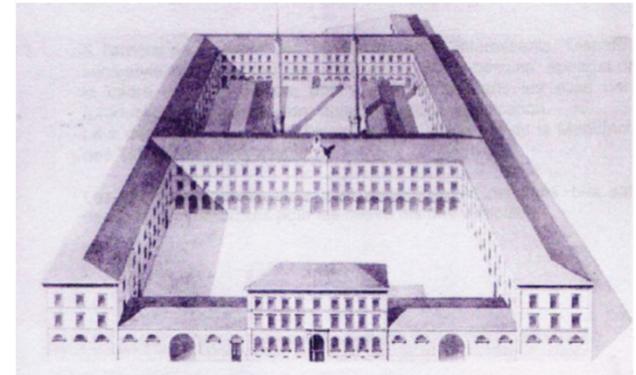
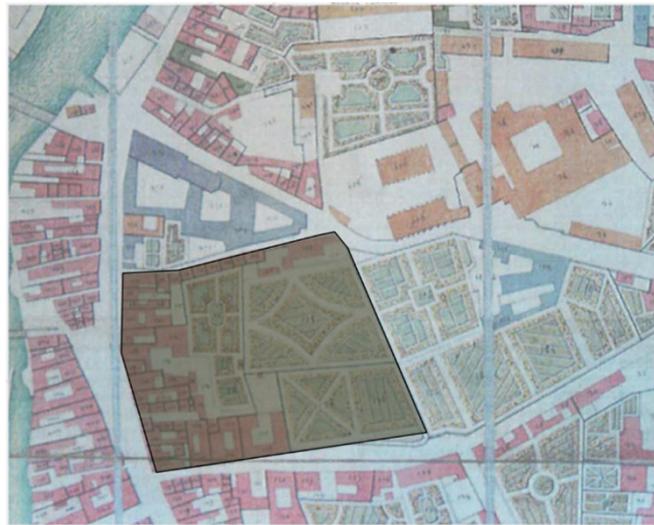
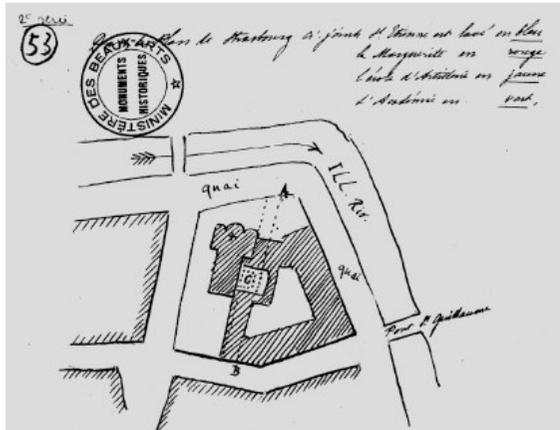


La reconversion de la Manufacture des Tabacs

Réunion publique
29 mars 2021



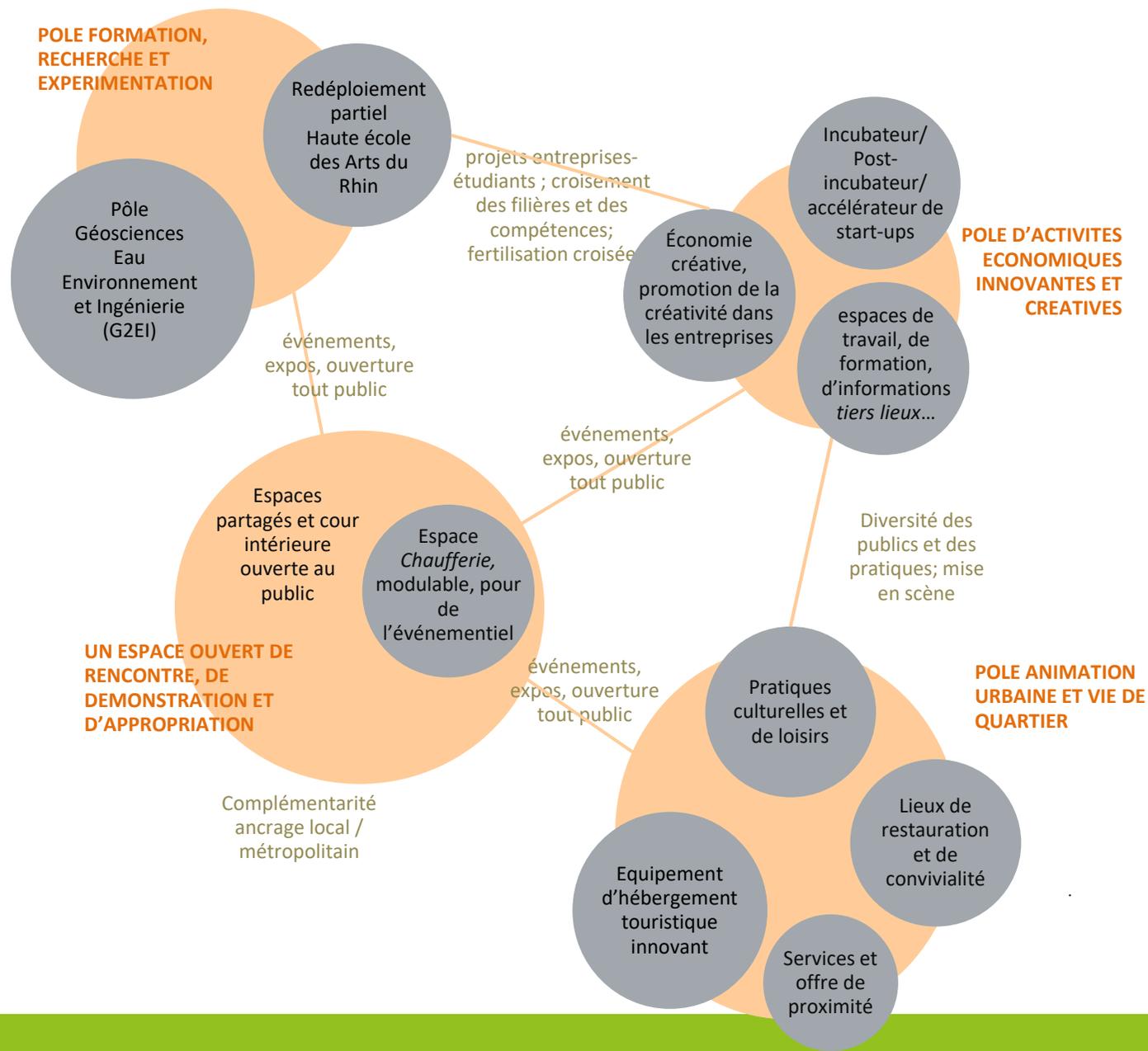
Photographie après bombardements en 1945







- **2010** : Fermeture du site (après 150 ans d'exploitation) et 1^{ères} 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^{ère} 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^{ère} rentrée de la HEAR et finalisation des travaux aux abords

HEAR

- Environ 4 500m²

Locaux non attribués

- Environ 700m²
- Volume et affectation à déterminer

Restaurants/ épicerie

- Environ 1 000m²
- Projet LAB/Terra Symbiosis

Ouverture sur le quartier :

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

France Hostel

- Environ 3 000m²



**Unistra / Géosciences Eau
Environnement et Ingénierie**

- Environ 10 000m²

Chaufferie

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

**Espaces extérieurs et
abords de la Manufacture**

Incubateur

- Environ 1 900m²
- 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

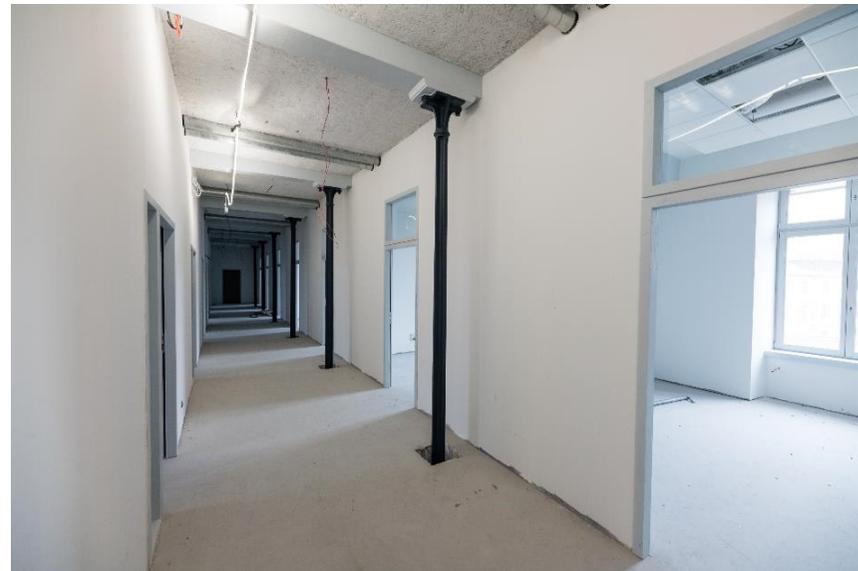
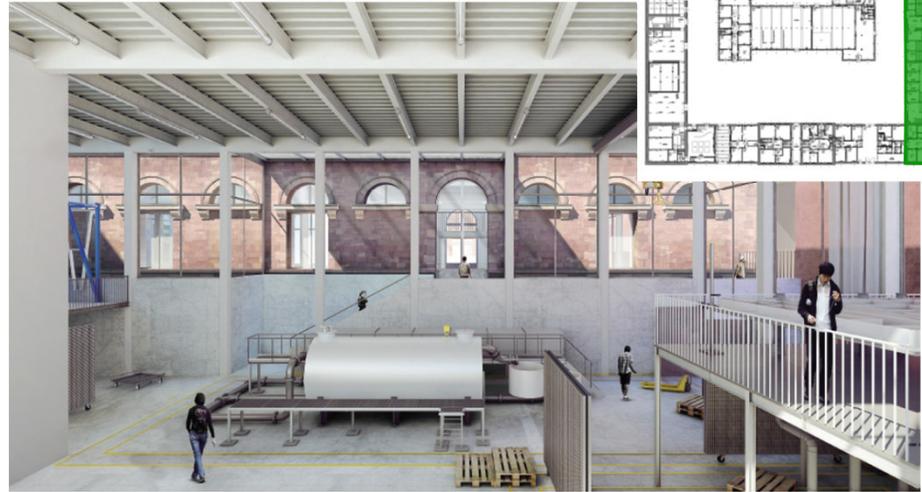


G2EI (Unistra + Vurpas)



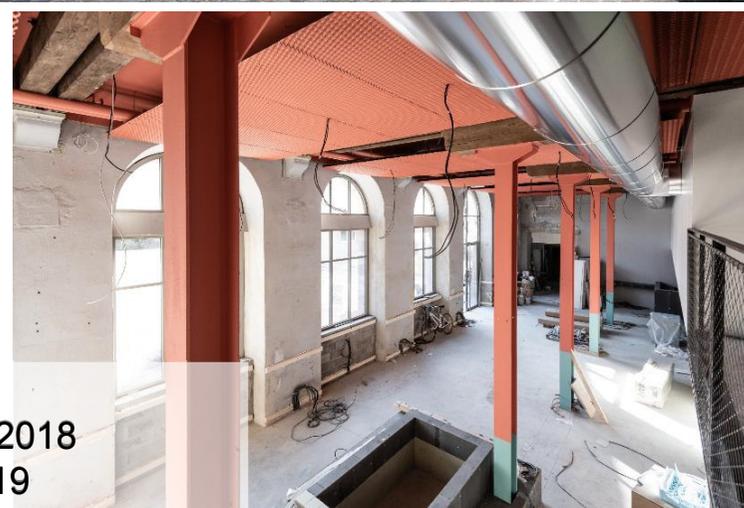


G2EI (Unistra + Vurpas)





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



Planning
Dépôt du PC : 1^{er} trim. 2018
Début des travaux : 2019
Ouverture : Avril 2021

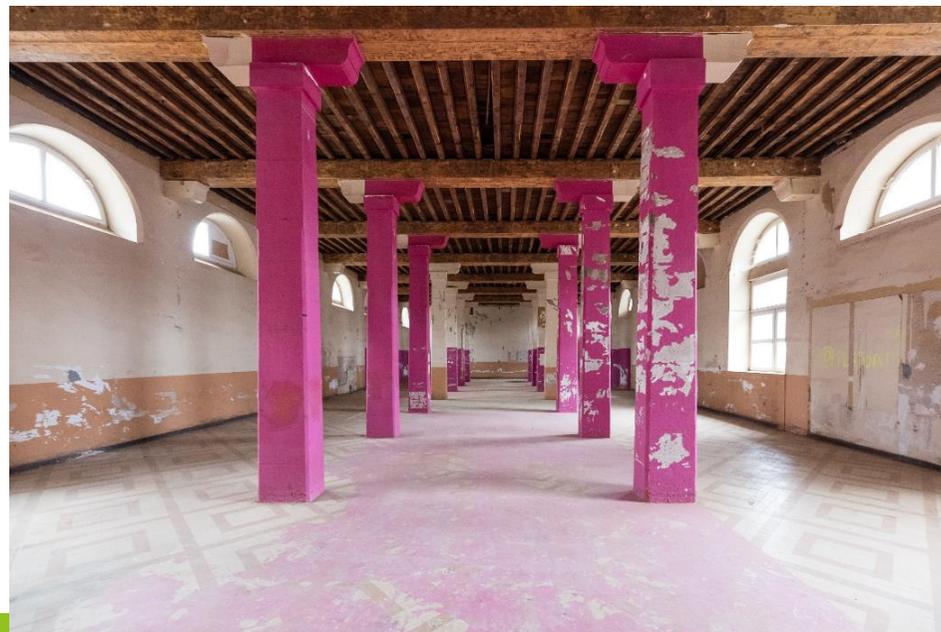
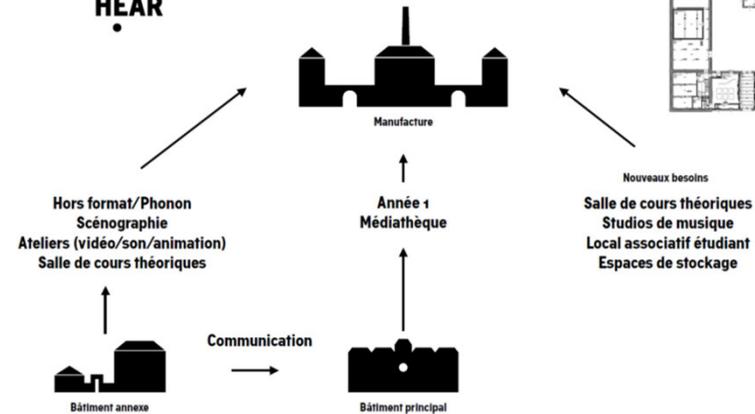
HEAR: redéploiement partiel (Ville/ DCPB + AAPP)

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

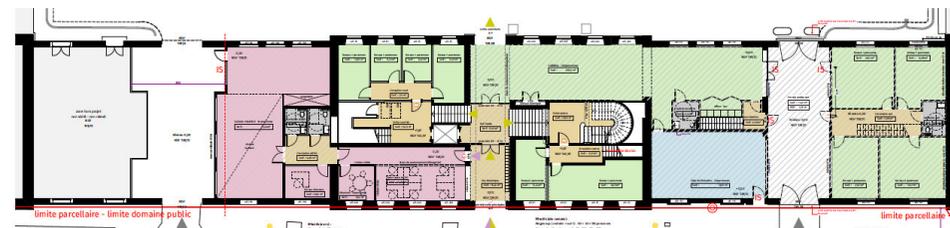
Haute école des arts du Rhin
HEAR



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



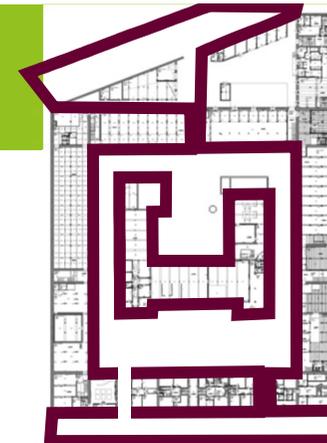


Projet LAB + espace événementiel (SERS + La Générale)

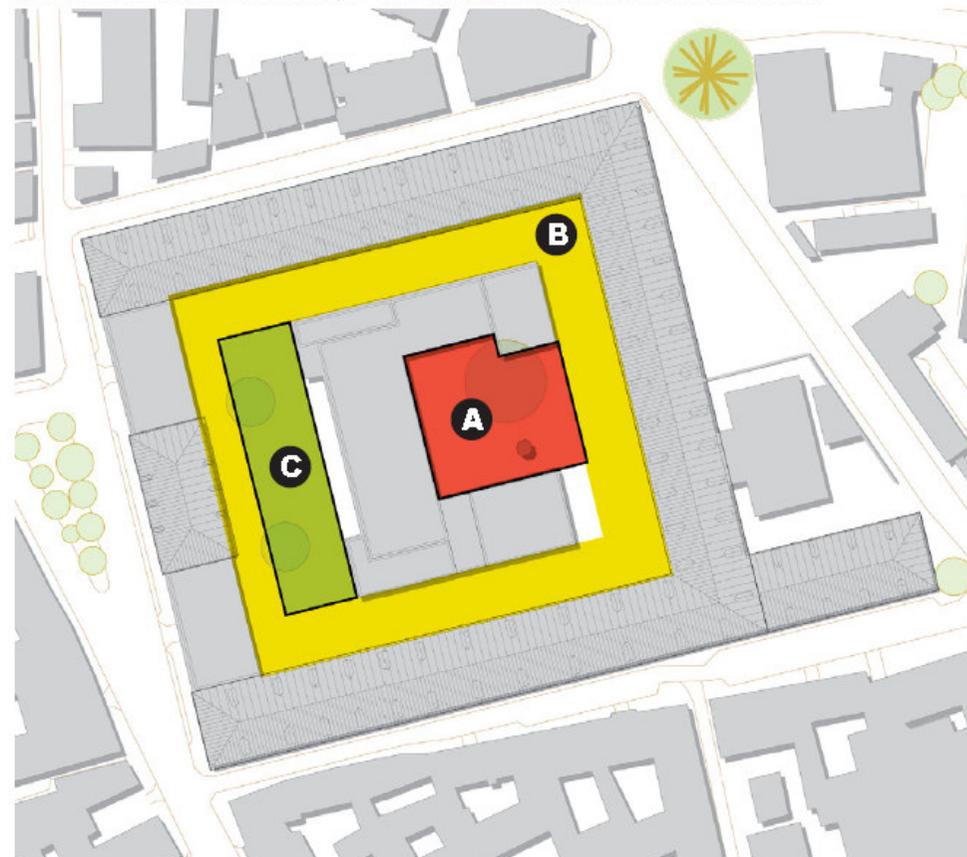


Lancement (avril) d'un Appel à Manifestation pour désigner un exploitant pour l'espace événementiel

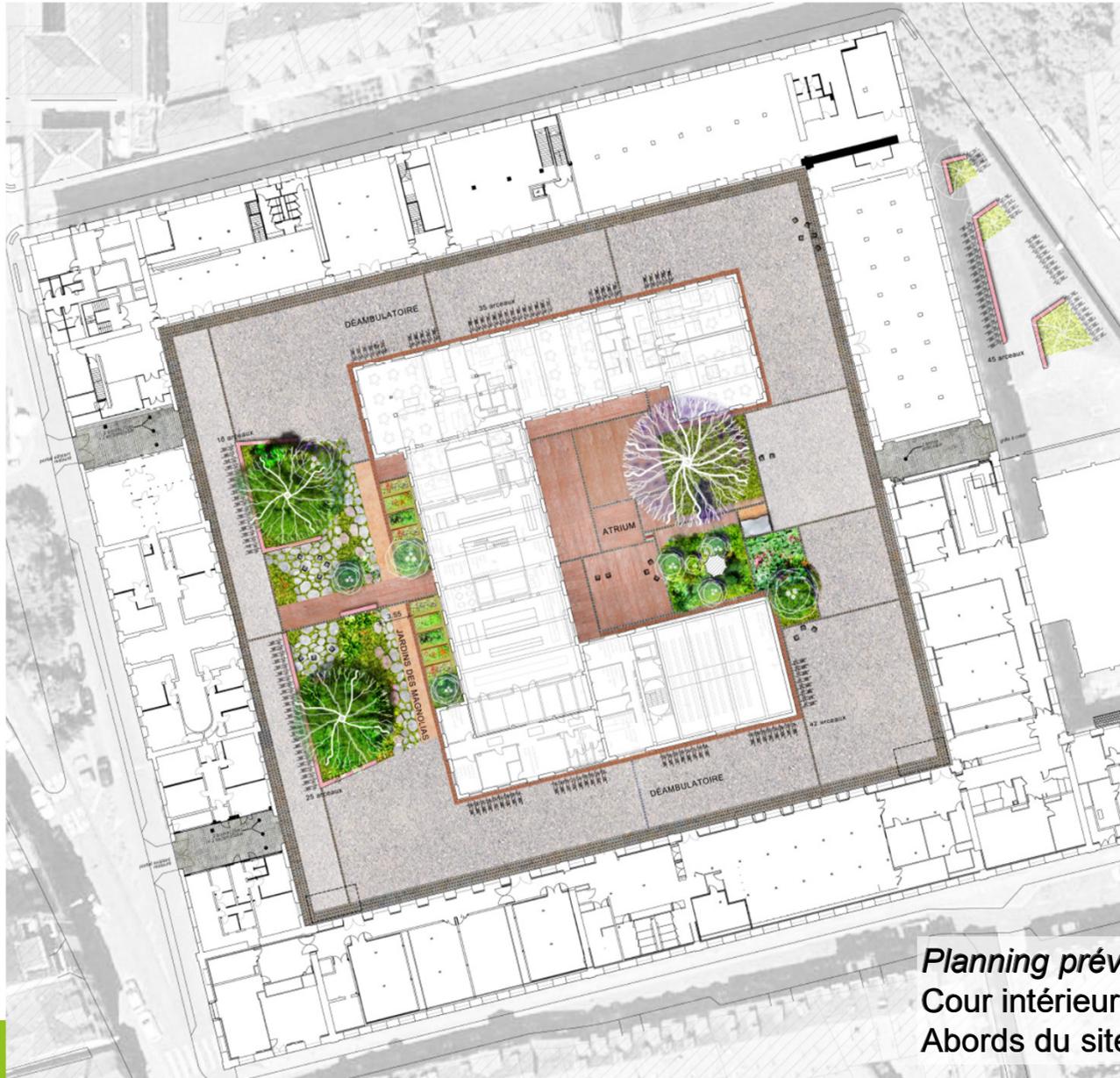
- ⇒ un partenaire susceptible de développer, d'animer et de gérer un projet cohérent contribuant au dynamisme de la Manufacture
- ⇒ un objectif d'intérêt collectif ou relevant de l'économie sociale et solidaire
- ⇒ présenter un modèle économique équilibré
- ⇒ proposer, à des tarifs adaptés, des créneaux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



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



La cour de la Manufacture (SERS + Linder > EMS)



MANUFACTURE DES TABACS	
STRASBOURG	
Maître d'ouvrage SERS 10 Rue Steyer 67000 STRASBOURG 10000000000000	Description AVP
Maître d'œuvre Urbanisme et Paysagisme LINDER FAYARD 1 Rue des Vieux 67000 STRASBOURG 03 88 36 02 13 www.linderfayard.com	Document AVP 03_

PLAN DE LA C



PAVE BASALTE
Joints végétalisés



OPUS DE GRÈS
Joints végétalisés et joints sables



PAVE GRANIT
Joints drainants



PAVES DE RECUP SCIÉS
Joints drainants

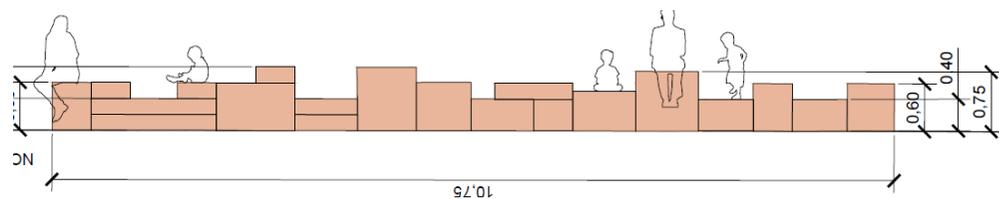


MOELLONS DE GRÈS
Muret d'assise



BRIQUES SUR CHANT
Joints drainants et joints gazon

Planning prévisionnel
 Cour intérieure : 2019-2021
 Abords du site : 2021-2022





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 m² 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 est un site de 120 000 m² situé au 21 500 m² de la rue de la Krutenau. Ce site est actuellement en attente de réaffectation. L'objectif est de transformer ce site en un quartier d'activités de 5 000 m² en 2025. Le projet est financé par la SERS et la Ville de Strasbourg.

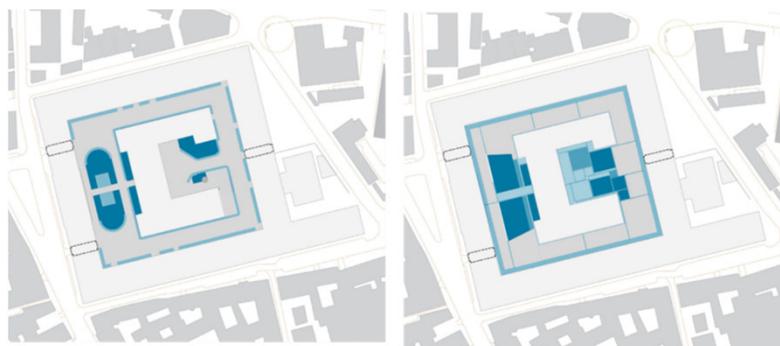
Où en est-on ? : Le projet est en phase de consultation. Les candidats sont invités à déposer leur dossier avant le 15 septembre 2023.

Autour de la vie de quartier : Le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique de la Ville de Strasbourg. L'objectif est de créer des emplois et de dynamiser le quartier.

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



Co-construction du projet de reconversion d'un site industriel et patrimonial
36 dossiers reçus représentant... plus de 48 000m² !



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



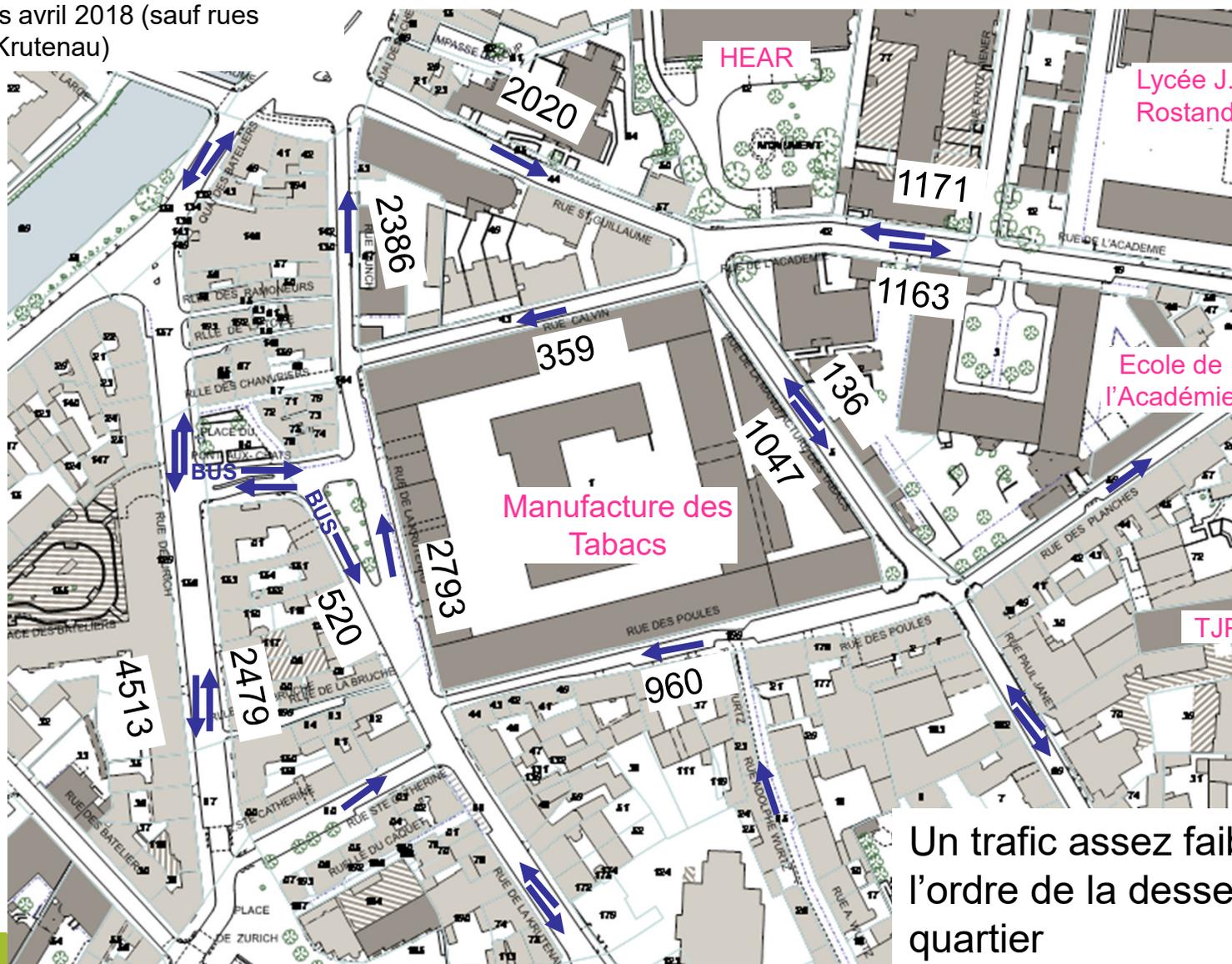


Aménagement des espaces publics aux abords de la Manufacture des Tabacs

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

Stationnement automobile

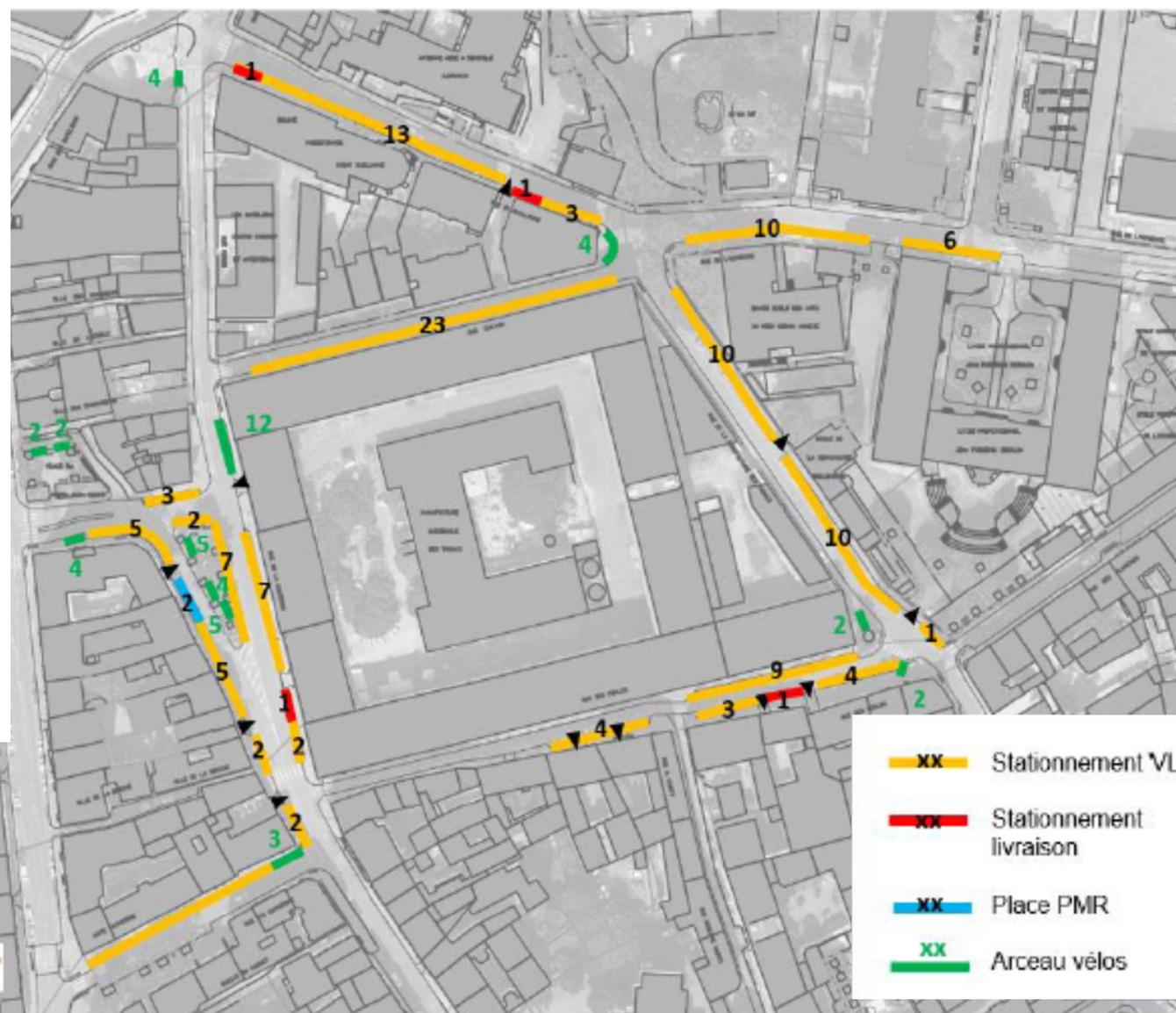
Aux abords de la Manufacture:

133 places + 4 livraisons et 2 PMR

412 abonnés sur le périmètre élargi pour 284 places

Occupation relativement maîtrisée en journée (68% de 8h à 19h) mais plus importante le soir

=> Equilibre à trouver entre les besoins en stationnement et la qualité de l'aménagement



- 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

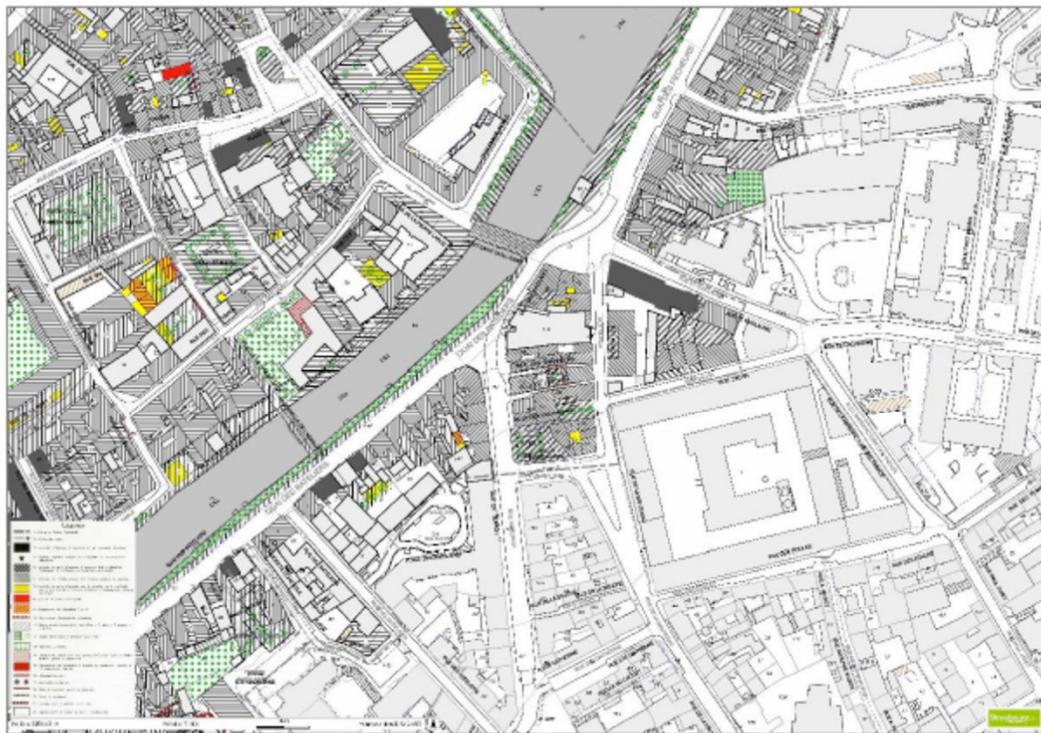


Données d'exploitation :

- 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

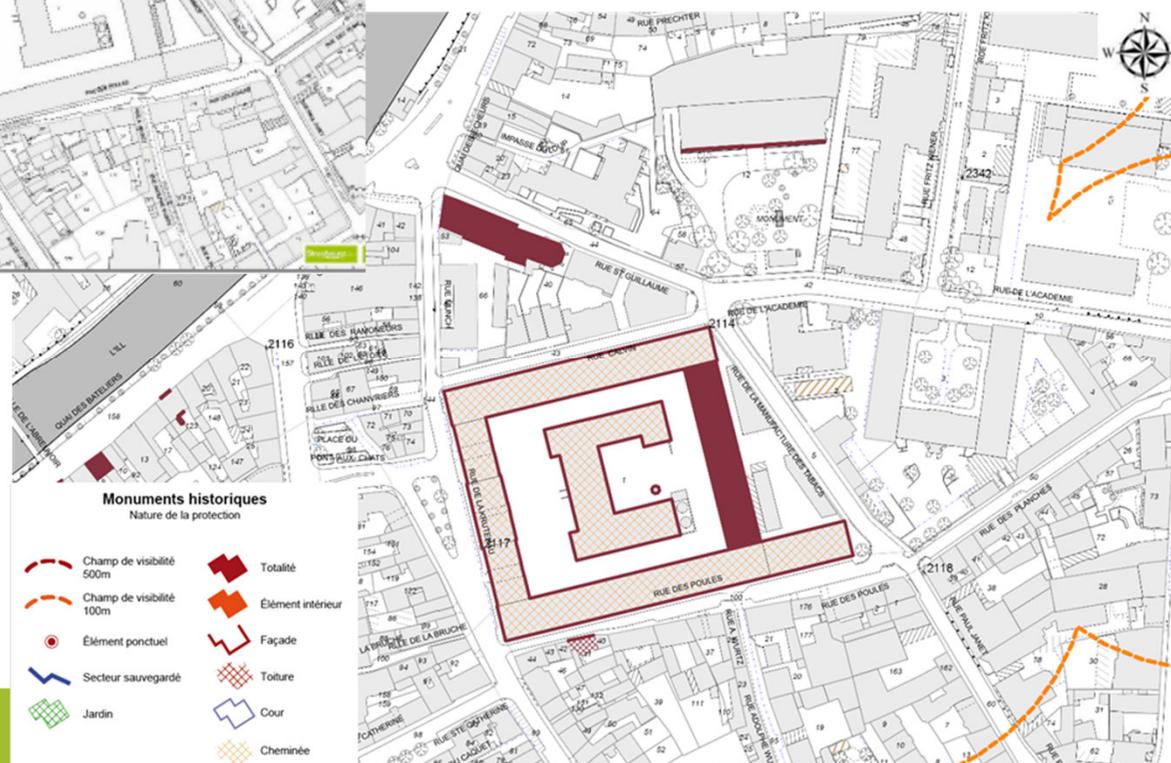
Le cadre réglementaire



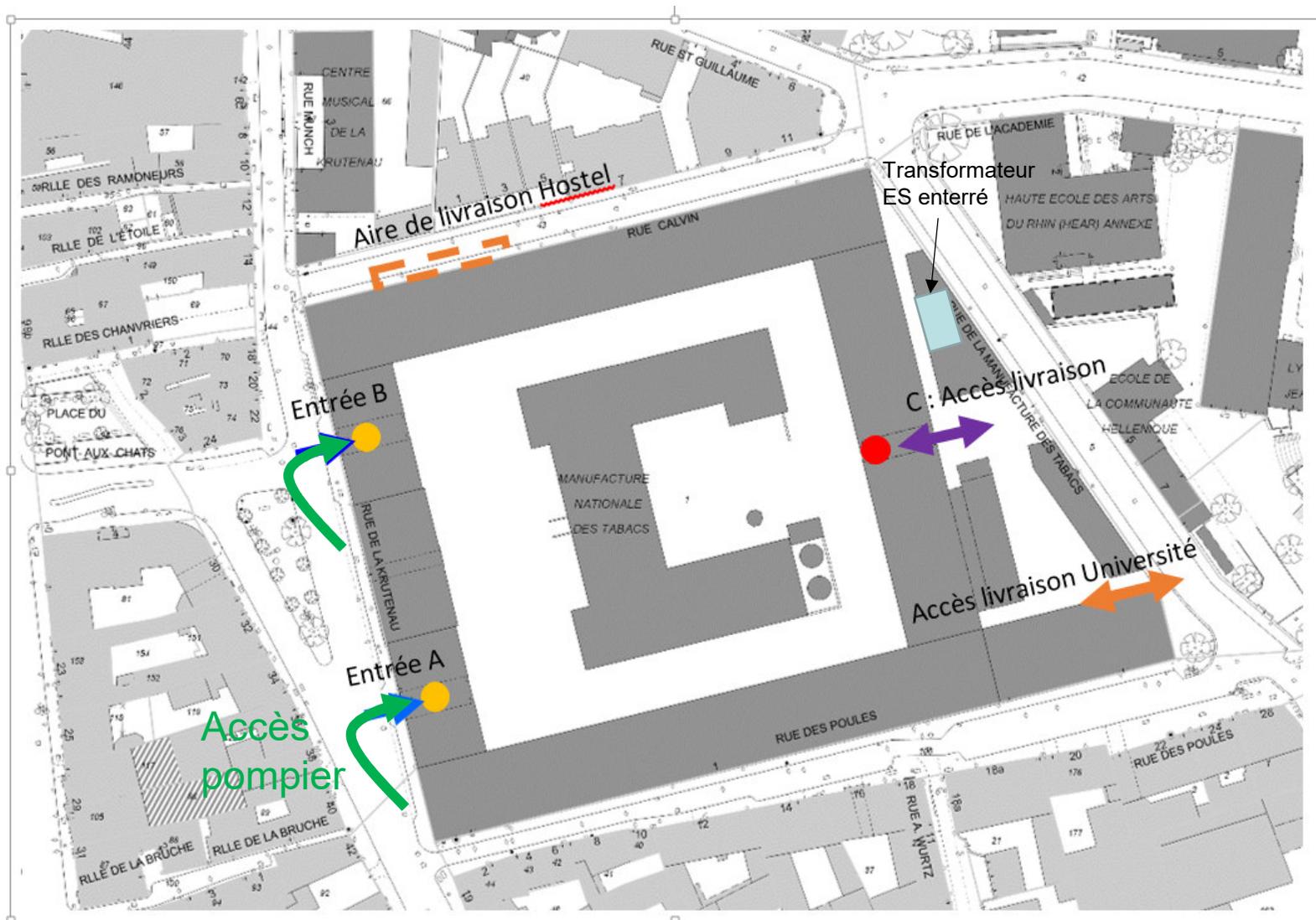
Un site avec des enjeux patrimoniaux: en limite du périmètre PSMV et autour d'un monument classé, la Manufacture

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

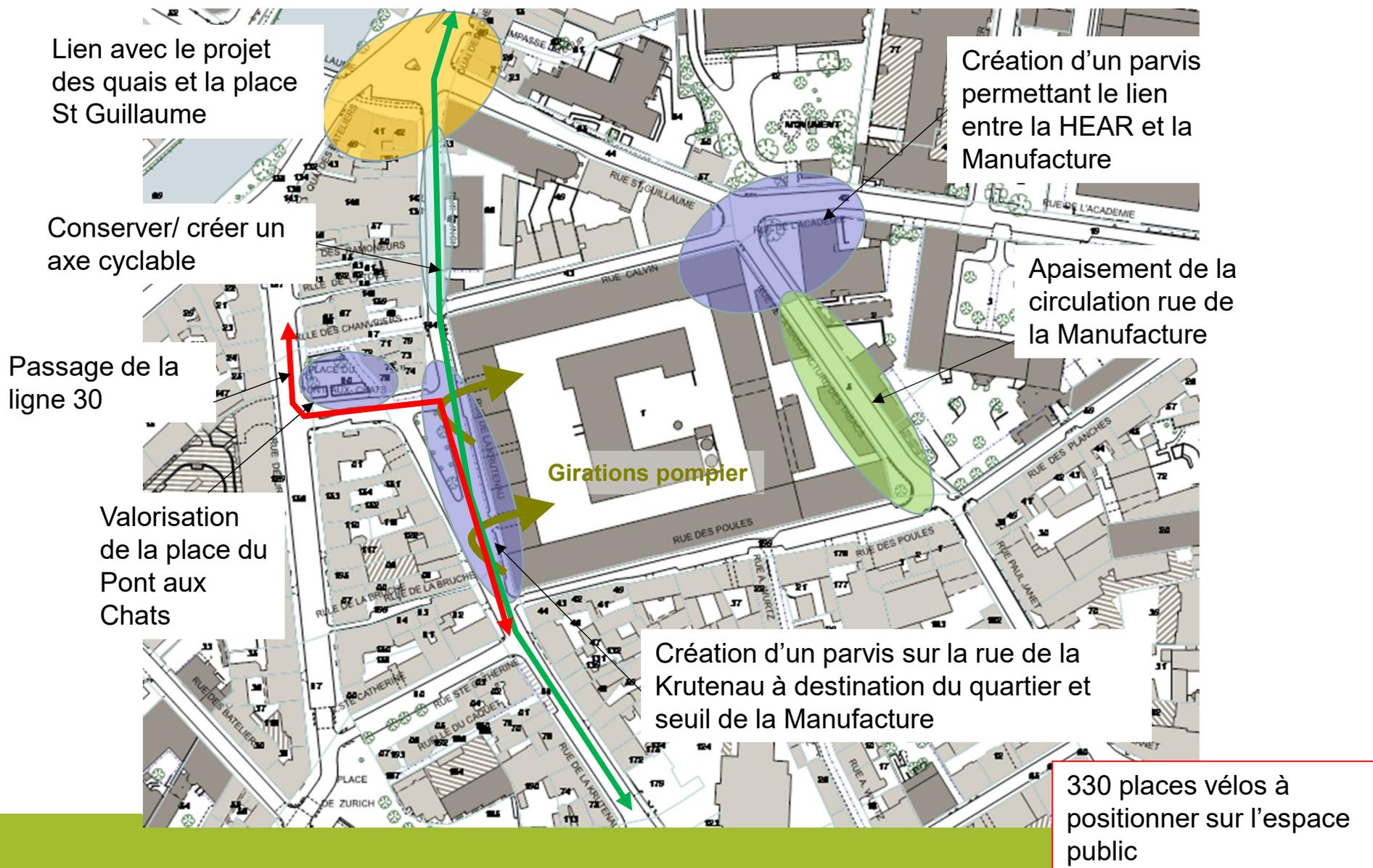


Les contraintes liées aux activités de la Manufacture



Enjeux d'aménagement et éléments soumis à la concertation

Enjeux de l'aménagement des abords



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