

Dossier N°E25000045/67



**RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA DECLARATION DE PROJET « SCHUTZENBERGER »
À SCHILTIGHEIM COMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE
STRASBOURG**

Jean Biewer
Commissaire enquêteur
14 rue St Yrieix
67760 GAMBSHEIM

Sommaire

1. Préambule.....	3
2 Description du projet.....	3
2.1 Historique du site.....	3
2.2 Anciens propriétaires connus et derniers.....	3
2.3 Objectifs et contenu de la déclaration de projet.....	4
3 Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
3.1 Préparation de l'enquête.....	5
3.2 Dossier mis à l'enquête.....	6
3.3 Publicité de l'enquête	6
3.4 Contributions des PPA	8
3.5 Avis de la MRAE et mémoire en réponse.....	9
3.6 Contributions du public et réponses	12
3.7 Déambulation.....	13
3.8 PV de synthèse et mémoire en réponse	17
4. CONCLUSIONS	18
ANNEXES	32

.1. Préambule

L'Eurométropole de Strasbourg a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique relative à la déclaration de projets concernant le secteur Schutzenberger sur le ban de la commune de SCHILTIGHEIM. Cette enquête vise à procéder à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg. Le premier vice-président du tribunal administratif de Strasbourg m'a désigné commissaire enquêteur pour cette mission le 2 juin 2025.

2. Description du projet

2.1 Historique

La brasserie Schutzenberger, fondée en 1740 sous le nom de « Brasserie Royale » à STRASBOURG, a pris le nom de « Brasserie de la Patrie » pendant la Révolution française. En 1847, Louis Schutzenberger a introduit la fermentation basse température en Alsace, ce qui a conduit à la construction de caves à Schiltigheim. Dès 1864, la production de bière a été transférée à Schiltigheim, abandonnant ainsi la production de Strasbourg. Les bâtiments les plus anciens du site datent de cette période ou des années qui ont suivi. Parmi eux, on trouve la malterie, la chaufferie, la salle des machines, et la première maison de maître.

En 1914, la brasserie a subi des agrandissements importants, notamment sous les plans de l'architecte Johan Ludwig Langeloth. L'activité a cessé en 2006, mais le site conserve encore l'ensemble des bâtiments liés à la production de bière, ainsi que des espaces d'habitation. Ce site constitue un témoignage précieux du patrimoine industriel et des techniques régionales de production.

Les bâtiments les plus anciens, comme ceux issus du premier agrandissement, témoignent d'une volonté de mettre en valeur l'architecture, inspirée de l'architecture médiévale allemande. C'est ce qui confère à la brasserie Schutzenberger une valeur architecturale et historique remarquable, faisant d'elle un site emblématique de l'architecture alsacienne de l'époque allemande.

2.2 Derniers propriétaires

- **Rina Muller** a dirigé la brasserie à partir de 1994, succédant à Charles Walter
- À son décès en juillet 2004, elle est remplacée par sa fille, **Marie-Lorraine Muller**, qui devient présidente du directoire
- La brasserie est mise en liquidation judiciaire en **2006**, mais les **héritiers, via la famille Muller**, conservent les marques et entament une tentative de relance à partir de **2012–2013**.
- **Marie-Lorraine Muller décède en octobre 2016**, ce qui plonge la succession dans la complexité. La succession implique la **famille Baubkus** (actionnaires allemands possédant environ 40 % des parts), ainsi que les demi-frères et sœurs de Marie-Lorraine. Des différends familiaux et d'importants droits de succession compliquent la transmission.

- Fin 2019 / début 2020, le groupe d'investisseurs **Benarroch & Oussadon**, via la **Financière Valim**, rachète :
 - Le local emblématique de la Place Kléber (ancien « Palais de la Bière ») à Strasbourg,
 - la friche historique de la brasserie à Schiltigheim

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.

2.3 Objectifs de la déclaration de 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.

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 :

1. **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.
2. **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.
3. **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.

3.0 Organisation et Déroulement de l'enquête

3.1 Préparation de l'enquête publique

J'ai, dans un premier temps, pris contact avec la Ville de Schiltigheim, qui m'a transmis les coordonnées de M. Emmanuel SOUDANT à l'Eurométropole de STRASBOURG

Monsieur Emmanuel SOUDANT, chargé d'études dans le service aménagement du territoire et projets urbains auprès de l'Eurométropole de STRASBOURG, est chargé du suivi du dossier et représente le maître d'ouvrage.

Une première rencontre avec ce dernier s'est tenue le mercredi 18 juin 2025 à 09h30 dans les locaux de l'Eurométropole de STRASBOURG. Il me remet la note de présentation du projet et me la commente. Celle-ci avait été préparée pour la consultation des autorités et personnes publiques associées (PPA) et est datée de février 2024.

Nous avons également évoqué le déroulement de l'enquête et convenu de la programmer du lundi 25 août au vendredi 26 septembre 2025.

Cinq permanences sont définies aux dates et heures suivantes :

1. Lundi 25 août 2025 de 9h à 12h
2. Mercredi 03 septembre 2025 de 14h à 17h
3. Jeudi 11 septembre 2025 de 9h à 12h
4. Samedi 20 septembre 2025 de 9h à 12h
5. Vendredi 26 septembre 2025 de 15h à 18h.

Nous avons également convenu d'essayer de programmer une déambulation sur le site, ouverte aux habitants, et en présence de la société maître d'œuvre du projet. Le lundi 7 juillet 2025, il m'a été proposé de faire cette déambulation sur le site, le samedi matin 13 septembre 2025 de 10h à 12h, date que j'ai acceptée.

Ces différents éléments ont été repris dans l'arrêté de l'Eurométropole de STRASBOURG, daté du 05 août 2025

3.2 Dossier mis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement. La notice résume et explique clairement les changements provoqués par le projet d'évolution du PLU de manière didactique sous forme d'avant/ après mise en compatibilité.

Le dossier de la déclaration préalable valant mise en compatibilité comporte les éléments• suivants :

2. NOTE DE PRESENTATION
3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
4. EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION du PLU
5. EXTRAITS DES OAP
6. EXTRAITS DU REGLEMENT ECRIT
7. EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE
8. EXTRAITS DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
9. PIECES ADMINISTRATIVES
10. AVIS DES AUTORITES
- 10.1. COMPTE-RENDU EXAMEN CONJOINT PPA_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025
- 10.2. AVIS MRAE_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025
- 10.3. REPONSE EMS MRAE_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025
11. ANNEXES
- 11.0 PAGE DE GARDE ANNEXES_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025
- 11.1. ETAT INITIAL DE 'ENVIRONNEMENT_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025 (
- 11.2. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU MILIEU SOUTERRAIN_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025 (
- 11.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU MILIEU SOUTERRAIN COMPLEMENTAIRE_EP_DP_SCHUTZ_AOUT_2025 (

Le dossier a été préparé par :

Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1, parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

3.3 Publicité de l'enquête

Les publicités légales de cette enquête ont été faites, conformément à la législation en vigueur, par l'Eurométropole de STRASBOURG, dans les journaux suivant :

- DNA du 09 août 2025 et dans Les Affiches d'Alsace et de Lorraine • N° 62/63 • 5/8 Août 2025
- DNA du 29 août 2025 et dans Les Affiches d'Alsace et de Lorraine • N°68/69 • 26/29 Août 2025

L'avis d'enquête a été affiché sur site par les services de l'Eurométropole :



Portail rue des chasseurs



fenêtre rue de la patrie

La municipalité de Schiltigheim a fait paraître un encart « Participez à l'enquête publique » dans son mensuel SCHILIK infos de juillet-août et de septembre. De plus les permanences sont annoncées sur les panneaux électroniques de la ville ainsi que sur son site informatique (annexe1).

Une page entière des DNA, journal régional du jeudi 21 août 2025, est consacrée au projet et annonce l'ouverture de l'enquête publique à partir du 25 août 2025. Les dates et heures de permanences sont également indiquées en fin d'article.

Lors de la première permanence, le 25 août 2025, une équipe de télévision s'est présentée pendant la 1^{ère} heure. Elle m'a interviewé pendant 1/2 h, ainsi que Madame Danielle DAMBACH (maire de Schiltigheim). Nous sommes passés sur le site ICI (ex FR3) aux actualités régionales de 12h et 19h15. De plus, deux autres médias radiophoniques sont venus m'interviewer le même jour (France Bleu et Rue89).

Je peux donc considérer que la publicité était largement suffisante pour cette enquête, et que les habitants de SCHILTIGHEIM et de l'Eurométropole de STRASBOURG sont bien informés des dates des permanences.

3.4 Observations et contributions des PPA (Personnes Physiques Associées)

Le Jeudi 10 avril 2025, a eu lieu la réunion d'examen conjoint avec les PPA, Etaient présents à cette réunion :

- La direction départementale des territoires (DDT)
- Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS)
- Chambre des Métiers d'ALSACE (CMA)

La DDT donne un avis favorable et soutiendra ce projet très ambitieux et attendu depuis de très nombreuses années. Elle émet quelques remarques sur le fond (galeries

souterraines) et la forme en motivant davantage les destinations –sous-destinations inscrites à l’article 2UD, en ajoutant les légendes du PLU pour les plans de zonage et plan de vigilance. Elle propose de rappeler dans l’OAP sectorielle que les équipements sensibles ne sont pas admis sur ce site, de même que pour la consommation d’arbres fruitiers/ légumes en pleine terre. La DDT donne également des préconisations concernant les cavités souterraines et signale que le PPRI classe la zone en jaune (remontée de nappe non débordante)

L’UDAP donne également un avis favorable de l’Architecte des bâtiments de France, sous réserve de transmettre le diagnostic patrimonial ainsi que les éléments architecturaux projetés.

Le projet s’inscrit dans les orientations retenues par le SCOTERS qui donne ainsi un avis favorable au projet.

Les PPA excusés suivants ont transmis des écrits :

- La SNCF n’a aucune remarque à formuler
- La Région Grand Est donne un avis favorable, et note le souhait d’accompagner ce quartier dans une perspective de diminution des impacts climatiques avec une volonté importante d’apporter du végétal dans le quartier. Elle note également que l’OAP conserve une partie d’activité avec une dominante économique et espère que cette dominante soit maintenue pour apporter des emplois aux quartiers de Schiltigheim
- La Collectivité Européenne d’Alsace n’a aucune remarque à formuler
- La Chambre d’Agriculture d’Alsace n’a aucune remarque particulière sur ce dossier qui est sans impact sur le foncier ou l’activité agricole
-

3.5 Avis de la MRAE (Mission Régionale de l’Autorité Environnementale).

Dans son avis émis le 23 mai 2025, la MRAE, recommande à l’Eurométropole de Strasbourg, de mener une procédure dite commune prévue par les articles L.122-13 et L.122-14 du code de l’environnement afin de garantir une cohérence des dossiers et une appréciation globale des impacts environnementaux

Dans son mémoire en réponse, daté d’août 2025, l’Eurométropole de Strasbourg (EMS) indique que c’est en connaissance de cause qu’elle reste sur des procédures d’évaluation environnementale distinctes pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU puis pour le projet. En effet, la maturité de la phase opérationnelle n’était pas suffisante pour envisager un dossier de niveau projet. L’Eurométropole de Strasbourg a souhaité dans ce contexte faire aboutir l’évolution de son PLU dans un premier temps, Cette démarche lui permet un premier niveau d’analyse des impacts engagés par la mutation de ce secteur emblématique du territoire.

En outre, l’ancienne brasserie Schutzenberger est inoccupée depuis de nombreuses années. Sa requalification implique de prendre en compte et de coordonner des enjeux complexes tels que la pollution des sols et la préservation du patrimoine architectural.

Dans ce contexte, l’Eurométropole de Strasbourg a décidé dans le cadre de ce projet, d’adopter une démarche progressive en avançant étape par étape afin de lever progressivement les obstacles. Ce parti pris qui aurait pu être différent dans d’autres projets permet ici d’apporter des réponses adaptées aux spécificités de chaque situation. Cette

possibilité de procédure commune offerte par le législateur et systématiquement étudié et le sera également pour les prochains dossiers.

L'autorité environnementale, recommande à l'Eurométropole de Strasbourg de joindre à son dossier l'ensemble des études menées en matière de pollution des sols.

L'autorité environnementale constate qu'en absence de connaissances sur les gaz de sol et des solutions possibles pour les éliminer ou à défaut les contenir, il est difficile de conclure sur la compatibilité du site avec l'installation de logements qui exige une qualité de sol bien supérieure à celle compatible avec une activité industrielle ou artisanale. Ce n'est qu'ensuite qu'un plan de gestion devrait être établi avec la définition des mesures de gestion élimination, ou traitement de la pollution à la source, mesure de surveillance et de limitation des usages et, le cas échéant, analyse des risques résiduels avec évaluation quantitative des risques sanitaires.

Appréciation de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les études relatives à la pollution des sols seront fournies dans le dossier qui sera soumis à enquête publique de la présente procédure. Les études complémentaires sont en cours de réalisation par le porteur de projets et les vocations du site seront revues en conséquence si nécessaire.

Ces études complémentaires permettront de préciser plus localement les conclusions actuelles. À ce stade, les études ne montrent aucune incompatibilité avec les usages projetés avec la mise en œuvre des mesures de gestion simples suivantes :

- Purge des remblais impactés en hydrocarbure localisés au droit de la zone occupée par une ancienne cuve aérienne de 200 mètres cubes d'hydrocarbure avec contrôle des concentrations résiduelles en bord et fonds de fouilles après excavation.
- Recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum après tassement au droit des futurs jardins d'agrément, afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagés.
- Mise en place d'une servitude visant à interdire, l'utilisation des eaux souterraines pour arroser les légumes produits au sein des jardins potagers ainsi qu'une interdiction de cultiver les légumes en pleine terre.
- La mise en place de bac hors sol comprenant de la terre d'apport saine pour la culture des végétaux destinés à la consommation.

Il est également rappelé que le site est classé comme un secteur d'information sur les sols, qui implique qu'au stade de l'autorisation d'urbanisme adapté au projet définitif, le permis de construire ou d'aménager devra contenir une attestation délivrée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'État des sols et l'usage futur de sites dans la conception du projet d'aménagement.

L'Euro métropole rappelle que les politiques publiques nationales régionales et intercommunales vont dans le sens du renouvellement des friches industrielles, notamment à destination de logements et d'activités. La politique nationale de gestion des sites et sols pollués repose sur la gestion des risques sanitaires et environnementaux, suivant l'usage des milieux. Fondée sur l'examen et la gestion du risque, cette politique nécessite de garder la mémoire des pollutions et des actions de réhabilitation mise en œuvre, mais aussi de fixer des usages des sols compatibles avec les impacts résiduels. La circulaire du 8 février 2007 vient encadrer l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. Cette dernière ne s'applique pas au logement mais uniquement aux établissements accueillant un public sensible.

Le tableau synoptique des restrictions d'usage disponibles à la fin des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrits du PLU précise les usages autorisés ou interdits sur les sites pollués, en fonction de leur indice de restriction d'usage. Le secteur est concerné par un indice de restriction numéro 2 qui précise bien, en complément des mesures du point si avant, que les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des publics sensibles sont interdits. En outre, il est rappelé que le règlement écrit s'inscrit dans un rapport de conformité vis-à-vis des autorisations d'urbanisme, quand les OAP agissent dans un rapport de compatibilité. L'importance de l'enjeu implique de l'encadrer dans un rapport de conformité et donc au sein du règlement écrit plan / vigilance. Aussi, il est possible d'inscrire cet élément dans l'OAP mais cela est redondant et donc superflu.

L'article 1 alinéa 6 du règlement écrit du PLU fixe déjà des préconisations quant à l'infiltration des eaux pluviales sur sols pollués pour éviter toute contamination de la nappe et des cours d'eau. Sont interdits dans les secteurs repérés au règlement graphique « plan vigilance » par le figuré « site et seuls pollués » l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement au droit des zones de pollution du site.

Enfin, au droit des secteurs repérés au règlement graphiques, plan de vigilance par le figuré « zone de susceptibilité très forte cavité ou galeries souterraines », ce qui est le cas de Schutzenberger, le règlement écrit du PLU interdit

- les rejets des eaux directement à l'intérieur d'une cavité ou galerie souterraines
- le déversement de remblai et où déchets à l'intérieur d'une cavité
- le creusement anarchique dans la cavité.
- La fermeture ou la destruction de cheminée permettant l'aération sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'état de conservation des galeries conservées,
- la destruction ou la fermeture d'un accès à la galerie sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'accès et le contrôle de l'état des galeries conservées.

En outre, le pétitionnaire s'abstient de tout usage qui puisse altérer les conditions de sécurité de la galerie ou cavité souterraine.

Ces dispositions réglementaires permettent de prendre en compte l'enjeu lié aux galeries souterraines dès le stade de la planification.

Position du commissaire enquêteur :

La MRAe a bien rempli son rôle pour la protection de l'environnement et la protection des populations. L'objectif de cette enquête étant la modification du PLU, les réponses faites par l'Eurométropole de Strasbourg sont cohérentes avec cet objectif. Il me paraît évident qu'il faudra des études et analyses complémentaires pour que le projet soit accepté.

3.6 Observations et contributions du public

Je n'avais pas prévu de faire des permanences au siège de l'enquête ; dans les locaux de l'Eurométropole de STRASBOURG. Néanmoins il était prévu que le public pouvait y consulter les documents du projet et y déposer ses contributions dans un registre papier. Aucune personne n'est venue consulter le dossier et aucune contribution inscrite dans ce registre. On trouvera en annexe copie des registres et courriers reçus

Vingt-sept personnes sont venues me rencontrer au cours des 5 permanences tenues à Schiltigheim, et 17 contributions ont été inscrites dans le registre. Deux lettres me sont parvenues, la première m'a été remise en main propre, et la 2^{ème} mise dans le registre par M. CHABROVSKI, qui était venu me rencontrer lors de ma première permanence. Cette dernière lettre est, curieusement, datée du 12 décembre 2025 (je pense qu'il voulait inscrire octobre).

Le registre électronique comporte 86 observations. Ce chiffre sera revu à la baisse car certaines observations sont identiques et proviennent de la même adresse électronique, ainsi l'association COL'SCHICK a envoyé 2 fois le même texte et une pétition signée par 115 personnes. Il est également important de savoir que le site électronique de l'enquête a été visité par 3996 visiteurs et que 1393 visiteurs ont téléchargé au moins 1 document présenté sur le site. 2446 téléchargements ont été effectués, le document le plus recherché étant la notice de présentation du projet (495 téléchargements).

Dans l'analyse des contenus des observations j'ai tenu compte de l'objectif de cette enquête publique : permettre la modification du PLU. Ainsi, dans un premier temps, j'ai classé 52 contributions avec l'indice 1(favorable à l'évolution du PLU), 15 contributions avec l'indice 2 (défavorable) et 34 contributions avec l'indice 3(posant des questions ou proposant des solutions particulières).

Dans une nouvelle analyse, j'ai abordé 7 catégories d'interrogations :

- Galeries souterraines : 4 contributions
- Généralités : 54 contributions
- Logements : 27 contributions
- Mobilité : 22 contributions
- Musée : 11 contributions
- Parkings : 5 contributions
- Ni béton ni logement : 5 contributions.

Au niveau des galeries souterraines, les interrogations sont essentiellement sur la propriété de ces galeries et qui doit les entretenir ?

Pour les généralités, la plupart des contributions sont pour la réhabilitation du site SCHUTZENBERGER et propose des aménagements tels que gymnase, salle de sport privée, piscine, micro brasserie, résidence pour seniors autonomes superette, distributeur bancaire, centre culturel, ateliers d'artistes...Est-il possible d'envisager quelques-unes de ces suggestions ?

Les logements paraissent trop importants pour la plupart, surtout par rapport à l'existant. Certains habitants de la rue SCHUTZENBERGER craignent une perte d'ensoleillement et souhaitent une hauteur maximale de 15m de ces immeubles. Est-il possible de fixer cette limite à 15m ? La question subsidiaire : la commune est-elle prête à recevoir cette population supplémentaire (crèches, cantines scolaires...) ?

La mobilité risque de poser des problèmes car les rues avoisinantes du site sont étroites. Est-il possible d'avoir des pistes uniquement cyclables et des pistes uniquement réservées aux piétons ? Peut-on avoir un plan de circulation des voitures ? La rue SCHUTZENBERGER peut-elle être élargie pour permettre un double sens et des pistes cyclables ? Est-il nécessaire d'éliminer l'emplacement réservé SCH130 ?

Rappeler la vocation brassicole de la ville va devenir un impératif pour la commune. Est-il possible d'envisager un musée sur ce site ?

Le parking souterrain prévu sur 2 niveaux paraît un peu juste. Un troisième niveau est-il réalisable afin de désengorger les stationnements sur les trottoirs du quartier ? Si non, est-il possible d'avoir un parking en silo ?

Certaines personnes souhaiteraient que le site soit un prolongement du parc du château c'est-à-dire sans logement ni béton supplémentaire.

3.7 Déambulation

Le 13 septembre 2025 une déambulation a été organisée par l'Eurométropole de Strasbourg en présence de représentants de la société propriétaire du terrain ainsi que des architectes du projet. La population était invitée et environ 80 personnes étaient présentes.

Après avoir présenté l'objectif et le déroulement de l'enquête publique en cours, le représentant de l'Eurométropole a rappelé que ce projet de réhabilitation de cette friche représente un projet important pour la commune de Schiltigheim. Deux groupes ont été formés et conduits par les architectes du projet pour la visite du site. Les questions posées ainsi que les réponses données sont résumées ci-dessous :

Les questions intervenues pendant la visite sont classées par thématique :

- Mobilité, parking et accès : Un accès sera-t-il créé rue des chasseurs ? Une expropriation est-elle d'actualité ? Parking● privé ? Public ?

L'accès au parking au sous-sol est projeté sur la rue Schutzenberger. Il n'est pas question d'exproprier, l'ensemble du terrain de l'opération restera privé comprenant le stationnement, hormis la traversée modes actifs au sud, avec la création d'un porche dans le bâtiment de la chaufferie et une connexion entre la rue Perle et la rue Pasteur, qui sera rétrocédée à l'EMS

- Par où passeront les véhicules pour accéder au parking ?

Par la rue Schutzenberger, seul accès• véhicules prévu, hormis les véhicules de secours et de petits véhicules de livraisons qui pourront accéder à la place. Les places en sous-sol seront réfléchies de manière à être mutualisées pour les logements et pour les activités.

- Le site sera-t-il traversable ?

Oui, sur plusieurs axes depuis la rue Schutzenberger, la rue des• Chasseurs, la rue de la Patrie, et au travers du porche prévu au sud

- Combien de places seront prévues dans le parking sous-terrain ?

250 places environ, sur deux• niveaux. Le projet devra dans tous les cas prévoir un nombre de places suffisant pour répondre à ses besoins

- Le site sera-t-il accessible aux véhicules motorisés ?

Non, hormis les véhicules de secours et de• livraison

- Des études ont-elles été faites quant à l'augmentation/report des flux induits par les• logements et l'activité économique ? Quel impact pour les riverains ?

Si des études ont déjà été menées, elles devront être mises à jour au regard de l'évolution des alentours du site. Cependant, la population hors résidents, clientèle des commerces et restaurations pourra largement se rendre sur site à pieds ou à vélos, en bus ou tramway, ou se garer dans le parking de l'Aar à 5 minutes à pieds via les multiples traversées piétonnes et cycles projetées.

- L'abandon du projet tram va-t-il impacter le projet ? Un projet tram pourrait-il générer des• blocages de rues/ un report de trafic sur les rues concernées par le projet Schutzenberger ?

Non, le tram le plus proche pris en compte dans le projet est celui déjà existant. Pour le nouveau, en raison de l'absence de certitudes quant au tracé, se prononcer concrètement est difficile. Mais précisons que le nouveau projet tram nord ne devrait, vu l'étroitesse des voies, pas passer à proximité immédiate du site et donc ne pas impliquer de fermetures de rues.

- Population et service public : Combien de logements sont prévus sur le site ?

Entre 180 et 200 maximum•

- L'augmentation de la population induite par la construction des logements va-t-elle• s'accompagner de services publics sur le site : crèche, résidence sénior, maison médicalisée ... ?

Les observations et demandes d'équipements publics ont bien été entendues par la Ville et font partie de la réflexion. Les crèches et cantines accueillent des populations sensibles, et le potentiel de pollution des sols du site encore en cours d'évaluation et réglementé dans le PLU, peut rendre incompatible une bonne partie de ces destinations. L'aspect financier est à prendre en compte, notamment pour l'opérateur, qui engagera énormément de fonds pour réhabiliter cette

friche. Par ailleurs, la Ville s'interroge avec son Schéma directeur immobilier et énergétique en cours d'élaboration, sur les priorités en termes d'équipements publics. Les éléments programmatiques de type résidence ou maison médicale sont encore en discussion avec le porteur de projet qui pourrait envisager ces typologies.

- Projet, cadre et contraintes : Qu'est ce qui engage le propriétaire à respecter le projet tel que présenté ?

La déclaration de projet, la procédure pour laquelle cette enquête publique est en cours, est un outil permettant de travailler communément entre la collectivité et le porteur du projet pour élaborer un projet d'intérêt général pour mise en compatibilité du PLUi. Cette mise en compatibilité prévoit un cadre réglementaire assez fin en termes de destinations autorisées, d'implantation des bâtiments neufs, de hauteurs, de pourcentage d'espaces végétalisés, de densité, etc... que le porteur de projet devra respecter. De plus, en complément de cette procédure, un Site Patrimonial remarquable est en cours de création, englobant le site Schutzenberger, et renforçant davantage encore les préservations du patrimoine bâti et végétal.

- Tout le site sera-t-il une propriété privée ?

L'ensemble du terrain de l'opération restera privé, hormis la traversée modes actifs au sud, avec la création d'un porche dans le bâtiment de la chaufferie et une connexion entre la rue Perle et la rue Pasteur, qui sera rétrocédée à l'EMS comme voirie publique.

- Pourquoi l'espace souterrain sous le bâtiment amené à être détruit n'est pas utilisé ?

Les coûts d'entretiens sont prohibitifs. Mais certains aménagements pourraient être envisageables, en fonction de l'état des caves

- Quels sont les délais/quand débiteront les travaux ?

Début des travaux dans 3 ans, pour le reste c'est très variable selon la complexité des travaux, les financements –subventions comprises ...L'achèvement peut prendre 10 ans, impossibilité de savoir précisément

- Quels sont les moyens de contestation des riverains et citoyens ? Un blocage du projet est-il possible ?

L'enquête publique permet à chacun de donner son avis au travers de permanences du Commissaire Enquêteur, du registre à disposition, en ligne. En ce qui concerne les craintes de nuisances, ce sont aussi des éléments qui peuvent être notés dans le registre. Les recours juridiques sont possibles au moment de la délivrance de l'arrêté de mise en compatibilité du PLUi, et au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les personnes publiques consultées et le commissaire enquêteur, peuvent rendre un avis défavorable au projet, et le préfet rejeter la demande de modification.

- Ordre/quel est le premier bâtiment qui sera restauré ?

Probablement le bâtiment du futur hôtel, ancienne salle de brassage et malterie.

- La Zone UD, prévue sur site, autorise-t-elle les logements étudiants, et tout type de logement ?

Oui, règlementairement, tout type de logement est autorisé en UD

- Comment s'organisera le chantier pour ne pas toucher les arbres et bâtiments ?

Le plan de chantier n'est pas encore à l'ordre du jour, mais les arbres conservés seront largement protégés.

- Est-ce que des espaces de formation pour les étudiants est envisageable ?

Le projet prévoit des espaces notamment de coworking, l'activité de formation peut aussi y être projetée

- Patrimoine : Tous les bâtiments/arbres sont-ils conservés ?

Oui, à l'exception de 2 bâtiments, des entrepôts en accords avec la DRAC, et non protégés

- La villa Toscane sera-t-elle sauvée ?

Oui, mais son état nécessitera certainement une reconstruction à l'identique, surtout les intérieurs qui sont en très mauvais état

- Les héritiers « historiques » ont-ils encore des parts/sont-ils partie prenante du projet

Non, l'opération est pilotée par le groupe B&O

- Les galeries seront-elles conservées ? Certaines seront-elles visitables ? Comment les sécuriser dans le temps ?

La majeure partie des galeries sera comblée pour des raisons de sécurité. Celles qui seraient conservées seraient parties prenantes des activités économiques : hôtellerie, SPA...

- Les façades peuvent-elles être modifiées malgré une inscription ?

Oui, cela est possible, même dans le cadre d'une inscription, sous réserve de l'accord de la DRAC. Des modifications sont nécessaires, notamment sur la partie hôtel, pour le mettre en conformité sécurité incendie

- La cheminée sera-t-elle conservée ? /peur exprimée que cette dernière soit démolie comme sur le site Fischer.

La volonté est de garder la cheminée debout, course contre le temps car cette dernière penche. Sa consolidation sera donc la priorité dès autorisation du permis de construire.

- Quelles fonctions pour la villa de maître /logis ?

L'OAP prévoit que les bâtiments sur la partie est pourront accueillir des fonctions mixtes activités et logements et plutôt des rez de chaussés actifs. Les activités exactes ne sont pas définies à ce stade.

- Remarques : Mémoire et Patrimoine : L'association regrette l'absence d'un Musée de la bière dans le projet.

Si un musée à proprement parlé n'est pas prévu dans le projet, les questions de mise en valeur du patrimoine et de son histoire sont prises en compte et font l'objet d'une discussion entre la Ville et le porteur de projet. L'agence ANMA indique également la possibilité d'un urbanisme transitoire durant la période de travaux.

De manière globale, cette déambulation a permis au public présent de s'exprimer et d'avoir des réponses immédiates des propriétaires et architectes présents. Elle remplace la réunion publique que prévoit le législateur, et paraît beaucoup plus conviviale. Elle présente l'inconvénient que le CE ne peut faire partie de tous les groupes, et doit faire confiance aux guides de chaque groupe pour avoir un retour sur les discussions recueillies.

3.8 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le PV de synthèse (annexe 4) a été remis à Monsieur SOUDANT le vendredi 3 octobre 2025 en présence de Mmes Maëlyss LAQUERBE (Directrice de l'aménagement et du développement urbain durable), Sibylle POHLER (architecte représentant le porteur de projet) et Mr. Lionel WEISS (chef du service Urbanisation de la commune de SCHILTIGHEIM). Ce document reprend le déroulement de l'enquête ainsi que les questions et suggestions classées par thèmes.

Ce document a été présenté et commenté par le commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (annexe 5) m'a été remis et commenté par Monsieur Emmanuel SOUDANT le vendredi 17 octobre 2025, en présence des mêmes personnes

Ce mémoire en réponse (40 pages) comporte 2 grandes parties :

- Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur : cette partie ne correspond point par point aux différentes questions que j'ai posées dans mon PV de synthèse
- Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux contributions réceptionnées : cette partie est une réponse aux contributions réceptionnées avec un classement de thèmes légèrement différent que celui que j'ai utilisé.

Dans l'ensemble, je peux considérer que le maître d'ouvrage a répondu à toutes les interrogations recueillies pendant cette enquête

FIN DE LA PARTIE RAPPORT

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 *Schilick 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'épannelage 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 riverains. 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 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 chiffrage 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 ce 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 24 octobre 2025



Jean Biewer

Commissaire enquêteur

ANNEXES

ANNEXE 1. Publicités	33
ANNEXE 2 Copie registre et courriers	36
ANNEXE 3 Contributions électroniques	67
ANNEXE 4 PV de synthèse	119
ANNEXE5 Mémoire en réponse	123

ANNEXE 1 : PUBLICITES



brèves

Site Schutzenberger

L'enquête publique démarrera en fin d'été

Le site de la brasserie Schutzenberger, implanté rue de la Patrie, va faire l'objet d'une enquête publique en vue d'un projet de requalification, du 25 août au 26 septembre.

S'étalant sur 2,7 hectares et bénéficiant de plus de 20 000 m² de caves, le site Schutzenberger constitue l'un des symboles majeurs de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim.

L'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et la société foncière BBO, ont travaillé à une procédure de déclaration de projet pour la requalification de ce site, classé au titre des Monuments historiques depuis 2008. Celle-ci a été soumise à une concertation préalable fin 2024.

Après une phase de consultation des autorités, une phase d'enquête publique s'apprête à démarrer en cette fin d'été. Elle se déroulera du 25 août au 26 septembre.

Comment participer ?

Vous pourrez retrouver, sous peu, toutes les modalités pour y prendre part, en ligne, sur le site de la Ville. Des permanences seront organisées par le commissaire enquêteur, à l'Hôtel de Ville, les lundi 25 août de 9h à 12h ; mercredi 3 septembre de 14h à 17h ; jeudi 11 septembre de 9h à 12h ; samedi 20 septembre de 9h à 12h et vendredi 26 septembre de 15h à 18h. Des informations complémentaires (dossier de présentation, maquette, panneaux à consulter, etc.) seront également disponibles à l'Hôtel de Ville.

Plus d'infos à venir sur www.schlick.fr

Les actus de vos structures

Aux Halles du Schilt

15b rue Principale / Entrée libre

Marché mensuel de la Gastronomie et de l'Artisanat

dimanche 6 juillet, 9h-13h

Schlick Ville à Jeux

Avec l'association RECI

samedi 5 juillet, 14h-18h

Entrée libre

Petite Enfance

Lieu d'Accueil Parents Enfants

3 rue de Normandie / 03 88 83 92 33

«Par'en(ts) vadrouille»

Rendez-vous tous les mardis du mois de juillet de 10h à 16h dans un parc de la commune

Possibilité de ramener et partager son pique-nique.

Informations à : loasis@ville-schiltigheim.fr

Fermetures estivales

- LAPE L'Oasis
- Fermeture du 4 au 28 août
- Relais Petite Enfance
- Fermeture tous les mercredis en juillet et août
- Halte-garderie Le Marronnier
- Fermeture du 19 juillet au 25 août
- Halte-garderie Pirouet
- Fermeture du 25 juillet au 25 août

chilick

(<https://www.ville-schiltigheim.fr>)

Accès rapides

[Accueil \(https://www.ville-schiltigheim.fr\)](https://www.ville-schiltigheim.fr) > [Agenda \(https://www.ville-schiltigheim.fr/agenda/\)](https://www.ville-schiltigheim.fr/agenda/) > [Vie municipale \(https://www.ville-schiltigheim.fr/categorie/vie-municipale/?post_type=agenda\)](https://www.ville-schiltigheim.fr/categorie/vie-municipale/?post_type=agenda) >

Déambulation libre sur le site Schutzenberger

**13
sep.**

Vie municipale

Déambulation libre sur le site Schutzenberger

À partir de 10h
(rendez-vous devant l'entrée du site, au 8 rue de la Patrie à Schiltigheim).

Une enquête publique est organisée du 25 août au 26 septembre 2025 (inclus) pour permettre au public de s'informer et de donner son avis sur le projet de requalification de la brasserie Schutzenberger à Schiltigheim.

*La Ville vous propose une **déambulation libre sur site, le samedi 13 septembre à partir de 10h**, sur ce qui était autrefois la brasserie Schutzenberger.*

S'étalant sur 2,7 hectares et bénéficiant de plus de 20 000 m² de caves, le site Schutzenberger constitue l'un des symboles majeurs de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim. L'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et la société foncière B&O, ont travaillé à une procédure de déclaration de projet pour la requalification de ce site, classé au titre des Monuments historiques depuis 2008. Celle-ci a été soumise à une concertation préalable fin 2024. Après une



chilick

<https://www.ville-schiltigheim.fr>

phase de consultation des autorités, une phase d'enquête publique s'apprête à démarrer en cette fin d'été. Elle se déroulera du 25 août au 26 septembre.

(<https://www.ville-schiltigheim.fr/actualites/site-schutzenberger-participez-a-lenquete-publique/>)

**Site
Schutzenberger
:
participez
à l'enquête
publique**
Du 25 août au 26 ..

ANNEXE 2

COPIE REGISTRE PAPIER et COURRIERS

- 1 -

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA DÉCLARATION DE PROJET « SCHUTZENBERGER »
À SCHILTIGHEIM EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

En exécution de l'arrêté du - 5 AOÛT 2025 de Mme la Présidente de
l'Eurométropole de Strasbourg, je soussigné(e) Monsieur Jean BIEWER, ai ouvert, ce jour, le présent
registre coté et paraphé, contenant 60 pages, pour recevoir les observations du public.

A Strasbourg, le 25 août 2025

Jean Biewer
Commissaire Enquêteur
Ingénieur des Industries Chimiques

Première Permanence le 25/08/2025 de 9h à 12h

Regn M. B habitant Schiltigheim, venu
consulter le dossier
e B venu consulter le projet

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

597

-2-

Déclaration de permanence mercredi 3/09/2025 de 14h à 18h

Jean Biewe
Commissaire Enquêteur
Ingénieur des Industries Chimiques

Regus:

M. G M de Bischheim } consultation
H S de Schiltigheim } au service

Le 10/09/2025

Domine pour ce site particulier (180 à 200
trép de logements unit au site proche du p

Reçu Mme M G qui m'a remis
une lettre en mains propres (N°1) J.B. :

Déclaration de permanence jeudi 11/09/2025 de 14h à 18h

Regus M.B

Venus consulter

T P

C 12

inquiétude pour la durée de travaux et le
passage rue de la Patrie, où j'habite, de tous les jours

Projet intéressant. Il faudrait penser à créer
quelques emplacements de recharge pour véhicules
électriques à l'extérieur.

L W et Vladimir

Jean Biewe
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

12h 15 fin de la 12e

Commissaire enquêteur

27

-3-

La Haquette est assez frêle. Il y a des immeubles
qui vont être construits le long de la rue Schützenberger et qui
seront en blanc comme les immeubles existants !

C'est l'aménagement du site dans ces immeubles d'avant appartenant
dans un cadastre qui le réhabilite comme une nouvelle construction
un ancien commerce en quincaillerie

Il faut maintenir l'emplacement N° 130 (16m)
entre rues Postern et Lers pour compléter le
maillage de voirie, donner accès au futur hôtel,
et à la route de Bischheim qui pourrait
recevoir le tram (= Accès à l'arrêt)

HA

→

- un magasin de producteurs serait le bienvenu
 - un écoquartier permettrait de réduire
le nombre de places de parking
- S F , Bischheim

Transmission d'un courrier par mail de Mme C
12/09/2025

6

Aucune plaque disponible !! Pour un projet si important -
Maintien sch 130 pour jonction Lers - Postern (= voitures +
velos + autobus + piétons)

ph

JB

-4-

Inquiétudes quant à la densification du site
et quant à la hauteur des bâtiments situés le long
de la rue Schutzenberger (ensauvagement des maisons
rue Schutz). la circulation deviendra aussi
très difficile dans les rues des chasseurs et Schutz
du fait de l'entrée du site rue Schutzenberger.

Quatrième
~~troisième~~ permanence le 20/09/2025 de 9h à 12h

JB

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

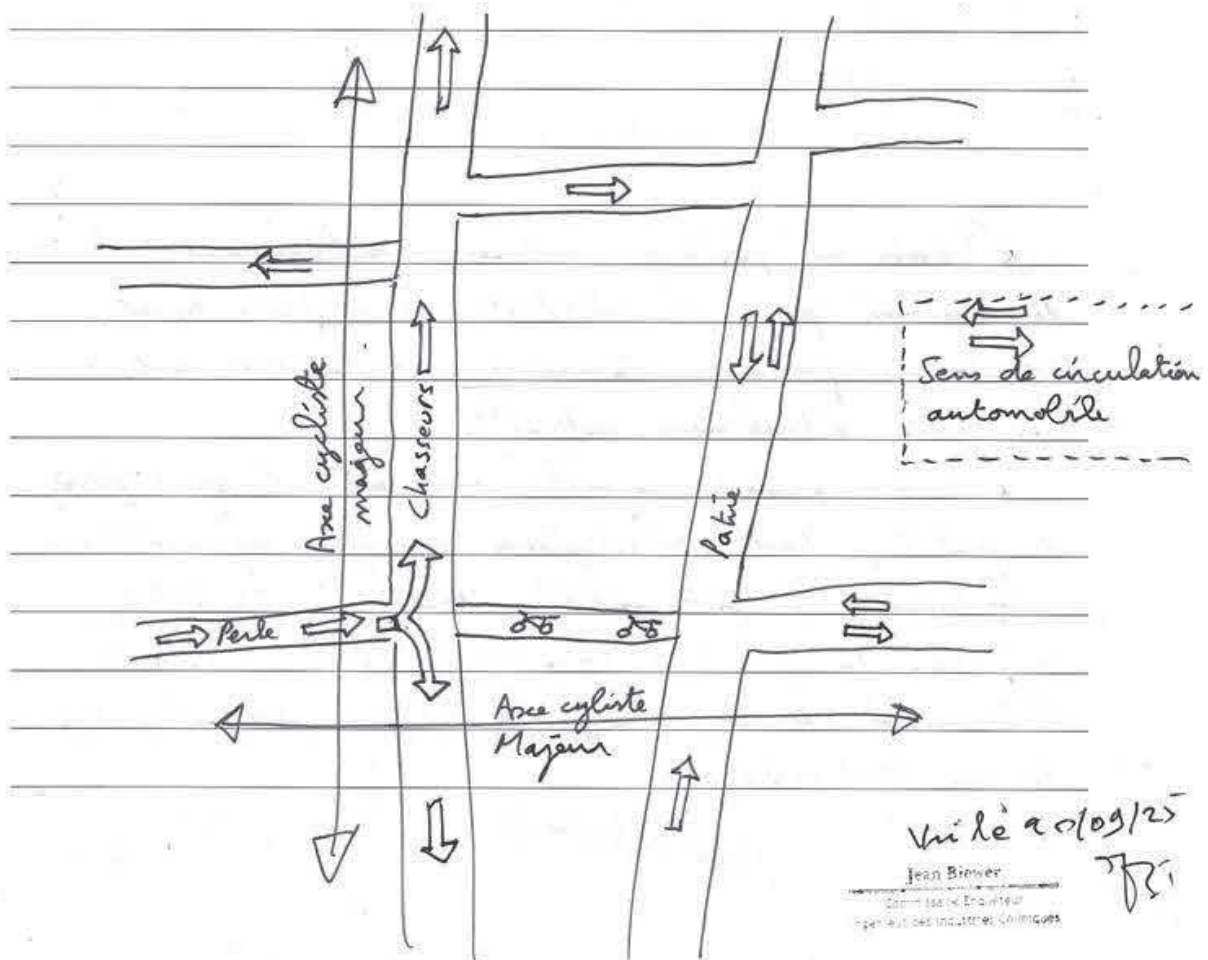
JB

20/09/2025 - P " P Habitant

C'est très bien d'avoir prévu une continuité cyclable
sur la côté Sud de la fiche. C'est indispensable car
Schiltigheim manque d'axes sécurisés Est-Ouest pour
les cyclistes. Par contre, il sera indispensable de
modifier le sens de circulation sur la rue des Chasseurs
En effet, les pour les cyclistes et piétons sortant du
porche de la fiche, la visibilité sera à droite et
à gauche sera très réduite. Il serait dangereuse
de conserver un flux de véhicules motorisés venant
du Nord au Sud à ce carrefour. Il est donc

- 5 -

indispensable de couper la rue des Chasseurs pour avoir un sens Nord > Sud et un sens Sud > Nord qui partent de ce carrefour avec la rue Perle. Cette modification sera cohérente avec la transformation prévue de la rue des Chasseurs en "Velorue". Le trafic de cycliste va augmenter dans la rue des Chasseurs. Il est donc très important de réduire le transit automobile Nord < > Sud dans la rue des Chasseurs. Le fait de mettre 2 sections à sens unique à partir de la rue ~~des~~ Perle permettra de dévier le transit automobile vers la route de Bischwiller et la rue de la Patserie.



78

-6-

Regus six personnes venues se renseigner
sur le projet

Jean Biewer
Commissaire Enquêteur
Ingénieur des Travaux Publics

Bonjour,
Pour une part, pour éviter que ce quartier
ne soit réservé qu'aux restaurants et
hôtels, je préconise qu'on y installe +
de services publics, tels que cantines,
crèches, logements intergénérationnels et locaux
sociaux. Pourquoi pas 1 espace pour les
seniors.

Merci !

* Prévoir un parking routier suffisamment
dimensionné pour les résidents et visiteurs du site,
ainsi que pour les riverains (stationnement
en voirie effectivement saturé).

* Le site pourrait accueillir une salle de sport privée,
de qualité, dont Schiltigheim manque aujourd'hui.

* Sécuriser la piste cyclable située rue de la Poste,
au niveau du point d'étranglement (entre le parc des
Châteaux et le site Schutzenberger), en particulier dans
le sens Nord → Sud.

Merci infiniment.

Jean Biewer
Commissaire Enquêteur
Ingénieur des Travaux Publics



Association pour la préservation et l'amélioration de l'environnement
de Schiltigheim et Alentours (APAESA)

45 rue de Lattre de Tassigny

67300 SCHILTIGHEIM

N° AMALIA : A2023SCM000047

Email : association.apaesa@gmail.com

Tél : 06 30 72 17 98

DÉCLARATION DE PROJET "SCHUTZENBERGER" À SCHILTIGHEIM EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Schiltigheim , le 23 septembre 2025

Objet : Contribution de l'association
APAESA à l'enquête publique
(du 25/08 au 26/09/2025).

À l'attention de :
Monsieur Jean BIEWER
Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

J'ai l'honneur , par la présente , de vous présenter la contribution de l'association APAESA à l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet de réaménagement / requalification du site "Schutzenberger" à Schiltigheim , y compris la réhabilitation des anciennes installations de la brasserie éponyme . Notre contribution s'articule autour de différentes composantes de ce projet qui sont analysées ci-après .

1- CONCERNANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE (2024) ET LES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ESQUISÉS

L'Eurométropole de Strasbourg (= EMS) a organisé une concertation publique sur ce dossier-projet qui s'est déroulée du 04 novembre au 06 décembre 2024 , dont les modalités avaient été définies par la délibération EMS votée le 04 octobre 2024 (sous réf. E-2024-821) . Le bilan de cette concertation a été arrêté par la délibération EMS votée le 07 février 2025 , sous réf. E-2025-57 . Le rapport d'analyse des observations des contributeurs faite par les services de l'EMS et leurs réponses aux interrogations ou aux propositions concrètes qui ont été formulées , est présenté en annexe à cette délibération .

L'association APAESA avait inséré dans le registre d'observations mis à disposition en mairie de Schiltigheim , une contribution de 5 pages datée du 04 décembre 2024 , dont copie ci-joint . Très étonnement notre contribution associative n'est pas prise en compte dans le rapport d'analyse , contrairement à celles des autres associations et organisations politiques qui se sont exprimées , à savoir :

- la section locale du Parti communiste français ;
- l'association cinéma populaire français ;
- l'association Mémoire et patrimoine de Schiltigheim (qui s'est exprimée deux fois) ;
- l'association SAV ;

- la section locale de Alsace Nature ;
- la section Schilick l'Insoumise ;

Notre association n'aura donc pas reçu les réponses circonstanciées qu'elle était en droit d'attendre en regard des problématiques soulevées Monsieur le Commissaire-enquêteur pourra-t-il obtenir de l'Eurométropole des éléments de réponse précis ?

De façon plus générale , nous relevons le caractère somme toute assez superficiel et répétitif , si ce n'est évasif , des réponses de l'EMS aux observations écrites de 74 contributeurs . Si les perspectives de réhabilitation des installations industrielles , de surface ou souterraines , ainsi que des "maisons de maîtres" , ont été favorablement accueillies par le public , il n'en va pas de même pour le projet de construction de 200 logements sur ce site . Une vingtaine de contributeurs (soit 27%) se sont déclarés opposés à toute construction de logements dans cette zone centrale de Schiltigheim déjà fortement urbanisée dont les habitants subissent les impacts négatifs d'une densification excessive , ou ont exprimé diverses réserves à ce sujet .

En réponse , l'EMS s'est contentée (laconiquement !) de répondre 20 fois que « *cette programmation résidentielle vise à répondre aux orientations générales du PADD du PLUi , à savoir :*

- *diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous*
- *proposer une offre d'habitat suffisante , et permettre l'accueil d'activités économiques ...*
- *prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine , ...c'est-à-dire construire la ville sur la ville »..*

Si ce rapport d'analyse de la concertation joint en annexe à la délibération EMS du 07 février 2025 justifie ainsi la construction de 200 nouveaux logements sur la partie Nord Ouest de ce site , après démolition des hangars (4 500 m²) , la délibération elle-même en son paragraphe I-a (page 1) ne retient pas cette création d'offre de logements parmi les objectifs explicites du projet . À notre avis cette discordance constitue une CONTRADICTION INTERNE de ce dossier-projet , sur laquelle l'EMS devrait s'expliquer .

En outre , l'EMS ne donne aucune explication sur les critères de choix du type d'affectation future de ce terrain de 4 500 m² , après démolition des entrepôts métalliques qui l'occupent à ce jour . Quelles sont les considérations qui ont amené les instances décisionnelles de la commune de Schiltigheim et de l'Eurométropole (qui ne cessent d'affirmer leur sensibilité écologique) à décider d'une telle densification de l'habitat / bétonnisation au sein d'une urbanisation alentours déjà très dense , plutôt que d'une extension du petit espace vert existant sur la partie Nord Est du site ? En totale CONTRADICTION AVEC L'OBJECTIF EXPLICITE affirmé dans ladite délibération « *d'offrir un espace sain et qualitatif , favorisant la biodiversité et la continuité de la trame verte , exemplaire en matière environnementale* » . D'ailleurs quel type de biodiversité pourrait on bien « *favoriser* » sur un tel site industriel (sur lequel , selon le document de la concertation , les enjeux « *biodiversité* » sont soit très faibles soit insignifiants) ?

Nous considérons qu'un premier temps de concertation aurait dû permettre au public de débattre des deux options tranchées qui étaient envisageables pour l'usage de la partie Nord Ouest du site de projet débarrassée des entrepôts métalliques existants : soit l'on y implante les immeubles de logements proposés dans le dossier-projet , soit l'on y réalise un espace vert boisé qui s'étendrait de la rue de la Patrie à la rue des Chasseurs et la rue du Parc reprendrait ainsi tout son sens . Et c'est en regard d'une analyse comparative "avantages / inconvénients" objective qu'aurait pu être quelque peu légitimée le choix d'occupation de ce terrain .

La notice de présentation du dossier d'enquête ne définit pas les caractéristiques envisagées pour ces immeubles d'habitation. Au vu de l'illustration 16 (page 16) il y aurait 6 immeubles séparés par des pelouses de largeur réduite, non arborées car surplombant la dalle du parking souterrain. Les simulations / axonométries figurant dans la plaquette de concertation (No 14 et 15 / pages 22 et 23), représentaient une conception semblable, avec des immeubles de type R+4 semble-t-il. En page 39 est évoquée « une hauteur maximale des bâtiments neufs de R+5+combles ».

Cette notice de présentation fait également état de considérations générales, à caractère réglementaire, sur les processus de renouvellement urbain et de densification par "reconquête" de friches urbaines ou industrielles (§ V-A.1 et 2 / pages 30 et 31) à l'échelle de l'Eurométropole, mais ne renseigne pas la situation spécifique de Schiltigheim. Nul n'ignore cependant que dans cette "ville dortoir" le parc immobilier est déjà très important, dont un quota exceptionnel de 35% de logements sociaux (supérieur à celui de Strasbourg !).

Il n'y a donc aucune obligation contraignante de laisser se poursuivre sans limites la frénésie de la promotion immobilière spéculative sur ce secteur sensible de la ville, en rappelant que l'exécutif actuel de la commune s'était fermement engagé, lors de la campagne des municipales de 2020, à freiner cette « urbanisation de promoteurs ».

Nous ne comprenons pas non plus la nécessité et l'utilité d'engager dans la précipitation ce projet immobilier, dont de nombreuses études « restent à faire », sur ce site classé UXb1 dont le périmètre est couvert par un Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement global (PAG) qui n'est échu que fin novembre 2026. S'agirait-il de prendre des mesures irréversibles, reflétant des conceptions essentiellement dogmatiques du développement et du fonctionnement urbains, avant les élections municipales de mars 2026 ?

2- CONCERNANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE POLLUTION DES SOLS ET LES RISQUES SANITAIRES ASSOCIÉS

Dans la délibération No 19 du conseil municipal de Schiltigheim votée le 24 septembre 2024 figurait la validation explicite d'un objectif « d'offrir un espace sain et qualitatif qui soit exemplaire en matière environnementale ». Mais comment cette motion de principe pourra-t-elle être mise en œuvre de façon satisfaisante, en particulier les indispensables travaux de dépollution, par « le propriétaire privé qui portera seul ce projet, sans que cela n'implique de coût pour la collectivité » (selon l'affirmation maintes fois répétée par l'EMS), afin de rendre compatibles ces terrains avec leurs nouveaux usages ? Rappel est fait que c'est la société "Financière Valim -Groupe B&O" qui est présentée comme maître d'ouvrage du projet.

Différents types de pollutions des sols et des eaux souterraines ont, en effet, été constatés sur ce site, résultant d'un siècle d'exploitation de cette unité industrielle, à une époque où les enjeux de la pollution sous toutes ses formes n'étaient guère connus et pris en compte. Les analyses menées depuis 2007 par plusieurs bureaux d'études ont ainsi relevé la présence :

- en concentrations marquées, d'hydrocarbures (HCT et HAP) et de métaux (cuivre, mercure, plomb et zinc) dans les sols pouvant être impactés à plusieurs mètres de profondeur ;
- de divers polluants dans les eaux souterraines : plomb, hydrocarbures, COHV, HAP (avec une teneur supérieure à la norme de potabilité) ;
- de composés organiques au sein des gaz dans les sols, sur lesquels des investigations

complémentaires restent à réaliser.

Si la notice du dossier d'enquête définit bien les types de polluants constatés sur site, qui sont susceptibles d'affecter la SANTÉ PUBLIQUE, elle reste par contre très discrète sur les diverses mesures qui devront être mises en œuvre concrètement pour éviter, réduire, voire compenser les incidences de ces pollutions.
Certes, sur la base des études de pollution des sols, l'EMS prévoit de modifier le règlement graphique - plan vigilance du PLUi. L'indice de restriction d'usage qui est actuellement de 14 passerait en 2, plus restrictif : la culture de végétaux de consommation de même que la plantation d'arbres fruitiers en pleine terre serait interdite.

Mais CE QUI INTÉRESSE AVANT TOUT LE PUBLIC c'est de disposer de toutes informations utiles dont il ne dispose pas en l'état actuel de ce dossier-projet sur les questions suivantes :

- quelles sont les actions que le maître d'ouvrage privé sera tenu de mettre en œuvre : purge des terres impactées en hydrocarbures, recouvrement des sols pollués par des terres saines, interdiction de l'utilisation des eaux souterraines pour l'arrosage, etc ;
- quelles sont les GARANTIES exigées du promoteur privé, notamment financières, pour garantir la réalisation effective et intégrale de ces actions ?
- quels sont les moyens mis en place par l'EMS pour assurer un CONTRÔLE efficace du strict respect des prescriptions applicables en la matière et les sanctions prévues en cas de non-respect de ces mesures ?
- quels sont les RISQUES encourus, en matière de santé et de sécurité publiques par les personnes habitant ou travaillant sur ce site, et les moyens pour s'en prémunir ?

Une autre problématique qui n'est pas abordée est celle de la GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES SOLS POLLUÉS, pour éviter qu'elles ne s'infiltrent dans les secteurs pollués et polluent les nappes d'eaux souterraines. La "doctrine" usuelle de l'Eurométropole qui prescrit l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle s'avère donc inapplicable sur ce site de projet.

QUEL PROCÉDÉ EST IL PROPOSÉ DE METTRE EN ŒUVRE DANS CE CAS PARTICULIER ?

Dans l'AVIS qu'elle a rendu le 23 mai 2025, la MRAe-Grand Est a souligné « la nécessité d'une appréciation globale des impacts environnementaux liés à ce projet, ainsi que des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation à mettre en œuvre ».

En outre, elle « constate qu'en l'absence de connaissances précises sur les gaz de sols et de définition des solutions possibles pour les éliminer ou, à défaut, de les contenir, il est difficile de conclure sur la compatibilité du site avec l'installation de logements qui exige une qualité de sols bien supérieure à celle compatible avec une installation industrielle ».

Et elle précise, en terme de méthodologie, que « ce n'est qu'ensuite qu'un plan de gestion devra être établi avec la définition des mesures de gestion, à savoir, élimination ou traitement de la pollution à la source, mesures de surveillance et de limitation des usages, et le cas échéant, analyse des RISQUES RÉSIDUELS (ARR) avec évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ».

La MRAe recommande aussi vivement à la collectivité, AVANT DE FINALISER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI ET AVANT DE CONFIRMER LA RÉALISATION DE L'ENSEMBLE DE LOGEMENTS NEUFS SUR LE SITE, DE FINALISER LES ÉTUDES SUR LE PROBLÈME PRÉGNANT DES GAZ DE SOLS (= diagnostic approfondi et solutions d'élimination).

Enfin la MRAe rappelle que « la circulaire du 08 février 2007 recommande d'éviter d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles au droit des sites pollués (= enfants , personnes malades ou âgées) . Elle souligne que ceci pourrait également s'appliquer aux logements , compte-tenu des mêmes populations potentiellement concernées » .

Elle recommande , en conséquence , à l'Eurométropole « par souci de lisibilité , que l'OAP relative au site Schutzenberger RAPPELLE CLAIREMENT QUE LES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES OU D'ACCUEIL DE PETITE ENFANCE NE SONT PAS AUTORISÉS SUR CES TERRAINS » .

Or un certain nombre de contributeurs à la concertation publique avait demandé que ce projet intègre des équipements de type crèche , périscolaire voire maison du 3^e âge et le rapport de synthèse EMS de ces observations indique que de tels équipements publics « *ne sont pas exclus* » . Ceci sans faire état , à aucun moment , des implications restrictives de la dite circulaire du 08 février 2007 .

Du point de vue d'APAESA , le maître d'ouvrage privé ainsi que l'Eurométropole ne semblent pas avoir pleinement appréhendé toutes les problématiques , complexes et multifformes , liées aux pollutions , pas plus que les implications restrictives découlant des réglementations y afférentes . À l'évidence , les études correspondantes sont à approfondir AVANT TOUTE DÉCISION D'APPROBATION (PRÉCIPITÉE) DE LA DÉCLARATION DE PROJET .

3- CONCERNANT LA PROBLÉMATIQUE DES GALERIES SOUTERRAINES .

Le réseau de 30 caves et galeries souterraines de l'ancienne brasserie , laissées à l'abandon depuis une cinquantaine d'années , s'étend sous près de 40% de la superficie du site . Il est regrettable que l'implantation de ces galeries ne soit représentée que sur un tout petit plan , type "timbre poste" (cf. illustration 19 / page 29 de la notice) . L'EMS se contente d'indiquer , dans son rapport de synthèse de la concertation , que « *certaines galeries sont très endommagées et que d'autres seraient réutilisées et mises en valeur pour de nouveaux usages QUI SERAIENT PROCHAINEMENT CARACTÉRISÉS* » . (une expression qui revient souvent dans le rapport !) .

L'état de conservation de ces galeries a été qualifié de « *moyen à très mauvais* » par le BRGM . Il aurait été utile que la notice présente un plan clair de l'implantation de ces galeries avec l'indication de leur état de dégradation (en plages couleurs) , avec des photos illustratives .

En tout état de cause , l'existence de ces caves et galeries - larges de 3 à 6 m , hautes de 3 à 5 m , situées à une profondeur de 8,8 m sous la cour - , peut être à l'origine d'instabilités pouvant porter atteinte aux biens et aux personnes en créant des désordres en surface (du type affaissements , effondrements , dégradations des bâtis) . En outre certaines des galeries peuvent présenter périodiquement une inondation du fait de la remontée périodique du niveau de la nappe phréatique .

Au demeurant , les études de stabilité , de consolidation ou de remblaiement de galeries n'ont pas été engagées ...et le coût de tels travaux n'a pas été évalué . Tout juste le public aura-t-il été informé que « *en vue de la sécurisation des caves et galeries , certaines seront renforcées , les plus fragiles étant comblées* » ! L'on ne saurait être plus discret sur cette question sensible ...

Une autre question qui se pose est celle de la PROPRIÉTÉ DES DIFFÉRENTES GALERIES ET DES RESPONSABILITÉS QUI EN DÉCOULENT . Une problématique qui

n'a été renseignée ni par le propriétaire privé actuel, ni par l'Eurométropole, semble-t-il. L'analyse qui peut être faite à ce sujet est, a priori, la suivante :

* À l'heure actuelle, le terrain du site dans son ensemble, et par conséquent du sous-sol, appartient à un propriétaire privé, qui en assume toutes les responsabilités.

* À l'issue du projet, s'il est réalisé comme prévu par le dossier d'enquête, certaines parties du site réaménagées / requalifiées pour un usage public, en particulier la grande place centrale (telle que représentée sur le croquis d'ambiance No 10 / page 15 de la notice) seront transférées au Domaine Public de l'Eurométropole qui en assurera alors la conservation, l'entretien et la sécurité, de même que pour les caves et galeries situées sous cette place.

* À l'issue des travaux de réhabilitation et de mise en valeur des bâtiments de l'ancienne brasserie et de leur réaffectation à d'autres usages (hôtel, locaux d'artisanat et de restauration tels que figurés sur l'illustration 14 / page 20 de la notice), leur propriété sera transférée à d'autres sociétés et ces nouveaux propriétaires seront responsables de l'entretien et de la sécurité des galeries souterraines surplombées par les bâtis dont ils auront acquis la propriété.

Le dossier d'enquête n'évoque pas ces questions domaniales et foncières ni la prise en compte des responsabilités spécifiques attachées à la propriété, publique ou privée des espaces libres ou des bâtis surplombant des galeries souterraines. À quelles conditions pourront s'effectuer ces transferts de propriété et de responsabilité ?

4- CONCERNANT L'ORGANISATION DE LA MOBILITÉ ET DE L'ACCESSIBILITÉ

Dans la notice du dossier d'enquête, l'organisation de la mobilité et de l'accessibilité est traitée essentiellement sous l'angle des déplacements à vélo ou à pied (= modes actifs). En ce qui concerne la circulation automobile, la notice se contente d'indiquer « *qu'il existe encore des marges de progression importantes pour DIMINUER L'USAGE DE LA VOITURE ...et que pour préserver le quartier d'un trafic routier important il est souhaité de limiter au maximum le trafic généré par les futurs habitants et visiteurs qui se déplaceraient en voiture* ».

Par contre dans le rapport de synthèse de la concertation, l'EMS affirmait que « *le projet de requalification du site Schutzenberger ne cherche pas à mettre en concurrence les différents modes de déplacements mais bien à assurer une accessibilité au site à tous sans exclure aucun mode ...et que les études sur la mobilité seront menées dans et en dehors de l'opération* ».

Que peut retenir le public de ces affirmations à caractère général, légèrement diverger malgré tout ?

L'approche de l'association APAESA sur cette question à l'évidence sensible, se veut à la fois réaliste et pragmatique. Nous soutenons les actions visant à développer les infrastructures dédiées aux transports en commun et aux déplacements à vélo afin d'accroître les parts modales de ces deux modes alternatifs à un usage déraisonnable de la voiture. Nous considérons cependant que « *l'agglomération ne peut fonctionner et se développer sans l'accessibilité offerte par la voiture* » et que le réseau de voirie doit être maillé ou dimensionné de manière rationnelle en fonction des besoins. Ce principe est clairement exprimé dans le POA / Déplacements du PLUi (chapitre 3.1 -action IV-1). Nous rappelons également que les objectifs globaux de répartition des parts modales qui s'est fixés l'EMS à l'horizon 2030-2035 sont de 30% pour la voiture, 17% pour les transports collectifs et de 16% pour le vélo.

Les objectifs dogmatiques que le maître d'œuvre du projet Tram Nord a cherché à imposer

en 2024 au travers du plan de circulation excessivement restrictif associé à ce projet de transport, ont été massivement rejetés par nos concitoyens au cours de l'enquête publique qui s'est conclue par deux avis défavorables de la commission d'enquête de l'Eurométropole et la commune de Schiltigheim seraient malvenues à reprendre les mêmes principes de conception pour organiser l'accessibilité à ce site.

En outre, dans le cas de ce projet de requalification du site Schutzenberger, l'organisation de l'accessibilité devrait être conçue non seulement en fonction des besoins propres du site de projet mais elle devrait aussi s'intégrer dans l'évolution du plan de circulation du secteur alentour, largement conditionnée par les caractéristiques du réaménagement de la route de Bischwiller. L'approche pragmatique et raisonnable que nous proposons, ce qui est de l'organisation de la circulation générale repose sur les constats suivants :
* à l'heure actuelle, le trafic journalier écoulé par les voiries principales est de l'ordre de 10 200 véh / jour sur la route de Bischwiller, 11 200 sur la rue de la Mairie, 5 500 sur les rues Pasteur et de la Patrie ;
* il paraît raisonnable de considérer qu'un futur réaménagement de la route de Bischwiller réduira sensiblement la capacité circulaire de cette artère, qu'il soit conçu dans une perspective de semi-piétonnisation ou de cour urbaine empruntée par le tramway. L'étude d'impact du projet Tram Nord a présenté des simulations de trafic qui montrent que l'option de piétonnisation induit mécaniquement des reports de trafic vers les itinéraires alternatifs disponibles, c'est-à-dire sur les rues de la Mairie, des Chasseurs et Schutzenberger (dossier d'enquête H1-2/2, fig. 212 / page 317).

C'est dans ce contexte qu'il convient d'inscrire l'organisation du plan d'accessibilité du site de projet, afin de répondre aux besoins réels de circulation des habitants du site de projets, des clients de l'hôtel, des restaurants et des activités artisanales, ainsi que des véhicules assurant les livraisons de ces établissements ou la maintenance de ces installations.

Nous persistons à considérer que la réalisation du tronçon de jonction entre les rues Pasteur et Perle, constitue un MAILLAGE DU RÉSEAU VIAIRE absolument indispensable pour maintenir l'accessibilité des ensembles d'habitat "Perle" et "France Télécom" (surtout en cas de quasi-piétonnisation de la route de Bischwiller), pour réduire la surcharge sur la rue des Chasseurs et pour organiser l'accès au futur hôtel. L'option de suppression de l'emplacement réservé SCH 130, inscrit de longue date au plan de zonage du PLUi pour réaliser cette voie de jonction nous paraît INCONCEVABLE (d'autant moins acceptable que l'emprise de cette voirie d'utilité publique serait aussitôt affectée à la construction d'un immeuble de logements par le promoteur privé). Dans son paragraphe VI-A/5 (page 42) la notice annonce cette proposition de suppression de cet emplacement réservé en indiquant sans autre explication ni analyse fonctionnelle que « cet emplacement n'est plus d'actualité dans sa largeur et dans son objet ».

Il faut cependant souligner que cette suppression d'emplacement réservé n'a été décidée ni par le conseil municipal du 04 février 2025, ni par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 07 février 2025, au vu des délibérations votées.

5- L'ORGANISATION DU STATIONNEMENT

La notice précise que « le projet de requalification du site Schutzenberger s'appuie sur l'aménagement d'un parking souterrain mutualisé de 250 places maximum ». Ceci pour répondre aux besoins de stationnement des résidents et à ceux qui sont liés aux besoins de l'hôtel et des autres activités. Son accès se ferait par la rue Schutzenberger, qui est

en sens unique Est -> Ouest et les mouvements sortants seraient orientés vers la rue Chasseurs , en sens unique Nord -> Sud .

À ce sujet l'association APAESA fait les observations suivantes :

* L'impact de cette organisation des accès au parking se cumulerait aux impacts de la réduction de capacité circulaire sur la route de Bischwiller , en surchargeant les voiries concernées .

Notre proposition serait d'exploiter la rue Schutzenberger en double sens , pour que les véhicules rejoignant ce parking à partir de la rue de la Patrie puissent repartir par cette même rue . Cela est faisable en élargissant l'emprise de cette rue de 3 m , en inscrivant un emplacement réservé sur la face Nord du site de projet . L'Eurométropole pourrait ainsi réaliser une opération connexe de réaménagement qualitatif de cette rue , en y maintenant une bande de places de stationnement intercalées d'arbres d'alignement (la possibilité de réaliser des opérations connexes a été confirmée par l'EMS dans le rapport de synthèse de la concertation) .

* L'Eurométropole serait bien inspirée en étudiant la possibilité d'utiliser les potentialités de ce projet Schutzenberger pour compenser la suppression de places de stationnement sur la route de Bischwiller . Un niveau souterrain supplémentaire pourrait être ajouté à l'ouvrage , sur financement EMS , comme ce fut le cas pour la réalisation du parking Bateliers à Strasbourg .

* Il est prévu que l'accès des véhicules de livraison aux installations artisanales prévues sur ce site se fasse à partir de la rue de la Patrie . Mais où stationneront les clients des artisans ?

Notre proposition serait d'élargir l'emprise de cette rue de 2 à 3 m , par inscription d'un emplacement réservé sur la face Est du site de projet . Ceci permettrait à l'Eurométropole de concevoir une opération connexe de réaménagement qualitatif de cette voirie en implantant une bande de stationnement intercalé d'arbres d'alignement et en y réalisant une piste cyclable bidirectionnelle correctement raccordée à celle de la rue Pasteur .

* Nous proposons également la mise à l'étude d'un parking-silo sur la partie Sud du site accessible par la voie de jonction SCH 130 , plutôt destiné à la satisfaction des besoins de l'hôtel , qui serait également accessible aux résidents du secteur alentours (comme l'ont suggéré des contributeurs à la concertation) .

6- CONCERNANT LA RÉHABILITATION / REQUALIFICATION DE BÂTIMENTS ANCIENS

Dans sa délibération du 07 février 2025 , l'Eurométropole indique que la préservation et la mise en valeur du PATRIMOINE HISTORIQUE bâti de l'ancienne brasserie constituent un axe majeur dans le projet de requalification et que l'ensemble des bâtiments inscrits seront préservés et réhabilités . L'objectif culturel , social , historique et de réaffectation fonctionnelle de cette programmation de réhabilitation de grande ampleur , forcément coûteuse , n'est cependant pas précisé . Le public aura simplement appris que les « nouveaux usages de ces bâtiments seront PROCHAINEMENT CARACTÉRISÉS »

L'association APAESA ne conteste pas le principe de la préservation du patrimoine historique représentatif de conceptions ou d'activités productives d'antan , et constate que cet objectif du projet a été favorablement accueilli par le public lors de la concertation . Nous nous interrogeons cependant sur la nécessité et l'intérêt général d'un programme peut être trop important de préservation / requalification de bâtiments industriels qui ont été construits à des époques différentes , pour répondre à des besoins fonctionnels

différents , avec des niveaux de qualité constructive différents , dont la juxtaposition ne constitue pas forcément un ensemble architectural cohérent .

Les bâtiments que les collectivités voudraient préserver et affecter à d'autres usages sont représentés dans la notice par des images - non datées -, donnant l'impression qu'ils sont en parfait état d'entretien (cf. illustrations 5 et 7 / pages 10 et 12). Aucune photo des galeries souterraines ou de l'intérieur de ces bâtiments , dans leur état actuel , n'est cependant présentée . Ces anciens bâtiments industriels ont ils fait l'objet de diagnostics précis de leur état interne ou des machineries successivement installées depuis la fin du 19e siècle , sachant que de nombreux actes de vandalisme ont été commis dans ces bâtiments et que de nombreux objets ont été volés .

Très concrètement , l'association APAESA propose de ne pas entreprendre de réhabilitation , forcément coûteuse , de la "maison alsacienne" sise à l'angle des rues Schutzenberger et de la Patrie , qui a été fortement dégradée par des incendies et par les eaux pluviales qui y pénètrent librement depuis trois décennies par la toiture endommagée . Après un relevé précis de ses éléments architecturaux en façades , elle pourrait être déconstruite avec soin et reconstruite à l'identique avec un reculement de 3 m par rapport aux deux rues . Et l'articulation des locaux et des équipements nécessaires à l'exploitation d'un restaurant haut de gamme pourrait être parfaitement prise en compte dans une telle reconstruction .

À PROPOS DU PROGRAMME DE RÉHABILITATION , nous considérons que différentes questions doivent être posées et débattues sereinement :

- les bâtis concernés se prêteront ils tous à une réhabilitation de qualité , adaptée aux besoins fonctionnels actuels des activités économiques envisagées ?
- les coûts d'investissement initial et les dépenses récurrentes d'entretien seront ils supportables par les opérateurs concernés , en cette période de restrictions financières ?
- quels moyens les collectivités sauront elles se donner pour surveiller les évolutions des éléments de programme du projet , au-delà de l'affichage des intentions initiales toujours séduisantes et vertueuses ? Comment évitera-t-on les dérapages financiers , les risques de renonciation ou de diminution d'offre ? À ce sujet , l'évolution du programme d'urbanisation du site "Fischer" a été citée par des contributeurs à la concertation comme contre-exemple à ne pas refaire . Le projet emblématique de réalisation d'un ambitieux projet de multiplexe cinéma dans le bâtiment principal de l'ancienne brasserie semble s'être profondément enlisé dans les dures réalités économiques et financières , et sans doute aussi en regard des restrictions d'accessibilité automobile annoncées par l'Eurométropole .
- les contributeurs à la concertation ont émis de nombreuses suggestions de réemploi des bâtis qui seraient réhabilités : lieu de sensibilisation au patrimoine ainsi qu'à la culture brassicole et à l'évolution de ses techniques (en restaurant les machineries et les mettant en exposition sur le site) ; musée de l'histoire industrielle de Schiltigheim et de la vie de ses habitants ; lieux de diffusion artistique ; espaces pour les associations et l'organisation de spectacles ou événements festifs permettant de stimuler la convivialité et le "vivre ensemble" ; lieux de pratiques de gymnastique et de sports .

À ce sujet l'on ne peut que constater (déplorer !) le manque d'imagination créative des collectivités et du promoteur : celui-ci se contente « d'envisager d'apporter sur le site de projet une OFFRE SINGULIÈRE , événementielle , hôtelière de haut de gamme , artistique et commerciale » , alors que l'Eurométropole se contente d'indiquer que « le réemploi des bâtis réhabilités pourra être précisé dans les étapes ultérieures de la procédure » !

L'APAESA considère que cette composante du projet est loin d'être maîtrisée par les

58

porteurs de ce projet, alors que l'intelligence collective pourrait être utilement mobilisée sur cette question prégnante de l'usage des bâtis réhabilités. Nous considérons donc que la concertation publique devrait être poursuivie et approfondie sur cette question, de même que devraient être parfaitement définies les garanties apportées à ce sujet par le promoteur, avant toute décision d'approbation du programme de cette opération.

7- CONCERNANT LE VOLET "ÉNERGIE" DU PROJET

Selon la notice du dossier d'enquête, le projet de requalification du site Schutzenberger s'inscrit dans la démarche globale de transition énergétique et climatique promue par l'Eurométropole. Ceci en envisageant la production d'énergie électrique renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les nouveaux immeubles d'habitation et en raccordant le site de projet au réseau de chaleur alimenté par la centrale Wacken.

L'association APAESA persiste à proposer, comme indiqué au cours de la concertation, que soit également étudiée la possibilité de réaliser un équipement innovant de production énergétique du type de celui implanté dans l'éco-quartier central de Schiltigheim, sur le site de l'ancienne brasserie Adelshoffen. Il s'agit d'une installation de géothermie de surface qui assure les besoins de chauffage en hiver et de rafraîchissement des bâtiments en été, dont un supermarché. Ses machineries et systèmes techniques ont été très judicieusement installés dans les caves de l'ancienne brasserie. Pourquoi ne pas examiner l'opportunité et la faisabilité d'une telle installation sur le site Schutzenberger ?

EN CONCLUSION de la présente contribution à l'enquête publique, nous considérons que ce projet n'est PAS ENCORE MATURE, que la prise en compte des enjeux de santé et de sécurité est insuffisante et qu'il ne saurait faire l'objet en l'état actuel de sa définition, d'une approbation précipitée de déclaration de projet ou de modification du PLUi. Nous restons évidemment disponibles pour contribuer positivement aux concertations qui s'avèrent encore nécessaires.

Pièces jointes :
Copie de la contribution à la
concertation du 04-12-2024.
+ visuels

Pour l'association APAESA

Denys GASS
Président

Vu le 26/05/2025

Jean Biewer
Commissaire Enquêteur
Ingénieur des Industries Chimiques

10

Association pour la préservation et l'amélioration de l'environnement
de Schiltigheim et Alentours (APAESA)



45 rue de Lattre de Tassigny

67300 SCHILTIGHEIM

N° AMALIA : A2023SCM000047

Email : association.apaesa@gmail.com

Tél : 06 30 72 17 98

COPIE

Projet d'urbanisation Schutzenberger à Schiltigheim-Centre : concertation publique

Association APAESA

Schiltigheim , le 04 décembre 2024

CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION APAESA À LA CONCERTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET D'URBANISATION DU SITE "SCHUTZENBERGER" (2,8 HA) À SCHILTIGHEIM-CENTRE

A priori l'association APAESA ne peut que se féliciter que les collectivités - ville de Schiltigheim et Eurométropole (EMS) -, se soient enfin décidées à engager une démarche de requalification de cet ancien site industriel dont les installations industrielles inexploitées se sont gravement dégradées depuis près de 20 ans .

Cela étant , le dossier présenté par la Direction Urbanisme et Territoires de l'EMS ne répond manifestement pas aux attentes légitimes du public en matière d'informations claires et compréhensibles sur les éléments de programme de ce projet urbain concernant la partie Centre Est de la zone de centralité de Schiltigheim .

SUR LA FORME :

Dans la note de présentation (DUT - novembre 2024), de nombreuses illustrations sont soit trop petites , soit floues , difficilement lisibles (trop petits caractères) et par conséquent difficilement compréhensibles . Nous considérons que sur un schéma qui doit donner de l'information facilement compréhensible il convient d'indiquer des noms de rues permettant au lecteur de se situer sans difficulté . Dans la note de présentation DUT cette constatation concerne en particulier les figures No 2 , 4 , 5 , 7 , 8 , 9 , 13 , 14 , 16 , 20 , 21 (la pire !) , 22 , 24 .

Le rapport d'analyse de l'état initial de l'environnement (GINGER - septembre 2023) comporte une présentation assez complète , au demeurant , d'un certain nombre d'items environnementaux . Les illustrations sont , en général , de meilleure qualité de lisibilité , exception faite de certaines figures de synthèse ; à savoir les figures 7 et 8 (incompréhensibles !) , 34 (noire !) , 37 (légendes en jaune illisibles sur cet inventaire des bâtiments historiques) , 58 (plan des voiries sans noms de rue !) , 61 (ce n'est pas la rue de la Patrie) , 77 (du jaune et du jaune) , 81 (légende illisible sur cet important plan des caves et galeries) , 82 (de l'orange et de l'orange !) .

Le § 2.9.2.4 indique une distance de 450 m à la future station tram « Fischer », ce qui n'est pas exact. En réalité elle est de 650 m à vol d'oiseau et bien plus en cheminant sur les voies du résidentiel. Cela ressort d'ailleurs sans ambiguïté du schéma 5 (p. 12) de la note de présentation / . Il apparaît aussi que, pour ce qui concerne l'évocation du PLUi, la note de présentation /DUT (page 29) se réfère bien à la 4e modification approuvée par le Conseil EMS du 31 mai 2024, que le rapport état initial de l'environnement s'en tient à la modification du 25 juin 2021 (§ 1.1. Pourquoi ?

SUR LE FOND

L'examen des différents documents de ce dossier appelle de la part du groupe de travail d'APAESA, un certain nombre d'observations et de questions, explicitées ci-après :

1/ DE L'OPPORTUNITÉ D'ENGAGER CE PROCESSUS DE PROJET

Que faut-il retenir de la découverte, dans le texte (p. 23) de déclarations péremptoires telles que : « En lien avec la politique de l'Eurométropole sur la transition énergétique et climatique, le projet porte un discours sur la dimension énergétique, dans le respect de la préservation et de la mise en valeur patrimoniale et architecturale. La requalification du site Schutzenberger cherche à s'inscrire dans une dynamique favorable en matière de développement des énergies renouvelables et de réduction de la dépendance aux énergies fossiles ».

Ce type de phraséologie technocratique vise probablement à faciliter l'instruction administrative des procédures auxquelles un tel projet immobilier doit satisfaire, mais il ne permet manifestement pas de "séduire" nos concitoyens ou de les amener à "s'approprier" cette opération. Il n'apporte aucune justification de la nécessité de poursuivre le processus de bétonnisation-densification du tissu urbain de Schiltigheim que l'actuelle municipalité s'était pourtant engagée à enrayer (certes ce n'était qu'une promesse électorale de 2020, parmi tant d'autres ... non tenues, notamment celle de la transparence et de la légitimité des décisions publiques).

Nous considérons qu'une telle opération d'envergure, au cœur d'une commune de 34 000 habitants ne devrait pas être présentée comme « porteuse de discours ... » écologiques mais qu'elle devrait plutôt être présentée sous l'angle des solutions claires et efficaces qui seront mises en œuvre pour répondre à des problématiques d'environnement, de mobilité, de cadre de vie, d'animation urbaine qui permettraient d'améliorer les conditions de l'apaisement du VIVRE ENSEMBLE au sein de nos quartiers. Et nous ne sommes pas persuadés que ces déclamations technocratiques "vertueuses" recourent parfaitement aux vues du promoteur - maître d'ouvrage, la Financière Valim (Groupe B&O) et de son responsable, Mr. Oussadon

Et quelle pourrait bien être la nécessité et l'utilité d'engager aussi rapidement ce projet immobilier sur ce site UXb1 alors que son périmètre est couvert d'un PAG qui n'est échu que fin novembre 2026 ? S'agirait-il d'une manœuvre purement politicienne visant à rendre irréversible ce projet de projet au-delà de la fin du mandat en cours, quitte à l'instruire dans la précipitation ?

2/ DES OBJECTIFS DE DÉPOLLUTION DES SOLS ET DE SÉCURISATIONS DES GALERIES SOUTERRAINES

Dans la délibération No 19 du Conseil municipal de Schiltigheim votée le 24 septembre 2024, il y a la validation explicite d'un objectif « d'offrir un espace sain et qualitatif, favorisant la biodiversité et la continuité de la trame verte, qui soit exemplaire en matière environnementale ». Ceci paraît contradictoire avec le constat, dans les documents référencés ci-dessus, que le site « n'est pas concerné par des continuités écologiques » (distantes de 500 m du site du projet) et que les « biodiversité » sont faibles voire insignifiantes.

Nous considérons, par contre, qu'au titre des objectifs prégnants de ce projet, la commune aurait dû faire état de la nécessité de :

+ supprimer les pollutions dûment constatées des sols et des eaux souterraines résultant d'un siècle d'exploitation de cette unité industrielle, à une époque où les enjeux de la pollution n'étaient guère connus et pris en compte. Les analyses faites ont en effet relevé, d'une part, la présence d'hydrocarbures, de métaux et de mercure dans les sols et, d'autre part, la présence de divers polluants dans les eaux souterraines (zinc, plomb, hydrocarbures, COHV, HAP). Les méthodes appropriées de dépollution devront donc être rigoureusement définies, de même que les modalités techniques et financières de leur mise en œuvre.

+ prendre toutes mesures de consolidation et de sécurisation des 30 caves et galeries qui s'étendent sous près de 40 % de la surface du site, laissées à l'abandon depuis une cinquantaine d'années. L'existence de ces galeries - larges de 3 à 6 m, hautes de 3 à 5 m, à une profondeur de 8 m sous la cour -, peut être à l'origine d'instabilités pouvant porter atteinte aux biens et aux personnes en créant des désordres en surface (du type affaissements, effondrements, dégradations des bâtis, ...).

Nous considérons que la prise en compte de cet OBJECTIF INCONTOURNABLE DE SÉCURITÉ doit s'imposer à la commune et à l'EMS. Il conviendra également de préciser quel usage pourrait être fait de ces caves et galeries une fois renforcées et réhabilitées et quelles seraient les responsabilités des propriétaires futurs des bâtiments industriels qui auront été restaurés et affectés à d'autres usages, pour ce qui concerne la préservation des galeries surplombées par ces bâtiments.

3/ DE LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

Il est indiqué dans le dossier que le promoteur propose de construire un ensemble d'immeubles de logements sur la partie Nord Ouest du site. Le nombre de logements prévu n'est pas précisé, pas plus que le pourcentage de logements sociaux que comporterait ce nouvel ensemble immobilier. Tout juste apprend-on qu'il est prévu un parking souterrain de 200 places sous ces immeubles.

Au sujet de la programmation résidentielle, dans la note de présentation / DUT (page 22) apparaît un autre exemple de la phraséologie déclamatoire de l'EMS ;

à savoir : « La production de logements serait adaptée au contexte socio-démographique de Schiltigheim et en cohérence avec les besoins et objectifs de la politique de l'habitat portée par l'EMS traduite dans son Programme Local de l'Habitat (PLH). Une des orientations les plus prégnantes est de produire une offre adaptée et répondant à l'ensemble des besoins des ménages tout au long de leur parcours résidentiel ».

Que peut-on retenir d'une telle logorrhée ? Évidemment rien, d'autant plus que notre commune a déjà largement contribué à la production de logements, au-delà de son quota et que les « besoins des ménages » évoqués ne sont pas définis dans les documents de référence.

La forme des immeubles projetés n'est pas non plus esquissée, en particulier leur hauteur : R+3, R+4, R+5 ? Et ce n'est certainement pas sur le minuscule et peu lisible plan de coupe présenté en figure 14 (page 22) que l'on pourra distinguer cette information, même s'il est écrit « respect du contexte » sur la première rangée d'immeubles. Quant à la délibération du Conseil municipal, elle évoque « une conception de bâtiments exemplaires » (ce qui n'éclaire ni ne rassure nos concitoyens).

En tout état de cause nous demandons que la mise en compatibilité du PLUi permette de cadrer strictement la question des hauteurs maximales. Dans le règlement graphique en vigueur, le site de projet est classé UXb1 avec une hauteur de 25 m HT, ce qui autoriserait un profil du type R+7 voire R+8. Le zonage de l'îlot bâti situé du côté Nord de la rue Schutzenberger est UAA2 avec une

3

?

Saura-t-on garantir à terme la parfaite stabilité de la cheminée d'usine que l'on entend préserver ?
Qui sera responsable de cet élément qui n'a plus aucune utilité fonctionnelle mais qui peut présenter des risques (celle du site Fischer ne s'est elle pas effondrée sans préavis ?) .

7/ DE L'ÉNERGIE

En matière d'énergie les dossiers de référence évoquent un possible raccordement à un réseau de chaleur (en n'indiquant pas les mêmes possibilités de raccordement) et un équipement de cellules photovoltaïques .

La ville de Schiltigheim aurait pu rappeler que l'éco-quartier central dispose d'une installation de géothermie de surface assurant les besoins de chauffage en hiver et de rafraîchissement en été , dont les machineries sont installées dans une ancienne cave de brasserie . Dans la mesure où cette installation semble donner toute satisfaction , pourquoi ne pas l'envisager sur le site Schutzenberger ?

Président d'APAESA

Denys GASS

P/o Secrétaire

SCHAEFFER Marlyse

-9-

J'approuve totalement l'analyse de l'avis - DPAES A
visée page 7 - Nos élus négligent les ~~des~~ problèmes
pollution et les risques pour la santé - et pourquoi
vouloir protéger tant de vieux bâtis, même des
maisons brûlées ? A quel coût et pour quelle
utilisation ? Rien n'est d'ailleurs dit sur le
traitement des galeries - et la jonction entre rue
Perb et rue Porteur doit être réalisée. Donc pas
question de supprimer l'emplacement réservé SCH 130.
S-B

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver ci-dessous les différents points
que je souhaite être pris en compte dans le cadre
de la présente enquête avant mise en compatibilité du
PLUI.

- 1) Préservation dans le PLUI de l'espace réservé
SCH 130 entre la Rue de la Patrie et la
Rue des Chasseurs pour permettre à terme (ou
forçément dans l'immédiat) la réalisation d'une
vraie voie cyclable et piétonne. L'aménagement
tel que proposé sur la maquette et les plans du
dossier ne correspond pas à cet objectif, à
savoir un passage étroit entre deux bâtiments.

-10-

- 2) Rendre la pertinence de la préservation de certains bâtiments tel que celui qui longe la Rue des Chasseurs afin de ~~les préserver~~ ne pas leur réserver le sort du bâtiment emblématique de la friche Fischer que l'on laisse lentement se dégrader jusqu'au jour où par mesure d'urgence il faudra le démolir ce qui est suivi à la cheminée du même site Fischer, assise fragilisée par les travaux.
- 3) Les sols du site étant recouverts de grandes surfaces de pavage en matériau naturel, il me paraît opportun de les conserver en place là où l'aménagement le permet et de les réutiliser sur place pour ceux qui seront déposés.
- 4) Préservation maximale des espaces arborés existants et dans le cadre des nouvelles plantations, privilégier les arbres et arbustes à feuillage persistant dans le cadre du paysage en période hivernale.
- 5) Lors des travaux de réaménagement de l'ouvrage autour du site et d'aménagement de l'ouvrage à l'intérieur du site, prévoir impérativement la mise en place de trottoirs largeur minimale de 1,40 m pour permettre à tous les usagers y compris les personnes à mobilité réduite de se mouvoir en sécurité. Il est inadmissible qu'un

- 11 -

77

on réaménage des écos de plusieurs hectares de
ne pas pouvoir réserver quelques dizaines de m² de
~~terrain~~ surface pour la création de trottoirs destinés
aux mobilités douces.

Pour illustrer mon propos je présente deux
images d'aménagement de voirie récentes qui ont
oublié une partie de la population de notre ville
(aménagements récents).

A) Rue des Malteries (Site Fischer)



à droite le trottoir existant très étroit et
à gauche le nouvel aménagement de trottoir de l'ordre
d'environ 70 cm de large à certains endroits.

- 12 -

B) Rue Léon Ungemach (Site Quiri)



Un nouveau trottoir étroit et ... envahi
par la végétation.

En vous remerciant pour la prise en compte des
observations formulées dans le présent document.
Merci aux organisateurs qui ont permis au public
la visite (limitée) des lieux dans le cadre de la
présente enquête

26/09/2025

Jean Biewer
Commissaire enquêteur
Schiltigheim

SCHILTIGHEIM

- 13 -

Cinquième permanence le 26/09/2025 de 14h30 à 18h

Jean Biewer
Ingenieur des Industries Chimiques

à Monsieur Biewer Jean,
Commissaire enquêteur
à Schiltigheim Salle de l'Agglo
vend. 26 septembre 2025
(Site Schützenberg)

1) Monsieur,
a) Comme d'habitude à
Schiltigheim (à savoir, Adelsboller
Fischer etc...)
Le Site Schützenberg
27 ha environ est transformé
en opération Immobilière, environ
200 logements en 7 immeubles.
2) Le propriétaire du site est
la financière VALIM-BETO
3) Par ailleurs j'attire votre
attention que la maquette
du projet présente certains
defauts :
x on ne peut pas distinguer
clairement ce qui appartient
au Site Schützenberg
x pas de clichés géographiques
x pas de noms de rue Table...
Avec mes salutations
/ (A)

JK

- 14 -

Le projet Schutzenberger est intéressant dans mesure où il s'agit d'une reconversion d'une base attendue depuis très longtemps.

La mixité prévue offre un grand intérêt: hôtellerie, artisanat, restaurants... avec piste cyclable traversante.

Toutefois nous constatons que le projet accueillerait 180/200 logements pour satisfaire le promoteur alors que la Municipalité avait affirmé qu'il n'aurait pas d'habitations dans l'enceinte de Schutzenberger. Que sait-il pour faire ce revirement? Les intérêts du promoteur dépassent-ils les intérêts des habitants de Schiltigheim!

Un projet tel qu'il soit doit tenir compte de l'environnement qui ne doit pas être un timbre poste complètement déconnecté du reste c'est à dire des constructions existantes et autres.

Il est prévu 6 plots de constructions au N en limite de la rue Schutzenberger dont les maisons sont à R+1 + combles ce qui fait une hauteur maximale de 7/8 mètres, alors que le projet prévoit 15 mètres et 25 mètres.

Imaginer ces pauvres riverains, non seulement ils auront la circulation de desserte de l'opération d'habitation, sans compter la perte de lumière dans leur logement!

Un recul devra être prévu sur le site par rapport à la rue Schutzenberger.

- 15 -

Par ailleurs lors de cette enquête, nous apprenons que d'autres habitations seront exigées dans la partie Sud du projet. Tout ça, encore pour satisfaire le promoteur!! (la rentabil!!)

Certs il faut construire du logement... nous en manquons, mais pourquoi densifier à ce point ce quartier déjà très dense avec les opérations Telle, France-Télécom (Quartier)

Quini... et Fischer pas très loin. De plus dans ce secteur se situent des galeries!

Laissons à d'autres communs de l'Europe biopole le soin de répondre aux besoins

en logements, surtout que Schiltighe répond déjà amplement aux logements sociaux (2^e d'Europe même si le projet en question n'en réalisera que très peu.

Je terminerai par 2 aspects positifs du projet:

- la continuité cyclable entre la rue Postern et la rue des Chasseurs,
- la continuité du Parc du Chateau avec le projet

Danielle B

F

le 26/09/2025

113

- 16 -

Je m'associe entièrement aux remarques
de Mme D. B. F. dans les
deux pages précédentes, notamment sur la
hauteur des mesures des immeubles situés
rue Schutzenberger.

Jérôme BOUQUET - 26-09-2025

En plus de personnes ayant inscrit leurs
observations, 4 personnes sont venues consulter
le dossier

Le 27 septembre 2025, à 00h00, le délai d'enquête publique étant expiré,

Je soussigné, Jean BIEWER commissaire enquêteur déclare clos le
présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 33 jours
consécutifs du 25 août 2025 à 9h au 26 septembre 2025 à 24h. Vingt sept
personnes sont venues me rencontrer.

Les observations ont été consignées au registre par 17 personnes (pages
2 à 16). En plus, 86 courriers électroniques me sont parvenus.

Un courrier (N°1) m'a été remis en mains propres et est annexée au
présent registre et une autre lettre (N°2) a été rajoutée au registre 5

J. B.

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

lettre N°1

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : Observations concernant le projet d'aménagement du site Schutzenberger

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aménagement du site Schutzenberger, je souhaite apporter les observations suivantes.

Le projet tel qu'il est actuellement présenté semble orienté vers la création d'un hôtel de luxe. Or, une telle affectation soulève de réelles interrogations quant à l'intérêt général et aux besoins prioritaires de notre territoire.

En effet :

- **Un besoin criant d'hébergements d'urgence** : Strasbourg connaît une situation particulièrement préoccupante en matière d'hébergement. Selon plusieurs articles de presse et rapports associatifs, entre 80 et 100 enfants dorment chaque nuit à la rue, tout en fréquentant l'école. Cette réalité sociale dramatique ne peut être ignorée au profit d'une infrastructure hôtelière de luxe, qui répondrait principalement aux attentes de visiteurs extérieurs, sans répondre aux besoins fondamentaux de la population locale.
- **Une utilité sociale et citoyenne** : Transformer ce site en lieu d'accueil et d'hébergement d'urgence permettrait de répondre à une mission essentielle d'intérêt public : protéger les familles, les personnes isolées, les plus fragiles. Un tel choix serait en cohérence avec les valeurs de solidarité et d'hospitalité que notre ville aime à revendiquer.
- **Une exigence écologique** : Strasbourg affiche une volonté affirmée d'être une ville écologique. Pourtant, les indicateurs de qualité de l'air (ATMO) restent en alerte rouge presque en continu, alors que Paris a retrouvé un niveau vert depuis plus d'un an. La conservation des espaces de verdure existants, et l'installation de surfaces végétalisées supplémentaires autour de futurs hébergements, contribueraient à améliorer la qualité de vie, la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

À la lumière de ces éléments, il me paraît essentiel que l'affectation du site soit réorientée vers des **hébergements d'urgence et de solidarité**, intégrés dans un cadre urbain respectueux de l'environnement et tourné vers les besoins des habitants.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et reste persuadée qu'un projet plaçant la dignité humaine et la santé publique au cœur de sa vocation trouvera un écho positif auprès des habitants.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

G M

Le 3 septembre 2025.

reçu le 3/09/2025
[Signature]

Lettre n°2

C

B

Schiltigheim 12 décembre 2025

FRICHE SCHUTZENBERGER : ENQUÊTE PUBLIQUE

MES QUESTIONS ET MES SUGGESTIONS

GALERIES

Qui est propriétaire de ces ouvrages.

A qui incombe l'entretien de ce réseau, bâti par un industriel pour son process, sous le terrain de tiers; il serait injuste que les propriétaires des fonds en surface soient impactés par cette charge.
Lors de l'exploitation, les riverains n'étaient pas conviés au partage des bénéfices.

Comment peut-on valoriser ce patrimoine avec une activité économique comme le stockage de marchandises, de garde-méubles, caves d'affinage, autres....

CIRCULATION EXTÉRIEURE AU SITE

Vu l'étroitesse des rues voisines, existe-t-il un plan de circulation concernant toute cette partie de ville?

Comment peut-on se déplacer (piétons, (résidents, riverains, visiteurs), cycles, voitures, véhicules utilitaires et d'entreprises?

Dans ces rues, comment peut-on stationner (voitures, tous types de cycles,...) .

INTÉRIEUR DU SITE

Quel sera le pourcentage de parc social sachant que Schiltigheim a largement dépassé les 25% de logements sociaux sur son ban.

Quelle est la population ciblée : jeunes actifs de classe moyenne (contribuable potentiel) pour augmenter l'attractivité de la ville
: ou population fragilisée par un parcours de vie difficile

Quel est le pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour lutter contre les îlots de chaleur urbains?

Quels sont les types d'activités envisagées pour créer une dynamique économique (tourisme basé sur la bière, loisirs, artisanat, petit tertiaire, autres...).

Quels sont les moyens prévus pour garantir le respect des équipements publics, la sécurité des biens et des personnes?

L'offre publique est-elle suffisante et adaptée pour subvenir à ces nouveaux besoins?

Comment sera mis en valeur le patrimoine classé?

ANNEXE 3

COPIE DES CONTRIBUTIONS ELECTRONIQUES

Contributions

Contribution n°1 (Web)

Par Anonyme

Déposée le lundi 25 août 2025 à 13:17

Contribution:

Aujourd'hui il est très important de garder notre patrimoine Alsacien, menacé par le Grand Est mais plus généralement par la France. Shützenberger est un pan de l'histoire Alsacien et doit être sauvegardé ! Comme idée je propose que dans l'un des bâtiments soient fait, un « musée » afin de garder en mémoire notre patrimoine. Étant moi même collectionneur de bière Alsacienne je suis d'autant plus touché par cette affaire ! En espérant pouvoir un jour aller voir de plus proche les bâtiments de création de la bière que je collectionne depuis longtemps.

Documents : -

Thématiques : MUSEE

Indice : 1

Contribution n°2 (Web)

Par Anonyme

Déposée le lundi 25 août 2025 à 14:52

Contribution:

Les points importants pour que ce beau projet soit bien développé et pratique pour tout le monde et qui ne sont malheureusement pas toujours présents dans les projets récents (parvis médiathèque, ring vélo, etc) :- cohérence des voies de déplacement piétons et vélos (pas de mixité ou autre voie partagé, cela ne fonctionne jamais et amène toujours à des conflits). Il faut un marquage et une séparation claire.- protection des espaces piétons et vélo contre le stationnement sauvage automobile qui est particulièrement présent dans ce quartier (le moindre bout de trottoir ou bord de rue sans

poteau ou barrière est toujours pris d'assaut par des automobilistes qui s'y stationnent sans scrupule)- présence de fontaine à eau public- limiter au maximum les zones exposées au soleil- ajout d'une table de ping pong (manquante dans cette zone de la ville alors qu'il y en a partout dans le reste de l'Eurométropole)- ajout de distributeurs automatique 24/7 de produits frais des producteurs locaux- garder évidemment la dimension brassicole du site par rapport aux divers événements et commerces qui y seront proposés.

Contribution n°3 (Web)

Par B V

Déposée le lundi 25 août 2025 à 21:18

Contribution:

Réhabilitez le site en brasserie pour produire à nouveau de la bière Schützenberger. Il n'y a plus de brasserie à Schiltigheim, ce serait l'occasion de relancer la production d'une bière locale.

Contribution n°4 (Web)

Par C C

Déposée le mardi 26 août 2025 à 14:27

Contribution:

En tant qu'habitant du quartier, je souhaite exprimer plusieurs attentes fortes pour ce projet, qui doit devenir une véritable opportunité de transformation positive pour Schiltigheim et ses habitants.1. S'inspirer de projets réussis comme la Manufacture des tabacs à StrasbourgLa Manufacture a su créer un lieu vivant et attractif, en mêlant plusieurs usages : restauration, commerces, bar, salle de spectacle, hôtel, espaces de travail... La Brasserie Schutzenberger doit, elle aussi, s'ouvrir à une diversité d'activités et de services, afin de devenir un véritable pôle de vie, de culture et de convivialité

Contribution n°5 (Web)

Par J H

Déposée le jeudi 28 août 2025 à 12:03

Contribution:

En tant qu'habitant du quartier, je suis assez d'accord avec la publication de Monsieur CIRILLO. Il convient de s'inspirer de la manufacture de tabacs de Strasbourg, de donner la priorité au végétal et aux mobilités douces, de créer un lieu vert, vivant et apaisé à contre-courant du quartier Fischer (trop de logements avec des immeubles les uns à côtés des autres et surtout éviter une taille de logements trop excessif). Le PLU qui prévoit une taille de 25m me paraît trop excessif. En outre, l'offre de commerce semble peut-être un peu réduite par rapport aux autres propositions. Ce projet doit être un lieu fort à l'entrée de la Ville de Schiltigheim, attractif pour les habitants et les habitués mais également pour l'ensemble de la population de l'Eurométropole.

Documents : -

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 3

Doublonde : Contribution N°4 (Web)

Contribution n°6 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 28 août 2025 à 14:38

Contribution:

Bonjour, Le projet prévoit 250 places de parking en souterrain, sans compter le personnel qui travaillera sur le site et les clients des restaurants et autres commerces, de sorte qu'il faudra s'assurer que la rue de l'Eglise Rouge et la route de Bischwiller restent accessibles aux véhicules terrestres à moteur. En effet, la ville de Schiltigheim ne cesse d'imposer les autoroutes à vélo (comme devant le CMCO), et brandissait le projet de piétonniser la route de Bischwiller, sans parler de la privatisation de la rue de l'Eglise Rouge pour les bus en commun. Ainsi, la rénovation de l'ancienne brasserie drainera forcément un nombre conséquent de voitures et autres véhicules à moteur, qu'il ne faudra pas empêcher de circuler, car le trafic sera forcément plus dense qu'à l'heure actuelle. Ensuite, il ne me semble pas opportun de prévoir des espaces de co-working, des espaces de ce type existant déjà dans des grands ensembles de type EEE, mais plutôt de développer des petits commerces de proximité avec locaux à louer, et bien évidemment réserver des locaux pour la petite enfance, puisque l'école maternelle et le parc du Château se situent juste en face. J'ai vu à ce sujet qu'il y a une demande de restauration scolaire pour les maternelles: il faut privilégier ce projet. Enfin, et concernant les logements, la hauteur maximum devrait être de 3 étages maximum et non 5 étages comme prévu, pour rester cohérent avec les bâtiments de l'ensemble du site de l'ancienne brasserie, à savoir les autres bâtiments prévus et les maisons de maîtres existantes. Espérons enfin que les ABF n'autoriseront pas un projet en décalage total avec l'histoire du site, tel que la défiguration de la gare de Strasbourg ou du Printemps. Cordialement, Une habitante de Schiltigheim

Indice : 2

Doublonde : Contribution N°7 (Web)

Contribution n°7 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 28 août 2025 à 15:36

Contribution:

La capacité proposée du parking pour le projet Schützenberger 250 places, est trop faible ! Il faut profiter de ce projet de parking souterrain pour offrir une option aux voitures de se garer : celles des 300 logements, de l'hôtel, des restaurants, des entreprises créées, et aussi penser aux habitants des rues avoisinantes, sans créer un chaos additionnel de stationnement en rues. Je propose de passer à 350 places. Et de prévoir d'emblée d'en équiper 100 avec une solution de recharge électrique, et un pré-équipement pour les 350 à terme. Par ailleurs, dans l'optique du projet de TRAM Nord 2ème Version, qui passera Route de Bischwiller, il est important d'intégrer cette option (position de la station Tram : rue Perle ou rue du Parc ?), circulation vélos et voitures pour accéder idéalement au projet Schützenberger (cheminement pour l'entrée du parking située rue Schützenberger, ...)

Documents : -

Indice : 1

Contribution n°8 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 28 août 2025 à 21:17

Contribution:

En faire un espace culturel et d'événementiel comme le phare citadelle ou la manufacture des tabacs à Strasbourg

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°9 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 31 août 2025 à 10:23

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°10

Contribution:

Projet équilibré avec mixité d'usages, qui permettrait de relier différents (à pied, à vélo) différents quartiers de Schiltigheim. L'ouverture du site sur le Parc du château et la création d'une traversée vélo entre la Rue Perle et la sortie Est (vers le CMCO) permettrait d'irriguer le quartier.

Thématiques : MOBILITE

Indice : 1

Doublonde : Contribution N°10 (Web)

Liéa : Contribution N°11 (Web)

Contribution n°10 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 31 août 2025 à 10:25

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°9

Contribution:

Projet équilibré avec mixité d'usages, qui permettrait de relier différents (à pied, à vélo) différents quartiers de Schiltigheim. L'ouverture du site sur le Parc du château et la création d'une traversée vélo entre la Rue Perle et la sortie Est (vers le CMCO) permettrait d'irriguer le quartier.

Thématiques : MOBILITE

Indice : 1

Liéa : Contribution N°2 (Web)

Contribution n°11 (Web)

Par P B

Déposée le dimanche 31 août 2025 à 15:52

Contribution:

Habitant à proximité immédiate du site Schutzenberger, nous sommes ravis par ce projet qui va redonner vie aux magnifiques bâtiments historiques de la Brasserie, tout en bénéficiant de nouveaux usages : Hôtel, commerces, restaurants, évènementiels, espaces publics, îlots de fraîcheur, végétalisation, aménagements cyclables. L'arrivée de nouveaux habitants nous semble bénéfique pour les nombreux commerces et services déjà installés à Schiltigheim et pour les nouveaux à venir. Le sort de la maison alsacienne (villa) située au coin des rues Schutzenberger et de la patrie, dont le projet évoque un restaurant haut de gamme, nous semble être très intéressant. Espérons que cela pourra aller vite et se réaliser réellement car son état est préoccupant. Dans le cadre de la restauration des bâtiments historiques, nous espérons que celle-ci sera de qualité et utilisera les enduits traditionnels, à la chaux, compatibles avec les matériaux de construction des murs anciens. Les choix des couleurs historiques, ou d'ocres traditionnels est également à étudier. Concernant le stationnement, le parti pris de mutualiser les places entre activités économiques et résidentiel nous paraît très pertinent, notamment pour rentabiliser ces espaces, et d'un point de vue urbain également. La continuité verte

entre parc du Château et le site Schutzenberger est intéressante également. Concernant la plantation de nouveaux arbres, le choix d'essences compatibles avec le changement climatique est important pour leur pérennité; de même que le suivi des plantations. Le respect du système racinaire des arbres en place est primordial pour leur survie, en phase travaux. Idéalement, le concept de fab lab nous intéresserait sur ce site, ou mise en commun de matériels et de rencontres autour de projets collectifs. La qualité des documents de présentation et du projet dans son ensemble est à souligner.

Thématiques : GENERAL, PARKING

Indice : 1

Contribution n°12 (Web)

Par C H

Déposée le mardi 02 septembre 2025 à 20:08

Contribution:

Résidente à côté du projet, je m'étonne de la hauteur des 5 étages des futurs bâtiments, 3 étages suffirait amplement. Il faut préserver ce lieu et pas le dénaturer avec encore des immeubles à outrance. J'aimerais y voir une micro brasserie pour que Schiltigheim redevienne capitale de la bière. Un musée de la bière avec visite des galeries. Des terrasses afin de ce restaurer, et boire une bonne bière artisanale et par pitié pas de fast food !

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 1

Contribution n°13 (Web)

Par R L

Déposée le mercredi 03 septembre 2025 à 17:25

Contribution:

Je trouverai primordial, pour rendre Schilick plus vivante (surtout dans la mesure où on crée un nouveau quartier), de créer des ateliers d'artistes résidents. Ce sont les plus à même de créer des événements fédérateurs pour rassembler tous les habitants de Schiltigheim et rendre dynamique notre belle ville.

Indice : 1

Contribution n°14 (Web)

Par Association Col'Schick

Déposée le jeudi 04 septembre 2025 à 17:05

10 a rue Louise

67300 Schiltigheim

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°19, N°20

Contribution:

Soucieuse de l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, l'association Col'Schick exprime dans cette contribution ses préoccupations concernant le projet de reconversion du site Schutzenberger, cela fait suite à l'avis rédigé lors de l'enquête publique préalable en décembre 2024. Ainsi, nous alertons sur la densification excessive, les problèmes d'accessibilité, le manque d'équipements publics adaptés et l'utilisation des arguments écologiques pour justifier un projet privé spéculatif. L'argumentaire qui suit souligne le manque d'engagement des porteurs du projet pour l'intérêt général du quartier et de la ville.

1 Intérêt général du projet

1.1 L'absence d'intérêt général et les besoins locaux en équipements publics

Le projet prévoit la création de 180 à 200 logements, ce qui entraînera mécaniquement une augmentation des besoins en équipements publics (scolarité, services aux familles, structures pour personnes âgées). Or, à ce jour, aucun équipement public n'est prévu dans le programme. Rappelons que le site était en PPAG et que l'Eurométropole aurait dû en utiliser le levier. En construisant ces logements sans fournir les équipements publics associés, le projet ne démontre pas son intérêt général. Or les habitant·es du quartier ont exprimé leurs besoins d'implantation :

- d'une annexe de maternelle,
- ainsi que d'un tiers-lieu pour personnes âgées,

afin de répondre aux besoins croissants de la population et de favoriser la mixité intergénérationnelle. Ces équipements pourraient trouver place dans la maison de maître ou la seconde maison du chef brasseur.

1.2 Ces besoins apparaissent d'autant plus légitimes que l'ampleur du programme résidentiel appelle à de véritables compensations en équipements publics, faute de quoi le projet pèsera négativement sur les infrastructures existantes.

Actuellement, les 100 enfants de l'école maternelle du Square du Château prennent leurs repas à la Maison des sociétés, un lieu inadapté où les installations ne sont pas conformes aux normes (hauteur des lavabos et toilettes non adaptées aux enfants). Cette situation problématique démontre l'urgence de prévoir des équipements publics adaptés dans le cadre du projet Schutzenberger. Avec la création de 180 à 200 logements supplémentaires, la pression sur les infrastructures scolaires et périscolaires va encore s'accroître. Il est donc indispensable que le projet intègre dès sa conception une annexe de maternelle avec cantine adaptée, dans des bâtiments existants appropriés (maison de maître ou maison du chef brasseur), afin de répondre aux besoins réels des familles schilikoises.

1.2 L'argument fallacieux de l'équilibre financier pour justifier un projet spéculatif

La réhabilitation du patrimoine historique, comme celle de la brasserie Schutzenberger à Schiltigheim, peut bénéficier de plusieurs dispositifs d'aide, en fonction du

type de bâtiment, de sa protection et de sa localisation : 1. Pour un bâtiment classé ou inscrit Monument Historique (comme la brasserie Schutzenberger, classée Monument Historique depuis 2008), des subventions de l'État via la DRAC peuvent couvrir une grande partie des travaux (jusqu'à 40% ou plus dans certains cas). Les propriétaires peuvent aussi bénéficier du régime fiscal "loi Monuments Historiques" leur permettant de déduire une partie importante des dépenses de restauration de leurs revenus. 2. Les bâtiments sont situés dans un site patrimonial remarquable, des subventions complémentaires peuvent être accordées par les collectivités territoriales (commune, département, région), ainsi qu'un crédit d'impôt sous certaines conditions. 3. D'autres aides peuvent être disponibles via des fondations privées comme la Fondation du Patrimoine, qui peut octroyer des aides ou lancer des campagnes de souscription avec déductions fiscales pour les donateurs. Il existe aussi des programmes européens ou régionaux (comme les fonds FEDER). Enfin, certaines exonérations fiscales peuvent être accordées si les travaux respectent les prescriptions patrimoniales, notamment en matière de taxes foncières. Dans le cas spécifique du projet de requalification de la brasserie Schutzenberger, ce patrimoine exceptionnel, classé Monument Historique, est reconnu comme nécessitant une intervention publique rapide pour sa sauvegarde. Le projet porté par l'Eurométropole de Strasbourg, la ville de Schiltigheim et le groupe financier B&O intègre ces enjeux patrimoniaux, avec des subventions et des aides pour la valorisation et la protection du site, conformément aux obligations et dispositifs existants. Nous convenons qu'il faille réhabiliter le site. Mais il ne faut pas confondre rapidité, précipitation et financiarisation de l'opération (le corps de métier du propriétaire est la finance : Société Financière Benarroch & Oussadon Valim). En effet, l'argument de l'équilibre financier avancé pour justifier la construction des nouveaux logements dans le projet Schutzenberger à Schiltigheim ne semble pas être pleinement justifié. Lors des consultations et concertations, des demandes précises ont été formulées lors de la concertation préalable pour obtenir des informations détaillées sur l'équilibre financier entre l'achat et la revente des terrains, afin de vérifier que l'opération respecte l'intérêt général. Il s'agissait aussi de démontrer la nécessité réelle de construire des bâtiments neufs et d'adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques de la ville et de ses habitants. Cependant, ces demandes sont restées sans réponse claire ni garanties concrètes, ce qui engendre un manque de transparence et de confiance. Le flou entourant l'équilibre financier nuit à la crédibilité du projet, qui s'appuie principalement sur la production de logements (notamment dans une partie non protégée du site) pour pouvoir financer la réhabilitation du patrimoine – potentiellement financée par des aides ou avantages fiscaux. Ce manquement empêche une évaluation rigoureuse de la nécessité et de la justification économique de ce projet d'envergure dans un contexte urbain déjà dense. L'argument de dire que c'est un privé ne justifie pas tout : la puissance publique a son rôle à jouer pour défendre l'intérêt général – d'autant plus qu'il y avait pour lever le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui est en passe d'être supprimé. Enfin il y a lieu de rappeler que ce n'est pas aux futurs habitants des logements à construire, de financer la réhabilitation du patrimoine des brasseries. C'est tout à fait contradictoire avec les principes de financement de l'aménagement.

2 Mobilité

2.1 Une densification excessive et une sous-estimation des parkings

Le dossier de présentation du projet d'enquête publique est très opaque concernant la répartition des surfaces. À aucun moment ne sont détaillées les superficies SHOB (seul un chiffre global de 24.000m² est évoqué) des nouveaux logements, ni celles des surfaces dédiées aux activités économiques et leur affectation. Cette absence de précisions nourrit l'inquiétude, et présage une volonté de dissimuler une partie du projet. Par ailleurs, la densité projetée (180 à 200 logements sur 2,6 ha) apparaît excessive au regard du quartier et des contraintes du site. Le PLU préconise 1,5 place (Zone III : couronnes urbaines plus éloignées du centre, desserte correcte mais moins dense) de stationnement par logement : cela représenterait entre 270 et 300 places de parking nécessaires. En l'état, le projet semble donc sous-estimer ses besoins réels et risque d'aboutir à une densification excessive du site, incompatible avec les enjeux urbains et environnementaux locaux. Le site de la brasserie couvre environ 2,6 hectares. Avec 180 à 200 logements projetés, la densité brute

sera comprise entre 69 et 77 logements/ha. Concernant le stationnement : • La densité moyenne observée dans les quartiers résidentiels de Schiltigheim se situe plutôt entre 30 et 50 logements/ha (source : PLU de l'Eurométropole). • La loi Climat & Résilience et les objectifs du PLU intercommunal encouragent la densification dans l'enveloppe urbaine, mais visent des opérations équilibrées, qui ne compromettent ni la qualité de vie, ni les besoins en espaces publics, ni la végétalisation. Avec près de 80 logements/ha, tel que préconisé par le SCOTERS, le projet Schutzenberger atteindrait une densité proche de certains quartiers centraux de Strasbourg, sans bénéficier des mêmes infrastructures (écoles, transports lourds, commerces). Ajoutons à cela les besoins de stationnement : 180 à 200 logements x 1,5 place/logement = 270 à 300 places de parking (PLU). Or dans le dossier, il n'est prévu que 280 places de parking. Quid des besoins en stationnement générés par les activités économiques ? La densité projetée est trop élevée pour Schiltigheim, déjà la commune la plus dense d'Alsace (4500 hab/km²). Sans équipements publics complémentaires et sans clarification sur le stationnement, le projet risque de fragiliser durablement l'équilibre urbain du quartier.

2.2 Suppression des mobilités douces

Alors que le projet propose "un site ouvert sur la ville, grâce à de nombreux accès" s'appuyant sur la création d'une piste cyclable bidirectionnelle rue Pasteur à l'est du site, l'accessibilité soulève plusieurs interrogations. La suppression de l'emplacement réservé SCH 130 d'une envergure de 16 m constitue une faiblesse majeure : il aurait été plus pertinent de le conserver afin de prolonger la piste cyclable récemment créée rue Louis Pasteur, permettant ainsi une liaison jusqu'à la route du Général de Gaulle via la maison Nicklaus, propriété de l'Eurométropole. Or, Schiltigheim souffre déjà d'un manque de liaisons est-ouest, ce qui accentue la fragmentation urbaine. A la place de cet emplacement des logements sont construits : l'intérêt privé supplante l'intérêt général. Par ailleurs, l'accessibilité des riverains dépendra d'espaces privés, par un petit porche où il y aura des conflits d'usage entre les piétons et cyclistes : le site sera clôturé et rien ne garantit que les règlements de copropriété n'en limiteront pas l'ouverture au public. À ce stade, aucune garantie effective n'existe quant à une réelle continuité d'accès pour les habitants et usagers du quartier.

3 Environnement, et santé

3.1 Exposition des futurs habitant·es à la pollution gazeuse des sols

L'Autorité environnementale a souligné la nécessité de prendre des précautions face à la présence de pollutions gazeuses dans les sols. À ce titre, nous demandons instamment que la mise en place de vides sanitaires ventilés soit rendue obligatoire pour toute nouvelle construction, afin de limiter les risques d'exposition. Par ailleurs, si le projet affirme éviter l'implantation d'équipements accueillant des populations sensibles (écoles, crèches, structures médicales), il n'apporte aucune garantie concernant la protection des habitants des futurs logements. Or, ces résidents – dont des enfants, personnes âgées ou fragiles – constituent également des populations sensibles. Il est donc indispensable que le projet prévoie des dispositifs spécifiques de prévention et de suivi sanitaire pour les logements situés sur site.

3.2 Une ambition environnementale au rabais

Les documents de présentation de l'enquête publique de requalification du projet Schutzenberger évoque effectivement que les 30% d'espaces verts mis en avant, ainsi que la valorisation de la "transition écologique" et des trames bleues et vertes, ne sont pour l'essentiel que des obligations imposées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces règles contraignent le projet à préserver et intégrer une part significative d'espaces végétalisés et des continuités écologiques, notamment dans un contexte de réhabilitation d'un site patrimonial et industriel. Il est donc juste de considérer que promouvoir ces espaces verts à 30% comme un mérite du projet relève en partie d'un effet d'annonce, puisqu'ils répondent à une réglementation stricte qui s'applique à tous les projets urbains dans la métropole. En particulier, le projet doit préserver les espaces verts alentour et utiliser des cheminements doux intégrant la trame verte et bleue, ce qui est exigé et non optionnel. Ainsi, les 30% d'espaces verts présentés semblent peu ambitieux pour un projet revendiquant une exigence environnementale forte, en réalité il ne fait que se conformer à ces exigences réglementaires. En résumé, la mise en avant écologique du projet Schutzenberger est bien un argument commercial qui masque le fait que ses « impératifs verts » sont avant tout dictés par le cadre légal du PLU de l'Eurométropole, ce qui peut

effectivement être vu comme un alibi sans véritable plus value écologique.

3.3 Problèmes posés par le sous-sol

Études préalables indispensables En sous-sol, les risques sont doubles : instabilité et pollution. Avant tout démarrage de chantier, l'étude détaillée des travaux doit pouvoir être discutée, critiquée et améliorée. Faute de quoi, les dangers persistent dès l'origine. Le piège du « moins-disant » La tentation est grande, pour le Maître d'Ouvrage, de choisir entreprises et organismes de contrôle uniquement sur le critère du prix le plus bas. Or, la puissance publique, qui assume la responsabilité de reclasser un site dangereux en site habitable, doit absolument garder la main sur les choix et sur les contrôles. Risques accrus à l'exécution Les difficultés se renforcent lors de la réalisation des travaux. Les contrôles de bonne exécution sont complexes, parfois insuffisants. Des malfaçons ou désordres cachés ne se révèlent souvent que plusieurs années plus tard, avec des réparations extrêmement coûteuses. Ici encore, la puissance publique doit conserver ses prérogatives de contrôle et de surveillance. Un suivi permanent Les travaux réalisés ne règlent jamais définitivement les problèmes. Le site doit être surveillé et entretenu en permanence. Le coût de cette maintenance, modeste au début, croît inexorablement avec le temps, parfois de manière considérable. Qui est responsable ? Théoriquement, la maintenance incombe au Maître d'Ouvrage. Mais qui est-il vraiment ? Est-il pérenne ? Lorsque ce Maître d'Ouvrage garde la propriété sur plusieurs décennies et a les moyens financiers d'assumer ses obligations, le système fonctionne. Mais dans les autres cas... Le casse-tête de la copropriété Dès qu'il y a une cession, les difficultés apparaissent. Une copropriété classique (logements + commerces) n'a ni la vocation, ni les compétences pour gérer de tels problèmes. Le syndic s'en charge ? Essayez donc d'en trouver un à Strasbourg qui répondra "oui" avec honnêteté... Le problème demeure identique avec une ASL (Association Syndicale Libre) regroupant plusieurs copropriétés. En cas de sinistre En cas de fuite de pollution ou d'instabilité, nombre de petits copropriétaires risquent la faillite. Et le site devient alors dangereux. La puissance publique ne pourra pas se défausser : même si sa responsabilité juridique n'est pas engagée, sa responsabilité morale est indéniable. Car c'est elle qui aura, parfois trop légèrement, déclaré "habitable" un site industriel pollué et instable.

4 Logement et urbanisme

4.1 Typologie de logements inadaptée aux enjeux environnementaux

Au vu des images présentées des futurs projets immobiliers, il semble que les constructions envisagées soient principalement conçues sous forme de plots, comme c'est souvent le cas dans les opérations récentes. Or, ce type de configuration architecturale n'est pas adapté à la réalisation de logements traversants. Pourtant les logements traversants constituent la meilleure réponse constructive face aux enjeux climatiques actuels :

- meilleure ventilation naturelle,
- lutte efficace contre les épisodes de canicule et les fortes chaleurs,
- confort d'été renforcé, limitant le recours à la climatisation et réduisant donc la consommation énergétique.

Dans un contexte de réchauffement climatique et de multiplication des vagues de chaleur, il est indispensable que la conception des bâtiments prenne en compte ces critères. Nous demandons donc que les futurs logements soient conçus obligatoirement comme des logements traversants, afin d'assurer un cadre de vie durable, confortable et de répondre aux enjeux environnementaux.

4.2 Des nouvelles constructions aux gabarits inadaptés

Le projet prévoit une hauteur maximale bâtie de R+5+combles dans la partie nord et de R+3+combles dans la partie sud. Or, dans la partie nord du site, le tissu urbain environnant est composé principalement de bâtiments d'habitation de type R+3, à l'exception notable de la copropriété du 11 square du Château. Cette différence de gabarit pose plusieurs problèmes :

- Rupture d'échelle : le passage brutal de R+3 à R+5+combles entraîne un déséquilibre visuel et une volumétrie disproportionnée par rapport au bâti existant.
- Perte d'harmonie urbaine : l'intégration architecturale est fragilisée, avec un effet de « masse » qui risque d'écraser les bâtiments voisins.
- Impact sur le cadre de vie : la hauteur excessive peut générer des ombres portées importantes, une perte d'ensoleillement pour les habitations proches, ainsi qu'une impression de densification subie.
- Discontinuité urbaine : la logique voudrait que la volumétrie des nouveaux bâtiments s'inscrive dans la continuité du tissu résidentiel existant, afin de garantir une transition douce et une meilleure acceptabilité du projet par les habitants. La volumétrie prévue n'est pas adaptée au contexte urbain de la partie nord du site. Une

réduction des hauteurs bâties à R+3 (voire R+4 ponctuellement) permettrait une insertion plus respectueuse du cadre bâti environnant et une meilleure cohérence urbaine^{4.3} Des besoins en logements sociauxLe dossier souligne que 35 % des résidences principales de Schiltigheim sont des logements locatifs sociaux (LLS), ce qui en fait la 2^e commune la plus dotée de l'Eurométropole après Bischheim. L'ADEUS recommande en effet un développement très modéré de nouveaux LLS sur ces deux communes.Cependant, le projet Schutzenberger ne précise aucunement la part exacte de logements sociaux qui seront réalisés, se contentant d'évoquer une offre « principalement en accession classique » assortie de quelques dispositifs (BRS, logements seniors). Cette absence de chiffrage alimente un flou regrettable : sans données précises, il est impossible d'évaluer si le projet répond réellement aux objectifs de mixité sociale fixés par le PLU et le SCOT.À Schiltigheim, plus de 2 300 logements ont été construits entre 2018 et 2025. L'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH) a été largement dépassé, et l'objectif minimal de 550 logements locatifs sociaux a été atteint. Aujourd'hui, la ville compte 34 % de logements sociaux, bien au-dessus des obligations nationales fixées par la loi SRU (20 % puis 25 % avec la loi Duflot).Ces résultats sont une fierté. Ils montrent qu'une commune dense, populaire et solidaire comme Schiltigheim peut assumer un rôle moteur dans la lutte contre la crise du logement. Ici, nous ne nous sommes pas contentés du minimum légal : nous avons fait le choix de la justice sociale et du droit au logement pour toutes et tous.Car ne l'oublions pas : dans l'Eurométropole de Strasbourg, la demande de logement social reste énorme. Des milliers de familles attendent encore une réponse. Le SCOT et le PLH rappellent qu'il faut davantage de logements locatifs dans la métropole. Alors pourquoi freiner ? Pourquoi considérer que Schiltigheim « a déjà assez donné », quand la réalité crève les yeux : la pénurie continue, les loyers privés s'envolent, et l'accès à un logement digne reste un combat quotidien pour trop de nos concitoyens ?Oui, il faut un rééquilibrage entre les communes, et toutes doivent prendre leur part. Mais cela ne doit pas servir de prétexte à ralentir ou bloquer la construction de logements sociaux dans les villes qui montrent l'exemple. C'est tout l'inverse : c'est en continuant partout à construire du logement abordable, en mixant les quartiers, en imposant du social dans chaque opération, que nous répondrons à l'urgence sociale et environnementale.À Schiltigheim comme ailleurs, nous militons pour que le logement reste un droit, pas un privilège. La crise du logement est devant nous : la seule réponse cohérente, c'est plus de logements sociaux, pas moins.

Construction de logements à Schiltigheim (2018–2025) • 2 300 logements construits sur la période → objectif du PLH (Programme Local de l'Habitat) largement dépassé. • Objectif minimal de LLS (logements locatifs sociaux) : 550 → atteint.

Situation actuelle du parc de logements sociaux • Taux actuel : 34 % de logements sociaux. • Bailleurs sociaux : une dizaine présents sur la commune. • Aucun règlement municipal spécifique fixant un quota supérieur.Cadre légal (loi SRU et loi Duflot) • Obligation nationale (article 55 de la loi SRU) :
◦ 20 % de logements sociaux pour les communes concernées.
◦ 25 % dans les territoires à forte tension immobilière (cas de l'Eurométropole de Strasbourg, depuis la loi Duflot de 2013). • Schiltigheim : 34 % → largement au-dessus de l'obligation légale → aucune carence SRU.Cadre supra-local (PLH & SCOT de la métropole strasbourgeoise) • PLH & SCOT recommandent 35 % de logements sociaux dans les opérations menées dans les communes de première couronne. • Le SCOT recommande d'intégrer des logements locatifs (sociaux et privés) dans les immeubles collectifs dans le secteur central de l'agglomération. • Le projet Schutzenberger, en allant en-deçà de la moyenne de logements sociaux à Schiltigheim, entre en contradiction avec ces orientations. • Schiltigheim a dépassé ses objectifs de construction et de logements sociaux. • Elle respecte les obligations légales (SRU/Duflot). • Cependant, la stratégie locale apparaît incompatible avec le SCOT et le PLH, qui visent un rééquilibrage territorial (davantage de locatif dans le centre de l'agglomération). • La demande de logement social reste très forte à l'échelle métropolitaine. • Il y a nécessité d'un équilibre territorial : toutes les communes doivent prendre leur part, sans ralentir la dynamique de construction dans les communes déjà engagées. • Nous insistons sur la cohérence avec le droit au logement : continuer à

produire du logement social Par ailleurs, les arguments avancés sur la « génération de richesse » et la fiscalité locale rappellent mot pour mot les positions de l'ancien maire Jean-Marie Kutner, qui prônait une réduction du logement social au profit de l'accession privée. Nous sommes étonnés de retrouver ces considérations dans un dossier censé relever de l'intérêt général. Enfin, si l'Eurométropole et la Ville veulent réellement équilibrer le peuplement et accroître la part de propriétaires, cela ne doit pas se faire en niant le rôle fondamental du logement social dans l'accueil de publics fragiles. L'absence de chiffres et de garanties en matière de LLS traduit un manque de transparence qui affaiblit la crédibilité du projet.

5 Propositions pour un aménagement alternatif du site

5.1 Six pistes d'amélioration du projet

Une densité adaptée au contexte

- Réduire la programmation résidentielle à 120–140 logements maximum (≈ 50 logements/ha, déjà dense mais compatible avec le tissu urbain).
- Équilibrer entre accession classique, accession sociale (BRS) et une part raisonnable de locatif social ($\approx 20\%$), afin d'assurer la mixité sans accentuer la concentration actuelle.

Des équipements publics intégrés

- Installer une annexe de maternelle et sa cantine adaptée dans la maison de maître ou la maison du chef brasseur (bâtiments historiquement non pollués).
- Créer un tiers-lieu intergénérationnel (personnes âgées, associations, coworking associatif) dans la deuxième maison historique.
- Ces équipements répondent directement aux besoins générés par l'arrivée de 400 à 500 nouveaux habitants.

Une accessibilité publique garantie

- Maintenir et prolonger l'emplacement réservé SCH 130 pour créer une vraie liaison est–ouest cyclable et piétonne, connectée à la piste Louis Pasteur et à la route du Général de Gaulle.
- Inscrire dans le PLU et/ou dans la convention d'aménagement une obligation d'accès public permanent au site (cheminements, place centrale), afin d'éviter qu'il devienne un espace privatisé par les copropriétés.

Santé publique et environnement

- Rendre obligatoire la mise en place de vides sanitaires ventilés pour toute nouvelle construction, afin de prévenir les risques liés aux pollutions gazeuses des sols.
- Interdire l'implantation d'équipements accueillant des populations sensibles sur les zones polluées.
- Désimperméabiliser davantage le site (objectif : au moins 40 % d'espaces verts de pleine terre), en créant un jardin public de proximité connecté au parc du Château.

Mobilité et stationnement

- Clarifier le nombre exact de places de parking prévues : viser 310 places maximum mutualisées, pas plus, afin d'éviter un appel d'air à la voiture.
- Promouvoir la mobilité douce : stationnements vélos sécurisés, bornes de recharge électriques, accès direct au tram et aux bus.

5.2 Enjeux métropolitains

- Le SCOT et le PLH recommandent 35 % de logements sociaux dans les opérations de première couronne.
- Le SCOT souligne un déficit de logements locatifs dans la zone centrale de l'agglomération et appelle à concentrer l'effort dans les immeubles collectifs.
- Le projet Schutzenberger, en réduisant la part de logements sociaux sous la moyenne communale, apparaît en contradiction avec ces orientations. Il est nécessaire de rappeler que la demande de logements sociaux reste très forte à l'échelle métropolitaine. La priorité doit être de maintenir une dynamique de construction équilibrée.

5.3 Typologie des bâtiments prévus

Les images présentées montrent une prédominance de constructions en plots, comme dans de nombreux projets récents. Or :

- Ces formes architecturales ne permettent pas de réaliser des logements traversants.
- Or, les logements traversants sont essentiels pour :
 - assurer une ventilation naturelle efficace,
 - lutter contre les fortes chaleurs et les canicules,
 - garantir un confort d'été sans recours massif à la climatisation,
 - réduire la consommation énergétique.

Préconisation : rendre les logements traversants obligatoires dans les futures opérations pour garantir un urbanisme durable et adapté au réchauffement climatique.

Hauteur et volumétrie des bâtiments prévus :

- Le projet prévoit R+5+combles au nord et R+3+combles au sud.
- Or, la partie nord est composée principalement de bâtiments R+3, à l'exception du 11 square du Château.

Problèmes identifiés :

- Rupture d'échelle entre R+3 et R+5+combles.
- Perte d'harmonie architecturale et effet de masse.
- Impact négatif sur le cadre de vie : ombres portées, perte d'ensoleillement, densification subie.
- Incohérence urbanistique : absence de transition avec le bâti existant.

Préconisation : limiter la hauteur à R+3, avec possibilité de R+4 ponctuel, afin d'assurer une meilleure insertion urbaine et une acceptabilité sociale du projet.

5.4 Valorisation patrimoniale et culturelle • Préserver et réhabiliter les bâtiments inscrits aux Monuments historiques (salle de brassage, cheminées, façades). • Transformer la grande halle en équipement culturel et événementiel (marchés, concerts, expositions), pour ancrer le site dans la vie publique. • Développer un food court thématique sur la bière et l'artisanat (dans les anciens ateliers, en lien avec l'histoire brassicole (attractivité et mémoire). Un food court (ou aire de restauration en français) est un espace, où plusieurs stands ou restaurants partagent un même lieu pour proposer différents types de nourriture. Les restaurateurs y voient une opportunité unique d'accroître leur visibilité et de mutualiser certains coûts. Dans un Food Court, les charges sont souvent partagées : loyer, équipements, espaces de stockage, voire personnel pour l'entretien des zones communes. Ce modèle leur permet aussi de tester de nouveaux concepts culinaires, sans avoir à investir dans un restaurant traditionnel.

6 Conclusion Nous émettons un avis défavorable au projet en l'état de requalification de la brasserie Schutzenberger. L'absence d'équipements publics scolaires et sociaux permettant d'adapter l'offre en service face à l'arrivée des nouveaux logements et l'absence et le manque d'ambition concernant la conservation du patrimoine remarquable ne permet pas de qualifier le projet comme d'intérêt général. Également, nous alertons face aux problèmes de mobilités que cela va engendrer, une forte augmentation du trafic routier sur le quartier et la ville, d'autant plus que la prolongation de la voie cyclable rue Pasteur n'est pas garantie par le projet. Un possible enclavement et la congestion de la circulation amène un risque fort de pollution atmosphérique pour le quartier, impactant ses habitant·es et allant à l'encontre des engagements environnementaux métropolitains. Ce risque sur la santé est doublé par l'exposition des futurs habitant·es du site à une pollution gazeuse des sols non maîtrisée. Plus largement, l'ambition écologique du projet se limite au minimum réglementaire légal, entachant son engagement vers la transition environnementale et sa pérennité à moyen et long terme. La forme des constructions neuves, que ce soit leur gabarit ou la typologie des logements projetés posent question quant à leur résilience face aux enjeux du dérèglement climatique à venir. Enfin, l'absence de mixité sociale et résidentielle concernant les logements est problématique et crée un risque d'enclavement, c'est pourquoi nous soutenons l'introduction de logements au sein du projet. L'ensemble de nos remarques et nos recommandations sont appuyés par notre démarche de concertation publique avec les habitant·es du quartier et de la ville. Nous souhaitons que ce projet se réalise avec et pour les schilikoi·ses

Documents :

- contribution_14_Web_1.pdf

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT, MOBILITE, PARKING

Indice : 3

Contribution n°15 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 05 septembre 2025 à 11:14

Contribution:

Pas de contreprojet ?

Documents : -

Thématiques : GENERAL

Indice : 3

Contribution n°16 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 05 septembre 2025 à 22:14

Contribution:

La Brasserie Schutzenberger représente aujourd'hui une coupure urbaine pour les liaisons Est-Ouest à Schiltigheim. Les documents partagés résolvent cette coupure urbaine pour les piétons, mais ne la résolvent pas pour les cyclistes. En effet, l'aménagement esquissé semble créer une simple aire piétonne, ou une zone sans statut particulier en guise de voie de liaison Est-Ouest. Ce flou ne permet pas de créer un itinéraire permettant une liaison efficace entre le Sud de Schiltigheim et le quartier du Wacken pour les cyclistes, alors qu'une piste cyclable vient d'être édifiée sur la rue Pasteur et appelle à une continuité claire et identifiable à travers le site de la Brasserie Schutzenberger pour rejoindre la rue Perle et les commerces de la route de Bischwiller. Ne pas édifier de piste cyclable distincte des cheminements piétons, c'est maintenir une coupure urbaine pour les cyclistes, ou c'est vouloir générer des conflits entre piétons et cyclistes (car on sait maintenant que la cohabitation entre de nombreux piétons et des cyclistes ne mènent qu'à des conflits). Est-ce qu'il est souhaité que la coupure urbaine soit maintenue pour les cyclistes ici ? Si la réponse est non, quel aménagement assure qu'il n'y ait pas de conflit entre piétons et cyclistes ?

Thématiques : MOBILITE

Indice : 3

Contribution n°17 (Web)

Par P G

Déposée le dimanche 07 septembre 2025 à 04:54

Contribution:

Vu la densité de l'habitat, j'espère beaucoup de nature et de culture. Des points de fraîcheur pour rendre la ville respirable et de la culture pour la rendre vivable. Schiltigheim devrait avoir son musée de la bière et de l'eau.

Thématiques : LOGEMENT

Indice : 1

Contribution n°18 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 07 septembre 2025 à 19:04

Contribution:

L'association Strasbourg à Vélo demande à ce qu'il y ait une traversée sereine et efficace (et donc attractive) pour les cyclistes depuis la rue Pasteur vers la rue Perle. Cette traversée doit être séparée des piétons afin d'éviter les conflits d'usages encore trop fréquents. Cette traversée doit permettre à toutes les personnes se déplaçant à vélo de rejoindre sereinement le Wacken et la route de Bischwiller en évitant la rue de la mairie par exemple. Il est aussi important de massifier le stationnement vélo avec des arceaux adaptés pour tous les usages dont les vélos cargos, et les handi-vélos.

Thématiques : MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°19 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 07 septembre 2025 à 19:11

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°14, N°20

Contribution:

la reconversion du site Schutzenberger est présentée comme une opération exemplaire de réhabilitation patrimoniale et de transition écologique. Mais derrière les belles images et les slogans, le projet tel qu'il est proposé aujourd'hui ne répond ni aux besoins des habitants, ni à l'intérêt général de la ville. Des logements sans équipements publics La création de 180 à 200 logements supplémentaires signifie l'arrivée de 400 à 500 nouveaux habitants. Mais aucune école, aucun tiers-lieu, aucune structure pour personnes âgées n'est prévue. Dans une ville déjà dense, où les infrastructures sont saturées, cela revient à accroître la pression sur les services existants sans offrir de compensation. Une densification excessive et mal pensée Avec près de 80 logements par hectare, la densité prévue est comparable à certains quartiers centraux de Strasbourg... mais sans transports lourds ni équipements publics adaptés. Les besoins en stationnement sont sous-évalués, les mobilités douces sacrifiées, et le risque de congestion automobile est réel. Des risques environnementaux et sanitaires minimisés Le site est pollué et instable : or, les garanties données restent vagues. Les futurs habitants seront exposés aux gaz du sous-sol sans protections suffisantes. La mise en avant de 30 % d'espaces verts est trompeuse : il s'agit du strict minimum légal, pas d'un choix ambitieux. La santé et la qualité de vie ne peuvent être réduites à un argument marketing. Un projet qui ignore le social et le climat Les logements projetés sont inadaptés : plots non traversants, mauvaise ventilation naturelle, inconfort face aux canicules. Quant au logement social, aucune part claire n'est garantie, alors même que la demande reste très forte dans l'Eurométropole. Un autre avenir est possible Le site Schutzenberger est un joyau patrimonial et historique : il doit être sauvé et valorisé. Mais cela doit se faire avec et pour les habitants. Nous proposons : une densité réduite (120–140 logements), des équipements publics intégrés (annexe de maternelle, tiers-lieu intergénérationnel), un vrai jardin public de proximité, des logements traversants, adaptés au climat, et une valorisation culturelle et patrimoniale du site. Pour un projet d'intérêt général Aujourd'hui, ce projet ressemble trop à une opération immobilière privée maquillée d'écologie. Or la puissance publique a une responsabilité : protéger la santé, l'environnement et le cadre de vie des habitants. La reconversion du site Schutzenberger est une

chance unique pour Schiltigheim. Mais elle doit être revue pour devenir un projet réellement durable, social et ouvert à toutes et tous les schilikois.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 3

Doublonde : Contribution N°14 (Web)

Contribution n°20 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 07 septembre 2025 à 19:24

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°14, N°19

Contribution:

Riverain de Schutzenberger, j'attire votre attention sur la hauteur projetée des logements. R+5+ combles au nord et R+3 au sud c'est trop haut. Par ailleurs, la piste cyclable rue Louis Pasteur n'a aucune continuité. Je ne comprends pas la suppression de l'emplacement réservé qui permettra d'aller jusqu'à la route de Bischwiller en passant par la rue Perle. J'ai questionné : on m'a dit que cela supposait une expropriation mais l'intérêt général ne le vaut-il pas ? Passer par le porche générera des conflits d'usages. Qui garantit que les futurs propriétaires n'en ferment l'accès pour cause de nuisance ? Car c'est bien d'une propriété régie par le droit privé qu'il s'agit...

Thématiques : MOBILITE

Indice : -

Doublonde : Contribution N°14 (Web)

Liéa : Contribution N°19 (Web)

Contribution n°21 (Web)

Par P P

Déposée le lundi 08 septembre 2025 à 22:50

Contribution:

C'est vraiment bien que le projet prévoit une liaison piéton/cycliste sur le côté Sud du site pour créer un axe Est/Ouest avec les rues Pasteur et Perle. Par contre, il faut que cette liaison soit correctement dimensionnée pour que piétons et cyclistes disposent d'un espace bien séparé et éviter les conflits. Il faut respecter les largeurs de pistes cyclables préconisées par le CEREMA. Par contre, il est vraiment triste que le projet ne permette pas de sécuriser les cyclistes dans la rue des Chasseurs. Dans le cadre

du projet, il faudrait revoir le stationnement à l'échelle du quartier pour libérer la rue des Chasseurs du stationnement et y créer une infrastructure cyclable sécurisée. C'est d'autant plus nécessaire que la mairie prévoit de faire transiter une grande partie du flux nord/sud des cyclistes par cette rue, entre le carrefour des 4 vents et la rue de l'Eglise Rouge.

Thématiques : MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°22 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 09 septembre 2025 à 10:49

Contribution:

Un distributeur bancaire et une supérette seraient à mon avis les bienvenus dans ce quartier pour le moment assez dépourvu.

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°23 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 09 septembre 2025 à 16:44

Contribution:

Habitante du quartier, je suis ravi par ce projet qui va permettre de mettre en avant les bâtiments historiques de la Brasserie. J'espère qu'une place importante sera laissée aux espaces publics, notamment verts. Une petite attention à la densité et à la mixité, dans une ville qui compte de nombreux logements sociaux. La continuité piétonne et cycle entre parc du Château et le site Schutzenberger est importante.

Thématiques : GENERAL, MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°24 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 09 septembre 2025 à 16:57

Contribution:

La mairie ne prévoit pas de réunion publique malgré l'importance du dossier. Le projet privé, porté par les financiers Benarroch et Oussadon, prévoit une forte densification avec des logements et bureaux haut de gamme. Dans une ville déjà très dense et parmi les plus pauvres de l'Eurométropole de Strasbourg, ce choix pose la question d'une gentrification assumée, alors que des aides existent pour réhabiliter ce patrimoine sans recourir à une telle logique spéculative. Le projet ne prévoit aucun équipement public, alors que 200 nouveaux logements créeront des besoins supplémentaires. La maire présente le projet comme « équilibré », mais ses choix vont plus loin dans la densification que ceux de son prédécesseur. Pas de cantine pour la maternelle à proximité qui se tient dans la Maison des sociétés, non conforme aux normes, on pourrait l'envisager dans la maison de maître ou la seconde maison du chef brasseur qui elles ne sont pas polluées, en conformité avec les recommandations de l'autorité environnementale. 30% d'espaces verts sont un minimum et pas suffisant. Un porche de 3 mètres pour le passage des riverains est inadéquat et inapproprié pour le passage de vélos en continuité de la piste cyclable Louis Pasteur. Le stationnement n'est pas suffisant pour les logements et l'activité économique. Cette opération n'est pas équilibrée. Tout est fait pour un retour sur investissement au détriment de l'intérêt général

Thématiques : LOGEMENT, MOBILITE, PARKING

Indice : 2

Liéa : Contribution N°14 (Web)

Message : C'est le commissaire enquêteur qui détermine si une réunion publique est nécessaire,

Contribution n°25 (Web)

Par P P

Déposée le mercredi 10 septembre 2025 à 18:02

Contribution:

Ce projet est intéressant et permettra une nouvelle centralité dans Schiltigheim. Il sera également utile que les cyclistes puissent avoir des arceaux en nombre (pour les vélos familiaux). Il serait judicieux qu'une traversée cyclable, sécurisé, attractive qui réduit au maximum d'éventuels conflits piétons cyclistes puissent être créée. Il sera aussi nécessaire de connecter cette traversée cyclable à la rue Pasteur et la rue des chasseurs.

Thématiques : MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°26 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 11 septembre 2025 à 10:42

Contribution:

Enormément de logements qui accentueront une densité urbaine déjà trop importante alors même que les infrastructures publiques ne suivent pas. A l'heure où on essaie de construire de sorte à limiter le dérèglement climatique, la part de nature prévue est clairement insuffisante. A force de construire des logements en occultant la mise à niveau des infrastructures publiques et la nécessité d'augmenter la part des espaces verts, Schiltigheim risque de devenir une "cité dortoir", grise et sans activité. Les friches Schutzenberger et le futur espace Heineken offrent une réelle opportunité de rééquilibrer la vie à Schiltigheim. Il serait dommage de céder encore une fois face à des spéculateurs immobiliers qui ne voient que leur profit et n'ont que faire de la qualité de la vie dans le quartier.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 2

Doublonde : -

Contribution n°27 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 11 septembre 2025 à 11:57

Contribution:

Bonjour, Je suis habitante dans le quartier, rue du Parc. Je me réjouis que cette friche soit enfin réhabilitée car je me désole tous les jours, lorsque je passe devant, de voir à quel point les bâtiments - par ailleurs remarquables - sont délabrés. J'espère que le bâti ancien pourra être restauré conformément à l'origine. Je trouverais très pertinent de pouvoir prolonger l'espace vert du Parc du Château - qui est somme toute petit - par un espace jardin et arboré également du côté Schutzenberger. La ville a cruellement besoin de poumons verts qui manquent, particulièrement sur l'entrée de la ville qui a été très bétonnée ces dernières décennies et dont la qualité de l'air est détériorée par un fort trafic. Je suis très dubitative sur les logements qui vont être créés à l'emplacement d'anciens hangars. Le réseau routier et l'habitat sont déjà très saturés à cet endroit (ancienne friche Quiri, Fischer et le Quartz qui ont déjà été réhabilités pour pouvoir loger un maximum d'habitants, au détriment de l'espace restant pour les cyclistes, les piétons et la verdure). Oui pour la réhabilitation des beaux bâtiments, oui pour un écrin de verdure, non à la construction de nouveaux logements svp. Et oui pour créer un lien avec le patrimoine brassicole de la ville ! Merci

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 2

Contribution n°28 (Web)

Par P B

Déposée le samedi 13 septembre 2025 à 12:01

Contribution:

Suite à la déambulation sur site de ce jour, je formule des propositions sur les aspects patrimoniaux. - Préserver et restaurer la magnifique serrure de la porte du petit bâtiment central (pointeuse, balance). - remettre en fonction l'horloge de ce bâtiment, dont le mécanisme semble avoir disparu. - De nombreuses cloches retentissaient jadis, (dire d'ancien salarié). Il pourrait être intéressant de les remettre en place pour un nouvel usage, ambiance spécifique au site ou événements, rappelant l'ambiance sonore d'antan.

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°29 (Web)

Par R D

Déposée le samedi 13 septembre 2025 à 13:19

Contribution:

site historique et architectural sublime à conserver au maximum !!Futur lieu de vie boisé, passant, le patrimoine doit y être mis en valeur, il faut y commémorer la richesse de cet économie passée.En espérant que ce site ne subissent pas le devenir d'autres lieux ayant accueilli des logements sociaux... ce serait déplorable

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°30 (Web)

Par T G

Déposée le samedi 13 septembre 2025 à 17:46

Contribution:

Bonjour, Si une résidence pour Seniors autonomes est envisageable dans la partie réservée aux futurs logements, mon mari et moi serions heureux de pouvoir revenir à Schiltigheim où j'ai vécu pendant 70 ans...Merci et bravo pour nous avoir donné l'occasion de pouvoir déambuler sur le site le samedi 13 septembre 2025 !

Thématiques : LOGEMENT

Indice : 1

Contribution n°31 (Web)

Par S D

Déposée le samedi 13 septembre 2025 à 18:55

Contribution:

Bonjour,Au vu de tout le béton coulé dans notre ville depuis quelques années, avec tous les problèmes de densification des personnes, des difficultés et des problèmes, je ne me fais guère d'illusion sur ce qui va se passer sur ce site. Seules les prochaines élections pourront, peut être, changer la donne!!! Et qu'enfin, on daigne écouter les Schilikois!

Thématiques : LOGEMENT, non béton ni logement

Indice : 2

Liéa : Contribution N°32 (Web)

Contribution n°32 (Web)

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 septembre 2025 à 22:32

Contribution:

Il est nécessaire d'intensifier les superficies dédiées aux espaces verts dans le nord de l'eurometropole- la zone est déjà saturée de logements - c'est le moment de se dire comme à New-York avec central park que le vrai luxe c'est le foncier non construit. Alors pour une fois, pensons aux générations futures - détruisons les bâtiments historiques - ne faisons pas comme sur l'espace fischer ...au final la cheminée a bien disparue ... Et c'est trop dense..... Et pas abouti pour une vie au quotidien....c'est juste une cité dortoir..... Alors cette fois ci Faisons un parc ...et on verra bien dans 50 ans ou 60 ans si les sols sont depollués Mais ils auront le choix garder le parc ou faire des écoles ou des logements....

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°33 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 14 septembre 2025 à 09:49

Contribution:

Mon conjoint et moi venons de nous installer à Schiltigheim, et notre logement se trouve en face de la friche Schutzenberger. J'aime beaucoup la voir à me fenêtre, donc la rénovation du bâtiment, en gardant sa structure et son charme, me paraît la bienvenue ! Je partage les avis concernant la création d'un espace vert (parc, ferme urbaine, jardins partagés) ou d'un espace de détente convivial (café, brasserie, marché..) mettant à l'honneur le passé brassicole de la ville.

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°34 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 14 septembre 2025 à 19:08

Contribution:

J'ai entendu lors de la déambulation du samedi 13 septembre que la réhabilitation de la villa d'angle dans la partie nord, qui est une part importante de préservation du patrimoine et qui s'annonce très coûteuse, pourrait devenir un restaurant haut de gamme pour pérenniser l'investissement et j'en prends volontiers acte. Cependant, il est question d'implanter, dans cette partie nord, en lieu et place du hangar actuel, des logements sur cinq étages. Cela me semble incompatible avec l'implantation d'un restaurant haut de gamme dans la villa d'angle, qui à mon sens ne peut avoir de tels immeuble en vis-à-vis. Par ailleurs, il est question d'implanter un hôtel dans la partie centrale. Existe-t-il véritablement un besoin en hôtel à Schiltigheim ? Je verrais plutôt l'implantation de logements sur cette partie, permettant ainsi de diminuer la hauteur des logements dans la partie nord. Espérant avoir retenu votre attention !

Documents : -

Thématiques : LOGEMENT

Indice : 1

Doublonde : Contribution N°4 (Web)

Contribution n°35 (Web)

Par S B

Déposée le dimanche 14 septembre 2025 à 21:42

Contribution:

La réhabilitation du site Schutzenberger est une nécessité auquel répond en grande partie le projet soumis à consultation: restauration de quasiment tous les bâtiments industriels anciens, reconstruction de la villa Schutzenberger en très piteux état, revalorisation des autres villas, ouverture du site sur la ville (piste cyclable Rue Pasteur-Rue Perle, accès piétons), végétalisation et conservation des arbres remarquables, etc...Le fait de raser des entrepôts récents et sans intérêt patrimonial pour y construire des logements est une très bonne chose car cela aura un impact favorable sur la viabilité financière du projet (n'oublions pas qu'il s'agit d'un propriétaire privé dont les logiques ne sont pas les mêmes qu'une collectivité publique).En revanche, le devenir de la salle de brassage (qui a une valeur patrimoniale et industrielle) est un peu flou. Il serait opportun de s'inspirer de la transformation de l'ancienne brasserie de Saint-Nicolas-de-Port (54) en musée de la brasserie:
https://fr.wikipedia.org/wiki/Musée_français_de_la_brasserie

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Doublonde : Contribution N°7 (Web)

Contribution n°36 (Web)

Par C

Déposée le mardi 16 septembre 2025 à 09:17

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°48

Contribution:

C'est le dernier site brassicole de Schiltigheim encore entier. Il faut faire un musée de la bière. Il y a beaucoup de touristes à Strasbourg, qui aurait plaisir à visiter ce site, ainsi que les caves sous le site. C'est un trésor historique ! Il y a assez de logements et de restaurants à Schiltigheim, Bien qu'un restaurant bar serait bienvenu pour accompagner le musée, il y aurait de la place pour un parking du musée. Il y aurait juste des travaux pour sécuriser le site pour les visites, qui seront vite remboursés par l'affluence des visiteurs. C'est simple et évident ! Je ne comprends pas que ce ne soit pas ça le projet !

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT, MUSEE

Indice : 1

Liéa : Contribution N°48 (Web)

Contribution n°37 (Web)

Par L G

Déposée le mardi 16 septembre 2025 à 09:32

Contribution:

Fortement concerné car habitant dans une des rues donnant directement sur la portion nord du site. D'un point de vue parking, il serait vraiment très intéressant de proposer un parking sous terrain aussi accessible pour les résidents et abonnement de la ville. Cela permettrait à coup sûr de libérer des places de parking dans les rues et de rendre les alentours plus agréables. Au niveau des habitations sur la partie nord, je comprends le besoin, mais s'il vous plaît limiter au maximum, Schiltigheim est déjà très dense et cela complique de plus en plus la vie au quotidien. Il serait bien d'enlever deux bâtiments sur la partie nord afin de faire une entrée sur site arboisé/jardin pour rendre cela encore plus agréable. Plus de vert, de pelouse, d'arbre pour rendre place à la biodiversité et aux confort des habitants !

Thématiques : LOGEMENT, PARKING

Indice : 1

Contribution n°38 (Web)

Par L J

Déposée le mardi 16 septembre 2025 à 09:59

Contribution:

Je suis content que le site Schutzenberger ne sera plus laissé à l'abandon car c'est un site historique qui a marqué Schiltigheim et qui mérite d'avoir sa place dans notre ville. Ce que je souhaite, c'est que ça devienne un site où se rencontrent les Schillickois: J'ai lu qu'il y a des projets pour y ouvrir un restaurant, café, hôtel, food hall, musée etc. Comme le parc du château est assez petit, un prolongement de cet axe vert serait idéal comme il manque des espaces verts dans le quartier et comme le parc du château est juste en face. Je souhaite que la construction de nouveaux appartements soit vraiment limitée car le quartier est vraiment saturé en terme de trafic, de voitures qui stationnent dans les rues etc.. C'est déjà très compliqué à l'heure actuelle pour nous, les habitants du quartier Fischer, donc il faut vraiment prendre cela en compte. Merci

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 1

Contribution n°39 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 17 septembre 2025 à 08:37

Contribution:

Concilier sauvegarde du patrimoine architectural industriel remarquable avec du logement social, du logement accessible à la propriété et un environnement déminéralisé prenant en compte la mobilité décarbonée

Thématiques : GENERAL

Contribution n°40 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 17 septembre 2025 à 13:32

Contribution:

A Bâle, il existe un super projet <https://www.gundeldingerfeld.ch/geschichte/Gagner> un plus pour les habitants à proximité et mettre en valeur l'histoire et la beauté du lieu. Mettre en avant le gain pour la ville et ses citoyens et pas sur le gain économique lequel suivra automatiquement quand il s'agit d'une réalisation réussie.

Contribution n°41 (Web)

Par G M

Déposée le mercredi 17 septembre 2025 à 19:24

\$_{speechPostalCodeAndCity#41}

Contribution:

À l'attention de la Maire de Schiltigheim, Objet : Observations concernant le projet d'aménagement du site Schutzenberger. Madame la Maire, Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aménagement du site Schutzenberger, je souhaite apporter les observations suivantes. Le projet tel qu'il est actuellement présenté semble orienté vers la création d'un hôtel de luxe. Or, une telle affectation soulève de réelles interrogations quant à l'intérêt général et aux besoins prioritaires de notre territoire. En effet : Un besoin criant d'hébergements d'urgence : Strasbourg connaît une situation particulièrement préoccupante en matière d'hébergement. Selon plusieurs articles de presse et rapports associatifs, entre 80 et 100 enfants dorment chaque nuit à la rue, tout en fréquentant l'école. Cette réalité sociale dramatique ne peut être ignorée au profit d'une infrastructure hôtelière de luxe, qui répondrait principalement aux attentes de visiteurs extérieurs, sans répondre aux besoins fondamentaux de la population locale. Une utilité sociale et citoyenne : Transformer ce site en lieu d'accueil et d'hébergement d'urgence permettrait de répondre à une mission essentielle d'intérêt public : protéger les familles, les personnes isolées, les plus fragiles. Un tel choix serait en cohérence avec les valeurs de solidarité et d'hospitalité que notre ville aime à revendiquer. Une exigence écologique : Strasbourg affiche une volonté affirmée d'être une ville écologique. Pourtant, les indicateurs de qualité de l'air (ATMO) restent en alerte rouge presque en continu, alors que Paris a retrouvé un niveau vert depuis plus d'un an. La conservation des espaces de verdure existants, et l'installation de surfaces végétalisées supplémentaires autour de futurs hébergements, contribueraient à améliorer la qualité de vie, la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur urbains. À la lumière

de ces éléments, il me paraît essentiel que l'affectation du site soit réorientée vers des hébergements d'urgence et de solidarité, intégrés dans un cadre urbain respectueux de l'environnement et tourné vers les besoins des habitants. Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et reste persuadée qu'un projet plaçant la dignité humaine et la santé publique au cœur de sa vocation trouvera un écho positif auprès des habitants. Veuillez agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée. Marianne Gallais

Contribution n°42 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 18 septembre 2025 à 10:34

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°43

Contribution:

Les schillikois ont fait entendre aux élections municipales qu'ils souffraient de la trop forte densité de population qui engendre une pollution visuelle, olfactive, sonore issue de la circulation automobile et d'un manque d'espace vert où se ressourcer. Mais non. On continue de construire. Certes, le parking payant en a fait partir plus d'un. Mais lesquels ? Ceux qui ne peuvent pas payer ? Et maintenant on propose la construction de logements sociaux, avec 250 places de parking ? Oui, on les trouvera ces 250 voitures qui viendront encombrer nos rues et feront du parc du château qui est un havre de paix d'une exceptionnelle beauté, un lieu à désert. Alors, pour ma part, construire de nouveaux logements, un parking, et installer des commerces dont le nombre arrive à saturation, c'est non. Habitante du carrefour du square du château.

Thématiques : non béton ni logement

Indice : -

Doublon : Contribution N°43 (Web)

Liée : Contribution N°43 (Web)

Contribution n°43 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 18 septembre 2025 à 10:37

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°42

Contribution:

Les schillikois ont fait entendre aux élections municipales qu'ils souffraient de la trop forte densité de population qui engendre une pollution visuelle, olfactive, sonore issue de la circulation automobile et d'un manque d'espace vert où se ressourcer. Mais non. On continue de construire. Certes, le parking payant en a fait partir plus d'un. Mais lesquels ? Ceux qui ne peuvent pas payer ? Et maintenant on propose la construction de logements sociaux, avec 250 places de parking ? Oui, on les trouvera ces 250 voitures qui viendront encombrer nos rues et feront du parc du château qui est un havre de paix

d'une exceptionnelle beauté, un lieu à désert. Alors, pour ma part, construire de nouveaux logements, un parking, et installer des commerces dont le nombre arrive à saturation, c'est non. Habitante du carrefour du square du château.

Thématiques : LOGEMENT, MOBILITE, non béton ni logement

Indice : 2

Contribution n°44 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 18 septembre 2025 à 12:18

Contribution:

Il est dommage que le service public (commune) se défasse sur le Privé . Ce terrain aurait été un moyen de mettre des installations public qui manquent cruellement dans le quartier, genre Cantine scolaire (la cantine actuelle n'est pas adaptée au petits) , locaux pour le 3ème âge , espaces vert , micro brasserie. etc. Pour 1,5 million d'euros la ville aurait pu acheter les parts au Notaire qui les avait en charges..Au lieu de cela c'est le grand capital qui spéculé . En aucun cas il ne faudra investir dans les logements ni dans l'Hôtel prévus. Car ce sera un fiasco financier dans quelques années. (dépollutions des terrains à minima , galeries, trous etc) Pour le projet actuel présenté les immeuble sont trop hauts 25 m où est le droit au soleil ? Pas assez de parkings, trop peu d'endroits de respiration , que deviennent les grands arbres ? Il y aurais encore beaucoup de choses à dire , le projet va enrichir encore les mêmes qui n'auront aucune responsabilités future quand au bon achèvements des travaux, au détriment de la classe moyenne. Les propriétaires actuels, eux mêmes ne vont produire que de la spéculation au détriment du bien commun...Cordialement,J. Heitz

Thématiques : LOGEMENT, MOBILITE, non béton ni logement

Indice : 3

Contribution n°45 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 18 septembre 2025 à 15:54

Contribution:

Rénover ce site en friche depuis des années est une excellente chose, mais construire des logements est la pire idée qui soit... Schiltigheim est saturée. Les moindres petits travaux de voirie et c'est le chaos. Nous suffoquons dans cette ville. Restaurants, bureaux, etc. sont des idées intéressantes qui pourraient structurer un peu mieux la ville mais il ne faut surtout pas rajouter des logements. En lieu et place des entrepôts, il faudrait laisser place à des arbres et de la verdure et ainsi étendre le parc du Château. Toutes les friches de Schiltigheim sont occupées par des logements bien trop haut qui ont saturés les routes et parking sans faire évoluer la ville. À la place, des incivilités grandissantes avec

une augmentation de population sans grand intérêt pour la vie de quartier. Les bus sont pleins en permanence et les pistes cyclables sont déjà très empruntées.

Thématiques : LOGEMENT, MOBILITE

Indice : 3

Contribution n°46 (Web)

Par P A

Déposée le jeudi 18 septembre 2025 à 21:37

Contribution:

Bonjour, Je pense qu'il est indispensable de mettre à profit tout cet espace extérieur afin de pouvoir en faire réellement une place de village où il y aura de la vie, comme y installer le marché par exemple au cœur des habitants. Un gros point qui est en défaveur d'un endroit similaire comme la place de la mairie il faut prévoir la protection de la chaleur en été avec des parasol, des voiles d'ombrageux, des tonnelles ou autre car la température va augmenter très fortement et les arbres présents ne suffiront pas.

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°47 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 septembre 2025 à 08:52

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°51

Contribution:

Quel dommage que ce site ait été vendu à un privé! Quel dommage que ce site soit récupéré pour être rentabilisé par un promoteur immobilier? Quelle perte pour le patrimoine de Schiltigheim! Quel sera le réel investissement sur cette ensemble classé pour les gens qui ne seront pas sur le site pour le rentabiliser comme les propriétaires des bâtiments, les habitants qui voudraient y avoir accès pour s'y promener dans un vrai jardin brassicole (Biergarten), ou visiter un musée voué au site? un lieu où il fait bon être...Ce lieu sera-t-il voué à être réservé à ceux qui y sont, à ceux qui sont dans l'enceinte? Un lieu fermé avec un code d'accès? Ce projet qui aurait pu être un projet de préservation du patrimoine de Schiltigheim devient un marché financier qui profitera à quelques uns...On aurait pu rêver plus vert, moins haut, plus respectueux des habitants de Schiltigheim mais...la réalité est la rentabilité de la vente du Site, pas la qualité de vie à Schiltigheim. Quel dommage! Quel abandon de la part des collectivités locales(Eurométropole et municipalité) !

Thématiques : GENERAL, MUSEE

Indice : 3

Contribution n°48 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 septembre 2025 à 19:53

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°36

Contribution:

Je pense qu'un musée de la bière et peut être une réhabilitation de la brasserie serait évident. J'ai déjà fait toute la visite et c'était vraiment géniale avec également des caves souterraines, c'est Notre patrimoine !!! Et ça pourrait rapporter gros !! Mais, si malheureusement ce n'était pas le cas, le même gymnase que Nelson Mandela dans ce quartier serait assez normal, toute l'offre sportive de la ville est à l'autre bout pour bon nombre d'habitants., du coup pas assez de créneaux pas assez de place dans les cours ou trop loin pour s'y rendre à pied ou en vélo la nuit . Ça se justifie, puisque beaucoup de nouveaux logements de ce côté de la ville. Au moins qu'on en tire un avantage, nous , anciens habitants !

Thématiques : GENERAL, MUSEE

Indice : 1

Doublonde : Contribution N°36 (Web)

Contribution n°49 (Web)

Par Z S

Déposée le samedi 20 septembre 2025 à 09:28

Contribution:

Ce projet présente une dernière occasion assez unique à Strasbourg - Schiltigheim pour garder une trace autre qu'architecturale de la ville avec son passé brassicole. En effet Schiltigheim en est un haut lieu brassicole comme Strasbourg et rien n'existe au niveau culturel pour commémorer ce passé. Je rentre de Copenhague où la brasserie Carlsberg dispose d'un lieu sur son site historique nommé Home Of Carlsberg, un genre de musée interactif qui vous permet de repartir avec des souvenirs numériques autour de la bière, de la production, au laboratoire d'analyse, avec collection historique jusqu'à la brasserie de dégustation ... on y passe un agréable moment au moins 1h30-2h de visite ... rien de tel chez nous alors que c'est aussi notre tradition. C'est bien dommage.

Thématiques : GENERAL, MUSEE

Indice : 1

Contribution n°50 (Web)

Par L B

Déposée le samedi 20 septembre 2025 à 13:15

Contribution:

C'est un projet que je tiens à cœur, habitant juste à côté, et voyant tous les jours la dégradation des bâtiments. Dans mon idéale ce site deviendra un lieu de rencontres, avec un café, un food court (à l'intérieur), une musée, des ateliers pour artistes, des espaces événements (théâtre, cinéma), un grand jardin / parc, qui valorise ce site remarquable pour tout le monde et pour le futur. Mais je suis réaliste, et les propriétaires sont des investisseurs, donc le minimum que j'espère c'est que cela ne finisse pas comme la brasserie Fischer, qui est - à mon avis - une tragédie, une verrue. La transformation du site Schutzenberger c'est une opportunité rarissime qui devrait bénéficier d'une haute protection pour ne pas terminer en projet raté qui enrichisse une poignée de personnes. Le fait que les bâtiments sont 'inscrits' et pas 'classés' ne me remplit d'espoir - les propriétaires n'ont aucune obligation de les entretenir, et une fois qu'ils sont jugés 'dangereux' ou qu'ils sont tombés, ça sera trop tard..Une fois cette enquête est terminée, nous regarderons la suite, le cœur serré...

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°51 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 21 septembre 2025 à 14:37

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°47

Contribution:

Serait-il possible?- de revoir à la baisse la hauteur des bâtiments dont la construction est prévue sur l'actuel hangar.- de reconsidérer la construction d'un hôtel de luxe qui engendrera un type de clientèle privilégiée peu encline à côtoyer les habitants de la Cité- de penser que ce lieu emblématique de Schiltigheim mérite qu'on respecte et qu'on mette en valeur son patrimoine pour le bonheur de tous- de penser plus grand les espaces verts au regard de la densification de la population.(Schiltigheim est loin d'être un poumon vert et le béton y est très largement majoritaire.)- de penser la réhabilitation de cette friche comme un lieu de rencontre et pas uniquement comme un lieu de rendement commercial et immobilier Les doléances des habitants seront - elles écoutées? Qui en tiendra compte?

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 3

Doublonde : Contribution N°47 (Web)

Liéa : Contribution N°56 (Web)

Contribution n°52 (Web)

Par M J-P

Déposée le dimanche 21 septembre 2025 à 19:15

Contribution:

L'entretien des galeries du sous-sol Du fait qu'il n'est prévu aucune excavation totale du site, il subsistera des galeries qui présentent deux types de risque important : la stabilité du sol (affaissement, éboulement) et la pollution. La seule solution réside alors dans l'entretien permanent des galeries tout au long de la vie du site. Deux questions se posent alors : Qui paye : la pérennité de la source de financement et Qui entretient : la compétence des intervenants ainsi que les moyens dont ils disposent. Le financement risque d'être un leurre au départ. En effet, lors de la commercialisation des locaux achevés, le coût immédiat (travaux de mise en conformité des sous-sol) a été exactement chiffré, et est inclus dans le prix de vente. Les toutes premières années, le coût d'entretien sera relativement faible ; il sera en outre correctement chiffré dans les prévisions annuelles de charges. En revanche, ce coût ne fera qu'augmenter ensuite. Or les acquéreurs habituels d'un appartement ou d'un petit commerce n'ont généralement pas la compétence pour anticiper ce type de problème. Il faut s'attendre dans l'avenir à de nombreuses défaillances de paiement. L'entretien de telles galeries, au début, pourra paraître relativement simple. Le syndic (c'est souvent ce professionnel qui se substitue aux propriétaires) fera appel à une société spécialisée qui, moyennant un contrat annuel ou pluriannuel effectuera la surveillance et la maintenance du site. Mais ensuite, avec l'augmentation des coûts et de la complexité des désordres rencontrés, beaucoup de syndics refuseront de s'occuper de la copropriété. Ce n'est plus dans leur champ de compétence, ce n'est plus leur métier. Pour conclure, il faut bien rappeler que la réhabilitation d'un site industriel pour en faire un lieu de vie est une opération coûteuse et techniquement délicate. La puissance publique, qui a le privilège de la modification du PLU, a de ce fait l'obligation morale de garder le contrôle de l'opération. Il est nécessaire qu'un opérateur unique (public ou privé) ait la responsabilité financière et technique de l'opération, et sur plusieurs décennies. La solution actuellement proposée, d'une revente à de nombreux propriétaires, est trop dangereuse.

Thématiques : Galeries souterraines

Indice : 3

Contribution n°53 (Web)

Par Delforge Jean Luc

Déposée le mardi 23 septembre 2025 à 18:13

Contribution:

Le projet proposé par l'Exécutif est décevant. En effet, il aurait été pertinent de prévoir une annexe à l'école élémentaire du Château afin que les enfants puissent bénéficier d'équipement adaptés ce qui n'est pas le cas à ce jour. De plus, le projet ne présente aucun lien avec l'histoire brassicole du site. Pas de musée, pas de brasserie...un spa à la bière ? qui va fournir les litres de bière non consommable? Ce qui est surprenant est qu'aucun logement social n'ait été prévu sur ce seul site. Toutefois, Il convient de réduire le nombre de logement et donc la densité prévue. Schiltigheim doit respirer. Un parc vert tout simplement? aucun espace sportif pour les jeunes (pumptrack? déjà qu'il est difficile de rouler à vélo à Schiltigheim!) Enfin la piste cyclable traversante dont on ne comprend pas l'insertion au PLU. Encore une fois un projet dont il semble que l'Exécutif a délégué (vendu) à un opérateur privé sans que l'intérêt général urbanistique ait été étudié pour Schiltigheim et les Schillickois, tout deux les grands oubliés de nos politiques depuis ces dernières années.

Thématiques : GENERAL

Indice : 3

Contribution n°54 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 23 septembre 2025 à 18:25

Contribution:

Le site a une valeur patrimoniale au cœur de la ville, de la cité anciennement brassicole. Avec le départ d'Heineken, il ne reste plus de traces de ce passé. Ce projet me semble pauvre car il n'y a pas de référence à la brasserie, au houblon à cette histoire qui a pourtant eu un rôle majeur pour la ville de Schiltigheim. Des logements et des commerces, n'y a-t-il pas plus innovants ? Pour nos enfants par exemple... .

Thématiques : MUSEE

Indice : 1

Doublon : Contribution N°2 (Web)

Contribution n°55 (Web)

Par I A

Déposée le mardi 23 septembre 2025 à 21:43

Contribution:

Je suis favorable à la modification du plu permettant de requalifier la friche schutzenberger en zone d'habitation et de commerce. Notre ville manque d'axes de circulation est ouest. L'ouverture de la place aux habitants et la réalisation de cheminements pour les piétons et les cyclistes permettra de rejoindre plus facilement la route de Bischwiller depuis le parc du château. La mixité des usages - logement-restauration-commerces me semble pouvoir contribuer à ce que Schiltigheim ne soit pas une ville dortoir, simple banlieue de Strasbourg. J'espère que les projets annoncés pourront voir le jour rapidement (pas uniquement les nouveaux logements).

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Doublonde : Contribution N°8 (Web)

Contribution n°56 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 01:23

Contribution:

Bonjour, Plusieurs points :- arrêtons de construire du moche ou du patchwork, l'unicité architecturale avec l'existant doit être une priorité - urbanistiquement le confort thermique hivernal comme estival doit en être une autre : casquettes en toiture, végétalisation et si possible pleine terre, orientation des menuiseries mais aussi horizontalité d'une partie de celles-ci pour permettre l'ameublement, la luminosité naturelle en fonction des saisons, aspect traversant des logements, espaces extérieurs de grande taille, balcons d'angle pour pouvoir s'adapter en fonction de l'ensoleillement... terrasses, rez-de-jardin Parkings en sous-sol... celliers dans les espaces perdus des bâtiments pour avoir des espaces de rangements... Planchers chauffants et rafraîchissants imposés partout pour la praticité, l'habitabilité et le confort estival comme hivernal L'ensemble des bâtiments doit être pensé pour éviter les îlots de chaleur, permettre la circulation de l'air, les couleurs et matériaux doivent être pensés en ce sens, perméabilité des sols mais carrossabilité... Petite station de réparation de vélo, abris vélos et non simples arceaux. Lumière chaude et sur détecteurs de présence. Penser aux coûts d'usage, éviter les plantations allergènes et prévoir des plantations utiles : arbres et arbustes fruitiers (même pour les haies séparatives), si possible avec des variétés locales, adaptées et non uniformisées. Quelques nichoirs à chauve souris, De l'eau circulante comme un grand jet d'eau en place centrale qui permettrait en plus de l'aspect esthétique d'amener de la fraîcheur. Dans un tout autre domaine il serait souhaitable de maintenir une activité brassicole mais sûrement aussi de pressoir et de distillerie sous forme associative et pédagogique: accessible aux écoles, aux riverains qui pourraient repartir avec leur production. J'espère sincèrement que nous pourrions avoir un lieu de vie agréable et bien pensé... ML Un voisin de cette rue

Documents : -

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°57 (Web)

Par I

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 08:25

Contribution:

Bonjour. Il ne fait aucun doute que cette plante est un patrimoine historique de la ville. Et il est donc très important de le préserver en le reconstruisant pour une utilisation ultérieure lors de divers événements au profit de la société. Nous sommes très heureux d'être impliqués dans ce dossier. Merci
Bien Cordialement

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°58 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 10:07

Contribution:

Je souhaite que le site soit profitable pour tous (art et culture, nature, potager partagé ? Maraîchers ? café convivial...) et non exploité par des promoteurs ou enseignes entretenant la surconsommation. C'est un lieu magnifique de notre patrimoine qui devrait être restauré pour que nous l'admirions à nouveau sans le déformer et dans lequel nous pourrions déambuler et trouver un havre de paix et de fraîcheur lors des canicules.

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°59 (Web)

Par M S O

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 18:06

Contribution:

Sur ce site sont prévus 180 à 200 logements. Ce qui me choque, c'est le manque criant d'infrastructures et le traitement différent concernant la dépollution gazeuse. 180 à 200 logements: des familles certes, avec des enfants - Où les enfants vont-ils aller à l'école? Où vont ils prendre leur repas de midi? Actuellement c'est déjà saturé: la cantine de midi se passe à la maison des sociétés (nullement adaptée!). Je trouverais juste qu'on mette un local adéquat à leur disposition dans le nouveau site, tout le monde y gagnerait, les nouveaux arrivants et les autres. Enfin pourquoi devrait on traiter différemment les dites "populations fragiles" et les habitants et les travailleurs du site? Où est l'égalité? Il me semble qu'un besoin de dépollution correcte doit être égale pour tous. Je ne parle pas ici de bien des problèmes trop techniques pour moi, mais bien existants!

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 3

Contribution n°60 (Web)

Par PCF SCHILTIGHEIM

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 21:44

18 rue de la division Leclerc

67000 Strasbourg

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°61

Contribution:

POUR DES ÉVOLUTIONS SIGNIFICATIVES ! Introduction En décembre 2024, dans le cadre de la concertation publique portant sur la requalification du site, la section PCF de Schiltigheim avait déjà appelé à des évolutions substantielles du projet Schutzenberger. Nous posons à nouveau une question simple : au bénéfice de qui ce projet est-il réalisé ? Au profit des promoteurs immobiliers ou au service des habitants ? Répond-il aux défis urbains, sociaux et écologiques de notre territoire et de notre métropole ? Avec les élu·es communistes à la Ville et à la Métropole, nous avons rappelé à plusieurs reprises la nécessité de : construire des logements sociaux, implanter des équipements publics, maintenir une activité brassicole, ouvrir le site sur la ville. Ces exigences demeurent plus que jamais d'actualité. Nous réaffirmons notre attachement : à la préservation du patrimoine, à la revitalisation de cette friche industrielle, au maintien de Schiltigheim comme ville populaire, à des projets urbains qui renforcent le droit au logement, développent les services publics et répondent aux besoins concrets des Schilickois·es. Nous estimons que Schiltigheim n'a pas besoin d'un hôtel de luxe consacré à la bière ni d'un restaurant étoilé, mais de logements sociaux et de services publics, d'un lieu utile à sa population. Si les intérêts des promoteurs immobiliers ne répondent pas à ceux de la ville et de ses habitants, il n'y a pas lieu de modifier le PLU ! Notre contribution vise à enrichir le projet, qui doit être substantiellement amélioré autour de trois axes essentiels. Si nous sommes conscient·es que ce projet est porté par un opérateur privé et que les marges de manœuvre des pouvoirs publics sont limitées, nous tenons à formuler les exigences suivantes : 1. Intégrer des services publics adaptés aux besoins de la population Avec l'augmentation de la population, héritage de la politique spéculative

du maire précédent (2014-2018), chaque projet d'envergure doit intégrer des services publics, surtout dans une commune où le foncier est rare. Nous demandons notamment : Ouverture d'une cantine scolaire : afin de regrouper les enfants des écoles Exen-Pire, Exen-Schweitzer et Parc du Château dans un équipement moderne. Cela permettrait de rendre aux locaux actuels (Maison des sociétés, Foyer des tonneliers, Presbytère, Maison du 3e âge, Foyer Soleil) leur vocation première au service des aînés, des associations et de la vie culturelle. Renforcement du périscolaire et des activités extrascolaires : création d'un pôle périscolaire et d'espaces pour les activités jeunesse, y compris pendant les congés. Ouverture de nouvelles places en crèche publique : indispensable face à la croissance démographique et à l'arrivée de jeunes familles. En l'état, le projet ne répond pas à ces besoins essentiels.

2. Répondre au besoin de logements sociaux Schiltigheim doit rester une ville populaire et accessible. Aujourd'hui, le projet annonce 180 à 200 logements... sans logements sociaux et publics. C'est inacceptable, alors que : 25 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté et 25 % juste au-dessus, près de 30 000 personnes attendent un logement social dans l'Eurométropole. Un tel projet accentuerait la gentrification, aggravée par l'absence d'encadrement des loyers. Il est même en deçà des recommandations du PLH et du SCOT, qui fixent un objectif de 35 % de logements sociaux pour les opérations en première couronne. Nous demandons que 50 % des logements soient sociaux, pour répondre à l'urgence. Ces logements pourraient être destinés en priorité aux personnes âgées, aux étudiants, aux familles monoparentales, aux personnes en situation de handicap ou encore aux familles nombreuses.

3. Développer des activités répondant aux besoins et aspirations des habitants La vocation brassicole du site doit être valorisée ! Nous proposons la création d'un espace brassicole et culturel, pouvant prendre la forme : d'un musée de la bière, d'une micro-brasserie associative, d'une école de formation de maîtres brasseurs. Nous soutenons également les propositions citoyennes visant à créer un tiers-lieu intergénérationnel (associations, seniors, culture, lien social).

Conclusion Prenant en compte les besoins réels des habitants, la section Gautier Heumann du Parti Communiste Français de Schiltigheim, Bischheim et environs appelle à des évolutions majeures du projet Schutzenberger. Nous demandons : la construction de logements sociaux, la mise en place d'équipements et de services publics, le maintien d'une activité brassicole, et l'ouverture du site sur la ville. Ces orientations sont essentielles pour faire de ce projet une réussite au service de toutes et tous.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT, MUSEE

Indice : 3

Doublonde : Contribution N°61 (Web)

Contribution n°61 (Web)

Par Parti communiste français Schiltigheim

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 21:44

18 rue de la division Leclerc

67000 Strasbourg

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°60

Contribution:

POUR DES ÉVOLUTIONS SIGNIFICATIVES ! Introduction En décembre 2024, dans le cadre de la concertation publique portant sur la requalification du site, la section PCF de Schiltigheim avait déjà appelé à des évolutions substantielles du projet Schutzenberger. Nous posons à nouveau une question simple : au bénéfice de qui ce projet est-il réalisé ? Au profit des promoteurs immobiliers ou au service des habitants ? Répond-il aux défis urbains, sociaux et écologiques de notre territoire et de notre métropole ? Avec les élu·es communistes à la Ville et à la Métropole, nous avons rappelé à plusieurs reprises la nécessité de : construire des logements sociaux, implanter des équipements publics, maintenir une activité brassicole, ouvrir le site sur la ville. Ces exigences demeurent plus que jamais d'actualité. Nous réaffirmons notre attachement : à la préservation du patrimoine, à la revitalisation de cette friche industrielle, au maintien de Schiltigheim comme ville populaire, à des projets urbains qui renforcent le droit au logement, développent les services publics et répondent aux besoins concrets des Schilickois·es. Nous estimons que Schiltigheim n'a pas besoin d'un hôtel de luxe consacré à la bière ni d'un restaurant étoilé, mais de logements sociaux et de services publics, d'un lieu utile à sa population. Si les intérêts des promoteurs immobiliers ne répondent pas à ceux de la ville et de ses habitants, il n'y a pas lieu de modifier le PLU ! Notre contribution vise à enrichir le projet, qui doit être substantiellement amélioré autour de trois axes essentiels. Si nous sommes conscient·es que ce projet est porté par un opérateur privé et que les marges de manœuvre des pouvoirs publics sont limitées, nous tenons à formuler les exigences suivantes : 1. Intégrer des services publics adaptés aux besoins de la population Avec l'augmentation de la population, héritage de la politique spéculative du maire précédent (2014-2018), chaque projet d'envergure doit intégrer des services publics, surtout dans une commune où le foncier est rare. Nous demandons notamment : Ouverture d'une cantine scolaire : afin de regrouper les enfants des écoles Exen-Pire, Exen-Schweitzer et Parc du Château dans un équipement moderne. Cela permettrait de rendre aux locaux actuels (Maison des sociétés, Foyer des tonneliers, Presbytère, Maison du 3e âge, Foyer Soleil) leur vocation première au service des aînés, des associations et de la vie culturelle. Renforcement du périscolaire et des activités extrascolaires : création d'un pôle périscolaire et d'espaces pour les activités jeunesse, y compris pendant les congés. Ouverture de nouvelles places en crèche publique : indispensable face à la croissance démographique et à l'arrivée de jeunes familles. En l'état, le projet ne répond pas à ces besoins essentiels. 2. Répondre au besoin de logements sociaux Schiltigheim doit rester une ville populaire et accessible. Aujourd'hui, le projet annonce 180 à 200 logements... sans logements sociaux et publics. C'est inacceptable, alors que : 25 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté et 25 % juste au-dessus, près de 30 000 personnes attendent un logement social dans l'Eurométropole. Un tel projet accentuerait la gentrification, aggravée par l'absence d'encadrement des loyers. Il est même en deçà des recommandations du PLH et du SCOT, qui fixent un objectif de 35 % de logements sociaux pour les opérations en première couronne. Nous demandons que 50 % des logements soient sociaux, pour répondre à l'urgence. Ces logements pourraient être destinés en priorité aux personnes âgées, aux étudiants, aux familles monoparentales, aux personnes en situation de handicap ou encore aux familles nombreuses. 3. Développer des activités répondant aux besoins et aspirations des habitant·es La vocation brassicole du site doit être valorisée ! Nous proposons la création d'un espace brassicole et culturel, pouvant prendre la forme : d'un musée de la bière, d'une micro-brasserie associative, d'une école de formation de maîtres brasseurs. Nous soutenons également les propositions citoyennes visant à créer un tiers-lieu intergénérationnel (associations, seniors, culture, lien social). Conclusion Prenant en compte les besoins réels des habitant·es, la section Gautier Heumann du Parti Communiste Français de Schiltigheim, Bischheim et environs appelle à des évolutions majeures du projet Schutzenberger. Nous demandons : la construction de logements sociaux, la mise en place d'équipements et de services publics, le maintien d'une activité brassicole, et l'ouverture du site sur la ville. Ces orientations sont essentielles pour faire de ce projet une réussite au service de toutes et tous.

Thématiques : -

Indice : 3

Contribution n°62 (Web)

Par L S

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 12:47

Contribution:

Il était temps que la friche Schutzenberger retrouve une nouvelle vie, la déambulation a permis de découvrir l'intérieur du site qui est effectivement extraordinaire. Cependant, certains points du projet présenté posent question ou objection : 1) L'absence de piste cyclable en continuation de la nouvelle piste cyclable rue Louis Pasteur vers la rue Perle est surprenante. Cette continuation avait été promise lors de la réunion de concertation concernant la piste cyclable de la rue Louis Pasteur, et devait s'inscrire dans la continuation de l'axe de piste cyclable en provenance du Wacken. L'idée de faire passer le trafic cyclable sur la rue Schutzenberger ou le trafic voiture sera déjà accru ou de faire passer les cyclistes au milieu des espaces piétons du projet est problématique. 2) Le projet prévoit des bâtiments de logement en R+5 est excessif, cela ne s'harmonisera pas avec les bâtiments se trouvant du côté nord de la rue Schutzenberger. 3) Le projet prévoit de 180 à 200 logements ainsi qu'une activité économique et hôtelière et prévoit un parking souterrain de 250 (ou 280 ?) places, dont une partie réservée aux clients de l'hôtel. L'accès au parking se ferait par le côté ouest de la rue Schutzenberger. L'étude du plan de circulation pour desservir ce parking me semble incomplète. L'étude de flux en heure de pointe c'est effectué sur l'heure de pointe du soir entre 17h et 18h. Elle aurait gagné à être complétée par une étude sur l'heure de pointe du matin (entre 7h et 9h). Par ailleurs de nombreux changements ont eu lieu au niveau de la voirie depuis cette étude (Piste cyclable rue Louis Pasteur, rue du barrage/rue du tribunal), il conviendrait peut-être de rafraîchir cette étude de circulation (surtout le matin sur la partie descendante de la rue Louis Pasteur, les bouchons se retrouvent déjà presque au niveau du CMCO, pour 4-5 passage de voiture à chaque feu vert). Sans compter la nouvelle version du projet de tram nord, qui aura aussi un impact sur le trafic de la zone. Par ailleurs le projet d'accès au parking rue Schutzenberger semble irréaliste en l'état. En effet, la rue Schutzenberger étant à sens unique est-ouest et donnant sur l'étroite rue des chasseurs en sens unique nord-sud et débouchera soit sur une sortie rue perle ou sur la rue de l'église rouge/ rue de la patrie. Le flux de circulation entrant du parking se ferait donc en provenance de la rue de la patrie, qui serait essentiellement alimentée par la rue Louis Pasteur et le caisson de résonance constitué par la façade du CMCO. La taille du parking et le nombre de logements entraînerait sûrement une hausse du trafic sur ces rues de l'ordre de 25 %. La situation est encore pire pour le flux de circulation sortant, qui se ferait donc en empruntant la rue Schutzenberger vers l'ouest, puis l'étroite rue des chasseurs vers le sud jusqu'à la jonction avec la rue de perle, pour soit revenir par la rue de la patrie sur la rue Louis Pasteur, soit emprunter la rue de l'église rouge vers la rue Jacques Kablé, soit la rue perle vers la route de Bischwiller. Sans compter le fait que le projet de tram nord prévoyait la fermeture au trafic routier de la route de Bischwiller et de la rue de l'église rouge réservé aux bus. L'absence de plan de circulation sérieux et coordonné avec les services voirie de l'EMS me semble un manque criant pour pouvoir effectuer le changement de PLU. 4) La présence de nombreuses galeries souterraines est l'un des aspects patrimoniaux de Schiltigheim. Lors de la déambulation il a été dit par l'architecte du projet qu'une partie des galeries serait conservée, pour une utilisation par les commerces et restaurants, et

même une partie serait ouvert à la visite, ce qui est très bien. Cependant, l'architecte a mentionné qu'une grande majorité des galeries souterraines seraient comblées, ce qui est un peu inquiétant. Je suis étonné que le projet tel que présenté ne donne pas le détail de l'avenir des galeries, ce qui ne nous permet pas de donner un avis éclairé sur ce point, et ce point est donc un gros côté négatif du projet.⁵ L'idée d'un centre culturel et d'un musée autour de la bière et du patrimoine brassicole est également une idée intéressante. Un pôle regroupant un musée de la Bière, un accès à des galeries visitables, une brasserie, peut-être un lieu de rencontre/spectacle semi-ouvert sur la place centrale pourrait être très intéressante, et probablement s'autofinancer avec l'offre de restauration prévue autour du site.

Thématiques : Galeries souterraines, MOBILITE, MUSEE

Indice : 3

Contribution n°63 (Web)

Par B A

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 14:08

Contribution:

À une demande de savoir si un musée brassicole pourra voir le jour sur le site Schutzenberger, l'architecte a haussé les épaules et répondu que les fonds pour un tel projet manquaient. Faute d'une telle solution maximaliste, je propose que l'on imagine des solutions minimalistes pour rappeler concrètement l'origine du site, les bières qui s'y brassaient et la fonction des différents bâtiments dans le processus de fabrication de la bière. Il devrait être possible de permettre l'accès du public aux installations brassicoles restantes (salles de brassage??) en intégrant ces espaces aux fonctions et parcours prévus pour ces bâtiments. L'architecte a beaucoup insisté sur « l'esprit » du site. Cet esprit ne peut pas être dissocié de la brasserie et des hommes et femmes qui l'ont construit et l'ont fait fonctionner. Le site doit leur faire honneur!

Thématiques : GENERAL, MUSEE

Indice : 3

Contribution n°64 (Web)

Par Association Col'Schick

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 16:51

10 a rue Louise

67300 Schiltigheim

Contribution:

Schiltigheim le 25 septembre 2025 Documents transmis par la plateforme PréambuleObjet :
Transmission d'une pétition électronique dans le cadre de l'enquête publique relative à la
requalification de la friche Schutzenberger et transmission de la version rectificative et définitive de
notre contributionMonsieur le Commissaire Enquêteur,Dans le cadre de l'enquête publique concernant
du projet de requalification de la friche Schutzenberger, appuyé par une procédure de déclaration de
projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme, nous avons recueilli en ligne une
pétition exprimant les préoccupations de citoyens à ce sujet.Vous trouverez ci-joint : • la version
rectificative et définitive de notre contribution remplaçant la précédente, • la copie intégrale de la
pétition à laquelle les signataires ont adhéré (texte), • la liste des signataires comportant, lorsque
ceux-ci l'ont renseigné, leurs nom, prénom et commune de résidence. (21 signataires hors
Eurométropole dont nous pensons que les signatures ne sont pas valables, 90 signataires résidant
dans l'Eurométropole dont les signatures devraient selon nous être valides)Nous vous demandons de
bien vouloir joindre ces documents au dossier d'enquête et de le prendre en considération au même
titre que les autres contributions.Nous restons à votre disposition pour toute précision.Avec nos
salutations respectueuses.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT, MOBILITE

Indice : -

Doublon : Contribution N°86 (Web)

Liée : Contribution N°86 (Web)

Contribution n°65 (Web)

Par B M-O

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 18:14

Contribution:

L'impression d'ensemble fait de ce projet le plus grand projet écologique respectueux de
l'environnement et du bien vivre ensemble des habitants,mais tout cela n'est-il pas qu'un enfumage
bien construit, qui ne fait que respecter à minima les différentes contraintes réglementaires.ne nous y
trompons pas il s'agit bien d'un grand projet de promotion immobilière qui doit trouver sa rentabilité,
Alors commençons par respecter les riverains déjà présents.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 1

Note interne n°1

Le 27/09/2025 à 14:16 par Jean BIEWER

Message : impossible d'ouvrir le dossier associé

Contribution n°66 (Web)

Par B C

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 19:49

Contribution:

Comme beaucoup de Schilikois, je souhaite que ce site garde le plus possible son aspect patrimonial tout en s'ouvrant largement à la ville, offrant à ses habitants des espaces verts publics et un ou des espaces de restauration/détente/biergarten agréables et bon marché pour permettre l'accueil de tous et l'appropriation de ce beau site par l'ensemble des habitants de la ville. Un espace de concert dans l'ancienne salle de brasserie serait idéal. En outre, la hauteur prévue de 25 mètres pour les 3 bâtiments d'habitation au nord du site me paraît excessif. Enfin, je souhaite que l'accent soit mis pour les nouvelles constructions sur la BEAUTE (oui, c'est essentiel à nos vies !) pour éviter les échecs esthétiques comme par exemple au Wacken avec Archipel 1 à l'architecture banalement affligeante.

Documents : -

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 1

Contribution n°67 (Web)

Par N J-P

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 22:01

Contribution:

Contribution de l'association "Mémoire et Patrimoine de Schiltigheim". Si nous, membres de l'association sus-nommée, sommes heureux qu'enfin se profile une solution d'aménagement de ce site brassicole unique mais en voie de délabrement, nous regrettons, qu'en outre le respect des bâtiments patrimoniaux, rien ne soit proposé sur le plan culturel, pas de musée consacré à la bière ni à l'histoire de Schiltigheim, pas d'écomusée. Nous espérons qu'au moins l'histoire de cette brasserie emblématique sera explicitement rappelée de façon pérenne, à un endroit visible. Notre association est en mesure de proposer un tel historique. Pour éviter la poursuite de la dégradation du site nous sommes favorables à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Jean-Pierre Nafziger, président de l'association "Mémoire et Patrimoine de Schiltigheim"

Thématiques : GENERAL

Indice : 1

Contribution n°68 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 22:31

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°69

Contribution:

Enfin un projet concret pour ce site que je n'ai connu jusque là que sous la forme d'une friche industrielle impénétrable. J'ai hâte que ce site devienne accessible et qu'on puisse le traverser, y cheminer ou y passer à vélo, au lieu de le contourner systématiquement comme aujourd'hui. A ce titre je compte particulièrement sur la mise en place d'un passage entre la rue Perle et la rue Louis Pasteur, et j'espère que cela pourra être fait. Le projet paraît plein de qualités : préservation du patrimoine historique, remise en l'état de bâtiments qui sinon continueraient de se dégrader, espaces verts, engagements environnementaux, diversité des usages, etc. Je reste un peu sceptique sur l'offre hôtelière, je ne vois pas quelle est la clientèle visée, Schiltigheim est-elle si attractive ? Cet hôtel trouvera-t-il sa clientèle ? Autre remarque sur les futurs logements situés côté nord : les immeubles prévus, pris individuellement, sont sans doute de qualité (hauteur moyenne, aspect pavillon...). Mais est-il raisonnable d'en accolé 6 aussi près les uns des autres ? Cela fera beaucoup d'ombre pour les logements orientés vers l'intérieur de cet ensemble.

Thématiques : GENERAL, MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°69 (Web)

Par Anonyme

Déposée le jeudi 25 septembre 2025 à 22:44

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°68

Contribution:

Il est enfin temps de s'occuper de ce site depuis si longtemps à l'abandon et pas en bon état ! Je suis globalement pour toutes les réalisations prévues mais j'ai néanmoins 2 réserves à formuler :- je trouve que 180 à 200 logements c'est un peu trop, surtout dans 6 bâtiments assez serrés (comme toutes les nouvelles constructions qui sortent de terre partout ces dernières années et à venir). Il y a

de la place sur ce site, on pourrait en profiter pour aussi laisser plus de place entre ces nouveaux immeubles.- je ne comprends pas trop l'intérêt de l'hôtel prévu (en plus avec un spa !). C'est pour quelle clientèle ? Pour combien de personnes ? Est-ce nécessaire d'ajouter un hôtel sur ce site ? Enfin, j'attends avec impatience la possibilité de créer une liaison piéton-vélos entre la rue Perle et la rue Pasteur. C'est dommage que ce serait le seul passage dans le site depuis la rue des chasseurs. SI on espace plus les nouveaux logements au nord du site, ne peut-il pas y avoir un 2e passage depuis la rue des chasseurs ? En espérant que l'ensemble des travaux pourra commencer rapidement, si possible l'année prochaine.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT, MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°70 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 09:00

Contribution:

Bonjour Voici la contribution de du Groupe d'action Schilick Insoumise membre de la France Insoumise cordialement Guy Desportes

Thématiques : GENERAL

Indice : 3

Doublon de : Contribution N°71 (Web)

Contribution n°71 (Web)

Par M H

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 11:41

Contribution:

CONTRIBUTION EN PIÈCE JOINTE

Documents :

- contribution_71_Web_1.pdf

Contribution n°72 (Email)

Par C W

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 11:35

Contribution:

Objet : À l'attention de M. Jean Biewer, commissaire enquêteur Bonjour M. Biewer Au sujet du projet de requalification du site de l'ancienne brasserie Schutzenberger à Schiltigheim , je souhaite vous faire part des observations suivantes : 1/ le nombre de bâtis à restaurer me paraît trop important ce qui gonfle la masse d'investissements à mobiliser pour réhabiliter des bâtiments industriels en très mauvais état , dans un contexte de tension financière bien connu . Ne vaudrait il pas mieux opérer une sélection pour ne retenir que ceux qui présentent vraiment un intérêt architectural ou un intérêt % histoire brassicole et industrielle de Schiltigheim ? Certains bâtis sont gorgés d'humidité à un point tel que les végétaux s'accrochent à leurs façades . Le bâtiment de l'ancienne chaufferie , en mauvais état , ne présente pas un intérêt évident . La maison alsacienne a été totalement dégradée , en quelques dizaines d'années par du vandalisme et des incendies destructeurs Quant aux usages que l'on en ferait , il faudrait sérieusement approfondir la réflexion au-delà des idées générales , organiser un brainstorming avec l'appui d'une expertise spécialisée . 2/ la pollution des sols sur une grande profondeur est préoccupante et l'Autorité Environnementale a émis un avis alarmiste sur les incidences sur la santé publique. Ce qui ne semble pas trop préoccuper l'EMS qui semble plutôt attentive aux objectifs du promoteur immobilier qui est propriétaire du terrain . 3/ je suis sceptique quant à la notion de parking mutualisé . Et pour attirer de la clientèle vers un hôtel "haut de gamme" situé au Sud du site il ne paraît pas sérieux de vouloir faire croire que cela ne posera pas problème de leur proposer de garer leur voiture dans un parking souterrain "mutualisé" situé au Nord du site . Les collectivités devraient aussi chercher à tirer profit de cette grosse opération urbaine pour satisfaire les besoins de stationnement des îlots d'habitat très denses riverains de la rue Perle (dont l'ensemble immobilier France Télécom) , où les capacités de stationnement sont insuffisantes . Sans oublier d'anticiper la nécessité de compenser la suppression de places de stationnement qui résultera du réaménagement de la route de Bischwiller . Il faut savoir satisfaire des besoins d'intérêt général d'un périmètre élargi en optimisant les potentialités du site de projet , fut il porté par un opérateur privé . 4/ dans la note de présentation apparaît la volonté de supprimer l'emplacement réservé au PLUi « SCH 130 » . Tout le monde sait que cette réservation d'emprise (16 m) est inscrite de longue date sur les plans d'urbanisme , dans l'objectif d'achever le maillage du réseau de voirie en reliant les rues Pasteur et Perle . Cela permettra de décharger l'étroite rue des Chasseurs , d'offrir un accès au site de projet par son côté Sud , notamment à l'hôtel projeté dans le bâtiment malterie et à la salle de brassage dédiée à l'événementiel . Et aussi de garantir des conditions d'accès acceptables aux riverains de la rue Perle et de livraison des commerces de la rue de la Patrie lorsque celle ci sera réaménagée (avec des restrictions de circulation plus ou moins fortes) . D'ailleurs aucune des délibérations votées par le conseil municipal de Schiltigheim et par le Conseil de l'Eurométropole ne prévoient de supprimer cet emplacement réservé . Le dossier de concertation de décembre 2024 ne l'annonçait pas non plus . En en période électorale il est malvenu et inopportun de vouloir décider d'une telle suppression d'un emplacement réservé pour un projet de voirie (d'utilité générale) et d'autoriser la construction d'un immeuble de logements (d'intérêt privé) sur cet emplacement . À ce titre les illustrations de la page 44 de la note de présentation , qui illustrent une position dogmatique bien connue me paraissent choquantes et inacceptables . Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien accorder à ces observations Carole Wenner Membre du collectif Pour un meilleur tram

Thématiques : GENERAL

Indice : 3

Contribution n°73 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 13:11

Contribution:

Ce projet va sû densifier le terrain et nuire à l'environnement. Par ailleurs, ce projet va engorger les voies d'accès et engendrer des perturbations et nuisances globales. Il est beaucoup trop grand : trop de logements, trop de commerces, trop de nuisances !

Documents : -

Thématiques : GENERAL, MOBILITE

Indice : 1

Contribution n°74 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 15:02

Contribution:

Schiltigheim est une ville densément peuplée. C'est un fait. Est-il nécessaire de cacher le soleil a tout un voisinage avec des tours de 7 niveaux !Il est indiqué dans le document que cette zone ne peut accueillir du public mais quand est-il alors des futurs habitants, possiblement des personnes sensibles (enfants, personnes retraités, etc.). Est-il normal de laisser des personnes acheter un logement dans une zone a pollution gazeuse des sols ? Qui regardera en arrière le jour ou ces pollution rejailliront ? Que peut bien faire cette commission d'enquête face une société financière dont l'aiguillon est le profit ? La mise en conformité du PLU se fera quoi qu'il arrive pour permettre a cette société financière de faire du profit au détriment de la santé des gens.Qui voudra prendre un bain à la bière dans une cave classé en très mauvais état par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) ? Quel assureur pendre le risque d'assurer une activité économique sur ce genre de terrain ? Cette société financière d'aménagement sera-t-elle tenu responsable d'un accident sur site ?

Thématiques : GENERAL

Indice : 3

Notes internes :

Note interne n°1

Le 27/09/2025 à 13:44 par Jean BIEWER

Message : Le commissaire enquêteur est une personne indépendante, nommée par le tribunal administratif

Contribution n°75 (Web)

Par S A

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 15:24

Contribution:

Je suis totalement contre ce projet et voir tous ces immeubles qui ne laissent plus d'espaces verts pour se détendre.

Thématiques : GENERAL

Indice : 2

Contribution n°76 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 16:05

Contribution:

Avis porté sur le registre de l'enquête publique, le vendredi 26 septembre 2025 16h00 Concernant :
déclaration de projet portant sur la requalification de l'ancienne brasserie SCHUTZENBERGER
Nous souhaitons porter un avis défavorable au projet présenté pour la requalification de l'ancienne brasserie. En effet, il est envisagé d'une part, de réaliser des logements, des équipements recevant du public, dans les zones, les plus polluées du site et présentant des galeries qui sont situées à plus de 35 mètres sous terre. Les pollutions du terrain sont de deux types : Pollution du terrain aux hydrocarbures, liée aux usages de l'activité industrielle du site. Pollution très importante à l'ammoniac utilisée, en grande quantité sur le site, comme réfrigérant. Cette pollution était parfaitement connue des exploitants de la brasserie. Compte tenu des fuites et des infiltrations nombreuses dans le sol et dans les bâtiments. La direction a plusieurs reprises, a modifié les lieux de stockage de l'ammoniac et changé les espaces affectés à son utilisation. La plupart des fuites se produisent dans les locaux des compresseurs frigorifiques et au fil du temps, l'ammoniac a ruisselé sur le sol, les valves, les joints, et d'autres pièces présentaient des fuites importantes. Au vu, de ce site, de grande taille, les fuites ont été nombreuses et la concentration a été élevée. Les risques pour la santé humaine, aussi bien, pour les ouvriers qui seraient amenés à travailler sur ce chantier, que pour les futurs occupants ne sont pas négligeables. Il s'agit de lésions au niveau du cerveau ainsi que des maladies hépatiques sévères. Et aucune étude sur la pollution des sols n'a été entreprise au préalable, pour établir les conditions du projet. Ce qui est pour le moins indispensable, lorsque l'on veut réutiliser à un autre usage, un site industriel. Les implantations des logements prévus dans le projet ne peuvent être réalisées ou elles ont été projetées. C'est les zones connues, pour être les plus polluées. Quant à la présence de galeries, situées à plus de 35 mètres sous terre, les effondrements qui ont déjà eu lieu, sur le territoire de la commune de Schiltigheim (Effondrements de chaussée et de terrains liés à l'existence des galeries, des anciennes zones de brasserie) démontrent, qu'il est nécessaire, avant toute utilisation du terrain, de combler avec de l'enrochement, ces galeries.

Thématiques : GENERAL, LOGEMENT

Indice : 3

Note interne n°1

Le 27/09/2025 à 13:36 par Jean BIEWER

Message : Cette personne devrait se renseigner sur les caractéristiques de l'ammoniac qui est un gaz s'évaporant rapidement ce qui permet de refroidir les surfaces en contact avec la phase liquide (qui a été comprimée) de ce gaz.

Contribution n°77 (Web)

Par M J-M

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 18:36

\$_{speechPostalCodeAndCity#77}

Contribution:

La réhabilitation d'un site partiellement classé et qui se dégrade depuis plusieurs années n'est pas une mauvaise nouvelle. Il fera à nouveau partie de la vie quotidienne des Schilikois. L'espace ouvert central permettra à la fois la circulation des habitants et la possibilité de s'y attarder à une terrasse ou sur un banc. Les caves sous la place n'empêchent pas une végétalisation, il y a de nombreuses variétés d'arbustes avec des systèmes racinaires peu profonds et dont le houppier peut procurer une ombre bénéfique par les temps qui courent. Et préserver les espaces verts existants. La circulation automobile doit être limitée et canalisée, les espaces extérieurs rester libres et accueillir le moins de parkings possible, plutôt parker en silo ou en sous-sol. Prévoir les services nécessaires pour intégrer les habitants du projet immobilier, écoles, crèches, aires de jeux....et un cheminement cyclable sécurisé. Ne pas oublier de rappeler le passé brassicole à travers la préservation et mise en valeur de certains bâtiments.

Thématiques : GENERAL, MOBILITE, MUSEE

Indice : 1

Contribution n°78 (Web)

Par M A

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 19:00

Contribution:

Madame, Monsieur, Le projet tel que présenté par les documents et par la visite du site organisée début septembre ne semble pas mauvais. Néanmoins, en tant que riveraine directement affectée et par les travaux et par le projet à long terme, j'ai deux remarques/questions: 1. Les travaux liés au projet de logements collectifs qui viendraient s'installer le long de la rue Schutzenberger ont-ils

envisagé les risques potentiels que pourraient engendrer le creusement de parkings souterrains à cet endroit (effondrements ou mouvements de terrain qui viendraient déstabiliser des fondations des logements situés à proximité) ?2. Quelle hauteur pour ces logements ? Manifestement, ils seront plus hauts que le bâti industriel actuel. Est-ce vraiment nécessaire ?3. Quelle distance entre ces logements et les maisons situées de l'autre côté de la rue Schutzenberger ? Une haie vive haute ou un espace arboré est-il envisagé entre le trottoir gauche et le bâti ? Sur le plan présenté, ce n'est pas très clair.Merci pour cette enquête publique.

Thématiques : GENERAL

Indice : 3

Contribution n°79 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 19:34

Contribution:

Schiltigheim est une des villes les plus densément peuplées, alors pourquoi y rajouter de l'habitat ? pourquoi y rajouter des flux de circulation dans des rues dont les gabarits ne sont pas vraiment prévues pour supporter une augmentation de trafic ? Le quartier y perdra en agrément.Et bien sûr ces nouveaux habitants n'auront ni voiture, ni enfant à scolariser ! = touche d'humour !

Indice : 2

Contribution n°80 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 19:47

Contribution:

Contribution de l'association "Schilick Ecologie" à l'enquête publique projet « Schutzenberger » et mise en compatibilité PLU : À l'attention de M. Jean Biewer, commissaire enquêteur.L'association Schilick Ecologie souhaite une avancée bénéfique à la commune et à ses habitants sur ce site industriel à l'abandon depuis trop longtemps alors que les bâtiments qui ont obligation d'être préservés se dégradent d'année en année.Dans le projet présenté, nous constatons des propositions très positives :
- la cour ouverte transformée en place publique pavée, du plus bel effet entourée des bâtiments historiques, qui pourra attirer schilikois et au-delà,- la réutilisation de ces bâtiments pour des locaux professionnels, hôtellerie (si l'agglomération strasbourgeoise n'en est pas encore saturée), commerces, artisanat qui dynamiseront notre commune... Toutefois, la création de commerces se décrète rarement sur papier, elle est incertaine, sans compter que les commerces qui perdurent se font de plus en plus rare.- la mixité fonctionnelle bien intégrée, le projet présentant des espaces

dédiés au monde économique ainsi que des logements. Néanmoins, il convient expressément de suivre la recommandation de l'Autorité Environnementale de réaliser le diagnostic des gaz de sols et d'analyser les solutions possibles pour les éliminer, ou à défaut les contenir, avant de finaliser la mise en compatibilité du PLUi et de confirmer l'accueil de ces logements.- une nouvelle voie traversante réservée aux mobilités actives en lieu et place d'une voirie classique comme prévue sur l'emplacement réservé au PLUi au sud du site et qui aurait augmenté les nuisances de la circulation automobile dans tout le quartier. Le projet présente toutefois des points négatifs. Le plus important nous semble être l'étroitesse de cette future voie traversante piétons-cyclistes. En effet, le bâtiment d'habitation prévu au sud du site empiète sur cette voie qui ne ferait que 4 mètres de large alors qu'elle va vraisemblablement devenir une voie structurante entre la route du Gal de Gaulle à Schiltigheim et le Wacken qui rassemble de très nombreux emplois. De plus, une telle voie ne devrait surtout pas mélanger piétons et cyclistes, on sait d'expérience que la cohabitation ne fonctionne pas et insécurise les piétons les plus fragiles. Il faudrait supprimer ce bâtiment incongru à cet endroit. De même, il est question de parc, mais de ce qu'il est possible de voir sur les projections, peu d'arbres de grande tailles seront plantés, en partie à cause des caves existantes, et peu de nouvelles surfaces de pleine terre sont prévues sur le site. Pour vraiment agrandir le parc, la seule solution serait de diminuer la surface au sol des futurs immeubles d'habitation au nord du terrain et de ne surtout pas prévoir de parking en sous-sol au delà des surfaces construites. Tout en privilégiant partout où cela est possible des variétés d'arbustes donnant de l'ombre et ayant un système racinaire peu développé et peu profond. L'association est consciente de l'investissement financier nécessaire à la réhabilitation des bâtiments à préserver, mais en période de réchauffement climatique, une nouvelle place publique pavée se doit d'être entourée par des espaces en pleine terre d'autant plus nombreux, pour la santé des futurs habitants du site (d'après une étude de référence parue en septembre dans "Nature Medicine", en Europe 62 775 décès ont été liés à la chaleur en 2024). Il nous semble aussi manquer d'emplacements pour les fourgonnettes et camionnettes des futurs artisans occupant du site. Ces véhicules ne devront pas stationner sur la place sous peine d'en dégrader l'attractivité. D'autre part, l'association suggère quelques améliorations. Par exemple, de réserver des espaces pour l'économie sociale et solidaire et l'économie circulaire dans les locaux professionnels. Concernant les logements, nous souhaitons :- qu'une partie des logements soient accessibles dans le cadre des logements aidés (achat et/ou location), car nombre de schilikois se trouvent dans une situation économique et sociale rendant difficile l'accès au logement, - que la surface habitable totale soit réduite avec moins de logements, dans un quartier déjà bien trop bâti. Pour finir, la projet étant un projet privé qui n'inclut pas de musée de la bière, il conviendrait qu'il y soit rappelé l'origine du site et surtout les hommes et femmes qui y ont oeuvré. Pour l'association Schilick Ecologie Mathieu Guth et Anne Sommer, vices-président.e.s

Thématiques : GENERAL, MOBILITE, PARKING

Indice : 1

Contribution n°81 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 20:49

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°82

Contribution:

La transformation du site va occasionner de nombreuses nuisances pour les riverains pendant toute la durée du chantier. Comment cela va t'il être géré par les différents intervenants ? Les voisins directs du site, ne veulent pas subir ces nuisances durant une durée indéterminée et notamment des restrictions de circulation pour accéder à leurs domiciles. Ce site pourrait être aménagé en parc public pour créer un poumon vert au cœur de la ville. Une sur-concentration de population à cet endroit affectera l'équilibre du quartier. Je signale que le site internet de la mairie indique la possibilité de consulter les documents de l'enquête publique à la mairie aujourd'hui le 26/09 de 15 h à 18 h et que m'y étant rendue à 17 h15, j'y ai trouvé porte close ! Je n'ai donc pas pu consulter ces documents.

Thématiques : GENERAL

Indice : 2

Contribution n°82 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 21:23

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°81

Contribution:

Bonjour Je suis surpris qu'une mairie verte autorise et porte un projet aussi surbati et surdensifié en plein cœur historique de schiltigheim. Ce projet va surtout profiter à son propriétaire privé qui va rentabiliser son investissement par la création de plus de 200 logements et commerces alors que le quartier a déjà connu la création par l'ancienne municipalité de nombreux logements sur les friches France Telecom, Fischer, Urban Side Factory.... On aurait pu créer un musée de la bière, une extension du parc du château, des habitations faisant primer la qualité sur la quantité.... Mais finalement on va bétonner à nouveau. Ce projet colossal va engorger la rue de la patrie et créer des nuisances pour les riverains et les usagers du parc sans réelle plus-value pour les habitants et l'écologie. Le projet devrait rester à taille humaine. Bien cordialement

Thématiques : GENERAL, MOBILITE, non béton ni logement

Indice : 2

Doublon : Contribution N°84 (Web)

Contribution n°83 (Web)

Par M P

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 21:45

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°84

Contribution:

Non ,non et non au béton, nous avons largement assez de logements à Schiltigheim,par contre nous manquons sérieusement de beau parc verdoyant, pourquoi ne pas simplement prolonger le square du château

Thématiques : GENERAL

Indce : -

Doublonde : Contribution N°84 (Web)

Contribution n°84 (Web)

Par M J-L

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 22:23

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°83

Contribution:

Je suis contre 100 % contre ce projet, notre ville est déjà beaucoup trop bétonné,nos élus soi-disant écolo ne tiennent pas compte de l'environnement

Thématiques : GENERAL

Indice : 2

Contribution n°85 (Web)

Par Y G

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 23:17

Contribution:

Ce projet me semble vertueux essentiellement par son équilibre entre des enjeux sociétaux, environnementaux et économiques.La densité annoncée est a priori à la bonne échelle ; pas trop

importante pour limiter les flux et ne pas " écraser " les équipements publics existants, mais suffisante pour limiter l'étalement urbain. Je regrette que les espaces verts en pleine terre ne puissent pas être étendus, cependant cela est justifié par la présence des caves dont certaines vont être conservées. A ce propos, ne serait-il pas judicieux de les rendre accessibles au public, même temporairement, afin d'y créer des lieux de regroupement " au frais " les jours de grande canicule ? Enfin, cette procédure de déclaration de projet a des objectifs essentiellement urbains, et il est clair que la qualité architecturale devra également être au rendez-vous ; nous pouvons compter entre autres sur les Architectes des Bâtiments de France pour cela.

Thématiques : Galeries souterraines, GENERAL, LOGEMENT

Indice : 1

Contribution n°86 (Web)

Par Association Col'Schick

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 23:23

10 a rue Louise

67300 Schiltigheim

Contribution:

Bonsoir monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir trouver en documents joints le texte de la pétition et la liste mise à jour des signataires (ils s'élèvent maintenant à 130 signataires) Je vous remercie de bien vouloir les comptabiliser comme étant des contributions. Meilleures salutations Pour Col'Schick Louisa Krause

Thématiques : Galeries souterraines, GENERAL, LOGEMENT, MOBILITE, MUSEE

Indice : 3

ANNEXE 4
PV DE SYNTHÈSE

Jean Biewer

Gambsheim, le 01 OCTOBRE 2025

Commissaire enquêteur
14, rue Saint-Yrieix
67760 Gambsheim

À

Madame PIA IMBS
Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
12, parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Objet : Procès verbal de synthèse Enquête publique relative à la déclaration de projet « Schutzenberger à Schiltigheim » emportant la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Madame la Présidente,

L'enquête publique mentionnée en objet s'est déroulée du 25 août au 26 septembre 2025, soit pendant 33 jours consécutifs.

Durant cette période, 33 personnes se sont présentées aux permanences pour consulter le dossier du projet « Schutzenberger ».

1. 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.

2. Publicité de l'enquête

Les mesures de publicité légales (annexe 1) ont été assurées par l'Eurométropole de Strasbourg dans les journaux suivants :

- *Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA)* le 9 août 2025 et *Les Affiches d'Alsace et de Lorraine* n°62/63 du 5-8 août 2025,
- *DNA* le 29 août 2025 et *Les Affiches d'Alsace et de Lorraine* n°68/69 du 26-29 août 2025.

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* (septembre 2025), et a diffusé les permanences sur ses panneaux électroniques.

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.

3. Préparation et organisation

Le suivi du dossier a été confié à M. Emmanuel Soudant, chargé d'études au service Aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg.

Une première rencontre s'est tenue le 18 juin 2025 dans les locaux de l'Eurométropole. À cette occasion, M. Soudant m'a remis la note de présentation du projet (datée de février 2024, préparée pour la consultation des PPA).

Nous avons convenu ensemble de la période d'enquête (25 août – 26 septembre 2025) et fixé les permanences comme suit à la mairie de SCHILTIGHEIM:

- Lundi 25 août 2025, 9h-12h
- Mercredi 3 septembre 2025, 14h-17h
- Jeudi 11 septembre 2025, 9h-12h
- Samedi 20 septembre 2025, 9h-12h
- Vendredi 26 septembre 2025, 15h-18h

Enfin, une déambulation publique sur site a été organisée le samedi 13 septembre 2025 (10h-12h), en présence de la maîtrise d'œuvre et des habitants.

Ces éléments figurent dans l'arrêté de l'Eurométropole de Strasbourg du 5 août 2025.

4. Observations recueillies

Le registre papier de SCHILTIGHEIM a recueilli 17 observations et le registre électronique 86 observations. Ce chiffre sera revu à la baisse car certaines observations sont identiques et proviennent de la même adresse électronique, ainsi l'association COL'SCHICK a envoyé 2 fois le même texte et une pétition signée par 115 personnes. Il est également important de savoir que le site électronique de l'enquête a été visité par 3996 visiteurs et que 1393 visiteurs ont téléchargé au moins 1 document présenté sur le site. 2446 téléchargements ont été effectués, le document le plus recherché étant la notice de présentation du projet (495 téléchargements).

On peut se poser la question comment traiter les observations des associations : en les pondérant en fonction du nombre d'adhérents ? ou en les considérant comme une simple contribution ? Solution que j'ai retenue dans mon analyse des observations recueillies. Ainsi, les associations telles que APAESA (Association pour la Préservation et l'Amélioration de l'Environnement de Schiltigheim et Alentours), COL'SCHICK, PC, ou Schilick Insoumise ne seront comptabilisées qu'une seule fois, comme les contributions anonymes ayant le même texte et provenant de la même adresse IP".

Dans l'analyse des contenus des observations j'ai tenu compte de l'objectif de cette enquête publique : permettre la modification du PLU. Ainsi, dans un premier temps, j'ai classé 52 contributions avec l'indice 1 (favorable à l'évolution du PLU), 15 contributions avec l'indice 2 (défavorable) et 34 contributions avec l'indice 3 (posant des questions ou proposant

des solutions particulières). Dans une nouvelle analyse, j'ai abordé 7 catégories d'interrogations :

- Galeries souterraines : 4 contributions
- Généralités : 54 contributions
- Logements : 27 contributions
- Mobilité : 22 contributions
- Musée : 11 contributions
- Parkings : 5 contributions
- Ni béton ni logement : 5 contributions.

Au niveau des galeries souterraines, les interrogations sont essentiellement sur la propriété de ces galeries et qui doit les entretenir ?

Pour les généralités, la plupart des contributions sont pour la réhabilitation du site SCHUTZENBERGER et propose des aménagements tels que gymnase, salle de sport privée, piscine, micro brasserie, résidence pour seniors autonomes superette, distributeur bancaire, centre culturel, ateliers d'artistes...Est il possible d'envisager quelques unes de ces suggestions ?

Les logements paraissent trop importants pour la plupart, surtout par rapport à l'existant. Certains habitants de la rue SCHUTZENBERGER craignent une perte d'ensoleillement et souhaitent une hauteur maximale de 15m de ces immeubles. Est-il possible de fixer cette limite à 15m ? La question subsidiaire : la commune est elle prête à recevoir cette population supplémentaire (crèches, cantines scolaires..) ?

La mobilité risque de poser des problèmes car les rues avoisinantes du site sont étroites. Est-il possible d'avoir des pistes uniquement cyclables et des pistes uniquement réservées aux piétons ? Peut-on avoir un plan de circulation des voitures ? La rue SCHUTZENBERGER peut elle être élargie pour permettre un double sens et des pistes cyclables ? Est-il nécessaire d'éliminer l'emplacement réservé SCH130 ?

Rappeler la vocation brassicole de la ville va devenir un impératif pour la commune. Est-il possible d'envisager un musée sur ce site ?

Le parking souterrain prévu sur 2 niveaux paraît un peu juste. Un troisième niveau est-il réalisable afin de désengorger les stationnements sur les trottoirs du quartier ? Si non, est il possible d'avoir un parking en silo ?

Certaines personnes souhaiteraient que le site soit un prolongement du parc du château c'est-à-dire sans logement ni béton supplémentaire.

Un autre problème soulevé, est le coût de ce type d'opération ? Des aides, subventions pourront elles être accordées ?

Je souhaiterais que vous puissiez répondre aux associations car l'APASEA indique que ses contributions, lors de la concertation, n'ont pas été prises en compte.

Afin d'apporter des réponses aux attentes de vos concitoyens, je vous prierais de me faire connaître votre position motivée par rapport à leurs remarques et questions.

Pour finaliser mon rapport et vous donner mon avis motivé pour la déclaration de projet « SCHUTZENBERGER » à Schiltigheim emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, je vous prierais de m'adresser votre mémoire en réponse dans un délai raisonnable.

Légalement vous disposez de 15 jours pour me fournir vos réponses, qui sont attendues pour le 16 octobre 2025 au plus tard

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.



Jean Biewer

Commissaire enquêteur

ANNEXE 5

MEMOIRE EN REPONSE

Strasbourg.eu
eurométropole

schlick

ANMA



DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger



Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg au PV de synthèse du
commissaire enquêteur

Octobre 2025

Direction Urbanisme et Territoires (DUT)
Service Aménagement du territoire et projets urbains (ATPU)

Direction urbanisme
et territoires
aménagement du territoire
et projets urbains

Sommaire

Introduction.....	3
Objet et moyens de l'enquête publique	4
1. Moyens de l'enquête publique.....	4
2. Statistiques liées à l'enquête publique	5
Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur	7
1. Galeries souterraines	7
2. Suggestions d'aménagement.....	9
3. Programmation résidentielle.....	11
4. Mobilité et accessibilité.....	15
5. Environnement / végétation.....	21
6. Préservation et valorisation du patrimoine	21
7. Autres remarques du commissaire enquêteur.....	22
Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux contributions réceptionnées	24
1. Programmation résidentielle.....	24
2. Programmation économique	28
3. Environnement / végétation.....	29
4. Mobilité / accessibilité.....	31
5. Santé et sécurité publique.....	32
6. Préservation et valorisation du patrimoine	32
7. Équipements d'intérêt collectif et services publics.....	33
8. Intérêt général	34
9. Autres.....	34
Annexes	37
Table des illustrations.....	39
FIN DU MÉMOIRE EN REPONSE	40

Introduction

Le présent mémoire en réponse vise à répondre aux remarques et interrogations du commissaire enquêteur, dans le cadre de l'enquête publique portant sur la Déclaration de projet Schutzenberger à Schiltigheim emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour mémoire, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 août au vendredi 26 septembre 2025, soit une durée 33 jours consécutifs.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit remettre dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête publique son procès-verbal de synthèse. **Le commissaire a rendu son rapport à l'Eurométropole de Strasbourg le vendredi 3 octobre 2025.**

Par la suite, l'Eurométropole disposait de 15 jours après le rendu du PV de synthèse pour émettre un mémoire en réponse. **Ce présent document a été remis au commissaire enquêteur le vendredi 17 octobre 2025.**

Les réponses formulées par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet, sont détaillées dans les parties suivantes.

Objet et moyens de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet Schutzenberger à Schiltigheim a été réalisée par l'Eurométropole de Strasbourg.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces et informations exigées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'enquête a été organisée de la manière suivante :

- Le **commissaire enquêteur, Monsieur Jean BIEWER**, et le commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Yves KLEISER, ont été désignés par le **tribunal administratif le 2 juin 2025** ;
- Par arrêté de la Présidente de l'Eurométropole en date du **5 août 2025**, l'enquête publique a été prescrite, portant sur l'intérêt général du projet de requalification et la mise en compatibilité du PLU ;
- L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 25 août au vendredi 26 septembre 2025**, soit **33 jours** consécutifs ;
- Les dates, la tenue et le déroulement de l'enquête ont été portés à la connaissance de la population à travers :
 - Les deux panneaux d'**avis d'enquête publique** accrochés sur site le **7 août 2025** ;
 - Les **insertions légales dans la presse**, le **8 et 29 août 2025** ;
 - Une **actualité** sur le site de la **Ville de Schiltigheim** le **18 août 2025** ;
 - Une publication sur le réseau social **Facebook** de la **Ville de Schiltigheim** le **22 août 2025** ;
 - Une brève d'**actualité** sur le site **Strasbourg.eu** publiée le **25 août 2025** ;
 - Une publication éphémère sur le réseau social **Instagram** de la **Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg** le **25 août 2025** ;
 - Une publication sur la page **LinkedIn** de la **Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg** le **25 août 2025** ;
 - La mise à jour de la page dédiée à la procédure de Déclaration de projet sur le site **Participer.strasbourg.eu** le **25 août 2025** ;
 - Des insertions dans le journal local « **Schlick infos** » de **juillet / août et septembre 2025**.

Durant la phase d'enquête publique, divers articles de presse ont été réalisés par les journaux locaux au sujet de la procédure de déclaration de projet et informant le public, notamment sur la tenue et les modalités de l'enquête publique :

- Dernières nouvelles d'Alsace (**DNA**), via 3 articles publiés le **20 août, 23 août et le 13 septembre 2025** ;
- **France 3 TV Alsace**, via un reportage diffusé au journal télévisé le **25 août 2025** ;
- **Pokaa**, via un article publié le **27 août 2025** ;
- **France Bleu**, via un article publié le **28 août 2025** ;
- **Rue89 Strasbourg**, via article publié le **16 septembre 2025**.

En préambule, quelques statistiques clés de la phase d'enquête publique :

- **105 observations réceptionnées** dont :
 - o **86** sur le **registre dématérialisé** et dont **une** transmise à l'adresse **mail** de la procédure et répercutée dans le registre disponible en ligne ;
 - o **17** dans le **registre papier de Schiltigheim**. Aucune observation n'a été réceptionnée dans le registre mis à disposition au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - o **2** par **courrier**.
- **42** contributions sur le registre dématérialisé déposées par une personne anonyme, soit près de **49%** des contributions de ce format ;
- **3 996** « visiteurs uniques »¹ sur le site du registre dématérialisé, entre le 8 août 2025, date de publication de la page internet de la procédure et le 26 septembre 2025, fin de l'enquête publique ;
- **2 410** documents téléchargés, dont 495 fois la note de présentation.
- **1 393** visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation, soit environ 35% des visiteurs.

À noter également la diffusion par les contributions n°64 et 86 d'une même pétition, signée au total par 130 personnes. Ces dernières ont été comptabilisées comme une contribution, comme le précise et l'a fait le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse.

Le graphique disponible ci-après présente les statistiques journalières issues du registre dématérialisé, entre le 25 août et le 26 septembre 2025. À titre d'information, 388 visiteurs uniques ont été recensés avant le début de l'enquête pour 155 téléchargements (avis et arrêté d'enquête publique), du 8 au 24 août 2025.

Statistiques journalières - DP McC du PLU Schutzenberger

Statistiques du 25 août au 26 septembre 2025, issues du registre dématérialisé concernant la procédure mise dans le site

— Visites uniques — Téléchargement documents (page de présentation) — Téléchargement documents (page documents de présentation) — Visites uniques page — Téléchargement documents (page documents de présentation) — Téléchargement documents (page de présentation)

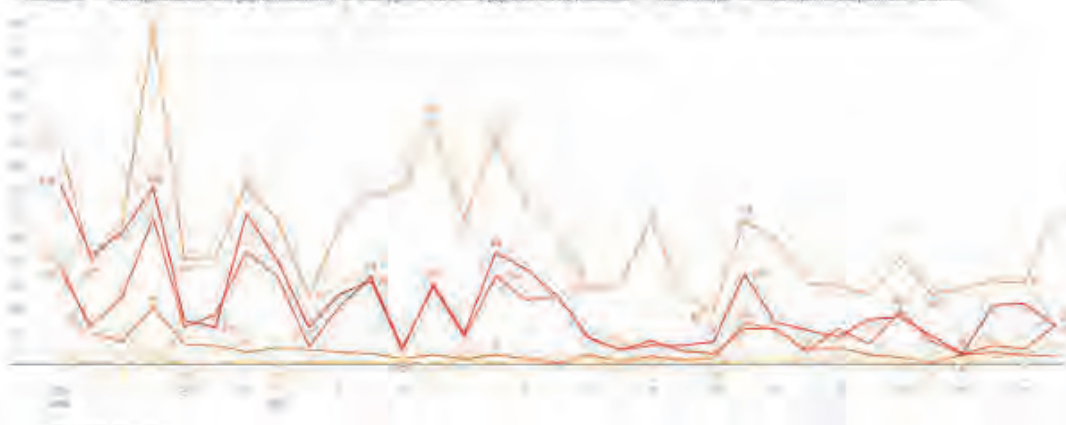


Illustration 1 - Statistiques journalières issues du registre dématérialisé - Enquête publique DP Schutzenberger (Source : Préambules, réalisation Eurométropole de Strasbourg)

L'analyse des téléchargements démontre de forts écarts de téléchargement entre les documents. **La note de présentation est le document le plus téléchargé, avec près de 500 téléchargements**, représentant plus d'1/5 des téléchargements (20,6%). Ce document concentre la majeure partie des informations de la mise en compatibilité du PLU, de l'intérêt général et les principes et orientations du projet. Cela explique que le public s'est concentré majoritairement sur ce document.

¹ Une vigilance est de mise pour cette statistique : une personne qui se rendrait au moins une fois par jour sur la page du registre dématérialisé comptera chaque jour où elle s'est rendue sur le site. À titre d'exemple : si une personne s'est rendue au moins une fois par jour sur le site entre le 25 août et le 26 septembre, elle a été comptabilisée 33 fois. Le nombre de visiteurs uniques ne peut donc pas être interprété comme 3 996 personnes distinctes.

À titre de comparaison, d'autres documents ont été bien moins téléchargés et notamment :

- Le compte-rendu de l'examen conjoint avec les Personnes publiques associées : 27 téléchargements, 1,7% des téléchargements. À titre de comparaison, la note de présentation a été téléchargée près de 13 fois plus ;
- L'avis de l'Autorité environnementale : 42 téléchargements, 1,7% des téléchargements. À titre de comparaison, la note de présentation a été téléchargée près de 12 fois plus ;
- La réponse de l'Eurométropole à l'avis de l'Autorité environnementale : 40 téléchargements, 1,7% des téléchargements. À titre de comparaison, la note de présentation a été téléchargée plus de 12 fois plus.
- L'orientation d'aménagement et de programmation Schutzenberger : 71 téléchargements, 3% des téléchargements. À titre de comparaison, la note de présentation a été téléchargée 7 fois plus.

Finalement, le dossier d'enquête a été téléchargé « complètement » 26 fois.

Le graphique suivant présente le nombre total de téléchargements par documents au 26 septembre 2025, date de fin de l'enquête publique.

Téléchargements des documents - DP MeC du PLU Schutzenberger

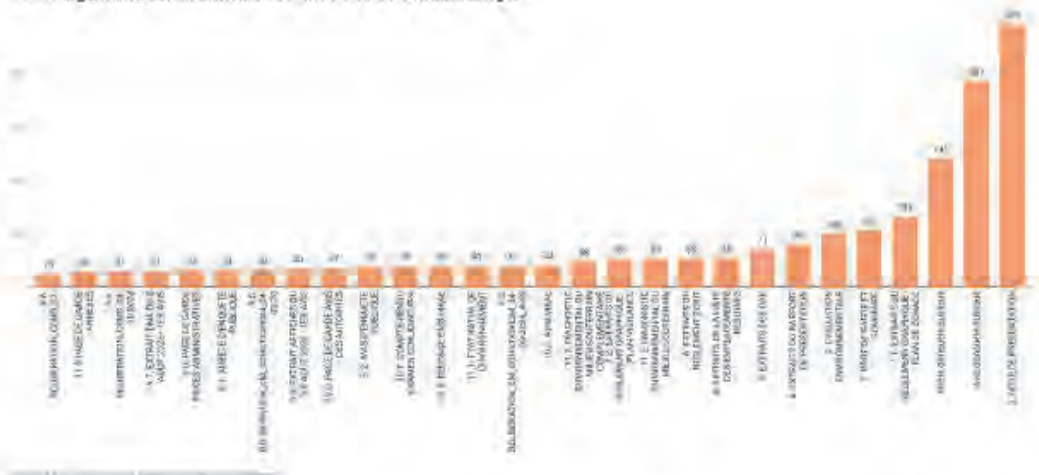


Illustration 2 - Téléchargements des documents à la fin de l'enquête publique - DP Schutzenberger (Source : Préambules, réalisation Eurométropole de Strasbourg)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur

Les présentes réponses apportées dans cette partie visent à apporter des clarifications et des précisions aux remarques et questions posées par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, et suivent l'ordre thématique des questions et remarques qui ont été formulées.

Les questions et remarques posées par le commissaire sont encadrées et indiquées en italique dans la suite de cette partie.

Les réponses de l'Eurométropole, en lien avec la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet sont précédées d'une mention « Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg : ».

Au niveau des galeries souterraines, les interrogations sont essentiellement sur la propriété de ces galeries et qui doit les entretenir ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet ont connaissance de l'enjeu des galeries souterraines. Dès le stade de la planification, la présence de galeries souterraines est signalée et identifiée dans le règlement graphique - plan vigilance.

L'article 1 alinéa 9 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU précise un ensemble de prescriptions applicables aux secteurs concernées par les galeries souterraines. Ainsi, le règlement écrit du PLU de l'Eurométropole interdit :

- *Le rejet des eaux directement à l'intérieur d'une cavité ou galerie souterraine ;*
- *Le déversement de remblais et/ou déchets à l'intérieur d'une cavité ;*
- *Le creusement anarchique dans la cavité ;*
- *La fermeture ou la destruction de cheminées permettant l'aération, sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'état de conservation des galeries conservées ;*
- *La destruction ou la fermeture d'un accès à la galerie sans mise en place de mesures alternatives pour garantir l'accès et le contrôle de l'état des galeries conservées.*

Une partie des galeries présentes sur site seront comblées dans les règles de l'art, dû à leur instabilité et à leur état dégradé. En revanche, une partie des galeries seront maintenues et devront être correctement sécurisées. L'objectif de ces mesures est d'assurer une pérennité des travaux effectués et la sécurité des biens et des personnes.

Le porteur de projet devra démontrer au stade des autorisations d'urbanisme la bonne prise en compte de cet enjeu essentiel. Ces travaux de sécurisation et de renforcement seront à la charge du porteur de projet.

Sur la responsabilité et la propriété des galeries, il est précisé que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* » (article 552 du Code Civil). Aussi, il appartiendra aux futures propriétaires de mettre en place les mesures nécessaires à l'entretien de ces galeries.

Les constructeurs sont quant à eux « *responsables de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.* » Cette responsabilité ne s'applique pas si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. (Article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation CCH).

Par ailleurs, les galeries se situent globalement sur la partie sud du site :

- Sous une partie de la place centrale ;
- Sous des bâtiments à l'ouest : atelier de soutirage, canetterie ;
- Sous les hangars de stockage au sud ;
- Sous l'ancien bâtiment de bureau.

La majeure partie des logements produits se situent sur la partie nord, en lieu et place d'un ancien hangar de stockage. Aussi, ils ne seront pas impactés par ces dernières.



Illustration 3 - Localisation et détail des galeries souterraines sur le site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Enfin, il ne revient pas au Plan local d'urbanisme de contrôler les mesures d'entretiens qui seront réalisées dans le futur par les propriétaires. Le PLU identifie en revanche cet enjeu et exige le respect de diverses dispositions disponibles à l'article 1 alinéa 9 du règlement écrit, notamment dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

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.

Ensuite, s'il n'est pas prévu d'aménager une résidence pour seniors autonomes, la deuxième maison de maître pourrait accueillir une maison médicale avec diverses professions libérales. Cet espace participerait à répondre aux enjeux de vieillissement de la population.

L'installation d'activités de type salle de sport n'est pas exclue et reste étudiée par le porteur de projet. L'article 2-UD du règlement écrit autorise dans tous les cas la destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » comprenant les salles de sport.

La canetterie devrait accueillir des activités artisanales et des espaces de bureaux. L'ambition de ce volet programmatique est de disposer d'espaces collaboratifs et partagés pour les artisans dans ce bâtiment historique, avec la possibilité de disposer d'espaces de formations. Des espaces dédiés à de l'évènementiel seront également créés dans le cadre du projet, dans la salle de brassage par exemple.

Enfin, la faisabilité des propositions et suggestions plus ponctuelles sera étudiée par le porteur de projet.

Les logements paraissent trop importants pour la plupart, surtout par rapport à l'existant. Certains habitants de la rue SCHUTZENBERGER craignent une perte d'ensoleillement et souhaitent une hauteur maximale de 15m de ces immeubles. Est-il possible de fixer cette limite à 15m ? La question subsidiaire : la commune est-elle prête à recevoir cette population supplémentaire (crèches, cantines scolaires...) ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

a. Nombre de logements / densité

Des objectifs de densité dans les communes de l'Eurométropole sont fixés au travers du Programme d'orientations et d'actions – Volet Habitat au sein du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le SCOTERS en cours de révision précise également, au sein de son Document d'orientations et d'objectifs (DOO), des densités en logements / ha pour chaque niveau d'armature urbaine du SCOT (et donc chaque commune).

Dans les deux cas, la densité fixée est de 80 logements par ha pour la commune de Schiltigheim.

Le rapport de présentation du PLU (Page 87 du PDF, tome 4) rappelle également les densités générées par les opérations urbaines observées dans l'Eurométropole, en se basant à l'époque sur la période 2007-2012. À ce titre, dans les « autres grandes communes urbaines » dont fait partie Schiltigheim, la densité générée était de 80 logements par ha.

Le tome 4 du rapport de présentation apporte en complément des éléments de justification sur la densité et son utilité dans les politiques d'aménagement du territoire : « Générer des tissus bâtis denses par souci d'économie de la ressource foncière ne saurait être en soi un objectif unique. Il s'agit de concilier celui-ci avec l'ensemble des autres priorités d'aménagement et de développement participant à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire. C'est pour cette raison que le PLU vise une amélioration des densités générées dans les territoires. [...] Générer de la densité ne permet pas seulement de modérer la consommation foncière. C'est aussi un levier d'action pour favoriser l'installation des services (commerces, transports en commun...), qui nécessite une masse/taille démographique minimale pour satisfaire à la rentabilité de leur développement. C'est la condition sine qua non de "la ville des proximités et des courtes distances" »

Concernant la situation actuelle du secteur, la base de données nationale des bâtiments (BDNB) permet d'obtenir, par groupes de bâtiments, le nombre de logements, sur la base des fichiers fonciers du CEREMA. Ainsi, près de 2 450 logements sont comptabilisés dans l'IRIS Bâti « Schiltigheim Sud-Est », où se situe l'ancienne brasserie Schutzenberger. Cet IRIS s'inscrit globalement de la route de Bischwiller aux rives de l'Aar.

Sur cette base et avec la superficie de l'IRIS d'environ 39 ha, la densité calculée de ce quartier, en 2021, est de l'ordre de 62 à 63 logements par ha (IRIS bâti au sud-est de la cartographie disponible ci-après, périmètre du projet Schutzenberger globalement délimité en rouge).

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.

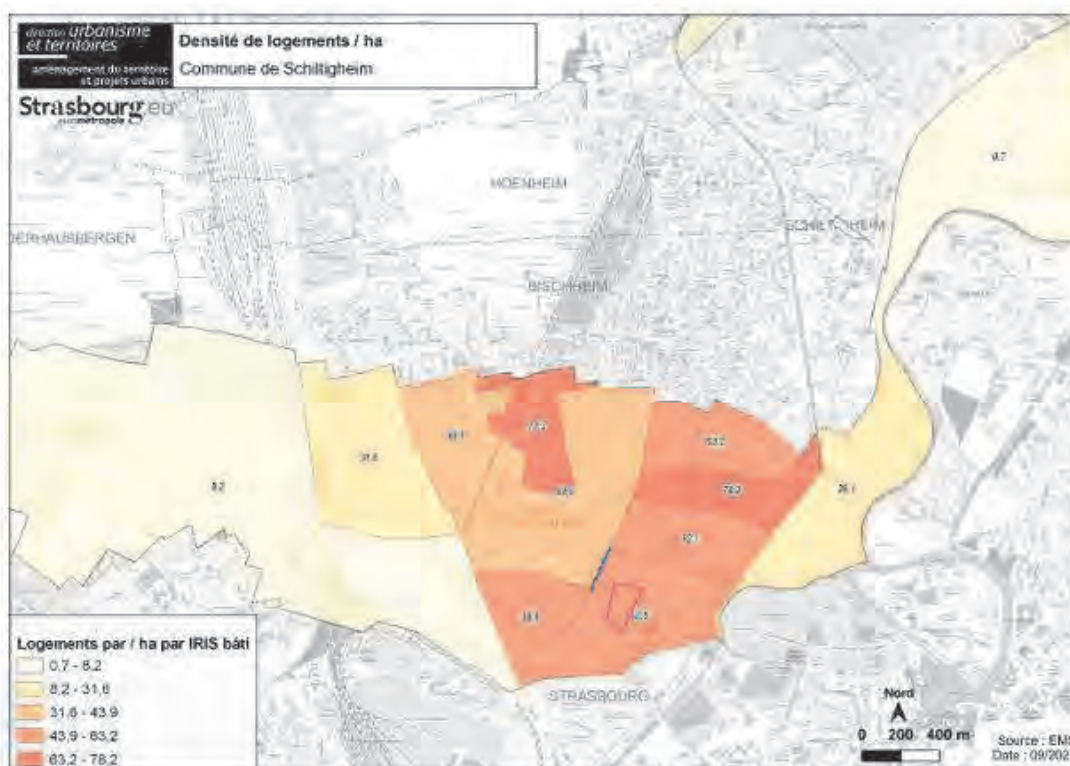


Illustration 5 - Densité de logements / ha par IRIS bâti à Schiltigheim en 2021 (Source : BDNB, réalisation Eurométropole de Strasbourg)

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.

En outre, l'IRIS bâti où se situe Schutzenberger est le quartier avec la part la plus élevée d'EPCC dans Schiltigheim, proportionnellement à la superficie du quartier, équivalent au secteur Saint-Charles – Adelshoffen.

La mise en compatibilité vient renforcer la préservation de ces espaces en préservant plus de 2 200 m² d'espaces végétalisés existants sur Schutzenberger, dans le règlement graphique (Voir carte ci-après des EPCC par IRIS bâti, le secteur Schutzenberger étant délimité en rouge).

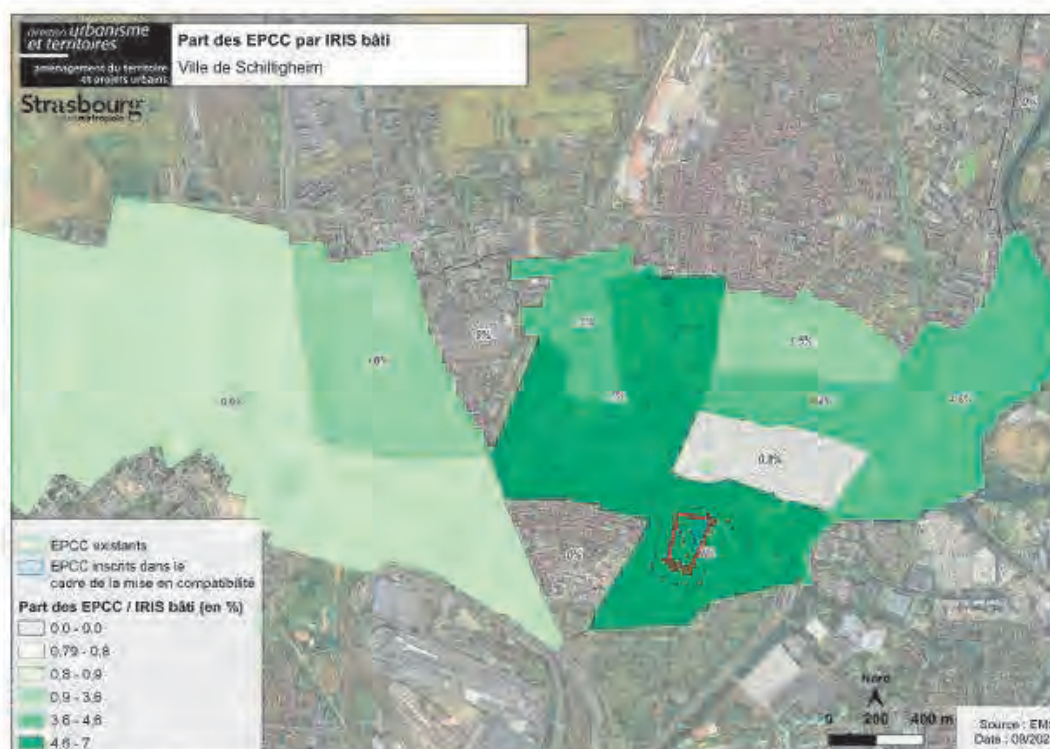


Illustration 6 - Part et localisation des EPCC par IRIS bâti à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Enfin, il est également rappelé que ces objectifs de densité participent à l'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN), portée par la loi Climat et résilience d'août 2021.

Avec 180 à 200 logements tel que précisé dans la note de présentation et inscrit comme principe d'aménagement dans l'OAP sectorielle Schutzenberger, le projet s'inscrit dans les orientations du PADD et notamment :

- Répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie ;
- Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.

Le projet contribue aux orientations du SCOTERS en vigueur et en cours de révision ainsi qu'aux orientations du SRADDET de la région Grand-Est. Il participe aussi à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière à l'échelle nationale, notamment le Zéro artificialisation nette (ZAN).

Le projet porté cherche ainsi à concilier divers enjeux structurants pour le territoire : préservation des espaces de nature, production de logements, développement économique, préservation et valorisation du patrimoine, réponse aux enjeux de santé et de sécurité publique et résorption des friches. L'enjeu général étant d'améliorer la qualité et le cadre de vie.

b. Volumétrie, hauteur et implantation des nouveaux 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.

En outre, le nombre d'étages précédemment rappelé est inscrit au sein du second schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle Schutzenberger, disponible dans le dossier d'enquête publique. Le principe édicté est un principe global sur un secteur donné, à savoir ici l'îlot d'habitation nord.

Des préconisations sont également fixées dans l'OAP sur l'insertion des constructions neuves dans leur environnement :

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

Le porteur de projet devra démontrer la compatibilité de son projet avec l'ensemble des orientations fixées dont celles-ci : c'est-à-dire qu'il devra démontrer qu'il est cohérent avec ce qui est écrit.

Ces hauteurs différenciées ainsi que la configuration des bâtiments sous forme de plots permettront de favoriser la circulation des vents, l'ensoleillement et les perspectives / vues, notamment pour les constructions existantes.

Par ailleurs, les bâtiments côté rue des Chasseurs et rue Schutzenberger ne sont pas implantés en limite de voirie. Le recul effectué permettra, de la même manière, de favoriser l'ensoleillement des constructions existantes voisines. L'article 6 de la zone UD précise que si un recul est effectué ce qui est le cas, ce dernier doit être d'1,5m minimum.

L'Eurométropole précise également que le projet est concerné par le Périmètre délimité des abords (PDA) Fischer - Schutzenberger - Église protestante. La majeure partie des bâtiments du site sont inscrits au titre des Monuments historiques. Un Site patrimonial remarquable (SPR) est également en cours d'élaboration sur une partie du ban communal de Schiltigheim, et dans lequel le site Schutzenberger est inclus. Des échanges réguliers ont eu, ont et auront lieu avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) au vu de l'enjeu patrimonial et architectural dans le secteur.

Le projet devra ainsi respecter leurs préconisations, notamment sur le plan architectural, patrimonial, des formes urbaines, des volumétries et des perspectives. Ces préconisations seront formulées dans le but de préserver et de mettre en valeur le site historique mais également afin de s'inscrire en cohérence et en harmonie avec le contexte environnant immédiat.

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. Le ou 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'épannelage attendus.

c. 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.

Ce principe a d'ailleurs été rappelé dans l'OAP du secteur, conformément à ce qu'a demandé la Mission régionale d'autorité environnementale du Grand-Est dans son avis rendu sur la procédure de déclaration de projet, avis disponible au sein du dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, l'Eurométropole précise quelques constats concernant la démographie schillikoise :

- 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 hab sur la période 2006-2011 à 14,6 / 1 000 hab 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.

La mobilité risque de poser des problèmes car les rues avoisinantes du site sont étroites. Est-il possible d'avoir des pistes uniquement cyclables et des pistes uniquement réservées aux piétons ? Peut-on avoir un plan de circulation des voitures ? La rue SCHUTZENBERGER peut-elle être élargie pour permettre un double sens et des pistes cyclables ? Est-il nécessaire d'éliminer l'emplacement réservé SCH130 ?

Le parking souterrain prévu sur 2 niveaux paraît un peu juste. Un troisième niveau est-il réalisable afin de désengorger les stationnements sur les trottoirs du quartier ? Si non, est-il possible d'avoir un parking en silo ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

a. Liaison piétons cycles au sud

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 habitants 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.

Afin de garantir la réalisation et les caractéristiques générales de l'aménagement piétons cycles au sud, divers principes ont été édictés au sein de l'OAP sectorielle Schutzenberger, notamment :

- Liaison piétons cycles au sud du site, d'est en ouest, afin de favoriser la continuité de la rue Louis Pasteur à la rue Perle ;
- Une emprise de 8m de large (sous le porche, la largeur pourra être ponctuellement de 4m restant dans les préconisations « larges » du CEREMA pour une voie verte) ;
- Prise en considération de la cohabitation entre piétons et cyclistes afin de minimiser les conflits d'usages.

Le projet, qui fera l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme, devra démontrer qu'il est compatible et cohérent avec l'ensemble de ces orientations.

En outre, des réflexions complémentaires seront menées en phases pré-opérationnelle et opérationnelle entre le porteur de projet et l'Eurométropole pour affiner les conditions permettant de :

- Sécuriser les carrefours entre la future liaison et les rues des Chasseurs et de la Patrie ;
- Limiter les conflits d'usages entre les modes (ex : mobilier urbain, revêtement, etc.).

Cette infrastructure sera ensuite rétrocédée à l'Eurométropole de Strasbourg, ce qui est également précisé au sein de l'OAP.

Enfin, il a été privilégié l'aménagement d'un porche traversant l'ancienne chaufferie ; cette option dépassant la simple fonctionnalité d'un passage. Elle permet de révéler le patrimoine existant en lui donnant un rôle davantage central : en devenant une véritable porte d'entrée du site, ce porche valorise l'histoire des lieux, à l'inverse d'un passage au sud de la chaufferie. Le choix du porche s'inscrit donc comme la solution la plus signifiante, car ce scénario conjugue mise en valeur architecturale et prise en compte des divers enjeux et objectifs identifiés.

b. Accessibilité / circulation

La carte suivante présente l'état de la mobilité autour du site :



Illustration 7 - Mobilité autour du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Aujourd'hui, Schutzenberger est un site fermé, qui ne peut pas être traversé. Le site est entouré d'aménagements cyclables de différentes natures (contresens cyclables, bandes cyclables, piste bidirectionnelle rue Louis Pasteur réalisée courant 2025).

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.

La situation actuellement projetée du site en matière de mobilité est présentée ci-après :



Illustration 8 : Mobilité projetée autour du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

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 riverains. 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 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.**

Si le projet du tram nord, repoussé à de futures échéances, pourrait venir impacter le projet, il s'inscrit néanmoins dans une perspective plus lointaine. Or, le plan de circulation d'une Ville évoluant nécessairement au fil des projets, il conviendra d'envisager son intégration dans son environnement actuel, sans obérer celle de son environnement projeté. C'est le sens du travail que l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet continueront de mener.

c. 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 schillikois.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.

Certaines personnes souhaiteraient que le site soit un prolongement du parc du château c'est-à-dire sans logement ni béton supplémentaire.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

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 accompagnées 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.

Rappeler la vocation brassicole de la ville va devenir un impératif pour la commune. Est-il possible d'envisager un musée sur ce site ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

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.

Un autre problème soulevé, est le coût de ce type d'opération ? Des aides, subventions pourront-elles être accordées ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

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.

Je souhaiterais que vous puissiez répondre aux associations car l'APASEA indique que ses contributions, lors de la concertation, n'ont pas été prises en compte.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

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.

Afin d'apporter des réponses aux attentes de vos concitoyens, je vous prierais de me faire connaître votre position motivée par rapport à leurs remarques et questions.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole apporte des réponses aux remarques et questions du public par grande thématique dans la partie suivante « Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux contributions réceptionnées »

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux contributions réceptionnées

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet, sont organisées et classées par grande thématique, de la manière suivante :

- Programmation résidentielle ;
- Programmation économique ;
- Environnement / végétation ;
- Mobilité / accessibilité ;
- Santé et sécurité publique ;
- Préservation et valorisation du patrimoine ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Intérêt général ;
- Autres.

Au début de chaque grande thématique, il est précisé les observations qui ont abordé, même de manière succincte, ladite thématique.

Quand cela est nécessaire, les thématiques sont ensuite réparties par sous-thématique pour faciliter la lecture et la compréhension des réponses apportées.

Lorsque les sujets ont été déjà abordés en amont, des renvois vers la partie Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur sont faits afin de ne pas répéter les mêmes propos. [Ces renvois](#) fonctionnent depuis le document PDF.

(Contributions dématérialisées n°5, 6, 12, 14, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 51, 52, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 82, 85 et 86. Contributions papiers n°1, 10, 14, 15, 16 et 17. Contribution courrier n°2)

a. Nombre de logements / densité

Il est proposé de se reporter à la grande partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Programmation résidentielle - Nombre de logements / densité

b. Modes d'occupation des logements / programmation résidentielle

En préambule, l'Eurométropole souhaite apporter des précisions et des clarifications vis-à-vis d'informations qui ont pu être portées par des contributions.

Premièrement, l'association Col'Schick avance que le SCOTERS demanderait d'intégrer des logements locatifs (sociaux et privés) dans les immeubles collectifs dans le secteur central de l'agglomération. Ce point est absent des orientations du SCOTERS, que ce soit dans sa version en vigueur ou sa révision qui a récemment été soumise à enquête publique.

Deuxièmement, certaines contributions avancent que le SCOTERS demanderait 35% de logements sociaux dans les opérations en première couronne.

Le **SCOTERS actuel** fixe pour objectif chiffré une production de 8 000 logements locatifs aidés à l'échelle SCoT pour la période 2006-2016 (voir le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) page 28 à l'orientation « mieux répartir le logement aidé » ou extrait en annexe du présent mémoire). Seuls les bourgs-centres sont concernés par

un pourcentage de 20% de logements aidés à atteindre pour les opérations à partir de 12 logements. Or Schiltigheim n'est pas un bourg-centre.

Le **SCOTERS en révision** prévoit une orientation « amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés » selon laquelle un objectif de 30% de la production de logements doit être consacrée au logement aidé, à l'échelle SCOTERS et à l'horizon 2050 (page 27 du document PDF du DOO dans sa version soumise à enquête publique, extrait en annexe du présent mémoire). Le SCOTERS ne déclinera pas cet objectif par niveau d'armature et renverra aux documents PLU(i) et PLH le soin de traduire cet objectif.

Les 35% de logements sociaux à produire évoqués par certaines contributions ne figurent donc pas au SCOTERS, ni dans sa version actuellement en vigueur, ni dans sa version en cours de révision.

Le projet de requalification présenté dans le cadre de la déclaration de projet s'inscrit en revanche dans diverses orientations présentes dans le SCOTERS en vigueur, et notamment :

- Chapitre IV. 1. Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population ;
- Chapitre IV. 3. Mieux répartir le logement aidé.

Il s'inscrit également dans les orientations présentes dans la version en cours de révision du SCOTERS, et notamment :

- 7.3. Fluidifier les parcours résidentiels ;
- 7.4. Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés, dans une logique de solidarité territoriale : chaque commune doit contribuer à l'effort de logement sociaux, en particulier celles qui accueillent peu de logements sociaux aujourd'hui ;
- 7.6. Intensifier les espaces urbanisés et densifier les opérations de logements.

Le DOO arrêté est consultable sur le [site internet du syndicat mixte](#). Il est précisé que le SCOTERS étant encore en cours de révision, sa version finale reste évidemment susceptible d'évoluer.

Enfin, le SCOTERS a émis un avis favorable lors de la réunion d'examen conjoint du 10 avril 2025, lors de laquelle ce dernier a rappelé que le projet Schutzenberger porté par Déclaration de projet s'inscrivait dans les orientations du SCOTERS en vigueur comme celui en cours de révision.

S'agissant du PLU, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Habitat précise que 35% de logements sociaux sont demandés dans les zones à urbaniser, pour les communes soumises aux obligations de la loi SRU qui n'atteignent pas leurs obligations, ce qui n'est pas le cas de Schiltigheim. La commune dépasse largement la part de logement social requise et le secteur Schutzenberger n'est pas en zone à urbaniser (AU).

Dans tous les cas, quand bien même cette disposition s'appliquerait, il est précisé que « dans les communes ou les quartiers présentant une très forte proportion de logements aidés, une diversité plus grande de l'habitat et des fonctions urbaines sera recherchée. » (OAP thématique Habitat, PLU de l'Eurométropole de Strasbourg). Le programme d'orientations et d'actions (POA) volet Habitat précise ce point : ce sont bien les zones d'extension qui sont visées, ce qui n'est pas le cas dans le cadre du projet de requalification.

Ensuite l'Eurométropole souhaite rappeler les éléments de diagnostics sur l'occupation des logements à Schiltigheim.

La Ville de Schiltigheim constitue la seconde commune avec la part la plus élevée de logements locatifs sociaux sur les 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg, juste derrière la commune de Bischheim, avec 34,7% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024 (source : DDT67).

En outre, la commune de Schiltigheim dispose d'objectifs de production sur la durée de vie du PLU. Ces objectifs sont fixés à 37 logements locatifs sociaux (LLS) par an, soit 550 LLS sur la durée de vie du PLU.

Cet objectif a déjà été dépassé par la commune. Ainsi le rapport du bilan-évaluation du PLU sur la thématique habitat précise que 751 LLS ont été produits sur la commune entre 2016 et 2024.

Ce bilan-évaluation du volet Habitat du PLU, récemment présenté à l'Etat, a démontré la faible part de propriétaires dans le parc de logements à l'échelle de l'Eurométropole, et encore davantage à Schiltigheim. Dans la commune, les propriétaires représentent moins d'un tiers du parc, soit la seconde commune après Strasbourg avec le taux de propriétaires le plus faible.

Cette difficulté d'accès à la propriété participe au blocage du parcours résidentiel des ménages locataires ambitionnant de devenir propriétaires de leur logement.

Le projet Schutzenberger vise ainsi à répondre à un autre besoin identifié et tout autant stratégique : favoriser l'accession à la propriété, qui plus est à proximité immédiate du cœur métropolitain strasbourgeois, sans avoir à s'installer en périphérie. Le projet contribue aussi à répondre aux orientations du PADD en matière de productions de logements et de besoins des ménages.

La volonté de l'Eurométropole de Strasbourg est de rechercher une répartition plus équilibrée de l'offre social sur l'ensemble de son territoire. Cette ambition est confortée par une étude de l'Agence d'urbanisme de Strasbourg de 2025 qui préconise un développement très limité du logement social, notamment à Bischheim et à Schiltigheim, étant donné la forte présence d'un parc de logements sociaux existants.

Enfin, le secteur Schutzenberger est moins doté en logements locatifs sociaux que d'autres quartiers de Schiltigheim mais il existe tout de même un patrimoine non négligeable des bailleurs sociaux à proximité du secteur (voir carte ci-après).

C'est dans cette optique que le projet prévoit majoritairement une offre en accession classique, qui pourrait accueillir une part de logements à vocation sociale, notamment en accession sociale sécurisée, sans qu'il soit nécessaire de l'encadrer strictement dans le document d'urbanisme. Le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS), en dissociant la propriété du foncier et du bâti, permet à des ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété à un coût inférieur à celui du marché.

Cette offre, encore peu développée à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, s'inscrit pleinement dans l'enjeu global d'accroître le nombre de propriétaires sur le territoire tout en favorisant le développement d'un logement abordable. Elle contribuerait à fluidifier les parcours résidentiels des ménages souhaitant sortir du parc locatif et à renforcer la mixité sociale au sein du tissu urbain schilikois.

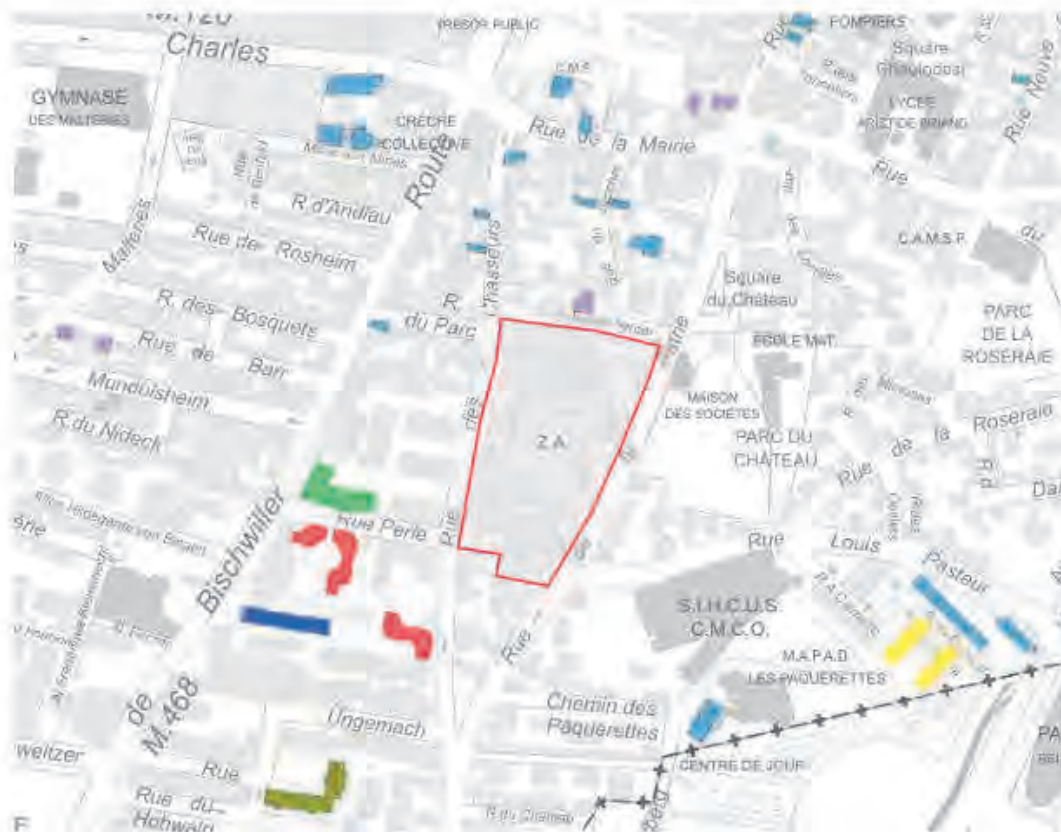


Illustration 9 - Localisation du patrimoine des bailleurs sociaux autour de l'ancienne brasserie Schutzenberger. Les couleurs représentent différents bailleurs sociaux. Le périmètre du projet est indiqué en rouge (Source : Eurométropole de Strasbourg)

c. Caractéristiques des logements

À ce titre, il est d'abord proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Euro métropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Programmation résidentielle - Volumétrie, hauteur et implantation des nouveaux bâtiments.

En complément, l'Eurométropole précise que la configuration des bâtiments en plots présente plusieurs bénéfices importants, tant en termes de confort que d'efficacité énergétique.

L'offre résidentielle projetée privilégie au maximum la double orientation des logements, garantissant un apport important en lumière naturelle et une régulation thermique améliorée, limitant les variations de température.

Par ailleurs, le recours à une structure en plots confère au bâtiment une inertie accrue, favorisant une consommation énergétique plus raisonnée. Cette configuration permet également des perspectives et des vues différenciées.

La typologie des plots vient également du souhait de s'intégrer au maximum dans le tissu urbain existant, composé de maisons / villas.

Des bâtiments plus dans la largeur, qui permettraient la réalisation de logements traversants, créeraient une rupture brusque avec le contexte environnant et couperaient les vues vers l'intérieur du site.

La création de discontinuités dans le front bâti, ce qui est le cas dans l'aménagement en plots, permet également de réduire l'effet d'îlot de chaleur. Elle favorise la circulation des vents et la dispersion d'éventuels polluants.

Enfin, le modelage des hauteurs de bâti prévu dans le projet permet de favoriser l'ensoleillement, notamment vis-à-vis des constructions existantes.

Des principes de ce type sont inscrits dans l'OAP thématique Air climat énergie (ACE). Le porteur de projet devra dans tous les cas démontrer sa compatibilité avec les principes de cette OAP (voir annexes).

Enfin et s'agissant plus spécifiquement de la typologie des logements, les éléments de diagnostic présentent des besoins en logements notamment pour les jeunes actifs et les familles.

Aussi, le porteur de projet devra proposer des logements de type T2 pour le premier public, et de type T4 ou + pour permettre aux familles de se maintenir dans le cœur métropolitain.

d. Hauteurs des bâtiments neufs au nord

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Programmation résidentielle - Volume(s), hauteur(s) implantation des nouveaux bâtiments

(Contributions dématérialisées n°3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 22, 24, 33, 34, 35, 36, 38, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 64, 68, 70, 73, 80 et 82. Contributions papiers n°14 et 16. Contributions courrier n°1 et 2)

À ce titre, il est d'abord proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur Suggestions d'aménagement et Préservation et valorisation du patrimoine.

Les vocations projetées sur le site sont diverses, sont présentées dans la note de présentation et sont rappelées ci-après :

- Activités artisanales ;
- Offre hôtelière ;
- Espaces de bureaux / co-working ;
- Commerces ;
- Restauration ;
- Événementiel ;
- Etc.

Conserver le statut industriel du site en plein cœur de ville n'est pas un scénario qui a été retenu notamment en raison de la faible accessibilité du secteur pour les poids lourds, et une incompatibilité en termes de sécurité avec les mobilités actives en milieu très urbain. Ces activités industrielles en cœur de ville peuvent également avoir un impact non négligeable sur la qualité et le cadre de vie des riverain.es avec des nuisances sonores.

L'ambition reste néanmoins de maintenir des activités économiques sur le site afin de conserver la vocation première du secteur. À titre d'exemple, les activités artisanales sont vectrices d'emploi et répondent à un besoin sur le territoire. Aujourd'hui, ces dernières manquent de lieux adaptés. La création de surfaces dédiées à l'artisanat permet de développer des espaces vitrines adaptés à ces activités.

Les nouvelles activités projetées cherchent à créer une centralité vivante, attractive et accueillante, que ce soit pour les futur.es habitant.es ou usager.ères, et prenant en compte la dimension historique du site.

L'offre hôtelière et les autres activités proposées sur site permettent de générer une certaine complémentarité, favorisant la mixité d'usages.

Par ailleurs, l'hôtel crée des emplois directs (réception, entretien, gestion) et indirects (partenariats avec restaurateurs, services), et contribue à l'équilibre économique du projet de réhabilitation.

En proposant une offre d'hébergement hôtelier, le site n'est plus seulement un lieu de passage. C'est un lieu également vivant, un point de convergence et de destination pour différents publics favorisant la fréquentation des activités culturelles, des commerces et services existants sur la commune ou dans la métropole. Par ailleurs, l'offre hôtelière proposée développe un concept spécifique autour de la bière, dans un cadre patrimonial particulièrement précieux.

Concernant la villa d'angle, un restaurant haut de gamme est envisagé dans ce bâtiment. Les espaces végétalisés existants et préservés dans le cadre du projet offriront une séparation végétale et réduiront d'éventuelles nuisances visuelles, plaçant le bâtiment dans un cadre particulier.

La mise en compatibilité du PLU réglemente les destinations et sous-destinations autorisées sur le secteur. Une offre commerciale est rendue possible par le PLU (voir extrait règlement écrit du PLU de la zone UD, article 2), tout comme les bureaux. Ces vocations sont proposées dans le cadre du projet et répondent notamment à des contributions réceptionnées. En revanche, l'ancienne brasserie se situe à proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim, secteur regroupant déjà une offre commerciale. La programmation économique diverse proposée dans le cadre du projet de requalification de l'ancienne brasserie vise à trouver une certaine complémentarité et ne pas mettre en difficulté l'offre existante par ailleurs.

L'aspect lien social / rencontre, qui permettra de rendre attractif et dynamique ce nouveau morceau de quartier devrait être assuré par les activités de café-restauration déjà prévues dans le cadre du projet de requalification. Par ailleurs, les surfaces artisanales prévues dans le cadre du projet pourront offrir des espaces de vente ou d'activités ouvertes au public qui rempliront également ce rôle de lien social.

En outre, comme précisé dans la partie Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Suggestions d'aménagement, une microbrasserie est à l'étude au sein de l'ancien atelier de limonade, dans le cadre des activités artisanales prévues sur site, avec la possibilité de disposer d'un espace ouvert à la consommation des bières qui seraient produites sur place.

Enfin, les chiffres avancés par l'association Col'Schick (Contribution dématérialisée n°64) concernant l'activité économique sont issus du dossier d'enquête publique de la procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) du tram nord. Ces éléments étaient liés au besoin de produire dans le cadre de la DUP une analyse socio-économique et une étude d'impact pour vérifier les évolutions sociodémographiques du secteur. Ces données étaient soit issues de permis déjà déposés, soit issues d'hypothèses de travail réalisées courant 2023.

(Contributions dématérialisées n°4, 5, 11, 14, 17, 19, 23, 24, 26, 27, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 53, 56, 58, 64, 65, 66, 70, 73, 75, 77, 81, 82, 83, 84, 85 et 86. Contributions papiers n°13, 14 et 16. Contribution courrier n°2)

En préambule, l'Eurométropole tient à apporter quelques précisions concernant plusieurs éléments avancés par certaines contributions, dont certains appellent des rectifications.

L'association Col'Schick avance notamment que la part d'espaces végétalisés prévue dans le cadre du projet de requalification serait un effet d'annonce, répondant à une réglementation stricte du PLU qui s'appliquerait à tous les projets urbains dans la métropole.

À ce titre, la présente déclaration de projet vise à mettre en compatibilité le Plan local d'urbanisme avec le projet de requalification présenté. L'objectif est d'inscrire dans le document d'urbanisme les dispositions qui permettront de mener à bien la requalification du site et de cadrer sa réalisation.

L'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la ville de Schiltigheim et le porteur de projet, a recherché notamment le zonage le plus adapté au projet de requalification.

La proposition faite dans le cadre de l'enquête publique est donc un zonage UD2 dédié aux secteurs de renouvellement urbain et de grand ensemble et qui requiert par exemple un pourcentage d'espaces végétalisés **en pleine terre de 20% minimum**. L'Eurométropole cherche ainsi à utiliser les dispositions existantes de son PLU les plus cohérentes avec le projet de requalification présentée.

À titre d'exemple, la zone UD1 aurait pu également être adaptée au projet, néanmoins, ce sous-secteur de zone UD ne cadre pas la part d'espaces végétalisés minimale à réaliser.

Dans le cadre de cette procédure, la proposition de modification du règlement écrit, sur les espaces végétalisés, s'appuie donc sur les 20% d'espaces végétalisés en pleine terre demandés en zone UD2, mais complète cette disposition en requérant qu'au total, **30% minimum du secteur soient des espaces végétalisés** (y compris les espaces en pleine terre requis).

Il n'existe donc pas de réglementation stricte de 30% d'espaces verts qui s'appliquerait à tous les projets urbains dans la métropole. Certaines zones ne réglementent tout simplement pas les espaces végétalisés, ou réglementent à des parts inférieures à 30%. Les dispositions inscrites ou utilisées dans le cadre de cette procédure visent à être au plus près du projet de requalification, sans pour autant contraindre la réalisation effective d'un projet sur le secteur.

a. Espaces végétalisés existants

Le site est composé d'espaces végétalisés au nord-est, dont la présence d'arbres historiques :

- Entre la villa d'angle et la maison du chef brasseur ;
- Autour de la 2^{ème} maison de maître.

L'ambition est de préserver ces espaces végétalisés existants, qui contribuent à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) sur la commune de Schiltigheim.

Cette volonté est retranscrite dans le PLU, au règlement graphique d'abord, via l'identification de ces secteurs en espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC). Ce sont 2 200m² d'EPCC qui viennent s'ajouter aux 15,4 ha d'EPCC inscrits sur la commune de Schiltigheim.

Des principes liés à la préservation et à l'amélioration de la situation du secteur sont également inscrits dans l'OAP sectorielle, visant à conforter ces espaces, en articulation avec le parc du Château.

b. Aménagements complémentaires

Il est d'abord proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Environnement / végétation.

En complément du maintien et de la préservation de ces espaces, le projet vise à améliorer de manière générale l'état du site en matière d'espaces végétalisés et de réduction des effets de l'ICU.

Ainsi, l'OAP sectorielle Schutzenberger définit 4 espaces distincts sur le site, avec des principes adaptés à ces espaces, qui peuvent être résumés ainsi :

- La frange Est du site, dont le patrimoine végétalisé existant doit être conforté et mis en valeur ;
- L'îlot d'habitation au nord, dont l'objectif premier est une diffusion des espaces végétalisés, entre les plots d'habitation ;
- La place centrale, qui devrait rester en majeure partie minérale, mais qui devra faire l'objet d'aménagements concrets pour améliorer la qualité de vie des usagers et des futures habitantes du site ;
- L'interface sud du site, qui devra faire l'objet d'une transition végétalisée avec le quartier plus au sud, dans une logique de prise en compte des constructions et des riverains existants.

S'agissant des nouvelles plantations, ces dernières devront être réalisées dans le respect des préconisations de l'OAP Air climat énergie et de l'OAP sectorielle Schutzenberger : multi-strates, essences locales, non allergènes, en portant une vigilance particulière au déplacement de la petite faune. Les plantations effectuées devront prendre en compte l'enjeu galeries souterraine afin que leur système racinaire n'endommage pas les voutes des galeries, notamment de celles conservées.

En lien avec la restriction d'usage apposée sur l'ancienne brasserie, la culture des végétaux de consommation, dont les arbres fruitiers, est interdite hormis dans des bacs hors sols.

Les espaces interstitiels entre constructions et voiries devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, comme le précise l'OAP sectorielle.

c. Prise en compte du volet énergétique / bas-carbone

Le projet s'inscrit dans les objectifs et orientations de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de prise en compte de l'enjeu énergétique (Article 15 du règlement écrit du PLU) :

- Installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments neufs. L'installation de ce type d'équipement sur les bâtiments existants et inscrits sont soumis aux prescriptions de l'ABF et de la DRAC ;
- Connexion au réseau de chaleur à proximité, qui passe à l'angle de la rue de la Patrie / rue Louis-Pasteur.

L'OAP Air Climat Énergie (ACE) dispose également de principes et d'orientations visant à permettre à l'Eurométropole d'atteindre ses objectifs en matière d'énergies renouvelables. La conception des nouveaux bâtiments participera à améliorer l'efficacité énergétique du site dans son ensemble.

En complément, des solutions complémentaires pourront être étudiées pour améliorer le volet énergétique du projet. À titre d'exemple, la faisabilité économique et la faisabilité technique de puits canadien dans certaines galeries sont étudiées par le porteur de projet.

Une démarche de réemploi des matériaux sera également mise en place dans le cadre du projet. C'est une ambition du porteur de projet, qui visera par exemple à conserver et à réutiliser le pavage historique présent sur la place, et qui visera à participer aux objectifs de l'économie circulaire.

(Contributions dématérialisées n°2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 37, 38, 39, 43, 45, 53, 56, 56, 62, 64, 65, 68, 69, 71, 72, 77, 79, 80 et 82 et 86. Contributions papiers n°3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 et 16. Contribution courrier n°2)

a. Mobilités actives

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Liaison piétons cycles au sud ➡ Accessibilité / circulation

b. Accessibilité / circulation

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Accessibilité / circulation

c. Dimensionnement du parking

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Dimensionnement du parking

(Contributions dématérialisées n°14, 19, 24, 44, 52, 59, 62, 64, 71, 72, 74, 76 et 86. Contributions papiers n°12, 14 et 16. Contribution courrier n°2)

a. Galeries souterraines

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur – Galeries souterraines.

b. Pollution des sols

L'Eurométropole rappelle que des études relatives au milieu souterrain ont été réalisées par le porteur de projet. Ces études seront complétées, comme le demande notamment la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Grand Est. Ces compléments sont en cours de réalisation par le porteur de projet.

Il est également précisé que les études réalisées jusqu'à présent conformément à la politique nationale de gestion des sites et sols pollués ne concluent pas à une incompatibilité du site avec les usages projetés avec la mise en œuvre des mesures de gestion simples suivantes :

- Purge des remblais impactés en hydrocarbures localisés au droit de la zone occupée par une ancienne cuve aérienne de 200 m³ d'hydrocarbures avec contrôle des concentrations résiduelles en bord et fond de fouille après excavation.
- Recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum après tassement au droit des futurs jardins d'agrément afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers ;
- Mise en place d'une servitude visant à interdire l'utilisation des eaux souterraines pour arroser les légumes produits au sein des jardins potagers ainsi qu'une interdiction de cultiver les légumes en pleine terre ;
- La mise en place de bac hors sol comprenant de la terre d'apport saine pour la culture des végétaux destinés à la consommation ;
- Les conduites AEP devront être en matériaux anti-perméation et être mises en place dans des sablons propres.

La réalisation de ces mesures de gestion permettra d'améliorer l'état sanitaire du site et d'assurer la compatibilité du sol avec les usages projetés. Sans cela, le réaménagement du site ne sera pas autorisé.

Il est également rappelé que ce site est classé comme un Secteur d'Information sur les Sols (SIS – SIS n° 67SIS06772) qui implique qu'au stade de l'autorisation d'urbanisme adaptée au projet définitif, le permis de construire ou d'aménager devra contenir une attestation, délivrée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement. Ainsi, la conséquence du passif environnemental du site sera encore prise en compte mais sera également garantie sur le très long terme lors d'éventuels aménagements successifs.

Concernant les eaux pluviales, comme indiqué dans le mémoire en réponse de l'Eurométropole à l'avis de la MRAe, l'article 1 alinéa 6 du règlement écrit du PLU fixe déjà des préconisations quant à l'infiltration des eaux pluviales sur sols pollués, pour éviter toute contamination de la nappe et des cours d'eau : « Sont interdits dans les secteurs repérés au « règlement graphique - plan vigilance » par le figuré « sites et sols pollués » : [...] l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site. ».

(Contributions dématérialisées n°1, 2, 6, 11, 12, 14, 19, 23, 27, 28, 29, 33, 35, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 56, 57, 58, 61, 63, 64, 66, 67, 68, 70, 71, 77. Contributions papiers n°13, 14. Contribution courrier n°2)

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Préservation et valorisation du patrimoine

En outre, le projet d'aménagement prévoit le maintien, la réhabilitation et la mise en valeur de l'ensemble des 14 bâtiments inscrits partiellement au totalement au titre des monuments historiques, mais également le réemploi du pavage existant. La sauvegarde, réhabilitation et mise en valeur des bâtiments sont des invariants pour l'Eurométropole de Strasbourg, la ville de Schiltigheim et le porteur de projet.

La programmation prévue sur le site cherche à respecter les bâtiments patrimoniaux, et à s'intégrer au mieux, sans les dénaturer. Par exemple, la canetterie offre de grands plateaux, avec une certaine portance, expliquant qu'une offre plutôt artisanale est envisagée dans cette partie.

La protection et la mise en valeur de ces bâtiments patrimoniaux est également liée à des échanges avec les services de l'Etat en charge du patrimoine. Leur démolition, modification ou réhabilitation doit donc faire l'objet de validation par ces derniers.

Dans le cas présent, il a été fait le choix de maintenir et valoriser l'ensemble des bâtiments patrimoniaux inscrits, qui permettent d'assurer un témoignage de l'histoire industrielle brassicole passée du site. Le maintien du bâti existant joue également un rôle dans la recherche de sobriété en ressources du projet. Ce choix a d'ailleurs été accueilli favorablement par une part non négligeable des observations réceptionnées.

(Contributions dématérialisées n°2, 6, 14, 117, 19, 24, 26, 41, 44, 48, 50, 53, 59, 60, 64, 70, 71, 77, 79 et 86.
Contributions papiers n°10 et 11. Contributions courrier n°1 et 2)

a. Équipements scolaires / dédié à la petite enfance

À ce titre, il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie précédente - Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Absorption de la population par les équipements de famille de Schiltigheim.

b. Espace / équipement pour personnes âgées

L'ambition est de faire de la place centrale un lieu accessible et ouvert à toutes et tous. Dans ce cadre, des aménagements permettant l'accès au site, notamment aux PMR, seront réalisés. En outre, la programmation économique vise à installer, dans la canetterie, des espaces partagés dédiée aux activités artisanales comprenant par exemple des lieux de formations favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Enfin, une maison médicale est à l'étude dans la 2nde maison de maître, permettant de répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population.

La programmation envisagée et l'aménagement de la place permettront de favoriser une occupation de l'espace par toutes les catégories d'âges.

c. Autres propositions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

➔ Hébergements d'urgence et de solidarité

L'hébergement d'urgence relève des prérogatives de l'Etat, qui n'a pas manifesté d'intention ou de souhait à l'implantation de telles structures après étude du projet par l'ensemble des services de la Préfecture.

Si l'Eurométropole de Strasbourg, et la Ville de Schiltigheim facilitent autant que possible l'implantation de ce type de structures pour répondre à des besoins réels de populations précaires, le site Schutzenberger ne semble pas adapté à cette implantation pour les services de l'Etat.

Le projet présenté s'inscrit néanmoins pleinement dans une logique de réponse à l'intérêt général (voir partie ci-après - Intérêt général)

(Contributions dématérialisées n°14, 19, 24, 53, 64 et 86. Contribution courrier n°1)

L'intérêt général est une notion complexe notamment du point de vue du droit français, qui peut prendre diverses formes.

Aussi l'intérêt général d'un projet ne peut être seulement perçu et justifié par l'aménagement ou non d'un équipement public.

L'intérêt général peut être caractérisé comme l'intérêt du projet pour la collectivité dans son ensemble, participant à atteindre des bénéfices économiques, sociétaux, environnementaux pour la population.

Il inclut par exemple la transition écologique, l'accès au logement, le développement économique, une réponse aux enjeux de santé et de sécurité publique, la sauvegarde et la valorisation d'un patrimoine remarquable, etc.

À ce titre, le projet de requalification du site Schutzenberger s'inscrit pleinement dans cette logique puisqu'il :

- Restaure et valorise un patrimoine inscrit au titre des Monuments historiques (MH) ;
- Transforme et valorise une friche industrielle fermée et en majeure partie imperméabilisée, en un espace ouvert sur son quartier et au public, davantage végétalisé et désimperméabilisé et prenant en compte les enjeux énergétiques ;
- Contribue à l'équilibre de l'offre de logements sur la commune, en proposant une offre adaptée aux spécificités de Schiltigheim ;
- Favorise et met en avant les mobilités durables piétons-cycles, notamment via l'aménagement d'une liaison modes actifs au sud, participant à renforcer la continuité cyclable est-ouest sur la commune ;
- Crée un espace vivant à Schiltigheim, bénéficiant à l'ensemble des habitant.es de la commune et de l'Eurométropole.

L'ensemble des justifications liées à l'intérêt général se trouve au sein de la note de présentation du dossier d'enquête publique.

(Contributions dématérialisées n°15, 24, 30, 78 et 81. Contributions papiers n°2, 4, 5, 14, 13, 14 et 15)

D'autres remarques ont été portées par quelques contributions. Des réponses sont apportées ci-dessous.

a. Modalités de l'enquête publique

S'agissant des modalités de participation / d'information du public, le code de l'environnement (notamment l'article L.123-13) précise qu'il appartient au commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de décider des modalités de participation du public qui seront organisées et tenues afin d'informer le mieux possible le public. Ce n'est donc pas à la ville de Schiltigheim, ni à l'Eurométropole de Strasbourg, de fixer les modalités, notamment la tenue d'une réunion publique.

Il est rappelé que l'enquête publique a prévu la tenue de cinq permanences tenues par le commissaire enquêteur et d'une déambulation, le 13 septembre 2025, qui a été l'occasion pour le public de mieux comprendre les orientations et principes d'aménagement, de mieux appréhender le potentiel du site, et de poser ses questions sur le projet. Ce format a permis une présentation et un échange avec le public et a été salué par certaines contributions réceptionnées.

En outre, dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'enquête, diverses modalités de participation et de communication avaient été mis en place afin de bien favoriser la connaissance de la procédure de déclaration de projet et d'informer le public :

- Réunion publique le 6 novembre 2024 ;
- Permanences les 12 et 25 novembre 2024 ;
- Déambulation le 23 novembre 2024 ;
- Mise à disposition d'un dépliant ;
- Panneaux pédagogiques format A0 à la mairie de Schiltigheim ;
- Une maquette.

La participation et la bonne information du public est un enjeu identifié et pris en compte par l'Eurométropole, la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet.

Enfin, l'observation n°81 du registre dématérialisé faisait remarquer qu'il n'aurait pas été possible, à 17h15, de se rendre à la dernière permanence du commissaire enquêteur le vendredi 26 septembre, de 15h à 18h en mairie de Schiltigheim.

Après vérification, la mairie de Schiltigheim était bien ouverte et le commissaire enquêteur était bien présent durant la totalité de la permanence, de 15h à 18h, de la même manière que pour les quatre autres permanences.

b. Maquette disponible en mairie de Schiltigheim

La maquette visait à présenter en synthèse les volumes globaux sur le site, dans son contexte environnant. Une délimitation entre les constructions environnantes et le périmètre de projet existe sur la maquette. Par ailleurs, les plans présentés dans le cadre de l'enquête publique, notamment les axonométries, présentent bien les bâtiments proposés à la démolition, dont le hangar de stockage au nord, remplacé par des bâtiments à vocation résidentielle.

c. Demandes d'information sur un éventuel contreprojet

Les principes, orientations et intentions de projet présentés dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doivent permettre au public de comprendre et d'identifier les ambitions portées sur ce site.

Cette procédure d'évolution du PLU est lancée sur la base d'un projet, et non pas de divers scénarios.

Le projet a en revanche été affiné au fil des échanges et discussions entre l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et le porteur de projet. Quelques éléments de scénarios étudiés sont présentés au sein de l'évaluation environnementale.

d. Impact des travaux vis-à-vis des constructions voisines et des riverains

Les travaux, qui devraient durer plusieurs années, ne relèvent pas de la présente procédure. Néanmoins, la Ville de Schiltigheim, en lien avec le porteur de projet, veilleront à réduire au maximum les nuisances que les travaux pourraient générer. Dans tous les cas, les travaux réalisés devront prendre en considération le contexte environnant afin de ne pas fragiliser ou endommager les infrastructures et bâtiments préexistants.

e. Aides / subventions possibles pour ce projet

Il est proposé de se référer aux réponses apportées dans la partie Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg aux remarques et questions du commissaire enquêteur - Préservation et valorisation du patrimoine

f. Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global est actuellement inscrit sur le secteur, dans le règlement graphique du PLU.

Cet outil gèle les droits à construire sur un secteur donné, pour une période donnée, le temps de réaliser les études nécessaires à l'émergence d'un projet. C'est bien ce qui a été réalisé dans le cas présent.

Cet outil a été inscrit en juin 2021, à l'occasion de la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. La durée de vie d'un PAPAG est fixée à 5 ans, soit jusqu'en juin 2026. Aussi, à partir de cette date, même sans supprimer le PAPAG dans le cadre de la mise en compatibilité, ce dernier n'aurait plus été opposable aux autorisations d'urbanisme.

Annexes

3 Mieux répartir le logement aidé

Une offre supplémentaire de 8000 logements locatifs aidés doit être mise en place dans la région de Strasbourg entre 2006 et 2016.

Dans les communes bien desservies par les transports en commun, au sens du chapitre I, paragraphe 4, des logements locatifs aidés doivent être construits. Dans les autres communes, celles qui disposent d'une proportion faible de logements aidés en encourageront particulièrement la réalisation. Celles de ces communes qui disposent de peu de réserves foncières doivent rechercher des opportunités dans le tissu ancien et préconiser la construction de logements locatifs aidés comme une composante forte des nouvelles opérations d'aménagement.

Par ailleurs, dans le but d'assurer l'effectivité de la mixité sociale, les logements locatifs aidés doivent être diffusés autant que possible dans le tissu urbain.

Au sein de l'agglomération de Strasbourg, la répartition spatiale la plus équilibrée possible sera recherchée.

Dans les bourgs centres, la part de logements locatifs aidés doit être augmentée. A cette fin, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20 % de logements locatifs aidés par rapport à la dite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.

Illustration 10 - Annexe 1 DOO SCOTERS en vigueur mieux répartir le logement aidé (Source : DOO du SCOTERS en vigueur)

7.4. Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés

30 % de la production de logements doit être consacrée au logement aidé, soit une offre supplémentaire de 30 000 logements aidés à mettre en place à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050.

L'ensemble des communes du SCOTERS contribue à cette production de logements aidés, de manière proportionnée à hauteur de ses moyens et dans le respect de la législation en vigueur (loi SRU). Le logement aidé représentera au moins 5% de leur production par décennie, par commune. Le SCoT privilégie le développement des logements aidés dans les communes les mieux équipées et les mieux desservies.

Les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et leur PLH traduisent cet objectif en veillant à une répartition territoriale équilibrée, notamment au regard des enjeux de **mixité sociale**.

En l'absence de PLUi ou de PLH prévoyant cette répartition, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de **10 logements** ou de **5 000 m²** de surface de plancher (R142-1 code de l'urbanisme) devront tendre vers une part de **30 %** de logements aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.

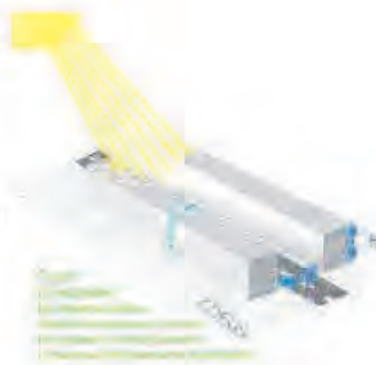
Illustration 11 - Annexe 2 DOO SCOTERS en cours de révision : Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés (Source : DOO du SCOTERS en révision)

- Adapter la morphologie urbaine pour influencer la dispersion des polluants et la ventilation, et limiter ainsi la création de rues canyons² (propices à l'accumulation de polluants et à la formation d'îlots de chaleur), en prévoyant la mise en œuvre d'au moins un des principes d'aménagement suivants :



Exemple de rue canyon : hauteur et épaisseur bâtie continues

- * pour les nouvelles voiries, rechercher un rapport $L/H > 1,5$ (L = Largeur de rue et H = Hauteur de bâtiments) ;



- * végétaliser les espaces entre les bâtiments et la voirie pour favoriser la ventilation ;



- * créer des discontinuités dans le front bâti pour permettre la circulation du vent ;

- * modeler les hauteurs de bâti pour favoriser les circulations de l'air. Ce dernier principe permet également d'optimiser l'ensoleillement et de réduire les îlots de chaleur urbain (cf. chapitre suivant).



Ces principes devront être abordés dès le stade de la conception du projet, quand la configuration de l'unité foncière le permet et sans toutefois rompre l'ordonnancement urbain préexistant.

Dans tous les cas, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et au bruit devront être justifiés dans le projet en termes d'aménagement global et/ou de conception des bâtiments.

Illustration 12 - Annexe 3 : Extraits des dispositions de l'OAP Air Climat Énergie – PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Table des illustrations

Illustration 1 - Statistiques journalières issues du registre dématérialisé - Enquête publique DP Schutzenberger (Source : Préambules, réalisation Eurométropole de Strasbourg)	5
Illustration 2 - Téléchargements des documents à la fin de l'enquête publique - DP Schutzenberger (Source : Préambules, réalisation Eurométropole de Strasbourg).....	6
Illustration 3 - Localisation et détail des galeries souterraines sur le site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	8
Illustration 4 - Plan d'intentions programmatiques (Source : ANMA).....	9
Illustration 5 - Densité de logements / ha par IRIS bâti à Schiltigheim en 2021 (Source : BDNB, réalisation Eurométropole de Strasbourg)	12
Illustration 6 - Part et localisation des EPCC par IRIS bâti à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)	13
Illustration 7 - Mobilité autour du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)	17
Illustration 8 : Mobilité projetée autour du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)	18
Illustration 9 - Localisation du patrimoine des bailleurs sociaux autour de l'ancienne brasserie Schutzenberger. Les couleurs représentent différents bailleurs sociaux. Le périmètre du projet est indiqué en rouge (Source : Eurométropole de Strasbourg).....	27
Illustration 10 - Annexe 1 DOO SCOTERS en vigueur mieux répartir le logement aidé (Source : DOO du SCOTERS en vigueur).....	37
Illustration 11 - Annexe 2 DOO SCOTERS en cours de révision : Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés (Source : DOO du SCOTERS en révision)	37
Illustration 12 - Annexe 3 : Extraits des dispositions de l'OAP Air Climat Énergie – PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.....	38

FIN DU MÉMOIRE EN REPONSE

Signé le 15 octobre 2025



Danielle DAMBACH
Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
en charge de La coordination de la transition
écologique, et de la planification urbaine et nature

Remis en main propre au commissaire enquêteur le 17 octobre 2025