

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 4 octobre 2024

"Requalification du site Schutzenberger" à Schiltigheim : définition des objectifs et des modalités de concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Numéro E-2024-821

La présente délibération vise à engager une procédure de consultation du public pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sur le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger, à Schiltigheim. Elle vise à définir les objectifs de la procédure et les modalités de concertation préalable.

1. Rappel concernant le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le Plan local d'urbanisme est un document de planification territoriale qui permet de :

- traduire une vision stratégique et prospective en matière d'aménagement du territoire,
- fixer les règles d'occupation des sols et délimiter les espaces urbains, les secteurs naturels et agricoles.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté par délibération le 16 décembre 2016. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une procédure de révision, adoptée en septembre 2019 et une modification récente, adoptée le 31 mai 2024.

La vision prospective du territoire, présentée au sein du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixée à l'horizon 2030/2035. Ce document fixe les orientations générales en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'agriculture ou encore d'environnement sur l'ensemble du territoire métropolitain.

2. Projet de requalification du site Schutzenberger

En friche et délaissé depuis bientôt 18 ans, le site de la grande brasserie de la Patrie Schutzenberger, d'une superficie d'environ 2,6 ha et situé à proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim (voir plans en annexes), constitue l'un des symboles majeurs de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim, la « cité des brasseurs ».

Le patrimoine bâti du secteur, en état de dégradation avancée, nécessite une intervention publique rapide afin d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine. C'est dans cette optique que l'Eurométropole de Strasbourg et la ville de Schiltigheim, en lien avec le porteur de projet B&O, engage un projet de requalification de ce site.

Ainsi, ce projet de requalification vise à répondre à de nombreux enjeux :

- la nécessité de protéger un patrimoine riche, situé en cœur de ville, de la dégradation du temps,
- la volonté de permettre aux habitant.es l'accès à ce site emblématique tout en portant un projet en cohérence avec les aménagements structurants en cours sur la commune de Schiltigheim et sur l'Eurométropole de Strasbourg, notamment respectueux du nouveau plan de circulation lié au projet d'aménagement du tramway et de l'apaisement de la route de Bischwiller,
- l'adaptation au changement climatique en favorisant le développement des modes actifs de déplacement, l'utilisation d'énergies renouvelables, en préservant et favorisant la biodiversité sur le site via la conservation d'une grande part des espaces végétalisés existants et la réduction de la part des espaces imperméabilisés au profit d'espaces perméables et en concevant des bâtiments exemplaires,
- les besoins de développement urbain identifiés sur le territoire, dans une logique d'optimisation et gestion économe du foncier et en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le projet s'inscrivant sur un site déjà artificialisé en majeure partie,
- la prise en compte des risques en matière de santé et de sécurité publique : qualité de l'air, pollution des sols, anciennes galeries héritées du passé brassicole du site.

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

La programmation envisagée comporte deux vocations :

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

3. Mise en compatibilité du PLU

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

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

De fait, la collectivité propose d'engager une procédure de Déclaration de projet qui intégrera une mise en compatibilité du PLU en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, en tant que l'opération d'aménagement porte sur la requalification urbaine de la zone. Elle permettra de définir les évolutions nécessaires à l'échelle du PLU pour permettre la réalisation du projet.

4. Objectifs et modalités de la concertation

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

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

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

Plusieurs objectifs sont poursuivis par le projet de requalification urbaine et la mise en compatibilité du PLU.

Pour le projet :

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

Pour la mise en compatibilité du PLU :

- l'évolution du règlement vers en zone urbaine à vocation mixte l'ensemble du site de projet actuellement classée en zone urbaine à vocation d'activités UX ;
- l'évolution du règlement afin de retirer le Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global actuellement inscrit sur le site de projet.

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

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

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

Un dossier présentant le projet de requalification du site sera accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'à la mairie de Schiltigheim. Il sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg *participer.strasbourg.eu*.

Le dossier présenté consistera à exposer les ambitions du projet de requalification en matière notamment de programmation, de qualités paysagères et de cadre de vie, d'engagements vis-à-vis de la préservation et la prise en compte de l'environnement, d'accessibilité et de mobilité. Le dossier présentera également les dispositions réglementaires du PLU incompatibles avec le projet, ainsi que l'état initial de l'environnement.

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

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

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

En complément de cette permanence, une réunion publique sera organisée afin de présenter, en présence des élu·es, les grandes orientations du réaménagement du site.

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

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

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

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

Après enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg et la ville de Schiltigheim se prononceront sur l'intérêt général de la réalisation de ce projet de requalification et, ainsi, de procéder à la mise en compatibilité nécessaire du Plan local d'urbanisme.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil

*vu l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales
vu le décret 2014-1603 du 23 décembre 2014 portant création
de la métropole dénommée « Eurométropole de Strasbourg »
vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles
L.103-2 et suivants, L.104-1 et L.104-3 et L.153-54
Vu la délibération du Conseil municipal de Schiltigheim en date du
24 septembre 2024 approuvant les modalités et objectifs de la concertation
préalable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
PLU sur le projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

approuve

*les objectifs suivants, pour la mise en compatibilité emportée par une déclaration de projet
du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre du projet de requalification de
la Brasserie Schutzenberger.*

Pour le projet :

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

Pour la mise en compatibilité du PLU :

- *reclasser en zone urbaine à vocation mixte l'ensemble du site de projet actuellement classée en zone urbaine à vocation d'activités UX,*
- *supprimer le Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global actuellement inscrit sur le site de projet ;*

décide

les modalités suivantes de la concertation préalable :

Elle se déroulera à partir de la fin du mois d'octobre, début novembre 2024, pour une durée d'un mois, dans le respect du délai réglementaire des mesures de publicité de quinze jours avant le lancement de la concertation.

Le public sera informé de la tenue d'une concertation, avant son lancement, par voie :

- d'affichage de l'avis de concertation au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, en mairie des communes,*
- de publication de l'avis sur le site internet participer.strasbourg.eu,*
- d'insertion d'un avis dans la presse locale.*

Un dossier présentant les grandes intentions du projet de requalification Schutzenberger, les dispositions réglementaires du PLU présentant une incompatibilité avec le projet ainsi que l'état initial de l'environnement sera accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie de Schiltigheim. Il sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg participer.strasbourg.eu.

Des temps de présentation et d'échange autour de la déclaration de projet seront organisées à Schiltigheim, dont a minima :

- 1 permanence à la mairie de Schiltigheim,*
- 1 réunion publique, dans un équipement de la ville de Schiltigheim.*

En complément, au minimum une déambulation de l'ancienne brasserie sera organisée lors de cette phase de concertation préalable.

La mairie de Schiltigheim sera également le lieu d'accueil et d'exposition d'une maquette du projet, accompagnée de panneaux explicatifs.

Un dépliant présentant le projet et ses orientations sera mis à disposition auprès du public au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'en mairie de Schiltigheim.

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

précise

- que, conformément au Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg durant un mois, ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole de Strasbourg,*
- qu'elle deviendra exécutoire après transmission de la délibération au représentant de l'Etat et l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité,*

charge

la Présidente ou son·sa représentant·e de l'exécution de la présente délibération.

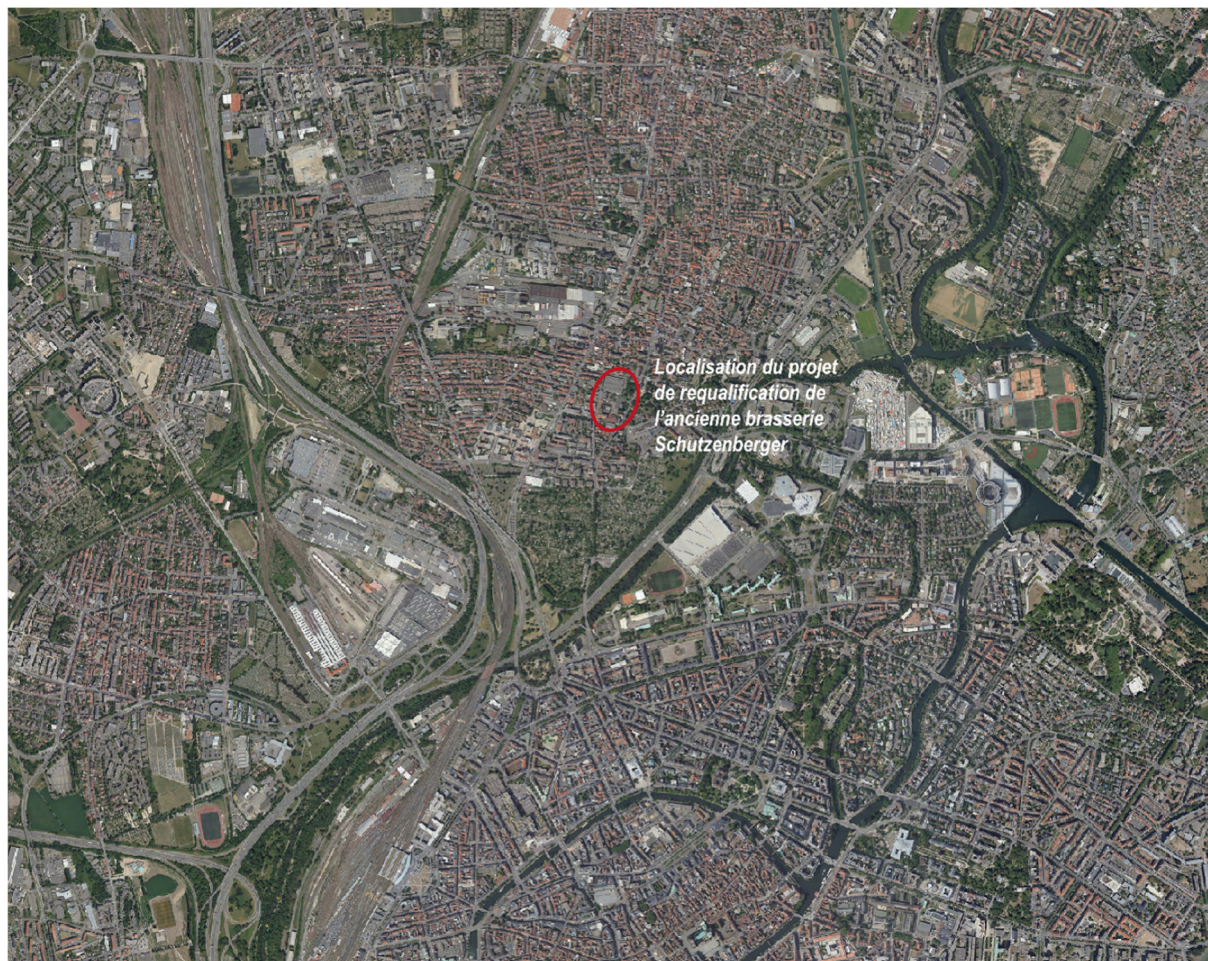
**Adopté le 4 octobre 2024
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral
le 9 octobre 2024**

(Accusé de réception N°067-246700488-20241004-172133-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu
le 9 octobre 2024**

Annexe 1 : plan de localisation au 1/15 000^{ème} du projet de requalification de la brasserie Schutzenberger



Annexe 2 : plan de situation au 1/3 000^{ème} du projet de requalification de la brasserie Schutzenberger

