



Maîtrise d'ouvrage :
Eurométropole de
Strasbourg

Maîtrise d'oeuvre :
Atelier Guillaume EQUILBEY
Inddigo ingenierie
Embase programmation
OTE Ingénierie

ÉTUDES D'OPPORTUNITÉ ET DE CADRAGE URBAIN SUR LE SITE HEINEKEN À SCHILTIGHEIM

Diagnostic et partage des enjeux
Comité technique du **20 juin 2024**

M. Ouvrage

Strasbourg.eu
eurométropole

schilick

M. Oeuvre

AGE
Atelier Guillaume Equilbey



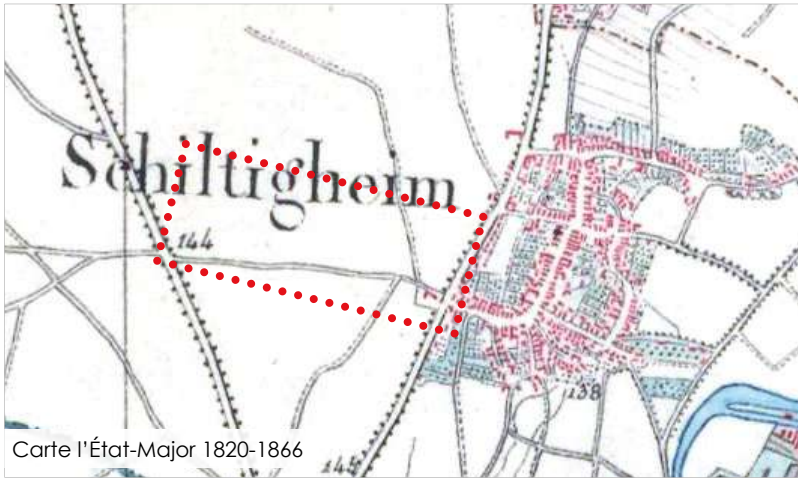
ETAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE

1



DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU SITE ET SON CONTEXTE

1.1

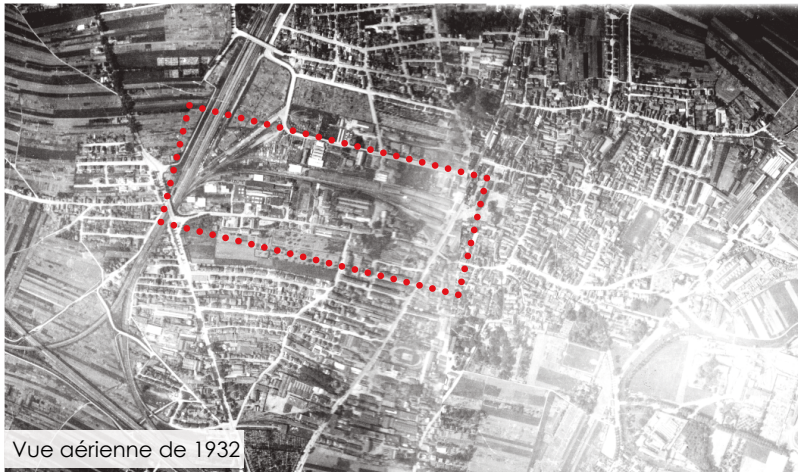


Carte l'État-Major 1820-1866

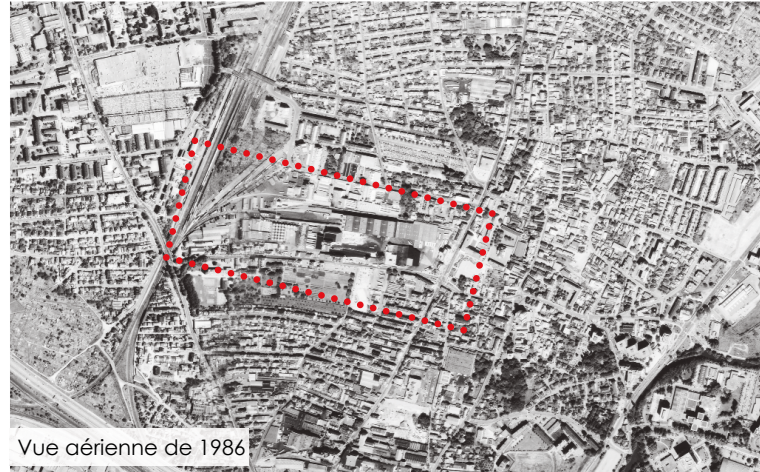
Histoire et évolution du site :

1850

- Développement du bourg agricole en bordure de la voie romaine,
- Création du canal de la Marne-au-Rhin et du chemin de fer fin XIXe siècle,
- Première installation industrielle et artisanale,
- 1862 brasserie de l'Espérance déplacée de Strasbourg à Schiltigheim,
- 1870 embranchement ferroviaire initié par la brasserie. La gare aux marchandises de Schiltigheim s'installe dans le même secteur.



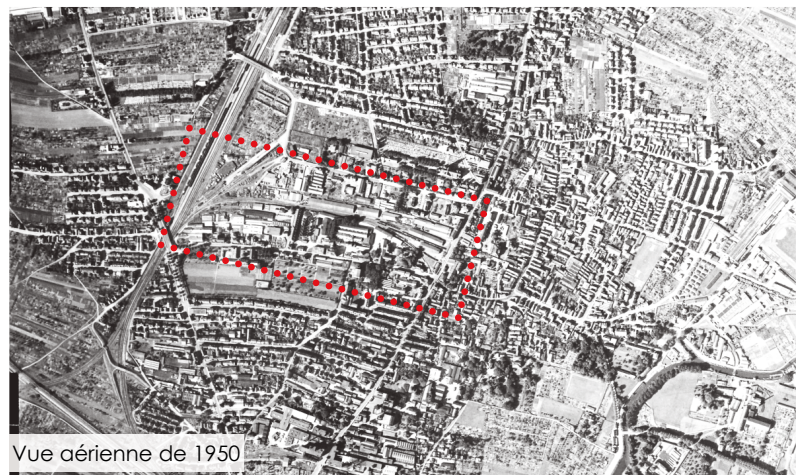
Vue aérienne de 1932



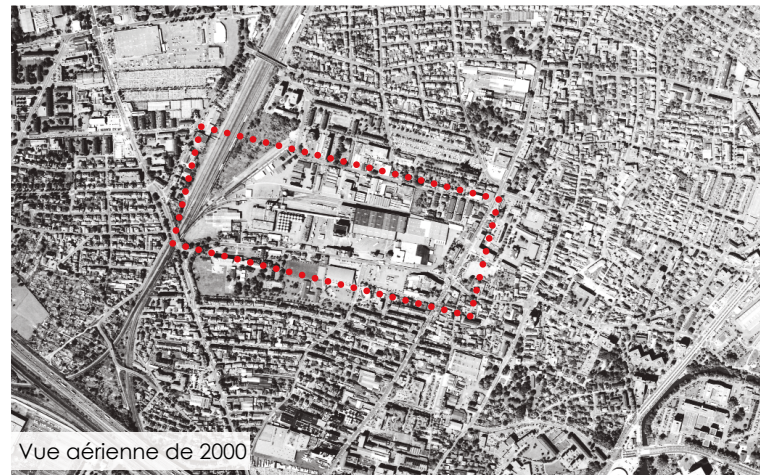
Vue aérienne de 1986

1932

- Extension de l'urbanisation liée au développement industriel et artisanal,
- Création de lotissement sur des terrains agricoles, à proximité du noyau historique, de la gare, des industries et du port,
- Respect des orientations parcellaires agricoles dans un premier temps puis tracé orthogonal.



Vue aérienne de 1950



Vue aérienne de 2000

1950 - 1986

- Densification du noyau historique,
- Extension à l'ouest et à l'est avec création des grands ensembles,
- Brasserie de l'Espérance enserrée par l'urbanisation et densification du tissu urbain.

2000 - aujourd'hui

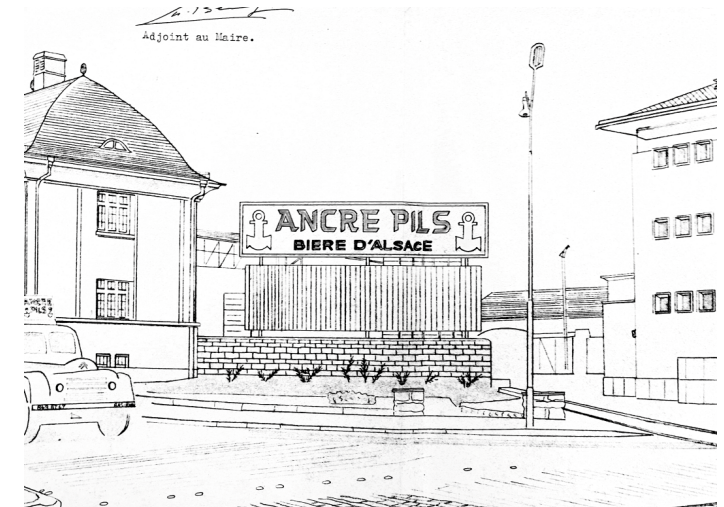
- Début de la création des zones d'activité hors centre-villes,
- Fermetures progressives des activités brassicoles au coeur de la ville.

Diagnostic architectural/ Approche historique

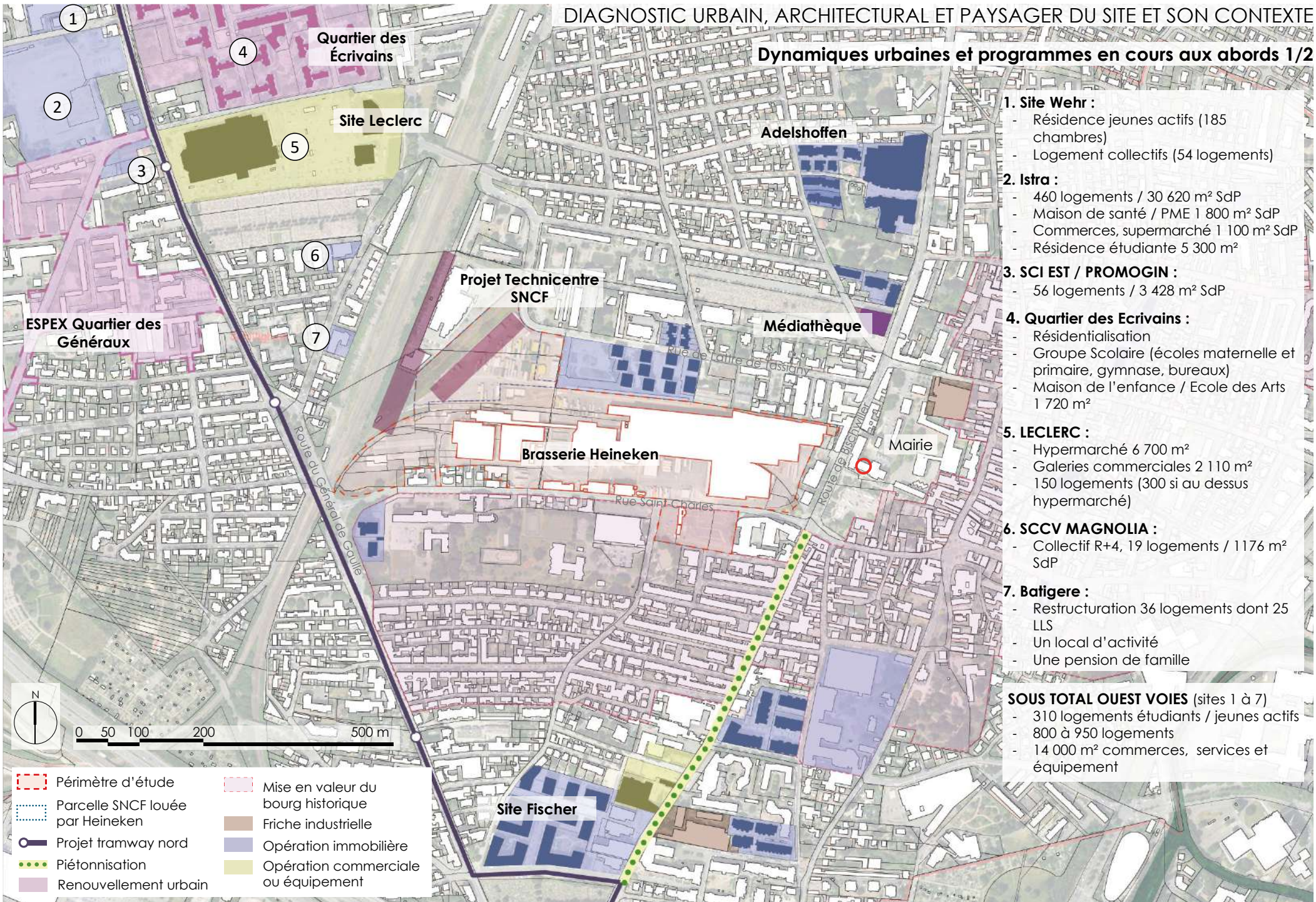
Un lieu symbole dans la ville

- Un site brassicole historique, présent depuis le siècle dernier dans la cité des Brasseurs,
- Au coeur des dynamiques humaines et économiques de la ville,
- Des évolutions industrielles / architecturales importantes,
- Un repère fort dans le paysage urbain.

Source _DNA_Stephane Luck
Source_Site EMS_page AMI
Maquette de la brasserie Espérance 1937, réalisée par Jean-Luc et Nicole ELLING



Dynamiques urbaines et programmes en cours aux abords 1/2



- 1. Site Wehr :**
 - Résidence jeunes actifs (185 chambres)
 - Logement collectifs (54 logements)
- 2. Istra :**
 - 460 logements / 30 620 m² SdP
 - Maison de santé / PME 1 800 m² SdP
 - Commerces, supermarché 1 100 m² SdP
 - Résidence étudiante 5 300 m²
- 3. SCI EST / PROMOGIN :**
 - 56 logements / 3 428 m² SdP
- 4. Quartier des Ecrivains :**
 - Résidentialisation
 - Groupe Scolaire (écoles maternelle et primaire, gymnase, bureaux)
 - Maison de l'enfance / Ecole des Arts 1 720 m²
- 5. LECLERC :**
 - Hypermarché 6 700 m²
 - Galeries commerciales 2 110 m²
 - 150 logements (300 si au dessus hypermarché)
- 6. SCCV MAGNOLIA :**
 - Collectif R+4, 19 logements / 1176 m² SdP
- 7. Batigere :**
 - Restructuration 36 logements dont 25 LLS
 - Un local d'activité
 - Une pension de famille

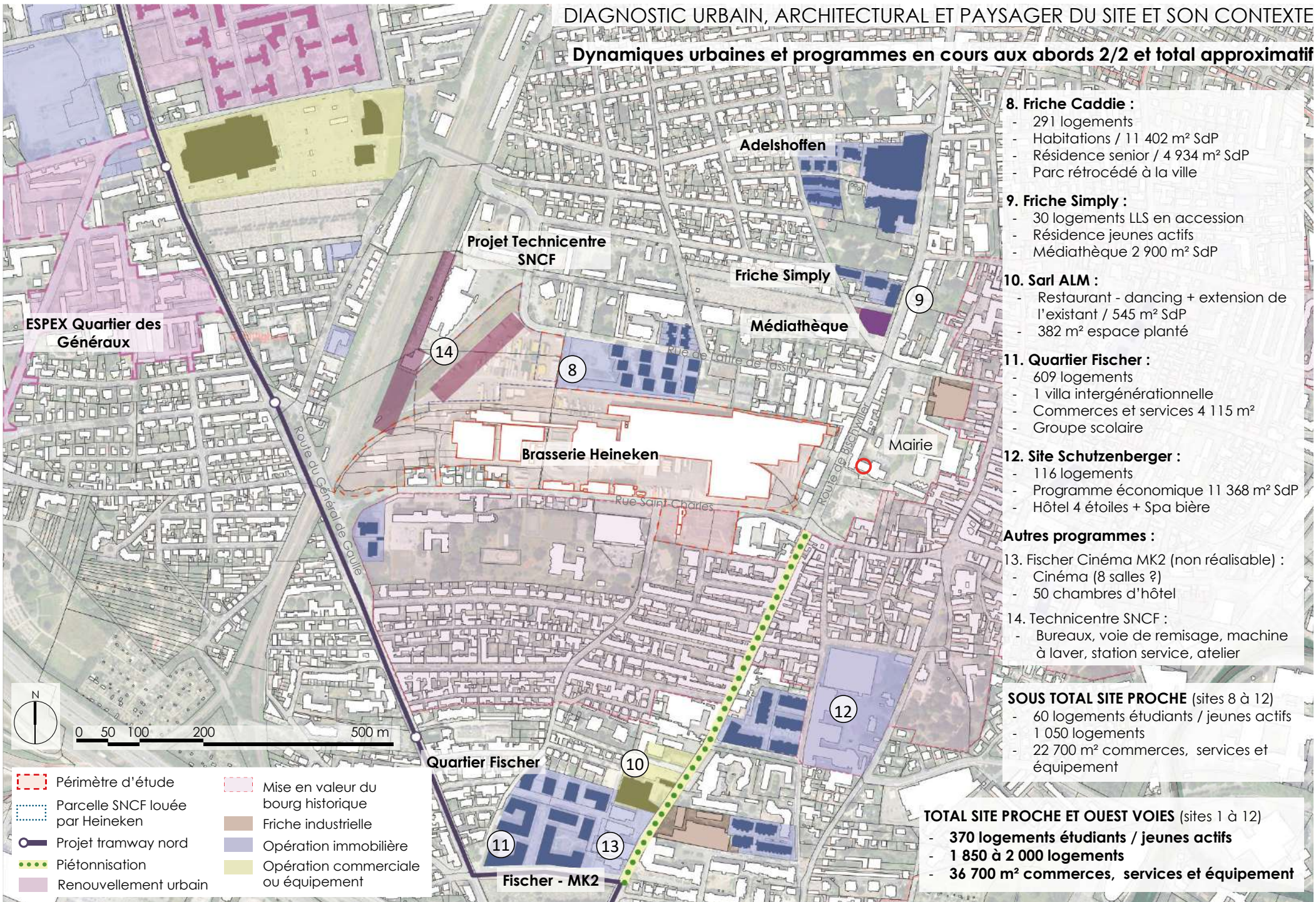
SOUS TOTAL OUEST VOIES (sites 1 à 7)

- 310 logements étudiants / jeunes actifs
- 800 à 950 logements
- 14 000 m² commerces, services et équipement

- Périmètre d'étude
- Mise en valeur du bourg historique
- Parcelle SNCF louée par Heineken
- Friche industrielle
- Projet tramway nord
- Opération immobilière
- Piétonnisation
- Opération commerciale ou équipement
- Renouvellement urbain

DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU SITE ET SON CONTEXTE

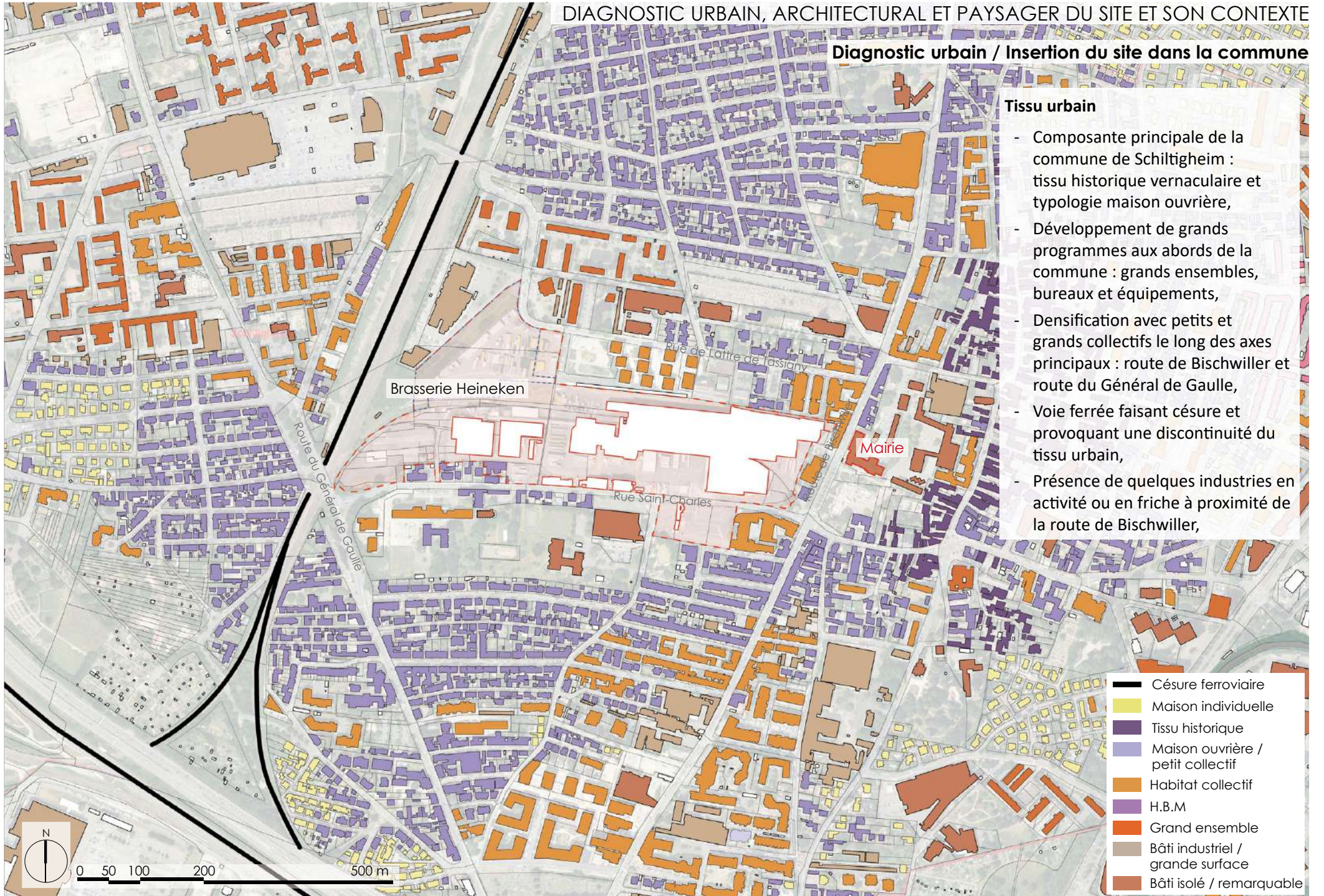
Dynamiques urbaines et programmes en cours aux abords 2/2 et total approximatif



- 8. Friche Caddie :**
 - 291 logements
 - Habitations / 11 402 m² SdP
 - Résidence senior / 4 934 m² SdP
 - Parc rétrocédé à la ville
- 9. Friche Simply :**
 - 30 logements LLS en accession
 - Résidence jeunes actifs
 - Médiathèque 2 900 m² SdP
- 10. Sarl ALM :**
 - Restaurant - dancing + extension de l'existant / 545 m² SdP
 - 382 m² espace planté
- 11. Quartier Fischer :**
 - 609 logements
 - 1 villa intergénérationnelle
 - Commerces et services 4 115 m²
 - Groupe scolaire
- 12. Site Schutzenberger :**
 - 116 logements
 - Programme économique 11 368 m² SdP
 - Hôtel 4 étoiles + Spa bière
- Autres programmes :**
- 13. Fischer Cinéma MK2 (non réalisable) :**
 - Cinéma (8 salles ?)
 - 50 chambres d'hôtel
- 14. Technicentre SNCF :**
 - Bureaux, voie de remisage, machine à laver, station service, atelier
- SOUS TOTAL SITE PROCHE (sites 8 à 12)**
 - 60 logements étudiants / jeunes actifs
 - 1 050 logements
 - 22 700 m² commerces, services et équipement

- TOTAL SITE PROCHE ET OUEST VOIES (sites 1 à 12)**
 - 370 logements étudiants / jeunes actifs
 - 1 850 à 2 000 logements
 - 36 700 m² commerces, services et équipement

Diagnostic urbain / Insertion du site dans la commune



Tissu urbain

- Composante principale de la commune de Schiltigheim : tissu historique vernaculaire et typologie maison ouvrière,
- Développement de grands programmes aux abords de la commune : grands ensembles, bureaux et équipements,
- Densification avec petits et grands collectifs le long des axes principaux : route de Bischwiller et route du Général de Gaulle,
- Voie ferrée faisant césure et provoquant une discontinuité du tissu urbain,
- Présence de quelques industries en activité ou en friche à proximité de la route de Bischwiller,

- Césure ferroviaire
- Maison individuelle
- Tissu historique
- Maison ouvrière / petit collectif
- Habitat collectif
- H.B.M
- Grand ensemble
- Bâti industriel / grande surface
- Bâti isolé / remarquable

Diagnostic urbain / Les typologies aux abords



Rue Saint-Charles
Maison de retraite



Rue Saint-Charles
Gymnase des Malteries
face au site Heineken



Rue de Latre de Tassigny
Logements collectifs sur l'ancien site Caddie



Tissu faubourien ancien



Route de Bischwiller
Médiathèque

Tissu faubourien ancien

Rue de Latre de Tassigny
Logements collectifs et maisons
de ville, bifamiliales etc.



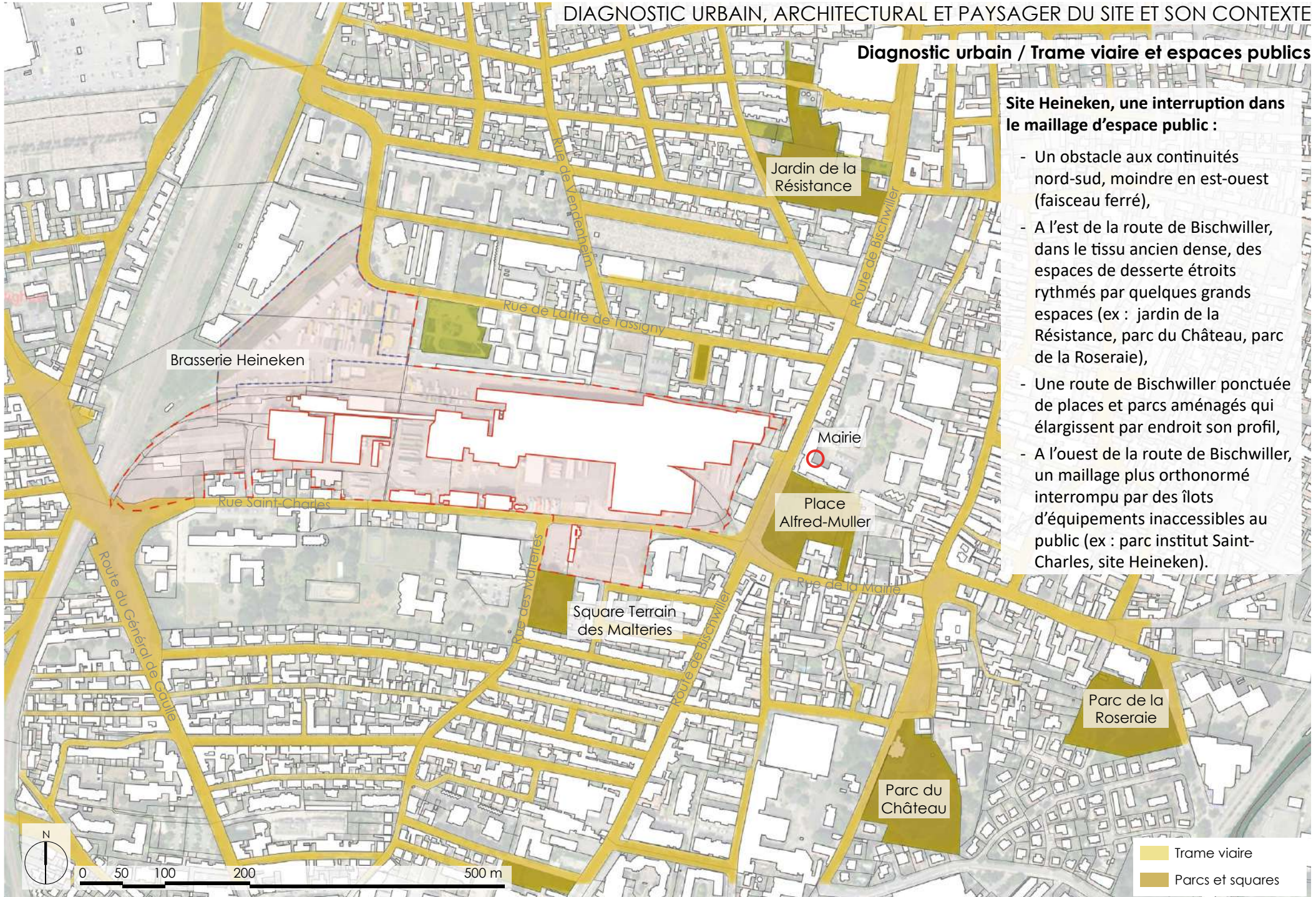
Diagnostic urbain / Hauteurs bâties

Un contraste marqué

- Concentration des grandes hauteurs le long des principaux axes historiques : route de Bischwiller et aux alentours de la brasserie Heineken, nord de la route du Général de Gaulle et avenue Pierre Mendès France,
- Sur le site de la Brasserie, des morphologies et hauteurs variées selon les usages.

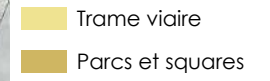


Diagnostic urbain / Trame viaire et espaces publics



Site Heineken, une interruption dans le maillage d'espace public :

- Un obstacle aux continuités nord-sud, moindre en est-ouest (faisceau ferré),
- A l'est de la route de Bischwiller, dans le tissu ancien dense, des espaces de desserte étroits rythmés par quelques grands espaces (ex : jardin de la Résistance, parc du Château, parc de la Roseraie),
- Une route de Bischwiller ponctuée de places et parcs aménagés qui élargissent par endroit son profil,
- A l'ouest de la route de Bischwiller, un maillage plus orthonormé interrompu par des îlots d'équipements inaccessibles au public (ex : parc institut Saint-Charles, site Heineken).





Rue de Latre de Tassigny
Un espace routier, fermé



Rue Saint-Charles, carrefour route de Bischwiller
Ouverture du paysage urbain

Des espaces publics dédiés à la voiture principalement

- Trottoirs étroits et encombrés,
- Pas d'espace dédié aux cyclistes,
- Pas d'aménagements paysagers linéaires,
- Des espaces publics peu attractifs.



Entrée site Heineken, rue Saint-Charles
Des conflits d'usage marqués avec la sortie de camions / passage voiture, cycles, piétons



Rue Saint-Charles
Des façades monumentales accentuent l'étroitesse des trottoirs



Rue Saint-Charles
Un paysage marqué par l'architecture du site, notamment par la tour



Carrefour route de Bischwiller / rue Saint-Charles

Le site visible grâce à sa tour, visible depuis rue principale et proche de la mairie / place Alfred Muller

Un site visible de loin et depuis la rue structurante et commerçante de Schiltigheim

- Des ouvertures urbaines larges et dégagées laissant voir l'emprise brassicole,
- Des équipements et square proches.



Route de Bischwiller

Des échanture urbaine permettant d'apercevoir largement le site en arrière plan



Rue de Lattre de Tassigny

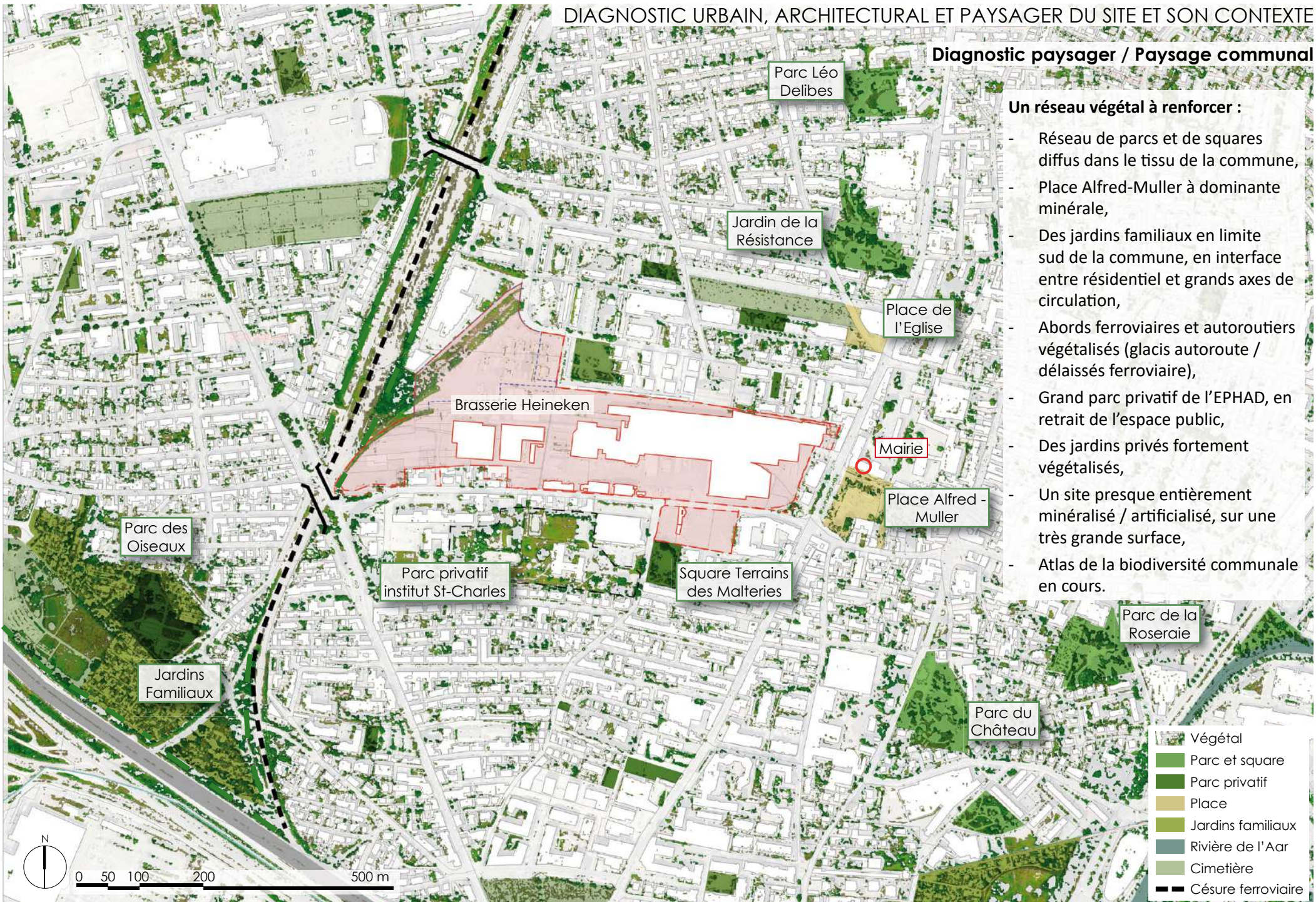
Ouverture du paysage au niveau du square «Caddie»



Place Alfred Muller

Dominante minérale mais suffisamment arboré pour continuité végétale en ville

Diagnostic paysager / Paysage communal

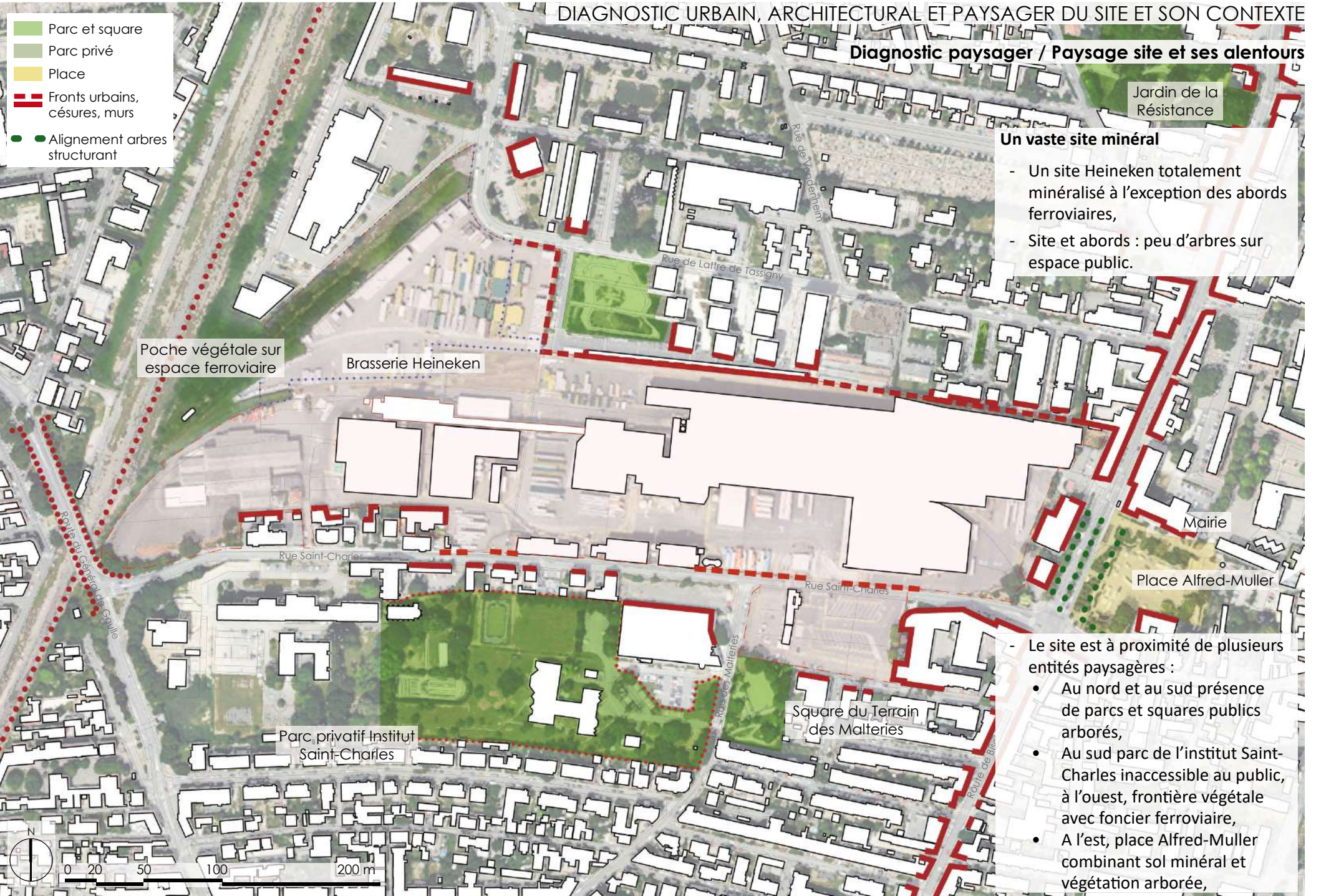


- Un réseau végétal à renforcer :**
- Réseau de parcs et de squares diffus dans le tissu de la commune,
 - Place Alfred-Muller à dominante minérale,
 - Des jardins familiaux en limite sud de la commune, en interface entre résidentiel et grands axes de circulation,
 - Abords ferroviaires et autoroutiers végétalisés (glacis autoroute / délaissés ferroviaire),
 - Grand parc privatif de l'EPHAD, en retrait de l'espace public,
 - Des jardins privés fortement végétalisés,
 - Un site presque entièrement minéralisé / artificialisé, sur une très grande surface,
 - Atlas de la biodiversité communale en cours.

- Végétal
- Parc et square
- Parc privatif
- Place
- Jardins familiaux
- Rivière de l'Aar
- Cimetière
- Césure ferroviaire

Diagnostic paysager / Paysage site et ses alentours

- Parc et square
- Parc privé
- Place
- Fronts urbains, césures, murs
- Alignement arbres structurant



Jardin de la Résistance

Un vaste site minéral

- Un site Heineken totalement minéralisé à l'exception des abords ferroviaires,
- Site et abords : peu d'arbres sur espace public.

Poche végétale sur espace ferroviaire

Brasserie Heineken

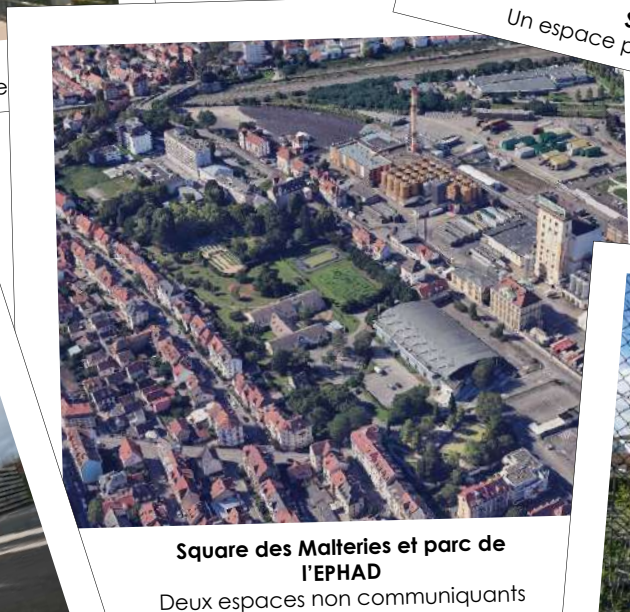
Mairie

Place Alfred-Muller

Parc privé Institut Saint-Charles

Square du Terrain des Malteries

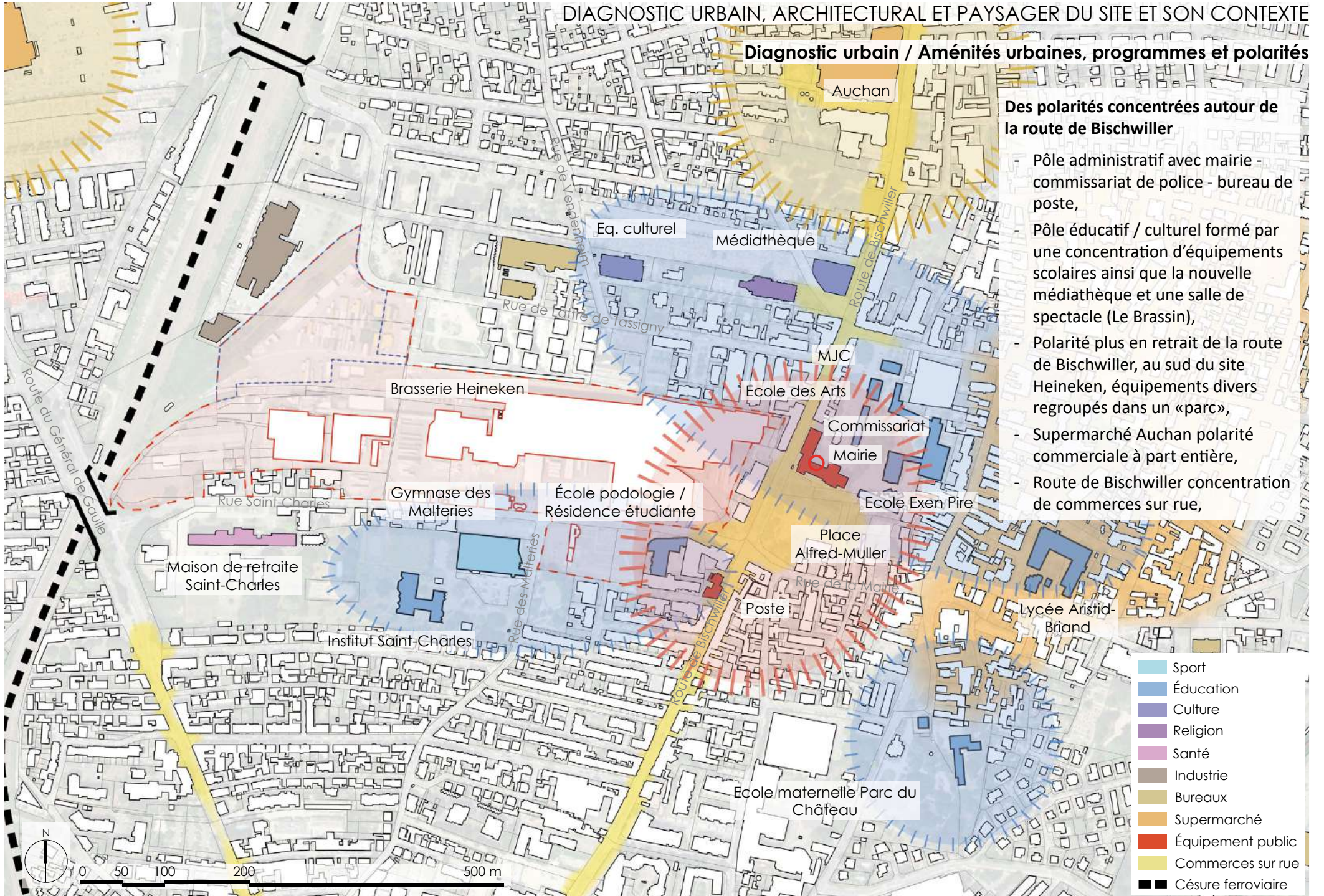
- Le site est à proximité de plusieurs entités paysagères :
 - Au nord et au sud présence de parcs et squares publics arborés,
 - Au sud parc de l'institut Saint-Charles inaccessible au public, à l'ouest, frontière végétale avec foncier ferroviaire,
 - A l'est, place Alfred-Muller combinant sol minéral et végétation arborée,



Un réseau à renforcer

- Des espaces de qualité, qui participent visuellement du paysage mais pas toujours accessibles au public.

Diagnostic urbain / Aménités urbaines, programmes et polarités



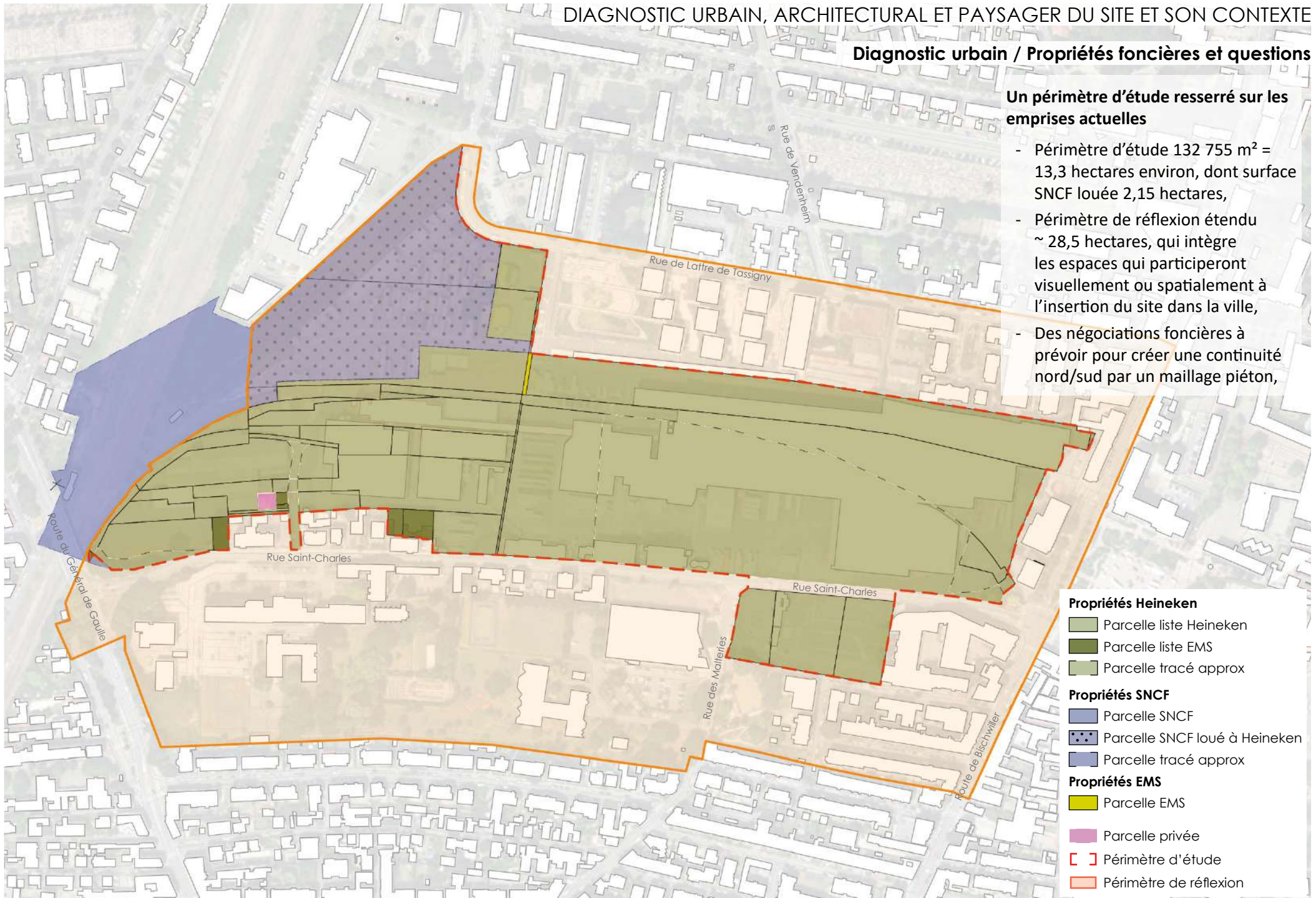
Des polarités concentrées autour de la route de Bischwiller

- Pôle administratif avec mairie - commissariat de police - bureau de poste,
- Pôle éducatif / culturel formé par une concentration d'équipements scolaires ainsi que la nouvelle médiathèque et une salle de spectacle (Le Brassin),
- Polarité plus en retrait de la route de Bischwiller, au sud du site Heineken, équipements divers regroupés dans un « parc »,
- Supermarché Auchan polarité commerciale à part entière,
- Route de Bischwiller concentration de commerces sur rue,

Diagnostic urbain / Propriétés foncières et questions

Un périmètre d'étude resserré sur les emprises actuelles

- Périmètre d'étude 132 755 m² = 13,3 hectares environ, dont surface SNCF louée 2,15 hectares,
- Périmètre de réflexion étendu ~ 28,5 hectares, qui intègre les espaces qui participeront visuellement ou spatialement à l'insertion du site dans la ville,
- Des négociations foncières à prévoir pour créer une continuité nord/sud par un maillage piéton,



Propriétés Heineken	
[Green box]	Parcelle liste Heineken
[Dark green box]	Parcelle liste EMS
[Light green box]	Parcelle tracé approx
Propriétés SNCF	
[Blue box]	Parcelle SNCF
[Dotted box]	Parcelle SNCF loué à Heineken
[Dark blue box]	Parcelle tracé approx
Propriétés EMS	
[Yellow box]	Parcelle EMS
[Pink box]	Parcelle privée
[Red dashed line]	Périmètre d'étude
[Orange solid line]	Périmètre de réflexion

Diagnostic architectural /Analyse du potentiel bâti

Un site dédié au process industriel

- Diversité des usages et des morphologies bâties liés au besoin de l'industrie,
- 2 propriétaires sur l'emprise : Heineken et SNCF,
- Espace de production sur majeure partie du site (machine, cuve, grands espaces couverts fermés)
- Stockage à l'est en fin de chaîne de production (espaces couverts-ouverts et fermés),
- Espaces bureaux répartis dans le site,
- Peu d'activité au contact de la rue Saint-Charles.
- Bât M , démolì,
- Bât P : ancienne buvette = point de donation employés?

Autres activités

- Restaurant Madame Ha, location en cours



Surface bâtie Heineken				
Bâtiment	Designation	Surface SdP approx (m ²)	Nb de niveaux	Remarques
Batiments patrimoniaux				
B	Brassage	1 840	3 + combles + cave	SdP hors cave
C	Stockage sirops, produits chimiques et traitement des eaux	1 722	2,5 + cave	
D1	DGT, innovation et achats	310	2 + combles + cave?	SdP hors cave
D2		305	2 + combles + cave?	SdP hors cave
D3		239	1 + cave?	SdP hors cave
J1	Tour de fermentation / château d'eau	2 530	10 niveaux + cave	
J2		7 440	9 niveaux + cave	Combles non aménageables à confirmer
L	Centre découverte, médecine, restaurant	6 636	2 niveaux partout? + cave?	
SOUS TOTAL bâtiments patrimoniaux		21 022	m²	
Autres batiments réhabilitable usages multiples				
A	Accueil, Comité d'établissement	PM	RdC	136 m ² non réutilisables (idem structures légères)
H	Magasin central	804	1 ? + cave?	SdP hors cave
I	Conditionnement, stockage, bureaux et services	17 925	? niveaux + cave ?	SdP RdC uniquement
K	Présoutirage	1 034	? niveaux + cave ?	SdP RdC uniquement
N	Mise en fût	1 170	? niveaux + cave ?	SdP RdC uniquement
SOUS TOTAL autres bâtiments		20 933	m²	
TOTAL hors structures industrielles		41 955	m²	

Les surfaces sont calculées hors bâtiments E, F, G, H, S et T (structures industrielles dédiées au process de brassage industriel et non réutilisable ou structures légères) et bâtiments P et P démolis.

Par extrapolation des surfaces utilisées pour ces bâtiments et des surfaces disponibles et on peut envisager une constructibilité jusqu'around de 60 000 m² SdP à terme sur site.

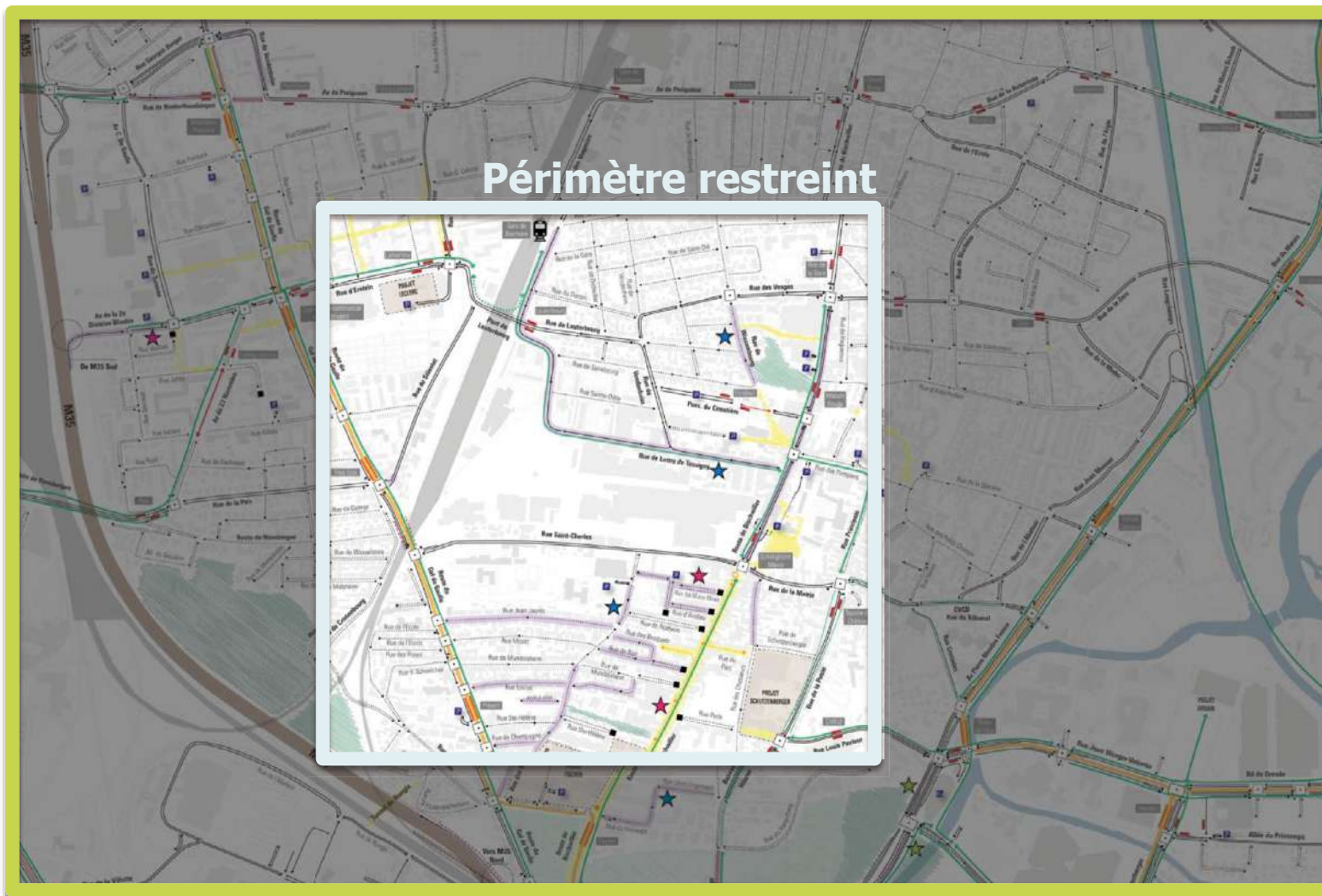


DIAGNOSTIC DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

1.2

PRÉSENTATION DU SITE

Périmètre élargi



Préambule : l'audit des mobilités tient compte des projets structurants de mobilité de Schiltigheim et de l'EMS, tels que :

- La piétonnisation de la section Sud de la route de Bischwiller,
- Le plan vélo 2021-2026,
- L'amélioration de la gare d'ici 2030,
- La mise en service d'une ligne de tram route du Général de Gaulle.

Plan projet – Eurométropole de Strasbourg / GETAS (mars 2024)

PRÉSENTATION DU SITE

Périmètre élargi



Plan projet – Eurométropole de Strasbourg / GETAS (mars 2024)

*VP : Véhicules particuliers
**TC : Transports en commun

Réflexion globale d'accessibilité au site depuis l'extérieur de Schiltigheim



Identifier des axes structurants pour les VP*



Réduire le temps / distance d'accès à l'offre de TC**



Faciliter l'accessibilité au site depuis les axes structurants (A4, M2350)

Marche





Marche

Valoriser les sentes / cheminements / traversées actuellement privatisées (via la signalétique)

Faciliter la déambulation piétonne :

- Elargissement des trottoirs
- Suppression des obstacles (mobilier urbain, stationnement, etc.)

Multiplier les traversées piétonnes et sécuriser les traversées existantes

Etendre les zones de rencontre

D'après les 1 000 avis exprimés lors des ateliers participatifs de juin 2023

Le regard Inddigo :

Vers une reconfiguration des profils en travers ?

- Mise à niveau trottoir / chaussée notamment
- Elargissement des trottoirs
- Extension des zones de rencontre et zones 30

Trottoirs non conformes rue Saint-Charles

- Obstacles ponctuels réduisant la largeur en-deçà de 1.40m (candélabres, poste gaz / électrique, végétation débordante).

Traversées piétonnes non conformes rue Saint-Charles

- Pas de bande d'éveil de vigilance
- Pas d'abaissée de trottoir
- Marquage partiellement effacé
- Pas de poteaux « haute visibilité »

Accessibilité PMR permettant de rejoindre l'arrêt de bus le plus proche « Mairie »

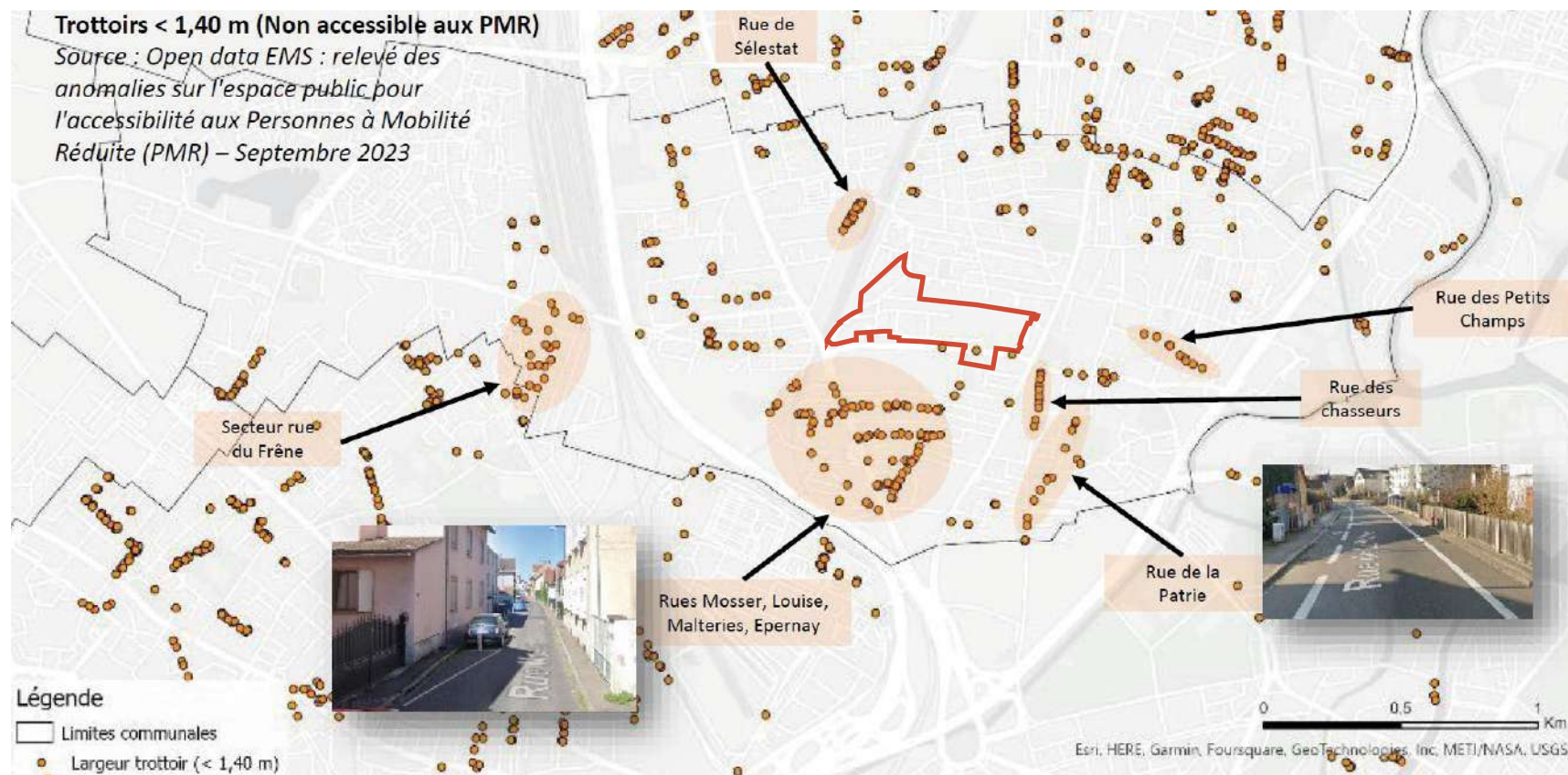
- Trottoirs aux normes PMR, traversées piétonnes conformes et conformité de l'arrêt de bus



Zoom sur les largeurs de trottoir

Constat :

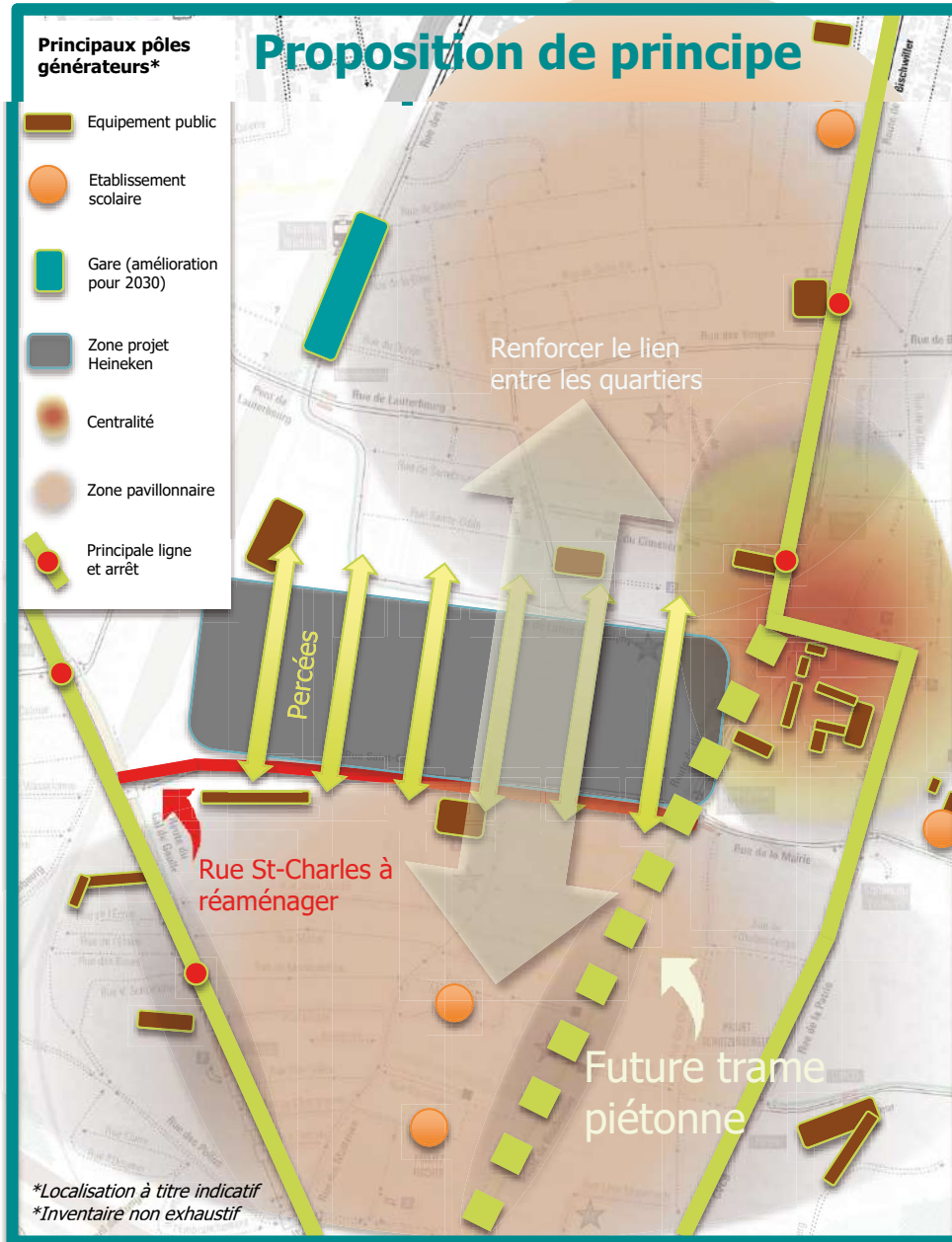
- Une accessibilité perfectible au sud du site-projet.
- La rue St-Charles est problématique pour la circulation des PMR sur les trottoirs (notamment côté Nord).
- Autour du site-projet, peu d'anomalies pour l'accessibilité des PMR ont été relevées dans le Schéma directeur des espaces publics (COPII 11/01/2024).





- ✓ **Etat initial : le site Heineken représente une coupure urbaine majeure à Schiltigheim**
 - Pour l'ensemble des modes de circulation, le site représente une barrière aux liaisons Nord / Sud, et contraint les échanges entre les quartiers. Les piétons sont les premiers concernés, avec un contournement long (et non adapté aux PMR par la rue St-Charles).
- ✓ **Résoudre les coupures urbaines pour :**
 - Faciliter les échanges entre le Nord et le Sud (notamment cyclo-piétons),
 - Diminuer le temps / la distance d'accès aux arrêts TC actuels et futurs,
 - Favoriser le dynamisme de Schiltigheim, sans cloisonnement des quartiers.

A savoir :
D'après le plan piéton de la Ville de Strasbourg, la dimension optimale d'un îlot doit être de 100m, afin d'éviter les détours et se rapprocher d'un itinéraire en « ligne droite » pour le piéton.



- ✓ Création de l'ordre de 6 percées « Nord / Sud » au travers du site à reconverter pour limiter la coupure urbaine par le site projet.
- ✓ Mise en conformité PMR de la rue St-Charles.
- ✓ Réduire le temps / distance d'accès aux stations de transports en commun (bus / futur tram), et notamment la distance entre les quartiers Sud de Schiltigheim et la gare (amélioration d'ici 2030) via la création de percées.



Vélo





Vélo

Résoudre les discontinuités cyclables

Sécuriser les itinéraires:

- Uniformiser la largeur de l'aménagement
- Réduire la sinuosité de l'itinéraire pour contourner des obstacles ponctuels, etc.)

Sécuriser les carrefours

Améliorer la visibilité des cyclistes parmi les usagers de la route (intersections et sections courantes)

Valoriser les itinéraires alternatifs apaisés sur les voiries secondaires

Développer le stationnement vélo

D'après les 1 000 avis exprimés lors des ateliers participatifs de juin 2023

Objectifs multiples des aménagements :

- utilisation « pratique » pour des usagers réguliers
- utilisation « agréable » pour les touristes (et par conséquent, dynamiser l'économie du territoire)

Le regard Inddigo :

- ✓ **Les percées au travers du site projet pourraient être ouvertes aux vélos.**
- ✓ **Route du G. de Gaulle : suppression des discontinuités cyclables.**
- ✓ **Aménagement principal au sein du périmètre restreint : double-sens cyclable.**

Pour les rues avec une configuration adéquate de visibilité et de largeur suffisante.

CARTOGRAPHIE DU RÉSEAU CYCLABLE ACTUEL



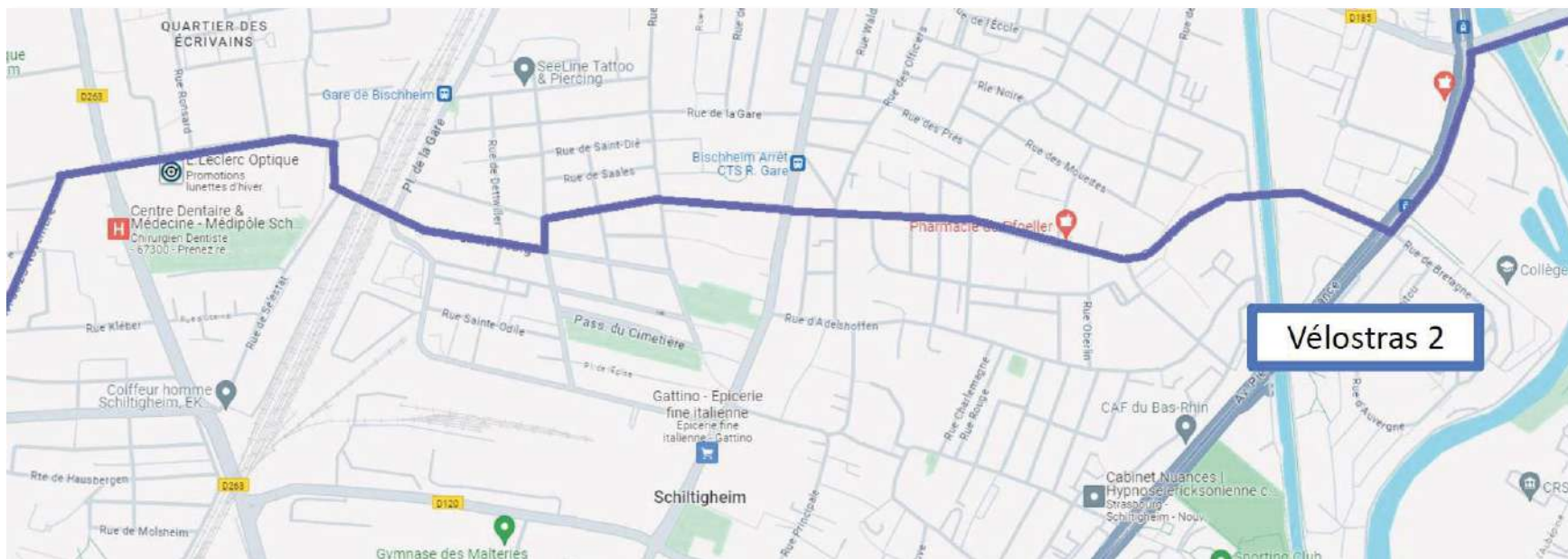
MAILLAGE CYCLABLE PROJÉTÉ



PROJET COMPLÉMENTAIRE : *vélostras 2*

Vélostras 2 : Itinéraire cyclable faisant partie du « Réseau **express vélo** » (**dorsales structurantes cyclables du territoire**) permettant le contournement à travers les communes de 1^{ère} couronne.

✓ **Mise en service prévisionnelle : 2025**

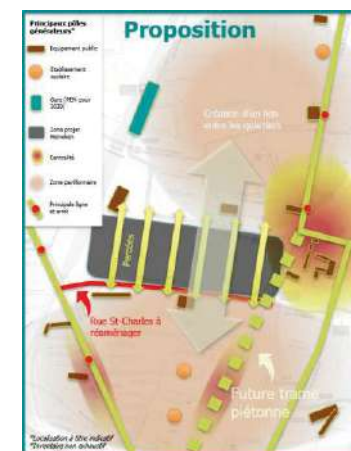





Plan projet – Eurométropole de Strasbourg

Le maillage cyclable actuel à proximité directe du site projet est majoritairement du Double-sens cyclable (DSC), et ne présente pas de hiérarchie dans l'importance des axes. La majorité des aménagements découlent de « coups partis », créés lors de réaménagements localisés sur certains axes. Ces aménagements répondent au besoin de la population : pratiques et rapides, ces aménagements évitent d'importants détours pour les cycles. Toutefois, l'organisation générale du maillage cyclable reste à éclaircir, afin de faciliter et sécuriser les échanges entre Bischheim et Strasbourg, et par conséquent, proposer une meilleure accessibilité au site Heineken. Même si les typologies d'aménagements ne sont pas détaillées au sein des projets cyclables, le futur maillage permettra de créer une meilleure organisation / classification cyclable au sein de Schiltigheim, avec une amélioration des connexions à Strasbourg (notamment via la *Vélostras 2*).

En quelques points :

- ✓ **Carence actuelle en liaisons cyclables pour rejoindre le site Heineken à la gare de Bischheim, et au centre de Bischheim.**
- ✓ **Dorsale structurante en projet : route de Bischwiller** (souhait répertorié au sein du baromètre des villes cyclables de 2021).
- ✓ **Possibilité de raccordement avec Strasbourg :**
 - Rue du Général de Gaulle (M 263)
 - Aménagement discontinu (notamment dans le sens Sud vers Nord)
 - Square du Château / rue de la Patrie / rue de l'Eglise Rouge
 - Aménagement continu (dans les deux sens de circulation)
 - Axe qualifié d'insécure lors des ateliers (Juin 2023)
- ✓ **Au sein du site projet, des percées empruntables par les cyclistes permettraient de répondre au même besoin que les double-sens cyclables : éviter les détours et raccourcir les trajets des cyclistes en évitant les « grands axes » avec de forts trafics (cf. carte ci-contre).**
- ✓ **Les niveaux de circulation sur les axes principaux de Schiltigheim nécessitent des aménagements séparatifs (cf. tableau diapositive ci-après, à coupler avec les niveaux de trafic présentés en partie suivante).**



 V85 VITESSE LIMITE RÉELLEMENT PRATIQUÉE	 TRAFIC MOTORISÉ EN UNITÉS DE VÉHICULE PARTICULIER PAR JOUR (DANS LES DEUX SENS)	DÉBIT CYCLISTE SOUHAITÉ (EN NOMBRE DE VÉLOS PAR JOUR) 		
		RÉSEAU CYCLABLE SECONDAIRE (TRAFIC INFÉRIEUR À 750 CYCLISTES/JOUR)	RÉSEAU CYCLABLE PRINCIPAL (TRAFIC COMPRIS ENTRE 500 ET 3000 CYCLISTES/JOUR)	RÉSEAU CYCLABLE À HAUT NIVEAU DE SERVICE (TRAFIC >2000 CYCLISTES/JOUR)
30 KM/H OU MOINS	< 2000	Trafic mixte	Vélorue ou trafic mixte	Vélorue ou piste cyclable
	2000 À 4000		Bande cyclable ou trafic mixte	
	> 4000	Piste ou bande cyclable		
50 KM/H	< 1500	Trafic mixte		Piste cyclable
	1500 À 6000	Piste ou bande cyclable		
	> 6000			
70/80 KM/H	< 1000	Trafic mixte	Piste cyclable/voie verte/bande cyclable/bande dérasée de droite	Piste cyclable
	1000 À 4000	Piste cyclable/voie verte/bande cyclable/bande dérasée de droite	Piste cyclable ou voie verte	

Présentation des trafics :

- **Rue de Bischwiller** (section sud) : 15 000 véh/j
- **M120** (section Est) : 11 000 véh/j
- **M263** (section Sud) : 13 000 véh/j

Afin de définir les typologies d'aménagements cyclables à implanter, des campagnes de comptages automatiques seront nécessaires.

Ces dernières pourront être réalisées en amont des projets structurants de Schiltigheim, en utilisant des hypothèses de génération / report de trafic. Idéalement, des campagnes **après** la mise en service des projets d'aménagement permettraient de disposer de valeurs de trafic réelles et non hypothétiques.



Véhicules motorisés (hors TC)

🏠 VÉHICULES MOTORISÉS (HORS TC)



Véhicules motorisés

Apaiser les circulations

Neutraliser le stationnement anarchique, gênant et dangereux

Concentrer et valoriser le stationnement en parking

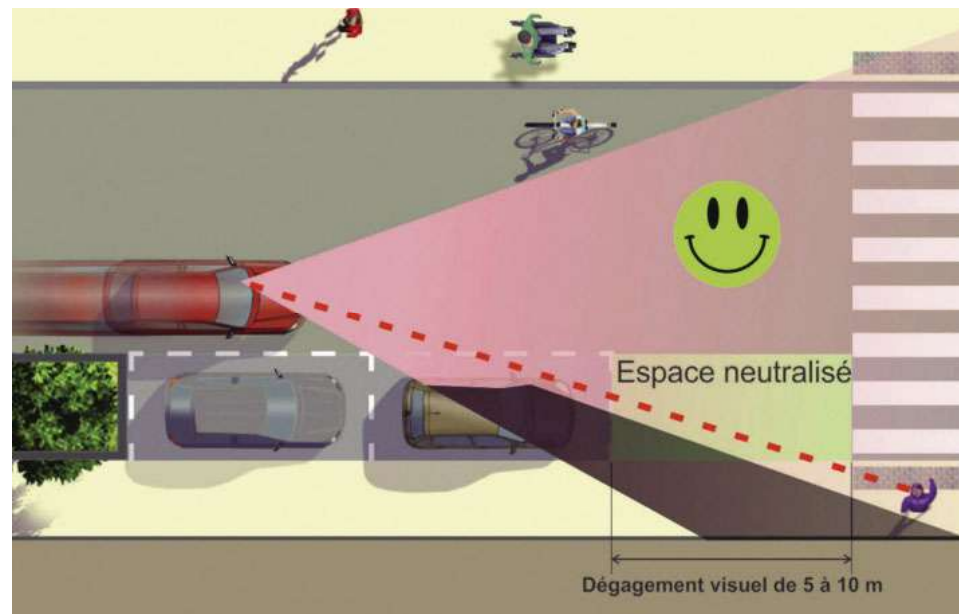
Fluidifier le trafic au sein des quartiers résidentiels

Améliorer la signalétique horizontale et verticale

D'après les 1 000 avis exprimés lors des ateliers participatifs de juin 2023



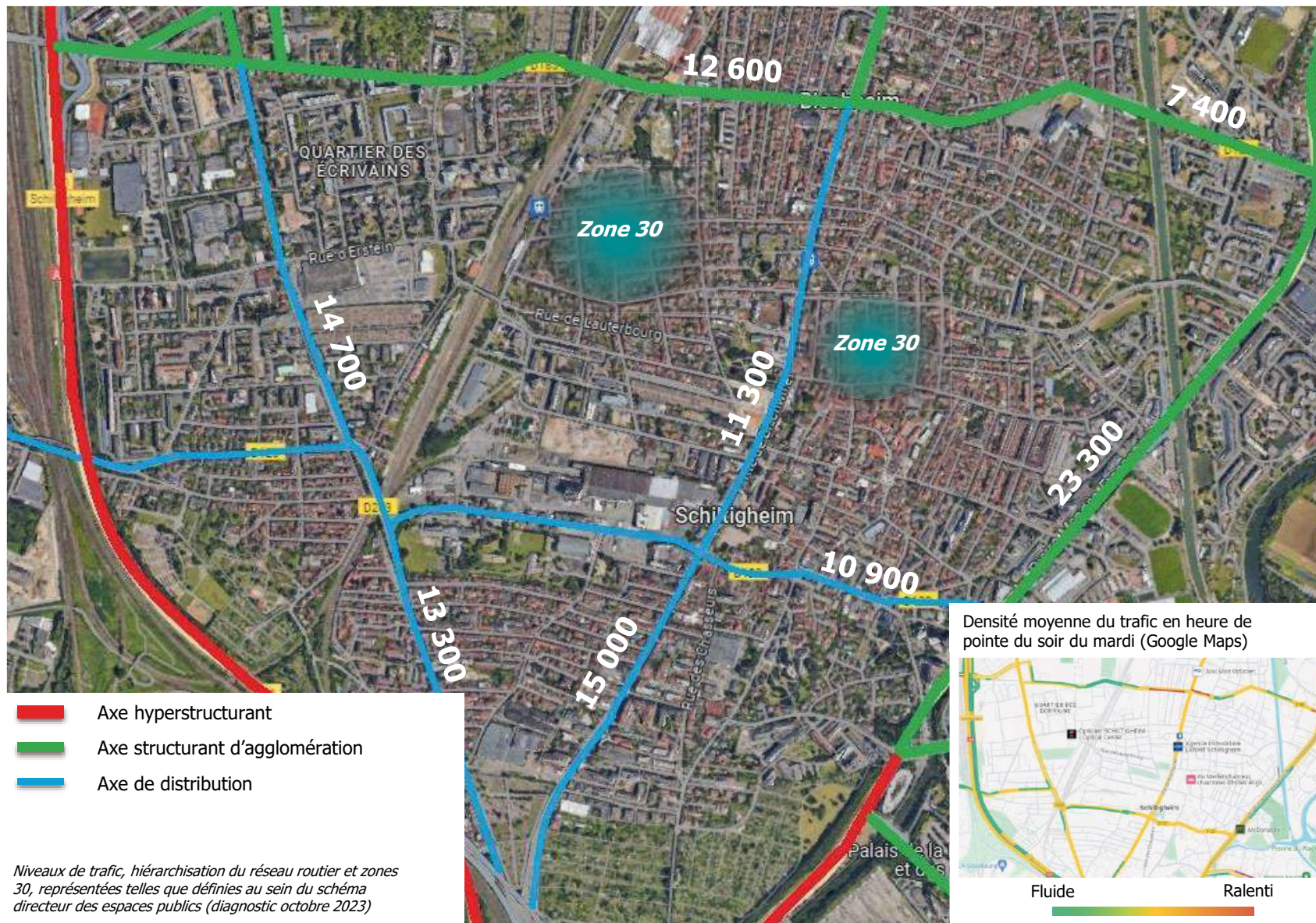
Suppression du stationnement motorisé 5m en amont des passages piétons



Source : CEREMA

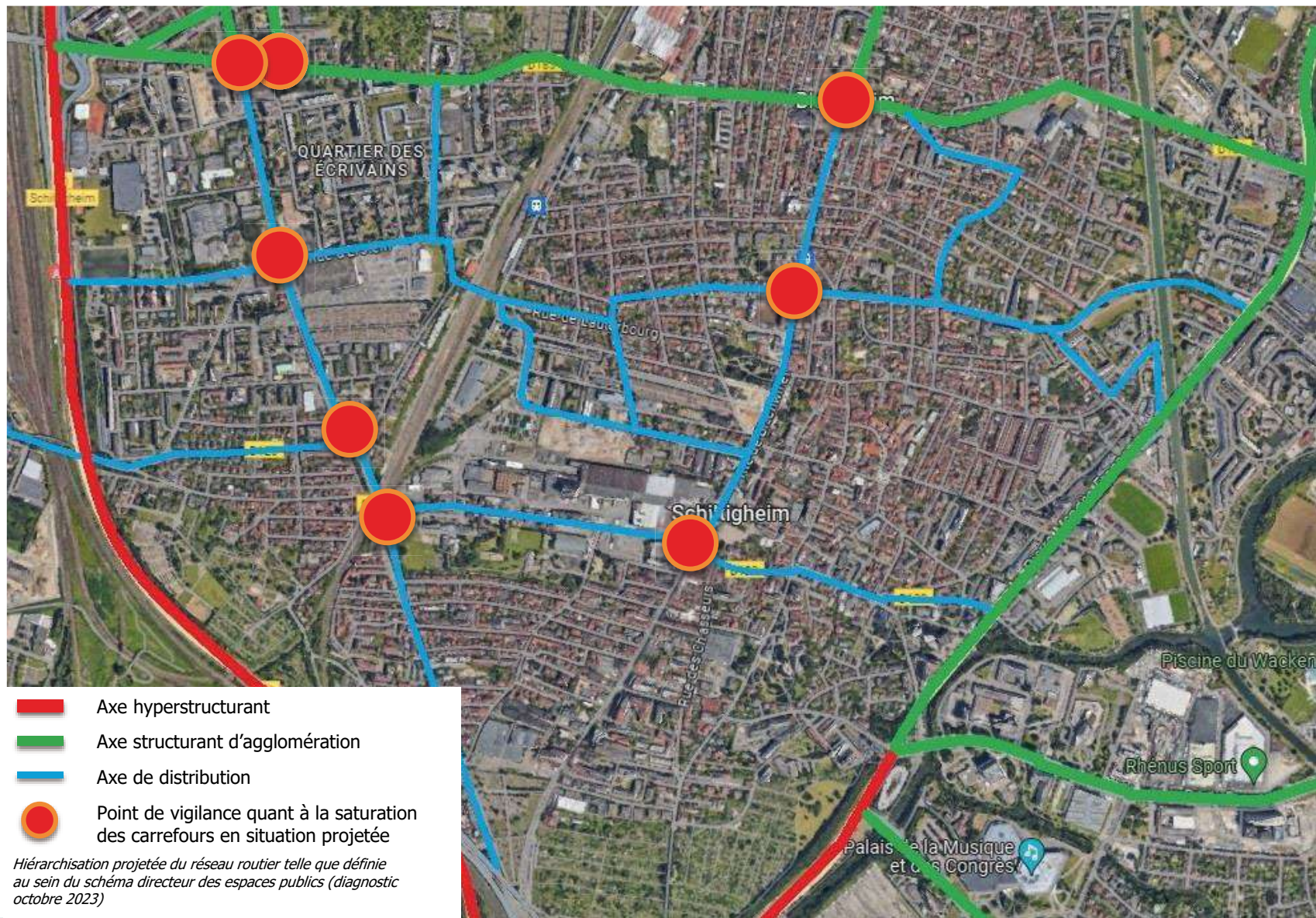
VÉHICULES MOTORISÉS (HORS TC)

HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER ACTUEL



VÉHICULES MOTORISÉS (HORS TC)

HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER FUTUR



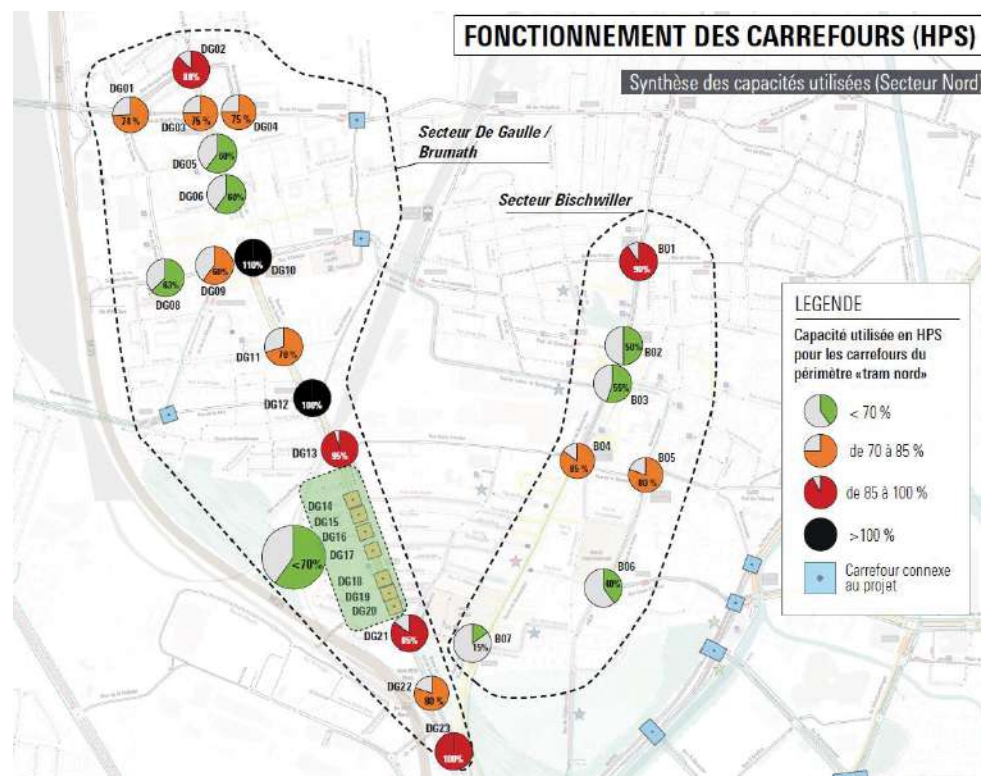
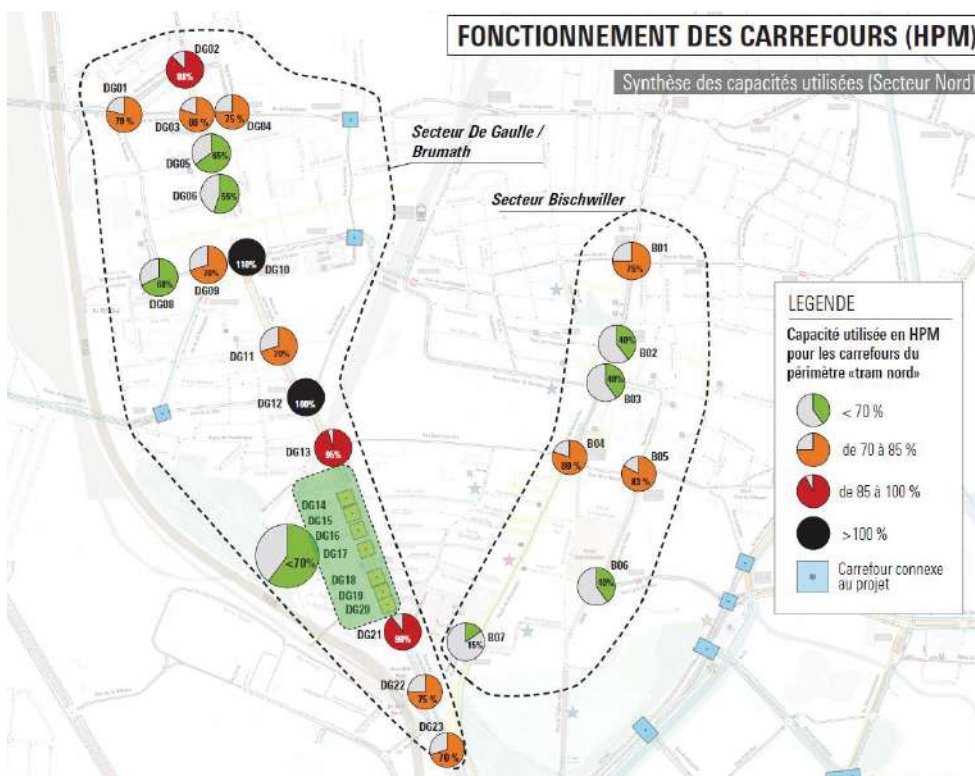
VÉHICULES MOTORISÉS (HORS TC)

Points de vigilance en carrefour en situation projetée

La réserve de capacité est un indicateur permettant de mettre en évidence le niveau de saturation d'un carrefour en termes de charge de trafic. Les calculs permettent de croiser les données suivantes : la charge de trafic qu'un carrefour est possible d'absorber, face à la demande (actuelle ou projetée).

Appliqués à Schiltigheim, les résultats présentés ci-dessous indiquent les niveaux de saturation des carrefours en heure de pointe du matin et du soir, après la mise en service du « tram nord ».

Certains carrefours présentent des taux de congestion en situation projetée. De ce fait, la reconversion du site Heineken pourrait dégrader les carrefours (ou délester, suivant le type de projet).



VÉHICULES MOTORISÉS (HORS TC)

ANALYSE DES TRAFICS

- ✓ **L'ensemble des axes de 1^{ère}, 2nde et 3^{ème} catégorie présentent des ralentissements de trafic en situation actuelle, en heure de pointe.**
- ✓ **Concentration des trafics sur les dorsales structurantes Est/Ouest, et Nord/Sud :**
 - *Route de Bischwiller (Nord/Sud)*
 - *Route du G. de Gaulle (Nord/Sud)*
 - *Rue St-Charles (Est/Ouest)*
 - *Rue de la Mairie (Est/Ouest)*

RECOMMANDATIONS ROUTIÈRES

- ✓ **Extension des ZCA* au sein des quartiers :**
 - en vue d'une meilleure cohabitation de l'ensemble des usagers de la route,
 - nécessite un rappel des règles de bonne conduite (souhaitée par les riverains lors des ateliers participatifs).
- ✓ **Implantation d'un environnement viaire adéquat aux ZCA :**
 - aménagements réducteurs de vitesse,
 - rétrécissement de la largeur de voirie.
- ✓ **Anticipation du report de trafic sur les carrefours de Schiltigheim :** nécessite des études de trafic complémentaires (après avoir affiné le projet de reconversion du site), afin d'effectuer des calculs de « réserve de capacité ».
- ✓ **Création d'une percée ouverte aux véhicules particuliers offrant une perméabilité du site projet pour :**
 - Délester les carrefours à l'est et à l'ouest de la rue St-Charles,
 - Accès limité aux riverains, avec un plan de circulation contraignant pour éviter le trafic de shunt tout en facilitant le parcours des habitants du quartier.

*ZCA : Zone de circulation apaisée (zone 30 et zone de rencontre)

Transports en commun



TRANSPORTS EN COMMUN



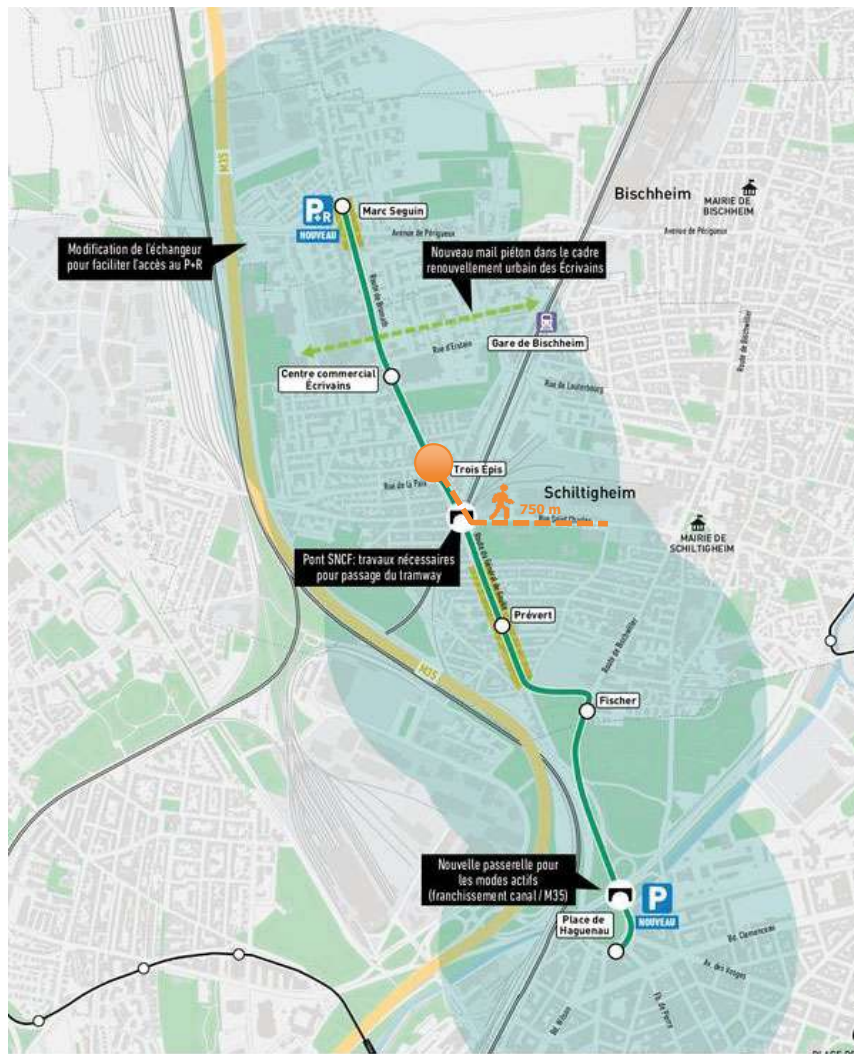
Transports en commun			
Rubrique	Notation	Commentaires	Projets TC
Gare : 1 500 mètres*	✗	La distance pourrait être un frein à l'utilisation du train pour se rendre au site projet. L'intermodalité en gare ainsi que l'utilisation des percées au travers du site projet seraient un atout.	Amélioration de la gare d'ici 2030**
Station de tram la plus proche : 1 000 mètres*	✗	La distance pourrait être un frein à l'utilisation du tram pour se rendre au site projet.	Projet tram : 750 m de distance avec le futur arrêt « Trois Epis » route du G. de Gaulle
Station de bus la plus proche* : 270 m	✓	<i>Distance acceptable</i>	<i>Pas de changement</i>
Fréquence de desserte en heure creuse de l'arrêt « Mairie » : 8 min	✓	<i>Fréquence acceptable</i>	<i>Pas de donnée prévisionnelle</i>
Fréquence de desserte en heure de pointe de l'arrêt « Mairie » : 7 min	✓	<i>Fréquence acceptable</i>	<i>Pas de donnée prévisionnelle</i>

*Depuis l'accueil Heineken, au centre de la rue St-Charles

**Projet inscrit au PLU de l'EMS

En plus de la création de la ligne de tram, Schiltigheim bénéficiera de la future ligne C5 (fréquence : 8 min en HP) passant aux abords du site projet (au plus près, par le « Passage du Cimetière »), sans avoir toutefois connaissance de la localisation des arrêts.

Projet de développement d'une ligne de tram



Source : Eurométropole de Strasbourg

Le regard Inddigo :

- ✓ **Le site projet pourrait constituer une offre d'emploi majeure à Schiltigheim.**
 - il est nécessaire de faciliter l'accessibilité au site depuis les communes périphériques, en transport en commun.
- ✓ **Accessibilité future entre la station « Trois Epis » et les sites de projet**
 - 750m entre le futur arrêt de tram localisée à l'intersection rue de la Paix / route du G. de Gaulle, nécessitant une mise en conformité PMR de la rue Saint-Charles.
- ✓ **Stationnement payant : un moteur de développement des TC**
 - La Ville de Schiltigheim projette d'étendre le stationnement payant aux zones entourant le site projet. En amplifiant le coût d'utilisation de la voiture (via le stationnement payant), l'utilisation des TC devient plus attractive.

Constats actuels



CONSTATS ACTUELS

CONSTATS ACTUELS



Longueur du site contraignant les interactions piétonnes.

- Largeur du site projet : 730 m.
- Maille piétonne optimale recommandée : 100m



Maillage cyclable non hiérarchisé



Trafic parasite dans les quartiers, et non apaisé



Arrêts TC distants du site projet. L'éloignement des arrêts est un frein à la vitalité du projet.



site projet



Coupure urbaine fracturant la continuité urbaine de Schiltigheim

CONSTATS ACTUELS ET SITUATION PROJÉTÉE

CONSTATS ACTUELS

RECOMMANDATIONS INDDIGO / PROJETS EN COURS



Longueur du site contraignant les interactions piétonnes.

- Largeur du site projet : 730 m.
- Maille piétonne optimale recommandée : 100m



Création de l'ordre de 6 percées cyclo-piétonnes



Maillage cyclable non hiérarchisé



- Percées cyclo-piétonnes
- Projets d'aménagements cyclables indiqués dans le SD* des espaces publics
- Vélostras 2 à proximité du site projet



Trafic parasite dans les quartiers, et non apaisé



Travail sur le plan de circulation et sur l'apaisement des circulations (extension des ZCA)



Arrêts TC distants du site projet. L'éloignement des arrêts est un frein à la vitalité du projet.



- Amélioration du cadencement par le projet tram
- Projet de ligne C5
- Projet d'amélioration de la gare d'ici 2030 qui pourrait favoriser l'intermodalité**
- Percées cyclo-piétonnes pouvant réduire la distance aux arrêts TC pour les modes actifs
- Proposer un projet permettant de valoriser le fret ferroviaire, via les rails présents au sein du site



site projet



Coupure urbaine fracturant la continuité urbaine de Schiltigheim



Coupure urbaine fracturant la continuité urbaine de Schiltigheim : à résoudre via des percées cyclo-piétonnes

*SD : schéma directeur

**PLUIHD Eurométropole de Strasbourg (p.240)



Anticiper les usages futurs



ANTICIPER LES USAGES FUTURS

Vers Haguenau / Phalsbourg

Vers Bischheim

Vers Kilstett



— Axes pressentis à une augmentation du flux VL*/PL**, en lien avec la proximité des axes hyperstructurants



● Point de vigilance supposé en carrefour en situation projetée

*VL : véhicule léger

**PL : poids lourd

Vers Colmar

Vers Strasbourg



ANTICIPER LES USAGES FUTURS

Le site actuel génère un flux de trafic (notamment PL en lien avec l'exportation des produits) de manière continue en journée (heures de pointe et heures creuses).

1. La reconversion en plateforme à dominante logistique aurait pour conséquence :

- ✓ La génération d'un flux PL (à l'image de l'activité Heineken),
- ✓ Une situation projetée en carrefour similaire à la situation actuelle (variation en fonction de l'importance de la future activité),
- ✓ Un raccordement aux voies ferrées permettant de diminuer les PL sur les routes (raccordement ferré fonctionnel),
- ✓ Une nécessité de jalonner le site projet par des axes dimensionnés pour ce trafic PL (exemple depuis l'A4 : jalonner l'itinéraire M263, et non par la route de Bischwiller),
- ✓ Un entrepôt génère en moyenne **50 PL* / véhicules utilitaires légers par jour**, par hectare de surface bâtie. Emprise totale du site actuel (bâti + non bâti) ≈ 12 ha.

2. La reconversion du site à dominante artisanale :

- ✓ Un flux VL modéré en HPM et HPS (proportionnel au nombre d'emplois),
- ✓ Un flux PL modéré pour l'exportation des produits,
- ✓ Génération de **100 à 500 déplacements** de véhicules particuliers/ha bâti/j.

3. La reconversion du site à dominante d'activité tertiaire :

- ✓ Un flux VL important (proportionnel au nombre d'emplois, mais supposément élevé d'après le ratio « espace utilisé par un salarié / espace disponible sur le site projet »),
- ✓ Pour les flux VL venant du Sud (Strasbourg principalement), génération de trafic supplémentaire sur la M263 et la rue de la Mairie,
- ✓ Un point de vigilance en carrefour en HPM et HPS, via la génération de VP supplémentaire par rapport à la situation actuelle,
- ✓ Génération de **300 à 1 000 déplacements** de véhicules particuliers/ha/j (bureaux).

La superficie du site peut se prêter au développement d'un « **hôtel logistique** », permettant de regrouper différentes activités économiques (tertiaire, artisanat, commerce, logistique, etc.). Intégrer la logistique urbaine en cœur de Schiltigheim permettrait d'être un relai entre les PL et les particuliers, pour l'acheminement des marchandises via des solutions décarbonées (livraisons par vélos cargo). Cette solution s'inscrit notamment dans le cadre du « dernier kilomètre », à l'image du **HUB cyclologistique** permettant de réduire l'empreinte carbone, diminuer le trafic en cœur de ville et valoriser les futurs aménagements cyclables.

**Pour obtenir les flux, il est nécessaire de multiplier par 2 le nombre de PL (permettant d'hypothétiser les entrées et les sorties).
Ecart importants : entrepôt de messagerie avec 200 à 300 emplois/ha bâti, contre 5 à 10 emplois pour du stockage).*

ANTICIPER LES USAGES FUTURS

Toutefois, certains projets permettront de tendre à rééquilibrer les parts modales :

- ✓ La création de la ligne de tram permettra de favoriser la part modale des TC, et diminuer la part de la voiture.
- ✓ La création d'une dorsale cyclable route de Bischwiller permettra également de rééquilibrer les parts modales.
- ✓ Le projet d'amélioration de la gare et les percées cyclo-piétonnes du site-projet pourraient faciliter les échanges entre ces deux points.
- ✓ La piétonnisation de la partie Sud de la route de Bischwiller occasionnera un report de trafic sur la M263 et sur la rue de la Mairie.
- ✓ La motivation employeur à inciter les collaborateurs à utiliser des modes de déplacements respectueux de l'environnement (notamment via le Forfait mobilité durable).
- ✓ Le développement des ZCA peut favoriser l'usage du vélo, apaiser les circulations et réduire le trafic de shunt via l'implantation d'aménagements adéquats (aménagements réducteurs de vitesse et plan de circulation contraignant).



Projet complémentaire de verdissement de l'espace public : pour tendre à 20m² d'espace vert public / habitant*, la reconversion du site pourrait-elle être support de végétalisation ? Le site-projet pourrait être un espace de **rencontre** entre le nord et le sud de Schiltigheim, au-delà d'un « **site de traverse** » entre le nord et le sud (par les percées cyclo-piétonnes).

**Objectif du Schéma directeur des espaces publics (doc COPIL du 11/01/24)*



DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET SANITAIRE DU SITE

1.3

HISTORIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- ✓ Activité brassicole (Brasserie de l'Espérance) construite entre mi XXe siècle (démarrage de l'activité autour des années 1860).



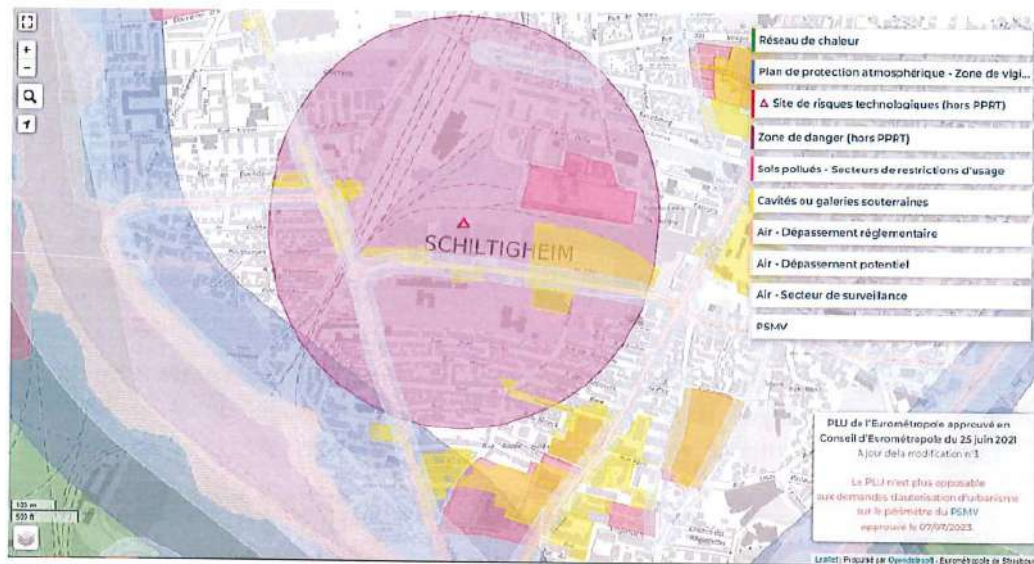
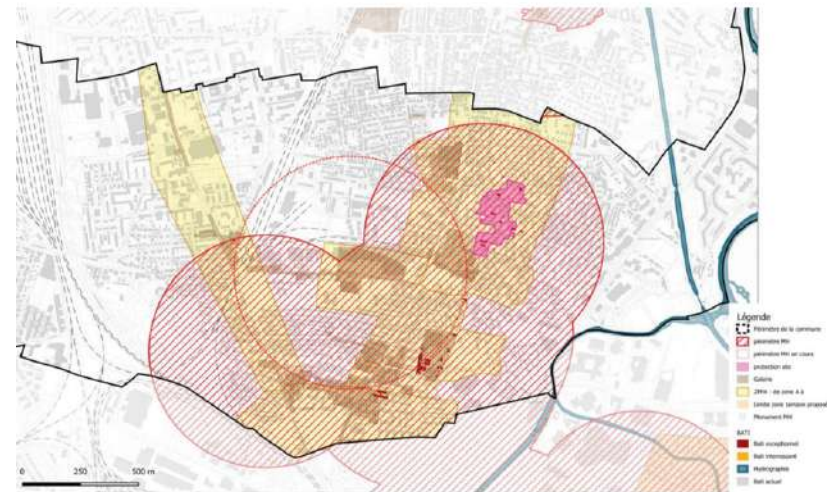
- ✓ Une Installation Classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le site Caddie (non classée Seveso) est également située à proximité (27 rue de Lattre de Tassigny).



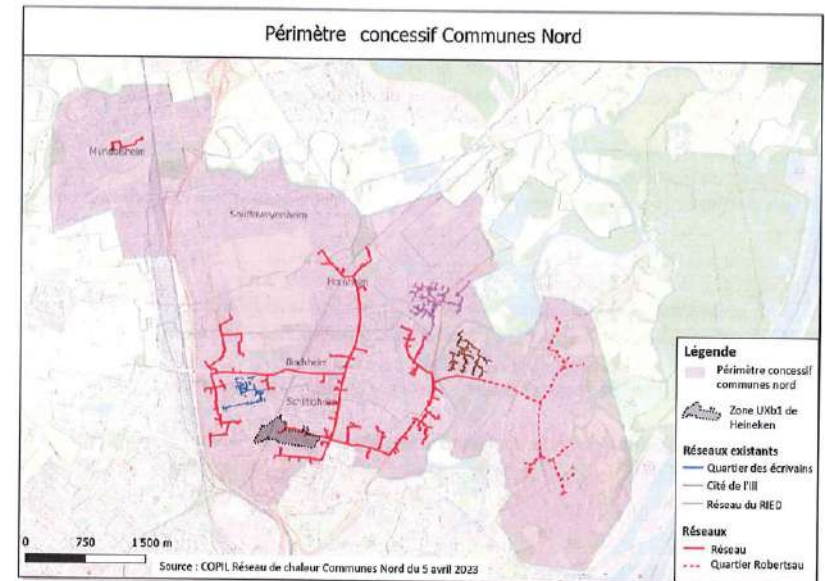
DONNÉES SUR LES SOLS

- ✓ La parcelle Heineken est située sur une ZPPA (Zone de Présomption de Prescription Archéologique).
- ✓ Des galeries souterraines ont été creusées sur le site Heineken en 1855 ou 1863*.
- ✓ Concernant les sols pollués, le PLUi indique un secteur de restrictions d'usages mais les connaissances actuelles sur le site de la brasserie Heineken sont lacunaires,
- ✓ Un réseau de chaleur urbain passe au nord du site.

*Source: Mérimée (bas de donnée du patrimoine monumental)



Source: PLUi et Plan de vigilance

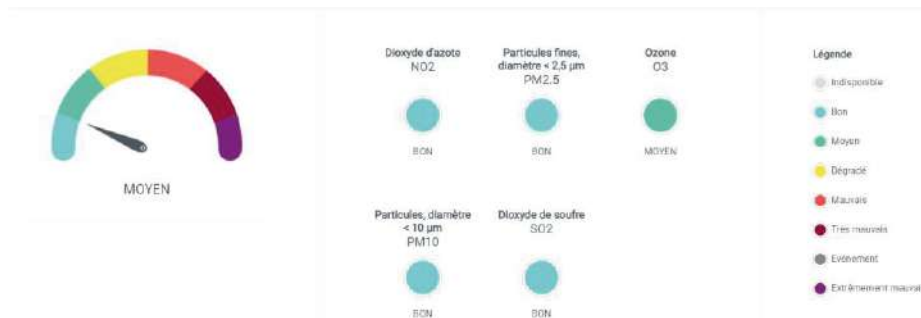


Source: PLUi

ENJEUX QUALITÉ DE L'AIR

- ✓ **A l'échelle de la commune, la qualité de l'air ne représente pas un enjeu majeur (source ATMO Grand Est).**
- ✓ **A l'échelle du site Heineken, les enjeux en matière de qualité de l'air peuvent porter aujourd'hui sur:**

- Les émanations liées à la chaufferie (RCU A: Réseau de Chaleur Urbain Alsace). La source d'énergie de la chaufferie et donc les potentielles émissions associées ne sont cependant pas connues. Les risques en matière de qualité de l'air diminueront de fait avec la cessation d'activité de la brasserie.
- Le rejet (accidentel) de certaines substances évoquées précédemment. Le Plan de gestion ou l'Analyse de Risques Résiduels produits par l'exploitant Heineken dans le cadre du processus de cessation d'activité permettront d'évaluer les risques sanitaires sur les expositions résiduelles et polluants volatils (risques de transfert des polluants et d'inhalation). Ils permettront également de proposer les solutions de réhabilitation pour maîtriser ces risques en matière de qualité de l'air.
- Les émissions atmosphériques liées à la proximité immédiate de la voie ferrée (émissions qui demeureront suite à la cessation d'activité de la brasserie).
- Les émissions liées à la circulation routière (RD 120 et route de Bischwiller). Celles-ci pourront potentiellement augmenter suite aux aménagements prévus (cf diagnostic mobilités).



		Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement mauvais
Moyenne journalière	PM2.5	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	>75
Moyenne journalière	PM10	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	>150
Max horaire journalier	NO2	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	>340
Max horaire journalier	O3	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	>380
Max horaire journalier	SO2	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	>750

Qualité de l'air à Schiltigheim (25/04/2024). Source: ATMO Grand Est



Schéma de report des flux. Source: Inddigo

SYNTHÈSE DES ENJEUX SANITAIRES

- ✓ Au regard des éléments détaillés sur les enjeux de pollutions de sols, plusieurs **substances**, si leur présence persiste à l'issue de la réhabilitation du site, sont susceptibles d'induire un risque sanitaire. Cela concerne notamment :
 - Les hydrocarbures stockés sur le site ;
 - L'acide peracétique ;
 - Les colles ;
 - Les sources radioactives.

- ✓ Il sera également intéressant d'obtenir plus d'information sur l'**exploitation** en lien avec les substances potentiellement polluantes :
 - La localisation précise des installations stockant, transportant ou mettant en œuvre ces substances ;
 - La gestion de ces substances (stockages aérien ou enterrés, présence de rétention, modalité de dépotage/transfert, etc.) ;
 - L'historique de l'accidentologie du site ;
 - La gestion des matériaux et du suivi liés à l'exploitation de ces substances sur le site.

- ✓ Par ailleurs, en vue de mener au mieux la réflexion sur l'usage futur du site et son aménagement par rapport à de potentiels contraintes sur les sols, il sera opportun de consulter les **documents** suivants s'ils ont été produits par l'exploitant :
 - Le rapport de base ;
 - Le dossier de cessation d'activité ;
 - L'interprétation de l'état des milieux ;
 - Le Plan de gestion ;
 - L'Analyse de Risques Résiduels.

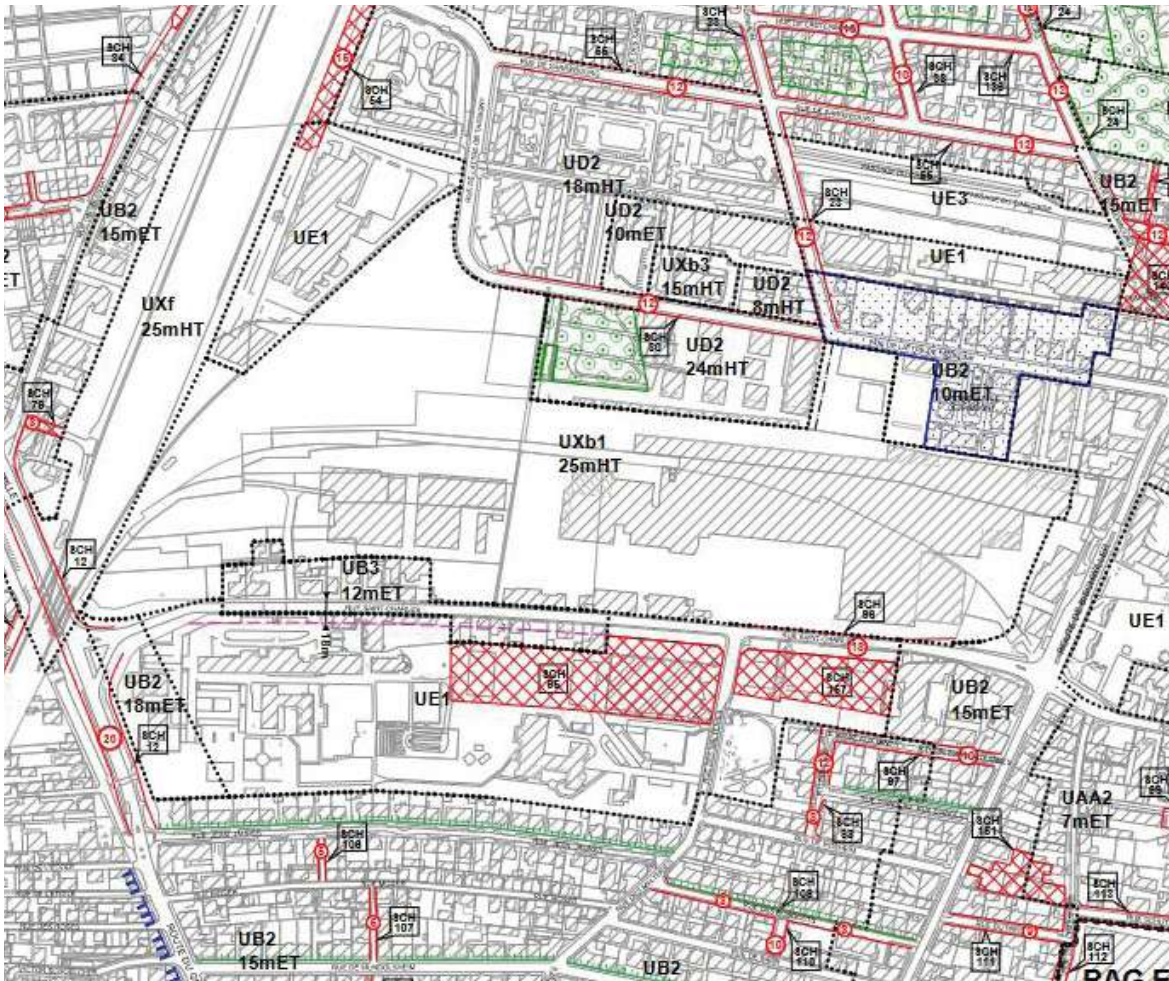
- ✓ En matière de **qualité de l'air** :
 - Les enjeux en matière de risques (polluants volatils, inhalation...) et donc de qualité de l'air seront précisés dans les documents précités. Ils vont diminuer avec la cessation d'activité du site et sa réhabilitation à la charge de l'exploitant.
 - Des enjeux en matière de qualité de l'air demeureront compte tenu du trafic ferroviaire, à proximité des voies ferrées.
 - L'augmentation probable des flux viaires (sur la RD 120 et la rue de Bischwiller) accentueront les enjeux liés à la qualité de l'air à proximité de ces axes.
 - Une démarche en faveur de la qualité de l'air sur le projet de reconversion du site est donc encouragée:
 - Réduction des polluants atmosphériques en proximité (adaptation des solutions architecturales, aménagements paysagers...), réduction des transferts vers l'air intérieur (filtration de différents types),
 - Mise en place de protocole de mesures de différents indicateurs notamment:
 - Moyenne de PM10 en µg/m3 (moyenne annuelle de l'OMS : 20µg/m3)
 - Moyenne de PM2.5 en µg/m3 (moyenne annuelle de l'OMS: 10 µg/m3)
 - Part de la population exposée à des concentrations moyennes de PM10 et PM2.5 à des seuils supérieurs (%)
 - Moyenne de NO2 (dioxyde d'azote) en µg/m3 (moyenne annuelle de l'OMS : 20 µg/m³)
 - Part de la population exposée à une concentration NO2 (dioxyde d'azote) à un seuil supérieur (%).



ANALYSE DES RÈGLEMENTS ET SERVITUDES RÉGLEMENTAIRES

1.4

Diagnostic réglementaire / Résumé du PLU



Etat des lieux du zonage PLUi (source note interne mairie)

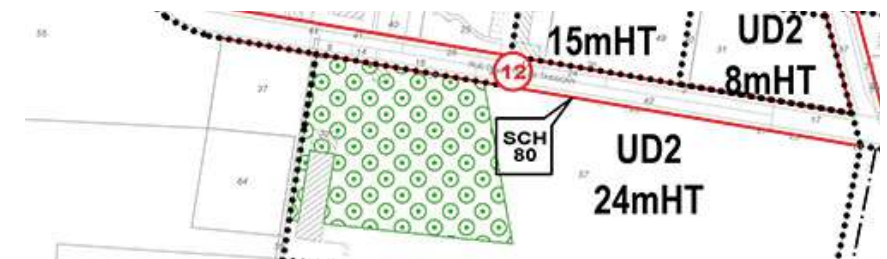
- 13,3 ha en cœur de ville situés en zone UXb1 du PLUi (12,4 ha) et en zone E1 (0,8 ha). 2,15 ha en UXb1 sont actuellement loués à la SNCF.
- UXb1 : destiné principalement à accueil d'activités industrielles et artisanales hors SEVESO, entrepôts, commerce de gros et extension d'activités commerciales existantes dans la limite de 1 500 m² SdP.
- UE1 : destiné à constructions, installations et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- UE1 : aire de stationnement véhicules et poids lourds en face du site.
- La Ville a identifié la zone de stationnement du site Heineken, en zone UE1, comme un propice à accueillir un parking public pour riverains et visiteurs souhaitant accéder au futur secteur piétonnisé, (commerces, pôle éco Fischer : restaurants, cinéma et services).
- ER n°18 prévu pour la création de cette zone de stationnement public.
- Marge de recul d'implantation rue Saint Charles.

Zonage futur ? :

- Vocations attendues : activité économique, tertiaire, artisanat, petite industrie non nuisante voire commerce associé et équipement,
- Zonage pressenti : UY à confirmer et qualifier

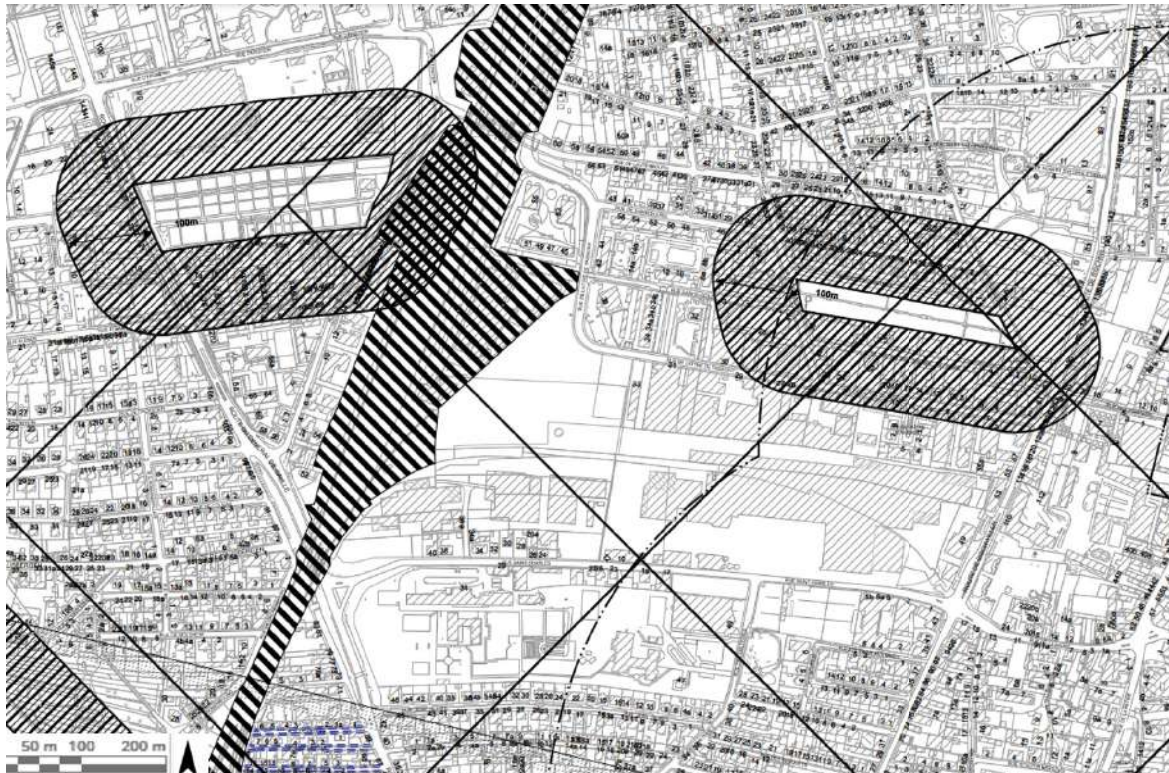
Emplacements réservés liés au secteur Heineken :

- SCH 23 Élargissement voirie
- SCH 54 Création d'une voirie de prolongement de la place de la Gare
- SCH 80 Élargissement voirie
- SCH 95 Réserve de terrain destinée à des équipements sportifs, publics et d'intérêts collectifs
- SCH 96 Élargissement de voirie par endroit
- SCH 148 Aménagement d'un cheminement mode actif (piéton, cycle)



Square Caddie, protégé

Diagnostic réglementaire / Servitudes Publiques et risques



Le site Heineken est aussi concerné par plusieurs servitudes d'utilités publiques (SUP)

- Conservation du patrimoine culturel : le site Heineken se situe dans quatre périmètres de protection des monuments historiques (MH), des sites classés et inscrits, liés à l'Église Protestante de la rue Principale et de plusieurs MH des sites Schutzenberger et Fischer ainsi qu'à la Villa Scheyder
- Une servitude relative aux chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques
- Une servitude de dégagement de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim ;

Site Heineken aussi concerné par :

- Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP)
- Plan Prévention des Risques Miniers (PPRM)
- Servitude aéronotique lié à l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim (T5)
- Emprise le long de la voie ferrée (T1)
- Abords des Monuments Historiques (AC1) :
 - Brasserie Fischer
 - Villa Scheyder
 - Eglise protestante
 - Ancienne grande brasserie Schutzenberger

CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Culturel
- Monument historique
- ★ AC1 Périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits
- Monument naturel et site
- ■ ■ AC2 Site classé et inscrit

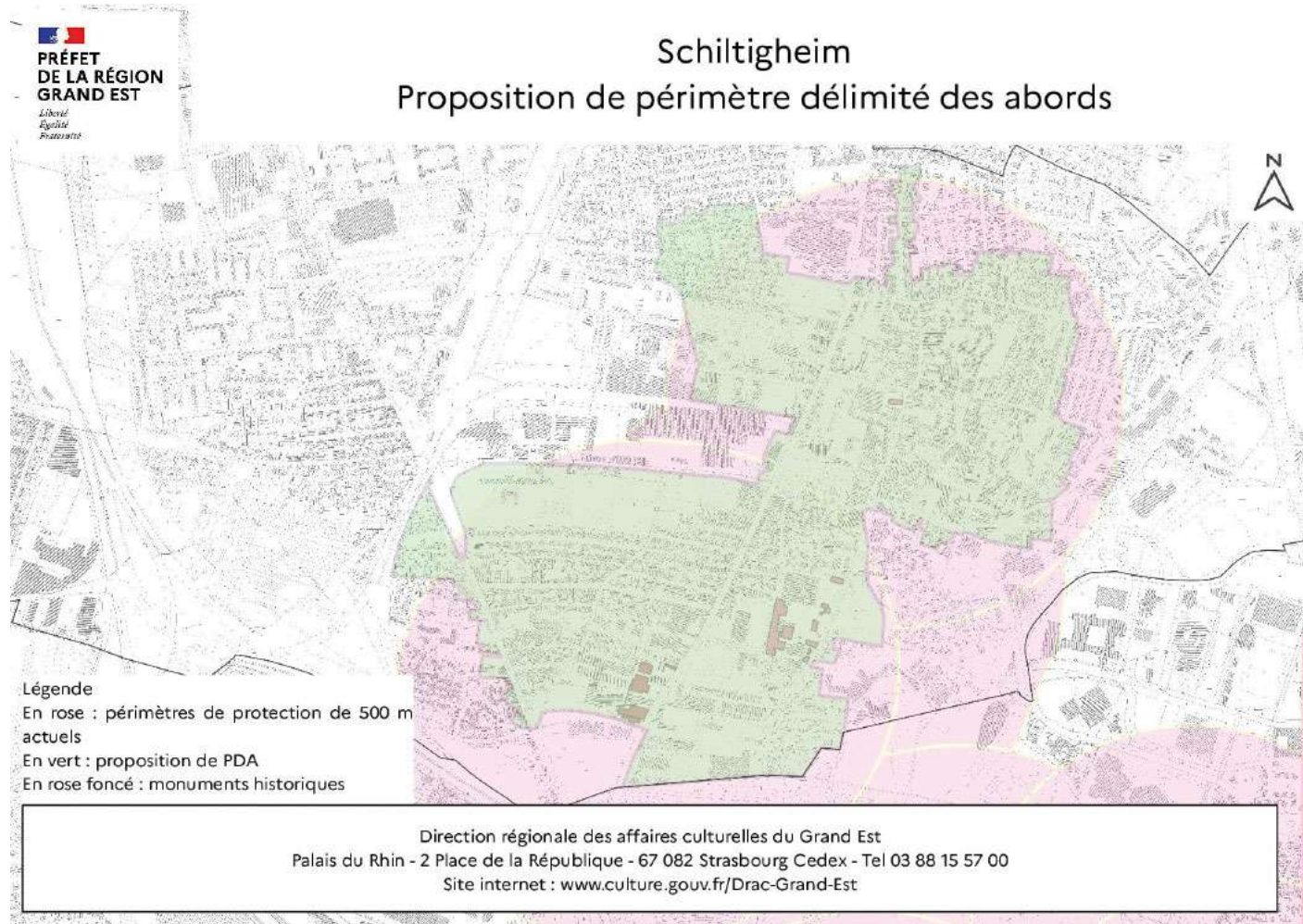
UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

- Voie ferrée et aérotrain
- T1 Servitude relative au chemin de fer
Servitude de visibilité sur les voies publiques
- Circulation aérienne
- line? Servitudes de dégagement de l'aérodrome de Strasbourg, Entzheim
> Arrêté interministériel du 24 août 2012 (abrogé l'arrêté du 12 novembre 1980)

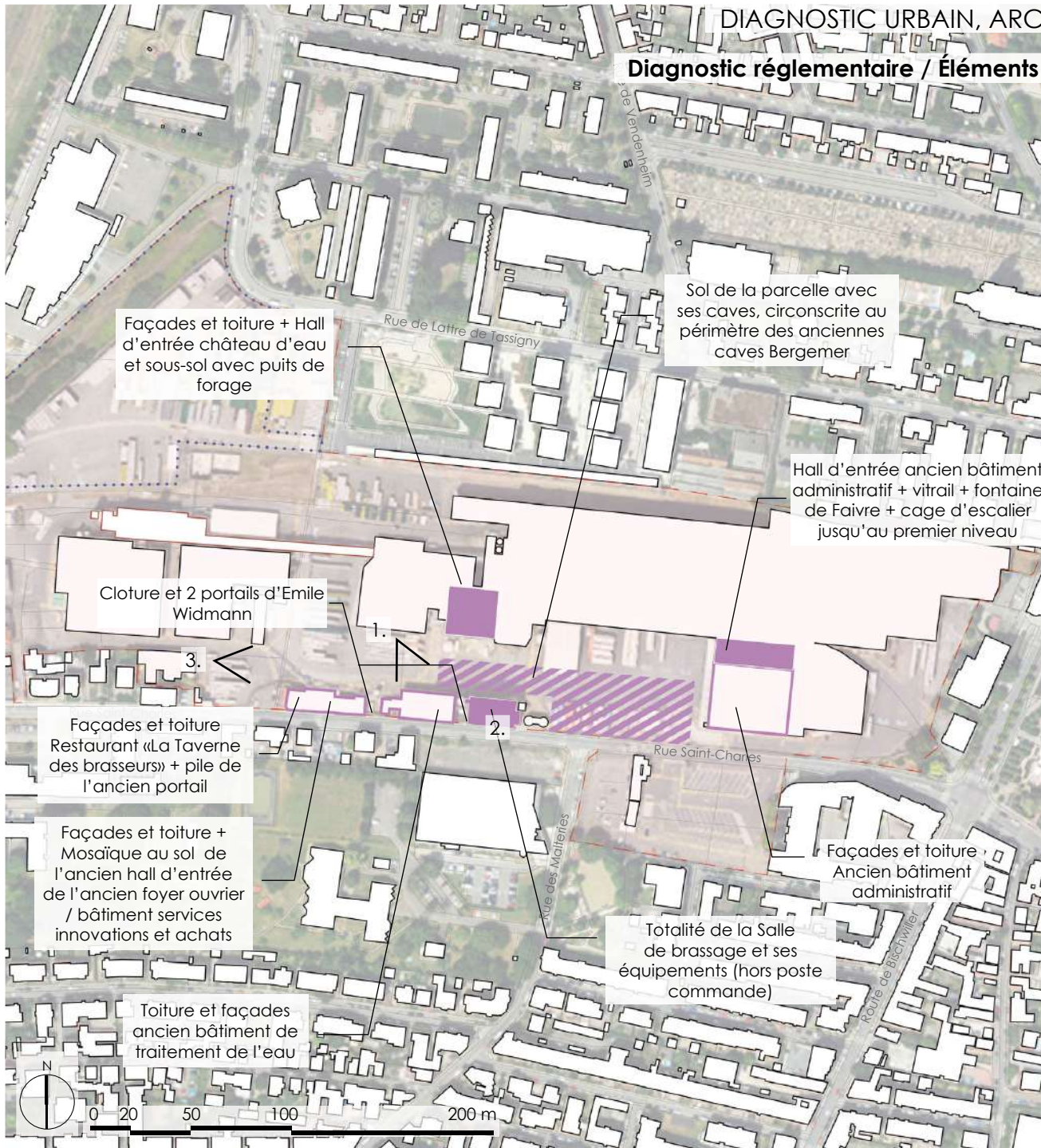
SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

- Cimetière
- Int1 servitude relative aux cimetières

Le site Heineken constitue désormais (depuis 1er mars 2024) lui-même un périmètre des Monuments Historiques, il se situe à l'intérieur du Périmètre délimité des Abords approuvé en mai 2024.



Diagnostic réglementaire / Éléments patrimoniaux inscrits au titre des monuments historiques



Salle de brassage et bâtiment de traitement des eaux



Salle de brassage et ses cuves en cuivre d'époque



Château d'eau (gauche) Restaurant « La taverne des brasseurs» (droite)



- Inscription totale
- Façades et toiture
- Sol et caves
- Site Heineken



1.5

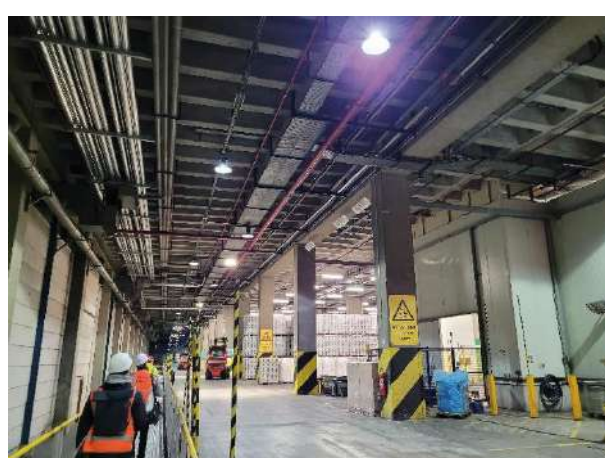
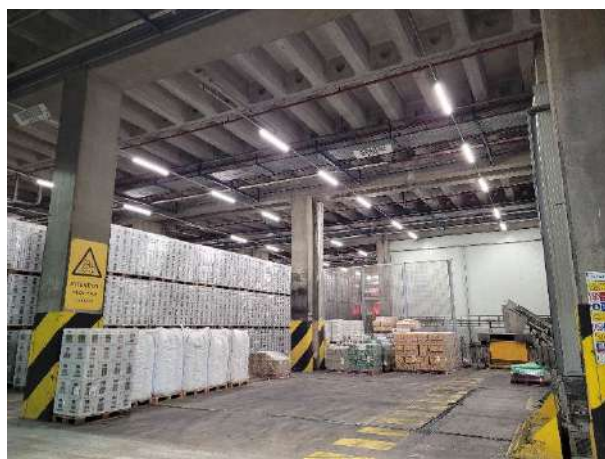
DIAGNOSTIC TECHNIQUE

DIAG Structure des bâtiments

Tous les bâtiments visités sont constitués de poteaux et poutres en béton. Les remplissages sont réalisés avec des briques rouge ou béton.

Aucunes données ne permettent de vérifier les caractéristiques structurelles des ouvrages béton.

Le site possède un bâtiment en structure métallique qui sera démantelé et revendu par HEINEKEN après cessation d'activité.



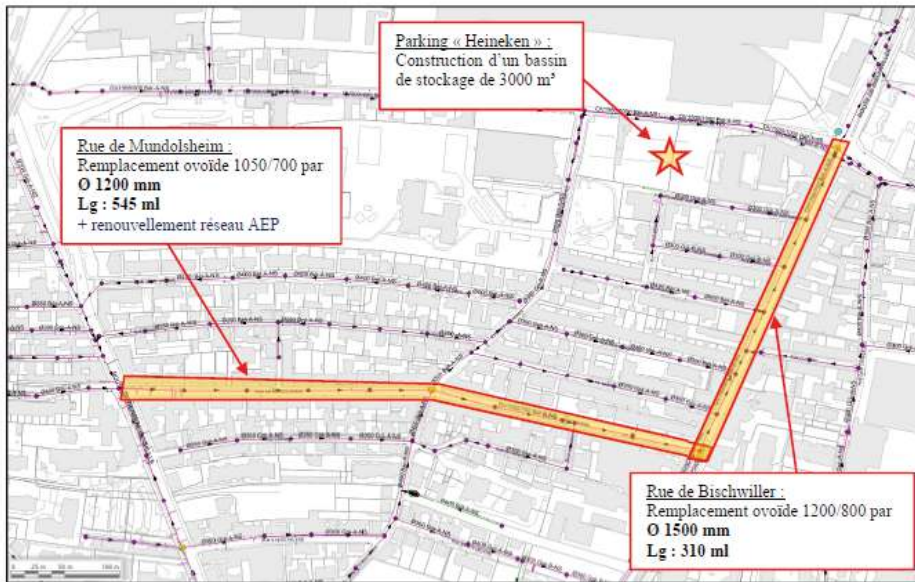


Figure 1 : Périmètre d'étude de la mission

Schéma directeur d'assainissement

• Objectifs du projet

- Travaux de lutte contre les inondations :**
- renforcement du réseau d'assainissement route de Bischwiller et rue de Mundolsheim (coordination avec le projet TRAM NORD)
 - Création d'un bassin d'orage de 3000 m³ sur le site de Heineken (emplacement à définir avec la commune)

• Calendrier

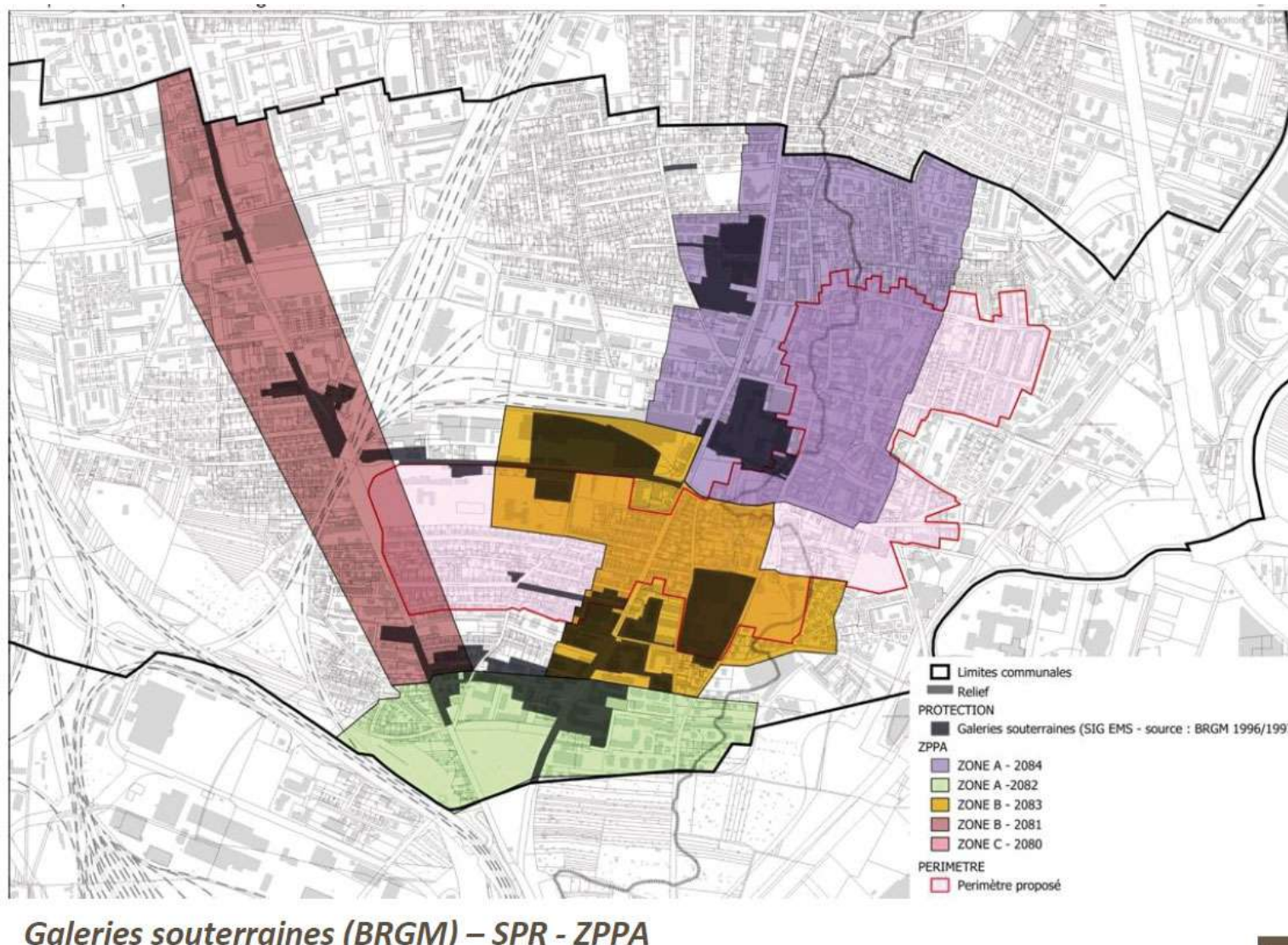
- Attribution du marché de maîtrise d'œuvre le 14/03/24
- Lancement des études le 5/04
- Réunion d'échanges à programmer fin avril avec la commune
- Travaux de réseaux : 2025**
- Travaux du bassin : 2026-2027**



Création d'un bassin prévue :

Localisation du bassin non arrêtée. Le parking du Gymnase des Malteries est aussi envisagé.

Contraintes des galeries souterraines sur le site Heineken



Source : 240404 COPILe- dossier données SPR



2

CADRE PROGRAMMATIQUE



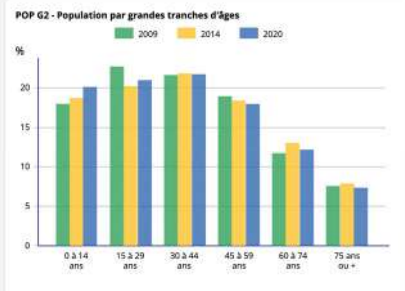
1. Diagnostic

1

Diagnostic

Analyse socio-démographique

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges



	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	31 148	100,0	31 610	100,0	33 993	100,0
0 à 14 ans	5 565	17,9	5 910	18,7	6 818	20,1
15 à 29 ans	7 029	22,6	6 393	20,2	7 104	20,9
30 à 44 ans	6 692	21,5	6 905	21,8	7 335	21,6
45 à 59 ans	5 877	18,9	5 828	18,4	6 092	17,9
60 à 74 ans	3 652	11,7	4 107	13,0	4 155	12,2
75 ans ou plus	2 332	7,5	2 466	7,8	2 489	7,3

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Constat :

- Total : ~ 34 000 habitants
- Répartition par tranche d'âge homogène
→ il y a autant de personnes de plus de 60 ans (cumul 2 catégories) que d'enfants de moins de 14 ans
- Moyenne taux d'accroissement de la population : 1,2%/an
- Taux de natalité supérieur au taux de mortalité de 7%

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	-0,3	-0,2	0,6	0,1	0,3	1,2
due au solde naturel en %	0,9	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	-0,9	-0,7	-0,1	-0,6	-0,5	0,5
Taux de natalité (‰)	19,1	16,2	15,5	16,5	15,9	16,2	15,2
Taux de mortalité (‰)	10,4	9,9	9,8	9,4	8,6	8,5	8,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

CCL : Evolution positive de la démographie avec 1,2% d'accroissement par an en moyenne et une natalité supérieure à la mortalité

→ Population plutôt jeune

1

Diagnostic

Analyse socio-démographique

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2009	2014	2020	
Diminution du taux de chômage	Nombre de chômeurs	2 148	2 839	2 956
	Taux de chômage en %	14,1	18,3	17,8
	Taux de chômage des 15 à 24 ans	25,3	27,9	27,4
	Taux de chômage des 25 à 54 ans	12,8	17,3	16,9
	Taux de chômage des 55 à 64 ans	9,8	14,4	14,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	2014	2020	
Augmentation de la part d'étudiants	Ensemble	20 998	20 839	22 153
	Actifs en %	72,4	74,6	74,7
	Actifs ayant un emploi en %	62,1	61,0	61,4
	Chômeurs en %	10,2	13,6	13,3
	Inactifs en %	27,6	25,4	25,3
	Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,7	9,2	9,9
	Retraités ou préretraités en %	6,5	6,1	3,9
	Autres inactifs en %	10,4	10,1	11,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	25 588	100,0	25 733	100,0	27 159	100,0
Agriculteurs exploitants	1	0,0	7	0,0	2	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	575	2,2	605	2,4	653	2,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 177	8,5	2 412	9,4	2 947	10,9
Professions intermédiaires	3 644	14,2	3 839	14,9	4 358	16,0
Employés	4 568	17,9	4 671	18,2	4 789	17,6
Ouvriers	4 167	16,3	3 829	14,9	3 602	13,3
Retraités	5 696	22,3	5 949	23,1	5 499	20,2
Autres personnes sans activité professionnelle	4 759	18,6	4 421	17,2	5 308	19,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

Constat :

- Évolution hétéroclite des CSP :
 - Diminution des ouvriers, retraités, employés
 - Augmentation des professions intermédiaires, des cadres et professionnels intellectuelles supérieures, sans activité professionnelle
- Hors catégorie retraités il y a :
 - Une majorité de personne sans activité professionnelle (19,5%) inactifs, chômeur, étudiants
 - Un taux de chômage qui s'élève à 17,8% en 2020 (moyenne nationale de 8% en 2020)
 - Une majorité d'employés et de professions intermédiaires

POP T6 - Population de 15 ans ou plus par sexe, âge et catégorie socioprofessionnelle en 2020

	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de		
			15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	12 872	14 287	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	2	0	0,0	0,0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	460	194	0,6	3,6	1,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 659	1 289	3,2	16,8	4,8
Professions intermédiaires	2 022	2 336	9,7	23,8	6,4
Employés	1 489	3 300	17,2	23,7	7,7
Ouvriers	2 873	730	10,6	18,5	5,9
Retraités	2 380	3 119	0,0	0,1	64,4
Autres personnes sans activité professionnelle	1 986	3 321	58,7	13,6	9,5

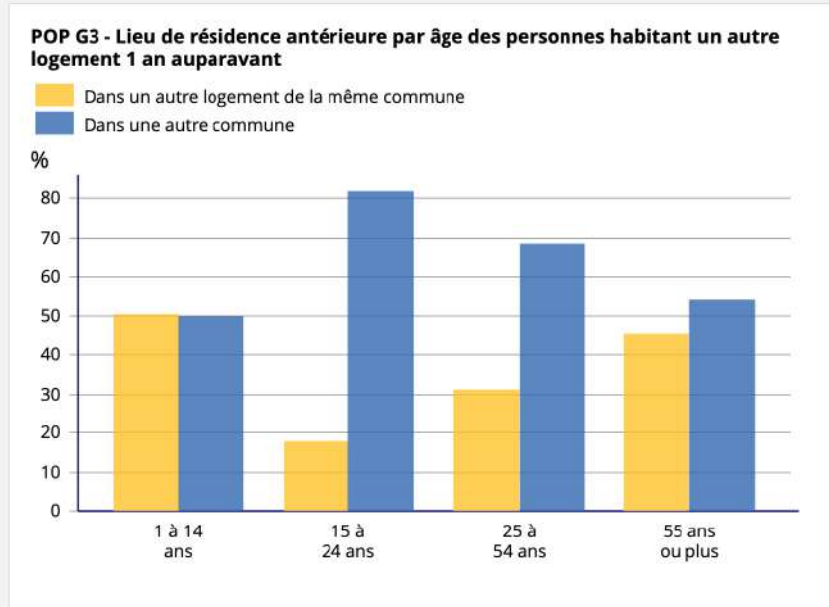
Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023.

1

Diagnostic

Attractivité de la commune

POP G3 - Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Constat :

- Une majorité des 15 – 24 ans et d'actifs 25 à 54 ans est venue s'installer à Schiltigheim durant la dernière année
- 1,3% de la population est allé vivre dans une autre commune
- Tandis que 3,9% de la population issue d'une autre commune s'est installé à Schiltigheim

→ L'attractivité de la commune reste positive avec un delta de 2,6%

POP T4 - Lieu de résidence 1 an auparavant

	2014	%	2020	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	31 153	100,0	33 478	100,0
Dans le même logement	27 859	89,4	29 484	88,1
Dans un autre logement de la même commune	1 213	3,9	1 320	3,9
Dans une autre commune	2 081	6,7	2 674	8,0

Source : Insee, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

1

Diagnostic

Analyse économique

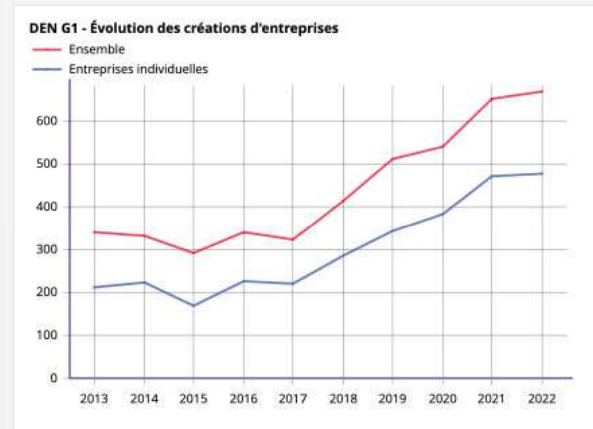
DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2022

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	667	100,0	477	71,5
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	34	5,1	26	76,5
Construction	91	13,6	37	40,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	168	25,2	125	74,4
Information et communication	37	5,5	32	86,5
Activités financières et d'assurance	17	2,5	4	23,5
Activités immobilières	18	2,7	11	61,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	157	23,5	114	72,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	68	10,2	62	91,2
Autres activités de services	77	11,5	66	85,7

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

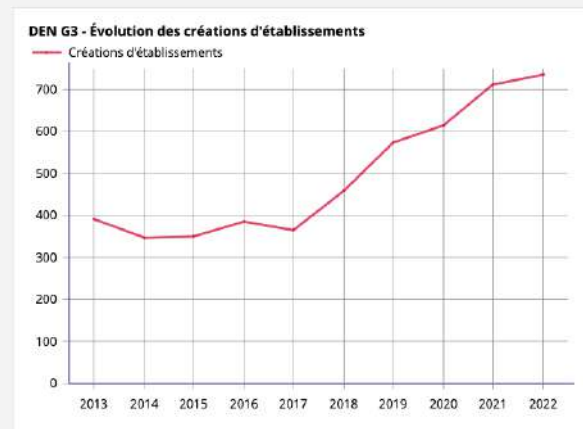
DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

Constats :

- Augmentation de la création d'entreprises et d'établissements
- création de 667 entreprises dont 477 (soit 71,5%) d'entreprises individuelles
- L'évolution de la création d'entreprises et d'établissement est positive, constante et significative depuis 2017
- La commune est attractive pour les entreprises notamment individuelles

Typologie d'entreprises créées :

- Majorité (23 à 25%) de :
 - Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien
 - Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- Une part importante d'entreprises spécialisées dans la construction (13,6%)

1

Diagnostic

Analyse économique : activité économique et services

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	16 973	100,0	17 037	100,0	18 857	100,0	50,1	92,5
Agriculture	58	0,3	21	0,1	14	0,1	44,0	100,0
Industrie	1 791	10,6	1 452	8,5	1 557	8,3	32,1	95,8
Construction	695	4,1	672	3,9	701	3,7	16,4	84,6
Commerce, transports, services divers	10 176	60,0	10 699	62,8	12 049	63,9	46,6	92,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4 253	25,1	4 193	24,6	4 535	24,1	71,0	93,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

Constats :

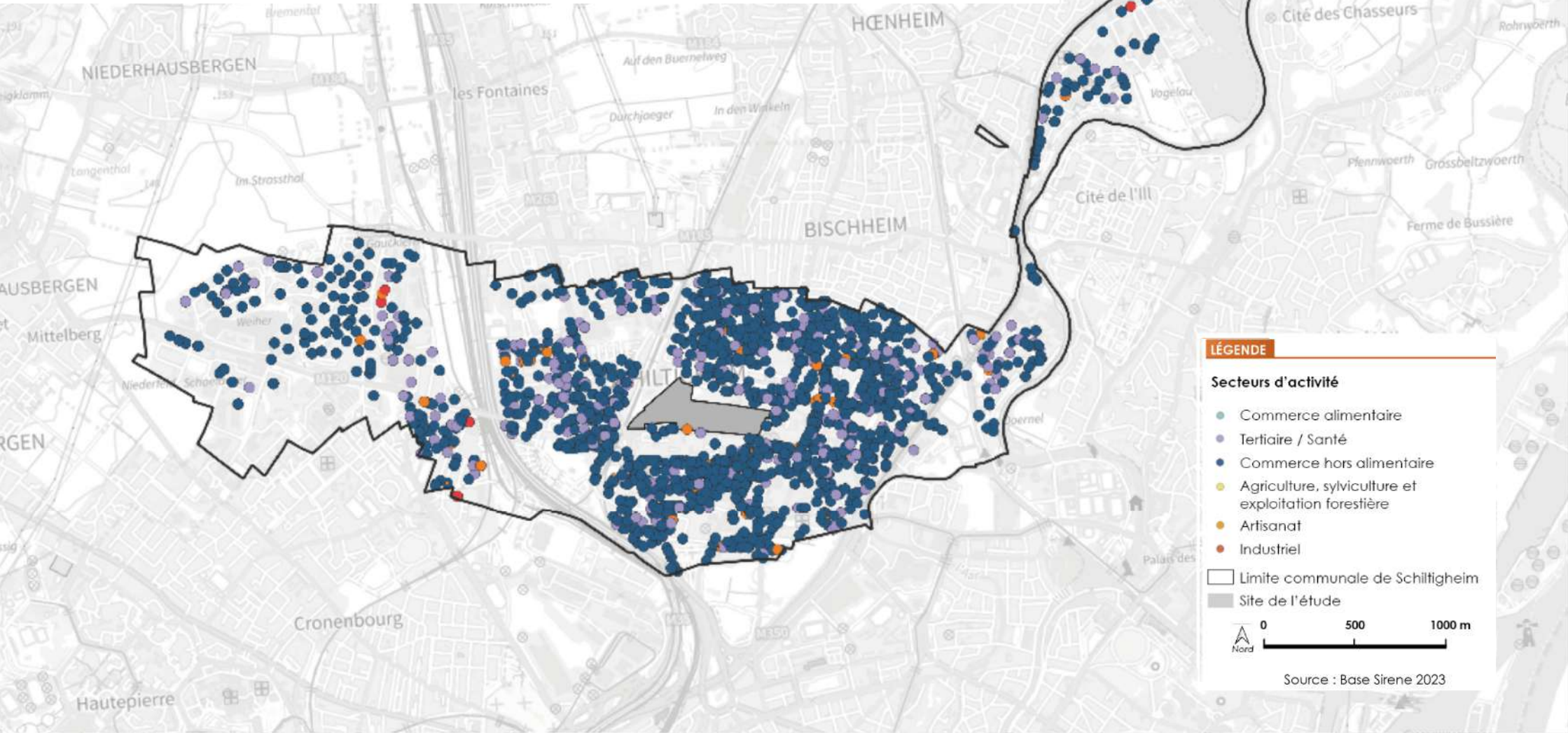
- En 2020, la majorité des emplois (~64%) sont dans le secteur du commerce, transports, et de divers services
- (En corrélation avec la majorité d'entreprises créées) ~64% des emplois sont issus des entreprises créées dans la commune

→ Les entreprises locales emploient majoritairement la population schilikoise

Le secteur administration publique/enseignement/santé/action sociale est également un employeur important pour la population locale en embauchant 24,1% des emplois

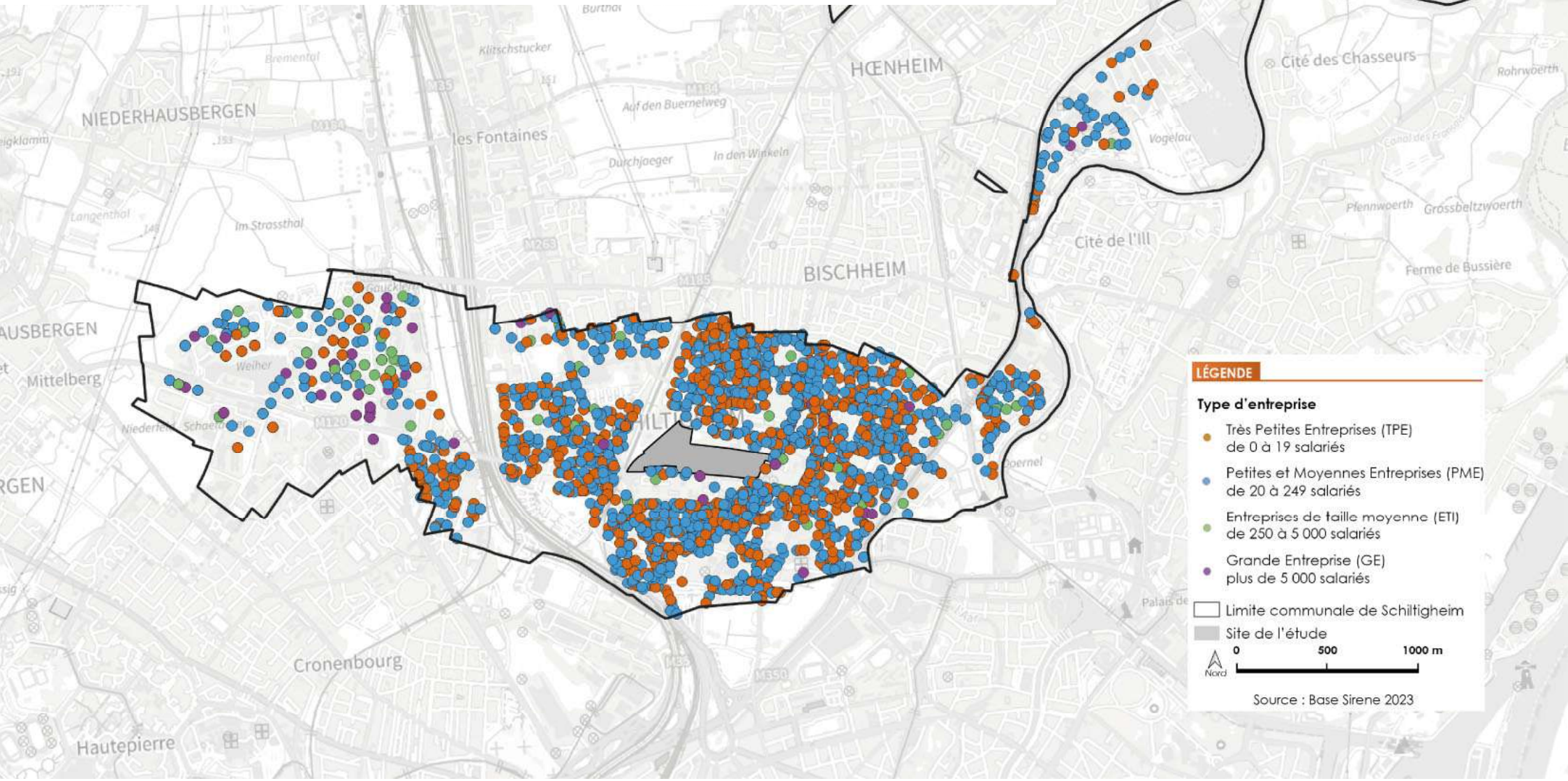
Constats :

- Les activités économiques se concentrent essentiellement au cœur de la commune avec une forte densité d'offre autour du site de Heineken
- L'ensemble de la commune est doté majoritairement d'activités commerciales non alimentaire et une part importante d'activité tertiaire / santé
- La présence d'activité artisanale est non négligeable (hors boulangerie et pâtisserie ce sont souvent des auto-entrepreneurs)



Constats :

- o Forte densité d'entreprises concentrée au cœur de la commune notamment autour du site d'Heineken
- o La commune accueille majoritairement des TPE et des PME
- o Mais les ETI et GE sont davantage situées dans le quartier Espace Européen



1

Diagnostic

Offre hôtelière - hébergement

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2024

	Nombre d'étoiles	Hôtels	Chambres
Ensemble		5	420
1 étoile		0	0
2 étoiles		1	63
3 étoiles		2	205
4 étoiles		1	86
5 étoiles		0	0
Non classé		1	66

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2024

	Nombre d'étoiles	Terrains	Emplacements
Ensemble		0	0
1 étoile		0	0
2 étoiles		0	0
3 étoiles		0	0
4 étoiles		0	0
5 étoiles		0	0
Non classé		0	0

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2024

Type d'hébergement	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	0	0
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

- o La commune dispose essentiellement une offre hôtelière étoilée (allant de 2 à 4 étoiles avec une capacité d'accueil totale de 420 chambres) et une majorité de chambres 3 étoiles.
- o Par ailleurs, elle n'a pas d'offre d'hébergement alternatif tels que des campings, résidences de tourisme, de villages vacances ou encore des auberges de jeunesse.
- o Il y a donc une faible diversité dans les offres d'hébergements touristiques.

* Ici pas de prise en compte des hébergements temporaires types Airbnb

1

Diagnostic

Offre hôtelière - hébergement

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	15 810	100,0	15 979	100,0	17 504	100,0
Résidences principales	14 342	90,7	14 538	91,0	15 840	90,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	122	0,8	151	0,9	301	1,7
Logements vacants	1 347	8,5	1 289	8,1	1 363	7,8
<i>Maisons</i>	<i>1 786</i>	<i>11,3</i>	<i>1 796</i>	<i>11,2</i>	<i>1 785</i>	<i>10,2</i>
<i>Appartements</i>	<i>13 862</i>	<i>87,7</i>	<i>13 970</i>	<i>87,4</i>	<i>15 553</i>	<i>88,9</i>

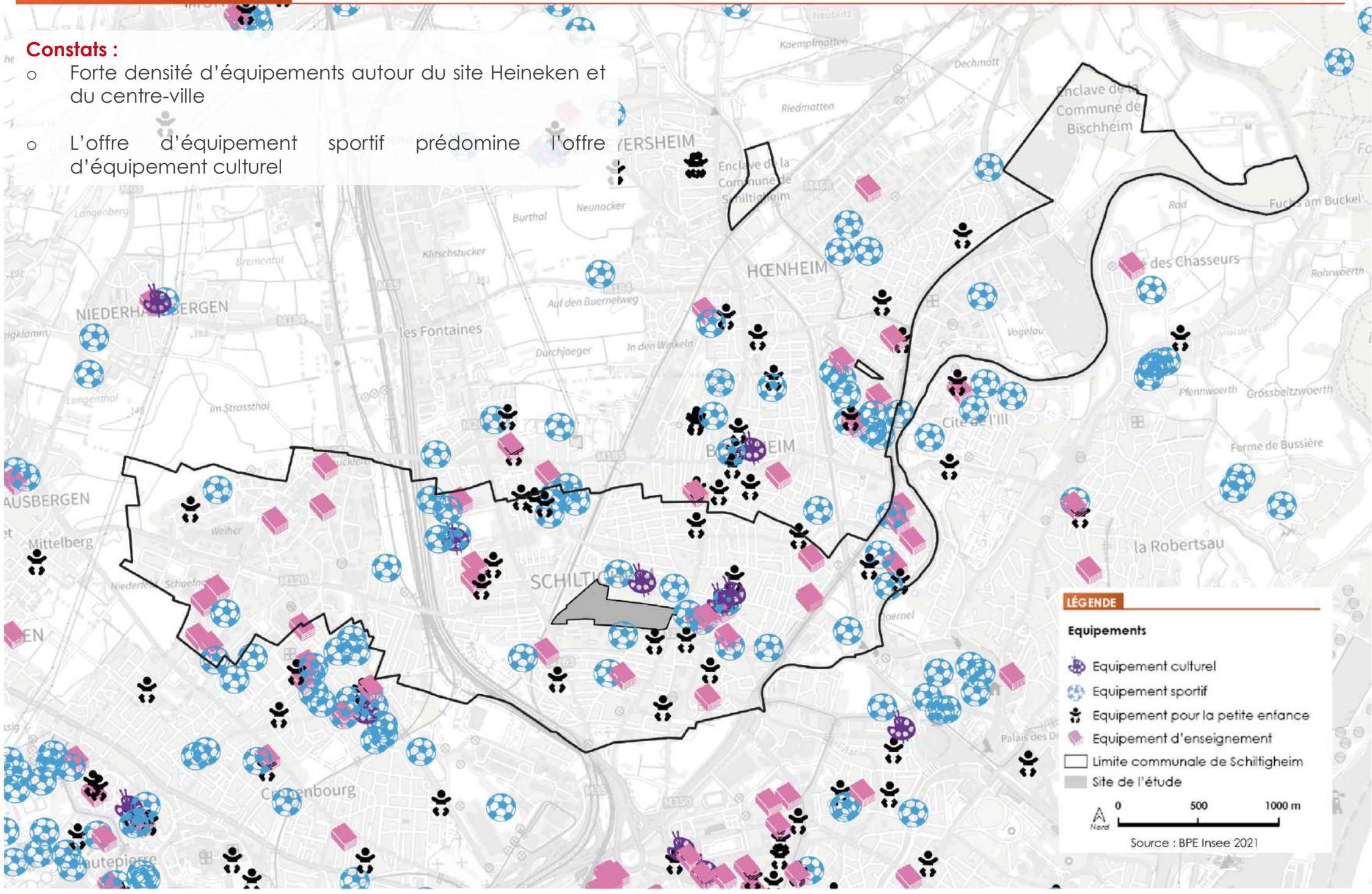
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

Logement / hébergement de vacances :

- INSEE identifie :
 - 1,7% de logements secondaires et occasionnels soit un total de 301 logements
 - Une augmentation des logements secondaires et occasionnels de ~1% entre 2010 (0,8%) et 2021 (1,7%)
- Sur site regroupant tous sites d'hébergements temporaires (Airbnb, Booking, etc.) : pour une nuitée de moins de 140€ : ~300 logements sont comptabilisés
(Attention : cette information est imprécise et invérifiable car ces sites ne communiquent pas leurs données)
- ~19% du parc locatif de l'EMS sont des logements d'hébergement temporaire type Airbnb

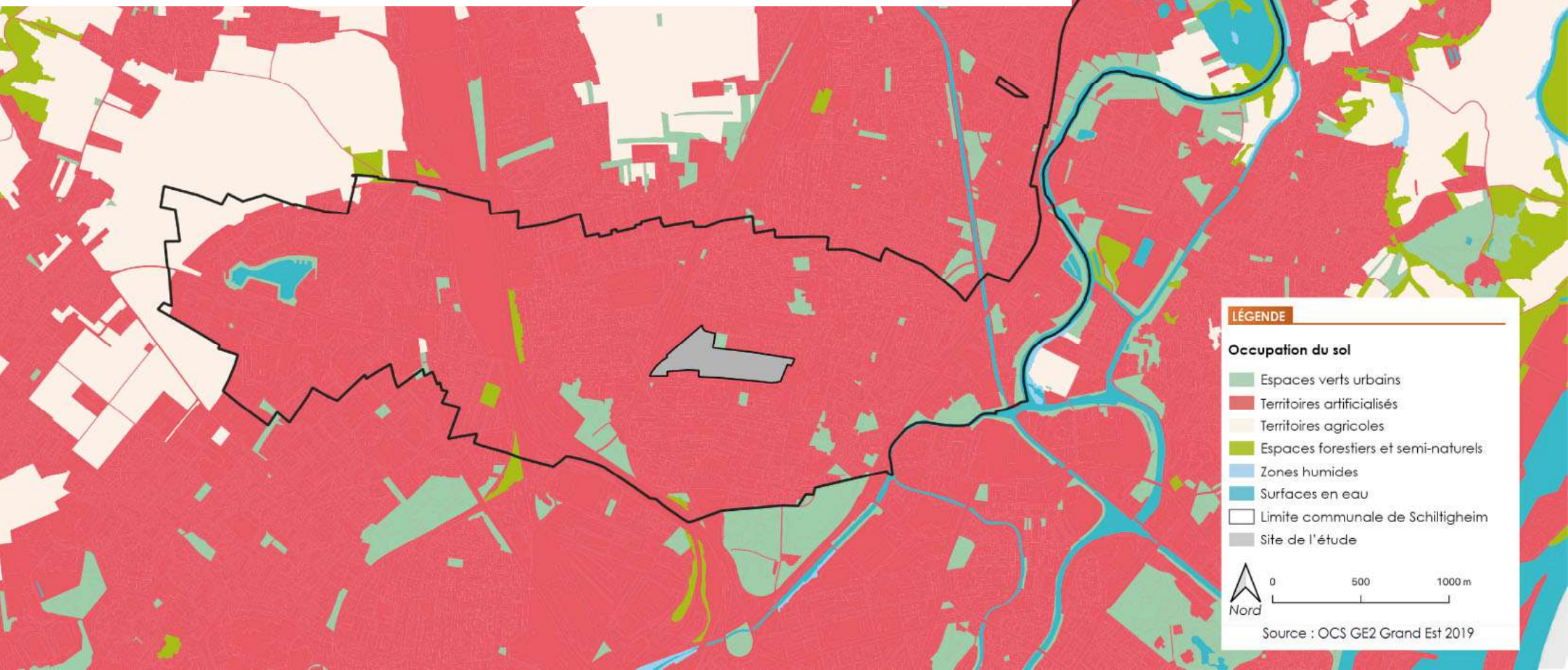
Constats :

- o Forte densité d'équipements autour du site Heineken et du centre-ville
- o L'offre d'équipement sportif prédomine l'offre d'équipement culturel



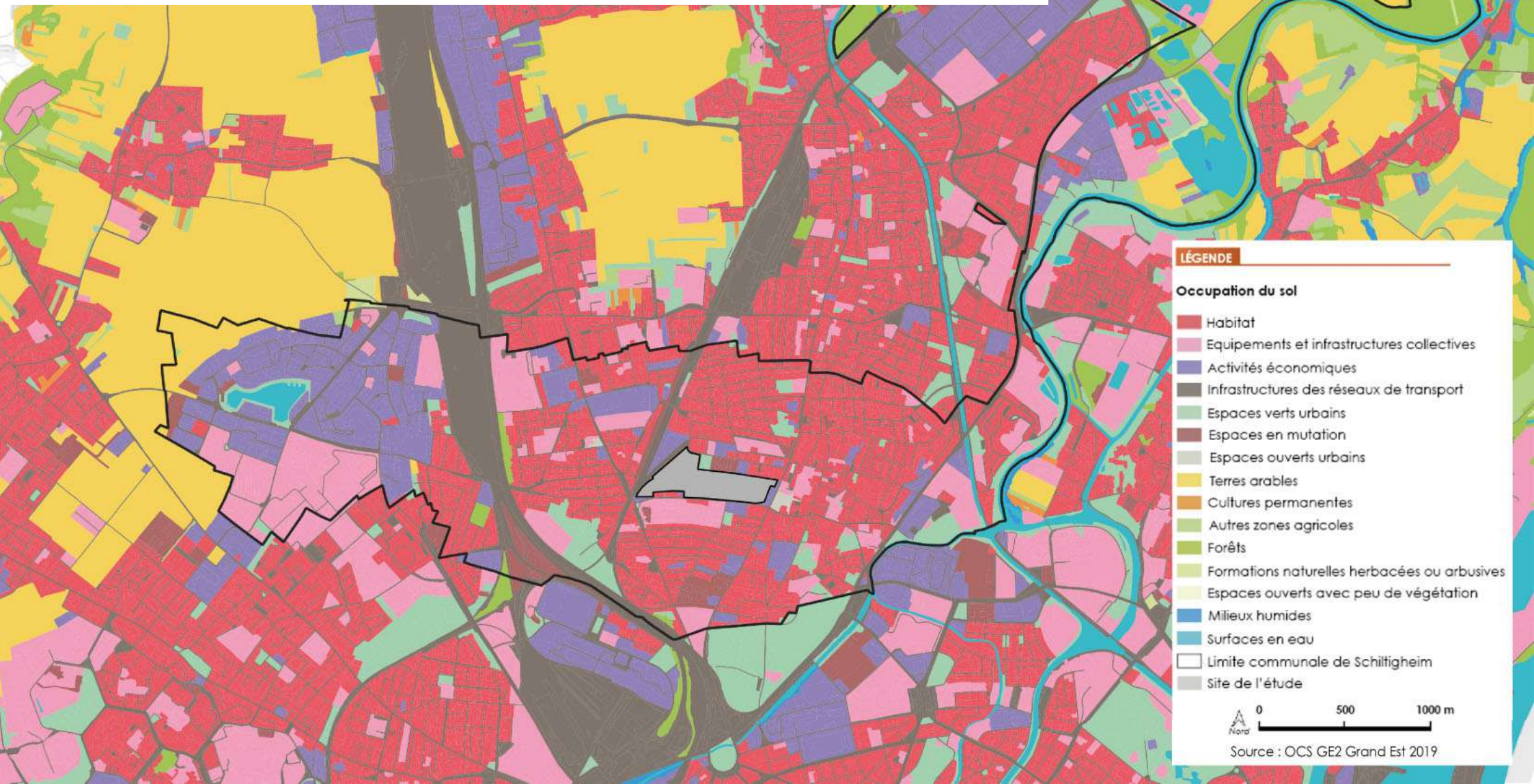
Constats :

- Très peu d'espaces verts publics dans l'ensemble de la commune :
 - Un total d'environ 600 000 m² d'espace vert public
 - Un total d'environ 230 000 m² d'espace vert public en dehors de l'appendice Nord de la commune
- Et très peu d'espaces verts public aux alentours du site de Heineken
(Attention les espaces verts privés ne sont pas comptés comme des espaces verts publics mais comme espaces artificialisés. Ils apparaissent donc en rouge sur la carte)
La commune regroupe une majorité de logements en immeuble (type appartement) mais peu d'espace vert public accessible à tous :
 - ~89% d'appartements
 - ~10% maisons



Constats :

- L'Ouest de la commune est fortement doté en activités économiques et en équipements/infrastructures collectifs
- Le centre et l'Est de la commune sont majoritairement occupés par du logement
- Au global, la commune est sectorisée par des zones d'activités homogènes
- En revanche le Nord Est de la commune est plus hétérogène en ayant une occupation plus mixte.





2.

Zoom sur le site Heineken

2 Zoom sur site Heineken

Environnement du site

Région Général de Gaule

Projet de futur tramway

Futur arrêt de tram
« Trois Epis »

A 6 arrêts de la gare de
Strasbourg avec un temps de
trajet ~12min

Chemin de fer
Engendre des nuisances
Cesure d'axe importante

Ateliers SNCF
Engendre des nuisances
Cesure d'axe importante
Parcage quotidien

Site Heineken

Site minéral en un seul tenant et
hermétique crée un barrage entre :
-Les routes de Bischwiller et GdG
-Le nord (logements) et le sud
(voie importante connectant les
routes de Bischwiller et GdG)
Site Fondation Saint Vincent de Paul

Logements

Square

**Activité tertiaire
type tertiaire**
Front économique :
Commerce
Structures bancaires

Place Alfred Muller

Accueille :
-Le marché
-Événements : fête de la
bière, fête territoriale
Mais il y a un conflit d'usage
entre le marché et les
événements

Place
Alfred Muller

Route de Bischwiller
Projet de piétonnisation
Apaisement des flux

**Crèche Léa et Léo -
Les Moussaillons**

Ne répond pas aux dernières
normes d'accueil + aurait
besoin d'une extension de
15-20 berceaux

Rue Saint Charles

Flux poids lourds et voitures
conséquents
Peu de place pour les piétons
et cyclistes

**Site Fondation Saint Vincent
de Paul**

Structure d'accueil des
populations fragiles

Location d'un gymnase aux écoles
de la commune. Gymnase = vétuste

**Ecoles maternelle et
élémentaire**

Ne disposent pas de cantine
scolaire et périscolaire sous-
dimensionnée

Ecole élémentaire
Jean-Mermoz

Ecole maternelle
Jacques Prévert

Direction gare
de Strasbourg

Chemin de fer

Chemin de fer

Arrêt de tramway

Arrêt de tramway



3. Enjeux et objectifs

3

Enjeux et objectifs de site

- Apaisement de la circulation
- Tisser des liens à l'interface des lisières du site et de la commune
- Raccorder le site aux enjeux et objectifs liés à la transformation de la route du général de Gaulle et de la route de Bischwiller
- Raccordement du site avec les différents moyens de transport : tram gare, route, piéton
- Créer de la porosité : Ouverture et aération du site
- A petite échelle : s'inscrire dans un milieu urbain en proposant une interface changeante progressivement en fonction de la lisière côtoyée
- A grande échelle : trouver la bonne place entre le quartier d'affaire du Wacken et l'Espace Européen

3

Enjeux et objectifs programmatiques

- Lecture multidimensionnelle du site d'Heineken et suppression du monobloc tout en conservant l'identité brassicole du site
- Ouverture du site :
 - Transformer l'actuel site hermétique en site ouvert et accessible à la population
 - Passer d'un site actif en période de travail à un site dynamique toute la semaine (y compris le week-end)
- Renforcer l'activité économique et créer de l'emploi
- Lier le site au reste de la commune :
 - En proposant une offre complémentaire aux projets en cours (Schutzenberger, Fischer et Leclerc)
 - Répondre aux besoins de la commune en termes d'équipements publics

3

Enjeux et objectifs programmatiques

- Proposer une localisation adaptée aux activités (économiques, commerciale, d'enseignement, équipements) souhaitant s'installer à Schiltigheim et anticiper les futurs projets
- S'inscrire dans une démarche durable :
 - Réutiliser au maximum les bâtiments existants
 - Apporter un îlot de fraîcheur pour aérer le site, en passant d'un vaste site minéral à un site végétalisé avec :
 - De la déminéralisation
 - La création d'espace vert public accessible aux habitants → permet également d'améliorer le cadre de vie des habitants
- Plusieurs possibilités d'aménagement combinées à la temporalité :
 - Avant l'instauration définitive d'une activité possibilité d'accueillir des évènements éphémères
 - Possibilité de tester, en cas d'expérience non concluante le projet est réversible aisément



4.

Benchmarking

4

Benchmarking

Reconversion de friches industrielles

Tour & Taxis à Bruxelles



« Ancien et vaste site industriel bruxellois, composé d'entrepôts et des bureaux entourant une gare abritée sous une vaste halle, le site a été désaffecté puis partiellement restauré pour accueillir **des entreprises et de grandes manifestations culturelles.** » Wikipédia

LaVallée à Bruxelles (Quartier Molenbeek)



- Synergie entre :
 - Travail (tertiaire, artisanat,
 - Résidence
 - Evènements
 - Projets
 - Tiers-lieux

4

Benchmarking

Reconversion de friches industrielles

Les halles quartiers de la création à Nantes



*«Les anciennes Halles Alstom, où tout est né, seront l'une des clefs du dispositif du quartier de la Création, projet dans le projet urbain. Leur aménagement permettra non seulement **d'accueillir un essaim de jeunes créateurs autour d'entreprises matures, une plateforme de recherche et d'innovation, mais aussi d'engager des expérimentations dans des grands volumes dédiés.** C'est la leçon que nous avons retenue de l'époque pionnière.»*

Jean-Luc Charles, Directeur général de la SAMOA

- Synergie entre : entreprises type start-up regroupées sur plateforme de recherche et d'innovation
 - « Lieu de concentration de talents » : startup, créatifs, chercheurs, étudiants
 - La maison des cultures numériques : « Hyperlien »
 - Espaces modulables destinés manifestations économiques, culturelles et artistiques

4

Benchmarking

Reconversion de friches industrielles

Hauts fourneaux - Belval



« Ce nouveau site est issu de la reconversion de l'ancienne usine sidérurgie de Belval [...]. Le projet accueille d'ores-et-déjà le campus principal de l'Université de Luxembourg, la Rockhal ainsi que **plusieurs entreprises du secteur tertiaire et de nombreux logements multi-culturels** » Wikipédia

- Synergie entre : activités économiques (industrie) – université – recherches universitaires – recherches scientifiques entreprises privées
- En complément :
 - Restaurations / Bar
 - Salle de spectacle/concert

4

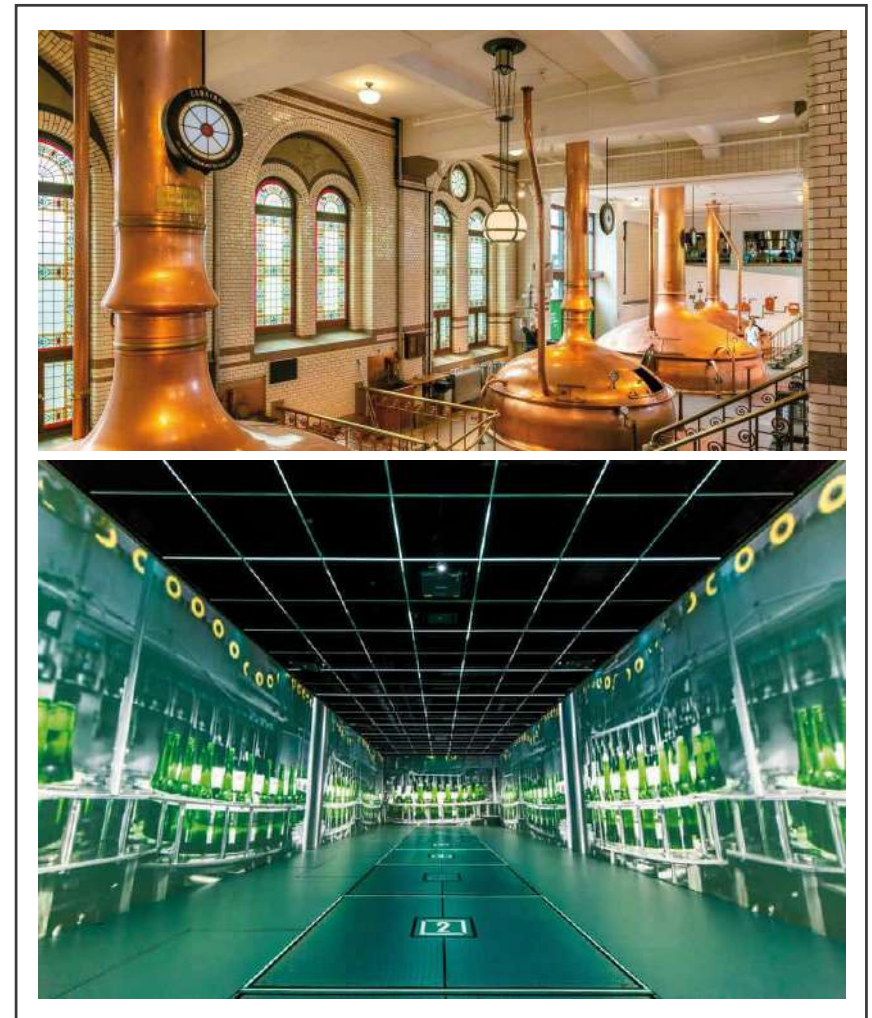
Benchmarking

Projets spécifiques

Offre culturelle :

- Musée interactif / éducatif / immersif :
 - Lisbon Earthquake Museum à Lisbonne
 - Cité des sciences à Paris
 - Science Museum à Londres
- Musée de Heineken Amsterdam (si Heineken garde une production sur site)
- Accueil d'une fondation d'art
- Accueil d'une « maison » des artistes avec vitrine + espace d'exposition
- Festival - MIRO

Musée Heineken à Amsterdam



4

Benchmarking

Projets spécifiques

Offre hébergement :

- Guinness storehouse
- Auberge de jeunesse différent : le Château Stahaelck à Bacharach en Allemagne
 - Prix attractifs
 - Expérience particulière :
 - Dormir dans un château
 - Descente en rappel

Offre loisir / sport :

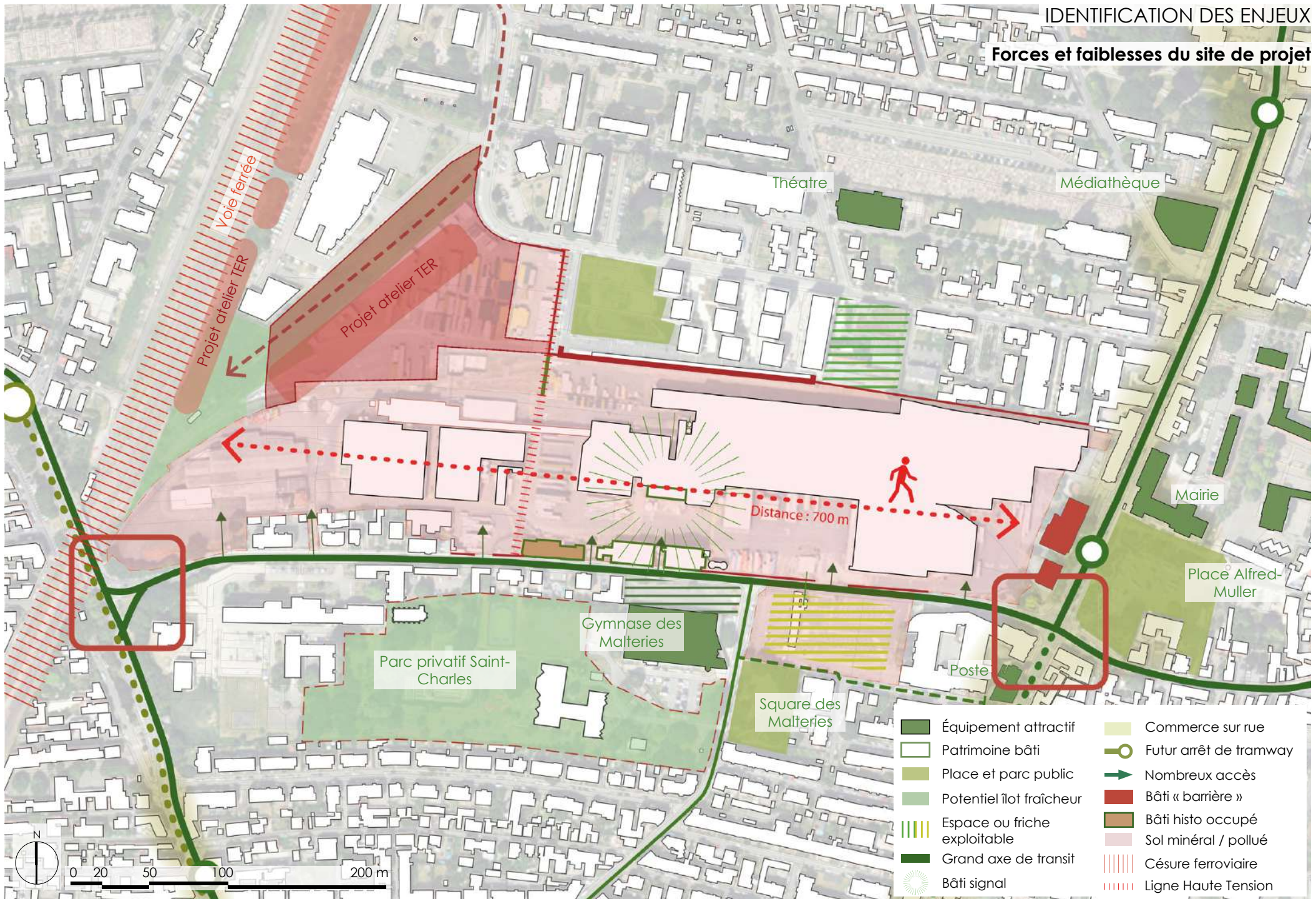
- Bloc out – HautePierre
- Mur d'escalade



3

IDENTIFICATION DES ENJEUX

Forces et faiblesses du site de projet



Faiblesses :

Un site clos et grevé de contraintes environnementales suite à sa longue exploitation industrielle :

Urbains :

- Un site clos, de grande dimension : une césure urbaine majeure à Schiltigheim, nord/sud + est/ouest,
- Bénéficie d'une visibilité restreinte depuis la route de Bischwiller et place Alfred Muller, position en second rang,
- Les banques sur route de Bischwiller et leurs clôtures font barrière entre rue et site,
- Un foncier SNCF à restituer pour projet d'atelier de maintenance TER,
- Un lien indirect à la rue de Lattre Tassigny, (foncier à négocier pour retrouver accès après restitution foncier sncf,
- Une bande parking + rampe + garage de l'opération Caddie, bloquant les traversées nord-sud sur un grand linéaire,

Mobilités :

- Proximité avec accès autoroute contraint à terme par futur plan de circulation et les reports de flux induits,
- Longueur de site contraignant les déplacements piétons, (maille piétonne optimale = 100 m, ici longueur = 700 mètres)
- Des carrefours et rue Saint Charles fortement routiers, peu propices aux déplacements doux et PMR avec risque de surcharge dans le futur,
- Contrainte de flux de camions sur site selon programmes retenus,

**Architectures :**

- Bâtiments de grande taille et structure massive, contraignant l'organisation spatiale,
- Des bâtiments à la position centrale ou proche des limites du site, bloquant les traversées et les espaces d'usages autour,
- Des bâtiments inscrits au patrimoine, au potentiel de mutation sous condition d'acceptation par ABF,

Programmes :

- Des bâtiments de grande ampleur potentiellement difficile à réutiliser pour de nouveaux programmes de plus petites tailles ou à vocation autre qu'industrielle,

Environnement :

- Nuisance avec implantation future de l'atelier de maintenance TER,
- Servitudes ou restrictions d'usages liées aux risques industriels, pollutions, cavités souterraines,... et au projet d'atelier TER,
- Ligne à haute tension enterrée traversant le site,
- Des informations sur la gestion du démantèlement et gestion de la pollution à récupérer,
- Un sol fortement imperméabilisé,
- Des démolitions conséquentes à venir, et à prévoir,
- Site sur une ZPPA (présomption Archéologique)

Forces :

Un site en coeur de ville qui offre un large potentiel de mutation :

Urbains :

- Un site avec de grands espaces ouverts disponibles (+ futures démolitions et démantèlement vont libérer davantage d'emprises)
- Proximité avec polarités d'équipements publics, de commerces, et tissu urbain résidentiel dense,
- Un lien direct à la rue Saint-Charles, artère structurante du maillage viaire de Schiltigheim,

Mobilités :

- Au contact des grands axes de circulation et des arrêts de transport en commun dont tramway nord,
- Proximité avec accès autoroute,
- Piétonnisation route de Bischwiller à venir,
- Nombreux accès au site possible via la rue Saint-Charles,
- Un parking public à venir sur actuel parking Heineken,

Architectures :

- Des bâtiments de grande taille et structure solide à réutiliser, un vaste potentiel de réemploi,
- Un patrimoine bâti à exploiter comme signal dans la ville et trace de son histoire,

Programmes :

- Proximité avec dynamiques commerciales sur route de Bischwiller et grandes surfaces (Auchan - Leclerc),
- Restaurant en activité en bordure de site,

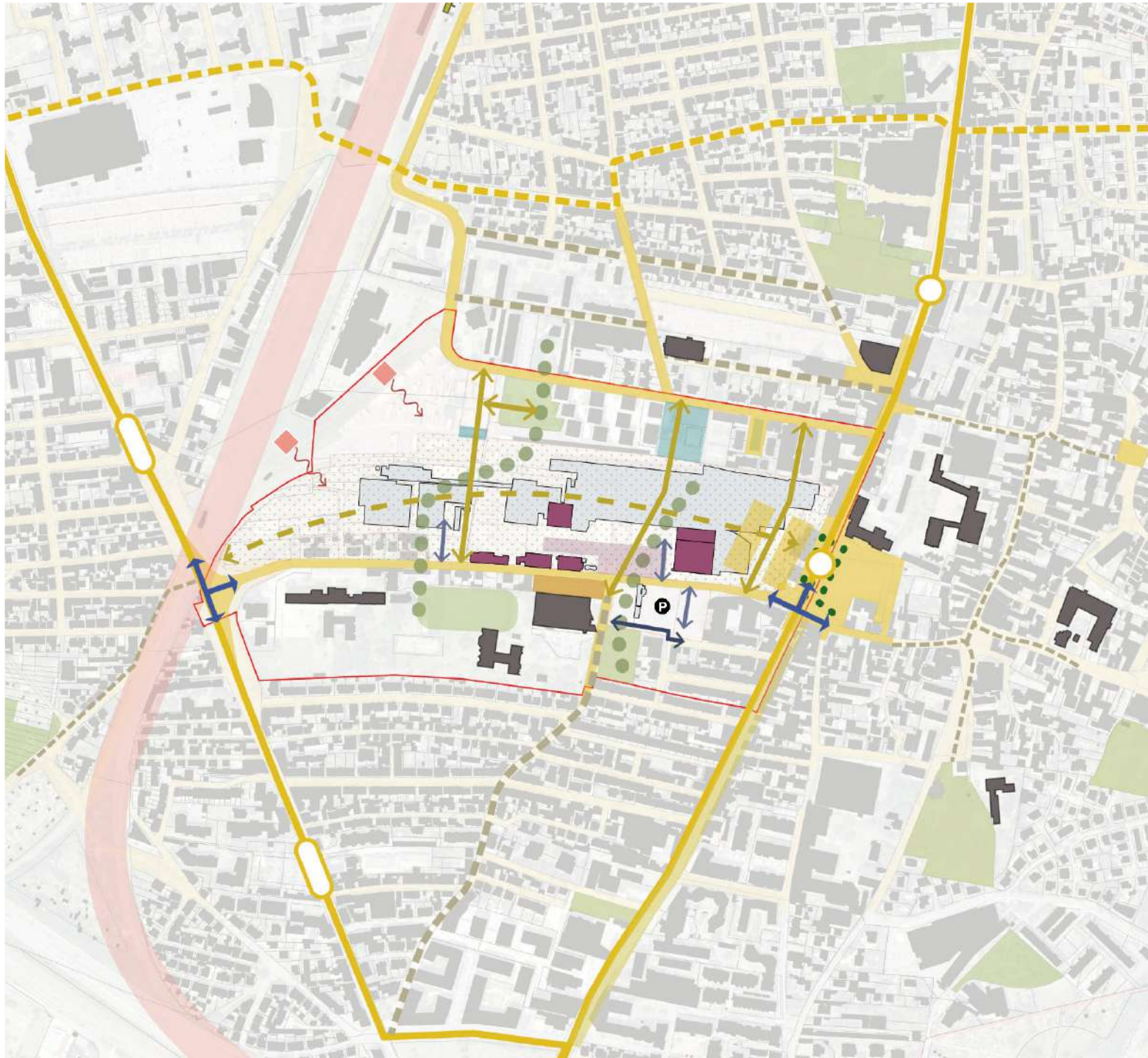
**Espaces publics :**

- Proximité avec parcs, squares et place Alfred Muller,
- Des espaces disponibles (friches) aux alentours du site Heineken,
- Un fort potentiel de création de nouveaux espaces publics au contact du tissu urbain dense (si démolition à l'est du site notamment)

Environnement :

- Un réseau de chaleur au nord du site,
- Possibilité de créer des îlots de fraîcheurs au vu des grands espaces disponibles,

Enjeux par thématiques et invariants



Périmètre

- Périmètre de réflexion élargi
- Prise en compte des contraintes cavités sous-sol

Mobilités

- Arrêt de bus et futur arrêt de tramway
- Axe structurant de la ville
- Parcours cycle jalonné
- Parcours piéton à valoriser
- Velostras 2
- Maillage doux à créer
- ← Flux voiture important à anticiper
- ↔ Accès site et parking générant des flux
- ↔ Future rue à intégrer dans réflexion
- Contrainte voie ferrée
- Projet atelier TER

Espace public

- Espace public proche à relier
- Espace événementiel à étendre
- Square, espace végétal proche à relier
- Parcelle stratégique pour maillage
- Espace à intégrer à séquence urbaine

Bâti

- Bâti patrimonial inscrit
- Équipement communal proche
- Conservation du bâti à arbitrer selon activités prévues

Paysage

- Désimperméabiliser le site
- Continuités paysagères à créer
- Alignement arbres urbains structurants

Enjeux par thématiques et invariants

Un site au fort potentiel de mutation, stratégique pour retisser de l'urbanité

**Urbains :**

- Site de grande ampleur au potentiel fort de mutation,
- Elargir les réflexions aux abords (périmètre de réflexion + vaste que périmètre d'étude)
- Retrouver des espaces publics et des liens nord-sud et est-ouest,
- Gestion de la densité bâtie souhaitée et souhaitable,

Mobilités :

- Raccorder le site au maillage viaire existant, en lien avec l'extension de la ZCA (Zone de Circulation Apaisée),
- Liaisons douces traversantes à créer,
- Lien au transports en commun à renforcer,
- Résoudre les discontinuités et la hiérarchisation du réseau cyclable (pistes à venir, velostras 2 ...)
- Prendre en compte le nouveau plan de circulation : impacts tramway et piétonnisation route de Bischwiller.

Architectures :

- Préserver le patrimoine et valoriser le passé brassicole du site,

Programmes :

- Gestion flux camions et contraintes d'accessibilité selon programmes retenus (ne restera que micro-brasserie),
- Valorisation de l'histoire par programme culturel / ludique,

Espaces publics :

- Proximité des places, parcs et squares à valoriser,
- Tisser des continuités entre les parcs et espaces verts,
- Un lien à prévoir avec le parc de la fondation Saint-Charles en vue d'une possible ouverture même partielle,
- Des friches à proximité à exploiter ? (parking devant gymnase, friche vers ancien site Caddie)

Environnement :

- Désimperméabiliser le sol, gestion de l'eau,
- Retrouver végétation et fraîcheur,
- Adapter les aménagement vis-à-vis des nuisances de la voie ferrée + atelier TER et des axes fortement circulés.