



Association Col'Schick
10 a rue Louise
67300 Schiltigheim
association@colschick.org

CONTRIBUTION V2 ENQUETE PUBLIQUE **DECLARATION DE PROJET RECONVERSION** **DU SITE SCHUTZENBERGER**

Schiltigheim le 13 septembre 2025

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

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** : ces bâtiments, historiquement affectés à l'habitat et aux bureaux, n'ayant pas accueilli d'activités industrielles, présentent des conditions sanitaires favorables et devraient être considérés comme non pollués. **Des études plus fines devraient être réalisées afin de conforter cette hypothèse. Nous ne saurons nous contenter de simples allégations de présence de pollutions sur ces deux bâtiments**

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.

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

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 IV** : 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**.

- 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 1,2 à 1,8 place/logement =**

① Borne basse pour des logements de 2 pièces seulement

- 180 logements × **1,2** = **216** stationnements
- 200 logements × **1,2** = **240** stationnements

② Borne haute pour des logements de plus de 2 pièces.

- 180 logements × **1,8** = **324** stationnements
- 200 logements × **1,8** = **360** stationnements

Or dans le dossier, il n'est prévu que 280 places de parking.

Quid des besoins en stationnement générés par les activités économiques et leur quota régi par le règlement intérieur du PLUi (titre II) ? 10.522 m² d'activités économiques ??? (chiffre qui n'apparaît pas dans le dossier de présentation mais dans la pièce H1 page 141 enquête publique tram Nord)

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.

Suppression de l'emplacement réservé SCH 130

Alors que le projet propose "un site ouvert sur la ville, grâce à de nombreux accès"¹s'appuyant sur la création d'une piste cyclable bidirectionnelle rue Pasteur à l'est du site², 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 (la piste cyclable et le passage piéton feront tout additionné 4 m d'envergure). De plus, 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.

¹ Projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger, p.20

² idem, p.24

3 Environnement, et santé

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

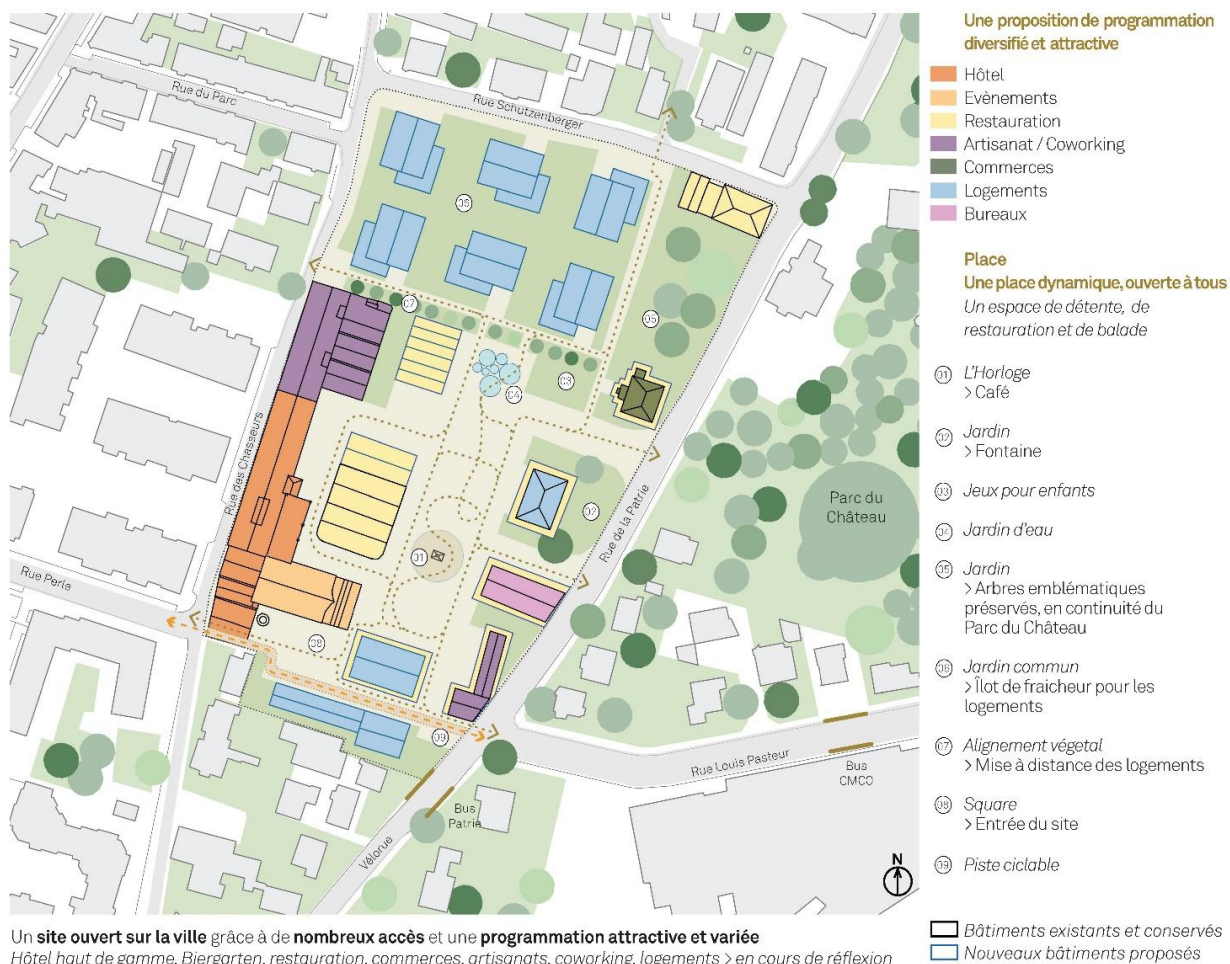
L'Autorité environnementale a souligné la nécessité de prendre des précautions face à la présence de pollutions gazeuses dans les sols. À ce titre, nous demandons instamment que la mise en place de **vides sanitaires ventilés** soit rendue obligatoire pour toute nouvelle construction, afin de limiter 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.

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.



A noter : les espaces verts au Nord du site ⑥ désignés comme étant des « îlots de fraîcheur » seront, privatifs et réservés aux logements. Seulement 1/3 des espaces verts seront accessibles aux riverains. La totalité des espaces verts resteront néanmoins propriété privée.

Problèmes posés par le sous-sol (cavités souterraines)

Extrait de l'évaluation environnementale page 56 :

Le site n'est pas concerné par le risque de coulées d'eaux boueuses compte-tenu de la très faible pente du site et de l'absence d'horizon de sol mobilisable. Des cavités souterraines sont néanmoins référencées. Elles correspondent aux caves et galeries utilisées pour l'exploitation antérieure du site. Elles ont fait l'objet d'une cartographie en 3D par le bureau d'études IGECV, et leur état de conservation a été qualifié de moyen à très mauvais. Le BRGM a donné la même conclusion lors de sa visite de 2019. Un taux d'humidité élevé dégrade les crépis et favorise l'infiltration de sédiments. Des percements racinaires ont été observés dans l'ensemble des galeries, amplifiant leur instabilité et les risques de mouvement de terrain à leur surface. L'aléa effondrement est considéré élevé sur le site.

Extrait de l'évaluation environnementale page 125 :

(Analyse non exhaustive susceptible de modification lors de l'élaboration du projet).

Les études réalisées par le porteur de projet précisent : « L'existence d'anciennes cavités et plus particulièrement d'anciennes caves à bière dans le sous-sol de l'agglomération strasbourgeoise peut être à l'origine d'instabilités qui peuvent porter atteinte aux biens et aux personnes en créant des désordres en surface de type affaissement, effondrement, désordre sur le bâti. ...D'après le BRGM, l'état général de conservation des galeries souterraines de l'ancienne brasserie Schutzenberger a été qualifié de moyen à très mauvais. »

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 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 défaire : 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 sociaux - Enjeux métropolitains

Des besoins en logements sociaux :

Le dossier souligne que 34 % 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. Or nous rappelons :

- Que les documents réglementaires de la métropole (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. Il y a donc une marge de manoeuvre pour intégrer des logements sociaux au projet de la friche Schutzenberger

- Que 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.

- 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.

Enfin 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 génératrice de richesse. 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 dans le dossier traduit un manque de transparence qui affaiblit la crédibilité du projet

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 ? (on peut se poser la question ? **Faut il encore construire 180-200 logements ?**).
- Objectif minimal de LLS (logements locatifs sociaux) : 550 → atteint.

Or, 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.

Situation actuelle du parc de logements sociaux

- Le projet Schutzenberger, en allant en-deçà de la moyenne de logements sociaux à Schiltigheim, entre en contradiction avec les orientations du Scoter. Même si Schiltigheim a **presque** dépassé ses objectifs de construction et de logements sociaux.

- Taux actuel : 34 % de logements sociaux. **Ne reste t il pas 1 % de logements sociaux à produire ?**
- Bailleurs sociaux : une dizaine présents sur la commune.
- Nous insistons sur la cohérence avec le droit au logement : **continuer à produire du logement social**
- 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/ 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 (soit 7 niveaux) au nord** et **R+3+combles au sud (soit 5 niveaux)**.
- Or, la partie nord est composée **principalement de bâtiments R+4**, à l'exception de la copropriété square du Château (5 niveaux).

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.

6/ 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).

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).
- 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.
- Construire des bâtiments traversants
- Équilibrer entre accession classique, accession sociale (BRS) et une part raisonnable de locatif social (≈ 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..
- 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**, (280 places pour les logements et 30 places pour les activités économiques) 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.