les bâtiments de la salle de brassage et la seconde maison de maître en totalité ;
- les façades et toitures de la chaufferie, de la salle des machines, de la malterie, de la cheminée, de la première maison de maître, de l'atelier de soutirage, de la cannetterie, des vestiaires, des bureaux, de l'édicule avec horloge situé dans la cour, de la maison du chef brasseur, de l'atelier de fabrication de limonade.

Une partie des bâtiments semble dater de la seconde moitié du XIXe siècle, période à laquelle l'entreprise concentre ses activités sur le site schilikois.

L'intégrité fonctionnelle de la brasserie et son ancienneté en font un des derniers exemples représentatifs de la période d'industrialisation des brasseries alsaciennes. L'ancienne brasserie témoigne du patrimoine industriel et technique de la région. Du point de vue architectural, le site présente une certaine hétérogénéité architecturale, reflet des différentes phases de construction. Néanmoins, les bâtiments les plus anciens, tout comme ceux du premier agrandissement, témoignent d'une volonté ostentatoire et d'une indéniable recherche esthétique dans leur mise en œuvre, marquée, pour l'agrandissement de 1914, par des références à l'architecture médiévale allemande (Source : Inventaire général Grand-Est).

Le patrimoine bâti du site présente, depuis de nombreuses années, de nombreux signes de dégradation. La Villa patricienne par exemple, située au nord-est du site, à l'angle des rues de la Patrie et de la rue Schutzenberger, avait fait l'objet en février 2013 d'un arrêté de péril imminent pris par la commune de Schiltigheim, dû à la dégradation du bâtiment qui se poursuivait, suite à un incendie.

La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain constitue par ailleurs une orientation majeure du PADD de la métropole, de même que la construction du patrimoine de demain par le biais de la réalisation de projets urbains d'envergure.

La requalification de ce site représente ainsi un intérêt majeur [pour la sauvegarde du patrimoine. Le projet présenté vise le maintien et la valorisation de l'ensemble du patrimoine inscrit, en totalité ou partiellement. Cette préservation permet d'assurer le maintien de ce patrimoine dans le paysage schilikois et non pas seulement dans l'imaginaire des habitant-es de Schiltigheim.](#)

Enfin, le projet d'aménagement permettra également d'ouvrir à la population schilikoise un nouveau lieu de vie et de centralité. [Aujourd'hui, dû à son usage passé, le site est entièrement fermé au public, ne permettant aucunes activités ni passages sur le site \(traversées, déambulations, cafés, etc.\)](#) Ce type d'espaces sont peu présents au sein de la commune. Ils favorisent [notamment](#) le développement de liens entre les habitant.es, et permettrait d'accroître de manière significative la qualité et le cadre de vie dans le quartier, dans un contexte patrimonial essentiel. [Enfin, l'ouverture du site à la population contribuera également à accroître l'appropriation du lieu, de son histoire et de son architecture.](#)

C. Une requalification anticipée dans les documents d'urbanisme

1. Dans le Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim

En mai 2011, la commune de Schiltigheim a initié la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée Sud ». Le périmètre de la ZAC réunissait divers secteurs en friches, en entrée de ville Sud de la commune : Fischer, Quiri, Alsia, France Télécom et Schutzenberger.

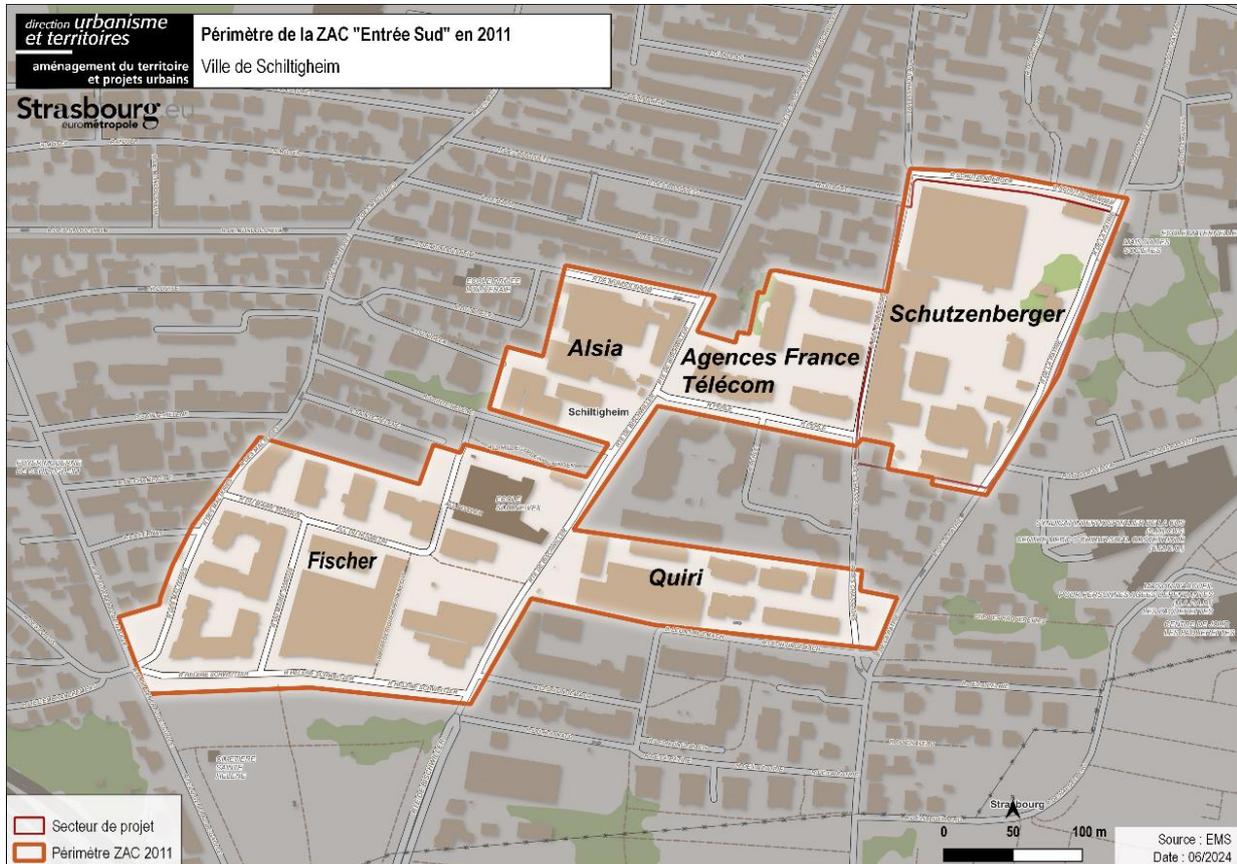


Illustration 21 - Périmètre du projet de ZAC « entrée sud » abandonnée (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de ZAC a finalement été abandonné en 2014. Le secteur Fischer a ensuite fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation du sol (POS) de la ville de Schiltigheim, en novembre 2016, visant à permettre la requalification de ce site industriel.

2. Dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé fin 2016, a ensuite pris le relais des POS / PLU communaux. La question du secteur Schutzenberger, en friche depuis de nombreuses années, a fait l'objet d'une réponse dans la modification n°3 du PLU, approuvé en juin 2021, avec l'inscription d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Cette servitude d'urbanisme permet de geler pendant une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLU les droits à construire sur les terrains impactés par la servitude, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement construit répondant aux divers enjeux identifiés sur et autour du secteur.

L'entrée de ville de Schiltigheim, dont fait partie la brasserie Schutzenberger, fait depuis de nombreuses années l'objet de diverses réflexions, en lien avec la Ville de Schiltigheim. La requalification du site *telle que présentée*, s'inscrit en cohérence avec l'objectif *d'une requalification ambitieuse, qualitative et respectueuse de l'identité patrimoniale* de l'entrée sud de la commune, et du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

D. Un ancien site industriel présentant des risques en matière de santé et de sécurité publique

La brasserie Schutzenberger était inscrite comme Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Le site a été le siège de plusieurs activités polluantes, soumises à autorisation par arrêté préfectoral :

- production de bière ;
- compression et réfrigération ;
- dépôt de liquides inflammables (hydrocarbures, fuel, ...).

Les différentes visites du site avaient permis de mettre en évidence la vétusté du matériel de stockage des hydrocarbures. Par mesure de précaution, l'Eurométropole de Strasbourg avait inscrit une restriction d'usage dans son règlement graphique – Plan vigilance (indice de restriction d'usage n°14).

Ce passé industriel a causé des pollutions au niveau du sol et des sous-sols, à des degrés divers. En mai 2023, un diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé par le bureau d'études Ginger Burgeap, dans le cadre du projet de requalification de la brasserie. La synthèse de cette étude et les recommandations associées sont présentées dans la partie [VI.A :Principes d'aménagement pour le développement du projet](#)

Ces différents dépôts ou substances identifiées dans les sols et sous-sols font de la brasserie Schutzenberger un site pollué. C'est pourquoi l'État a également inscrit ce site comme un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) – référencé 67SIS06772. Ce site peut ainsi présenter un risque pour les personnes et pour l'environnement qu'il convient de prendre en considération.

Les cavités souterraines, héritage du passé brassicole du site

La présence des cavités souterraines sont liées à la nature de l'activité agricole passée. Elles constituent un enjeu important en matière de sécurité publique qu'il y a lieu d'intégrer dans le projet de requalification du site.

À ce titre, le projet présenté, en cherchant à mobiliser et à préserver les galeries les plus saines et les plus accessibles, permet de préserver un patrimoine certes moins visible mais qui participe tout autant au maintien de l'héritage brassicole sur le secteur.

Les états des lieux ont permis de mettre en évidence :

- une obstruction totale du nord des souterrains, ainsi que des zones où des remblais ont été déposés depuis la surface ;
- la présence de limon dû au léger affaissement observable en surface ;
- des traces d'infiltration d'eau sur les murs et notamment au Sud du site, provenant de fuites dans les gouttières ou le réseau ;
- la présence de vide suspecté entre la surface et la galerie 8.

La nappe alluviale atteint la cote de 135,7m NGF durant la période de hautes eaux, soit 8,5 m sous la surface. Certaines galeries peuvent présenter périodiquement une inondation partielle du fait de la remontée du niveau de la nappe, notamment au droit des galeries situées les plus au Sud du site.

La prise en compte des caves dans le projet de requalification présenté vise également à leur sécurisation, en renforçant les caves conservées et en comblant les plus fragiles. Ces mesures contribueront à garantir la sécurité des biens et des personnes présentes sur le site.

La bonne en prise en compte de la pollution des sites et sols constitue une orientation majeure du PADD afin de répondre à l'enjeu consistant à maîtriser les pollutions et nuisances. Le projet de requalification permettra de répondre à cette orientation pour finalement réduire l'impact sur les biens, les personnes et l'environnement.

E. L'adaptation du site aux enjeux de transitions énergétiques et d'adaptation au changement climatique

En avril 2023, la France avait annoncé sa feuille de route pour « une France plus forte dans une Europe plus indépendante ». À l'échelle nationale, la question de la planification et de l'accélération de la transition écologique est ciblée comme un des grands axes prioritaires de cette feuille de route.

La question de la transition écologique constitue également une priorité à l'échelle régionale, au travers du SRADDET. La région se fixe pour cela divers objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Pour mettre en œuvre ces objectifs, diverses règles sont inscrites dans ce document, comme développer les énergies renouvelables et de récupération ou intégrer les enjeux air climat énergie au sein des projets d'aménagement.

L'Eurométropole de Strasbourg, en intégrant un volet air climat énergie (ACE) au sein de son PLU intercommunal, démontre également la volonté de disposer de projets toujours plus adaptés au changement climatique.

En parallèle, l'Eurométropole de Strasbourg a récemment fait évoluer en 2024 son Plan climat air énergie territorial (PCAET) qui s'articule autour de 5 axes visant à planifier et renforcer les actions au service de la transition écologique du territoire. Faire de l'urbanisme un levier du territoire durable est un objectif majeur porté par le PCAET.

Objectifs 2030

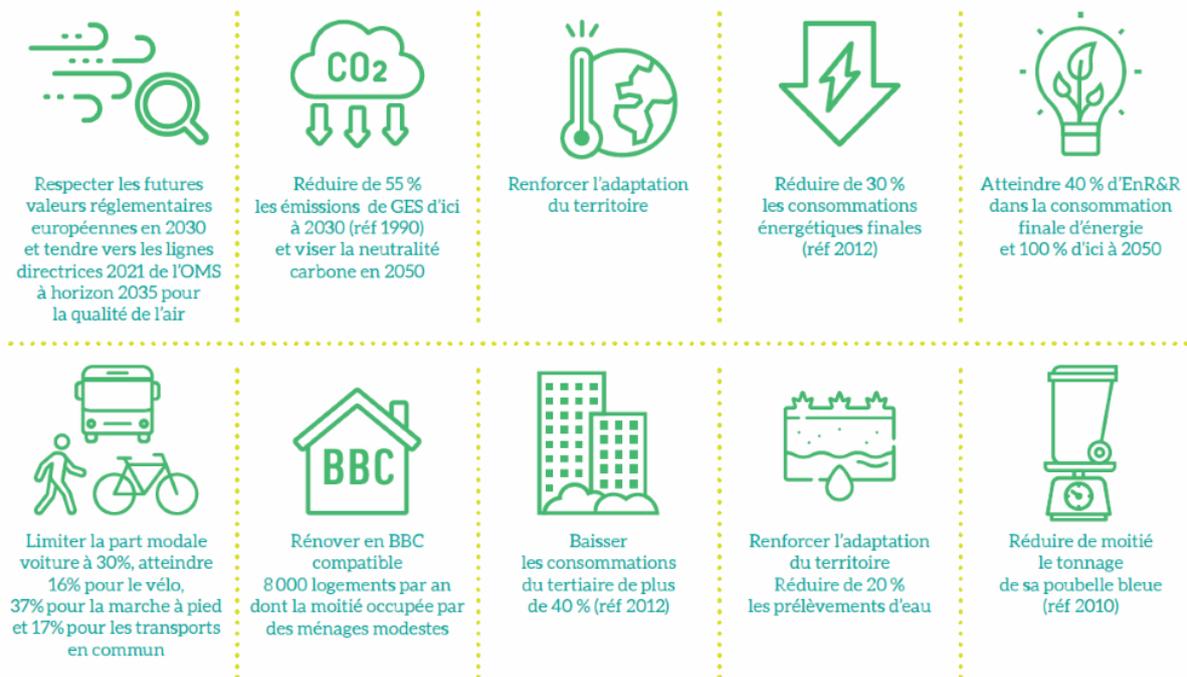


Illustration 22 - Schéma des objectifs 2030 du PCAET de l'Eurométropole (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de requalification de la brasserie Schutzenberger doit ainsi se placer dans la dynamique nationale, régionale et métropolitaine, en entamant une requalification s'inscrivant dans une démarche de transition écologique, dans le respect du patrimoine historique du site. Cette prise en compte des enjeux climatiques passe par :

- La production d'énergie renouvelable via l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments neufs (sous réserve de l'avis favorable des services de l'État en charge du patrimoine) ;
- Réduction de la surface imperméabilisée via l'augmentation de la surface de pleine terre et de nature en ville, réduisant localement l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Raccordement du projet au réseau de chaleur renouvelable « ECO2WACKEN ».

De plus amples détails sont données sur cette thématique dans [l'axe précédent, partie F – Adaptation au changement climatique et transition écologique.](#)

La requalification de l'ancienne brasserie contribue ainsi à l'atteinte des objectifs du Plan climat air énergie territorial de l'Eurométropole et, à son échelle, à l'adaptation au changement climatique.

F. La constitution d'une offre à vocation résidentielle adaptée aux spécificités de Schiltigheim

La commune de Schiltigheim présente certaines spécificités dans ses caractéristiques sociodémographiques qu'il convient de souligner. La commune :

- concentre une part relativement élevée de jeunes ;
- dispose d'une surreprésentation des familles monoparentales ;
- contient une part élevée de ménages composés d'une seule personne.

Ces constats sur les caractéristiques sociodémographiques à Schiltigheim sont à mettre en relation avec son parc de résidences principales :

- Environ 35% du parc de résidences principales de la commune est composé de logements locatifs sociaux, faisant de Schiltigheim la deuxième commune avec le taux le plus élevé de LLS dans l'Eurométropole de Strasbourg après la commune de Bischheim ;
- [Le bilan-évaluation du volet Habitat du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg a mis en lumière la faible part de propriétaires dans le parc de logements du territoire comparativement à d'autres métropoles.](#) À Schiltigheim, les propriétaires représentaient en 2020 moins d'un tiers du parc soit la part la moins élevée des communes de l'Eurométropole de Strasbourg excepté Strasbourg (Source : INSEE 2021) ;
- La commune poursuit sa dynamique de reconstitution de l'offre de LLS en lien avec le quartier des Écrivains ;
- Diverses opérations de résidences étudiantes sont programmées dans la commune.

Les besoins en logements sont ainsi très diversifiés sur la commune, avec la présence de familles et de personnes seules à différents moments de leur vie (décohabitation, séparation, changement de vie professionnelle ou encore vieillissement).

[Les difficultés d'accès à la propriété qui résultent de la faible part de propriétaires du territoire conduisent à un blocage des parcours résidentiels des ménages locataires, du parc privé comme social.](#)

Au vu de ces constats, le projet de requalification propose ainsi une programmation résidentielle composée principalement de logements en accession classique participant à la diversification des statuts d'occupation et le parc de résidences principales à l'échelle de la commune. Une offre résidentielle en accession sociale sera également étudiée. Du logement locatif sénior est aussi envisagé sur le site.

Les typologies des logements seront adaptées aux besoins recensés à l'échelle de la Ville de Schiltigheim : de petits logements pour les personnes seules à différents moments de leur parcours résidentiel, et de grands logements à destination des familles.

[Concernant le logement locatif social, il s'agit de rechercher une répartition équilibrée de l'offre en logement social sur le territoire, c'est-à-dire une trop grande concentration de logements dans certaines communes et leur absence dans d'autres.](#) La Ville de Schiltigheim se situant à +10 points par rapport au minimum légal de la loi SRU (35% du parc de résidences principales de la commune est composé de logements locatifs sociaux), [l'intégration d'une offre en logement locatif social au sein du projet n'a ainsi pas été retenue.](#) Cette répartition plus diffuse sur le territoire métropolitain est pertinente afin notamment d'éviter des phénomènes de concentration des problématiques socio-économiques.

Dans son étude sur les besoins en logement social de 2025, l'ADEUS préconise par ailleurs un développement très modéré du logement social dans les communes de Schiltigheim et Bischheim au vu de la forte présence du parc de logements sociaux existants.

Le développement d'une offre principalement en accession classique vise également à réduire la pression sur les finances locales. La production de logements sociaux génère moins de recettes fiscales pour la commune. Ils engendrent également davantage de coûts en matière d'équipements publics. En conséquence, au-delà de l'offre en accession classique, se concentrer sur une offre sociale permettant l'accession et l'accueil de séniors permet de cibler pleinement les besoins de la commune en matière d'augmentation du nombre de propriétaires, et d'une mixité générationnelle accrue.

Le développement d'une offre dédiée aux étudiants à cet emplacement n'a pas été retenue, considérant que les besoins étaient couverts par plusieurs opérations de résidences étudiantes programmées ailleurs dans la commune.

En proposant une offre ayant considérée l'échelle communale puis métropolitaine, le projet de requalification du site contribue à son échelle à l'amélioration du chaînage résidentiel.

Le projet participe aux orientations du SCOTERS en matière de répartition des nouveaux logements, en favorisant la « réutilisation du bâti existant et par conversion des friches et du foncier en mutation ». La programmation résidentielle projetée répond enfin aux orientations que se fixent l'Eurométropole de Strasbourg dans son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en matière de diversification de la production de logements, permettant à chaque ménage de couvrir leurs besoins à différentes étapes de leur vie.

Que retenir de la partie V ?

- 1) Le réemploi du secteur en cœur de ville contribuant indirectement à la sauvegarde des ENAF, favorisant une meilleure accessibilité aux services et commerces essentiels ;
- 2) La sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine exceptionnel, inscrit aux monuments historiques, un des axes prioritaires du projet de requalification ;
- 3) Une requalification permettant de développer une offre résidentielle jugée nécessaire pour le territoire.

VI. Adaptations apportées au PLU et justifications

Afin de réaliser le projet de requalification tel que présenté ci-avant, une évolution du dispositif réglementaire du PLU est nécessaire. Une traduction réglementaire adaptée au projet est proposée dans le cadre de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Les évolutions portent majoritairement sur :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique – plan de zonages et plan vigilance ;
- Les orientations d'aménagements et de programmations communales.

A. Principes d'aménagement pour le développement du projet

1. Prise en compte des principes programmatiques

La friche Schutzenberger constitue un secteur majeur de requalification urbaine. Le projet tel que présenté dans l'axe 4 vise à créer un nouveau quartier, composé d'une programmation mixte intégrant notamment une offre résidentielle.

Il est nécessaire, pour un projet de cette nature, de disposer d'un zonage de renouvellement urbain permettant une certaine souplesse dans la conception des projets et leur mise en œuvre.

Actuellement en zone urbaine à vocation d'activités UXb1 du fait de son passé industriel, il est proposé de modifier le zonage économique du secteur Schutzenberger en une **zone urbaine UD à vocation mixte**. Le sous-zonage retenu serait la zone UD2 : le pourcentage de pleine terre requis par cette zone, à 20 % minimum, est en cohérence avec ce qui est proposé au sein du projet de requalification.

La zone UD est justifiée au rapport de présentation du PLU comme la zone comportant les dispositions les plus adaptées pour les projets de renouvellement urbain / de requalification.

Schutzenberger est un secteur aujourd'hui d'ores et déjà urbanisé. Pour conserver une cohérence et une continuité dans le zonage, il est proposé de conserver le principe d'une zone urbaine sur le secteur. Ce zonage se retrouve par exemple sur le secteur « Fischer », à proximité du site Schutzenberger.

En parallèle, il est proposé de rattacher à la zone existante au sud la maison située au sud-ouest de la chaufferie, également inscrite en zone UXB1 mais non comprise dans le périmètre du projet. Ce zonage correspond à la zone UB3 10m ET.

L'ajout de la maison dans cette zone permet de ne pas créer de « micro-zonage » UXB1 25m ET sur la seule emprise de la parcelle n°113 et ainsi de conserver et garantir une cohérence d'ensemble dans les zones du PLU.

Enfin, au sud-est la parcelle n°138, appartenant à l'unité foncière Schutzenberger, se situe en partie en zone UB3. Dans le même objectif que précédemment, il est proposé d'inscrire la totalité de la parcelle 138 en zone UD2.

Au-delà de modifier le zonage pour permettre une programmation mixte, l'objectif est de garantir la présence des vocations présentées dans le dossier de déclaration de projet. La zone UD reste volontairement large en matière de destinations et sous destinations autorisées puisqu'il constitue un zonage avec des dispositions notamment relatives à des projets de renouvellement urbain.

Les activités projetées et notamment les activités artisanales et de restauration permettent d'assurer une centralité vivante, attractive pour les habitant·es et usager·ères du secteur. L'ambition est de disposer d'un site en mesure d'accueillir une diversité de vocations, faisant de ce quartier, qui dispose d'une situation stratégique, un espace dynamique, accueillant des emplois.

Aussi, il est proposé d'inscrire les destinations et sous-destinations autorisées sur le site dans le règlement écrit du PLU, à l'article 2 des dispositions applicables aux zones UD, [afin de cadrer les fonctions admises sur le site et en parallèle encourager la mixité fonctionnelle sur site](#) :

- Habitat – Logement ;
- Commerce et activités de service – artisanat et commerce de détail, surfaces de vente liées à une activité artisanale, restauration, hôtels, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Autres activités du secteur tertiaire – bureaux. » ;
- Équipement d'intérêt collectif et services publics.

Il est également nécessaire de garantir la répartition, la localisation et les spécificités de cette programmation, notamment économique. L'enjeu est de disposer d'une concentration des activités, autour de la cour centrale, en rez-de-chaussée, permettant de construire une centralité que la population pourra s'approprier. Ces précisions sur la répartition, inscrites dans l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Schutzenberger », permettront d'assurer ces grands principes dans le projet final.

La levée du Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est également nécessaire afin de réaliser tout projet de requalification sur le secteur. Cette servitude d'urbanisme a été instaurée lors de la modification n° 3 du PLU et permet de geler les droits à construire sur un périmètre donné pendant 5 ans, dans l'attente d'un projet répondant à l'ensemble des enjeux identifiés par la collectivité.

La levée de cette servitude, dont l'échéance est fixée au 25 juin 2026, est donc programmée dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet.

2. [Prise en compte des enjeux d'intégration qualitative dans son environnement](#)

L'emprise au sol maximale en zone UD n'est pas règlementée car elle vise une certaine souplesse pour les projets de requalification, et cherche à l'origine à fixer des règles sur les espaces vides de constructions, plutôt que sur les « pleins ».

Il est proposé de préciser l'emprise au sol pour ce site afin notamment de garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine bâti existant, en conservant des vues et des perspectives. L'objectif est également d'assurer des formes urbaines et des volumétries en cohérence avec l'environnement immédiat du secteur de projet.

Aussi, il est proposé d'inscrire une emprise au sol maximale de **40 %**.

La hauteur maximale autorisée au règlement graphique reprend la hauteur actuellement existante sur le site, à savoir **25m HT**. Cette hauteur permet de ne pas placer les bâtiments existants du site et notamment la salle de brassage à plus de 23m de haut dans une situation d'incompatibilité avec les dispositions du PLU.

Schutzenberger s'inscrit dans un contexte environnant urbanisé. Le projet doit prendre en considération ce contexte et les riverain-es, en adaptant les futures constructions neuves, ceci dans l'objectif qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement immédiat du site.

Les volumétries, hauteurs, et formes des bâtiments projetés doivent également s'adapter au contexte historique et patrimonial du site.

C'est en ce sens que l'OAP dispose d'orientations écrites et graphiques visant à assurer :

- Pour les bâtiments à vocation résidentielle : une hauteur maximale bâtie aux bâtiments neufs : R+5+combles dans la partie nord, R+3+combles dans la partie sud ;
- Un principe d'épannelage des hauteurs des constructions : visant notamment à disposer des éléments bâtis les moins volumineux du côté des habitations existantes ;
- Un respect des hauteurs et volumétries des bâtiments historiques présents sur site ;

- En cohérence et dans le respect des identités paysagères et architecturales du secteur, des bâtis travaillés dans leur volumétrie et leurs matériaux de construction, : toitures à double pans, jardins, matériaux mixtes et naturels, etc.³

Ces mesures permettront ainsi de réduire les éventuels impacts en matière de luminosité pour le voisinage.

Le projet prévoit également deux bâtiments neufs à vocation économique, le premier accolée à l'atelier de soutirage, et le second plus au nord. Un principe d'hauteur maximale bâti est également proposée au sein de l'OAP pour ces deux bâtiments afin de garantir la préservation de perspectives, vues et percées visuelles sur les bâtiments existants. Ce principe vise également à garantir une cohérence avec l'historique du site : un bâtiment accolé à l'atelier de soutirage existait à l'époque. Le nouveau bâtiment ainsi créé devra respecter la volumétrie des bâtiments à proximité.

Enfin, et ceci dans l'objectif de garantir un aménagement cohérent à l'échelle du site, l'OAP sectorielle indique également un principe d'urbanisation d'un seul tenant. Le projet de requalification devra porter sur la totalité de la zone de projet afin de pouvoir être réalisé.

3. Prise en compte des enjeux patrimoniaux

La bonne conservation des bâtiments historiques inscrits est assurée par les services de l'État en charge de l'architecture et du patrimoine, le site étant en majeure partie inscrit aux Monuments historiques. Le dispositif au PLU vient confirmer et donner de la visibilité à ce patrimoine, et démontrer que cet enjeu est pris en considération dès le stade de la planification.

Depuis l'élaboration du PLU intercommunal approuvé en 2016, la quasi-totalité du patrimoine bâti inscrit aux monuments historiques est identifié en bâtiment exceptionnel au sein du règlement graphique – plan de zonages. L'Eurométropole maintient ce dispositif dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

La cheminée située au sud-ouest du site n'est en revanche pas inscrite au PLU. Afin de garantir une cohérence d'ensemble entre le dispositif réglementaire du PLU et les bâtiments identifiés, il est proposé de compléter l'identification *via* l'ajout de la cheminée, en bâtiment exceptionnel.

Lors de l'élaboration du PLU intercommunal approuvé en 2016, une partie du patrimoine bâti de Schutzenberger a fait l'objet d'une inscription au PLU comme bâtiment exceptionnel. Le bâtiment à l'arrière de la chaufferie, qui n'est pas inscrit aux monuments historiques, a également été inscrit comme bâtiment exceptionnel. Or, ce dernier ne présente pas d'intérêt s'agissant de :

- ses caractéristiques architecturales ;
- sa hauteur et ses volumétries ;
- sa cohérence et son articulation avec les bâtiments inscrits et préservés aux abords immédiats ;
- son implantation et sa localisation.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est proposé de supprimer l'outil Bâtiment exceptionnel inscrit au règlement graphique sur ce bâtiment afin de permettre la démolition de ce dernier.

4. Prise en compte des enjeux environnementaux

Schutzenberger dispose d'espaces végétalisés existants, principalement au nord-est. La préservation de ces espaces de nature, dans la continuité du parc du château, est une intention forte du projet de requalification.

³ *Se rapprocher des éléments produits par l'étude « la création d'un site patrimonial remarque et proposition de périmètre afférent ». Le site s'inscrit dans les tissus historiques du « Vieux Schillick », des lotissements du 19ème et 20ème siècle et celui spécifique de l'essor industriel.*

Aussi, il est proposé d'inscrire au règlement graphique un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur l'espace végétalisé au sud de la villa d'angle, ainsi qu'à l'est et au sud de la seconde maison de maître.

Bien que ces propositions ne répondent pas totalement à la justification et aux guides méthodologiques génériques d'inscription d'EPCC, ces propositions restent cohérentes dans la mesure où elles répondent notamment à un projet de requalification précis et à des motifs historiques, en lien avec les justifications du rapport de présentation du PLU.

La zone UD, secteur de renouvellement urbain, reste volontairement large notamment dans ses dispositions règlementaires relatives aux espaces végétalisés. Le projet de requalification vise à améliorer la situation paysagère et végétalisée du site, en tenant compte des espaces végétalisés existants, notamment sur la partie est, et des enjeux liés aux galeries, au parking souterrain et aux bâtiments historiques. La mise en compatibilité cherche ainsi à prendre en compte l'amélioration de la situation existante au sein du règlement écrit.

Comme précisé dans le rapport de présentation, l'Eurométropole réglemente les aménagements paysagers via l'instauration d'une part de pleine terre minimale. Aussi, à l'article 13 des dispositions applicables aux zones UD, le sous-secteur UD2, inscrit sur le secteur de projet, vise un minimum de 20 % d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, en cohérence avec le projet de requalification. En complément de cette part minimale à réaliser en pleine terre, il est proposé de compléter cette disposition particulière pour Schutzenberger afin de disposer d'un total de 30 % minimum d'aménagements végétalisés sur le site. Les espaces de pleine terre requis sur le secteur sont compris au sein de ces 30 %.

En cohérence avec la majorité des autres zonages du PLU qui requiert +10 points de pourcentage par rapport à la part d'aménagements paysagers en pleine terre, le Coefficient de biotope par surface (CBS), qui comptabilise l'ensemble des surfaces favorables à la nature, est maintenu à 30%, comme ce qui est actuellement prévu en zone UD2.

En outre, l'OAP sectorielle Schutzenberger identifie, et donne des orientations d'aménagement et de préservation sur ces espaces mais également pour ceux programmés dans le cadre du projet. Ces principes de localisation, de type d'essences, de nombre de strates ou encore de type d'aménagements permettent d'assurer une cohérence d'ensemble et une diversité végétalisée sur le site.

Sur les espaces végétalisés, l'OAP sectorielle est construite en quatre grandes parties, donnant pour chacune d'entre elles des orientations écrites et graphiques particulières :

- Une frange est à l'interface avec le parc du château, qui prend en considération le contexte historique bâti et non bâti. Les principes sont la préservation de ces espaces végétalisés, et plus spécifiquement des arbres existants, leur articulation avec le parc du château et leur aménagement pour préserver au maximum leur fonctionnement ;
- Une ambiance paysagère et végétalisée nouvelle, construite autour des plots d'habitation prévus au nord, en se diffusant à partir de la frange est du site. Aujourd'hui un hangar industriel, la programmation prévue sur cette partie du site doit permettre de diffuser d'est en ouest la végétation, avec un principe de pleine terre au cœur de l'îlot ;
- Une cour centrale, cœur d'îlot paysager et végétalisé. Cette place, véritable lieu de centralité, devra disposer d'aménagements paysagers et végétalisés, permettant d'assurer des espaces d'ombrages et de fraîcheurs pour les futures usagères de la place.
- Une limite sud disposant d'une transition végétalisée entre le secteur de projet et la zone d'habitation sud, en zone UB3.

5. Prise en compte des enjeux d'accessibilité et de mobilité

Le site est concerné par des enjeux majeurs en termes d'accessibilité et de mobilité :

- À proximité de l'arrêt de tram « Rives de l'Aar » et du parking relais ;
- À proximité de la route de Bischwiller, axe majeur pour la commune ;
- La rue de la Patrie avec le passage de divers modes de transports : piétons, cyclistes, voitures, TC.
- La rue Louis Pasteur, avec l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle du côté nord de la rue courant de l'année 2025.

L'ambition est d'assurer un fonctionnement des mobilités actives à l'échelle de Schiltigheim. Ce fonctionnement passe notamment par l'amélioration des continuités cyclables est-ouest. La piste bidirectionnelle Louis Pasteur ainsi que les aménagements piétons-cycles déjà réalisés plus à l'ouest (notamment au nord du site Fischer) permettent d'améliorer les parcours modes actifs. La réalisation du cheminement au sud de Schutzenberger apparaît ainsi comme un enjeu majeur pour les mobilités actives.

L'emplacement réservé SCH 130, inscrit au sud de Schutzenberger et sur une maison au sud-ouest, est dimensionné à 16m pour « l'élargissement de la rue Perle et l'aménagement d'une voirie de jonction entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie ». Cet emplacement réservé inscrit depuis l'élaboration du PLU intercommunal, n'est plus d'actualité, dans sa largeur et dans son objet. En ce sens, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé situé entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie.

Afin de garantir l'aménagement d'un cheminement piétons-cycles à terme, l'OAP sectorielle Schutzenberger vient inscrire un principe d'aménagement de cheminement piétons – cycles au sud. Ce cheminement devra réduire au maximum les conflits d'usages entre les deux modes en prévoyant notamment une certaine largeur, et des espaces distincts. Ce cheminement piétons-cycles devra à la fin de l'aménagement du site, être rétrocédé à l'Eurométropole de Strasbourg, compétente en matière de mobilité actives.

6. Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique

Le site est concerné par divers enjeux en matière de santé et de sécurité publique :

- La présence de galeries souterraines, notamment à l'ouest et au sud du site ;
- Un site pollué, identifié au plan vigilance du PLU par une restriction d'usage (n°14) ;
- Un site concerné à l'est et à l'ouest par un secteur de surveillance au titre de la qualité de l'air, inscrit au plan vigilance (rue de la Patrie et rue des Chasseurs).

S'agissant plus particulièrement de la pollution des sols, des études ont été réalisées en 2007 par ARCADIS, puis en 2023 par le bureau d'études GINGER BURGEAP.

Données sols :

- • Concentrations marquées hydrocarbures (HCT et HAP) et en métaux (cuivre, mercure, plomb et zinc) au droit de la zone occupée par l'ancienne cuve aérienne de fioul lourd de 200 m³. La profondeur impactée en hydrocarbures semble limitée au sein du premier mètre pour les HCT et s'étend jusqu'à au moins 2 mètres de profondeur pour les HAP. La profondeur impactée en métaux ainsi que la surface impactée en hydrocarbures ne sont pas totalement définies.
- • Présence de mercure dans les sols au sein de la zone nord-est investiguée en 2007 par ARCADIS avec 3,6 mg/kg.

Données eaux souterraines (données ARCADIS de 2007) :

- • Présence de plomb au sein des eaux souterraines de l'ouvrage Pz2 (34 µg/L)
- • Présence de COHV en quantité variable au sein des eaux souterraines. Les concentrations détectées en tétrachloroéthylène au droit des ouvrages varient entre 14,3 µg/l pour le puits et 11.5 µg/L pour le Pz1. Les concentrations en amont de TCE+PCE sont plus importantes que celles observées en aval.

- • Teneur supérieure à la norme de potabilité pour les HAP avec 0,05 µg/l pour un seuil de 0,01 µg/l pour le Benzo(a)pyrène) sur le Pz2.

Données gaz des sols :

- • Présence de composés organiques au sein des gaz de sols sans impact dans l'air ambiant après application du facteur d'atténuation

Compte tenu des concentrations en hydrocarbures identifiées dans les sols, le bureau d'études GINGER BURGEAP recommande diverses mesures de gestion :

- purge des remblais impactés en hydrocarbures avec contrôle des concentrations résiduelles en bord et fond de fouille après excavation. En première approche, il a été considéré la purge des matériaux sur une surface de 262 m² présentant des concentrations en HCT et HAP supérieures aux seuils d'acceptation en Installation de stockage des déchets inertes (ISDI) ;
- à l'issue des travaux de purge, une réception des fronts et fonds de fouille devra être réalisée pour attester des teneurs résiduelles après travaux ;
- recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum après tassement au droit des futurs jardins d'agrément afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers ;
- mise en place d'une servitude visant à interdire l'utilisation des eaux souterraines pour arroser les légumes produits au sein des jardins potager ainsi qu'une interdiction de cultiver les légumes en pleine terre ;
- la mise en place de bac hors sol comprenant de la terre d'apport saine pour la culture des végétaux destiné à la consommation ;
- les conduites AEP devront être en matériaux anti-perméation et être mises en place dans des sablons propres.

Sur la base des conclusions des études pollutions réalisées dans le cadre de ce projet, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'adapter le règlement graphique – plan vigilance. L'indice de restriction d'usage, aujourd'hui n° 14, passe en indice n° 2.

Les différences entre ces deux restrictions résident dans l'article 13 du tableau synoptique :

- En indice RU 2, la culture de végétaux de consommation est interdite, hormis dans des bacs hors sol ;
- En indice RU 14, la culture de végétaux n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celle en place au droit du site.

Aussi, l'indice n°2 est plus restrictif que l'indice n° 14 et tient également mieux compte de l'enjeu des galeries souterraines en évitant la culture potagère et des arbres fruitiers en pleine terre.

L'ensemble des autres risques identifiés restent maintenus au Plan vigilance. Le projet devra prendre l'ensemble des mesures de gestion nécessaires liés à ces risques. Ces diverses dispositions réglementaires sont notamment inscrites aux articles 1, 2 et 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

B. Synthèse des évolutions apportées au PLU

1. Règlement graphique – plan de zonages

- Modification de la zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales UXb1 25m HT en zone urbaine à vocation mixte UD2 25m HT ;
- Inscription de trois espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) au nord / est et à l'est du site ;
- Suppression de l'outil « bâtiment exceptionnel » sur le bâtiment à l'arrière de la chaufferie ;
- Identification de la cheminée en « bâtiment exceptionnel » au PLU.

Un extrait du règlement graphique – plan de zonages « avant » est présenté ci-après, accompagné d'un extrait du règlement graphique – plan de zonages « après ».

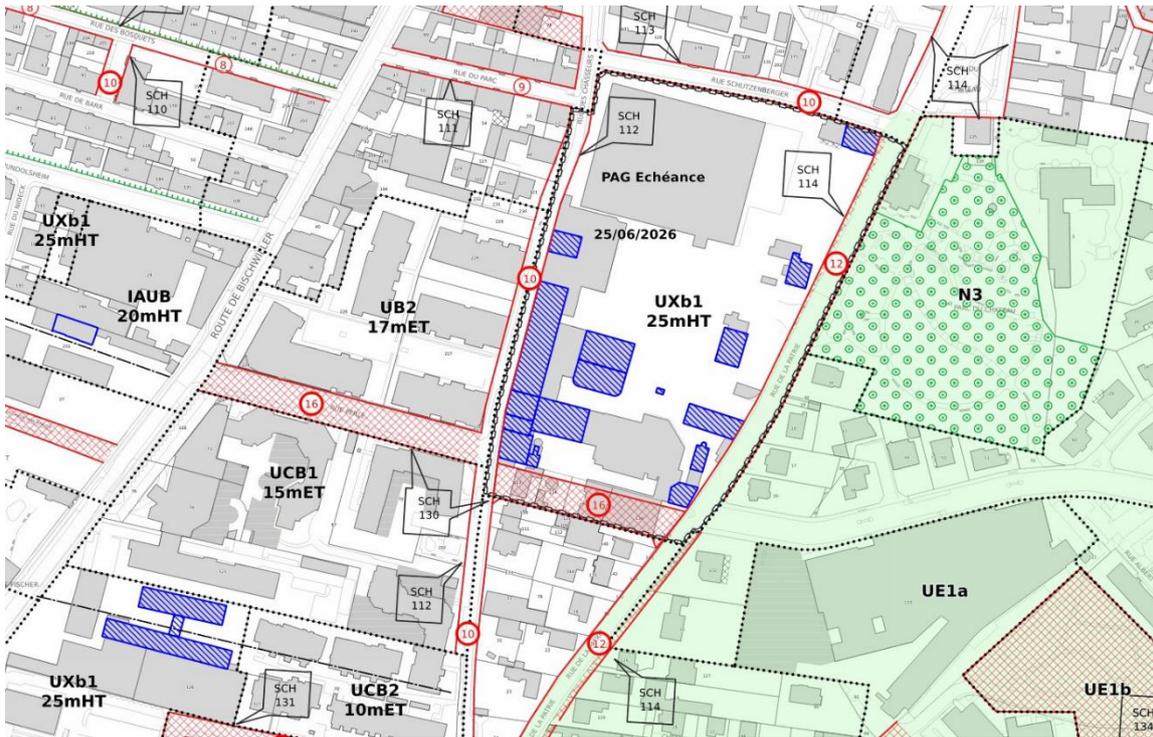


Illustration 23 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages – à jour de la modification n°4 du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg)

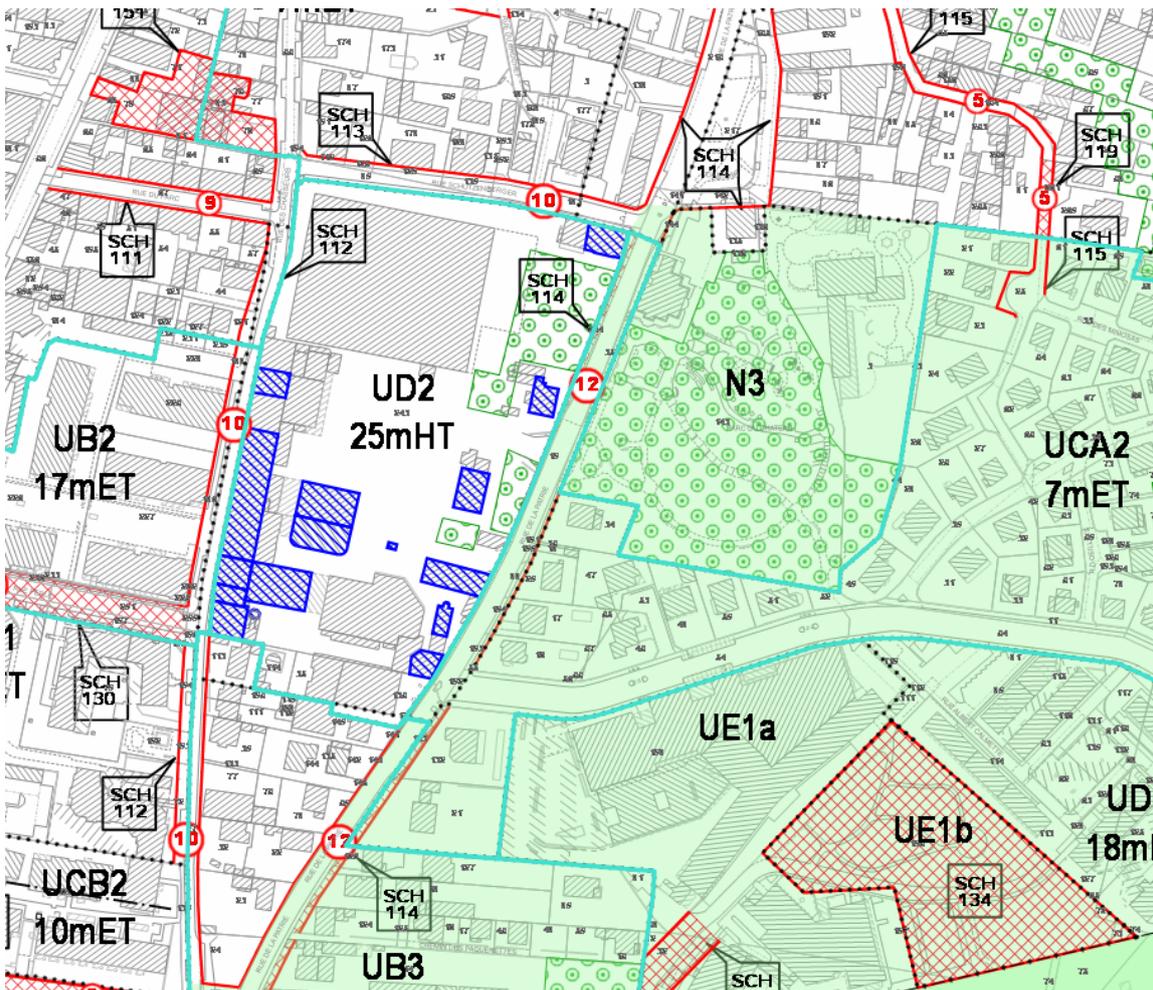


Illustration 24 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages – « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

2. Règlement graphique – plan vigilance

- Modification de l'indice de restriction d'usage n° 14 à l'indice n° 2.

Un extrait du règlement graphique – plan de vigilance « avant » est présenté ci-après, accompagné d'un extrait du règlement graphique – plan de vigilance « après ».

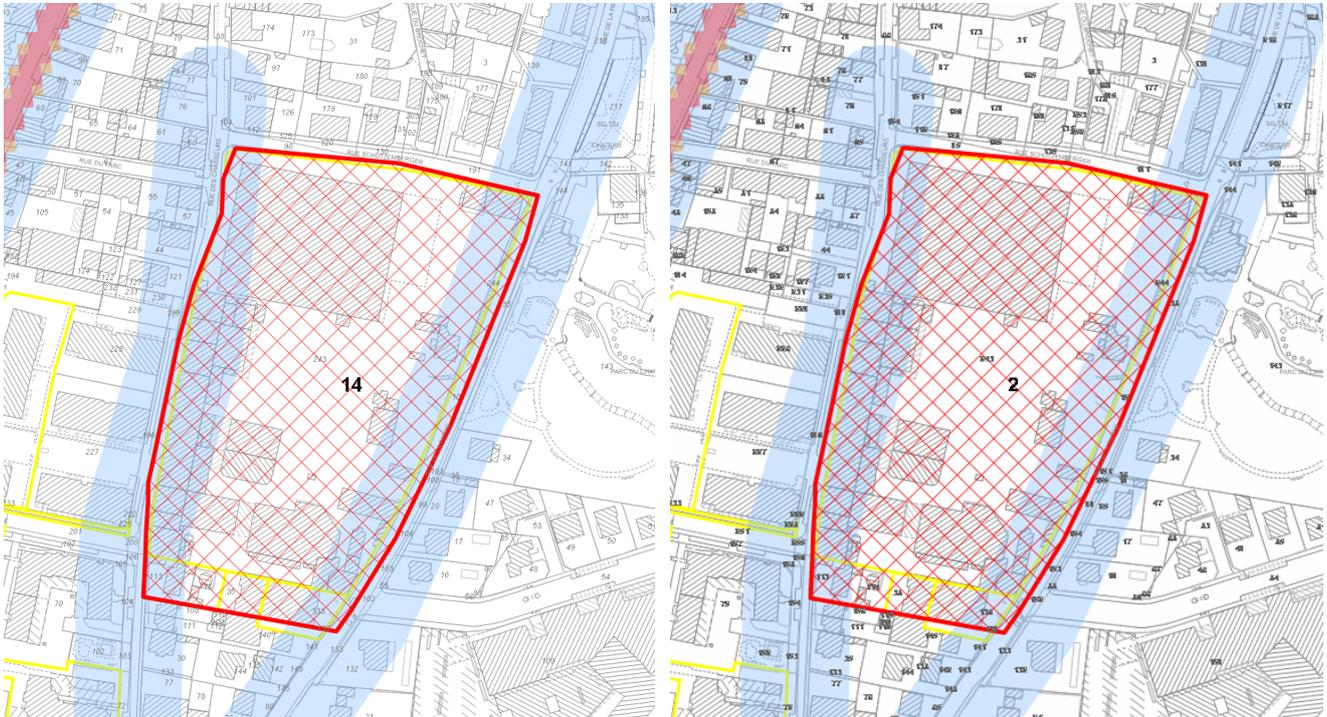


Illustration 25 - De gauche à droite : Extraits du règlement graphique du PLU – plan vigilance – « avant » et « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

3. Règlement écrit

Article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) UD :

« Dispositions particulières :

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, sont admis les constructions et installations à destination –sous destination suivantes :

- **Habitat – Logement ;**
- **Commerce et activités de service – artisanat et commerce de détail, surfaces de vente liées à une activité artisanale, restauration, hôtels, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;**
- **Autres activités du secteur tertiaire – bureaux. » ;**
- **Équipement d'intérêt collectif et services publics.**

Article 9 (emprise au sol) UD :

« Dispositions particulières :

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%. »

Article 10 (hauteurs) UD :

« Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions réglementaires inscrites au règlement graphique, la hauteur des bâtiments dans le secteur « Schutzenberger » à Schiltigheim, situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie devra respecter les principes liés aux hauteurs définis au sein de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation sectorielle « Schutzenberger ».

Article 13 (espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations) UD :

« Dispositions particulières :

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, la part des aménagements paysagers est fixée à 30% minimum. La part d’aménagement paysagers à réaliser en pleine terre est fixée à 20% minimum. »

4. OAP sectorielle « Schutzenberger »

Le projet d’OAP communale « Schutzenberger » est consultable via la pièce dédiée au sein du dossier de déclaration de projet.

5. Liste des emplacements réservés

En conséquence de la suppression partielle de l’emplacement réservé SCH 130, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	Numéro ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (en ares)
Schiltigheim	130	<i>Élargissement de la rue Perle. et création d'une voirie entre la rue des chasseurs et la rue de la Patrie.</i>	Eurométropole de Strasbourg	35,07 20,74

*Superficie donnée à titre indicatif

6. Rapport de présentation

En complément de la traduction réglementaire du projet dans le PLU, le rapport de présentation du PLU intercommunal est également modifié en conséquence des évolutions proposées pour le projet.

Un résumé des modifications est présenté ci-après. Un extrait du rapport de présentation modifié est proposé dans une pièce à part entière du dossier de déclaration de projet.

a) Tableau des surfaces des zones du PLU :

Les modifications de zonage proposées sur le site Schutzenberger nécessitent l’évolution du tableau synthétisant les superficies des zones du PLU de l’Eurométropole. Les surfaces sur et autour du site doivent être mises à jour en cohérence avec le projet de requalification :

- Superficie de la zone UXb1 réduite d’environ 295 ares ;
- Superficie de la zone UB3 augmenté d’environ 3,7 ares ;
- Superficie de la zone UD2 augmentée d’environ 255 ares ;
- Superficie de la zone UB2 augmentée d’environ 10 ares ;
- Superficie de la zone UCA2 augmentée de 26,5 ares.

b) Justification des PAG

Le PAPAG inscrit sur Schutzenberger depuis 2021 étant proposé à la suppression, la justification de l'inscription de la servitude d'urbanisme est supprimée du rapport de présentation.

c) Modification de la carte de répartition des zones UD

Une zone UD2 étant inscrite sur le secteur de projet, la carte de répartition des zones UD sur le territoire métropolitain doit également être mise à jour.

Que retenir de la partie VI ?

- 1) Des enjeux de mobilité, environnementaux, patrimoniaux ou encore en matière de santé et de sécurité publique pris en considération dans la transcription du projet dans le document de planification ;
- 2) Des dispositions réglementaires adaptées à la requalification d'un secteur de renouvellement urbain avec des dispositions particulières au plus près du projet ;
- 3) Une OAP dédiée au secteur permettant d'affirmer des dimensions qualitatives du projet dès le stade de la planification.

VII. Incidences des adaptations du PLU sur le site et l'environnement

Les enjeux environnementaux pris en compte dans le cadre du projet sont basés sur des études réalisées par le porteur de projet durant les phases de conception. Une demande d'examen au cas par cas « Projet » sera prochainement adressée à la MRAe en parallèle de cette procédure de déclaration de projet.

Les éléments suivants sont issus du résumé non technique de l'évaluation environnementale réalisée par l'ADEUS de la déclaration de projet Schutzenberger emportant mise en compatibilité du PLU. **Le détail des enjeux environnementaux et de leur prise en compte est disponible dans cette évaluation environnementale, jointe au présent dossier.**

A. Etat initial de l'environnement

La hiérarchisation des enjeux, est basée sur une échelle de 3 valeurs : de « faible » pour un enjeu peu important, à « fort » pour un enjeu particulièrement important. Cette hiérarchisation est associée à un code de couleur pour une plus grande lisibilité.

Faible	Moyen	Fort
--------	-------	------

Code couleur associé à la hiérarchisation des enjeux

Tableau n° 1 : Synthèse des enjeux

	Thématique	Enjeux	Niveau
Contexte physique et climatique	Topographie, géologie, hydrographie	Limiter l'étalement urbain. Limiter l'imperméabilisation.	Faible
	Situation climatique	Préservation et constitution d'îlots de fraîcheur.	Fort
Pression anthropiques	Émissions de GES	Limitation du trafic motorisé et développement des modes actifs. Sobriété dans l'usage des énergies et ressources. Efficacité énergétique.	Moyen
	Consommation d'énergie		Moyen
	Production renouvelable locale	Déploiement des énergies renouvelables à l'échelle du projet.	Faible
	Préservation de la qualité de l'air	Limitation des émissions locales, notamment liées au trafic automobile. Préservation de la population.	Faible
	Préservation de la qualité de l'eau	Gestion des eaux pluviales et de l'infiltration.	Faible
	Préservation des sols	Limitation de l'imperméabilisation et remise en pleine terre si possible.	Moyen
	Pollution du sous-sol	Prise en compte et traitement des pollutions.	Fort
	Exploitation et gisement du sous-sol	Exploitation économe de la ressource en favorisant le recyclage et la réutilisation pour la construction du projet. Prise en compte du cycle de vie des matériaux.	Faible
	Risque inondation	Limitation de l'imperméabilisation.	Faible
	Risque coulée d'eau boueuse-mouvement de terrain	Risque très fort lié aux galeries souterraines.	Fort
	Risque retrait gonflement argiles	Risque très faible	Faible

	Risques technologiques	Risque faible	Faible
	Gestion des déchets	Réduction de la production de déchets.	Faible
	Nuisances sonores	Lutte et protection contre le bruit. Création de zones de calme.	Moyen
Milieu et paysages naturels	Biodiversité / continuités écologiques	Intégration de la biodiversité dans les futurs aménagements, maintien ou aménagement d'îlots végétalisés. Prise en compte des espèces protégées. Gestion des espèces exotiques envahissantes.	Moyen
	Protection des paysages	Préservation et mise en valeur des monuments historiques.	Fort
Contexte socio-économique	Développement urbain	Absence d'impact sur l'artificialisation et l'étalement urbain.	Faible
	Évolution socio-démographique	Qualité des aménagements pour le cadre de vie. Rationalisation des mobilités.	Moyen
	Contexte économique	Maintien d'une mixité d'activités proche du centre-ville.	Faible
	Mobilités	Limitation du trafic routier. Facilitation des accès en TC et modes actifs.	Moyen

B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité

Le projet d'adaptation du PLU pourra avoir des conséquences sur l'environnement :

Secteurs	Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan	Mesures envisagées pour éviter / réduire / compenser / améliorer l'existant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan	Au regard des mesures, incidences négatives	Au regard des mesures, incidences positives résiduelles
Schiltigheim Secteur Schutzenberger	Le projet évite les consommations d'espaces naturels agricole et forestier par une réutilisation d'une friche existante. Présence de zones de nuisances sonores ; Présence de cavités souterraines ; présence de pollution des sols ; dans la zone de vigilance pour la qualité de l'air ; constructions inscrites dans inventaire monument historique ; modification du paysage urbain.	<p>Règlement écrit : Application d'un coefficient de biotope et de pleine terre (déméralisation du site existant). Prise en compte des objectifs de développement des énergies renouvelables et des performances environnementales des constructions. Préservation du patrimoine bâti.</p> <p>Règlement graphique : Mise en valeur du patrimoine bâti existant en lien avec les objets inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Préservation / renforcement de la trame végétale en ville par plusieurs EPCC.</p> <p>OAP TVB Principes applicables aux projets d'urbanisme à tous projets.</p> <p>OAP Air climat Énergie En zone identifiée au plan de vigilance sur la qualité de l'air, prise en compte des enjeux qualité de l'air en termes d'aménagement global et conception des bâtiments. Préservation et renforcement des zones de fraîcheurs existantes et développement de la végétalisation. Conception bioclimatique des bâtiments et principes d'approvisionnement énergie renouvelable. Prise en compte des risques naturels Ville Résiliente / Perméable.</p>	L	<p>Incidences directes : Désimperméabilisation de site. Préservation et restauration de monument historique en cours de dégradation. Développement de la part de nature dans le projet. Report vers d'autres modes de déplacement moins bruyant et moins polluants privilégiés. Prise en compte des enjeux de santé humaine.</p>

Au-delà de ces mesures environnementales engagées dès le stade amont lié à la procédure d'urbanisme, le porteur de projet pourra prendre en compte des mesures complémentaires qui seront intégrées ultérieurement.

Enfin, chaque thématique environnementale est analysée pour vérifier les incidences des mises en compatibilité sur chacun des documents. L'objectif est d'aboutir à une neutralité d'incidence ou une amélioration de la situation du document d'urbanisme concerné.

Au regard des mesures de la mise en compatibilité du PLU, incidences résiduelles
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue de l'adaptation au changement climatique : mise en place d'un Espace Planté à Conserver ou à Créer, reperméabilisation de surfaces artificialisées et amélioration d'îlot de fraîcheur avec instauration d'un CBS et maîtrise des formes urbaines favorables à la ventilation naturelle.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue de l'énergie : réutilisation de l'existant pour économiser sur l'énergie grise, cheminement modes doux à travers le site, situation en cœur d'agglomération avec une bonne desserte en transport en commun, développement d'énergie renouvelable.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue de la qualité de l'air : maîtrise des formes urbaines favorables à la ventilation naturelle, maillage de cheminement mode actif...
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>faiblement positives</u> du point de vue de la protection des eaux souterraines : infiltration des eaux de ruissellement par augmentation de la pleine terre à travers l'application d'un CBS et réduction de la pression sur l'assainissement existant.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>neutres à faiblement positives</u> du point de vue des ressources du sol et du sous-sol : réutilisation d'un site déjà <u>artificialisé</u> pour assurer un évitement de dégradation d'un autre site naturel, agricole ou forestier pour développer un projet.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>faibles</u> avec la prise en compte des restrictions d'usage des sols compatible avec la vocation ultérieure du site.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>faibles</u> du point de vue des risques naturels : évitement des zones de débordement de cours d'eau et prise en compte des risques de remontée de nappe jusqu'au niveau des sous-sols ou des anciennes galeries.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>fortes</u> du point de vue des risques technologiques en lien avec la présence de cavités souterraines qui nécessitent la prise en compte des aérations ou encore des travaux de confortement ou remblaiement selon les cas.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>faibles mais positives</u> du point de vue des nuisances sonores : A noter que le maintien en zone d'activités UX avec une nouvelle activité générerait des nuisances largement supérieures. Prise en compte de la zone de nuisance sonore liées aux infrastructures de transport existantes en périphérie et redynamisation d'un quartier en milieu urbain générant de nouveaux déplacements.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>nulles</u> du point de vue des milieux humides : évitement des zones humides du territoire.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>faibles</u> du point de vue des espèces : évitement des zones favorables aux espèces patrimoniales du territoire, prise en compte des espèces urbaines pouvant être patrimoniales (chiroptères, oiseaux, lézards, hérissons...)
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>nulles ou faiblement positives</u> du point de vue des continuités écologiques : préservation des grandes zones de corridors et ceinture verte du territoire et création de zones favorables locales connectées au parc du château.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>positives mais faibles</u> du point de vue des espaces de nature ordinaire : maintien du végétal existant, espaces verts multi strates, EPCC
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>fortes</u> du point de vue des paysages, du patrimoine bâti et archéologique : préservation et restauration du patrimoine local mais aussi adaptation au projet au contexte urbain local pour assurer des transitions adoucies.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi <u>positives</u> du point de vue du développement économique : participation au développement d'activités urbaines compatibles avec la vocation du site et de la situation en cœur métropolitain.

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles mais positives du point de vue des déplacements : le maintien en zone d'activités UX avec une nouvelle activités génèrerait des nuisances largement supérieures, renforcement du maillage piétons cycles.

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi nulles du point de vue du réseau NATURA 2000 : absence directe d'incidence sur les sites dont l'intégrité est préservée, ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000, les habitats d'intérêt patrimonial sont préservés, le site ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000.

L'impact de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est faible à l'égard des enjeux environnementaux du site.

Que retenir de la partie VII ?

- 1) Un faible impact de la mise en compatibilité du PLU sur les enjeux environnementaux du site ;
- 2) Des enjeux à prendre en considération dans le cadre du projet de requalification : cavités souterraines, pollution des sols, qualité de l'air, patrimoine inscrit, modification du paysage urbain ;
- 3) Un projet évitant la consommation d'ENAF, en construisant la ville sur la ville (réutilisation d'une friche existante).

TABLE DES MATIÈRES

I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente	3
II. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet	4
A. Cadre législatif et réglementaire	4
B. Déroulé de la procédure	4
C. Recours à une déclaration de projet	6
III. Cadrage territorial et contexte historique	7
A. Localisation et situation du secteur de projet	7
B. Schiltigheim, « cité des brasseurs »	9
1. Une histoire intimement liée à l'industrie brassicole	9
2. Schutzenberger : un fleuron de l'industrie brassicole schilikoise aujourd'hui éteint	10
IV. Le projet de reconversion et d'aménagement du site	11
A. Les intentions du projet	12
1. Créer une centralité attractive, avec des traversées piétonnes	12
2. Accroître la présence du végétal	12
3. Ouvrir le site	14
B. Les ambiances recherchées dans le projet	15
1. Ouvrir le site aux riverain-es, créer un espace convivial et dynamique	15
2. Renforcer la présence du végétal	16
C. L'enjeu patrimonial, invariant du projet de requalification	17
D. Les vocations projetées sur site	20
1. Des activités économiques diverses	23
2. Une programmation résidentielle variée	23
E. La mobilité et l'accessibilité	24
F. Adaptation au changement climatique et transition écologique	26
G. Les enjeux de santé et de sécurité publique	27
V. Intérêt général du projet : la reconquête des friches comme priorité d'action	30
A. Participation du projet aux politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain	30
1. Rappel du contexte national dans lequel s'inscrit le projet de requalification : la loi Climat et résilience d'août 2021	30
2. Participation du projet au contexte régional et local	30
B. Schutzenberger, un site patrimonial d'exception	31
C. Une requalification anticipée dans les documents d'urbanisme	33
1. Dans le Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim	33
2. Dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg	33
D. Un ancien site industriel présentant des risques en matière de santé et de sécurité publique	33
E. L'adaptation du site aux enjeux de transitions énergétiques et d'adaptation au changement climatique	35
F. La constitution d'une offre à vocation résidentielle adaptée aux spécificités de Schiltigheim	36

VI.	Adaptations apportées au PLU et justifications	38
A.	Principes d'aménagement pour le développement du projet	38
1.	Prise en compte des principes programmatiques	38
2.	Prise en compte des enjeux d'intégration qualitative dans son environnement	39
3.	Prise en compte des enjeux patrimoniaux	40
4.	Prise en compte des enjeux environnementaux	40
5.	Prise en compte des enjeux d'accessibilité et de mobilité	42
6.	Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique	42
B.	Synthèse des évolutions apportées au PLU	43
1.	Règlement graphique – plan de zonages	43
2.	Règlement graphique – plan vigilance	45
3.	Règlement écrit	45
4.	OAP sectorielle « Schutzenberger »	46
5.	Liste des emplacements réservés	46
6.	Rapport de présentation	46
a)	Tableau des surfaces des zones du PLU :	46
b)	Justification des PAG	47
c)	Modification de la carte de répartition des zones UD	47
VII.	Incidences des adaptations du PLU sur le site et l'environnement	48
A.	Etat initial de l'environnement	48
B.	Analyse des incidences de la mise en compatibilité	50

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 - Calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	5
Illustration 2 - Contexte et situation du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	7
Illustration 3 - Accessibilité aux équipements considérés comme essentiels (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	8
Illustration 4 - État de l'industrie brassicole à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)	9
Illustration 5 - Photos et illustration d'époque de la brasserie Schutzenberger (Sources : Photos archives DNA et illustration Schutzenberger).....	10
Illustration 6 - Situation parcellaire du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)	11
Illustration 7 - Schéma d'intention n°1 (Source : ANMA) et vues de l'édicule avec horloge (Source : Menninger Claude).....	12
Illustration 8 - Schéma d'intention n°2 (Source : ANMA) et vue de trois quart de la première maison de maître (Source : Harster Frédéric).....	13
Illustration 9 - Schéma d'intention n°3 (Source : ANMA) et vue du mur pignon Nord de la Canetterie (Source : Menninger Claude).....	14
Illustration 10 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis la place centrale (Source : ANMA).....	15
Illustration 11 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis les espaces végétalisés au nord-Est (Source : ANMA).....	16
Illustration 12 - Repérage des bâtiments historiques remarquables à préserver et magnifier (source : ANMA)....	18
Illustration 13 - Axonométrie des bâtiments proposés à la démolition, en transparence sur l'illustration (source : ANMA).....	19
Illustration 14 - Plan des intentions programmatiques du projet de requalification Schutzenberger (Source : ANMA).....	20
Illustration 15 - Coupe Sud-Nord du projet de requalification Schutzenberger depuis la rue de la Patrie (Source : ANMA).....	20
Illustration 16 - Axonométrie illustrant le patrimoine préservé et les nouvelles implantations projetées en contour bleu (Source : ANMA).....	22
Illustration 17 - La mobilité à l'échelle du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)	26
Illustration 18 - Extrait du réseau de chaleur ECO2WACKEN (Source : France Chaleur urbaine)	27
Illustration 19 - Les risques identifiés à l'échelle du secteur de projet, détail des galeries (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	29
Illustration 20 - La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine dans l'Eurométropole (Source : ADEUS, évaluation du PLU).....	31
Illustration 21 - Périmètre du projet de ZAC « entrée sud » abandonnée (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	33
Illustration 22 - Schéma des objectifs 2030 du PCAET de l'Eurométropole (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	35
Illustration 23 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages – à jour de la modification n°4 du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	44
Illustration 24 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages - « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)	44
Illustration 25 - De gauche à droite : Extraits du règlement graphique du PLU – plan vigilance – « avant » et « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)	45