

Restructuration de la friche Saint Louis Sucre
Recyclage d'un bâtiment industriel en cœur de ville à l'heure du
ZAN et de la densité verticale

Le 25 janvier 2024



POUR REGENERER LA VILLE DURABLEMENT

BROWNFIELDS UN ACTEUR SINGULIER DU PAYSAGE FRANCAIS

Notre champ d'intervention



AQUISITION :
Portage foncier à risque



AMÉNAGEMENT et RECONVERSION : *Reprise de la responsabilité environnementale (pollution-amiante-carrières...) et remise en état*



DÉVELOPPEMENT :
Réalisation de projets de logements et d'EcoParcs dédiés à l'activité productive



LONG TERME :
Détention immobilière de long terme au travers des foncières du groupe

ACTEUR – INVESTISSEUR RESPONSABLE

- Brownfields offre une garantie financière très solide : le fonds Brownfields 4 est doté de 217 millions d'euros de fonds propres, grâce à l'engagement notamment de la Caisse des Dépôts (CDC) ainsi que **d'une vingtaine d'institutionnels français** de grand renom.
- Nous avons la capacité financière d'acquérir les terrains ou les immeubles en l'état et sans conditions, **en prenant en charge la responsabilité et le financement de leur réhabilitation** pendant la durée nécessaire à la réalisation des opérations de reconversion.
- Face aux enjeux croissants liés à la reconversion de sites délaissés ou pollués situés dans les villes et les grandes agglomérations, cette puissance financière nous permet de porter des **opérations d'envergures, à fort impact environnement, économique, social et urbain.**



CHIFFRES CLÉS À FIN 2022

PRÉSENTATION

406 000

m³

Terres polluées
traitées

397 000

Tonnes

Bétons
recyclés

49 000

Tonnes

Ferrailles
recyclées

3 330

Tonnes

Matériaux
amiantés traités

17

ans

Entreprise
fondée
en 2006

215

Sites
reconvertis et
en cours de
reconversion

600

M€

Sous gestion
avec de grands
investisseurs
institutionnels

2 200 000 m²
de surfaces développées

58 ha
de surfaces
désartificialisées

406 ha
de friches urbaines
reconverties

922 ha
d'espaces naturels
non consommés



846 000 m² de
locaux d'activités



14 300 logements
dont **3 700** logements
sociaux



4 340 unités
d'habitation
en résidences gérées



Engagements de BROWNFIELDS : RÉDUIRE LES IMPACTS SUR LES RESSOURCES ET LA BIODIVERSITÉ

➤ STIMULER LA REQUALIFICATION DES FRICHES EXISTANTES

- ✓ Pour ses projets immobiliers, Brownfields s'engage à s'implanter exclusivement sur des friches urbaines et contribue à la réduction de l'artificialisation des sols (ZAN)

➤ DENSIFIER LES BÂTIMENTS

- ✓ Des implantations permettant d'optimiser la densité, et l'occupation du foncier (sobriété foncière)

➤ PRÉVOIR LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

- ✓ Intégrer des mesures conservatoires constructives et des prescriptions architecturales spécifiques pour permettre d'anticiper la vie des bâtiments, et leurs éventuelles transformations.

➤ TENDRE VERS LE ZEN

- ✓ Par la réduction des consommations énergétiques sur les bâtiments et par le développement des projets d'autoconsommation d'énergies renouvelables

➤ RÉGÉNÉRER LA BIODIVERSITÉ SUR LES SITES EXISTANTS

- ✓ Diagnostics écologiques et mise en place de mesures favorisant la faune et la flore (sanctuarisation d'espaces pour la nature)

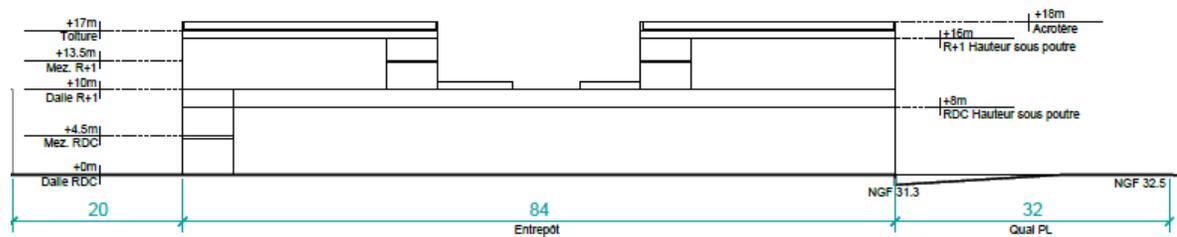
➤ OPTIMISER LES RESSOURCES

- ✓ Privilégier les matières renouvelables et favoriser le réemploi.

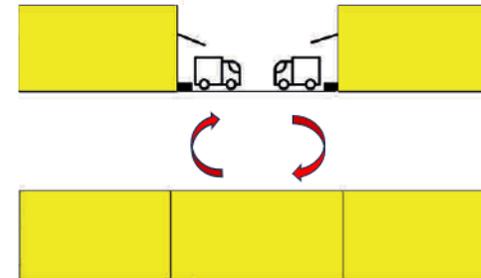
UNE RÉFLEXION PROGRAMMATIQUE BASÉE SUR LA DENSIFICATION ET LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

- PRÉVOIR LE MULTI USAGE ET L'ÉVOLUTIVITÉ DU BÂTIMENT SELON 4 AXES:

→ Extension verticale des activités



→ Transformation horizontale des activités



→ Ajout d'activités environnementales et innovantes



→ Changement d'affectation



Vue depuis le Nord-Est



Traverse Chaudelle
Vers la rue Ibrahim Ali

Vue depuis le Sud-ouest



- Un ancien site industriel de 10 ha au cœur du 15^{ème} arrondissement, datant du 19^{ème} siècle
- Réduction de l'activité au « sucre liquide » (besoins pharma notamment – sirops etc..) sur 1 ha
- État de dégradation important

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU SITE : SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le projet se situe en dehors et en bordure de la ZFE, et à proximité des axes autoroutiers

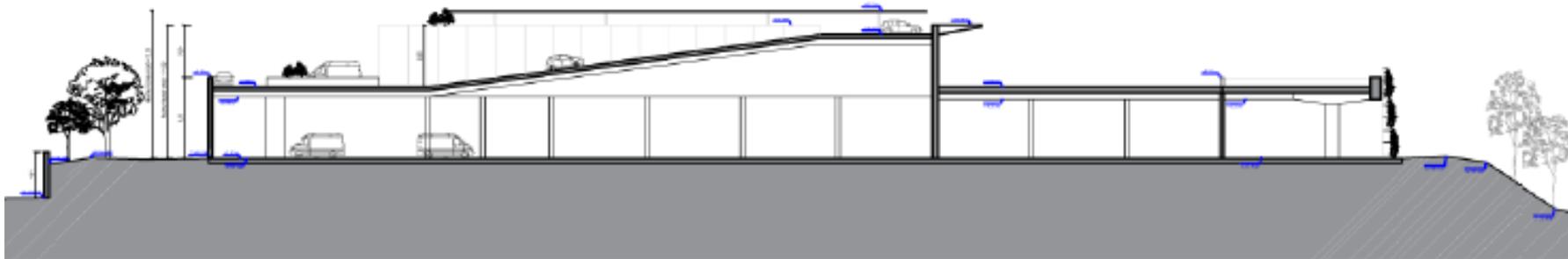


UNE LOCALISATION OPTIMALE PAR RAPPORT AU CENTRE-VILLE ET AUX AXES AUTOROUTIERS

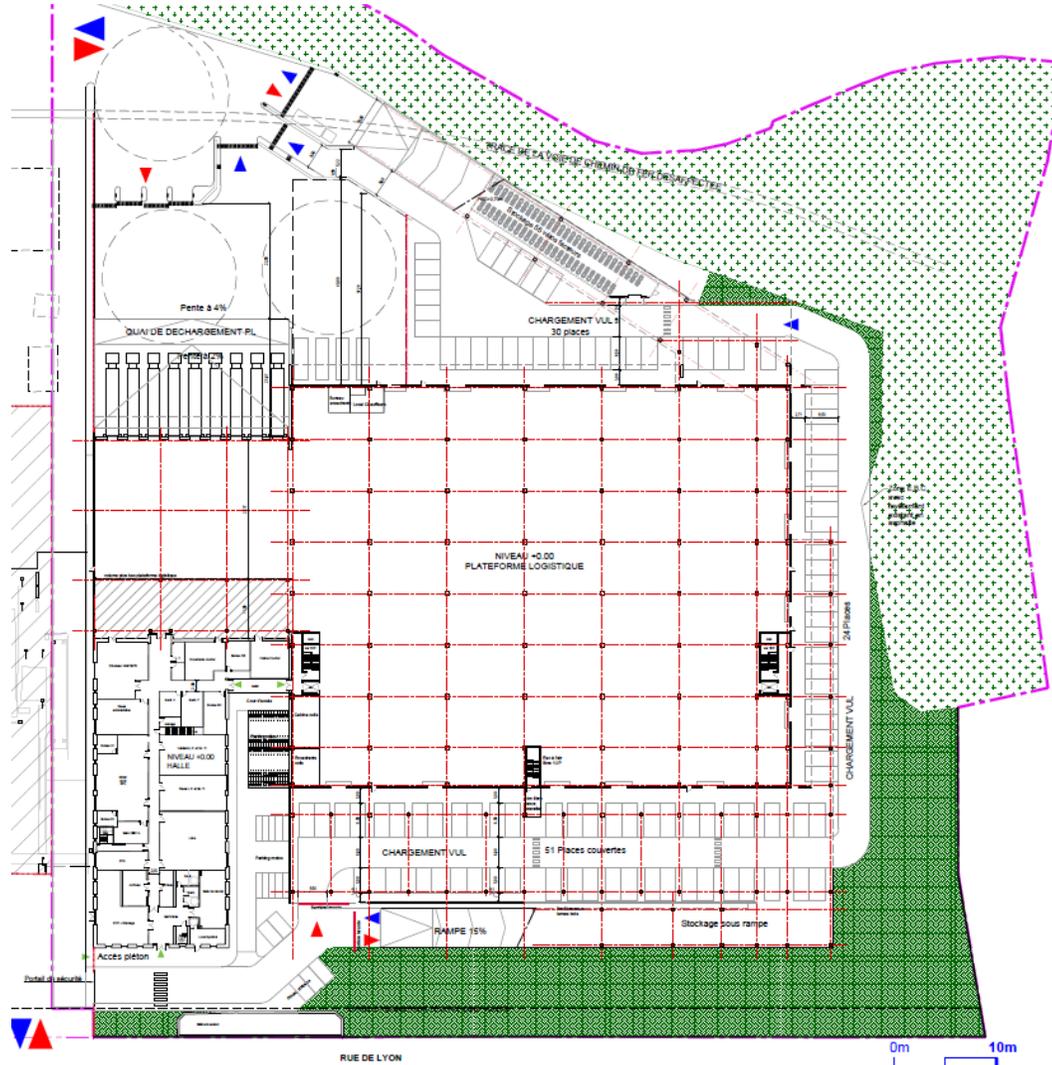
- Bâtiment emblématique : 14 000 m² SDP
 - ➔ 9 000 m² en RDC pour de la logistique urbaine
 - ➔ 5 000 m² en étage pour de l'activité
- Rampe PL 19T
- 180 places de stationnement en toiture R+2
- Ombrières photovoltaïques



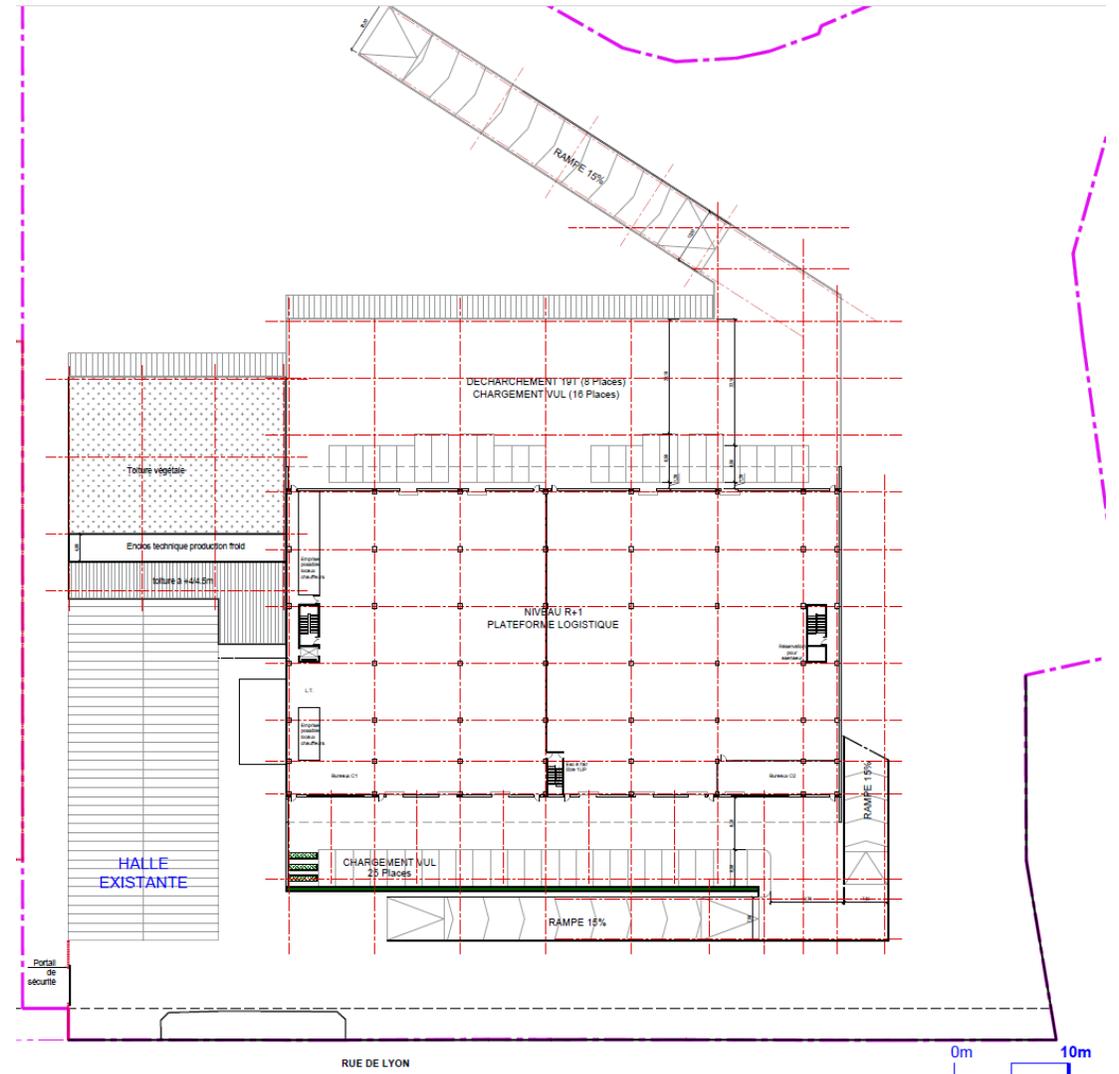
➤ COUPES



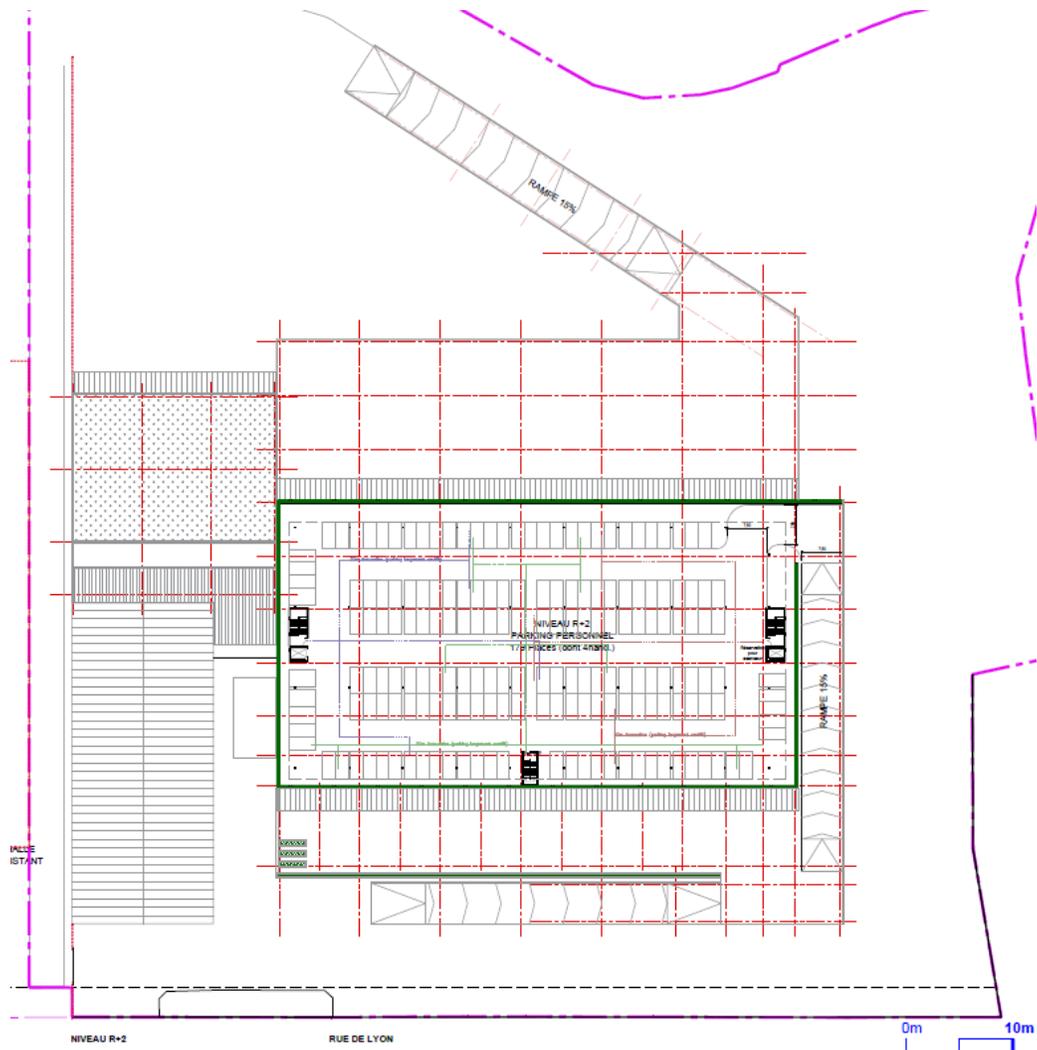
➤ PLAN RDC



➤ PLAN R+1



➤ PLAN R+2



Inconvénients

- Contraintes d'exploitation
- Croisement accidentogène des flux sur rampes
- Contrainte économique majeure:
 - L'économie faite sur le foncier, pour le moment, ne compense pas les surcoûts engendrés par la construction multi-niveaux

Avantages

- Sobriété foncière
- Superposition des fonctions = optimisation des espaces

ECOPARC BASSE ZORN

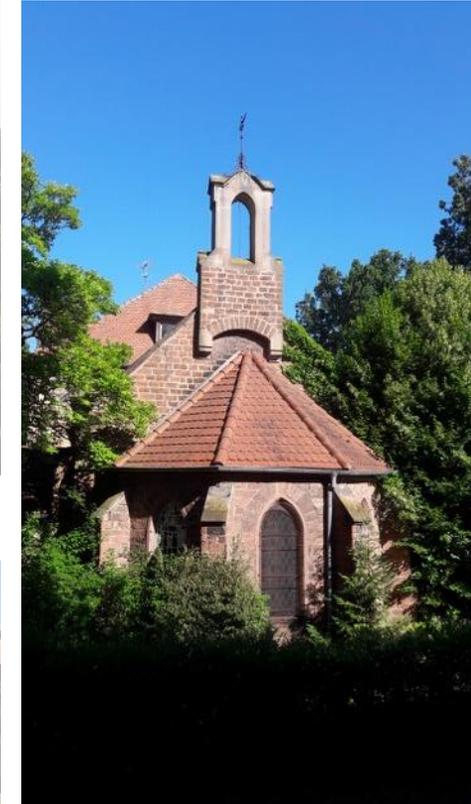
RECONVERSION D'UNE FRICHE HOSPITALIERE EN PARC D'ACTIVITE – HOERDT (67)

Comment adapter une zone d'activités économiques et industrielles aux contraintes d'un site existant ?



POUR REGENERER LA VILLE DURABLEMENT

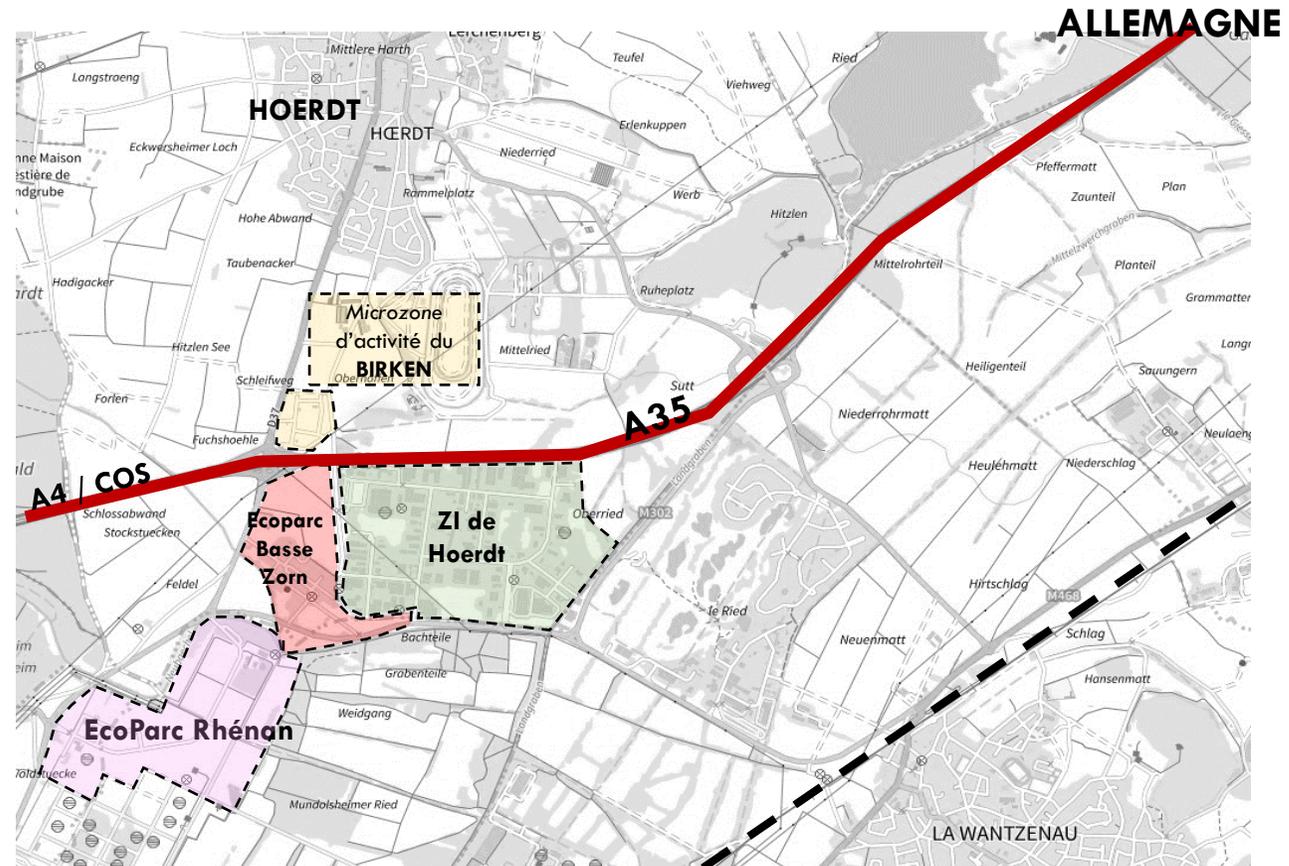
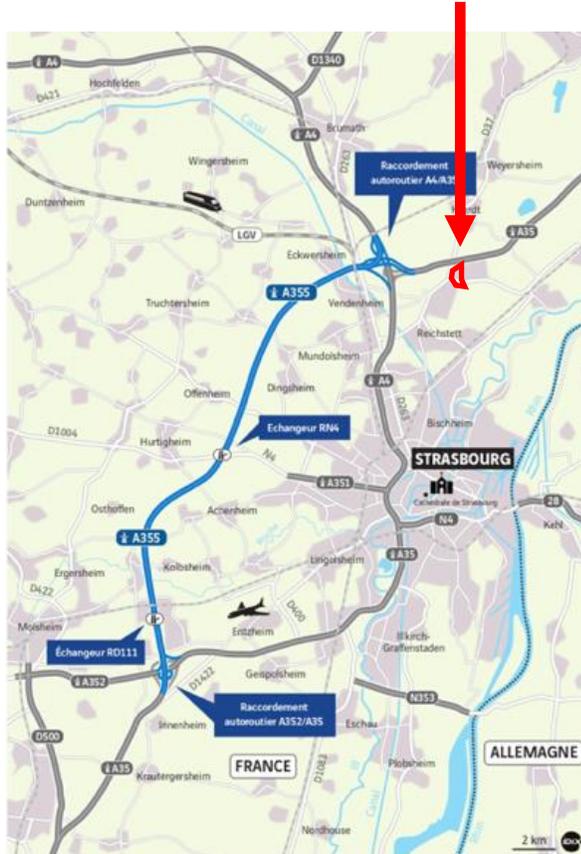
ECOPARC BASSE ZORN – UN SITE CHARGÉ D'HISTOIRE



Ancien dépôt de mendicité créé au 19^{ème} siècle, qui a évolué courant du 20^{ème} siècle en établissement psychiatrique. Le site vivait en autarcie (2 chapelles, une salle des fêtes, une ferme, des ateliers, une piscine... et de l'hébergement).

Vacant depuis plus de 15 ans, la nature a repris ces droits, laissant un site à l'héritage bâti et paysager important.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



- 8 km au Nord de Strasbourg
- 800m de l'A35 reliant l'Allemagne
- 2 km de l'A4 reliant Strasbourg à Paris
- 2 km de l'embranchement Nord du Contournement Ouest de Strasbourg

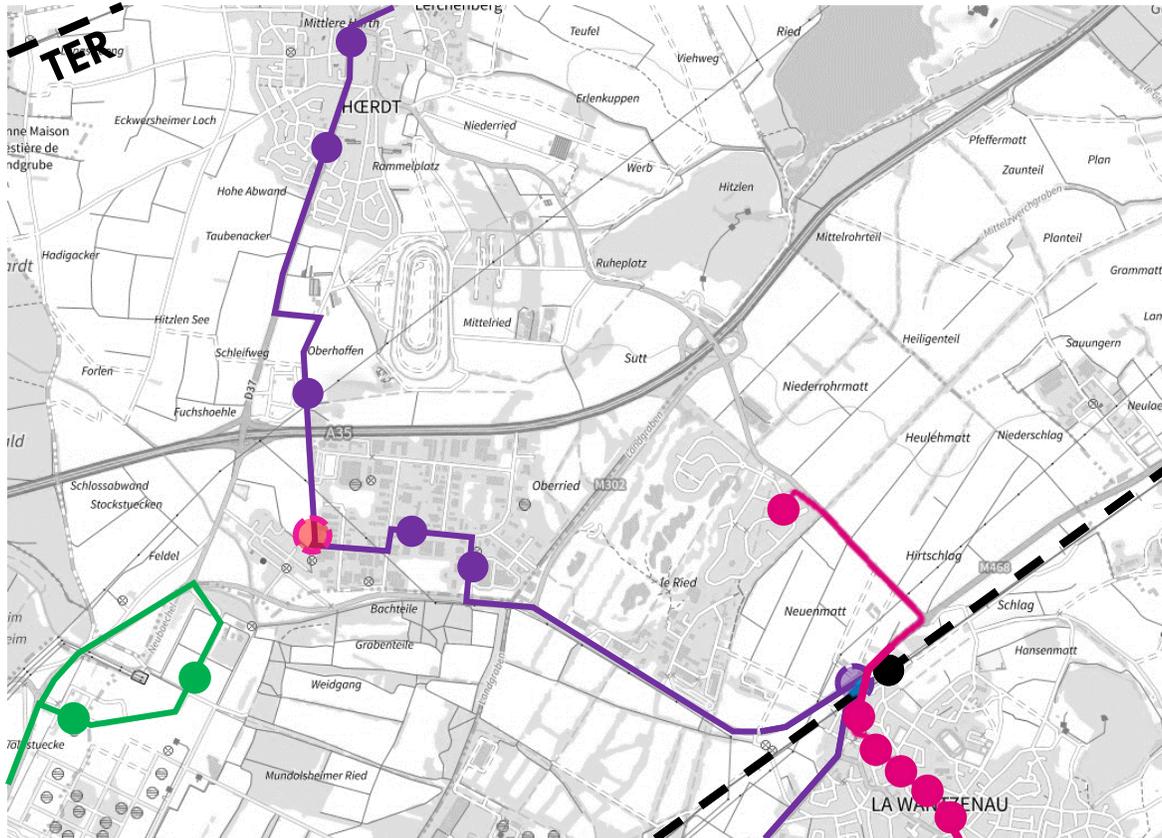
L'EcoParc Basse Zorn (40 ha) est situé entre :

- L'EcoParc Rhénan (80 ha)
- La ZI du RIED (120 ha)
- La « Micro-zone » du Birken (10 ha)

Ce secteur constituera le plus grand pôle d'activité économique du Grand Est avec plus de 250ha.

UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE, A PROXIMITE DES AXES ROUTIERS ET AUTOROUTIERS

UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMISÉE POUR LES USAGERS



- Interconnexion des lignes de Bus
- Inscription dans le schéma directeur vélo du territoire



TRANSPORTS EN COMMUNS ET LIAISONS DOUCES : TOUS LES TERRAINS SERONT AISÉMENT ACCESSIBLES À PIED ET PAR CYCLE

MONTAGE DE L'OPÉRATION

- **3ans de montage** pour obtenir toutes les Autorisations Administratives nécessaires,
- Il a fallu :
 - Définir les éléments forts du site, à préserver lors de l'aménagement
 - Etablir un **Cahier des Charges de la zone** (CPAUPE)
 - Définir les besoins et contraintes de l'aménagement, pour répondre :
 - Aux contraintes existantes
 - Aux besoins de l'aménagement
 - Aux contraintes issues des études environnementales
- Être en échange permanent avec les collectivités et devenir leur **interlocuteur unique** lors de toutes les phases, passées, présentes et à venir :
 - Montage
 - Aménagement
 - Construction
 - Vie du parc au travers de l'ASL, à laquelle tous les usagers s'obligent à adhérer
 - En tant que propriétaire de murs dans le parc, via notre foncière



LE PATRIMOINE BÂTI PRÉSERVÉ

Pour maintenir l'histoire du site, les 11 bâtiments les plus emblématiques de la friche hospitalière sont conservés. Afin d'assurer leur préservation et leur requalification, ils ont été classés Eléments Remarquables du Patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

1. La Ferme - anciennes écuries (XIX^e siècle)
2. La Chapelle Protestante (XIX^e siècle)
3. Le Bâtiment Administratif (XIX^e siècle)
4. L'Ancien Bloc Médical & la Chapelle Catholique (XIX^e siècle)
5. La Tour (XIX^e siècle)
6. Le Pavillon Seguin (1929)
7. Le Pavillon Esquirol (1929)
8. Le Pavillon Regis (1929)
9. Le Bâtiment Economat (XIX^e siècle)
10. La Salle des Fêtes (XX^e siècle)
11. Les Ateliers (XX^e siècle)



6



11 BÂTIMENTS (10 000 M²) FERONT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIÈRE ET SERONT PRÉSERVÉS ET RÉHABILITÉS

LE PATRIMOINE PAYSAGER REMARQUABLE PRÉSERVÉ

En parallèle des bâtiments remarquables, le site présente un patrimoine végétal et paysager impressionnant, qu'il était impossible de ne pas préserver.

L'accès monumental par l'allée de Tilleuls nous mène au coeur du site, et nous rencontrons au détour des allées des arbres souvent centenaires, et parfois d'essences rares. La nature, devenue omniprésente au cours des années d'abandon du site, est également un refuge pour la faune locale.

Il était évident, au même titre que les bâtiments, d'assurer la préservation de cette partie de l'identité du lieu.

1. La Ripisylve du Schlossgraben et les linéaires boisés
2. L'Alignement de Tilleuls de l'entrée historique
3. Les Arbres remarquables à protéger.

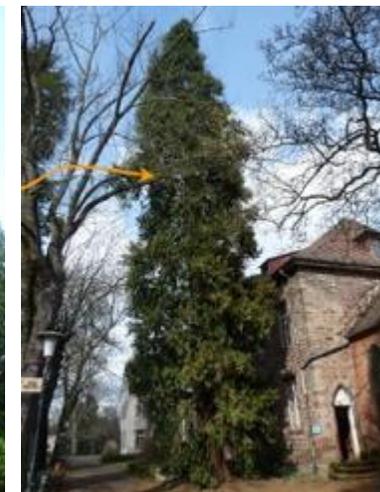


Une étude phytosanitaire des arbres du site de l'EPSAN a été menée par l'atelier Feuillage pour établir :

- leur intérêt pour le paysage (essence, port, âge, développement),
- leur état sanitaire et mécanique,
- les soins à leur apporter dans les années à venir.

LES SUJETS À PRÉSERVER ONT ÉTÉ INTÉGRÉS AU PLAN DIRECTEUR DE L'OPÉRATION. Environ **80 arbres, dont plusieurs centenaires, sont conservés et protégés**, avec des servitudes in faciendo inscrites dans les actes notariés des futurs propriétaires.

Le double alignement de Tilleuls de l'entrée historique fera quand à lui l'objet d'une **transplantation des arbres côté Nord**, pour permettre à la fois l'adaptation de l'accès à l'activité et la conservation de ce symbole du site.



Arbres conservés du parc qui offriront un cadre de travail privilégié aux futurs utilisateurs de la zone

PROGRAMMATION DE L'OPERATION

- Adaptée aux contraintes d'implantation des bâtiments existants et du patrimoine paysager
- Volonté d'offrir une granulométrie fine et modulable, pour répondre au mieux au parcours résidentiel des entreprises qui seront les utilisateurs finaux:
 - Plus grand lot commercialisé : 10 ha
 - Plus petit lot commercialisé : 2 200 m²
- Projets diversifiés :
 - Rénovations de bâtiments
 - Clé en main utilisateur (VEFA ou locatif)
 - Bâtiments multi-occupants en location
- Permet l'installation de PME, par la location de plateaux de 100 m², jusqu'à l'installation de projets d'envergures (plateforme logistique de 25 000 m²)
- Volonté de créer des espaces aux usages mixtes, regroupant:
 - Des activités productives et de transport,
 - Du bureaux,
 - Des locaux tertiaires et de formation,
 - De l'évènementiel
 - Des services



UNE ARCHITECTURE SOIGNEE GARANTIE PAR LE CPAUPE

Séquence d'entrée des lots homogènes



Traitement paysager des lisières public/privée selon leur localisation



Matériaux nobles et nuancier imposé

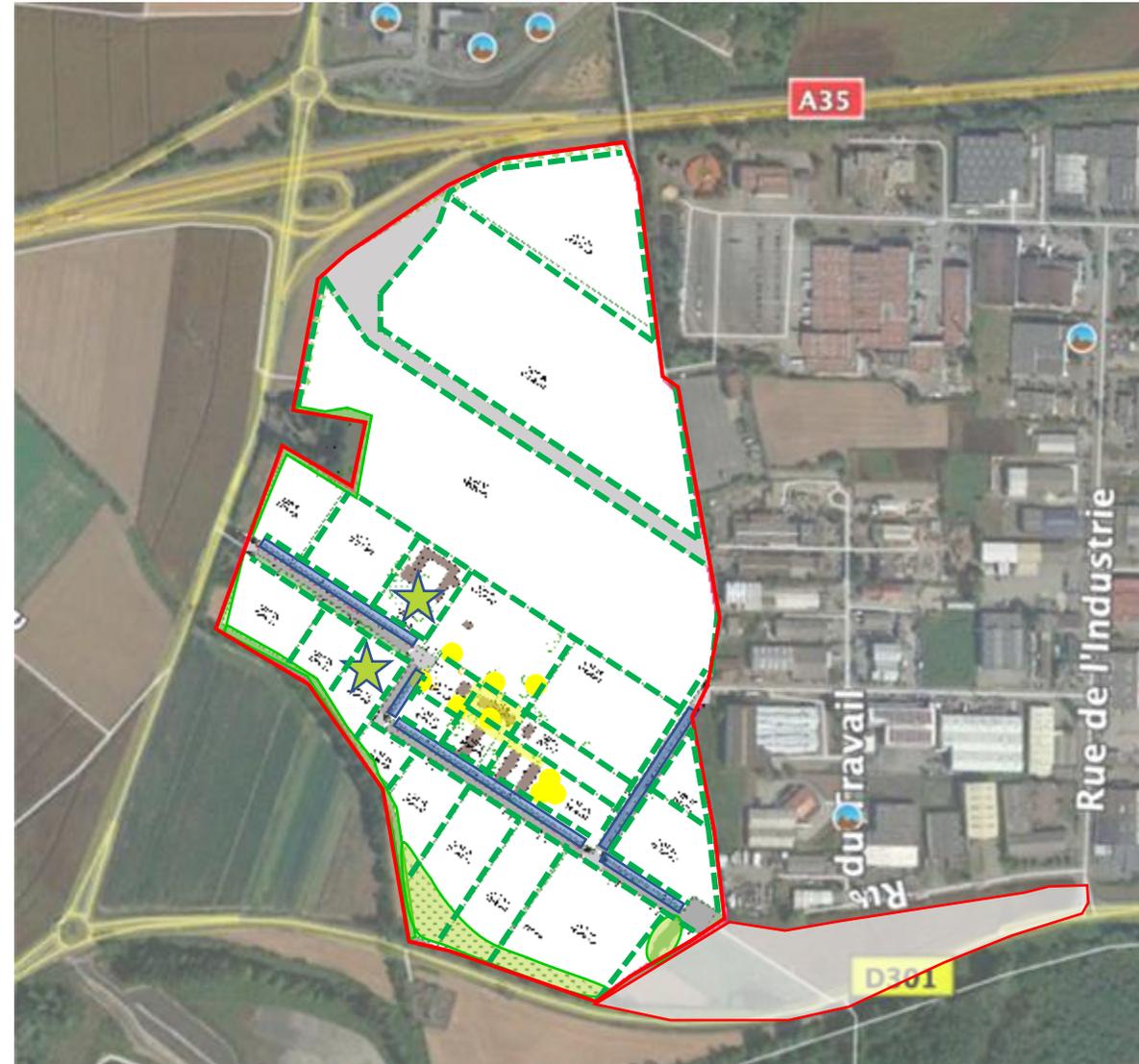


**UN CHOIX DE MATERIAUX, DE HAUTEUR ET DE VOLUMETRIE SOBRES
QUI S'INSCRIRONT DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT**

UN TRAITEMENT SOIGNÉ DU VOLET PAYSAGER, FAVORISANT LA BIODIVERSITÉ

- Une zone de compensation de 4ha créée au sud de la RD301
- 4000 m² de noues infiltrantes pour les EP des voiries
- 20% d'espaces végétalisés minimum pour l'opération
- Création d'espaces mellifères (prairie fleurie)
- 2 vergers préservés
- 80 arbres référencés et conservés

- + de 150 arbres plantés
- 60 nichoirs installés (avifaune et chiroptères)
- Abris pour reptiles et hérissons, et écuroducs créés
- 5 km de haies nouvelles
- Corridors écologiques maintenus et renforcés



UN MAIL PIÉTON CENTRAL, ESPACE DÉDIÉ AUX USAGERS



Un cheminement piéton perméable, qui disparaît progressivement dans les espaces verts



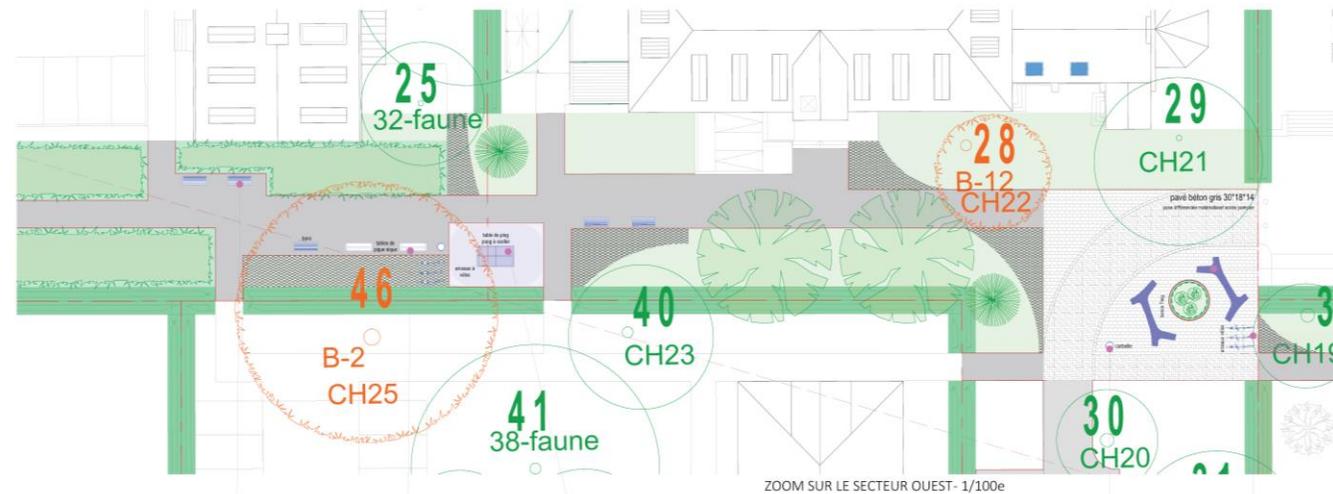
Un espace central minéral, mais arboré



Des noues paysagères qualitatives pour la récupération des eaux pluviales

Création d'un mail piéton central:

- situé en parcelles privatives,
- non clôturé et ouvert au public, à destination des usagers de la zone,
- espace central de rencontres et de convivialité pour les usagers, afin de privilégier l'humain et le cadre de travail au sein de l'Ecoparc



7 BANCS "CHERRY IRON"



3 TABLES DE PIQUE-NIQUE "WORKSTATION ELLIPSON METAL"



1 TABLE DE PING PONG A SCELLER

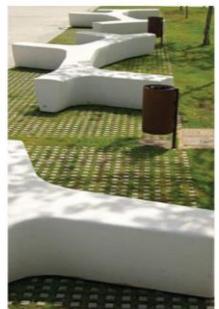


CORBEILLES "ESPLANADE" & ARCEAUX A VELOS



création d'un espace planté

UN ESPACE CENTRAL ARBORE, AU MOBILIER ORIGINAL



MISE EN PLACE DE BANCS ETOILES MODELE "TWIG"

« UN PARC D'ACTIVITÉS 4.0 »

- *Programmation mixte*
- *Un positionnement stratégique évitant toutes nuisances pour les communes alentours*
- *Une connectivité numérique*
- *L'économie circulaire, animée par l'ASL*
- *Une architecture et des espaces publics de qualité*
- *Des aménagements respectueux de l'environnement et de la biodiversité*
- *Des équipements éco-performants*
- *Un interlocuteur unique*



~1 000 emplois attendus à terme

**Le développement durable et le confort des salariés
sont au centre des préoccupations des entreprises**

brownfields