

ÉcoQuartier de la Brasserie

Reconvertir une ancienne friche pour
promouvoir la mixité urbaine à tous les niveaux

Grand Est
Strasbourg (67)

Porteur du projet



Partenaires



Coût Global (TTC)

20 M €

Chiffres clés

- 450 logements permis par 21 opérations réalisées par 16 opérateurs immobiliers et architectes différents
- 34 000 m² de surface de plancher créés
- 30 % de logements en locatif social, 5 % en accession sociale, 5 % en autopromotion et 60 % en accession libre classique

Piliers de l'économie circulaire



Économie de la fonctionnalité



Écologie Industrielle et Territoriale

Thématiques

Flux Usages Économies

Niveau de maturité du projet

Phase opérationnelle

Phase du cycle de vie ciblée

Vie en œuvre

Date de lancement

2007

Présentation du projet

Dès son acquisition par l'aménageur de la métropole strasbourgeoise la SERS en 2006, le terrain qui accueillait autrefois la production et le conditionnement des Brasseries Kronenbourg, était destiné à devenir un espace de vie harmonieux et respectueux de l'environnement. Le projet de reconversion de cette friche industrielle en un écoquartier fut donc initié en 2007, au cœur du quartier de Cronenbourg à Strasbourg.

Les 440 logements répartis sur une surface de 3,7 ha ont permis d'allier nouvelles formes architecturales et mixité urbaine à différents niveaux :

- Social avec une forte variété de logements (58% en accession privée, 30% en logements aidés, 5% en autopromotion et 5% en accession sociale) ;
- Fonctionnel avec un espace de 400 m² de commerces et de services de proximité ;
- Paysager avec un environnement où la nature est omniprésente.

Ce quartier se veut être un véritable lieu de rencontre. Les jardins partagés, les espaces de jeux récréatifs pour les enfants et les aménagements paysagers ont un but commun : instaurer et pérenniser du lien social entre les habitants. Afin d'assurer un cadre de vie de qualité, la politique de stationnement de ce quartier permet d'éviter toute circulation au cœur de l'îlot. Depuis l'entrée et la sortie du site, le parking souterrain composé de 369 places dédiées aux habitants permet de réduire les nuisances sonores, environnementales et la circulation.

En 2017, le quartier de la Brasserie a obtenu le label national ÉcoQuartier grâce à son opération de reconversion de cette ancienne friche. C'est fin 2018 que l'ensemble des logements a été livré. Les aménagements extérieurs ont, eux, été achevés en 2019. Cette même année, une démarche a été lancée avec pour objectif d'améliorer le vivre-ensemble en associant l'Eurométropole de Strasbourg, l'Association Sports et Loisirs, la SERS et l'Association des Résidents.

Focus technique

L'écoquartier de la Brasserie a pour ambition majeure de faire reconverter une ancienne friche grâce à une architecture recherchée et intégrée en respectant les objectifs du développement durable. Ainsi, lors de sa conception, une approche environnementale a été adoptée pour la gestion des ressources, mais aussi et principalement pour la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire. Un puit de captage existant sur la nappe phréatique, utilisé autrefois par les Brasseries Kronenbourg, a permis à tous les bâtiments d'être reliés à un réseau de chaleur géothermique et donc à une production énergétique faible en émissions de CO₂.

21 opérations ont été lancées et ont permis la création de 450 logements, en faisant intervenir 16 opérateurs immobiliers et architectes différents. 34 000 m² de surface de plancher ont été créés. Les bâtiments, à la typologie et aux architectures variés, vont du R+2+attique au R+5.



©AIRDIASOL.Rothan

Lors de la construction de l'immeuble K'Hutte, l'utilisation de matériaux écologiques a été favorisée. Les sols intérieurs ont été fabriqués en bois, les cloisons intérieures des appartements ont été réalisées avec un isolant en laine de chanvre. Les installations électriques, quant à elles, ont été conçues pour permettre l'installation de bi-rupteurs, afin de réaliser des économies d'énergie. Enfin, la structure du bâtiment a été réalisée en béton afin de profiter des qualités d'inertie thermique et d'isolation phonique qu'offrait ce matériau.

L'immeuble K'hutte et ses 23 logements répartis sur 5 niveaux est aussi un modèle en matière d'adaptation des usages. Les appartements ont été configurés selon les souhaits et les moyens des accédants afin de prendre en compte leurs besoins.

Il combine de multiples fonctions, allant du logement simple au logement pour personnes handicapées ou aux professionnels et associatifs. Ses services mutualisés pour tous (terrasse aménagée de 200 m², atelier de bricolage, local laverie, salle commune) en font un habitat participatif qui favorise les échanges, le partage et la mixité sociale.



Plan du projet Ecoquartier de la Brasserie - @sergefixe

« Nous sommes particulièrement fiers de cet "essai transformé" ! Les objectifs que nous nous étions fixés ont été atteints et notre plus grande réussite est d'avoir contribué à la création d'un quartier où il fait bon vivre. Aujourd'hui devenues des standards tout en étant toujours au cœur des préoccupations des collectivités et des aménageurs, la mixité sociale, la diversité architecturale, la favorisation des modes de déplacement doux, la sobriété énergétique et la qualité des espaces verts et partagés constituaient, lors de la conception de cet EcoQuartier, entre 2005 et 2010, des innovations nobles. »

Anaïs GHIA, Chef de projets SERS

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/batiment
- En savoir plus sur l'initiative : <https://sers.eu/realisations/brasserie-strasbourg/>
- Le site de l'ADEME dans le Grand Est www.grand-est.ademe.fr

CONTACT

- Nadine Zinger, Direction opérationnelle de SERS
Tél : 03 88 37 88 87
n.zinger@sers.eu