

Strasbourg, le 11 septembre 2025

Lancement de la deuxième tranche du projet urbain des Vergers Saint Michel à Reichstett



1/ L'opération ZAC des Vergers Saint Michel à Reichstett

1. a Genèse de l'opération

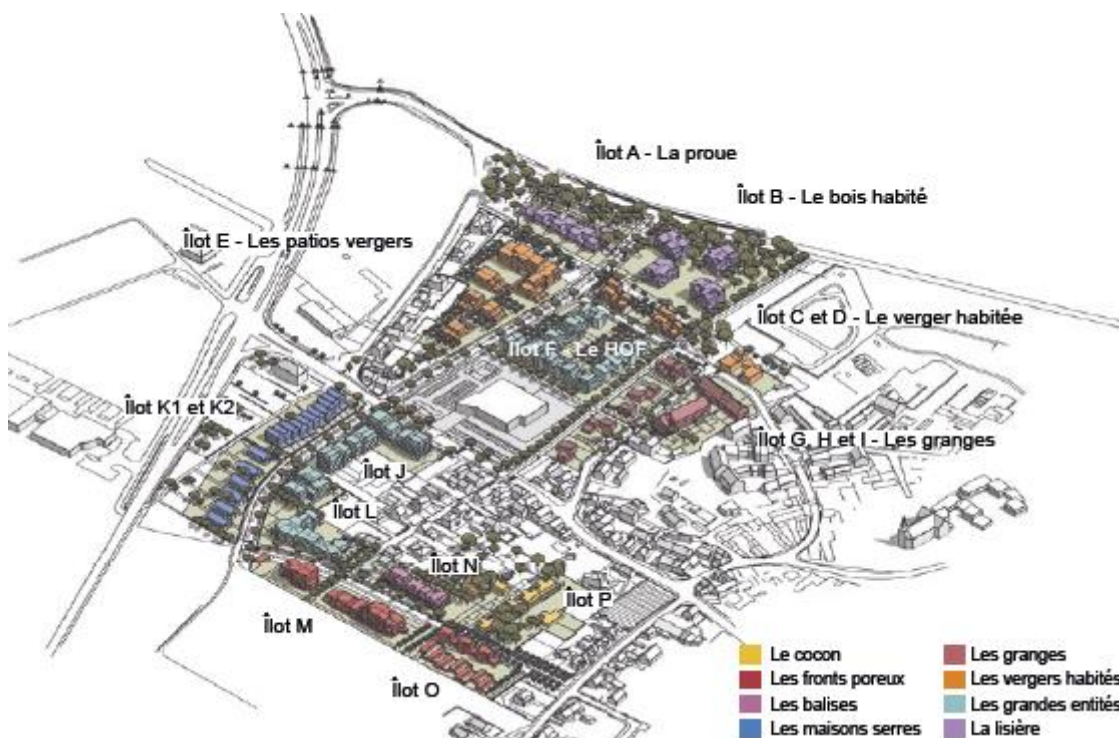
Lancée en 2016 par Crédit Mutuel Aménagement Foncier pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg, la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Vergers Saint Michel répond aux carences de l'offre en logements abordables sur le territoire.

Afin d'avoir une parfaite maîtrise des questions foncières et de la programmation du quartier, l'Eurométropole de Strasbourg a choisi en accord avec la Ville de Reichstett de recourir à une procédure d'urbanisme spécifique, à savoir la « Zone d'Aménagement Concerté » (ZAC).



Vue de la commune de Reichstett et de la ZAC des Vergers Saint Michel





Plan de la ZAC des Vergers Saint Michel et des différents îlots

À travers ce projet, l'objectif poursuivi est de répondre aux besoins en logements pour toutes et tous aux différentes étapes de la vie, et notamment :

- Accueillir des jeunes primo-accédants et des familles avec des enfants en âge de scolarité afin de faire vivre les équipements communaux ;
- Développer du logement favorisant le maintien des ménages vieillissants sur la commune ;
- Compléter l'offre de logements aidés, en location et en accession ;
- Garantir un équilibre logement / services au sein du quartier sans fragiliser l'appareil commercial et de services existants.

Quelques chiffres

- Superficie totale : 13,5 hectares
- Surface de plancher à construire : 40 000 m²
- Nombre de logements prévus : 530
- Surface dédiée aux activités économiques : 1 720 m²
- Calendrier : lancement en 2016, achèvement prévu en 2030
- Coût des travaux d'aménagement : 5 millions d'euros HT
- Chiffre d'affaires généré : 17 millions d'euros HT issus des cessions du foncier viabilisé par l'aménageur



Avancement du projet :

Finalisation en cours de la tranche 1 avec la livraison des voiries, seul l'îlot D reste à lancer, ainsi que l'aménagement du square contigu à cet îlot (démarrage prévu pour l'îlot D fin 2025 / début 2026).

Prochaines étapes :

Échanges avec différents bailleurs sociaux pour les lots K1 et K2 et N (environ 95 logements)

Lancement des consultations pour l'îlot fin 2025 / début 2026 (36 logements)

Puis lancement des consultations des autres îlots jusqu'à **livraison complète de l'opération en 2030.**

1. b La programmation et les typologies de logements

Les typologies de logements prévues sur le quartier ont pour objectif de favoriser les parcours résidentiels pour les ménages de Reichstett et de l'Eurométropole de Strasbourg :

- 37 % de logements collectifs ou intermédiaires en accession libre
- 25 % de logements locatifs sociaux
- 12 % en accession sociale (Bail réel solidaire)
- 17 % à prix maîtrisé (inférieur de 10 % au prix du marché libre)
- 9 % de logements individuels en accession libre

Un lot est également réservé à un projet d'habitat participatif en autopromotion, renforçant l'implication des habitantes et des habitants.





1. c Une ambition écologique forte

Le projet se distingue par son ambition en faveur de l'environnement, de la qualité de vie et de l'innovation urbaine. Ainsi, **40 % des bâtiments prévus seront conçus selon les standards du bâtiment passif** et 16 % en énergie positive, assurant une performance énergétique optimale.

Un **réseau de chaleur dédié** alimenté par des énergies renouvelables sera mis en place. Ce réseau constituera l'un des piliers de l'approche énergétique du quartier, avec une obligation de raccordement pour chaque nouvel immeuble.

La mobilité douce est également au cœur du projet. **Des itinéraires cyclables et piétons traverseront l'ensemble du site**, accompagnés de dispositifs favorisant l'auto-partage, afin de limiter la dépendance à la voiture individuelle.

Le patrimoine végétal existant, notamment les 75 ares de vergers présents sur le site, seront préservés et valorisés. Par ailleurs, 25 ares seront créés avec l'implantation de 630 arbres. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de renforcer la trame verte et de maintenir un lien avec l'histoire agricole du lieu.

Enfin, le projet intègre une démarche expérimentale d'Urbanisme Favorable à la Santé. Celle-ci se traduira notamment par l'intégration dans les cahiers des charges de préoccupations liées à la qualité de l'air, aux nuisances sonores, à la gestion des nuisibles et à d'autres déterminants environnementaux de santé.



L'exemplarité du projet en matière environnementale a été reconnue avec l'obtention du label EcoQuartier décerné à l'Eurométropole de Strasbourg par le Ministère de la transition écologique en 2023.

2/ L'opération Patio Rosa

« Patio Rosa » du promoteur Spiral est la première opération de la deuxième tranche de la ZAC. Ce programme comprend 48 logements, dont 32 en accession libre et 16 logements intermédiaires, réalisés en partenariat avec le bailleur Domial.

Conçu par l'agence Lucquet Architectes Associés, le programme se distingue par une architecture contemporaine et durable, et par une forte intégration paysagère avec un jardin partagé en cœur d'îlot et des espaces potagers et fruitiers. Patio Rosa mise sur la mixité sociale et fonctionnelle avec également un local commercial de 500 m², des espaces vélos et un parking souterrain de 94 places.



© Spiral



Le maintien et la réhabilitation des services au sein du quartier

Le projet d'aménagement s'accompagnera d'une restructuration profonde du supermarché, au cœur de l'opération, qui va développer une offre commerciale plus diversifiée.



Avant/après les travaux de restructuration du supermarché Leclerc

Maitre d'ouvrage : Eurométropole de Strasbourg

Maitre d'œuvre : MW Architectes, Linder Paysage, Lollier Ingénierie, Solares Bauen

