

Compte-rendu de réunion d'examen conjoint – Déclaration de projet Schutzenberger

Jeudi 10 avril 2025, de 14h00 à 15h30 – Salle du conseil municipal, Schiltigheim

Liste des personnes présentes :

- **Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin :**
 - o M. FROMEYER, Chef de service Aménagement urbanisme
 - o Mme LIM, Chargée d'études planification
- **Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Bas-Rhin :**
 - o Mme CORAL TREVIN, Architecte des bâtiments de France
- **Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) :**
 - o Mme MUCKENSTURM, Chargée de mission
- **Chambre des Métiers d'Alsace (CMA) :**
 - o Mme GAMBET, Chargée de développement économique partenariat territorial
- **Ville de Schiltigheim :**
 - o Mme DAMBACH, Maire
 - o M. MACIEJEWSKI, 1^{er} Adjoint
 - o Mme LAQUERBE, Directrice de l'aménagement et du développement durable
 - o M. WEISS, Chef du service Urbanisme
- **Porteur de projet :**
 - o M. DESMOINEAUX, Architecte à l'agence ANMA
 - o Mme PÖHLER, Architecte chez Sybille Pöhler Architecte
- **Eurométropole de Strasbourg :**
 - o M. SIMON, Chef du service Aménagement du territoire et projets urbains
 - o M. SOUDANT, Chargé d'études planification territoriale

Liste des personnes excusées :

- Messieurs TOUITOU et CAHN, Chefs de projet urbanisme et Aménagement, Collectivité européenne d'Alsace (CeA) ;
- M. CORMERAIS, Développeur des Projets des Territoires, Région Grand-Est ;
- M. SIMONIN, Chargé de mutabilité, SNCF immobilier – Direction immobilière territoriale Grand-Est.
- M. METREAU, Chef de service Gestion du territoire et M. TREIBER, responsable d'équipe "Foncier-Urbanisme", Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA) ;

Liste des personnes non présentes :

- M. HOULLEBREQUE, Responsable développement et Mme SCHUBLIN, Chambre du commerce et de l'industrie (CCI) ;
- M. COUËC, Ingénieur des services culturels et du patrimoine et M. COJANNOT, Conservateur régional adjoint, Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

1. Propos introductifs :

Mme DAMBACH rappelle le contexte, l'historique et les principales informations du projet. Elle souligne la nécessité de sauvegarder et de mettre en valeur ce patrimoine qui se dégrade depuis la fermeture du site brassicole en 2006. Elle présente l'objectif majeur pour la commune, qui est de redonner vie à cet espace en y créant un véritable pôle d'attractivité, tout en respectant son identité et son histoire.

Enfin, elle rappelle la nécessité d'adapter le cadre réglementaire pour permettre la requalification du site, justifiant le passage par une procédure d'évolution du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

M. MACIEJEWSKI rappelle quant à lui le passé de la brasserie, de sa création à Strasbourg en 1740 à aujourd'hui, en passant par son installation définitive à Schiltigheim en 1863 sur le site actuel de la Patrie, démontrant l'importance du site pour la commune.

2. Présentation du dossier :

M. DESMOINEAUX et Mme PÖHLER présentent les caractéristiques du projet de requalification :

- Localisation et situation du secteur, idéalement situé en cœur de ville, à proximité du quartier d'affaire du Wacken ;
- Le patrimoine historique à mettre en valeur ;
- Les bâtiments inscrits aux monuments historiques conservés et mis en valeur dans le cadre du projet ;
- Les volumes et les configurations recherchées sur le site pour s'adapter au contexte environnant ;
- Les grandes intentions urbaines du projet ;
- La programmation envisagée sur le site, avec les grands chiffres clés issus de la note de présentation ;
- Les ambiances recherchées sur le secteur, la volonté de respecter le contexte environnant sur et autour du site.

M. SOUDANT poursuit la présentation en exposant :

- L'intérêt général du projet, justifié selon 6 axes. En requalifiant une friche entièrement artificialisée en plein cœur de ville, le projet participe à la lutte contre l'étalement urbain, à réduire des déplacements induits en proposant de multiples vocations sur le site et participe à la même occasion à répondre aux politiques publiques nationales, régionales, et locales (SCOTERS et Eurométropole). La requalification permet également d'améliorer l'état sanitaire du site et d'adapter le secteur aux enjeux climatiques de demain.
- Les pièces du PLU modifiées pour permettre la requalification du secteur :
 - o Règlement écrit et graphique : dispositions réglementaires adaptées aux spécificités du projet et permettant une requalification urbaine ;
 - o OAP sectorielle « Schutzenberger » ;
 - o Rapport de présentation ;
 - o Liste des emplacements réservés.
- Le calendrier de la procédure, avec les futures étapes, dont l'enquête publique, l'approbation et l'opposabilité du dossier prévue pour début 2026.

3. Avis des Personnes publiques associées présentes :

→ **Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin : Avis favorable** de la DDT, qui soutiendra le projet. Il s'agit d'un projet très ambitieux et attendu depuis de très nombreuses années, dont on ne peut que se féliciter pour son avancée.

Remarques de fond :

- Il est préconisé de développer la partie intérêt général : l'enjeu à ne pas laisser le site se dégrader et l'appropriation du site par les schillikois·es sont des sujets qui pourraient être davantage explicités ;
- Les galeries / cavités souterraines : leur importance est démontrée, mais montrer en quoi leur réutilisation participe à l'intérêt général, rappeler les enjeux de sécurisation des caves ;
- Il serait souhaitable de motiver davantage les destinations – sous-destinations inscrites à l'article 2 UD ;
- Il pourrait être intéressant de disposer d'une synthèse davantage fournie sur la justification de l'offre proposée en logements ;

- Il pourrait être utile de disposer d'une synthèse davantage fournie sur la justification de la mobilité sur / autour du site.

Remarques de forme :

- Pour les extraits du règlement graphique, il serait souhaitable d'ajouter les légendes du PLU – plan de zonage et plan de vigilance ;
- Il est proposé de rappeler dans l'OAP sectorielle que les équipements sensibles ne sont pas admis sur le site, de même que pour la consommation d'arbres fruitiers / légumes en pleine terre.

Observations / préconisations ne relevant pas directement de la procédure de Déclaration de projet :

- Cavités souterraines :
 - o Une vigilance devra être de mise sur la circulation des engins et personnes ;
 - o Un accès pérenne devra être garantie pour les visites de contrôles en l'absence de comblement ;
 - o Pour assurer une meilleure conservation des galeries, il est préconisé un raccordement au réseau d'évacuation en fonctionnement ;
 - o Le comblement des galeries les plus détériorées pour stabiliser les terrains est préconisé : l'Eurométropole devra d'ailleurs rester vigilante sur la qualité de la méthode de comblement des galeries ;
 - o L'aménagement paysager des espaces extérieurs devra tenir compte des contraintes souterraines ;
 - o PPRI : le secteur est en zone « jaune » remontée de nappe non débordantes : une vigilance sur la réutilisation des galeries devra être de mise (dispositions du PPRI à respecter).
- Pollution des sols :
 - o La dépollution sera suivie par la DREAL au moment de la mise en œuvre du projet.

Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole prend bonne note de l'ensemble des observations et préconisations qui s'inscrivent dans une démarche constructive d'amélioration du dossier, sans remettre en cause la pertinence ni les fondements du projet.

Questions appelant une réponse / des compléments en séance :

- Y'a-t-il un parking prévue dans les galeries ? Quels sont les usages projetés dans les cavités ?
- Pourquoi ne pas avoir maintenu de l'activité industrielle sur ce secteur qui se situe aujourd'hui en zone d'activités ?
- Les activités économiques projetées sur site ont-elles pour vocation à renforcer l'offre existante, à la compléter ou à créer une nouvelle centralité ?
- Pourquoi préciser à l'article 2 UD que les commerces relevant d'une activité artisanale sont admis, sachant que la destination commerces de détail et artisanat comprend cette vocation ?
- Pourquoi / comment a été choisi le seuil de 180 à 200 logements maximum ?
- Comment l'OAP va-t-elle pouvoir agir sur les nuisances sonores ?
- Quel est la plus-value du projet sur les enjeux liés au changement climatique ?
- Quel avis de l'ABF pour le passage du cheminement piétons-cycles Est-ouest au Sud du site par la chaufferie ?

Réponses :

- Du porteur de projet : le parking souterrain prévu au Nord-ouest du site ne s'inscrit pas dans des galeries souterraines. Les études et relevés 3D ont démontré que le réseau de galeries se situe plutôt dans la partie Sud du site.

La réutilisation des galeries dans le cadre du projet de requalification constitue bien évidemment un enjeu fort. D'autres usages sont recherchés. Dans tous les cas, il n'y aura pas de lieux « publics » proposés dans les galeries pour des questions de sécurité.

- De l'Eurométropole : l'ancienne brasserie Schutzenberger se situe au sein d'un quartier à dominante résidentielle. Le maintien d'une activité industrielle sur un site autant contraint n'était pas souhaitable, induisant nécessairement des nuisances sonores liées à la production mais également aux déplacements (transports PL). La programmation proposée est le fruit de la recherche d'un équilibre entre vie de quartier et attractivité.
- De l'Eurométropole et de la ville de Schiltigheim : l'objectif des activités économiques proposées n'est pas d'effacer et de remettre en cause les commerces et activités existantes au centre-ville de Schiltigheim mais d'apporter une offre nouvelle et complémentaire, comme par exemple l'offre hôtelière proposée, autour d'un concept spécifique.
Le dossier cherche dès le stade de la planification à prendre en compte ces enjeux d'équilibre, avec une mention dans l'OAP sectorielle. Un travail est actuellement mené avec la Direction de l'économie et de l'attractivité de l'Eurométropole pour s'assurer d'une offre adaptée qui trouvera preneurs, et qui ne remette pas en cause la centralité schilikoise.
- De l'Eurométropole : l'ambition sur le secteur est de disposer d'activités commerciales liées à l'activité artisanale présente sur place, expliquant la mention dans l'article 2 UD.
- De l'Eurométropole : le POA Habitat comporte un objectif de production de l'ordre de 80 logements / ha pour les communes de première couronne, dont fait partie Schiltigheim. Cet objectif de production a permis en partie de guider le nombre de logements proposé. En outre, Schiltigheim est la commune la plus dense de l'Eurométropole après Bischheim. Il était notamment recherché un équilibre entre la production d'une certaine quantité de logements, d'un cadre de vie de qualité et d'une acceptabilité de la population.
- De l'Eurométropole et du porteur de projet : la prise en compte des enjeux de nuisances sonores est prise en compte dès le stade de la planification, et notamment au travers de l'OAP : des espaces végétalisés / transitions végétalisées sont proposés dans l'OAP. Les espaces végétalisés prévus sur la partie est sont un moyen naturel qui permettent de réduire les éventuels nuisances sonores. Par ailleurs, la configuration bâtie du site permet également de réduire les nuisances sonores, notamment la façade ouest continue.
- De l'Eurométropole : s'agissant de la plus-value du projet vis-à-vis du changement climatique, le projet vise une amélioration de la situation du site en matière d'espaces végétalisés, que ce soit en pleine terre ou sur dalle, au-dessus du parking souterrain notamment. En outre, le projet sera vertueux en matière énergétique, puisqu'une connexion au réseau de chaleur à proximité devrait être réalisée, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions neuves, sous réserve d'un avis favorable des services de l'Etat en charge du patrimoine.

→ **Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Bas-Rhin : avis favorable** de l'Architecte des bâtiments de France, sous réserve de la transmission du diagnostic patrimonial et des éléments architecturaux concrets projetés. Cette dernière présente majoritairement des remarques sur l'OAP sectorielle afin d'interpréter au mieux les dispositions proposées.

Remarques de fond :

- Les périmètres des bâtiments identifiés au règlement graphique comme « bâtiments exceptionnels » ne correspondent pas tout à fait aux périmètres des bâtiments inscrits aux monuments historiques. S'il s'agit d'une erreur, il pourrait être proposé de modifier le règlement graphique afin de rendre cohérent les périmètres entre eux ;
- Des précisions seraient souhaitables concernant les principes édictés dans l'OAP liés à l'épannelage des constructions ;
- L'une des intentions du projet étant de disposer d'espaces ouverts, il y aurait lieu d'ajouter une disposition au règlement écrit règlementant la possibilité d'aménager des clôtures au sein du site ;
- L'UDAP n'a pas d'objection au passage de ce cheminement modes actifs par la chaufferie. Les discussions sont en cours avec le porteur de projet. L'ABF attend l'avant-projet sommaire afin de se prononcer définitivement.

Remarques de forme :

- Il serait souhaitable de modifier la légende sur le schéma de principe concernant le patrimoine : indiquer « patrimoine inscrit » plutôt que « patrimoine à mettre en valeur ».

Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole prend bonne note de l'ensemble des observations et préconisations de l'UDAP.

Questions appelant une réponse / des compléments en séance :

- Pourquoi ne pas avoir identifié « l'espace de grande qualité paysagère » inscrit dans le premier schéma de l'OAP en « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) au règlement graphique ?
- Pourquoi avoir choisi la rue Schutzenberger comme support du flux pour le parking et pas une autre rue ?

Réponses :

- De l'Eurométropole : les EPCC au règlement graphique sont inscrits sur la base de divers critères que se fixe l'Eurométropole notamment en matière de superficie et de distances vis-à-vis des constructions. En outre, l'enjeu ici était de préserver les espaces végétalisés existants d'une certaine superficie faisant par ailleurs face au parc du Château, dans une logique de continuité. « L'espace de grande qualité paysagère » ne renvoie pas à l'aménagement ou à la présence d'espaces végétalisés, mais davantage à une cohérence en matière d'ambiance, d'implantation et de circulation.
- De l'Eurométropole : divers scénarios ont été étudiés pour l'implantation et l'accès au parking souterrain sur le secteur. La rue des Chasseurs étant une rue contrainte (faible largeur), cette dernière a été mise de côté, de même que la rue de la Patrie qui est quant à elle une rue empruntée par l'ensemble des modes de déplacements : TC, cyclistes, automobilistes, piétons. L'ajout d'un accès / sortie au parking souterrain sur la rue de la Patrie pourrait causer des problématiques de circulation.

<p>➔ Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) : avis favorable. Il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCOTERS, que ce soit celui encore en vigueur ou celui qui a été arrêté le 4 mars.</p>
--

Questions appelant une réponse / des compléments en séance :

- La présence de commerces sur le site est-elle ponctuelle ou est-elle diffuse ?

- La notion de centralité à développer précisée dans l'OAP fait-elle référence aux centralités issues du SCOTERS ?

Réponses :

- De la ville de Schiltigheim : l'objectif est de disposer d'une place centrale vivante et attractive. Le rez-de-chaussée des bâtiments situés autour de la place devront être actifs, notamment au travers de commerces et activités artisanales.
- De l'Eurométropole : la notion de centralité à développer inscrite dans le schéma graphique de l'OAP ne correspond pas à la notion de centralité à développer du SCOTERS, qui renvoie à d'autres dispositions.

→ **Chambre des Métiers d'Alsace (CMA) : avis très favorable.** La CMA juge comme très positif le fait de coupler des activités artisanales avec du logement.

Questions appelant une réponse / des compléments en séance :

- Est-ce possible de disposer de la répartition plus précise de la surface projetée pour les différentes cellules artisanales ?

Réponse :

- Du porteur de projet : les données précises relatives à la surface développée pour chaque activité sont en cours de finalisation dans le cadre de l'avant-projet sommaire.

Retour écrit des Personnes publiques associées excusées :

→ **SNCF (en date du 20 février 2025) :** aucune remarque à formuler

→ **Région Grand-Est (en date du 9 avril 2025) : avis favorable.** Au niveau du SRADDET, satisfait qu'un ancien site industriel retrouve un nouvel avenir tout en veillant à ce que ce patrimoine soit au maximum valorisé. Note le souhait d'accompagner ce quartier dans une perspective de diminution des impacts climatiques avec une volonté importante d'apporter du végétal dans le quartier. Note également que l'OAP conserve une partie d'activité avec une dominante économique, et espère que cette dominante soit au maximum maintenue pour apporter des emplois aux quartiers de Schiltigheim.

→ **Collectivité européenne d'Alsace (CeA) (en date du 10 avril 2025) :** aucune remarque à formuler

→ **Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) (en date du 17 avril 2025) :** aucune remarque particulière sur ce dossier, qui est sans impact sur l'activité ou le foncier agricole.

Danielle DAMBACH
Présidente déléguée

