

# La reconversion de la Manufacture des Tabacs

Réunion publique  
29 mars 2021





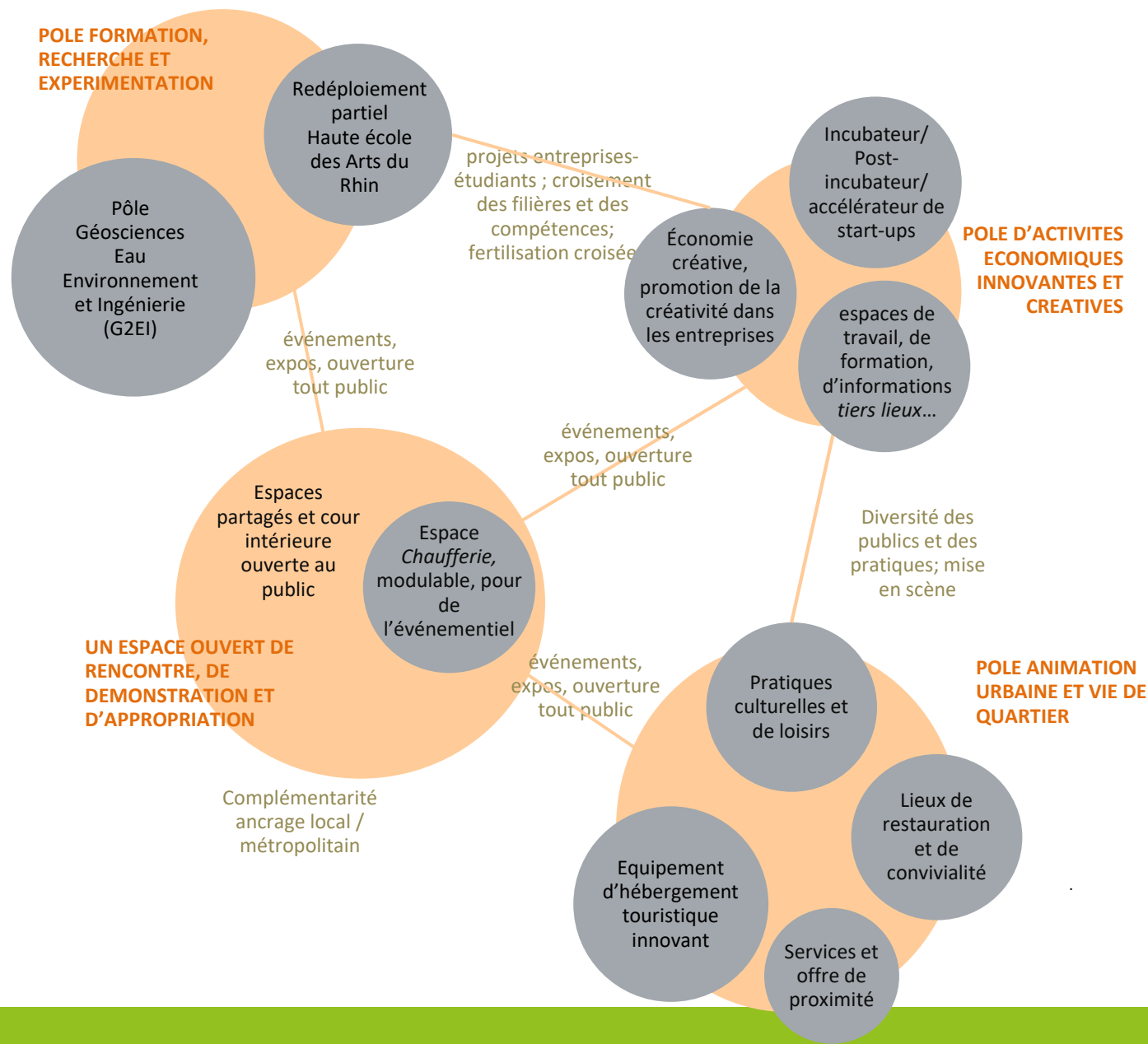








- **2010** : Fermeture du site (après 150 ans d'exploitation) et 1<sup>ères</sup> intentions de projet (notamment, *Cahier des Attentes* du Conseil de Quartier, 2010)
- **2011** : Études de pré-programmation pilotées par l'Eurométropole de Strasbourg
- **2012** : Annonce d'un projet impulsé par la collectivité et porteur d'intérêts collectifs
- **2013** : Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique
- **2014** : des négociations bloquées avec le propriétaire
- **2015** : acquisition par la SERS à la demande de la collectivité
- **2016 - 2017** : Appels à manifestation d'intérêts et sélection des projets



**La Manufacture des Tabacs: un écosystème innovant et créatif au carrefour des arts, des sciences et de la jeunesse**



- **2018** : Plus de 200 000 personnes profitent de l'activation urbaine du lieu : bars d'été, journées du patrimoine, marché des producteurs bio...
- **2019** : Démarrage des travaux
- **2020** : Dépôt des derniers PC
- **2021** : Ouverture de *The People Hostel*
- **2022** : 1<sup>ère</sup> rentrée universitaire de G2EI et ouverture de la plupart des équipements à l'automne ainsi que de la majeure partie de la cour
- **2023** : 1<sup>ère</sup> rentrée de la HEAR et finalisation des travaux aux abords

**HEAR**

- Environ 4 500m<sup>2</sup>

**Locaux non attribués**

- Environ 700m<sup>2</sup>
- Volume et affectation à déterminer

**Restaurants/ épicerie**

- Environ 1 000m<sup>2</sup>
- Projet LAB/Terra Symbiosis

**Ouverture sur le quartier :**

- Participation du quartier à la définition des usages partagés et ou publics
- Discussions AHBAK/Carddek au sein du *Comité des usages*

**France Hostel**

- Environ 3 000m<sup>2</sup>



**Unistra / Géosciences Eau Environnement et Ingénierie**

- Environ 10 000m<sup>2</sup>

**Chaufferie**

- espaces modulables permettant de l'événementiel
- Discussions *Comité des usages*

**Espaces extérieurs et abords de la Manufacture**

**Incubateur**

- Environ 1 900m<sup>2</sup>
- Projet SEMIA (incubateur start-up) et ACCRO (créativité dans les organisations)





## G2EI (Unistra + Vurpas)



*—* *Planning prévisionnel*  
Dépôt du permis de construire : 2018  
Début des travaux : 2019  
Livraison : 2022





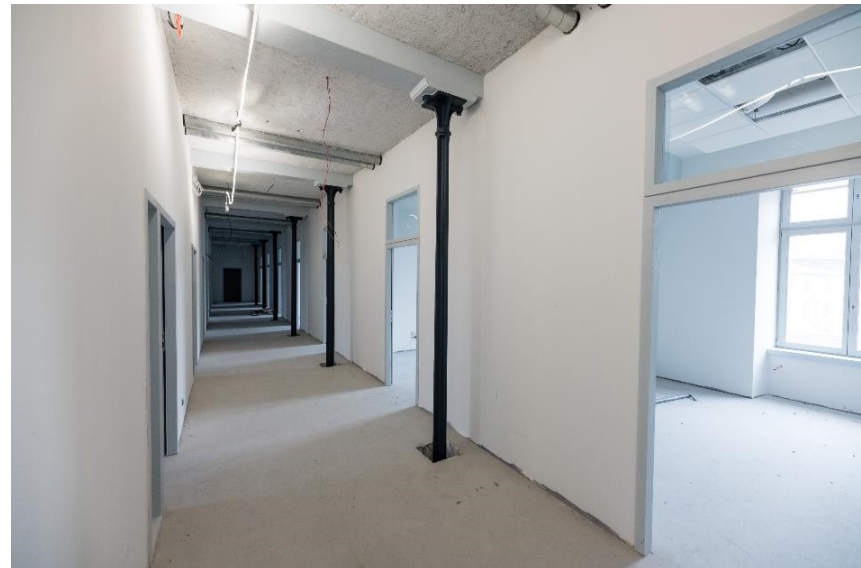
## G2EI (Unistra + Vurpas)







## G2EI (Unistra + Vurpas)







## Création d'un établissement People Hostel (SERS + AEA)



*Planning*  
Dépôt du PC : 1<sup>er</sup> trim. 2018  
Début des travaux : 2019  
Ouverture : Avril 2021



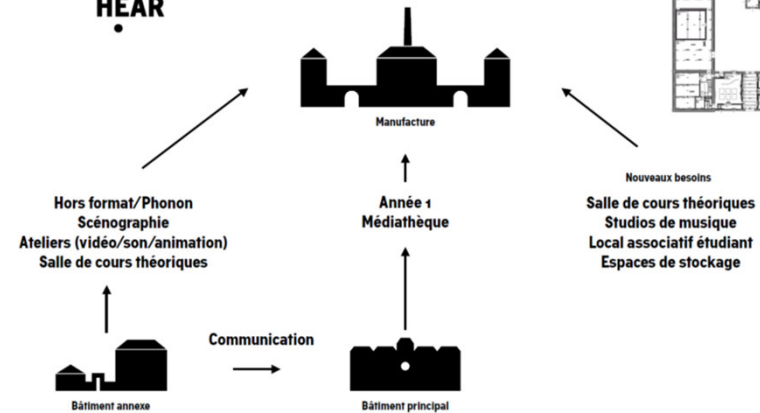
## HEAR: redéploiement partiel (Ville/ DCPB + AAPP)

*Planning prévisionnel*  
Etude MOE : 2018-2019  
Début des travaux : 2021  
Livraison : 2023



Extrait de la vue d'insertion du projet sur la rue de la Manufacture

Haute école des arts du Rhin  
**HEAR**





## SEMIA et ACCRO (SERS + LAMA)

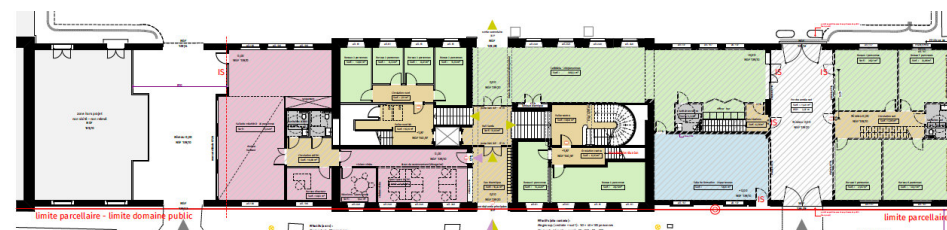


*Planning prévisionnel*

Etude MOE : 2018-2020

Début des travaux : 2021

Livraison : 2022





## Projet LAB + espace événementiel (SERS + La Générale)



*Planning prévisionnel*  
Dépôt du permis de construire : 2020

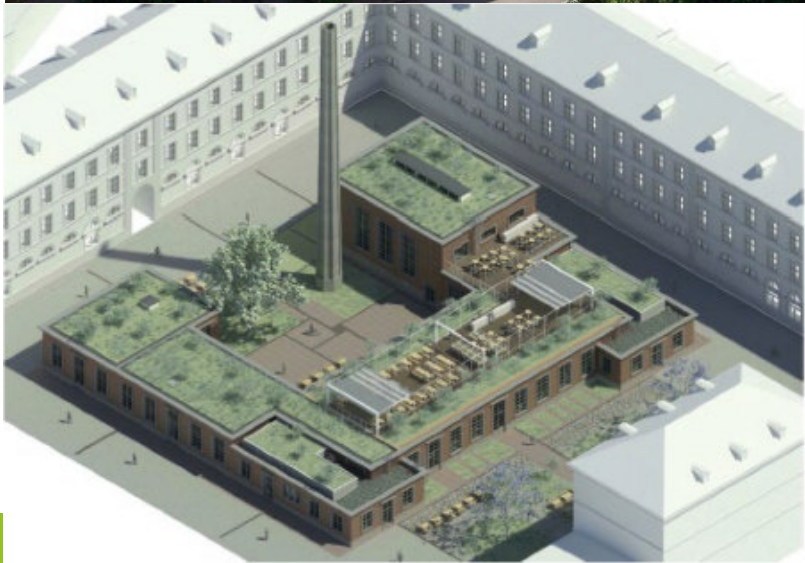


Travaux : 2021  
Livraison : 2022





## Projet LAB + espace événementiel (SERS + La Générale)

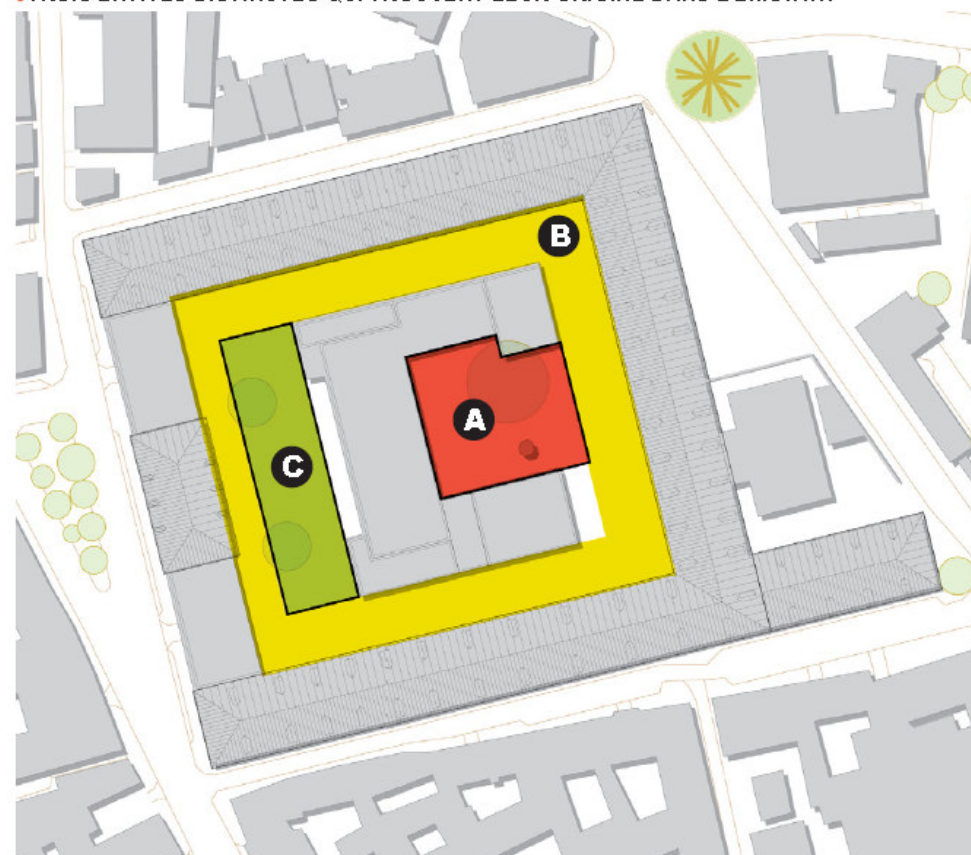


### Lancement (avril) d'un Appel à Manifestation pour désigner un exploitant pour l'espace évènementiel

- ⇒ un partenaire susceptible de développer, d'animer et de gérer un projet cohérent contribuant au dynamisme de la Manufacture
- ⇒ un objectif d'intérêt collectif ou relevant de l'économie sociale et solidaire
- ⇒ présenter un modèle économique équilibré
- ⇒ proposer, à des tarifs adaptés, des créneaux à destination des autres usagers de la Manufacture et du monde associatif



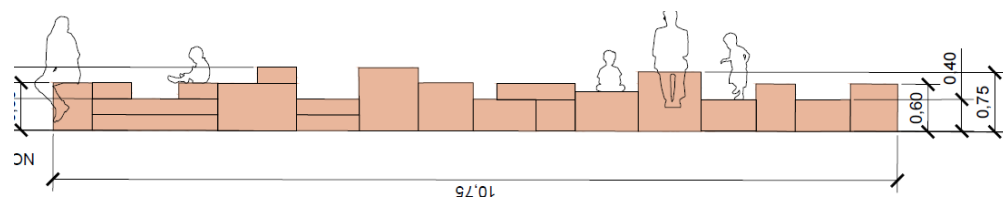
• TROIS ENTITES DISTINCTES QUI TROUVENT LEUR ORIGINE DANS L'EXISTANT

















STRASBOURG Appel à projets et à partenaires pour la manufacture des tabacs de la Krutenau

# 5 000 mètres carrés en quête d'activités

La SERS recherche des partenaires pour mettre en place des activités sur 5 000 m<sup>2</sup> de la manufacture des tabacs de la Krutenau. Elle lance dans ce but un « appel à manifestation d'intérêt ».



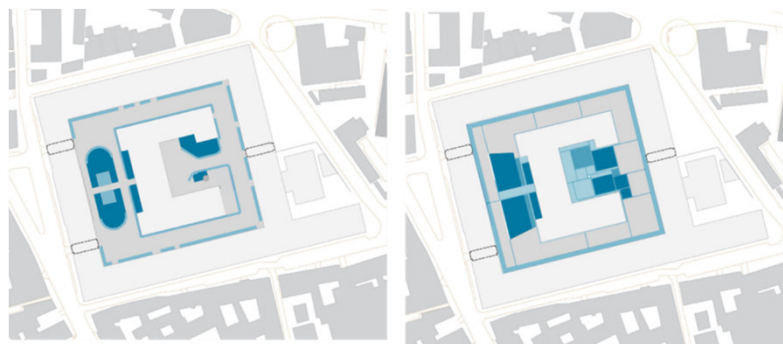
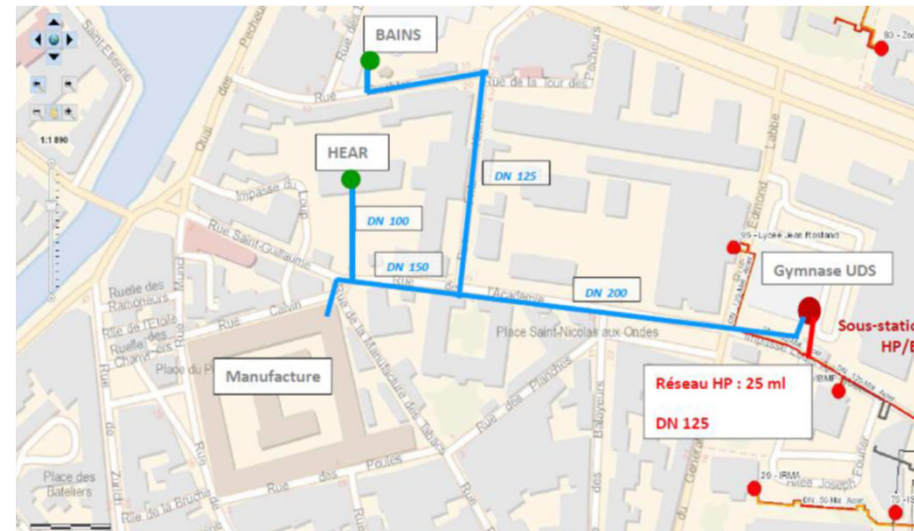
**Une rue de l'intérieur du site de la manufacture de tabacs de la Krutenau.**

**Le projet**  
La manufacture des tabacs de Strasbourg date de 1811 et a été classée monument historique en 1983. C'est la SERS qui l'entretient, pour le compte de la Ville et de l'État métropolitain. Les locaux de plus de 5000 m<sup>2</sup> sont actuellement utilisés comme bureaux. Il est prévu d'attribuer un petit quart, soit 5000 m<sup>2</sup> en tout, soit un second de 1400 m<sup>2</sup> en plus en cas de changement de location. Cette partie du bâtiment est en état de délabrement et doit être restaurée. Le projet de réhabilitation de la manufacture de tabacs de la Krutenau est un projet de réhabilitation de l'habitat ancien de la ville.

**Où en est-on ?**  
L'opération de réhabilitation de la manufacture de tabacs de la Krutenau est un projet de réhabilitation de l'habitat ancien de la ville. Elle est financée par la Ville de Strasbourg et l'État métropolitain. Le projet est en phase de consultation des partenaires et de mise en place des activités.

Co-construction du projet de reconversion d'un site industriel et patrimonial  
36 dossiers reçus représentant... plus de 48 000m<sup>2</sup> !

Raccordement du site au réseau de chaleur ENR biomasse  
3 MH chauffés aux ENR



De 30% à 43% de surfaces perméables et 100% d'infiltration

Agriculture biologique et circuits courts





- 4 Maîtres d'ouvrage
- 6 Maîtres d'œuvre
- 1 architecte coordonnateur
- 10 usagers principaux
- Des mises en service entre 2021 et 2023
- La quasi-totalité des rez-de-chaussée ouvert au public
- En plus de l'ensemble des espaces ouverts au publics (cour, restaurants, ...), des locaux « appropriables » par les usagers (diverses modalités)

Co-working	Halle d'accueil
CRD partagé	Asso étudiante
Asso étudiante	Amphithéâtres
Cafétéria / événement	Potagers partagés
Salle créativité	Salle événementielle
Salle réunion	Locaux non attribués





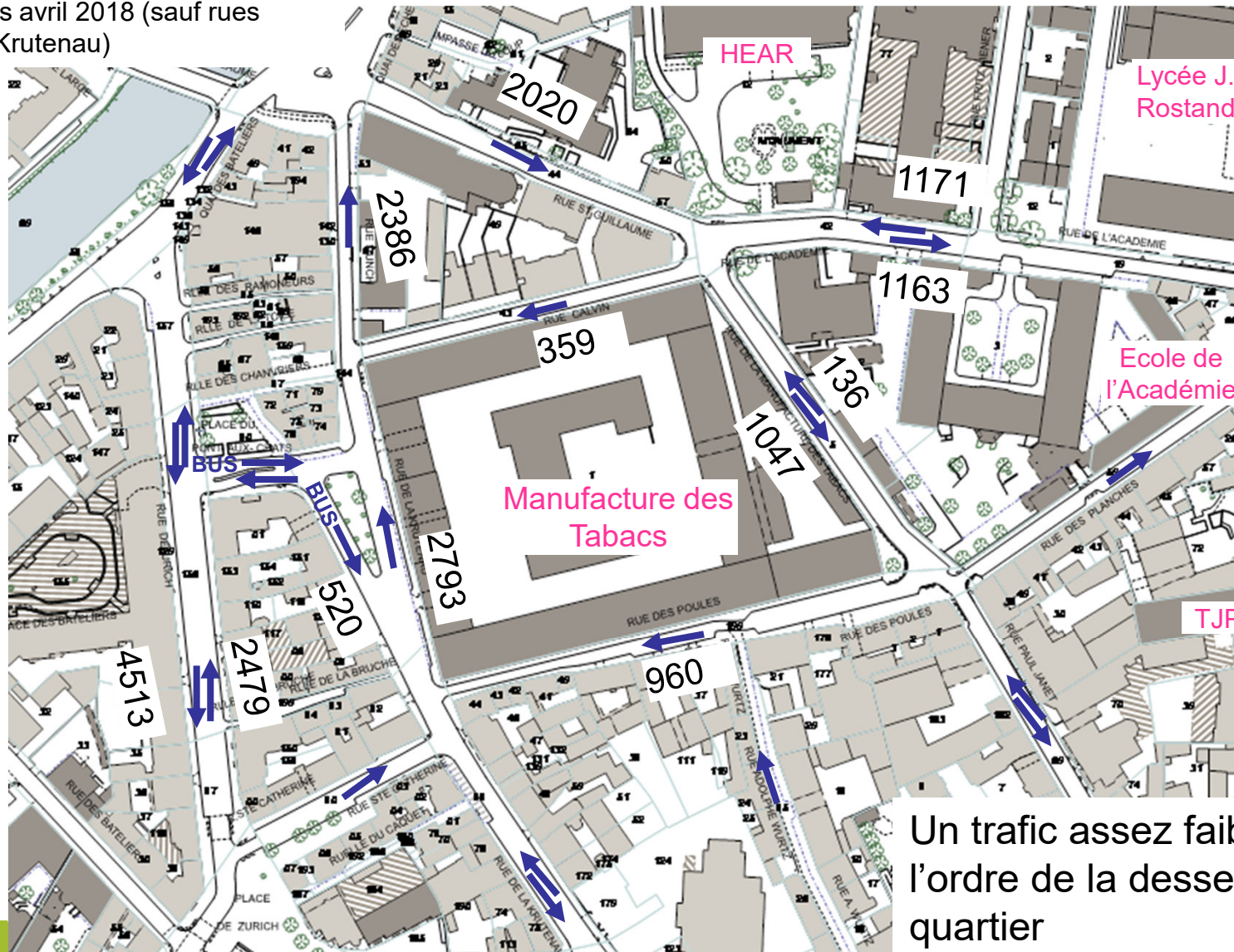
## Aménagement des espaces publics aux abords de la Manufacture des Tabacs



# Contexte et contraintes du site

# Plan de circulation actuel et trafic dans le quartier

Comptages avril 2018 (sauf rues Munch et Krutenau)

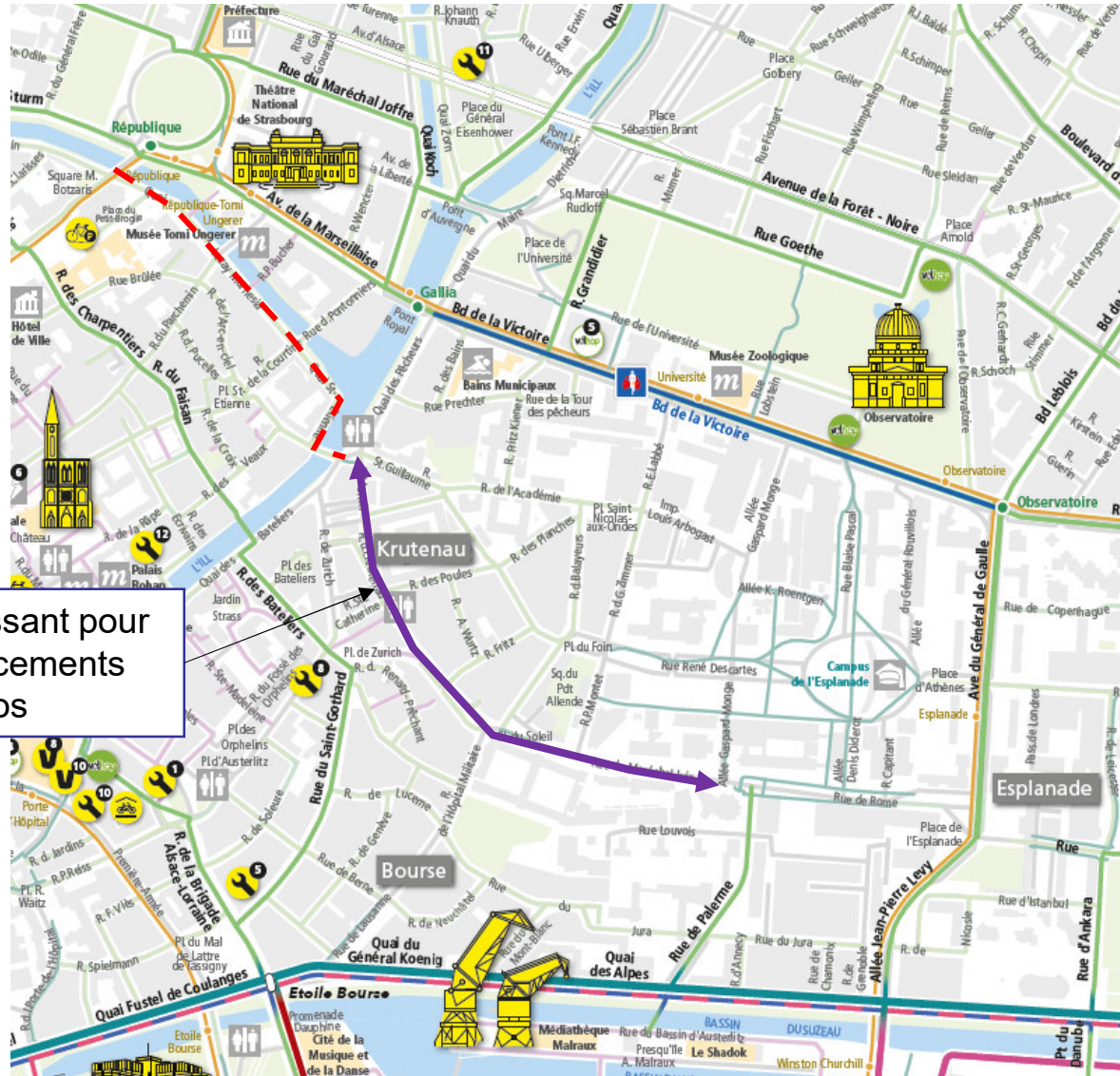


Un trafic assez faible de l'ordre de la desserte de quartier



# Des enjeux pour les modes actifs

--- Vélorue 2020



Axe intéressant pour les déplacements vélos





- Besoins estimés pour les activités liées à la Manufacture: 600 places
  - Stationnement vélo prévu dans la cour intérieure: 266 places
  - Potentiel estimé sur les abords (en plus des arceaux existants): environ 200 places sans contraindre l'aménagement
- ⇒ Pour répondre au besoin de stationnement vélo:
- ⇒ Proposer plus de stationnement sur l'espace public soit au détriment du stationnement automobile soit au détriment d'autres mobiliers
  - ⇒ Chercher des solutions en ouvrage ou dans des locaux existants

# Le passage des bus

=> La ligne 30 emprunte la rue de la Krutenau, Pont aux Chats et Zürich



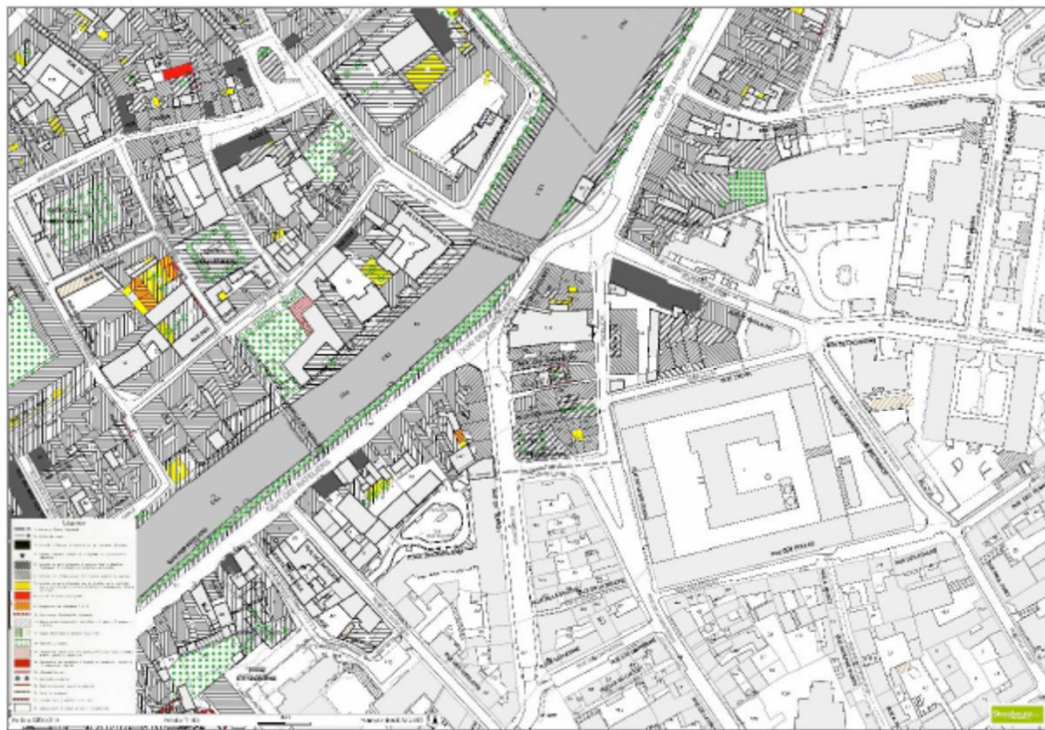
## Données d'exploitation :

- Wattwiller <> Robertsau Ste-Anne / Robertsau Chasseurs
- 145 courses par jour sur le tronç commun (LàV hiver)
- Circule du Lundi au Dimanche
- Offre spécifique pendant les vacances scolaires

Amplitude horaire	5h30 – 23h30
Intervalles (LàV hiver)	HP : 10' / HC : 12' / soirée : 60'
Km totaux par an	413 500



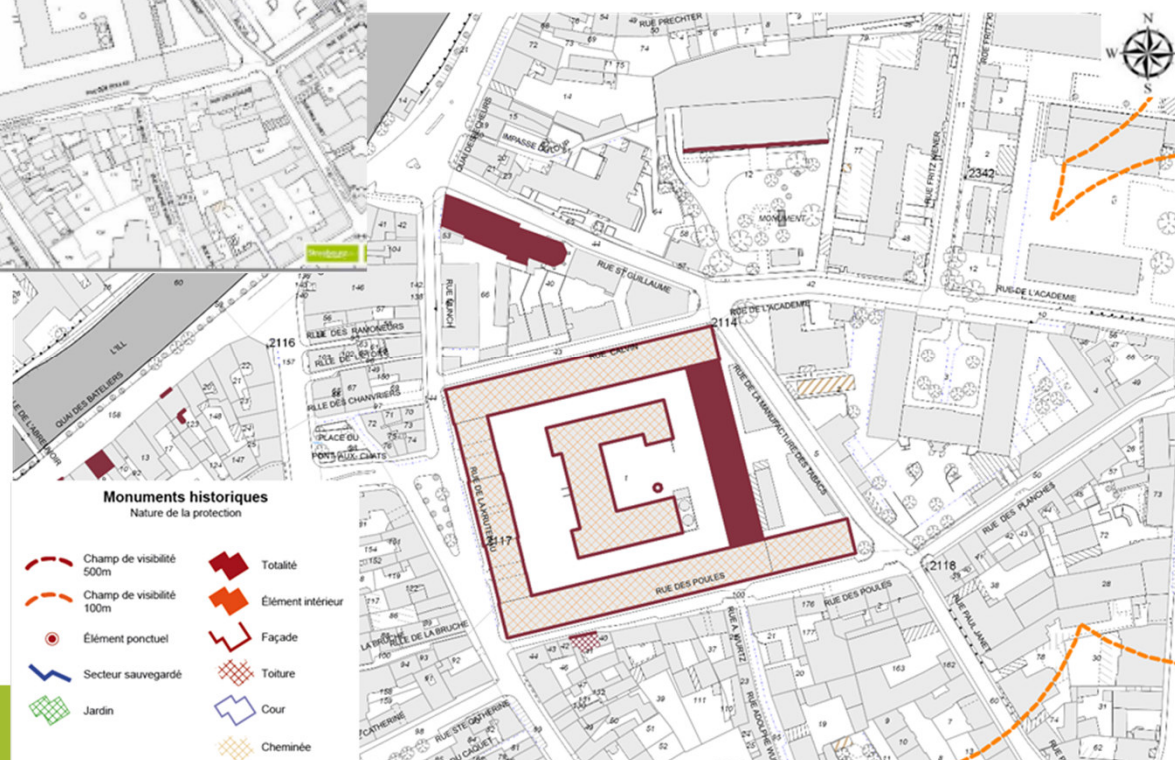
# Le cadre réglementaire



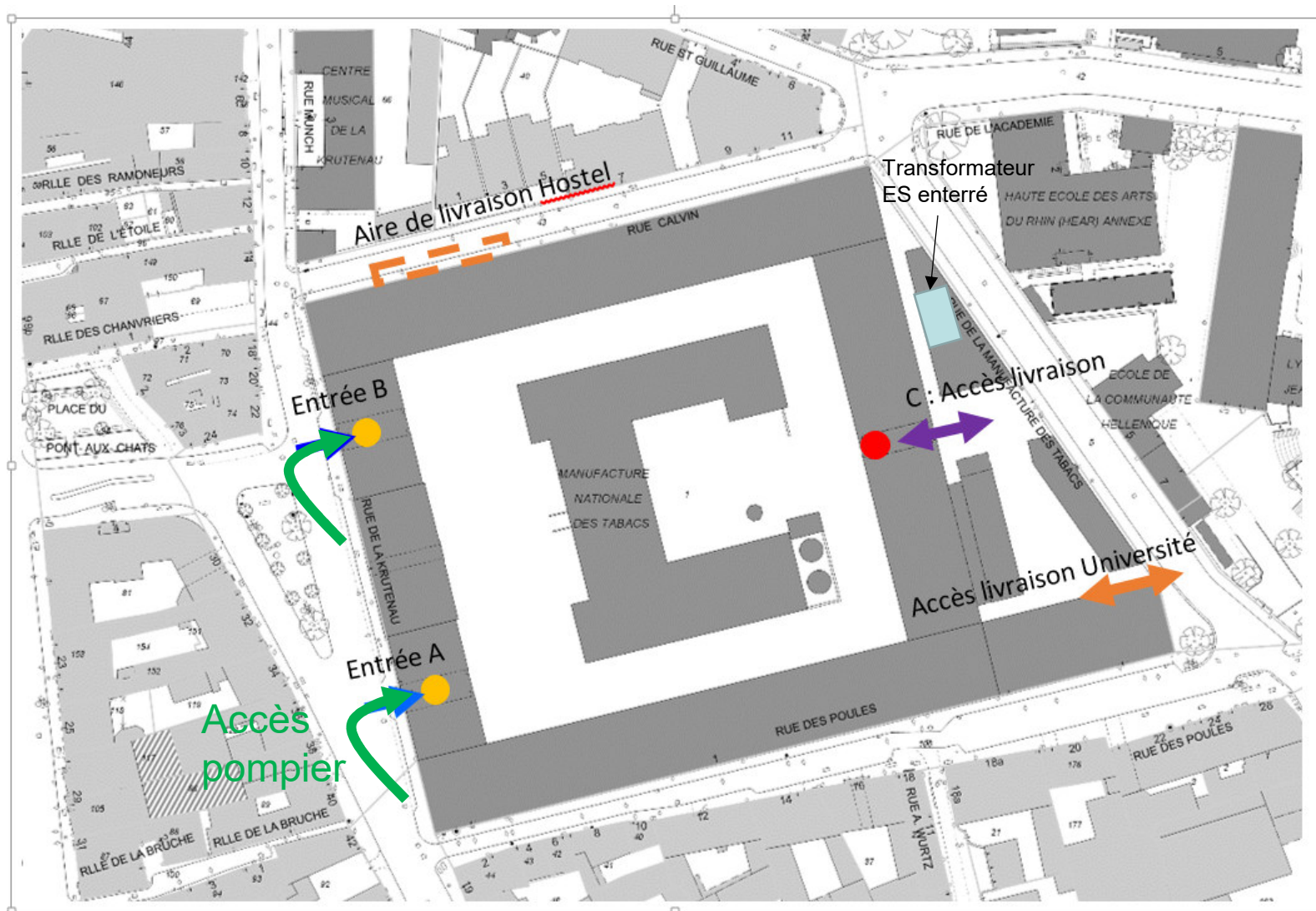
Un site avec des enjeux patrimoniaux: en limite du périmètre PSMV et autour d'un monument classé, la Manufacture

## Recommandations de l'ABF:

- Le côté rue de la Manufacture plus intime et plus apaisé, à traiter en lien avec la cour intérieure et le jardin de la HEAR
- Le côté rue de la Krutenau plus urbain, à traiter en lien avec le projet des Quais



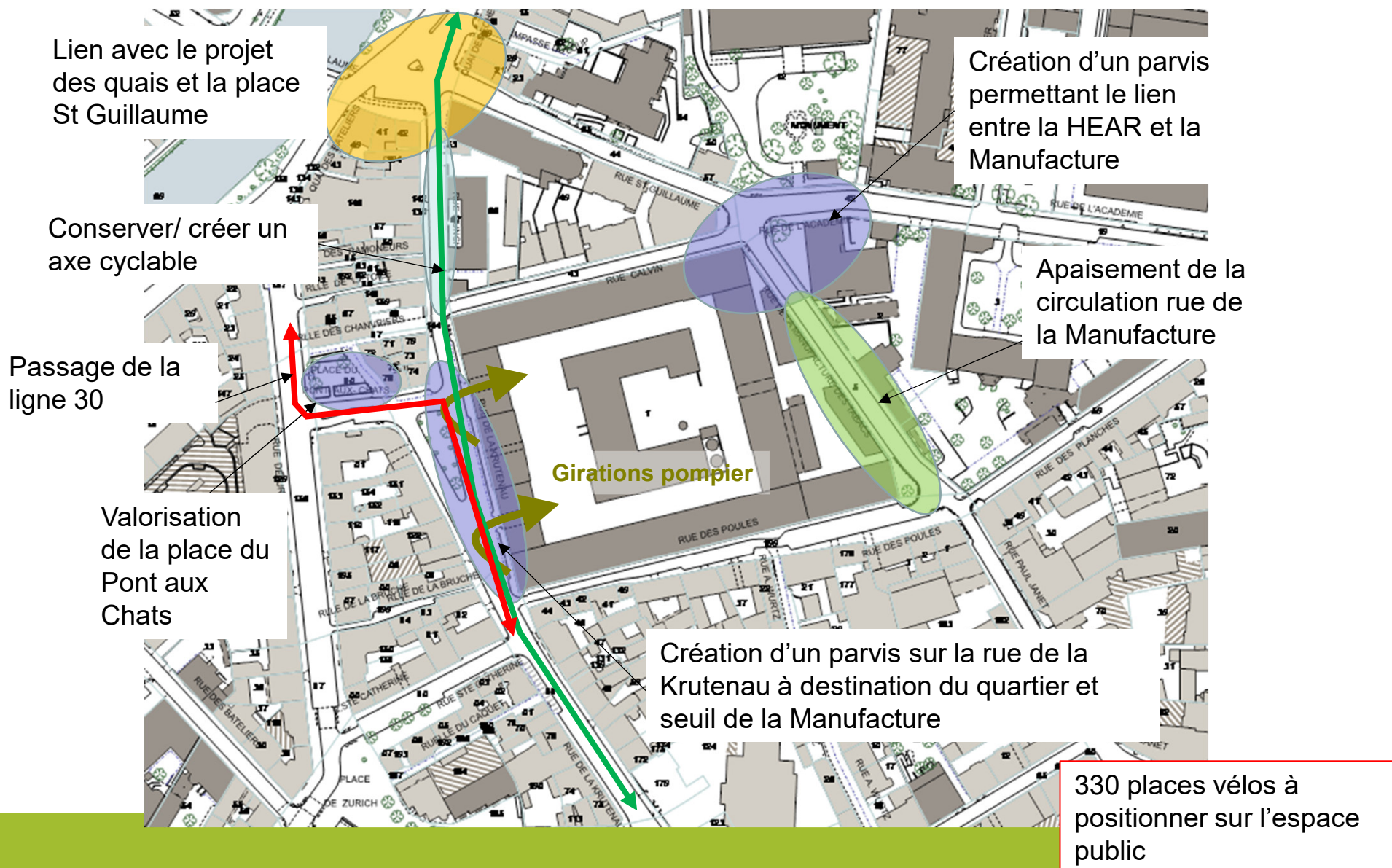
# Les contraintes liées aux activités de la Manufacture





# Enjeux d'aménagement et éléments soumis à la concertation

# Enjeux de l'aménagement des abords



Lien avec le projet des quais et la place St Guillaume

Création d'un parvis permettant le lien entre la HEAR et la Manufacture

Conserver/ créer un axe cyclable

Apaisement de la circulation rue de la Manufacture

Passage de la ligne 30

Girations pompier

Valorisation de la place du Pont aux Chats

Création d'un parvis sur la rue de la Krutenau à destination du quartier et seuil de la Manufacture

330 places vélos à positionner sur l'espace public





# Les points à discuter – Côte rue de la Krutenau

- ⇒ Rue Munch: Quelle mise en valeur du centre des Bateliers? Quelle cohabitation piétons/ vélos/ voitures ? piétonisation ?
- ⇒ Rue du Pont aux Chats: quel niveau d'intervention ? Quels usages voulez-vous y trouver ? Comment y impliquer les habitants (démarche amorcée avec projet Strasbourg ça pousse)?
- ⇒ Rue de la Krutenau: comment concilier la vie du quartier, les enjeux de déplacements (bus, vélos,...) et les accès Manufacture ? Quelle animation sur cet espace ? Comment valoriser la partie centrale ? Quelle ambiance pour cet espace ?



# Les points à discuter – Côte rue de la Manufacture

- ⇒ Jardin de la HEAR: comment rendre ce jardin plus attractif et plus visible pour les riverains et les usagers ? Comment concilier la valeur patrimoniale de ce jardin, la biodiversité et les usages que ce soit par les étudiants ou les riverains ?
- ⇒ Rue de la Krutenau: comment valoriser ce nouvel espace public dégagé par la démolition d'une partie du mur ? Quelle animation sur cet espace ? Comment sécuriser les liaisons vers le site historique de la HEAR et l'Université ? Quelle ambiance pour cet espace ?

- **Suite à cette réunion et jusqu'à fin avril :**  
Questionnaire en ligne à destination des riverains et des usagers
- **Mai 2021 :**  
dépouillement des questionnaires
- **Juin 2021:**  
Réunion de concertation sur les retours des questionnaires et les éléments à retenir pour la suite des études
- **2eme semestre 2021:**  
Études de maîtrise d'œuvre: propositions d'aménagement sur la base des grands principes retenus en concertation
- **Début 2022:**  
Nouvelle phase de concertation sur la base des plans d'aménagement
- **Début 2023**  
Démarrage des travaux



# La reconversion de la Manufacture des Tabacs

Réunion publique  
29 mars 2021