

Annexe obligatoire n°5 : Présentation du projet

► Contexte

Le projet d'aménagement du site de l'ancienne brasserie Schutzenberger (2,5 ha) se situe sur la commune de Schiltigheim, dans la région Grand Est. Cette friche industrielle (l'activité de brasserie est terminée depuis 2006) s'insère dans un contexte urbain, et est entourée par un tissu mixte d'habitat, activités, équipements, ...

Les parcelles concernées par le projet sont les n°35 (section 25), n°138 (section 25), n°114 (section 25) et n°243 (section 15).

Figure 3 : Plan cadastral



Source : www.geoportail.gouv.fr

► Programme

Sur un terrain d'emprise d'environ 2,5 ha, le projet consiste en la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur site (hall de stockage, l'atelier, les caves de gardes et de fermentation, des éléments à proximité de la cheminée, de la canetterie, de la malterie, des bureaux, ainsi que des éléments présents au sud), puis la requalification des structures existantes sur le site et la création de nouveaux bâtiments à destination de logements (environ **190 logements** allant du T2 au T4), bureaux, hôtel (environ **110 chambres**), commerces et activités (artisanat, coworking, restauration, halles).

La SDP du projet est d'environ **25 000 m²**, répartie comme suit :

- Hôtel (spa, évènementiel, restauration) : environ 6 820 m² de SDP ;
- Restauration : environ 1 450 m² de SDP ;
- Commerces : environ 410 m² de SDP ;
- Activités (artisanat, coworking) : environ 3 120 m² de SDP ;
- Bureaux : environ 600 m² de SDP ;
- Logements : environ 12 600 m² de SDP.

Le projet prévoit la création d'un espace public comportant une place centrale, des jeux pour enfants et un café.

Figure 4 : Plan masse



Source : ANMA, 14/03/2025

► Accès et stationnement

Les accès au site seront les suivants : un accès au parking Rue Schutzenberger et six accès vélos et piétons (un accès Rue Schutzenberger, deux accès Rue des Chasseurs, trois accès Rue de la Patrie).

Les entrées pour l'hôtel et le spa seront distincts.

Le projet envisage la réalisation de deux niveaux de sous-sol en dessous des nouveaux bâtiments de logements créés (au nord du site d'étude). Il sera développé un total d'environ **250 places** réparties de la manière suivante :

- 154 places de stationnement en R-1 ;
- 96 places de stationnement en R-2.

Le projet prévoit également la réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos.

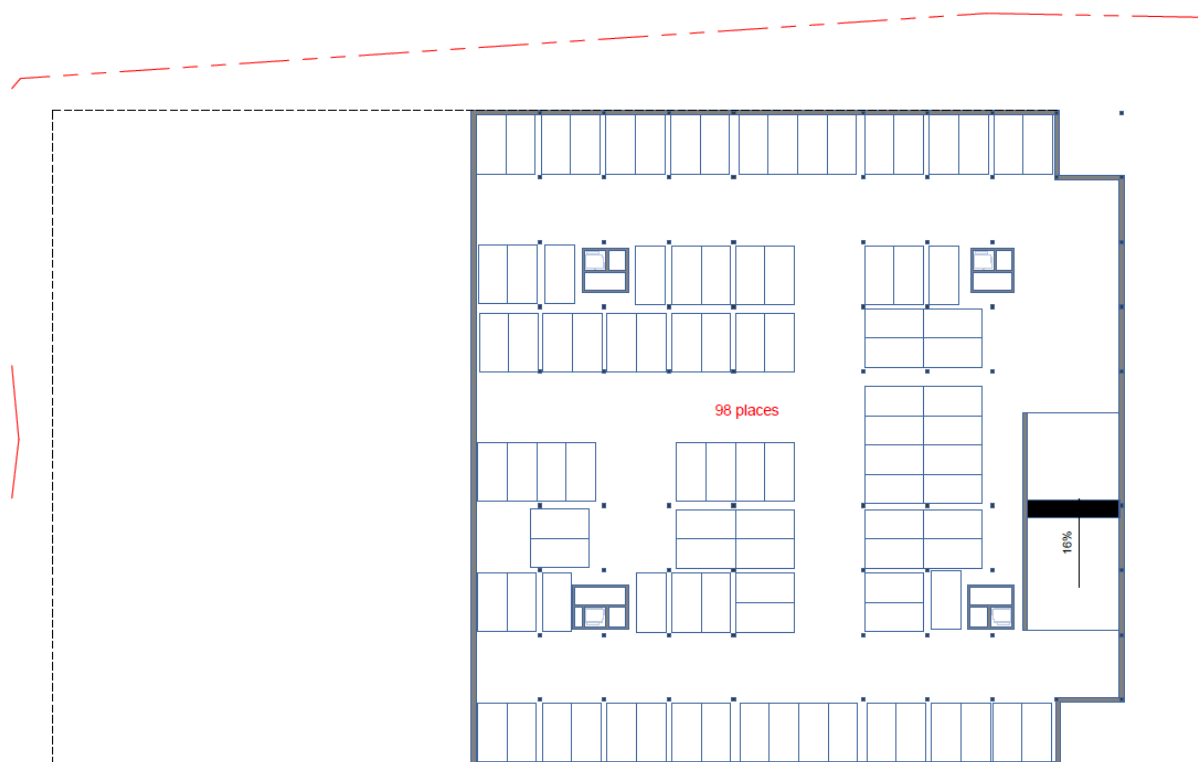
Les cheminements internes seront larges et stabilisés permettant l'accès aux Personnes à Mobilités Réduites (PMR).

Figure 5 : Plan du R-1



Source : ANMA, 14/03/2025

Figure 6 : Plan du R-2



Source : ANMA, 14/03/2025

► Document d'urbanisme

Approuvé le 16 décembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg a connu les évolutions et modifications suivantes :

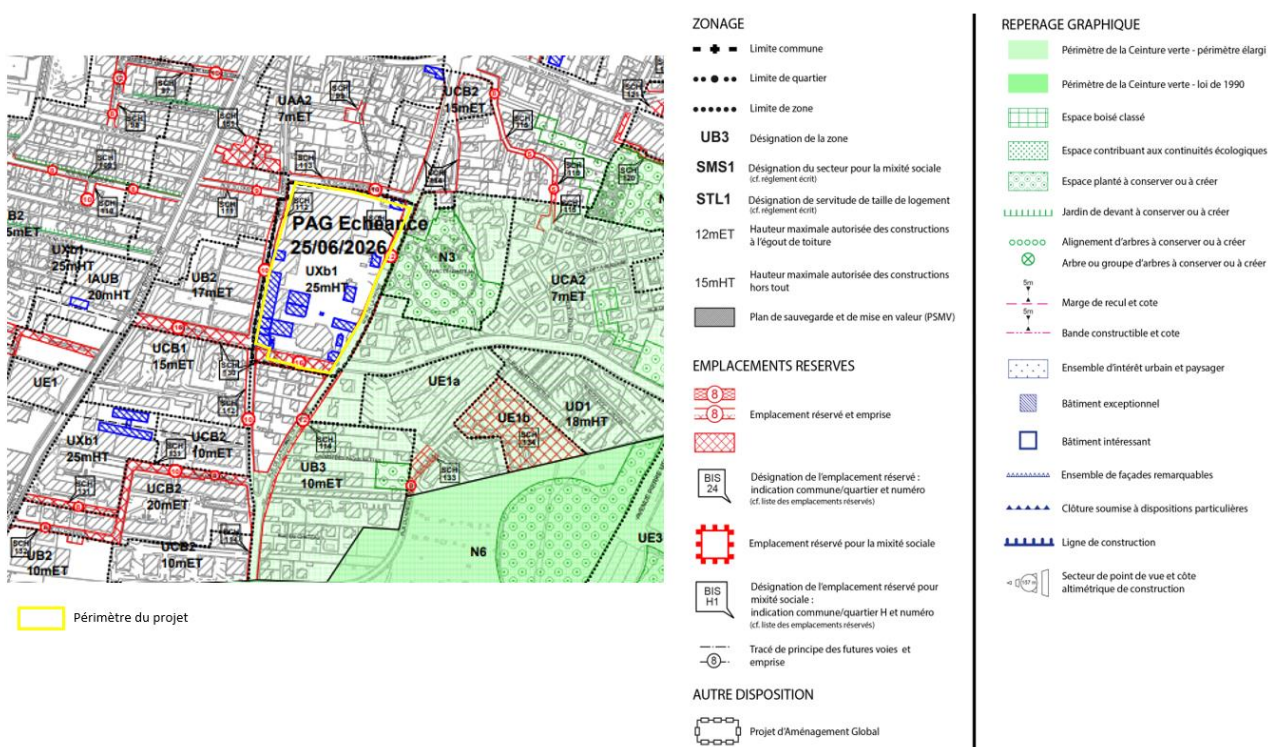
- Modification simplifiée n°1 le 29 septembre 2017 ;
- Modification n°1 le 23 mars 2018 ;
- Modification simplifiée n°2 le 29 juin 2018 ;
- Mise en compatibilité n°1 le 3 décembre 2018 ;
- Modification simplifiée n°3 le 19 décembre 2018
- Mise à jour n°1 le 8 mars 2019 ;
- Modification n°2 le 27 septembre 2019 ;
- Révision n°1 le 27 septembre 2019 ;
- Modification simplifiée n°4 le 18 décembre 2020 ;
- Modification n°3 le 25 juin 2021 ;
- Mise en compatibilité n°2 le 25 juin 2021.

Ce document d'urbanisme a pour objectif de définir un projet de territoire à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, en matière d'environnement, de déplacements, d'habitat et d'économie et d'établir les dispositions réglementaires pour sa mise en œuvre.

Le site d'étude se trouve au sein de la **zone UXb1** du PLUi. Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques. Une partie du site d'étude (au sud) est également concerné par l'emplacement réservé n°16. Ce dernier prévoit l'élargissement de la Rue Perle et la création d'une voirie entre la Rue des chasseurs et la Rue de la Patrie.

Actuellement, le site d'étude n'est pas concerné par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Figure 7 : Zonage actuel du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg



Source : www.strasbourg.eu

Afin d'assurer une comptabilité des dispositions du PLUi avec le projet, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé une procédure de mise en compatibilité du PLUi. Celle-ci vise les modifications écrites et graphiques suivantes :

- Modification du site en zone urbaine UD2 : vocation mixte, adaptée au renouvellement urbain ;
- Hauteur maximale des constructions : 25 m hors tout ;
- Levée de la servitude d'urbanisme gelant les droits à construire (PAPAG) ;
- Dispositions particulières concernant le projet :
 - Vocations de la zone cadrées par les destinations et sous-destinations : Logement, hôtellerie, bureaux, restauration, artisanat, commerces de détail, équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Emprise au sol : 40% maximum ;

- Hauteurs des constructions neuves cadrées par l'OAP.
- Modification de l'emplacement réservé au sud ;
- Modification du dispositif bâtiment exceptionnel :
 - Inscription de la cheminée ;
 - Suppression du bâtiment à l'arrière de la chaufferie.
- Modification du plan vigilance, en lien avec les sites et sols pollués (restriction d'usage) : passage de l'indice n°14 au n°2.

La procédure de mise en compatibilité du PLUi vise à créer une OAP sur le site d'étude.

► Parti architectural

Le projet prévoit la réalisation de nouveaux bâtiments en R+5+C maximum (environ 21,5 m de hauteur).

Les bâtiments créés seront composés de matériaux traditionnels (briques, pierre, bois). Les briques actuellement utilisées sur site en tant que pavées enherbées seront réemployées.

La signalétique sera élégante et sobre. Elle sera inspirée du patrimoine industriel afin de rappeler l'identité du site.

Les mobiliers urbains seront robustes, intemporels et durables. Il sera identifié si un réemploi des éléments des bâtiments actuels est possible.

Figure 8 : Coupe du projet



Source : ANMA, 14/03/2025

► Parti paysager

Le projet de réaménagement paysager de l'ancien Brasserie Schutzenberger vise à créer un site harmonieux et vivant tout en accentuant l'histoire et le caractère unique de ce lieu, offrant à chacun la possibilité de profiter de l'espace selon ses envies, que ce soit pour un événement, un moment de détente ou une promenade.

Le site comporte plusieurs espaces complémentaires. Un espace central, polyvalent, sera dédié aux événements comme des concerts, des marchés ou des projections en plein air. Il sera conçu avec des matériaux réutilisés, tels que des pavés anciens et des sols poreux, respectant l'esprit du lieu et présence des bâtiments classés l'entourant. L'intégration de la fontaine sèche pour offrir un élément apportant de la fraîcheur pendant les saisons de fortes chaleurs. L'insertion d'arbres à port léger (pour ne pas cacher les bâtiments historiques) sur la place centrale permettra de « prolonger » la présence végétale sur site et d'apporter de l'ombre sur cette grande place historique.

Autour des maisons de maîtres classées, un jardin paysager offrira une promenade tranquille. Des sentiers surélevés sous de grands arbres permettront de découvrir l'histoire de la brasserie à travers des œuvres d'art contemporain inspirées du monde brassicole.

Une buvette éphémère, légère et chaleureuse, accueillera les événements, avec des matériaux comme le bois et la brique, rappelant l'histoire du site. Des bancs sous les arbres offriront des lieux de repos, avec une vue agréable sur les bâtiments historiques.

Un potager éducatif, associé à un jardin de houblon hors sol, sera installé pour organiser des ateliers à destination des visiteurs et des écoles, tout en intégrant des pergolas pour faire grimper le houblon. Un espace familial sera également aménagé avec des jeux en bois, des parcours d'équilibre et une fontaine sèche pour se rafraîchir en été.

Tout au long de l'année, le site sera animé par des événements variés, favorisant les échanges et la convivialité. Au printemps, un festival de la bière artisanale et un marché aux plantes. L'été sera rythmé par des concerts en plein air, des soirées guinguettes et des projections de films sous les étoiles. L'automne célébrera les vendanges et les récoltes, avec des animations autour des produits du terroir. En hiver, une ambiance festive sera créée grâce à un marché de Noël et une patinoire éphémère.

La préservation du patrimoine naturel du site sera une priorité, avec plusieurs actions concrètes. Un inventaire des arbres remarquables sera réalisé pour assurer leur protection. Aucun revêtement artificiel ne sera ajouté dans les zones sensibles, et des chemins surélevés en bois seront aménagés pour préserver les sols et la biodiversité. Des systèmes de pavage drainant et de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage seront mis en place (si possible en lien avec la pollution bs), et l'éclairage sera conçu pour être doux et respectueux de la faune nocturne.

Le site sera accessible à tous, avec des chemins larges et stabilisés adaptés aux personnes à mobilité réduite. Des accès distincts seront prévus pour l'hôtel, le spa et les visiteurs locaux. Le stationnement sera discret, intégré dans le paysage, et agrémenté de pergolas végétalisées ou solaires.

Ce projet de requalification de l'ancienne brasserie ne se limite pas à un simple aménagement, il vise à redonner vie au site en respectant son histoire, tout en le rendant accessible, vivant et tourné vers l'avenir.

Le projet prévoit la **création d'espaces verts sur dalle et pleine terre**.

Figure 9 : Perspective – Vue sur le sud du site d'étude



Source : ANMA, 25/06/2024

► Démarche environnementale

Le projet vise la conformité avec la RE2025.

Le projet prévoit un raccordement au **Réseau de Chaleur Urbain (RCU)** « ECO2WACKEN », situé Rue de la Patrie, dont la taux EnR&R est d'environ 90%.

► Planning

Le projet prévoit le planning prévisionnel suivant :

- Dépôt de PC : septembre 2025 ;
- Début des travaux : septembre 2026 ;
- Livraison du projet : décembre 2028.

► Gestion des eaux pluviales

L'étude de gestion des eaux pluviales est en cours de réalisation par le bureau d'étude GINGER BURGEAP.

► Chantier

Un diagnostic PEMD sera réalisé, par le bureau d'études GINGER DELEO.

Le projet prévoit la démolition de certains bâtiments actuellement présents sur le site d'étude : le hall de stockage, l'atelier, les caves de gardes et de fermentation, des éléments à proximité de la cheminée, de la canetterie, de la malterie, des bureaux, ainsi que des éléments présents au sud (**Figure 10**).

Figure 10 : Bâtiments voués à la démolition (en rouge)



Source : ANMA, 14/03/2025