

# FORUM ARCHIPEL 2

5 février 2022

Strasbourg.eu  
eurométropole



## Archipel 2 : point d'actualité sur le projet

Eric DUSSIER - Directeur de projet - CPA /DUT

# FORUM ARCHIPEL 2

5 février 2022

Strasbourg.eu  
eurométropole

## SOMMAIRE

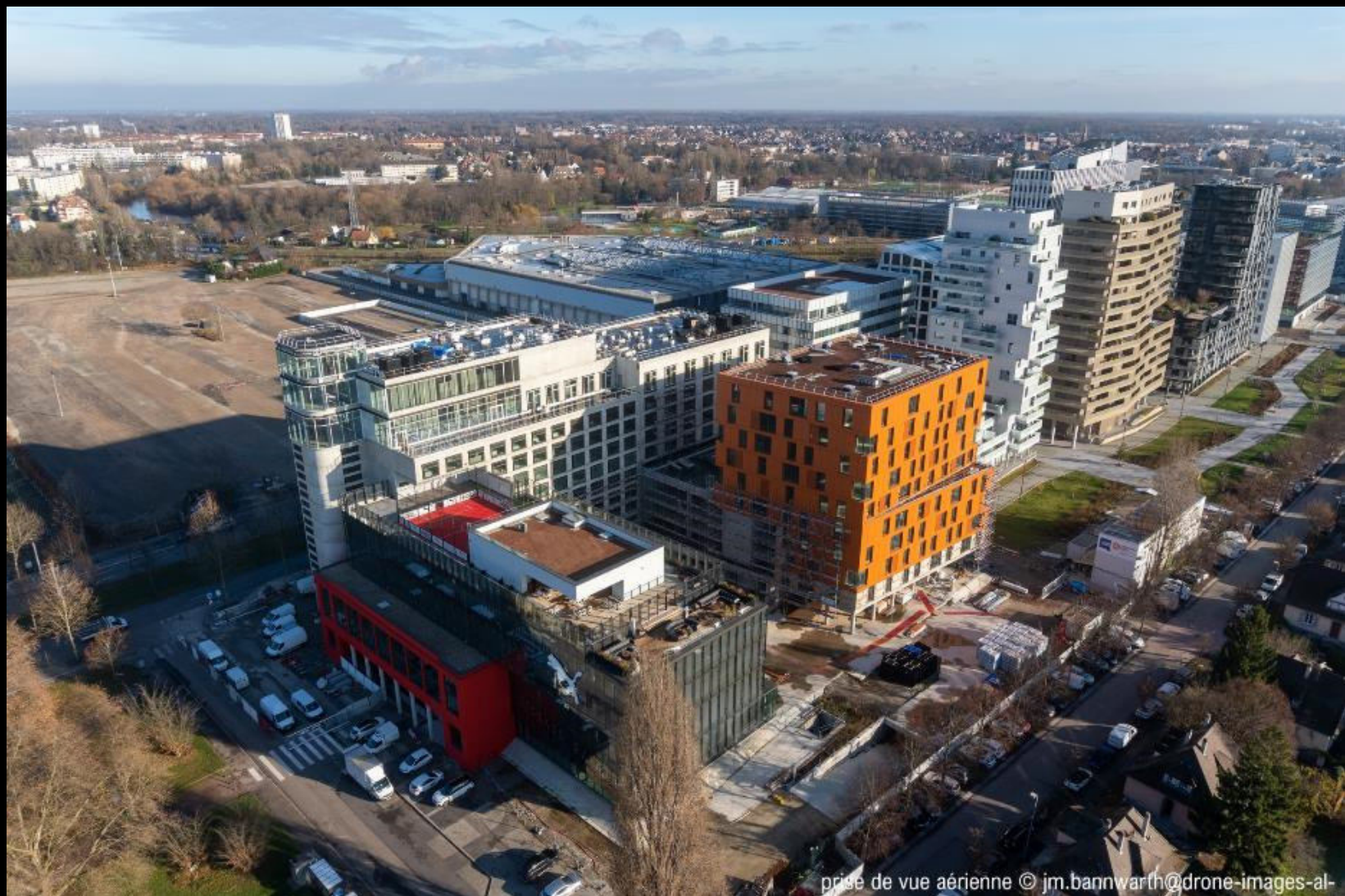
ARCHIPEL 1 : dernières constructions

ARCHIPEL 2 :

- du projet 2019 à aujourd'hui
- les projets de construction retenus
- l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)
- les passerelles



# Archipel 1



prise de vue aérienne © jm.bannwarth@drone-images-al

# Archipel 1 - projet Osmose

ICADE

*Art & Build + OSLO*

Tranche 1 (15 000 m<sup>2</sup>) :  
livraison novembre 2021

Tranche 2 (20 000 m<sup>2</sup>) :  
PC obtenu



## Archipel 1 - Lot 5

ADIM + Dbi

*King Kong + DRLW*

Immeuble PUMA (4 515 m<sup>2</sup>) :  
livraison juin 2021

hôtel et résidence Marriot,  
bureaux (5 118 m<sup>2</sup>),  
Commerces (800 m<sup>2</sup>)  
parking 311 places :  
livraison avril 2022



prise de vue aérienne © jm.bannwarth@drone-images-al-

## Archipel 2 : le projet en 2019

Ville de Strasbourg

*Maîtrise d'œuvre urbaine :*

*Ingérop*

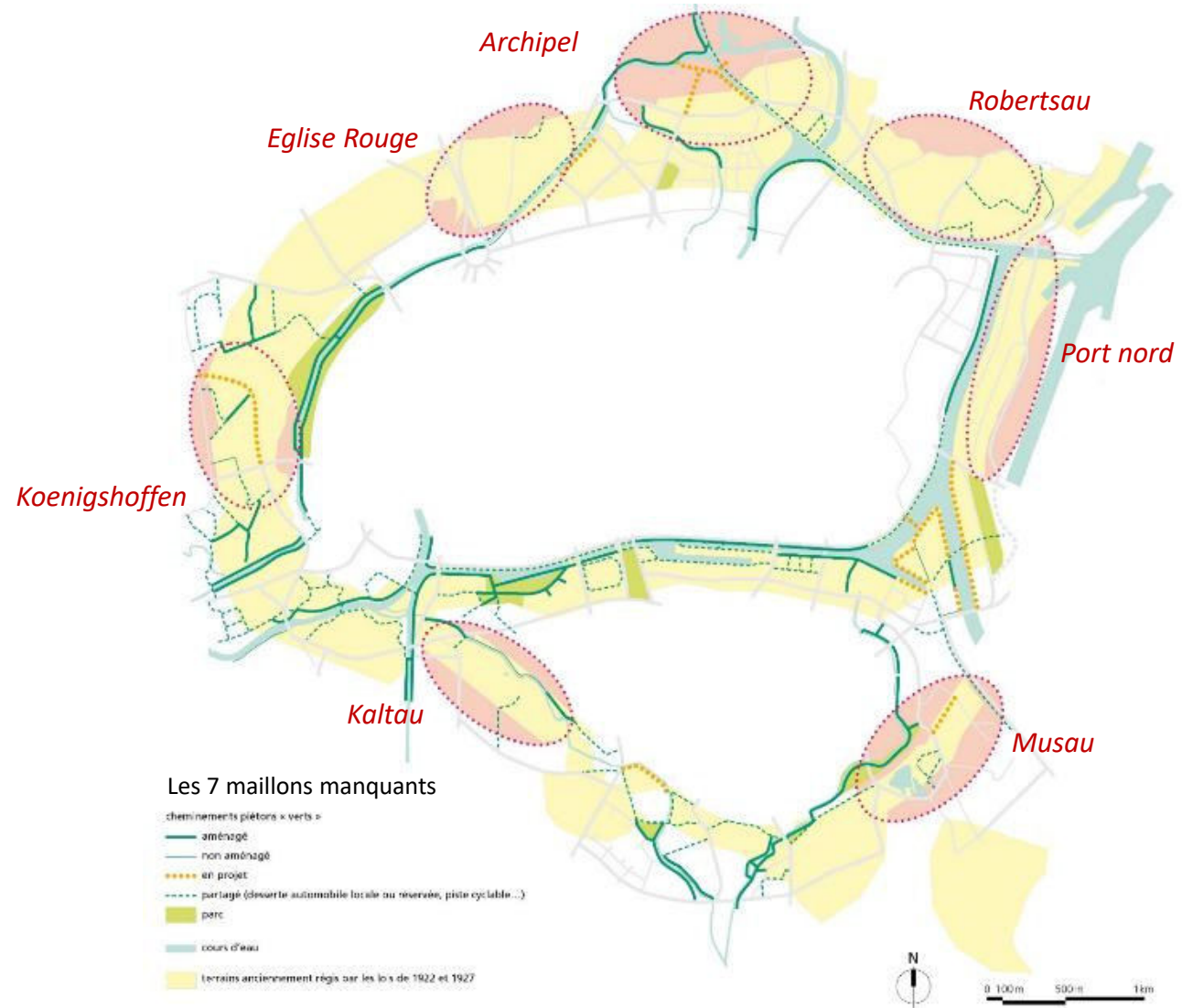
*DeA*

*K&+*

*Acte 2 paysage*



# La démarche « ceinture verte »





Etat du projet en 2019





Les projets abandonnés



## Les projets confirmés

îlot H

îlot J



îlot B





Elargissement des espaces  
verts de 2,5 à 4 ha



## Les projets remaniés

### SIG Arena



### Îlot A





Le périmètre de la dernière tranche

### lot A-A'

Maître d'ouvrage : Vinci / DBI

Maîtrise d'œuvre : RICHTER / REY-de CRECY / LUCQUET



Programme : 3 bâtiments de logements et un dédié aux fonctions tertiaires

Composition du projet :

- A1 (R+9) : 30 logements en accession BRS + local activité en RDC (244 m<sup>2</sup>)
- A2 (R+5 et R+8) : 67 logements en LLI
- A3 (R+8) : bureaux (3910 m<sup>2</sup> SDP)
- A'1 (R+7) : 35 logements sociaux + commerce en RDC
- A'2' (R+13) : 51 logements sociaux
- Stationnement véhicules : 98 places sous lot A et 20 places sous lot A'
- Stationnement vélos : lot A 238 places + 4 vélos-cargo (430 m<sup>2</sup>) et 144 pl. + 2 vélos cargo lot A'

### lot B

Maître d'ouvrage : ARTEA / KIEFFER Immobilier

LA SERRE SUR LE TOIT

Maîtrise d'œuvre : LUCQUET



Programme : deux bâtiments dédiés aux fonctions tertiaires, prioritairement à des utilisateurs en compte propre avec activité commerciale en rez-de-chaussée contribuant à l'animation du quartier et répondant aux besoins de ses usagers

Composition du projet :

- RDC : halle gourmande (achat + consommation sur place ou à emporter produits locaux), terrasse pleine terre et co-work café
- B1 : R+7 : niveaux 1-2-3 coworking niveaux 4 et 5 coliving + niveaux 6 et 7 événementiel (la Serre sur le toit)
- B2 : R+7 : bureaux (CCI en compte propre pour partie)
- Stationnement véhicules : 44 places
- Stationnement vélos : 261 m<sup>2</sup>

### lot H

Maître d'ouvrage : SPIRAL – Crédit Mutuel

Réalizations foncières / Habitation Moderne

L'AVANSCENE

Maîtrise d'œuvre : K & +



Programme : Deux bâtiments de logements dont un dédié à un bailleur social, un silo à voitures mutualisé avec le lot J

Composition du projet :

- H 1.1 : parking silo sur 4 niveaux (R-1 à R+2) de 251 places
- H1.2 (R+9+attique) : 22 logements en accession BRS
- H1.3 (R+17) : 52 logements en accession
- H2 (R+17) 53 logements locatif social (Habitation Moderne) + local activité en rdc (env. 300 m<sup>2</sup>)
- Stationnement véhicules : 251 places dont 120 dédié au lot H
- Stationnement vélos : 275 m<sup>2</sup>

### lot J

Maître d'ouvrage : Les promoteurs

d'aujourd'hui

(TOPAZE mandataire, PERSPECTIVE, BOULLE, AVANT-GARDE, Joel OHAYON, WELLER et BARTHOLDI)

LES ARBRES HABITES

Maîtrise d'œuvre : DeA / loci anima



Programme : trois bâtiments de logements et une crèche

Composition du projet :

- J 1.1 (R+16) : 42 logements en accession libre
- J1.2 : activité (385 m<sup>2</sup> SDP)
- J1.3 (R+9) : 23 logements en accession BRS (bail réel solidaire) portés par La Coopérative Foncière et Habitat de l'III
- J2 (R+16) 42 logements
- Stationnement véhicules : 51 places + 90 dédiées dans le lot H
- Stationnement vélos : 135 m<sup>2</sup> (90 places)

## îlot A- Opération CEGEE - Foncéa



Vinci immobilier et DBi  
mandataires

*Lucquet architectes, Richter  
architectes, Rey - De Crecy*

16 000 m<sup>2</sup> SdP

4 000 m<sup>2</sup> bureaux  
120 logements dont 100  
LLI et 20 en BRS



## lot A et A'

Maître d'ouvrage : Vinci / DBI

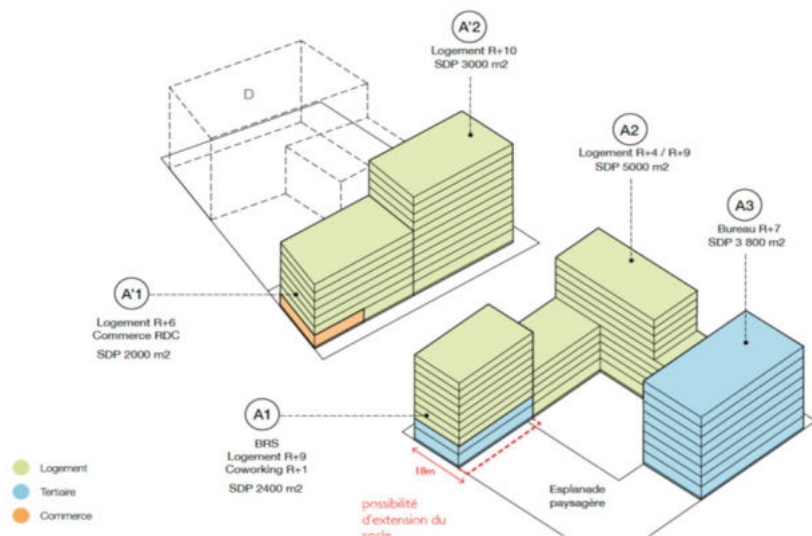
Maîtrise d'œuvre : RICHTER / REY-de CRECY / LUCQUET

### Programme :

3 bâtiments de logements et un dédié aux fonctions tertiaires

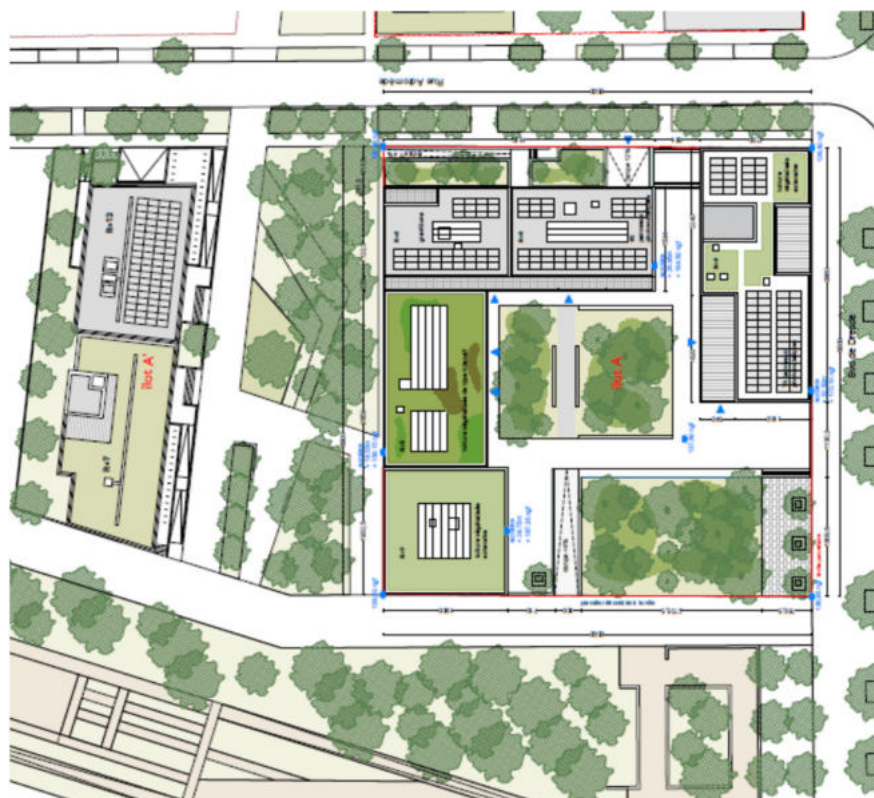
### Composition du projet :

- A1 (R+9) : 30 logements en accession BRS + local activité en RDC (244 m<sup>2</sup>)
- A2 (R+5 et R+8) : 67 logements en LLI
- A3 (R+8)::bureaux (3910 m<sup>2</sup> SDP)
- A'1 (R+7) : 35 logements sociaux + commerce en RDC
- A'2' (R+13): 51 logements sociaux
- Stationnement véhicules : 98 places sous lot A et 20 places sou lot A'
- Stationnement vélos : lot A 238 places + 4 vélos-cargo (430 m<sup>2</sup>) et 144 pl. + 2 vélos cargo lot A'





## Lot A-A' VINCI / DBI



Lot A'

Lot A



Façades Ouest



## Caractéristiques techniques principales

### Surface développée :

Lot A : 7.420 m<sup>2</sup> SP / 97 logements + 3.910 m<sup>2</sup> bureaux  
+ 410 m<sup>2</sup> commerce

Lot A' : 5.425 m<sup>2</sup> SP / 86 logements + activité 177 m<sup>2</sup>

### Emprise foncière :

Lot A : 4.420 m<sup>2</sup>.

Lot A' : 1.473 m<sup>2</sup>.

### Programme technique

Ensemble assis sur un socle urbain largement paysagé

Structure porteuse béton

Façades béton clair / menuiseries alu bois

Logements 2 ou 3 orientations

Toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques

Raccordement au réseau de chaleur urbain

Panneaux photovoltaïques : 300 m<sup>2</sup>

CBS de 0,37



vue depuis la place A. Zeller vers l'ilot A-A'



vue depuis le bd de Dresde vers le cœur de l'îlot A



Vue du cœur de l'îlot A



vue de l'îlot A' depuis le Maillon

## îlot B- La Serre sur le Toit

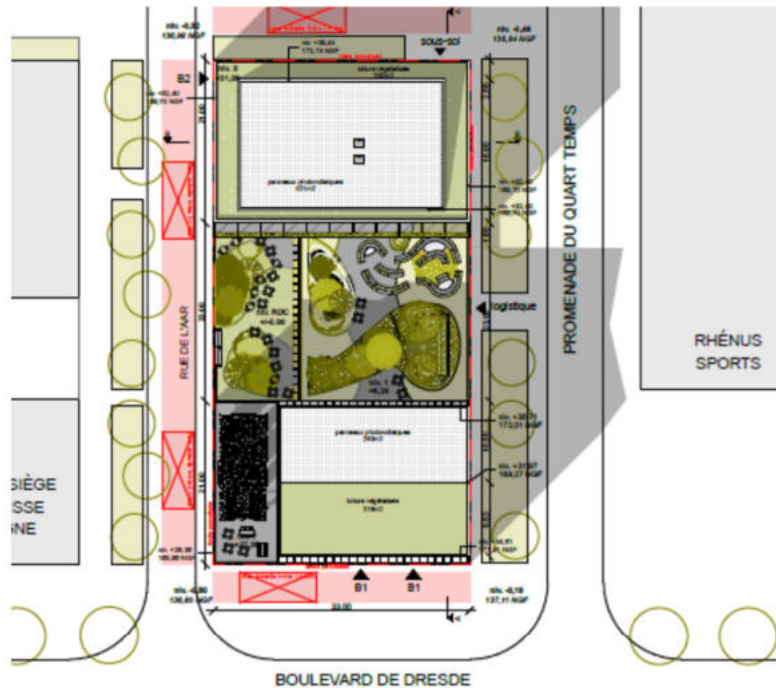


ARTEA

*Lucquet architectes*

9 595 m<sup>2</sup> SdP

halle gourmande  
co-working  
co-living  
espace évènementiel  
bureaux



## lot B

**Maître d'ouvrage : ARTEA / KIEFFER Immobilier**

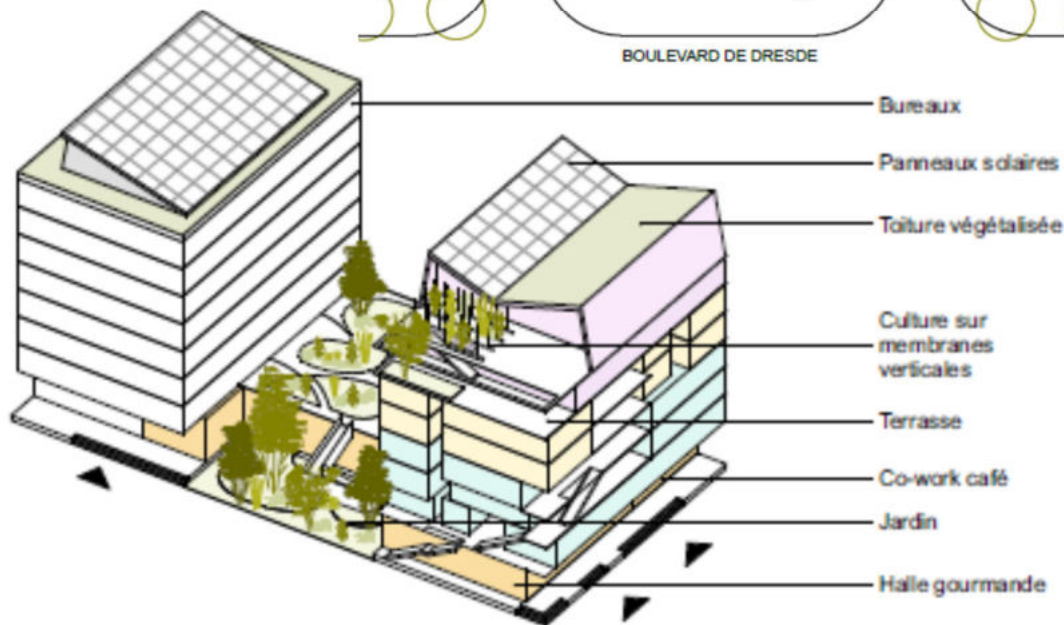
**LA SERRE SUR LE TOIT**

**Maîtrise d'œuvre : LUCQUET**

Programme : deux bâtiments dédiés aux fonctions tertiaires, prioritairement à des utilisateurs en compte propre avec activité commerciale en rez-de-chaussée contribuant à l'animation du quartier et répondant aux besoins de ses usagers

### Composition du projet :

- RDC : halle gourmande (achat + consommation sur place ou à emporter produits locaux), terrasse pleine terre et co-work café
- B1 : R+7 : niveaux 1-2-3 coworking niveaux 4 et 5 coliving + niveaux 6 et 7 évènementiel ( la Serre sur le toit)
- B2 : R+7 : bureaux ( CCI en compte propre pour partie)
- Stationnement véhicules : 44 places
- Stationnement vélos : 261 m<sup>2</sup>





## lot B ( ARTEA / Kieffer Immobilier )

### Caractéristiques techniques principales

Surface développée : 9.594 m<sup>2</sup> SDP (dont halle gourmande 1300 m<sup>2</sup> et évènementiel 150 m<sup>2</sup>)

Emprise foncière : 2.144 m<sup>2</sup>.

### Programme technique

Structure porteuse béton

Façades bois (structure + isolation + bardage) / menuiseries bois

alu / structure bois de la serre

Socle et façades du bâtiment végétalisés

Toiture végétalisée et panneaux solaires

Raccordement au réseau de chaleur urbain et réseau froid (s'il est mis en place)

ECS : production solaire thermique :

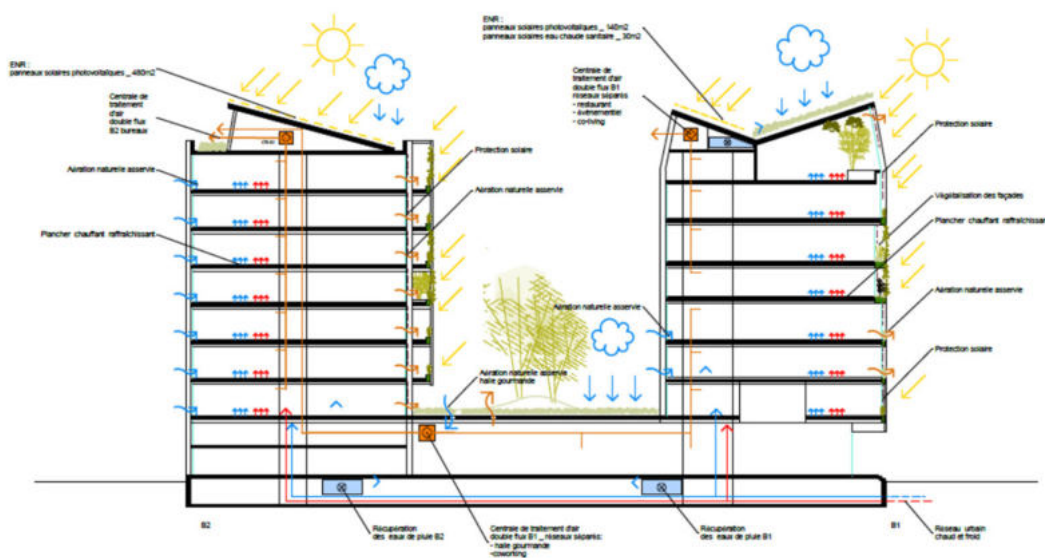
Performances énergétiques : Niveau E3 (RT2012 - 30% et BEPOS effinergie 2017)

DREAM ENERGY : fournisseur d'énergie renouvelable

Usage de matériaux biosourcés : niveau C2

Panneaux photovoltaïques : 620 m<sup>2</sup> ( env. 120kWc)

CBS de 0,4



CONCEPT ENVIRONNEMENTAL 1:250



# îlot B- La Serre sur le Toit



# îlot B- La Serre sur le Toit



# îlot H- L'Avant Scène



SPIRAL – HM

*K&+*

8 565 m<sup>2</sup> SdP

127 logements  
dont 53 sociaux  
parking silo 251  
places

Une relation  
directe avec  
l'espace public  
Une façade urbaine  
et pérenne  
Des logements avec  
des vues privilégiés

## lot H

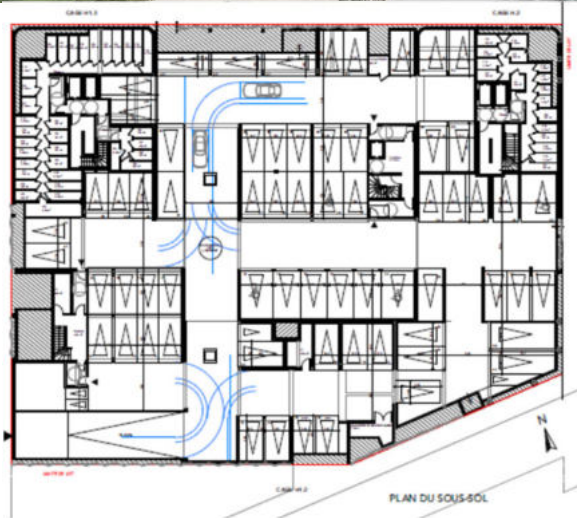
**Maître d'ouvrage : SPIRAL – Crédit Mutuel Réalisations  
foncières / Habitation Moderne**  
**L'AVANSCENE**  
**Maîtrise d'œuvre : K & +**

### Programme :

Deux bâtiments de logements dont un dédié à un bailleur social, un silo à voitures mutualisé avec le lot J

### Composition du projet :

- H 1.1 : parking silo sur 4 niveaux (R-1 à R+2) de 251 places
- H1.2 (R+9+attique) : 22 logements en accession BRS
- H1.3 (R+17) : 52 logements en accession
- H2 (R+17) 53 logements locatif social (Habitation Moderne) + local activité en rdc (env. 300 m<sup>2</sup>)
- Stationnement véhicules : 251 places dont 120 dédié au lot H
- Stationnement vélos : 275 m<sup>2</sup>





## lot H: ( SPIRAL / Habitation Moderne )

Surface développée : 8.565 m<sup>2</sup> SDP

Emprise foncière : 2.828 m<sup>2</sup>

### Programme technique

Structure porteuse béton

Façades : parement métallique + résille en bois douglas et mélèze, lisses vers le par cet végétalisées vers la ville

Socle et façades du bâtiment végétalisés

Toiture végétalisée et panneaux solaires

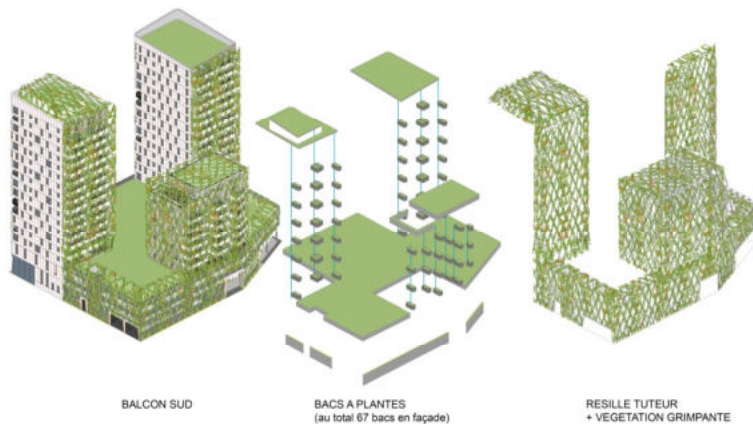
Raccordement au réseau de chaleur urbain - chauffage et ECS

Performances énergétiques : E3

Usage de matériaux biosourcés : cible bas carbone du label NF

Habitat démarche HQE

CBS de 0,35



BALCON SUD

BACS A PLANTES  
(au total 67 bacs en façade)

RESILLE TUTEUR  
+ VEGETATION GRIMPANTE

Créer un jardin en 3 dimensions

Offrir un îlot de fraîcheur et proposer une conception bioclimatique et une relation privilégiée avec la végétation

## îlot J- Les Arbres Habités



TOPAZE mandataire

*DeA + Loci Anima*

9 545 m<sup>2</sup> SdP

107 logements dont  
23 en BRS  
activité



## lot J

### Maître d'ouvrage : Les promoteurs d'aujourd'hui

(TOPAZE mandataire, PERSPECTIVE , BOULLE, AVANT-GARDE,  
Joel OHAYON, WELLER et BARTHOLDI)

LES ARBRES HABITES

Maîtrise d'œuvre : DeA / loci anima

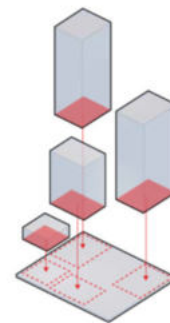
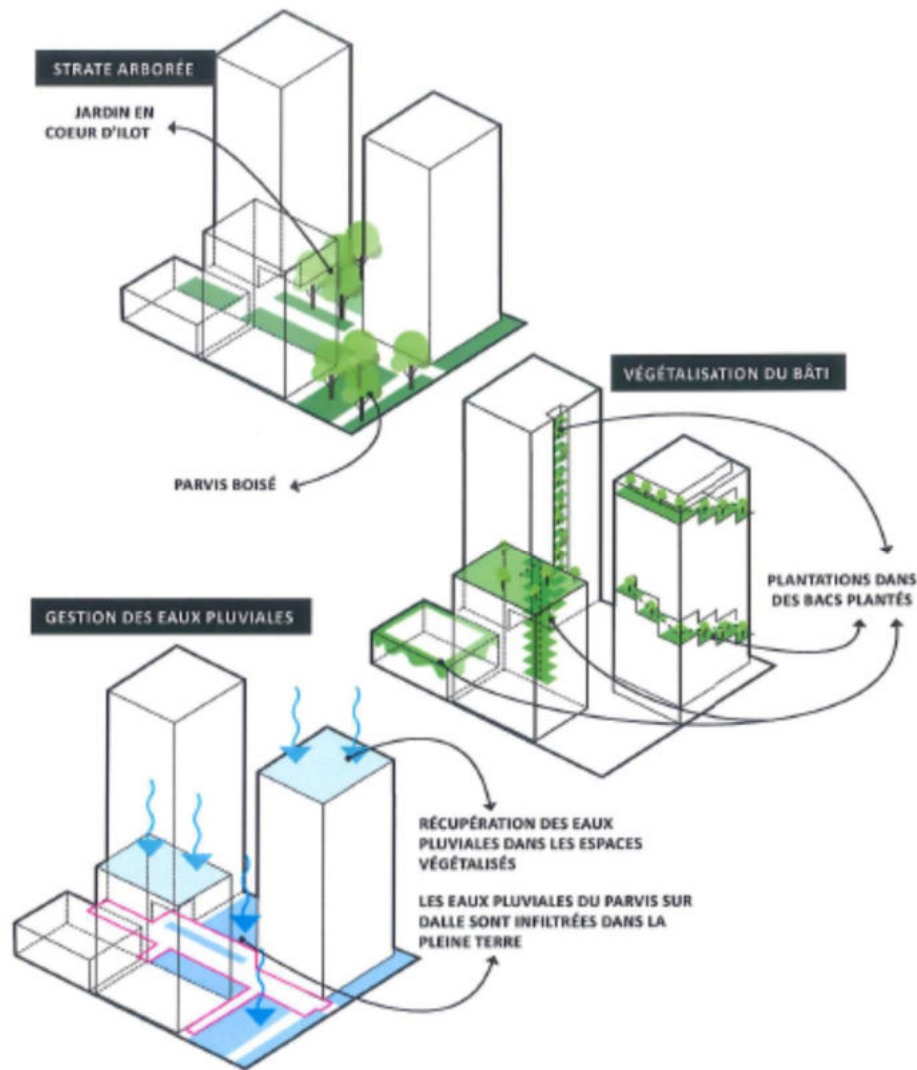
Programme : trois bâtiments de logements et une crèche

Composition du projet :

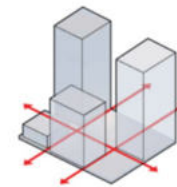
- J 1.1 (R+16) : 42 logements en accession libre
- J1.2 : activité (385 m<sup>2</sup> SDP)
- J1.3 (R+9) : 23 logements en accession BRS (bail réel solidaire ) portés par La Coopérative Foncière et Habitat de l'III
- J2 (R+16) 42 logements
- Stationnement véhicules : 51 places + 90 dédiées dans le lot H
- Stationnement vélos : 135 m<sup>2</sup> (90 places)

## lot J : ( Les promoteurs d'aujourd'hui)

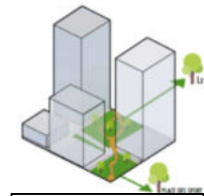
- Surface développée : 9546 m<sup>2</sup> SDP (hors crèche 350 m<sup>2</sup>)
- Emprise foncière : 2.916 m<sup>2</sup>
- Programme technique
  - Structure porteuse périphérique ; bâtiment à ossature béton et/ou bois
  - Façades : enduit minéral (terre cuite)
  - Socle et toiture végétalisés
  - Terrasses végétalisées par niveaux
  - Raccordement au réseau de chaleur urbain pour chauffage et ECS
  - Performances énergétiques /carbone : E3 C1 + « Air'Intérieur »
  - CBS de 0,50



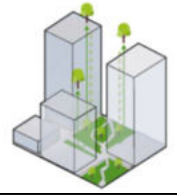
Quatre volumes



un îlot poreux



Un cœur d'îlot connecté



des espaces verts sans interruption





**ARCHIPEL 2.0 ILOT J**  
PERMIS DE CONSTRUIRE

**POINT DE VU NORD / PARC**  
10-2021 A3 PC

PC6-2



ARCHIPEL 2.0 ILOT J  
PERMIS DE CONSTRUIRE

POINT DE VU SUD / PARVIS  
10-2021 A3 PC

# Archipel 2 : l'appel à manifestation d'intérêt 2022

# Appel à manifestation d'intérêt



Environ 16 000 m<sup>2</sup> SdP pour 64 ares cessibles

les 3 axes structurants à la base de la nouvelle approche :

- La vocation d'accueil européenne et internationale
- Une vitrine de la transition écologique
- L'inclusion sociale et la diversité des publics et habitants

# Appel à manifestation d'intérêt



Environ 16 000 m<sup>2</sup> SdP pour 64 ares cessibles

les 3 axes structurants à la base de la nouvelle approche :

- La vocation d'accueil européenne et internationale
- Une vitrine de la transition écologique
- L'inclusion sociale et la diversité des publics et habitants

Calendrier indicatif

- février 2022 : appel à candidatures des porteurs de projets et des promoteurs
- mars à juin 2022: échanges et sélection des lauréats
- juillet à décembre 2022: finalisation collective du projet urbain et de la programmation, allotissement
- premier trimestre 2023 : finalisation des projets architecturaux



Les passerelles

Intégration du projet  
au réseau cyclable  
d'agglomération

## Enjeux:

- relier les berges du canal de la Marne au Rhin et de l'Aar
- connecter le futur parc Archipel avec le parc des Rives de l'Aar à Schiltigheim
- favoriser les déplacements et générer des trafics cyclistes et piétons entre Archipel, la VéloStras et la zone sportive de Strasbourg
- Faciliter les liens piétons entre la SIG Arena et le parking Coubertin

Fréquentation estimée : 3 000 vélos/j en moyenne au total dans les deux sens.



## Proposition de 2 passerelles:

- Une passerelle sur l'Aar entre Schiltigheim à Strasbourg via les parcs de l'Aar et d'Archipel
- Une passerelle sur le canal pour relier Archipel à VeloStras et à la zone sportive de Strasbourg et la SIG Arena au silo Coubertin

*NB : cette proposition n'intègre pas le besoin de lien est-ouest entre Schiltigheim et la VéloStras au nord de l'écluse*





**PASSERELLE I**  
PASSERELLE DE L' AAR,  
UN LIEN EN SCHILTIGHEIM ET STRASBOURG

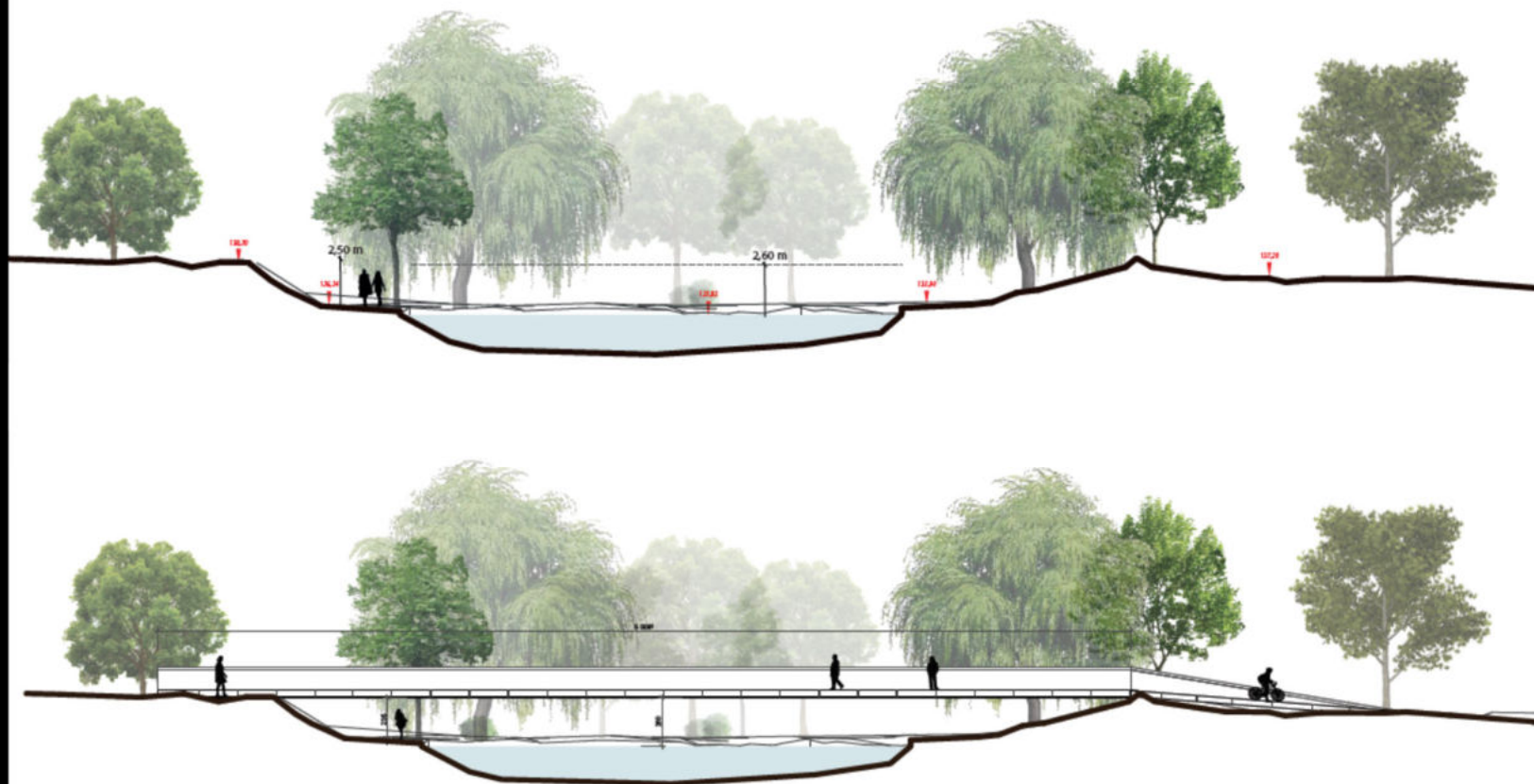


Coupe transversale - 200e

Tirant d'air = 2,60 mètres

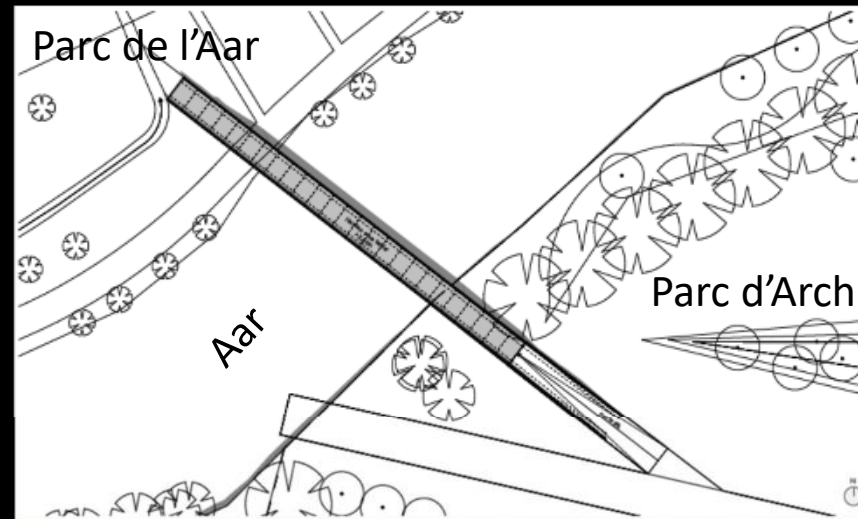
Pente rampe vélo < 8 %

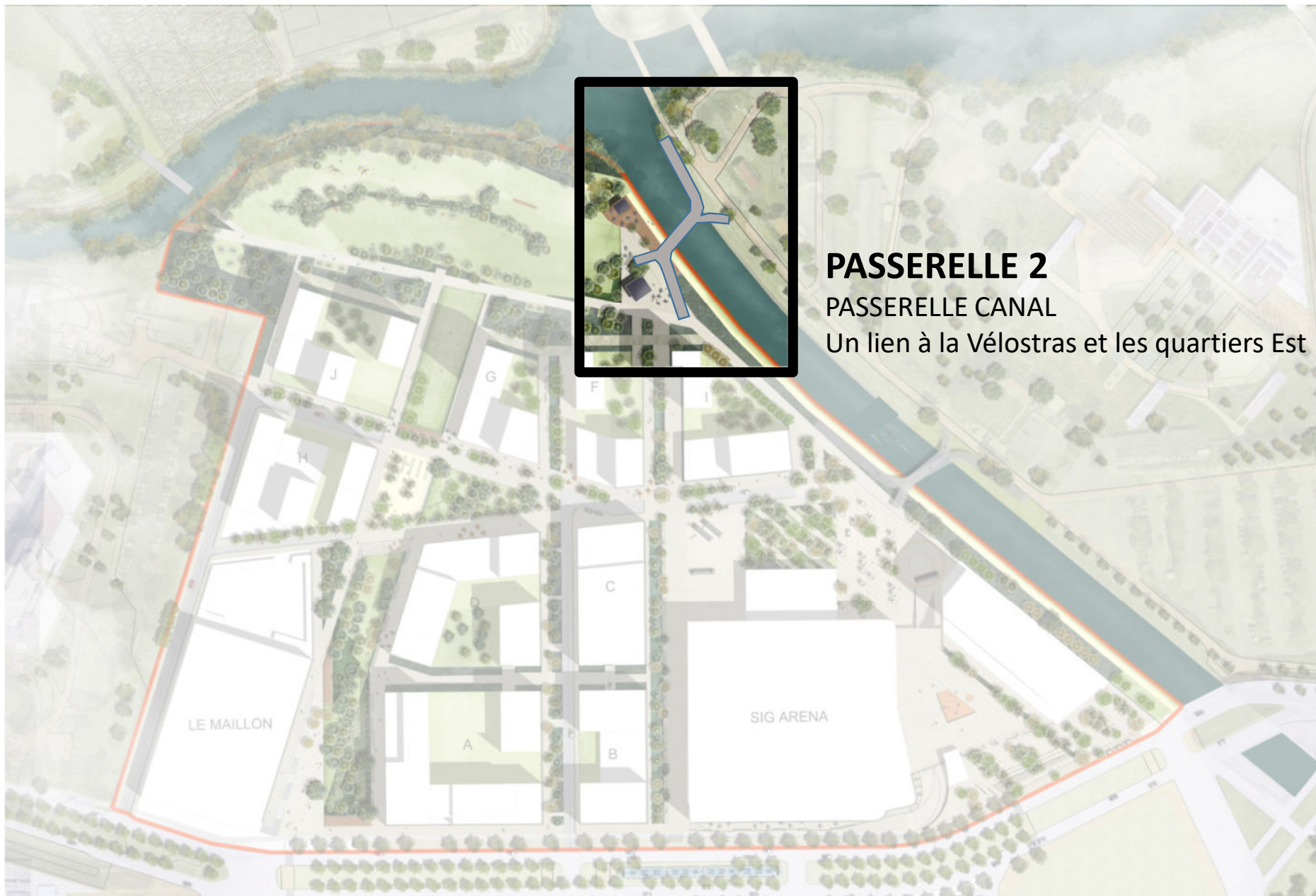
Longueur de la rampe d'environ 38,2 mètres



# Passerelle de l'Aar

Source INGEROP / DeA / K&+ / Acte2 Paysage  
(maîtrise d'œuvre urbaine Archipel)





## **PASSERELLE 2**

PASSERELLE CANAL

Un lien à la Vélostras et les quartiers Est

# Passerelle Canal de la Marne au Rhin

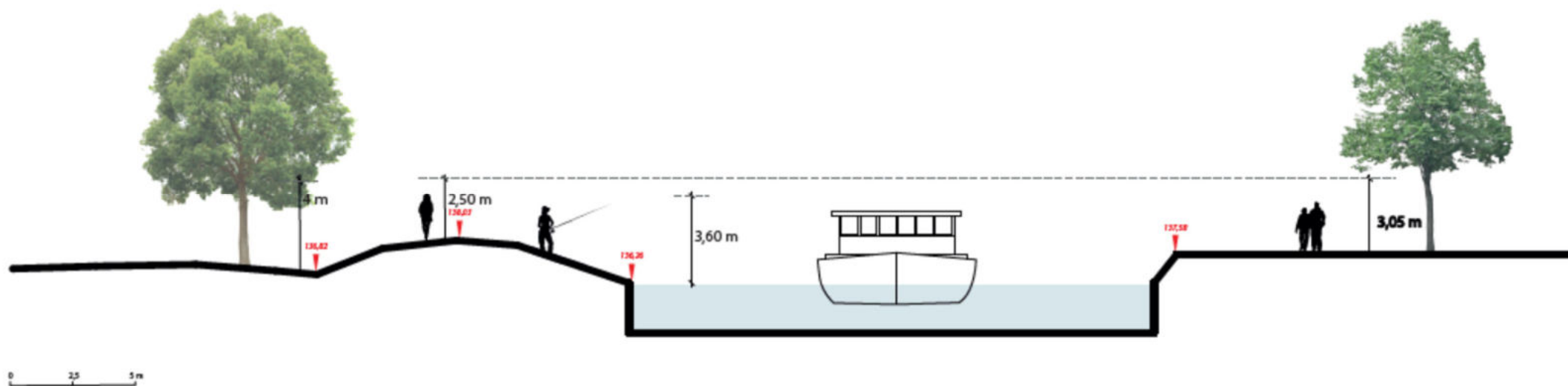
Source INGEROP / DeA / K&+ / Acte2 Paysage  
(maîtrise d'œuvre urbaine Archipel)

## Coupe transversale

Tirant d'air = 3,60 mètres

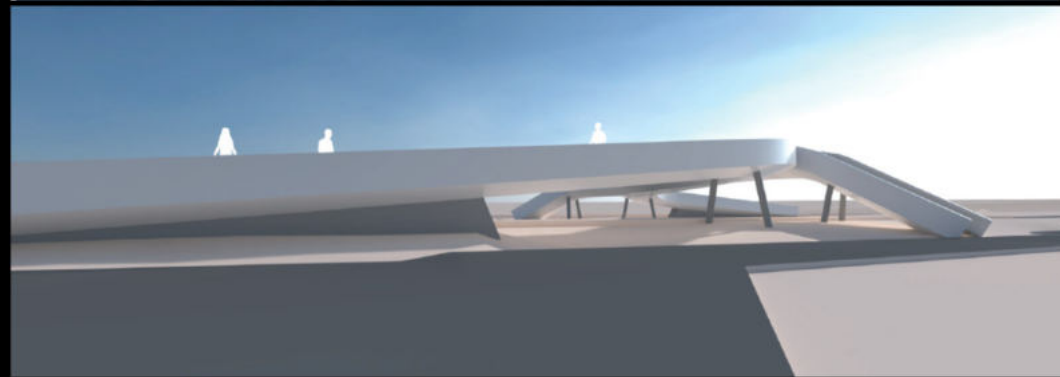
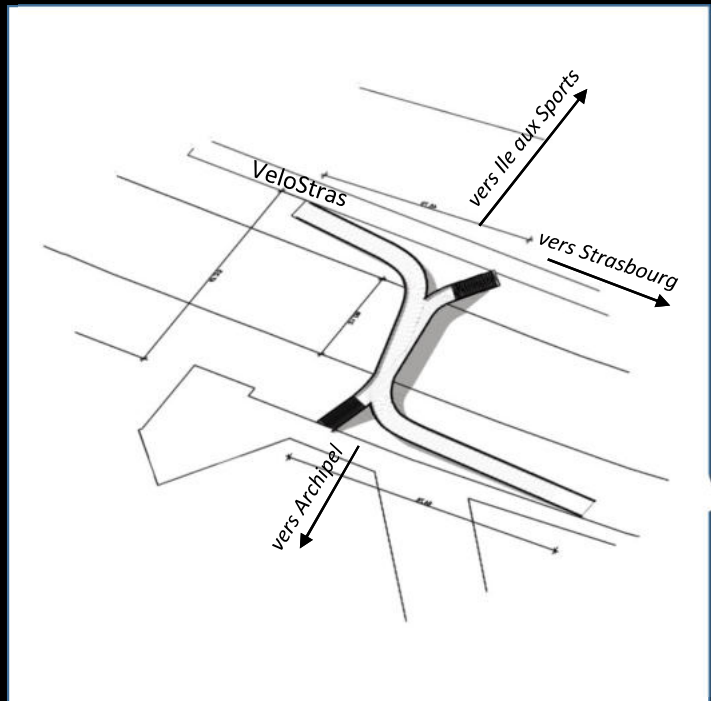
Pente rampe vélo < 8 %

Longueur de la rampe d'environ 65 mètres  
pour monter 4,75 mètres



# Passerelle Canal de la Marne au Rhin

Source INGEROP / DeA / K&+ / Acte2 Paysage  
(maîtrise d'œuvre urbaine Archipel)





**Merci pour votre attention**

## Mars

- Un dossier sur Archipel II dans Stras Mag du mois de mars
- Mise à jour de la page Archipel II sur le site Srasbourg.eu
- Visite de chantiers Archipel 1 (Lot 5, hôtel Mariott, Osmose) et à terme, sur Archipel II
- Echanges autour de la vision des étudiant.e.s de l'ENSAS sur Archipel II
- Projet de newsletter sur les projets, mais aussi sur les opérations en cours (forme encore à définir : papier, numérique),

## Avril

- Une concertation à venir sur les passerelles en lien étroit avec les habitant.e.s et forces de vives de Schiltigheim
- Des déambulations sur site
- Projet de newsletter sur les projets, mais aussi sur les opérations en cours (forme encore à définir : papier, numérique)

