

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim, emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

TOME 2

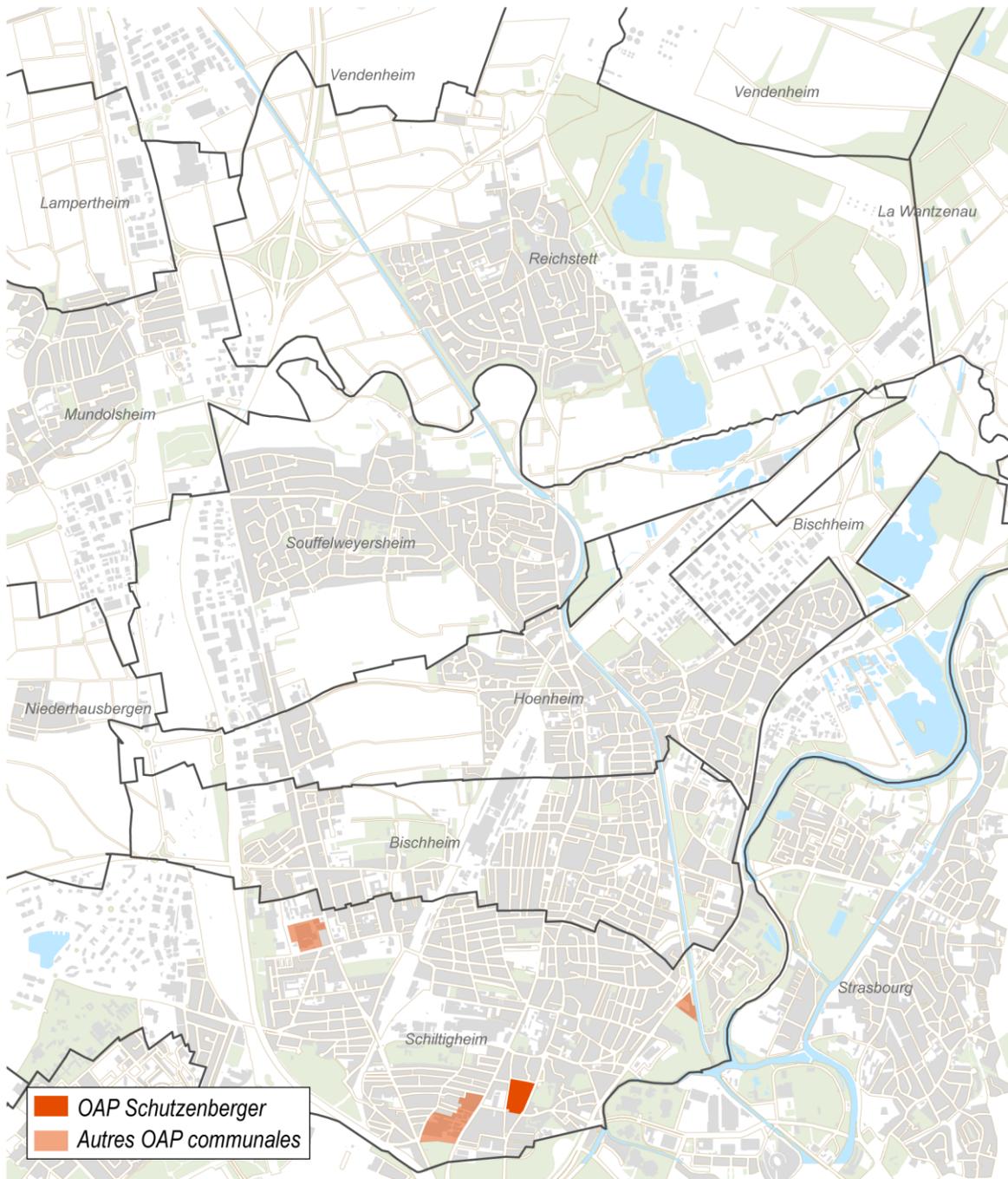
4.4. OAP Communales

Proposition de création de l'OAP « Secteur Schutzenberger » à Schiltigheim

NB : les éléments figurant **en bleu** dans la présente OAP 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 ».

PROPOSITION DE CREATION

COMMUNE DE SCHILTIGHEIM : « SCHUTZENBERGER »



PROPOSITION DE CREATION

1. RAPPEL

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les principes d'aménagement ci-après ainsi qu'avec les orientations d'aménagements et de programmation thématiques.

2. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

L'ensemble du site de projet, d'une superficie de 2,6 hectares environ, est localisé en limite Sud de la ville de Schiltigheim, à l'interface entre le site de développement métropolitain Wacken-Europe et le centre-ville de Schiltigheim. Il correspond à l'ancienne brasserie Schutzenberger, en friche depuis 2006 suite à la procédure de liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le site est bordé à l'Est par la rue de la Patrie, à l'Ouest par la rue des Chasseurs, au Nord par la rue Schutzenberger et au Sud par un tissu à dominante résidentielle.

Schutzenberger profite de nombreux atouts, et notamment :

- sa proximité à des axes majeurs : avenue Pierre Mendès France, notamment support de la ligne de tramway B ;
- sa bonne accessibilité aux services de proximité : éducation, commerces, soin, espaces végétalisés ;
- sa proximité du centre-ville de Schiltigheim ;
- sa proximité du quartier du Wacken avec ses équipements culturels et sportifs ;
- sa proximité au parc du Château.

La situation centrale du site dans l'environnement du cœur historique de Schiltigheim, à proximité immédiate du parc du Château, de la route de Bischwiller, du P+R Rives de l'Aar, fait de ce site un emplacement stratégique pour l'accueil et le développement d'usages mixtes et diversifiés.

3. DESTINATION DU SECTEUR

Schutzenberger, situé à proximité du pôle métropolitain, constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain en cœur de ville. La requalification de cette friche visera une programmation mixte, intégrant à la fois des activités économiques diverses et des logements. Le site pourra également accueillir un équipement d'intérêt collectif et services publics, compatible avec les enjeux identifiés en matière de santé et de sécurité publique. [Les équipements accueillant des populations sensibles sont à ce titre interdits, conformément au Plan vigilance du PLU et à la circulaire du 8 février 2007.](#) De plus, le site s'inscrit dans un environnement paysager fort, au pied du parc du Château qui doit se diffuser dans le projet d'aménagement.

4. PRINCIPES D'AMENAGEMENTS ET CONDITIONS D'URBANISATION

PROGRAMMATION

Concernant l'emprise au sol projetée, hormis l'équipement d'intérêt collectif et services publics, les bâtiments destinés à une dominante économique représenteront environ 60 %, tandis que les bâtiments destinés à une dominante résidentielle représenteront environ 40 %.

PROPOSITION DE CREATION

Le développement d'activités économiques devra s'intégrer dans son environnement immédiat spécifique pour se démarquer de l'offre existante et avoisinante, et ménager la concurrence vis-à-vis des commerces route de Bischwiller.

L'ensemble des espaces non bâtis devront être ouverts au public de manière permanente et accessible à tous. De plus, la place centrale devra être un lieu accueillant une fonction collective via les activités et les aménagements qu'elle comportera.

L'offre résidentielle devra proposer entre 180 et 200 logements maximum et se situera principalement sur la partie Nord du site.

Les galeries souterraines devront être préservées, consolidées et réutilisées au maximum. Les autres seront comblées dans les règles de l'art en veillant particulièrement à ce qu'elles ne fragilisent pas d'autres galeries.

FORMES URBAINES

Les formes urbaines privilégiées pour la construction neuve correspondront à de l'habitat collectif. Les bâtiments à destination de logements devront s'inscrire dans les identités paysagères et architecturales des typologies de son tissu urbain proche :

- maintenir des espaces de respiration (alternance jardin et bâti) ;
- conserver voire renforcer la trame végétale ;
- privilégier des toitures en pente (double pans) ;
- privilégier des matériaux mixtes ;
- privilégier des matériaux naturels ;
- etc.

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Le site est composé d'un patrimoine historique bâti remarquable qui devra être mis en valeur. Une attention particulière sera portée pour conserver la partie Est de la clôture qui longe la rue de la Patrie.

L'aménagement et l'insertion des bâtiments neufs, et plus particulièrement sur la frange Nord et Sud, devra faire l'objet d'une attention particulière dans sa composition globale garantissant un respect et une mise en valeur du patrimoine bâti existant.

Afin de gérer la transition avec le tissu urbain environnant, le projet devra :

- prévoir la création de percées visuelles. Ces percées assureront une diffusion des espaces végétalisés créés en destination des îlots avoisinants, et assureront des vues vers le centre du site ;
- prévoir un épandage des constructions afin d'assurer une transition douce entre les formes du quartier existant et futur ainsi qu'une bonne insertion des constructions dans leur environnement immédiat.

Les éventuels espaces entre les constructions et les limites de voies devront faire l'objet d'une végétalisation.

De plus, le projet d'aménagement devra réduire son impact sur l'îlot de chaleur urbain en apportant des solutions adaptées.

ESPACES VEGETALISES ET CADRE DE VIE

Les quatre espaces définis ci-dessous devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le projet de requalification.

PROPOSITION DE CREATION

1. La frange Est du site, à l'interface avec le parc du château : valoriser le patrimoine bâti et végétalisé existant

Les espaces végétalisés de la frange Est doivent s'inscrire dans l'identité paysagère spécifique de ce lieu :

- maintenir une végétalisation et des sujets arborés existants dont certains historiques (début du 20^{ème} siècle) ;
- préserver les « enjeux écologiques forts » démontrés par une étude d'expertise écologique ;
- préserver un encerclement de la trame végétale autour du patrimoine bâti remarquable.

Cet espace devra permettre la préservation et l'amélioration de la trame verte existante sur la frange Est tout en respectant cette identité. Pour préserver les sujets arborés existants, il convient de localiser ces sujets, et de prendre en compte le développement racinaire et leurs couronnes avec la mise en place d'un espace tampon de 5 m. Pour améliorer la trame verte existante, il convient de prévoir des plantations multi-strates (herbacées, arbustives, et/ou arborées) et d'adapter les matériaux pour ne pas impacter la perméabilité des sols, en respect avec les enjeux pollutions.

De plus, au regard de l'enjeu écologique fort avéré sur le boisement au Nord-Est du site, une attention particulière sera portée :

- à l'interface avec les bâtiments de la frange Nord, ainsi que les fondations du parking en sous-sol, avec les sujets arborés existants ;
- aux mesures d'accompagnements qui devront être mises en place pour l'avifaune par le biais de la pose de nichoirs et de gîtes adaptés aux espèces présentes ;
- à une gestion raisonnée de la circulation piétonne, permettant de maintenir un espace de quiétude, un refuge de biodiversité.

2. Une diffusion du végétal au sein de l'îlot d'habitation au Nord

Les espaces végétalisés de la frange Est devront se diffuser au sein de l'îlot d'habitation programmé au Nord du site avec :

- au Nord : une frange végétale ;
- au centre : une continuité paysagère arborée en cœur d'îlot, qui pour permettre une durabilité des aménagements paysagers devra être pour partie réalisée en pleine terre ;
- au Sud : une transition végétalisée arborée devra être mise en place entre l'îlot d'habitation et les bâtiments à vocation économique.

3. La place : centralité du projet, cœur d'îlot paysager et végétalisé

La place centrale doit apporter une réponse aux problématiques d'îlot de chaleur urbain en offrant des espaces d'ombrages et de fraîcheurs, notamment par le biais d'aménagements végétalisés et arborés.

Cet aménagement paysager devra être en adéquation avec les activités économiques de la place, ainsi que la vocation « active » du site.

4. L'interface au Sud du site

Une transition végétale devra être réalisée au Sud du site pour ménager l'interface avec les habitations privées. Dans la mesure du possible, une continuité paysagère permettra de renforcer l'allée plantée de la rue Perle jusqu'au parc du Château.

Au-droit du bâtiment O (Atelier de fabrication de limonade), une entrée au site sous forme de placette paysagère devra être aménagée.

PROPOSITION DE CREATION

Orientations et principes communes aux quatre secteurs, et sur l'ensemble du site

Les espaces plantés exigés au règlement écrit du PLU devront autant que possible constituer un support pour la biodiversité urbaine, participer au renforcement des continuités écologiques à travers la zone et s'articuler avec le parc du Château à l'Est du site.

L'aménagement des espaces végétalisés devra également prévoir des plantations multi-strates (herbacées, arbustives, et/ou arborées). Ces plantations devront être composées d'essences locales non allergènes. La conception des aménagements devra porter une attention particulière sur le déplacement de la petite faune.

La consommation d'arbres fruitiers / légumes en pleine terre est interdite, conformément aux dispositions réglementaires du Plan vigilance du PLU sur le secteur.

CIRCULATION PIETONS-CYCLES

Des parcours devront être aménagés pour les piétons à travers la zone et se connecteront aux rues existantes : rue du Brochet, rue Perle et rue Louis Pasteur. D'autre part, il conviendra de créer une traversée sécurisée entre la frange Est du site et le parc du Château. Ces perméabilités devront être sécurisées par rapport aux autres flux et s'appuieront sur un aménagement paysager.

Des accès piétons – cycles seront créés rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie afin de faciliter l'accès du site par toutes et tous.

Une liaison publique structurante piétons–cycles sera créée au Sud du site avec une emprise minimum de 8 m entre la rue Perle et la rue Louis Pasteur. Les aménagements devront faciliter la cohabitation entre les piétons et les cyclistes. Pour ce faire, l'aménagement des parcours sera réalisé en cohérence avec les usages et vitesses escomptés. Elle devra être mise en cohérence avec les aménagements des abords. Cette liaison devra faire l'objet d'une rétrocession à l'Eurométropole de Strasbourg.

La cour centrale, située au cœur du secteur Schutzenberger, devra être aménagée pour le confort des piétons. Les vélos devront rester aux abords du site. Ainsi la localisation des stationnements cyclables devra être pensée avec soin pour prioriser les piétons en cœur d'îlot. Elle devra préserver le revêtement pavé existant.

ORGANISATION VIAIRE ET STATIONNEMENT

Pour le secteur d'activité économique, le nombre d'accès motorisés débouchant directement sur la rue de la Patrie devra rester limité.

Le stationnement sera géré en intégralité en ouvrage, via l'aménagement d'un parking souterrain à l'angle entre la rue des Chasseurs et la rue Schutzenberger. L'entrée et la sortie de ce parking souterrain se feront par la rue Schutzenberger.

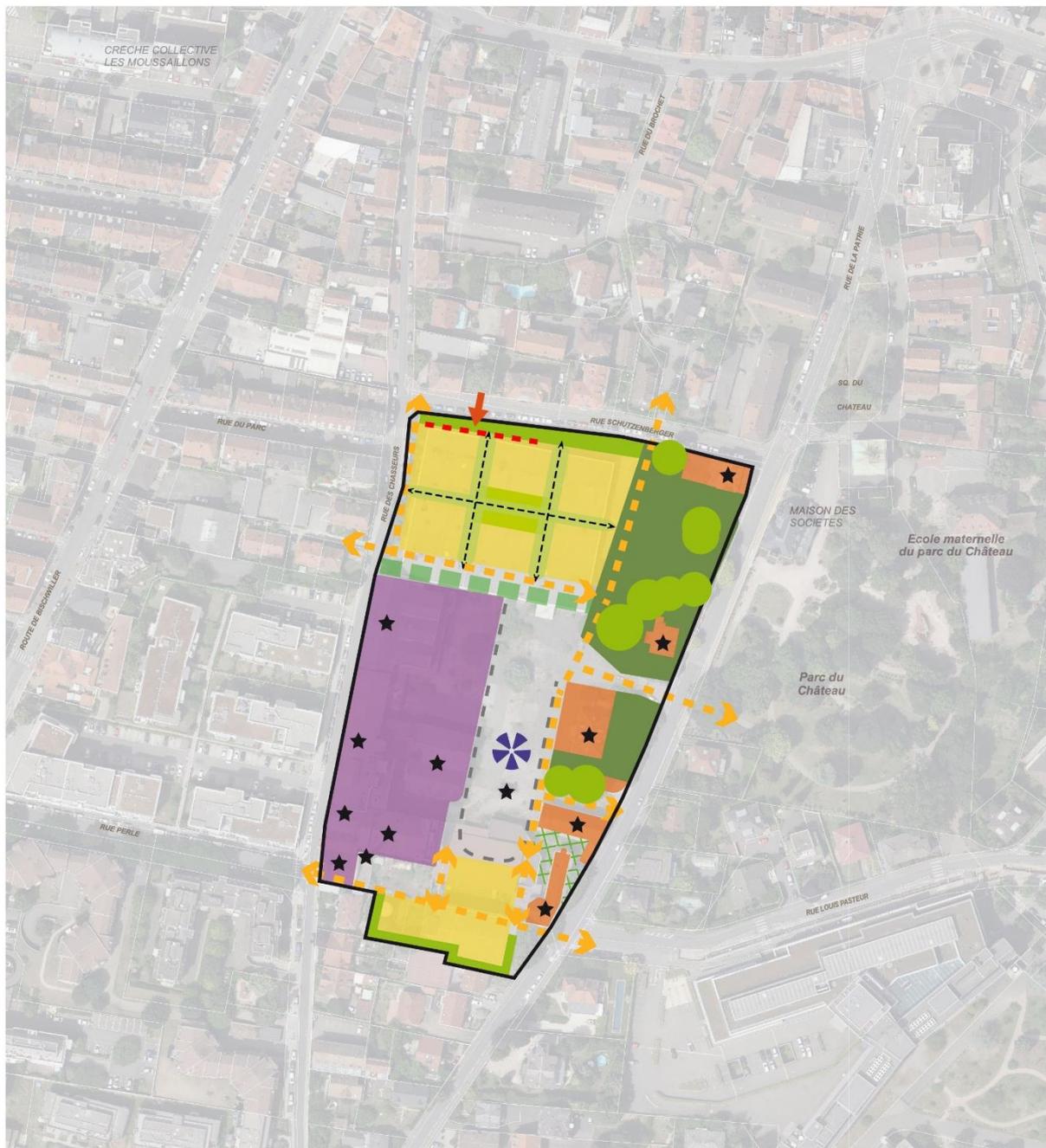
Le stationnement créé devra permettre de répondre aux besoins du futur quartier. Des solutions de mutualisation devront être mises en place afin d'optimiser la place du stationnement sur site.

PHASAGE

L'urbanisation de la zone sera réalisée d'un seul tenant.

PROPOSITION DE CREATION

Carte n°1 : Schéma de principes programmatiques, qualitatifs et d'accessibilité – secteur Schutzenberger



Légende

□ périmètre de l'OAP

★ patrimoine bâti inscrit à préserver et à mettre en valeur

☼ centralité à développer

⋮ façades commerciales ou artisanales à privilégier en rez-de-chaussée

Intégration qualitative dans son environnement

⬅️ perméabilité visuelle à maintenir / à créer

🌿 transition végétalisée des franges à créer

🌳 espace de jardins, vergers, parc à créer

🌱 espace de pleine terre à privilégier

🌳 espace naturel à préserver / à valoriser

🌿 espace de grande qualité paysagère à préserver

🌿 liaison «verte» et espace collectif à créer

🌳 arbre à préserver

Programmation

🟣 dominante activité

🟡 dominante habitat

🟠 mixité

Accessibilité

👉 principe de cheminement modes actifs à créer

➡️ accès à la zone à prévoir

⋮ accès parking souterrain admis

0 25 50m
Source : fond de carte EMS
Août 2025

direction **urbanisme et territoires**
aménagement du territoire et projets urbains

Strasbourg.eu
eurométropole

PROPOSITION DE CREATION

Carte n°2 : Schéma de principes des hauteurs maximales bâties – secteur Schutzenberger

