

4.3.1 CONCLUSIONS

L'objectif de cette enquête publique est la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG emporté par la déclaration de projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger à Schiltigheim.

4.1 Historique du site

Fondée en 1740 à Strasbourg, la Brasserie de la Patrie Schützenberger s'installe à Schiltigheim entre 1864 et 1866, développant un site emblématique avec caves souterraines et bâtiments industriels

Elle fut pionnière en Alsace : première brasserie à employer le froid industriel, brassage de bière sans alcool (Sant'Or en 1973), bière bio, aromatisée (griotte, chocolat), et création de bières de saison comme Brassin de Mars ou Jubilator

Entre 2000 et 2005, la production annuelle est tombée de 200 000 à 80 000 hectolitres, et le chiffre d'affaires de 15 à 10 millions d'euros.

Le 31 octobre 2005, la brasserie est placée en redressement judiciaire ; le tribunal ordonne sa liquidation judiciaire le 19 avril 2006

Elle ferme définitivement le 12 juin 2006, entraînant la disparition du bar-restaurant emblématique « Le Schutzenberger » sur la Place Kléber et d'une trentaine de restaurants associés. Environ 70 salariés étaient employés à l'époque.

En 2008, le site est classé monument historique, ouvrant un espoir de renaissance.

La procédure de liquidation se termine fin 2011, permettant à la famille de régler les dettes

En 2012, Marie-Lorraine Muller relance un brassin de Jubilator, et dès 2013, les bières emblématiques (Brassin de Mars, Jubilator, Brassin de Noël...) sont à nouveau proposées, brassées par d'autres brasseries régionales (Licorne à Saverne puis Saint-Louis).

La relance devait aboutir à la réouverture du site historique en avril 2016, mais malgré un programme d'événements (Elsass Rock 2015, Himalaya 2016...), la production n'a pas repris sur place avant le décès de Marie-Lorraine Muller le 25 octobre 2016, laissant l'avenir du site incertain.

La succession s'est révélée très complexe : multiples héritiers (quatre demi-frères/sœurs), actionnaires allemands (famille Baubkus détenant ~40 %) en conflit avec Marie-Lorraine, absence de business plan solide, impayés envers des collaborateurs et multiples litiges en cours.

Le maire de Schiltigheim de l'époque (Raphael Nisand) a regretté que l'offre municipale de rachat (~2010-2011) n'ait pas été acceptée, évoquant l'impact sur les salariés et l'absence de vision claire.

En guise de conclusion, **les derniers propriétaires officiels sont le groupe Benarroch&Oussadon (Financière Valim)**, ayant repris les murs de la brasserie à la fois à Strasbourg (Place Kléber) et à Schiltigheim à la fin de 2019.

La Financière Valim a confié au cabinet d'architecte ANMA le projet de transformation du site

En 2019, le conseil municipal de Schiltigheim approuve un projet de transformation du site (2,7 ha) en pôle de tourisme brassicole : microbrasserie, centre de formation, hôtel, commerces, coworking, etc.

L'agence ANMA pilote un projet esquissé autour d'une réhabilitation respectueuse du patrimoine, intégrant logements, food court et événements culturels, tout en conservant les éléments historiques (cheminée, salle de brassage, galeries souterraines...)

Une concertation publique a eu lieu entre novembre et décembre 2024, invitant habitants et parties prenantes à donner leur avis sur ce projet de requalification.

4.2 Description du projet

Le projet a pour but de requalifier le site Schutzenberger en une zone mixte dédiée à des activités économiques, résidentielles et à des équipements publics. Cependant, le zonage actuel en UX, dédié à une vocation économique, empêche la réalisation d'une telle opération mixte soutenue par la collectivité. La déclaration de projet vise donc à faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pour permettre cette réhabilitation, tout en mettant en valeur le patrimoine bâti et en prenant en compte les risques spécifiques associés à l'ancien site industriel. Il prend en compte 3 programmes :

- **Programme économique**

Le projet prévoit plusieurs fonctions économiques et publiques, dont :

- Un complexe hôtelier avec un concept spécifique alliant bien-être et bière,
- Un espace événementiel,
- Des locaux pour artisans,
- Des bureaux, notamment pour du coworking et des micro-entreprises,
- Un food court,
- Un restaurant étoilé dans la maison de maître à l'angle de la rue Schutzenberger et de la rue de la Patrie,
- Des cellules commerciales de petites superficies.

La majorité des bâtiments patrimoniaux de la brasserie seront réutilisés pour accueillir ces activités, permettant aux visiteurs de profiter de l'architecture remarquable du site. Environ 60 % de l'emprise au sol sera dédiée à des activités économiques.

- **Programme résidentiel**

Le projet inclut également une offre résidentielle variée :

Environ 180 à 200 logements, soit une densité d'environ 80 logements/ha,

Des logements en accession classique, principalement situés au nord-ouest du site,

Des logements sociaux sous forme de bail réel solidaire (BRS), répondant aux exigences de la loi SRU,

Une diversification du parc de logements à Schiltigheim, pour mieux répondre aux besoins sociaux et démographiques de la ville.

Le projet vise à intégrer des solutions de mobilité douce et active et à favoriser les transports en commun et les infrastructures cyclables, tout en contribuant à la réduction de la pollution de l'air.

- **Enjeux environnementaux**

Trois risques majeurs ont été identifiés pour la santé et la sécurité publique sur le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger :

- **Pollution des sols** : Le site étant un ancien site industriel classé ICPE, il a fait l'objet de pollutions, notamment aux hydrocarbures. Ces pollutions sont localisées principalement au sud et à l'ouest du site, à proximité des anciennes installations de production, et nécessitent une vigilance particulière pour l'implantation des différentes fonctions.
- **Qualité de l'air** : Le secteur est concerné par des enjeux de qualité de l'air, notamment autour de la rue de la Patrie, ce qui a conduit à une surveillance accrue de cette zone.
- **Présence de galeries souterraines** :
 - Le site abrite un réseau important de galeries souterraines, avec des caveaux de diverses tailles et des états de dégradation variables. La susceptibilité de ces galeries nécessite une attention particulière lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou équipements.
 - Afin de limiter l'exposition aux risques, les logements seront principalement situés dans la partie nord du site, loin des zones les plus contaminées ou exposées à des risques de qualité de l'air. Aucun équipement ne sera prévu pour accueillir des publics particulièrement sensibles dans ces zones à risques.

Le site 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. Aussi, il est proposé d'inscrire au règlement graphique un espace planté à conserver ou à créer 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.

Ce projet de requalification s'inscrit dans une volonté de rénover et de dynamiser un patrimoine industriel tout en intégrant les préoccupations environnementales et de qualité de vie des habitants et usagers du site.

4.3.2 CONCLUSIONS MOTIVEES

4.3.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est tenue conformément à l'arrêté de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 5 août 2025. Les cinq permanences programmées ont pu se dérouler normalement, sans difficulté particulière. Les mesures de publicité légales (annexe 1) ont été assurées par l'Eurométropole de Strasbourg. L'avis d'enquête a été affiché sur le site par les services de l'Eurométropole. La Ville de Schiltigheim a publié un encart « Participez à l'enquête publique » dans son mensuel *Schilik Infos* (août et septembre 2025), et a diffusé les permanences sur ses panneaux électroniques. Par ailleurs, une page entière du journal régional *DNA* du 21 août 2025 a été consacrée au projet, annonçant l'ouverture de l'enquête publique et détaillant les dates et horaires des permanences. Lors de la première permanence (25 août 2025), une équipe de télévision (*ICI – France 3 Alsace*) est venue réaliser un reportage, diffusé le jour même aux journaux télévisés de 12h et de 19h15. Deux radios locales ont également couvert l'événement. Ces éléments me conduisent à considérer que la publicité de l'enquête a été largement suffisante pour informer la population de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Vingt sept personnes sont passées consulter le dossier ou discuter du projet avec le commissaire enquêteur, 17 contributions ont été inscrites dans le registre et 2 courriers ont été ajoutés. Par contre le site informatique de l'enquête présente 86 contributions alors que 2446 téléchargements ont été réalisés pendant cette enquête. La déambulation organisée le 13/09/2025, a permis de répondre directement à 28 interrogations.

On peut rappeler que le projet de requalification du site SCHUTZENBERGER est un projet privé qui a été préparé en concertation avec les services municipaux de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce projet doit encore être complété par certaines études qui pourront faire modifier le projet actuellement présenté.

4.3.4 Conclusions motivées

Après analyse de l'ensemble des observations que le public a formulé au cours de la présente enquête publique et des éléments précis et très détaillés, apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur a procédé à l'étude de ce document et donne son avis motivé.

Conformément à l'article R123-18, les délais impartis pour la réception du PV de synthèse et le mémoire en réponse du pétitionnaire ont été respectés.

- Pour la question concernant les galeries souterraines, le pétitionnaire répond pleinement aux demandes formulées ; il précise également que le PLU exige le respect des diverses dispositions de l'article 1 du règlement écrit
- Concernant l'aménagement de la zone, l'Eurométropole rappelle que la déclaration de projet pose les grandes lignes à travers le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La programmation fine appartient à l'étape projet. On peut signaler que l'étude d'implantation d'une micro-brasserie est en cours : *L'implantation d'une microbrasserie est envisagée dans le bâtiment de l'ancien atelier de limonade, dans la partie sud-est de la brasserie. Cette activité contribuerait aux surfaces artisanales prévues sur site. Les capacités d'implantation d'une telle activité dans ce bâtiment sont actuellement étudiées et vérifiées (hauteur sous plafond, portance, configuration des espaces). L'implantation d'une microbrasserie devrait permettre de sauvegarder et pérenniser l'esprit brassicole du site et participer à valoriser le patrimoine architectural et historique de l'ancienne brasserie. Cette microbrasserie serait ouverte au public et permettrait à ce dernier de profiter par exemple d'un espace dédié à la consommation des bières produites sur place. L'ancienne brasserie Schutzenberger constitue un secteur relativement bien desservi en matière d'équipements et services. Un distributeur et une supérette existent à moins de 5min à pied, sur la route de Bischwiller.*
- Pour le programme résidentiel, le pétitionnaire précise que la densité de logement à l'hectare est limitée à 80 par le SCOTERS. Le projet porté vise en la construction de 180 à 200 logements sur 2,6 ha environ. La densité générée est de l'ordre de 69 à 77 logements par ha. Cette dernière est compatible avec les objectifs de densités fixés par le PLU et le SCOTERS. Le différentiel de densité par rapport à l'existant reste mesuré, et ne permet pas d'affirmer que le projet présenté serait particulièrement dense, compte tenu pour mémoire des objectifs de densité des documents de planification. En parallèle, l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la ville de Schiltigheim, a inscrit un total de 15,4 ha d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) depuis l'élaboration du PLU intercommunal en 2016. Cet outil contribue à préserver les espaces végétalisés existants dans les zones urbaines, comme les cœurs d'îlots, les fonds de jardin ou les parcs publics. L'inscription de ces espaces démontre la recherche d'équilibre entre les objectifs de densification du tissu urbain et de préservation des espaces de respiration en cœur de ville. La mise en compatibilité vient renforcer la préservation de ces espaces en préservant plus de 2 200 m² d'espaces verts.
- Pour la hauteur des bâtiments, à l'heure actuelle, avant mise en compatibilité du PLU, le site est classé en zone d'activités Uxb1, admettant des activités artisanales et industrielles. La hauteur fixée au PLU est de 25 mètres hors tout. Le choix a donc été de maintenir la même hauteur actuellement fixée au PLU sur l'ensemble du site ceci afin de ne pas mettre dans une situation d'incompatibilité les bâtiments existants. Par ailleurs, le dossier d'enquête publique fait mention pour les bâtiments de logements au nord de R+5+C au maximum. Cette réponse correspond à la majorité des demandes. L'ensemble des bâtiments nouvellement créés sur le secteur nord ne seront pas en R+5+C, ceci afin de respecter le contexte environnant immédiat rue des Chasseurs / rue Schutzenberger. Les bâtiments en R+5+C seront davantage situés à l'intérieur du site, côté place centrale, ceci afin de « tenir » cet espace mais aussi précisément pour minimiser l'impact sur les constructions voisines rues des Chasseurs et rue Schutzenberger. L'ambition est de ne pas créer de rupture d'échelle. *L'Eurométropole de Strasbourg, la ville de Schiltigheim et le porteur de projet proposent à ce titre de*

compléter les dispositions existantes au sein de l'OAP Schutzenberger sur les principes d'épandage attendus.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces positions et considère que compléter les dispositions existantes au sein de l'OAP permettra une meilleure intégration paysagère des bâtiments dans ce quartier.

- Absorption de la population par les équipements de la ville de Schiltigheim : En premier lieu, il est rappelé que les études pollutions menées sur l'ancienne brasserie Schutzenberger font état d'une pollution des sols. Cette pollution engendre des difficultés à accueillir des populations sensibles dans certains équipements. Ce sujet était déjà identifié au PLU, avec l'inscription d'un indice de restriction d'usage, interdisant notamment la mise en place d'équipements accueillant un public sensible. L'indice de restriction d'usage évolue (de 14 à 2) compte tenu des études menées, en fonction de la programmation envisagée et conformément au principe de sécurité. L'Eurométropole s'assure que les conditions d'évolution sont remplies par rapport à un programme et avec l'objectif de la sécurité des personnes et des biens. La question de la localisation des équipements peut par ailleurs être renvoyée à une échelle plus large, Schutzenberger n'étant pas le seul site à pouvoir accueillir des équipements. De ce fait, si pour ces raisons, ne sont pas projetés sur le site Schutzenberger des équipements publics, leur implantation, selon les besoins des différents secteurs de la commune, est et sera systématiquement étudiée pour les projets d'aménagement sur l'ensemble de la Ville. Par ailleurs, l'Eurométropole précise quelques constats concernant la démographie schilikoise : - Le vieillissement de la population est enjeu national qui touche également la commune de Schiltigheim : 20,6% de la population était âgée de 60 ans ou plus en 2022, contre 18,7% en 2006 (source : INSEE, traitement par ADEUS) ; - - - En complément, le ratio entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans s'équilibre de plus en plus, en passant de 128 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2006 à 118 pour 100 en 2022 ; Le nombre de naissances tend à baisser depuis plusieurs années : le taux de natalité est passée de 16,16 / 1 000 habs sur la période 2006-2011 à 14,6 / 1 000 habs sur la période 2016-2022. Cette baisse s'accélère depuis 2020 ; En parallèle, le nombre de décès augmente, conséquence directe du vieillissement général de la population. Ce constat, couplé à la baisse des naissances, induit une baisse de la croissance démographique ; Un desserrement des ménages est également observé, dû notamment au développement des modes de vie individuels et du vieillissement : la taille moyenne des ménages est passée de 2,7 à 2,1 entre 1975 et 2022. Ce point explique notamment qu'il n'y a pas de corrélation parfaite entre accroissement du parc de logements et nombre d'habitants. Tous ces constats induisent une réduction prévisionnelle de la pression sur les équipements scolaires. En complément, - la Ville de Schiltigheim travaille actuellement sur un Schéma directeur immobilier et énergétique, analysant les besoins en matière de réorganisation, restructuration, ou amélioration des conditions d'accueil des enfants. Les premières conclusions démontrent que le secteur de l'école du château – maison des sociétés n'est pas un secteur prioritaire, en comparaison à d'autres secteurs plus à l'ouest et au nord. L'école Simone Veil, aménagée dans le cadre du projet Fisher, dispose également de capacités d'absorptions des nouveaux élèves, cette dernière n'ayant pas atteint son nombre de classes

maximum. Par ailleurs, la Ville de Schiltigheim travaille actuellement à la réorganisation de sa carte scolaire. Cette mise à jour vise à optimiser les capacités des équipements scolaires de la commune. Enfin, il existe un delta d'environ 260 places entre la capacité d'accueil en matière de restauration scolaire et le nombre réel maximum d'enfants présents. Couplé à la réorganisation de la carte scolaire et les dynamiques démographiques en cours, il est estimé que les enfants seront accueillis dans de bonnes conditions. Il ressort de l'ensemble de ces éléments que, dans ce secteur, la Ville est en capacité d'absorber les effets de la programmation projetée au sein de ses équipements.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces chiffres et constate que la ville est capable de recevoir cette nouvelle population. En regardant de plus près les analyses des gaz des sols, il s'inquiète de la présence de certains composés organiques halogénés volatils (COVH) dans certaines analyses des gaz du sol. Il souhaite dans ce cas qu'une étude quantitative des risques sanitaires soit effectuée avec de nouvelles analyses de ces gaz.

- L'Eurométropole de Strasbourg rappelle qu'aujourd'hui, l'ancienne brasserie Schutzenberger est un site entièrement fermé au public, qui ne peut pas être traversé, dû à son activité passée. Demain, son ouverture au public va constituer un gain net en matière de perméabilité et de continuité des mobilités actives. Le site est actuellement concerné sur sa partie sud par un emplacement réservé (ER SCH 130) visant à « l'élargissement de la rue Perle et la création d'une voirie entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie ». L'emprise de cet emplacement réservé, entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie, est de 16m, impactant la partie sud du secteur Schutzenberger et une maison, habitée, qui ne fait pas partie du périmètre de projet. Cet emplacement réservé visait à créer entre la rue de la Patrie et la rue des Chasseurs, une voirie dédiée à tous les modes de déplacement, dont les ceux avec des véhicules motorisés. Aujourd'hui, du fait de l'évolution du territoire, cet aménagement risquerait de créer une nouvelle voie de shunt entre le quartier des Malteries et le quartier du Wacken, qui viendrait en contradiction avec la volonté d'apaiser le quartier. En effet, il en résulterait une augmentation du trafic routier, source de nuisances pour l'ensemble des habitant.es d'un quartier déjà très sollicité. Cet aménagement a donc été abandonné au profit de l'aménagement d'une liaison destinée aux mobilités actives par l'aménagement d'un porche au travers de la chaufferie, bâtiment qui se situe dans l'axe de la rue Perle. L'emplacement réservé qui était jusque-là inscrit sur la partie sud du site est en ce sens proposé à la suppression.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse mais ne comprend pas « une nouvelle voie de shunt entre le quartier des Malteries et le quartier du Wacken », le fait de conserver cet emplacement réservé, en attendant qu'une étude sérieuse soit réalisée pouvant aboutir à un vrai plan de circulation.

- Concernant la circulation automobile :
 - - la rue de la Patrie et la rue Louis Pasteur fonctionnent en double sens ;
 - - la rue Schutzenberger en sens unique est-ouest ;
 - la rue des Chasseurs en sens unique nord-sud.

- Le projet de requalification cherche à concilier les différents modes de déplacements : piétons, cyclistes et automobilistes.

- - Accès piétons :

- * Les piétons disposeront d'accès sur les parties nord, ouest et est du site leur permettant ensuite de circuler librement :

- Liaison au sud est-ouest, entre la rue Louis Pasteur et la rue Perle ; -

Au nord entre les logements et la villa d'angle, connectant le site au centre-ville via la rue du Brochet ;

Au nord-ouest via la rue des Chasseurs ;

À l'est via les entrées historiques de la brasserie, de part et d'autre de la 2^{ème} maison de maître.

Le site sera ouvert au public, et veillera à permettre à toutes et tous d'accéder au site, notamment aux personnes à mobilité réduite, dans le respect des réglementations en vigueur. –

- Accès et stationnement cyclistes S'agissant des cyclistes, l'ambition est de privilégier leur présence sur la liaison piétons-cycles, avec la présence d'un aménagement qui se veut efficace, où les enjeux de conflits d'usages seront pris en compte dans le cadre du projet.
- Concernant le stationnement des vélos, l'Eurométropole de Strasbourg souhaiterait rappeler que le dispositif réglementaire existant du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment l'article 12 du règlement écrit du PLU, fixe des règles ambitieuses en matière de nombre et d'accessibilité des places de stationnement dédiées à tous les types de vélos. La modification n°4 du PLU approuvée en mai 2024 a permis de renforcer ce dispositif pour encourager la pratique du vélo. En parallèle, l'Eurométropole de Strasbourg précise que des arceaux seront installés sur l'espace public à proximité pour répondre aux besoins du site, à l'image des arceaux qui ont pu être installés à proximité de pôles générateurs de flux cyclistes, dans le cadre du projet de « ring vélo » à Strasbourg.
- Accès et stationnement véhicules motorisés : L'ambition est de gérer l'intégralité du stationnement en ouvrage souterrain. Ce parking sera situé sous les plots de logements prévu sur la partie nord, en lieu et place de l'actuel hangar de stockage, et sera accessible depuis la rue Schutzenberger. La localisation précise de l'entrée / sortie du parking n'est pas encore déterminée, mais devra se faire sur la rue Schutzenberger dans son sens de circulation existant est-ouest venant de la rue de la Patrie. Un accès par la rue Schutzenberger a été privilégié pour les raisons suivantes :
 - - La rue des Chasseurs a des caractéristiques, notamment de largeur, ne permettant pas d'envisager un accès et une sortie de parking sans impacter les flux de déplacements ; -
 - La rue de la Patrie accueille déjà des flux importants : piétons (trottoirs de chaque côté), cyclistes (bandes cyclables), automobilistes (double sens), et transports en commun (lignes 50 et

60). La création d'un accès et d'une sortie de parking directement sur la rue aurait eu des impacts sur les flux circulatoires

. Aussi, la rue Schutzenberger reste la plus viable pour l'accès à un parking souterrain sur le site. Ces éléments de justification sont présentés dans la note de présentation du dossier d'enquête publique.

En outre, une vélorue, qui n'empêche pas les déplacements des voitures mais donne la priorité aux cyclistes, est en cours d'aménagement sur la rue des Chasseurs, dans l'objectif de sécuriser le déplacement des vélos sur cette voie et assurer une continuité avec la liaison programmée dans le cadre du projet.

Les modalités exactes des accès motorisés ne sont pas encore définitives à ce stade du projet.

Il est à préciser qu'au-delà même de cette procédure de mise en compatibilité du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet poursuivent leurs échanges afin d'assurer des conditions efficaces de circulation, minimisant les impacts pour les riverain.es. Ces échanges se poursuivront au stade pré opérationnel, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme, et par la suite au stade opérationnel, lors de la réalisation effective du projet.

À ce jour, la sortie des véhicules se ferait rue Schutzenberger, vers l'ouest sur la rue des Chasseurs dans un sens nord-sud. Puis, les flux se disperseraient rue Perle, rue de la Patrie et rue de l'Église rouge. L'aménagement de l'accès / sortie au parking souterrain nécessitera dans tous les cas un réaménagement de la rue Schutzenberger, notamment via la suppression de places de stationnements.

Les seuls véhicules autorisés en surface sur le site seront les véhicules de secours et d'ordures ménagères. Les véhicules de livraison / utilitaires seront quant à eux soumis à une zone d'accès limité, via la rue de la Patrie.

L'étude trafic réalisée en 2023 doit être mise à jour du fait de l'évolution du contexte. L'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la ville de Schiltigheim et le porteur et de projet, propose que dans le cadre de la mise à jour de l'étude trafic qui est en cours, soit étudiée la possibilité de sortir depuis le nord du site de projet rue Schutzenberger, vers la rue de la Patrie, en complément d'une sortie vers la rue des Chasseurs. Dans ce cadre et dans un souci de cohérence, il est proposé de modifier le schéma de principe de l'OAP en décalant la zone possible d'accès au parking afin de permettre l'accès au parking davantage à l'est de la rue Schutzenberger.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et espère une actualisation rapide de l'étude trafic réalisée en 2023. Après finalisation de cette étude, il faudra revoir le plan de circulation de la ville de SCHILTIGHEIM.

- Dimensionnement du parking :

La jauge de 250 places inscrite dans la note de présentation a été estimée sur la base d'études et notamment : -

- D'une possible mutualisation des places de parking au vu de la mixité des usages projetés sur site ;
- – De la proximité de la station de tram B « Rives de l'Aar », plaçant le site à environ 500m d'un arrêt de transport en commun performant, et en zone II au sein de l'article 12 du règlement écrit ;
- Des pratiques assez vertueuses des schilikois.es en matière de déplacements, présentées dans la note de présentation.

De manière générale, la mutualisation vise à optimiser l'usage de ces infrastructures, et également à optimiser l'emprise utilisée pour le stationnement. Un parking surdimensionné est coûteux et en partie inutilisé tandis qu'un parking sous-dimensionné sera saturé et verra le stationnement en partie reporté sur la voirie.

L'emprise du parking (et donc du nombre de places de stationnement) doit aussi prendre en considération les enjeux de pleine terre et de galeries souterraines et donc s'inscrire dans l'emprise des futurs bâtiments de logements au nord.

La donnée présentée reste une estimation. Dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation, un principe est formulé dans la partie Organisation viaire et stationnement : « Le stationnement créé devra permettre de répondre aux besoins du futur quartier ».

En outre, l'article 12 du règlement écrit indique qu'une opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement. Ce point devra être démontré dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme.

Le nombre de places pourra ainsi évoluer à la hausse, en affinant les besoins des activités projetées. Une mise à jour de l'étude trafic est en cours de réalisation.

Par ailleurs, le parking devra respecter les dispositions de l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, en matière de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

S'agissant du parking en silo, cette option a été étudiée en phase amont du projet, avant le lancement de la procédure de déclaration de projet, notamment via la création d'un équipement de ce type sur la partie sud du site.

Néanmoins, cette piste a été écartée car un parking silo est un bâtiment particulièrement volumineux, avec une emprise au sol conséquente qui ne se serait

pas adaptée au contexte environnant et patrimonial du secteur. L'option d'un parking unique, géré en intégralité en ouvrage sous l'îlot d'habitation au nord avec un accès rue Schutzenberger, a ainsi été retenue.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et espère que le nombre de place sera suffisant. La tendance actuelle est d'avoir 1,5 véhicules par ménage, et ce chiffre a une tendance baissière. La mutualisation des places de parking permettra d'avoir le parking rempli jours et nuits. En supprimant des places de stationnement externes, il faudra permettre aux habitants du quartier d'utiliser le parking souterrain.

- Environnement / végétation

Selon l'OCS Grand-Est 2024 (basée sur des données de 2021), le site est couvert par des surfaces imperméables bâties et non bâties à plus 80%.

À l'emplacement des bâtiments de logements projetés au nord comme au sud, se trouvent aujourd'hui des hangars de stockage, qui recouvrent des emprises au sol importantes :

- Près de 4 700 m² pour le hangar au nord ;
- Près de 1 700 m² pour les hangars au sud.

Ces nouveaux bâtiments s'inscrivent donc dans un contexte déjà fortement bâti et artificialisé.

Le projet maintient et préserve les espaces végétalisés existants sur la partie est – nord-est du site, dont les arbres historiques. Ces espaces sont préservés au règlement graphique.

Le projet porté vise à améliorer la situation végétalisée existante : ces constructions seront accompagnés d'une amélioration des espaces végétalisés de manière générale sur le projet. À ce titre, des principes sont inscrits dans l'OAP du secteur. Diverses mesures qui visent à améliorer le confort des habitants, favoriser les espaces d'ombrage et de fraîcheur sont également inscrites dans cette OAP.

Une diffusion des espaces végétalisés devra se faire au travers des plots d'habitation au nord, permettant d'améliorer la qualité et le cadre de vie du secteur.

La Ville de Schiltigheim, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg, étudiera les possibilités de créer des connexions et des traversées entre le parc du château et les espaces végétalisés existants sur site. Ainsi, le projet n'apporte pas d'emprise au sol supplémentaire, le secteur nord étant déjà artificialisé et bâti auparavant.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse, et constate que la politique de désartificialisation des sols préconisée par la région Grand Est n'a pas été prise en compte.

- Préservation et valorisation du patrimoine

Le projet de requalification de l'ancienne brasserie Schutzenberger ne prévoit pas de musée à proprement parler.

La réhabilitation du site et de la totalité de ses bâtiments patrimoniaux inscrits, la programmation proposée et l'aménagement des espaces extérieurs contribueront

néanmoins à faire de Schutzenberger un lieu patrimonial, où la mémoire du lieu est conservée et mise en valeur.

L'ouverture du site au public permettra à chacun·e de profiter de l'ambiance du lieu et du patrimoine historique et architectural sauvegardé et réhabilité, témoin de l'histoire brassicole de Schiltigheim .

En outre, la Ville a récemment mis en place un « Chemin du patrimoine », qui vise à mettre en lumière la richesse patrimoniale de la commune. Ce parcours patrimonial valorise son histoire et pourrait être complété et prolongé sur le site Schutzenberger, qui fait partie intégrante de l'histoire de Schiltigheim..

Par ailleurs et à titre d'exemple, la salle de brassage, qui fait partie du complexe hôtelier envisagé sur le site et le projet de microbrasserie à l'étude dans l'ancien atelier de limonade, sont des espaces qui seront accessibles au public.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg a récemment été labellisée « Pays d'art et d'histoire ». À ce titre, un cheminement sur l'industrie brassicole de la ville de Schiltigheim pourrait être étudié, en articulation avec le chemin du patrimoine de la ville.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et indique que le site SCHUTZENBERGER est le point le plus haut de la ville de Schiltigheim, et pourrait servir d'arrivée (ou point de départ) du chemin du patrimoine de la ville

- Coût de ce projet

Le projet de requalification Schutzenberger est un projet privé, accompagné par la puissance publique, dont l'ambition première est de sauver un patrimoine témoin de la riche histoire brassicole de Schiltigheim. La mobilisation d'aides et de subventions est un axe identifié dans le cadre de ce projet.

La brasserie Schutzenberger est partiellement inscrite au titre des Monuments historiques, avec 14 bâtiments inscrits en totalité ou toitures et façades.

Pour les immeubles inscrits, le taux moyen de subvention de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) est de 20% (Source : Ministère de la Culture – Études et travaux sur monuments historiques).

S'agissant des aides de la région ou de l'Europe comme les fonds du FEDER, ces dernières restent limitées en raison du portage privé.

Concernant le « fond vert », qui permet notamment d'aider financièrement les projets de requalification de friches, le projet porté doit répondre à plusieurs conditions. L'Eurométropole rappelle que ces aides et subventions sont aussi dépendantes du contexte national.

Des aides, subventions, ou exonérations fiscales existent donc bien pour le patrimoine, mais ne pourront en revanche pas toutes être mobilisées, tenant compte des conditions de cumul.

Il est également important de noter qu'au-delà du patrimoine à réhabiliter, le porteur de projet aura à mener des travaux de dépollution des sols et de sécurisation des galeries souterraines notamment.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et indique qu'à ce stade de la procédure il peut être intéressant de connaître le coût global du projet et des possibilités de financement

- Réponse aux associations

La phase de concertation préalable, du 4 novembre au 6 décembre 2024 avait permis de récolter 74 observations, dont l'observation de l'association APAESA. Une réponse a bien été apportée à l'observation de l'association, comme à l'ensemble des observations réceptionnées. L'ensemble des réponses sont disponibles en annexe de la délibération du bilan de la concertation préalable, passée en conseil métropolitain le 7 février 2025.

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg aux contributions réceptionnées lors de la phase d'enquête publique seront annexées à la délibération d'approbation de la mise en compatibilité du PLU et de déclaration de l'intérêt général du projet.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et rappelle que les associations sont les poumons d'une ville car sont elles qui assurent la cohésion sociale.

Considérant que l'Eurométropole de Strasbourg a répondu aux différentes interrogations qui se sont manifestées pendant cette enquête,

Considérant que le projet transforme une friche industrielle fermée en un espace ouvert au public

Considérant qu'il favorisera les mobilités durables piétons et cycles

Considérant que le projet valorisera un patrimoine inscrit au titre des Monuments historiques, et qu'il contribuera à l'offre de logements sur la commune

Sachant que le projet n'est pas entièrement finalisé et qu'il manque des analyses et études

Je donne un **avis favorable** assorti d'une **réserve** et deux **recommandations** à la mise en compatibilité du PLU :

Réserve : faire faire une étude démontrant l'innocuité des émanations gazeuses du sol sur la santé humaine

Recommandation 1 :actualisation rapide de l'étude trafic réalisée en 2023. Après finalisation de cette étude, il faudra revoir le plan de circulation de la ville de SCHILTIGHEIM.

Recommandation 2 : compléter les dispositions existantes au sein de l'OAP permettant une meilleure intégration paysagère des bâtiments dans ce quartier.

Fait à Gambsheim le 24octobre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JB' followed by a stylized flourish.

Jean Biewer

Commissaire enquêteur