



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

CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE **DECLARATION DE PROJET**

RECONVERSION DU SITE SCHUTZENBERGER

Schiltigheim le 4 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.



SOMMAIRE

1 Intérêt général du projet	3
1.1 L'absence d'intérêt général et les besoins locaux en équipements publics	3
1.2 L'argument fallacieux de l'équilibre financier pour justifier un projet spéculatif	3
2 Mobilité	5
2.1 Une densification excessive et une sous-estimation des parkings	5
2.2 Suppression des mobilités douces	6
3 Environnement, et santé	6
3.1 Exposition des futurs habitant·es à la pollution gazeuse des sols	6
3.2 Une ambition environnementale au rabais	6
3.3 Problèmes posés par le sous-sol	7
4 Logement et urbanisme	8
4.1 Typologie de logements inadaptée aux enjeux environnementaux	8
4.2 Des nouvelles constructions aux gabarits inadaptés	9
4.3 Des besoins en logements sociaux	9
5 Propositions pour un aménagement alternatif du site	11
5.1 Six pistes d'amélioration du projet	11
5.2 Enjeux métropolitains	12
5.3. Typologie des bâtiments prévus	13
5.4 Valorisation patrimoniale et culturelle	13
6 Conclusion	14

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 habitants 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

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

¹ 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**.

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 levier 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"²s'appuyant sur la création d'une piste cyclable bidirectionnelle rue PASTEUR à l'est du site³, 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.

² Projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger, p.20

³ idem, p.24

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 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 sociaux

Le 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 schillikoi·ses