

Annexe au cahier des charges

Histoire et contexte urbain

1. Schiltigheim, Cité des Brasseurs

1.1 un territoire propice à l'essor de l'activité brassicole

La « Cité des Brasseurs », doit en grande partie sa prospérité industrielle brassicole à des atouts géographiques et géologiques favorables : un accès abondant à l'eau et un sous-sol loessique, idéal pour creuser des galeries souterraines. Ce sont ces caves, à température constante, qui ont permis l'aménagement de vastes espaces dédiés au travail et au stockage, essentiels au développement de l'industrie brassicole.

La Ville a su également capitaliser sur les innovations de la révolution industrielle, qui ont non seulement transformé les procédés brassicoles, mais aussi dynamisé des industries complémentaires – verre, métal, chemin de fer – accélérant ainsi l'expansion du secteur. Mis au point au milieu du XIX^e siècle, le procédé de fermentation basse va être adopté dans l'Est du pays (la brasserie Schutzenberger à Strasbourg sera la première brasserie française à l'utiliser en 1847). Plus longue, nécessitant davantage de levures, elle implique un système de refroidissement. Avant que les avancées techniques ne généralisent l'usage du froid artificiel, le recours à la glace et l'excavation de galeries de garde s'imposent donc comme une nécessité.

Aussi, dès la Monarchie de Juillet, les brasseries strasbourgeoises se voient contraintes à des aménagements. Ne pouvant plus se développer dans le centre de Strasbourg, de nombreuses maisons se déplacent en périphérie, notamment à Koenigshoffen, Cronenbourg et Schiltigheim. Dès les années 1860, la moitié des bières dites « de Strasbourg » sont en réalité fabriquées à Schiltigheim.

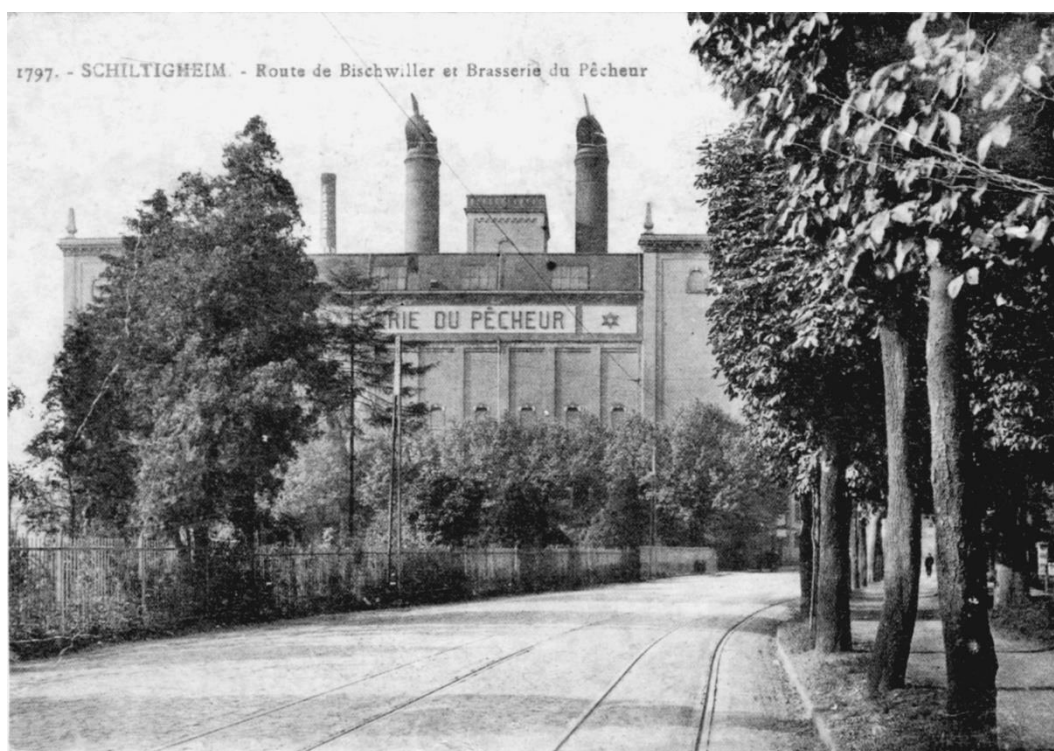


1.2 La Brasserie Fischer, témoin d'une épopée industrielle

Située à l'entrée de Schiltigheim, la Brasserie Fischer est emblématique de cette riche histoire brassicole. Son origine remonte à une brasserie artisanale, À l'Ours Blanc, fondée en 1821 à Strasbourg (rue du Jeu-des-Enfants) par Jean-Frédéric Fischer-Garnier. Après plusieurs changements de propriétaires, Jean Ehrhard-Flach acquiert en 1854 une partie du site actuel pour y creuser des caves. En 1884, Auguste-Émile Ehrhard devient l'unique propriétaire et transfère entièrement la production à Schiltigheim.

Devenue une société anonyme en 1900, la brasserie connaît un essor fulgurant au XX^e siècle, rachetant plusieurs établissements alsaciens : la Brasserie de la Hache (1903), la Brasserie de l'Aigle à Surbourg (1904), la Brasserie du Rhin (1905), ainsi que les Brasseries Nico à Colmar et Amos à Wasselonne (1906). En 1914, elle acquiert la Brasserie de la Ville de Paris à Schiltigheim.

Celle qui fut alternativement connue sous les noms de Fischer ou Pêcheur selon les aléas politiques, adopte, en 1930, son effigie : le Fischermännle, ce petit Alsacien juché sur un tonneau. Cette image et la reprise de la marque « Fischer » dont la consonnance est jugée plus internationale contribuent largement à l'expansion internationale de la bière du Pêcheur.



Après la Seconde Guerre mondiale, Fischer poursuit son développement. En 1959, elle rachète la Brasserie Gruber. Une nouvelle salle de brassage est inaugurée la même année, augmentant considérablement la capacité de production. La brasserie prend également des participations majoritaires dans d'autres établissements, dont la Brasserie d'Adelshoffen.

Dirigée successivement par Léon Braun, puis par son gendre Robert Debus entre 1940 et 1966, elle passe ensuite entre les mains de son fils Michel jusqu'en 1996. Ce dernier impulse une dynamique d'innovation, mais l'évolution du marché impose un rachat par Heineken en 1996, qui annonce la fermeture du site en 2009, transférant les activités à la Brasserie de l'Espérance.

1.3 Un patrimoine industriel à préserver

Le site Fischer reste un témoin de 150 ans d'histoire brassicole. Ses anciennes caves (1854), sa malterie (1912), sa salle de brassage (1959) et ses bâtiments de production (1884) illustrent l'évolution des infrastructures et des pratiques industrielles.

Située entre le bâtiment des malteries et le palais Fischer, la cheminée, écroulée depuis, était reliée à la chaufferie. Fonctionnelle, elle jouait un rôle essentiel dans le processus industriel en évacuant les fumées des deux grandes chaudières de la chaufferie. Alimentées autrefois au charbon, puis au fioul et plus tard à l'électricité ou au gaz, ces chaudières produisaient la vapeur nécessaire à plusieurs étapes, notamment le chauffage de l'eau pour le brassage et les procédés d'embouteillage.

La disparition récente de la cheminée, élément architectural emblématique du monde industriel, marque une transformation du paysage urbain.

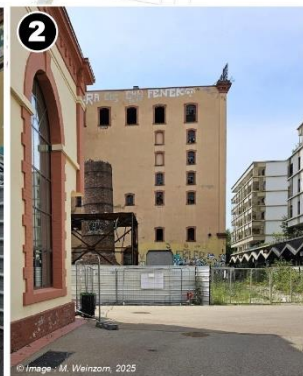
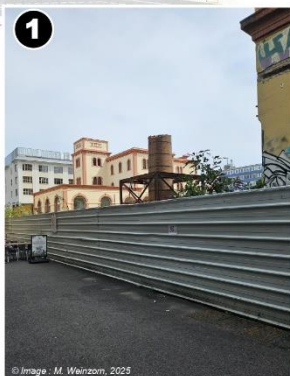
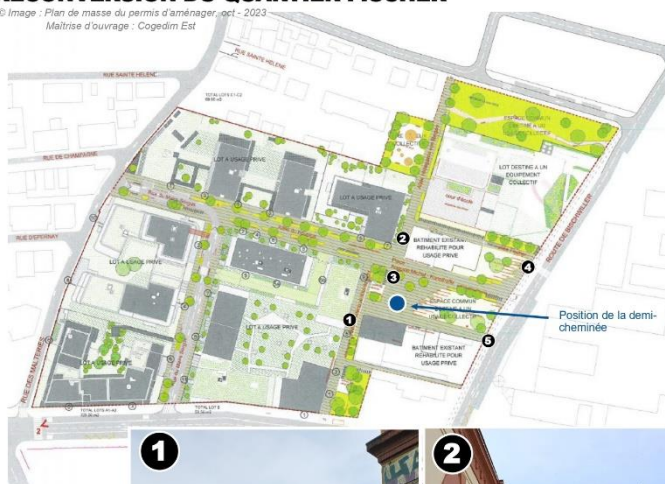


La cheminée à l'arrêt de l'activité brassicole du site, avant le réaménagement

Le site Fischer n'est pas seulement un vestige industriel : il incarne une mémoire collective, celle d'un territoire façonné par le travail brassicole et par l'identité ouvrière de Schiltigheim. La cheminée, symbole de l'usine, s'impose ainsi comme un élément patrimonial à part entière. Elle témoigne d'une activité industrielle dont on cherche à préserver le souvenir. Autrefois innombrables sur le territoire, les cheminées d'usines ont été les premières exposées aux démolitions pour la mise en sécurité des sites. Elles peuvent apparaître aujourd'hui comme une métaphore de la fragilité de la mémoire industrielle.

RECONVERSION DU QUARTIER FISCHER

© Image : Plan de masse du permis d'aménager, oct. 2023
Maître d'ouvrage : Cogedim Est



2. Schiltigheim, une ville en transition

2.1 Déprise et héritage, la friche industrielle

Schiltigheim conserve aujourd'hui encore les traces de l'effervescence économique et ouvrière qui a marqué son histoire à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle. La ville accueille alors un grand nombre d'activités industrielles : brasseries et malteries, mais aussi tonnelleres, conserveries, menuiseries ou ateliers de confection... Cette dynamique transforme progressivement le territoire, qui passe d'un bourg rural à une ville ouvrière et industrielle. À la veille de la Seconde Guerre mondiale, Schiltigheim voit ses usines s'aligner principalement le long des deux grands axes que sont la route du Général-de-Gaulle et la route de Bischwiller, tandis que le « Vieux Schilick » conserve un bâti traditionnel et une activité artisanale.

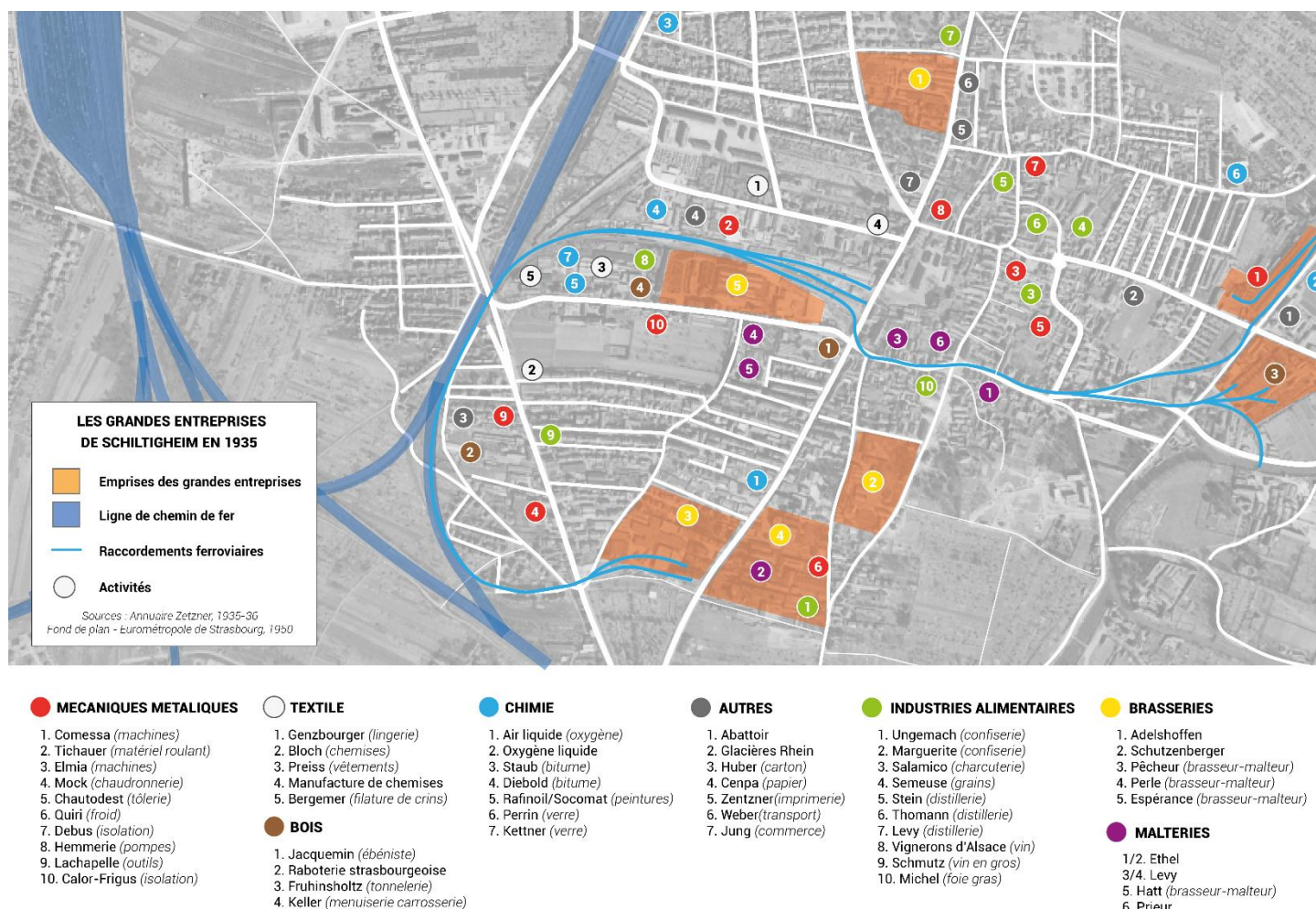


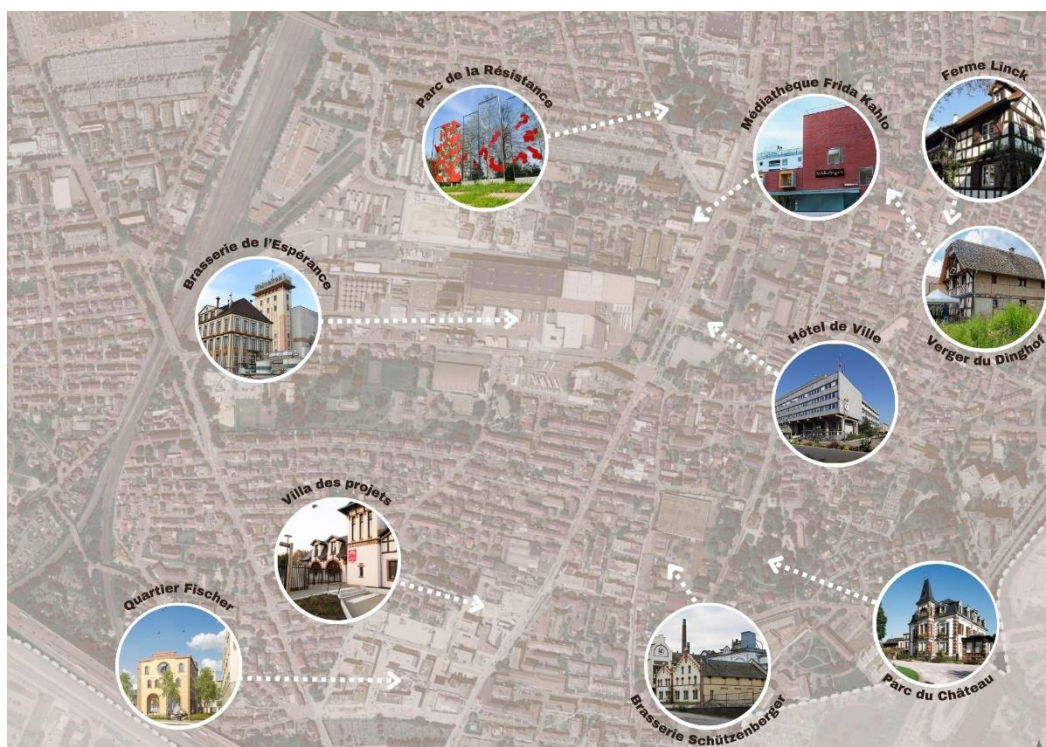
Figure 1 Cartographie réalisée par la Ville de Schiltigheim

À partir des années 1970, la désindustrialisation s'accélère. Les grands sites ferment les uns après les autres, laissant derrière eux de vastes friches industrielles. Aux portes de Strasbourg, ces dernières génèrent des opportunités foncières à l'origine d'une nouvelle pression démographique sur un territoire déjà dense.



Schiltigheim à la fin des années 70 : on distingue la brasserie Perle et les nombreuses cheminées...

Les friches sont désormais au cœur de projets de reconversion qui cherchent à préserver l'esprit du lieu et l'identité du territoire, tout en répondant aux besoins actuels de la ville. La cartographie urbaine actuelle témoigne de cet héritage industriel. La route de Bischwiller, jalonnée d'anciens sites de production, est également ponctuée de lieux d'intérêt patrimonial et culturel tels que le parc du Château, la médiathèque ou encore le parc de la Résistance, jusqu'à l'Hôtel de Ville.



L'ancienne emprise Fischer reste un signal fort à l'entrée de Schiltigheim, tout comme l'ancien site Ungemach (conserverie) réhabilité. Deux autres sites industriels demeurent visibles dans le paysage : Quiri, dont l'imposant bâtiment marque la rue, et Alsia, toujours en activité. Plus au nord du territoire,

les friches à l'emplacement de l'ancienne imprimerie Istra ou de l'entreprise Caddie ont vu naître des logements.

Les reconversions futures ou encore en cours posent un enjeu majeur : conserver la mémoire du passé, contrairement à d'autres sites où toute trace a disparu. C'est le cas du site « Quartz » (ex-France Télécom), construit sur l'emplacement de l'ancienne brasserie Perle dont il ne subsiste plus que le nom de la rue - ou encore du site Adelshoffen.

2.2 Projet de renouvellement du quartier Fischer (COGEDIM)

L'ancienne brasserie Fischer, fermée en 2009 après son rachat par Heineken, a fait l'objet d'un vaste projet de réhabilitation. Ce projet, confié à COGEDIM, a transformé l'ancienne friche en un quartier mixte où se mêlent habitat, équipements publics, espaces culturels et commerces, tout en respectant l'identité patrimoniale du lieu.

Historique et calendrier

- **1996** : rachat de Fischer par Heineken
- **2009** : fermeture de la brasserie, début de la friche
- **2015** : premières études de reconversion
- **2018** : lancement des travaux par COGEDIM.
- **2022** : inauguration de l'école Simone Veil
- **2025** : ouverture en septembre de l'ECV (École de Communication Visuelle) et aménagement de la place centrale
- **2026** : projet de transformation de la malterie en cinéma MK2

Principaux éléments du projet d'aménagement

- **La Villa des projets** : au sein de l'ancienne **Villa Gruber**, est un espace de dialogue entre les habitants et la collectivité. Elle accompagne la transformation en assurant la concertation et la pédagogie autour des grands projets urbains.
- **Les logements et commerces** : organisés en lots (A, B, C), ils créent un quartier mixte, respectant le tissu urbain existant et jouant sur des strates architecturales qui dialoguent avec le patrimoine conservé.
- **L'espace public** : structuré en deux axes principaux – un mail nord-sud piéton et une place est-ouest – il conjugue usages contemporains et reprise d'un vocabulaire architectural inspiré du passé (acier corten, bois, formes circulaires évoquant les cuves). Les dénominations des espaces tissent également le lien avec le patrimoine brassicole.
- **L'école Simone Veil** : occupe l'ancien **bâtiment du brassage**, conservant ses volumes industriels et ses traces techniques, transformés en espaces pédagogiques.
- **L'ECV** : ouverture est prévue en septembre 2025, elle témoigne de la volonté de donner une nouvelle vocation éducative au site. **Le Palais Fischer** conserve son identité patrimoniale avec la mise en valeur du Fischermäennele, figure emblématique de la brasserie.
- **Le cinéma MK2** : prendra place dans l'ancienne et monumentale **malterie**.

2.3 Un projet inscrit dans une dynamique territoriale

La reconversion de Fischer s'inscrit dans une dynamique territoriale globale. Schiltigheim cherche à tisser un lien entre son passé industriel et brassicole et son avenir urbain, éducatif et culturel. L'objectif est de bâtir une ville plus vivante et résiliente, capable de répondre aux défis climatiques et sociaux contemporains.

Ces projets de reconversion visent plusieurs enjeux stratégiques : apaiser la circulation et repenser les mobilités, renforcer les connexions avec Strasbourg et les communes voisines, créer des espaces favorables à la biodiversité, mais aussi réhabiliter le patrimoine industriel comme ressource patrimoniale et culturelle.

Au-delà de Fischer, d'autres sites vont être amenés à connaître des mutations :

- **La brasserie Schutzenberger** : cette reconversion constitue une opération urbaine majeure, essentielle à la préservation de ce site emblématique. Plusieurs bâtiments, aujourd'hui en état de péril, sont inscrits aux monuments historiques. La mise en place d'un PAG (projet d'aménagement global) vise à transformer ce patrimoine en un ensemble associant hôtellerie, bien-être (avec un spa à la bière) et restauration, tout en intégrant des logements. Par son ampleur, la réhabilitation de la friche de Schutzenberger est l'un des projets les plus ambitieux. Cette transformation permettra par ailleurs une nouvelle circulation possible au centre-ville avec une traversée possible du site, l'aménagement d'espaces verts et le développement des mobilités douces (piétons, vélos). Une enquête publique intervient en septembre, avec des conclusions de la commission d'enquête attendues d'ici fin 2025, avant la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet.
- Le site **Quiri** : partiellement reconverti. Le complexe de logement *Urban Side Factory* par l'architecte Patrick Schweitzer et Stradim reçoit en 2016 le prix spécial du conseil départemental du Bas-Rhin. Son architecture, par la reprise d'éléments structurels conserve la mémoire de la fonction industrielle originelle. La partie du site route de Bischwiller est quant à elle toujours en friches.
- **La Brasserie de l'Espérance** : le départ programmé de l'entreprise Heineken à la fin de l'année 2025 libérera un terrain de 13 hectares en plein cœur de ville. Après la phase nécessaire de dépollution, ce vaste site offrira de multiples perspectives de reconversion. Les possibilités d'aménagement pourraient concerner : le développement d'activités économiques (services, filière brassicole...), la création d'équipements éducatifs, la mise en place d'infrastructures liées à la mobilité, ou encore la construction d'espaces à vocation mixte.

Schiltigheim illustre ainsi le passage d'une identité industrielle forte à une ville en mutation et recomposition. Ces transformations structurelles s'appuient sur des projets ambitieux qui reposent sur une approche cohérente dépassant la seule production de logements, pour intégrer une diversité d'usages (activités économiques, culturelles, éducatives, sociales), respectant et en valorisant à la fois le patrimoine bâti et le patrimoine naturel.

Schiltigheim s'affirme comme une ville vivante, riche de caractère, qui puise dans son histoire pour inventer ses futurs.