



ZAC DU QUARTIER DU LYS

Concertation préalable : 4ème réunion publique

Mardi 8 octobre 2024 à 18h30

FOYER SAINT-LOUIS, 59 rue de Mulhouse à Saint-Louis

Intervenants

ACCUEIL	Mme Pascale SCHMIDIGER , Maire de Saint-Louis
INTRODUCTION	M. Jean-Marc DEICHTMANN , Président de Saint-Louis Agglomération
PRESENTATION DU PROJET	M. Jean RAPP , Directeur Général Adjoint, Directeur de la Stratégie et de la Prospective, SLA
	M. Guillaume DECHAMBENOIT , Directeur du Développement Economique, SLA
	Mme Isabelle METERY , Directrice de l'Urbanisme Opérationnel, SLA
	M. Quentin DURET , Assistant à maître d'ouvrage, SERS M. Lucas NICOLA , Bureau d'études mobilités, RRA M. Arthur MULLER , Architecte urbaniste, BIK Architecture M. Jean-Yves BLIND , Paysagiste, SORTONS DU BOIS M. Dominique GODOT , Bureau d'études VRD, EGIS

Déroulement de la réunion

I. Rappel du contexte

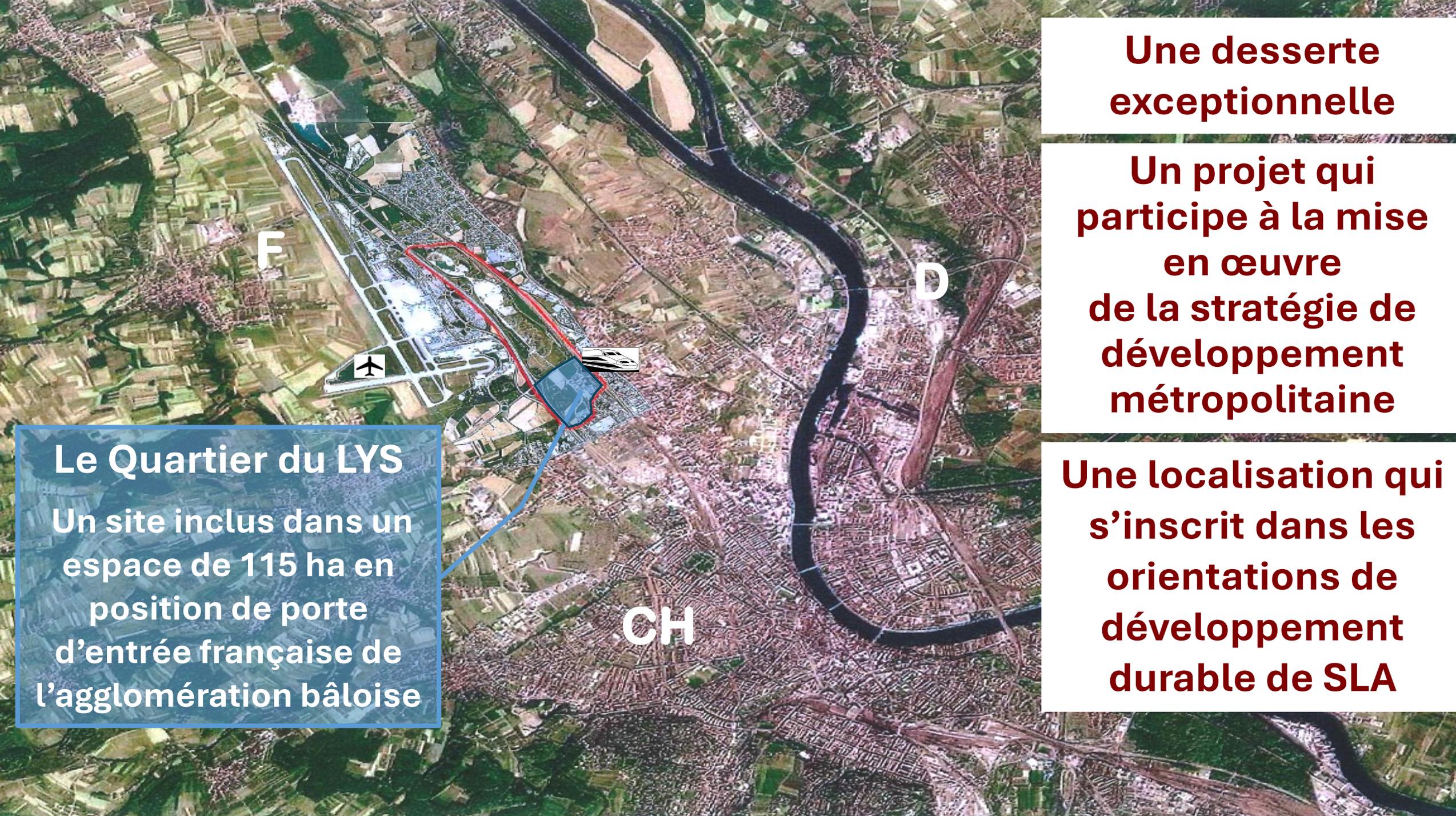
II. Lancement d'un appel à projet

III. Le projet repensé de la ZAC du Quartier du LYS

IV. Questions/réponses et prochaines étapes



I. Rappel du contexte



**Une desserte
exceptionnelle**

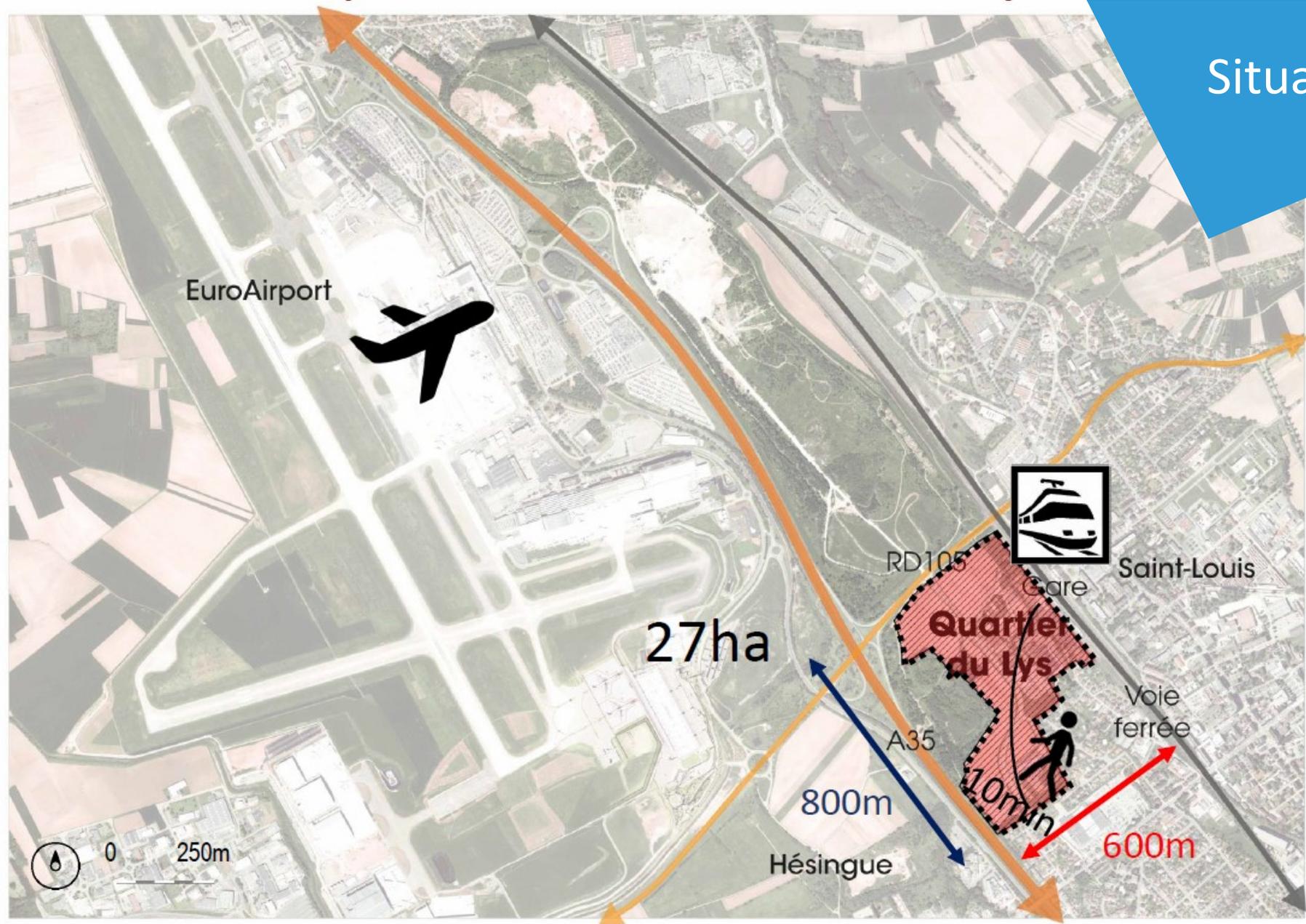
**Un projet qui
participe à la mise
en œuvre
de la stratégie de
développement
métropolitaine**

**Une localisation qui
s'inscrit dans les
orientations de
développement
durable de SLA**

Le Quartier du LYS

**Un site inclus dans un
espace de 115 ha en
position de porte
d'entrée française de
l'agglomération bâloise**

Situation



Un programme de constructions en réponse aux enjeux économiques de SLA

Très bon dynamisme de la métropole bâloise

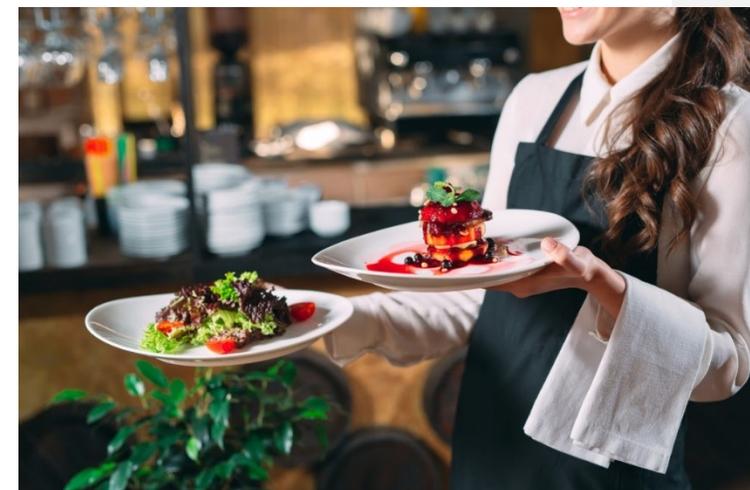
Des flux économiques sortants et entrants défavorables pour SLA

- 62% des résidents en emploi travaillent en dehors du territoire (Données OREF – Février 2024)
- Départ des jeunes en formation hors de SLA
- Déficit de prestataires de services aux entreprises

Le Quartier du Lys est l'opportunité de déployer de nouvelles offres immobilières et de services

Types d'activités :

- **Activités économiques tertiaires** : Prestataires de service aux entreprises
- **Activités innovantes et de recherche** : recherche/développement, Startup innovantes, services au développement de l'innovation
- **Activités d'enseignement et de formation** : écoles d'enseignement supérieur, organisme de formation, ...
- **Activités de proximité** : commerce de proximité, hôtel



Rappel des étapes passées

2017

Démarrage des premières études

11/2021

1^{ère} réunion de concertation

12/2021

2^{ème} réunion de concertation

02/2022

3^{ème} réunion de concertation

2023

Lancement de l'appel à projets

01/2024

**Démarrage des études avec la nouvelle
équipe de maitrise d'oeuvre**

10/2024

4^{ème} réunion de concertation



Variantes d'aménagement et leurs avantages/inconvénients présentées en 2022



**SCÉNARIO n°1 :
CONCENTRER LE PROGRAMME
SUR LES ESPACES LIBRES ACTUELS**

**SCÉNARIO n°2 :
RÉPARTIR LE PROGRAMME
SUR L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

**SCÉNARIO n°3 :
MUSCLER LE PROGRAMME POUR
PRÉSERVER LE RESTE DU TERRITOIRE**

	SCÉNARIO n°1 : CONCENTRER LE PROGRAMME SUR LES ESPACES LIBRES ACTUELS	SCÉNARIO n°2 : RÉPARTIR LE PROGRAMME SUR L'ENSEMBLE DU QUARTIER	SCÉNARIO n°3 : MUSCLER LE PROGRAMME POUR PRÉSERVER LE RESTE DU TERRITOIRE
ÉCOLOGIE	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
ÉCONOMIE	● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ●
USAGES	● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ●
MOBILITÉ	● ● ●	● ● ●	● ● ●

Scénario privilégié à l'issue des réunions de concertation

Bilan intermédiaire et évolutions du projet en 2024

BILAN

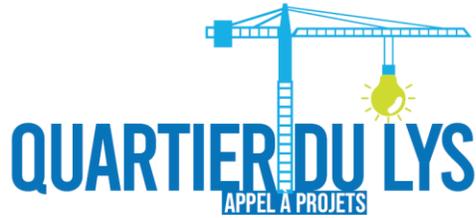
Éléments du bilan intermédiaire

- Réactions sur le programme de bureaux
- Mixité de la programmation
- Ambitions environnementales du projet
- Interroger les mobilités
- Réinterroger le projet d'Arena
- Réflexion sur les circuits courts

Réponses apportées

- Lancement d'un appel à projets en 2023 pour tester la programmation sur 3 secteurs de projets
- La programmation a été revue à la baisse et intègre une mixité d'usages (campus/bureaux/activités/commerces/hébergement /logements)
- L'ambition environnementale du projet est réaffirmée à travers l'aménagement des espaces publics et les prescriptions faites pour les projets
- Réflexion globale sur les mobilités et modélisations des flux en favorisant les transports collectifs et les modes doux, requalification de la gare routière
- Modification de la programmation vers un lieu à vocation de loisirs (type tiers-lieu, activités ludiques etc...)
- Réflexion à intégrer dans la programmation des espaces de commerces et/ou de loisirs

II. Lancement d'un appel à projets



Appel à projets

- **Secteur 1** de 2,9 hectares, a plutôt vocation à accueillir un projet mixte orienté vers la **recherche ou l'enseignement supérieur**, il constituera également la nouvelle entrée de ville.
- **Un lauréat pour la réalisation d'un campus**
- **Secteur 2** de 3,2 hectares a vocation à proposer des **surfaces tertiaires** adaptées aux nouveaux besoins et éventuellement un ou des **équipements collectifs** qui permettraient de renforcer l'attractivité du territoire.
- **Des propositions orientées loisirs**
- **Secteur 3** de 3,1 hectares a vocation à accueillir des surfaces **d'activités tertiaires, R&D ou de services** ou tout autre projet innovant permettant la création d'emplois et le renforcement de l'attractivité du territoire.
- **Des réponses mixtes tertiaires/activités**



Zoom sur le campus



Secteur 1 : Créer un écosystème en répondant à 3 enjeux principaux

Rentrée 2028 :

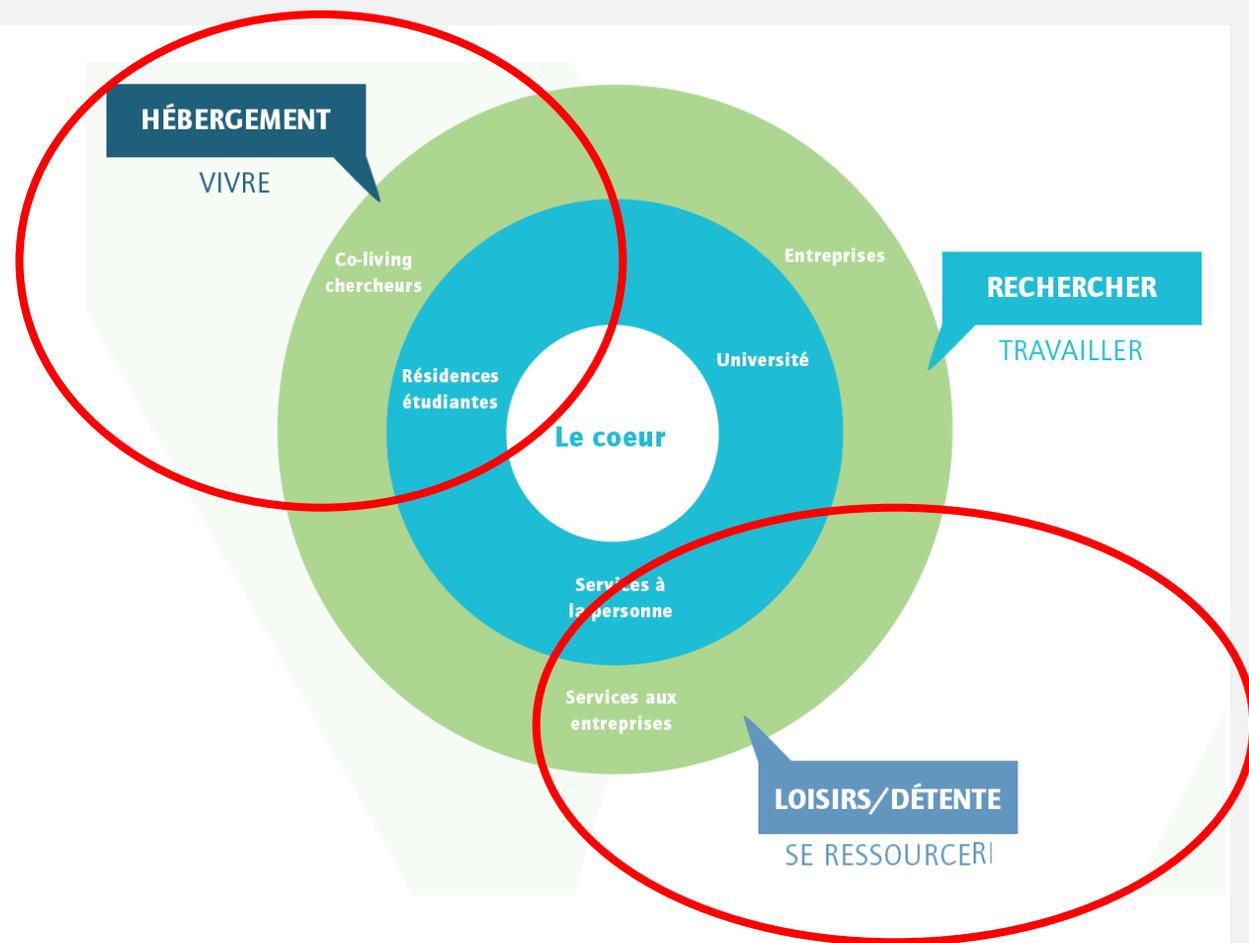
Avec une gamme d'hébergements sur 10 000 m² allant de la chambre à la colocation avec des socles en rez-de-chaussée animés.

Une résidence étudiante Student Factory

Une résidence Babel Community

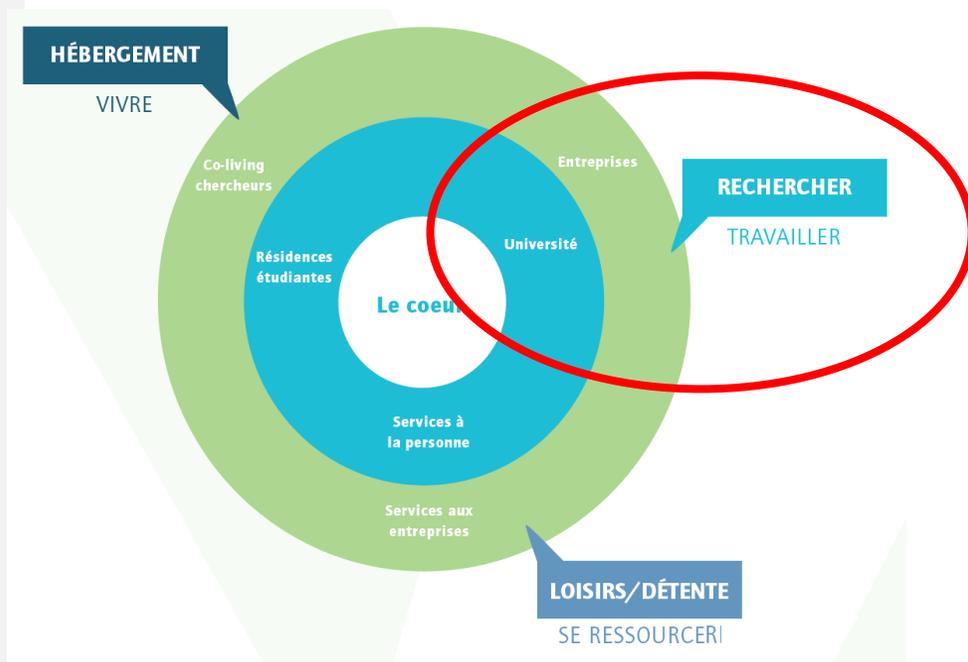
Une résidence jeunes actifs

Des rez-de chaussées animés : Espace de Coworking, espaces d'événements, salle de sport, restaurant, service à la personne.



L'aménagement paysager sera particulièrement soigné avec des zones de rencontre et des îlots de fraîcheur. Sur le long mail central, seront disposés commerces et services : crèche, commerce de proximité, conciergerie.

ETABLISSEMENTS EDUCATIFS ET SURFACES DEDIEES A L'INNOVATION ET LA RECHERCHE



BREEAM®

Un projet ambitieux :

Le projet vise des labels reconnus pour les bâtiments innovants et à faibles consommations qui développent également des qualités d'usage.

Le campus s'étendra sur environ 30 000 m² et sera développé en plusieurs phases

Rentrée 2028 :

Une école supérieure de commerce sur 3500 m² : du bac +2 au bac+5

BTS communication, Tourisme, NDRC et SAM

Bac +3 affaires internationales, marketing digital, management commerce

Bac+5 stratégies d'entreprises, commerce international et e-business

Une école liée aux métiers du sport – campus sport santé sur 3500 m²

Large éventail de formation dans le domaine du sport

Centre de bilan santé, espace sportif accessible à tous

Rentrées suivantes :

Des établissements supérieurs privés français et internationaux

Des centres de formations professionnelles

Des start-up et laboratoires de recherche

Dans des secteurs variés :

Hospitality haut de gamme– tourisme

TIC : formations en développement Web et cybersécurité

Industrie

Energie renouvelables et environnement

Filières liées à l'innovation

Logistique

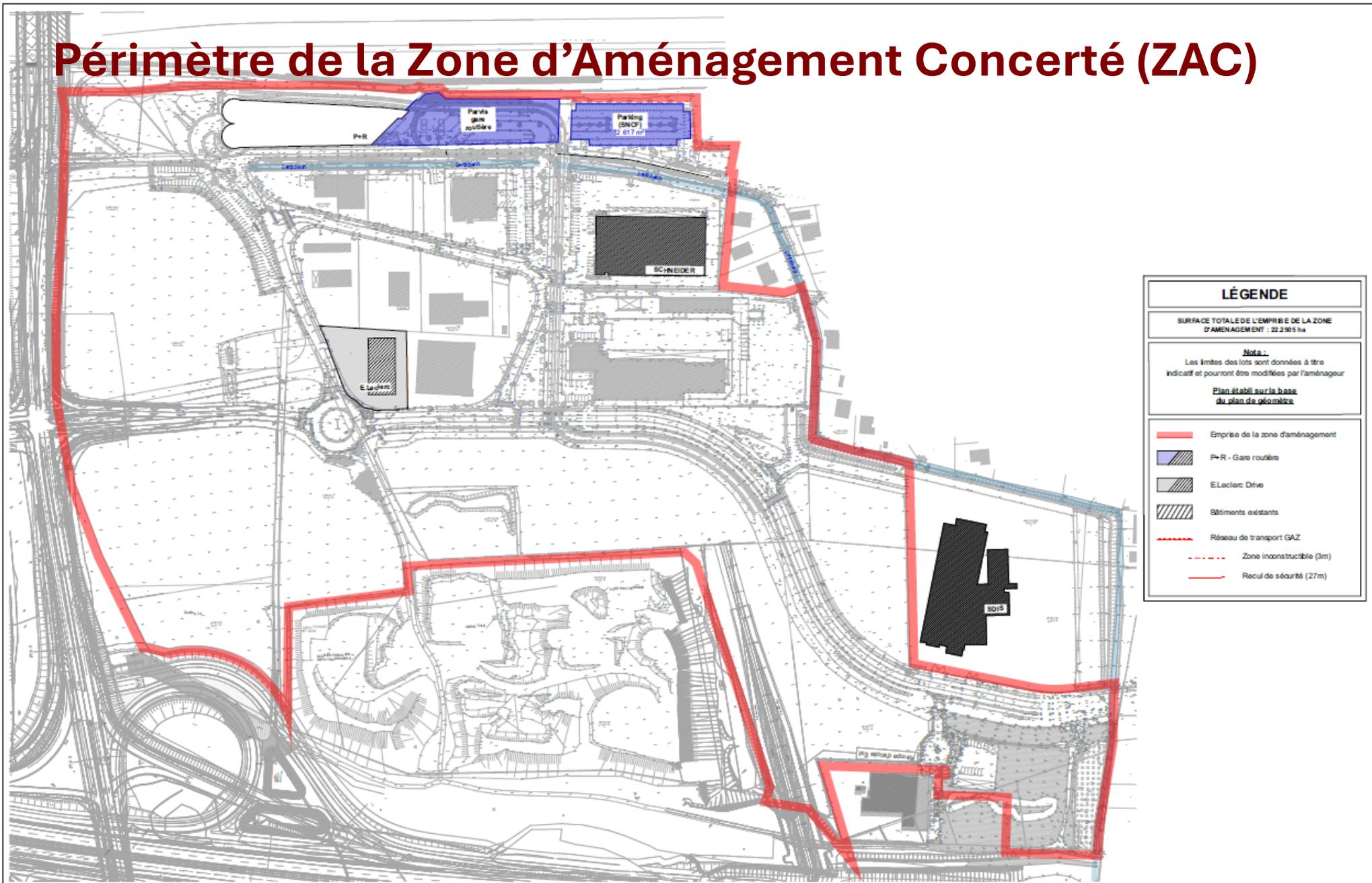
Services financiers

Zoom sur le campus



III. Le projet repensé de la ZAC du Quartier du LYS

Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)



LÉGENDE	
SURFACE TOTALE DE L'EMPRISE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT : 22 290,5 ha	
<p><i>Note :</i> Les limites des lots sont données à titre indicatif et pourront être modifiées par l'aménageur</p> <p><u>Plan établi sur la base du plan de géométrie</u></p>	
	Emprise de la zone d'aménagement
	P+R - Gare routière
	E.Leclerc Drive
	Bâtiments existants
	Réseau de transport GAZ
	Zone inconstructible (3m)
	Recul de sécurité (27m)

La programmation revue du Quartier du Lys : un pôle de développement urbain à haute valeur ajoutée



BUREAUX – TERTIAIRE

Env. 40 000 m² de surface de plancher



CAMPUS

Env. 30 000 m² de surface de plancher



ACTIVITES

R&D, commerce de proximité,
coworking
Env. 30 000 m² de surface de plancher



HEBERGEMENTS/LOGEMENTS

Coliving, résidence étudiante,
logements
Env. 25 000 m² de surface de plancher

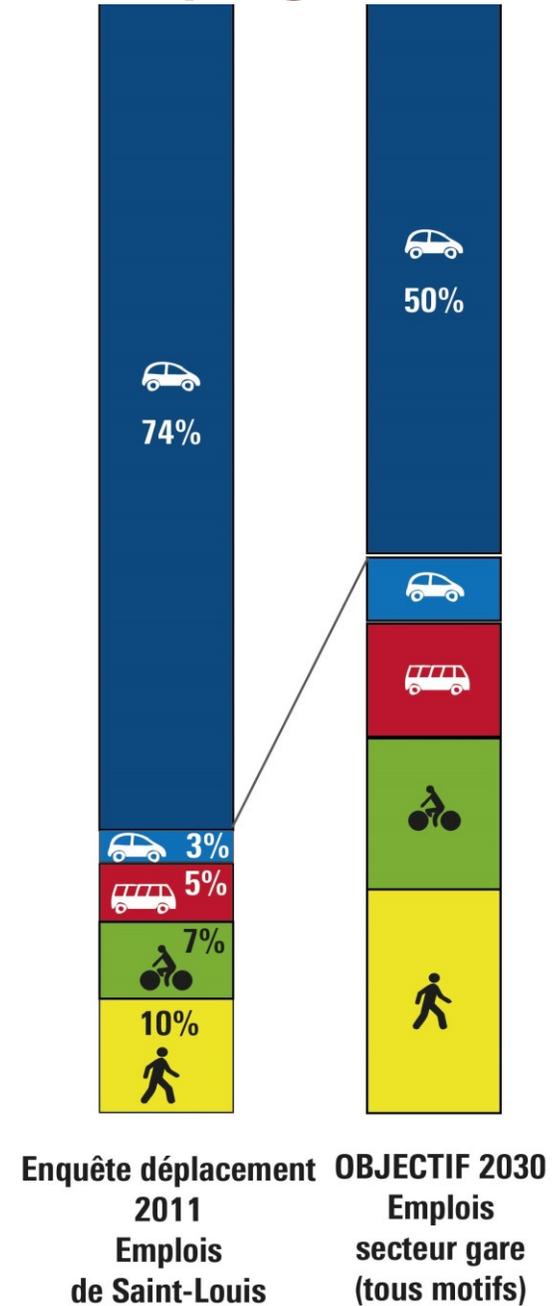
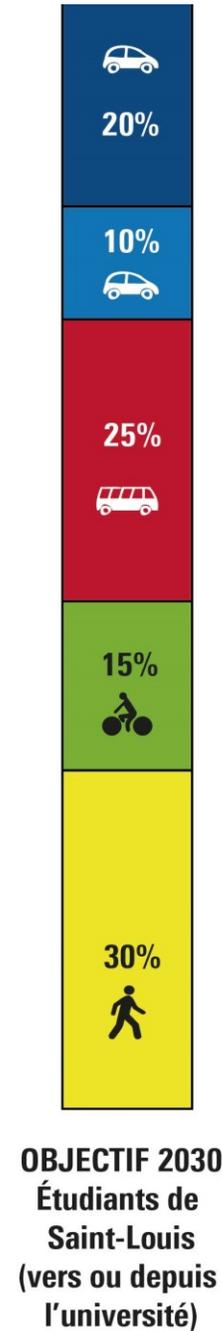
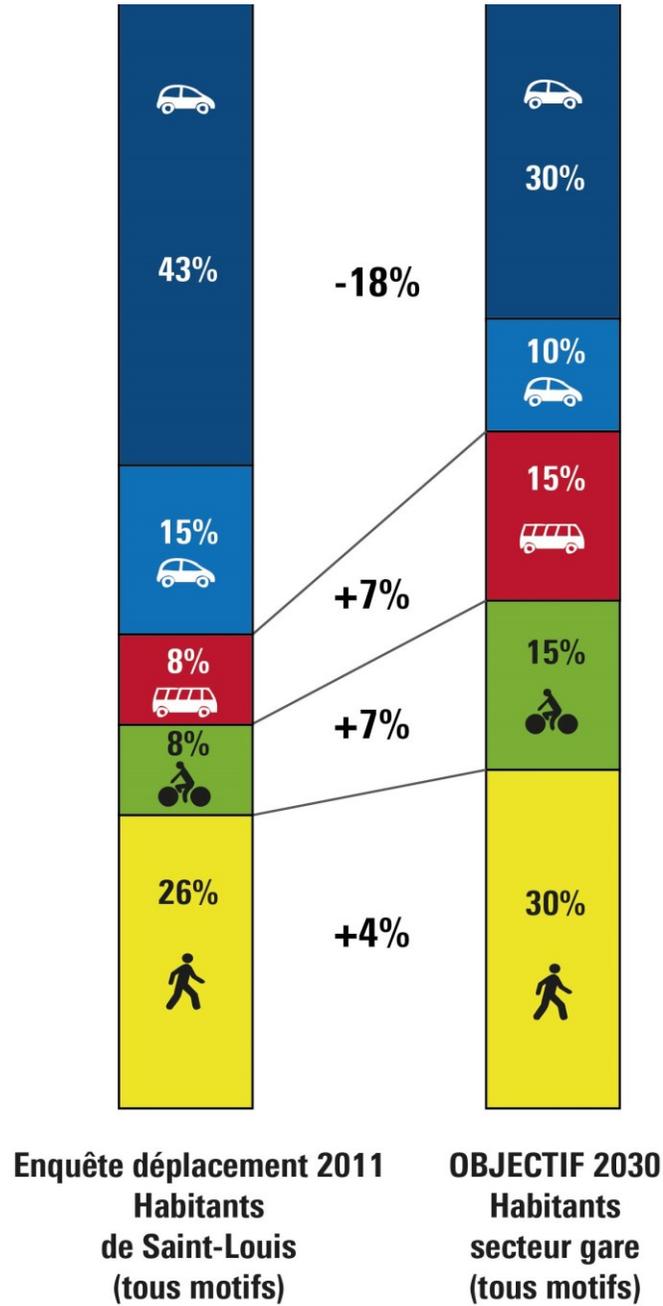
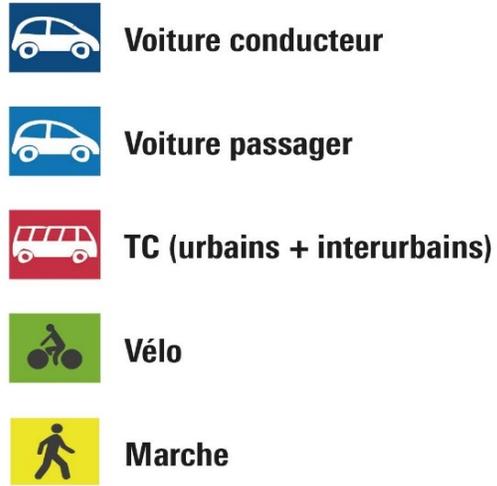


EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Env. 20 000 m² de surface de plancher

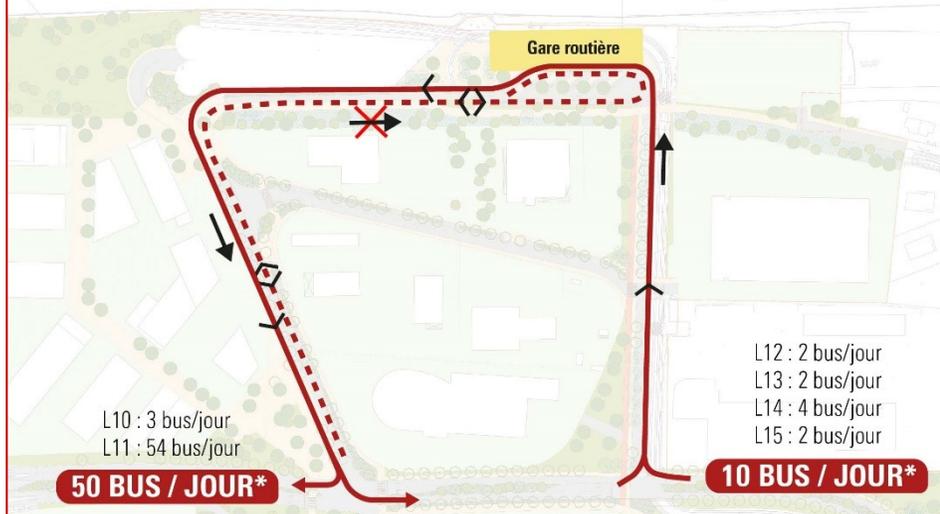
TOTAL DE 145 000 m² SP dont 100 000 m² de surfaces économiques/campus

Etude de circulation réalisée sur la base de la nouvelle programmation

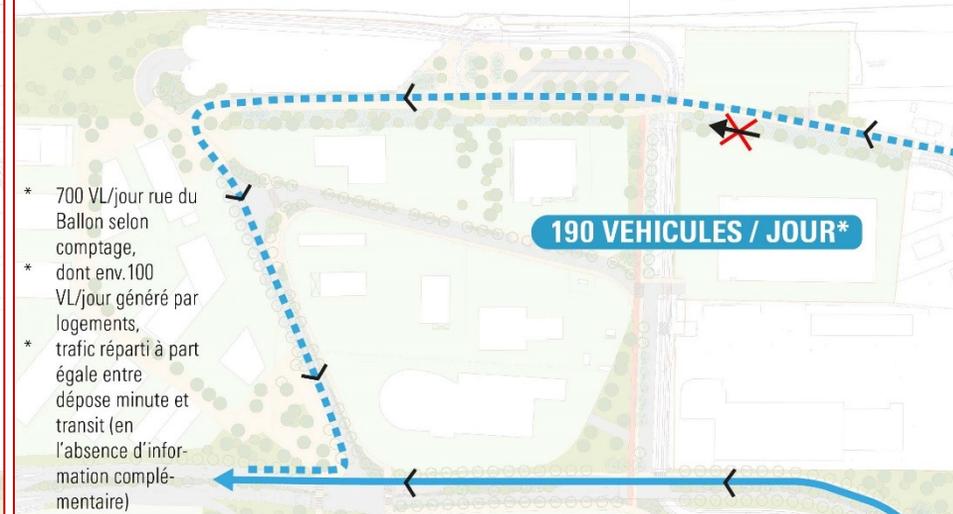


Modélisation des trafics générés

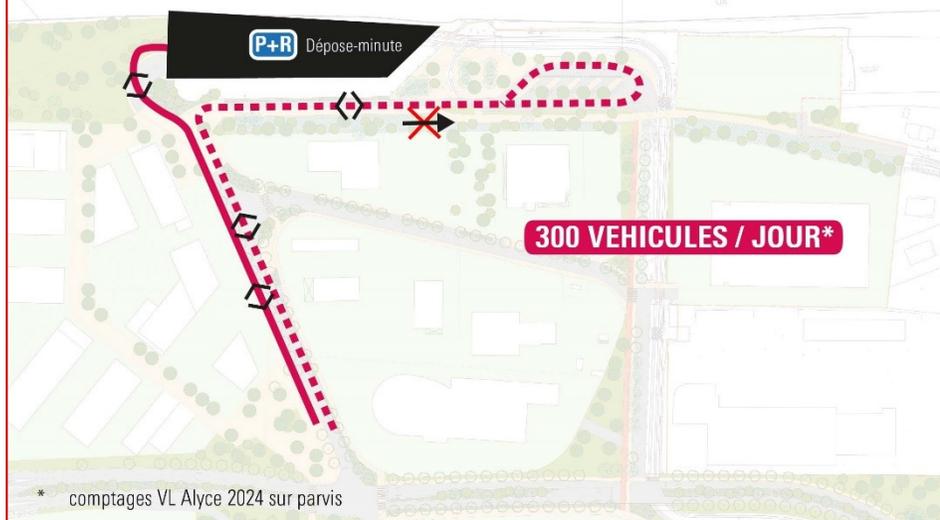
Nouveau schéma de circulation bus



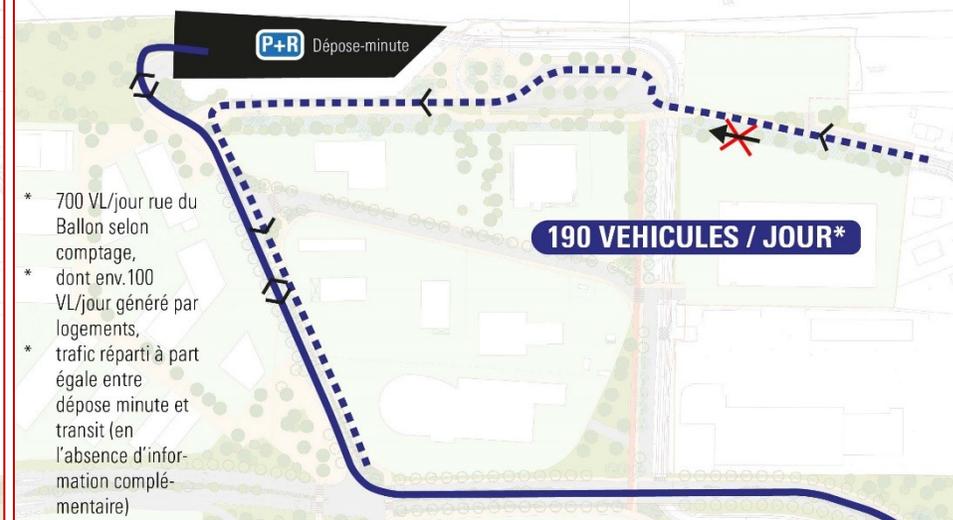
Transit depuis la rue du Ballon



Dépose minute depuis le boulevard de l'Europe



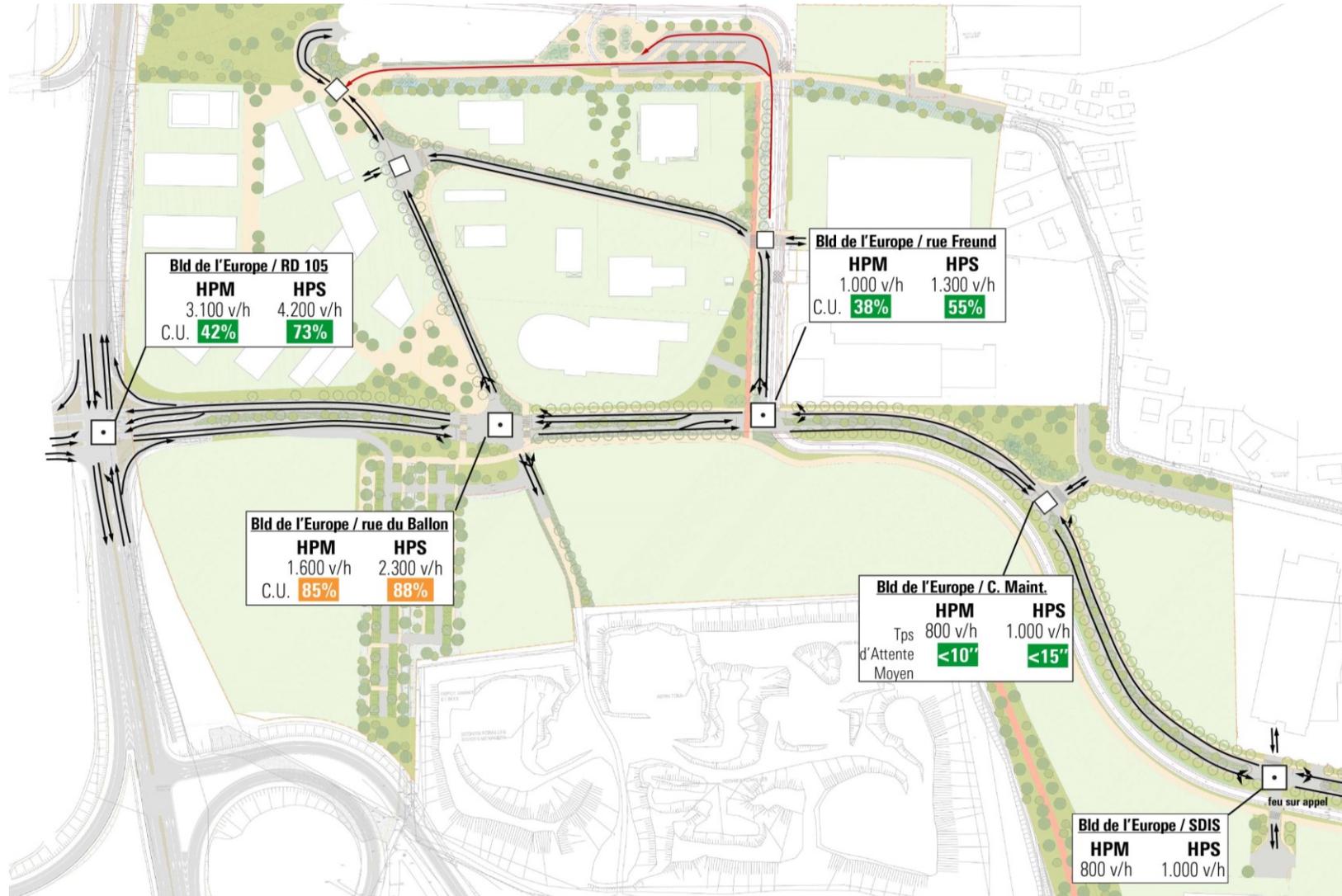
Dépose minute/P+R depuis la rue du Ballon



LÉGENDE

- - - - Trajet possible aujourd'hui
- ➔➔➔ Sens de circulation supprimé
- Trajet futur

Modélisation des trafics générés – impact carrefours



Le carrefour principal boulevard de l'Europe/rue du Ballon est chargé mais ne sature pas.

NB : la programmation du tiers-lieu n'est pas prise en compte à ce stade dans ces calculs, un accès direct est prévu depuis la RD105

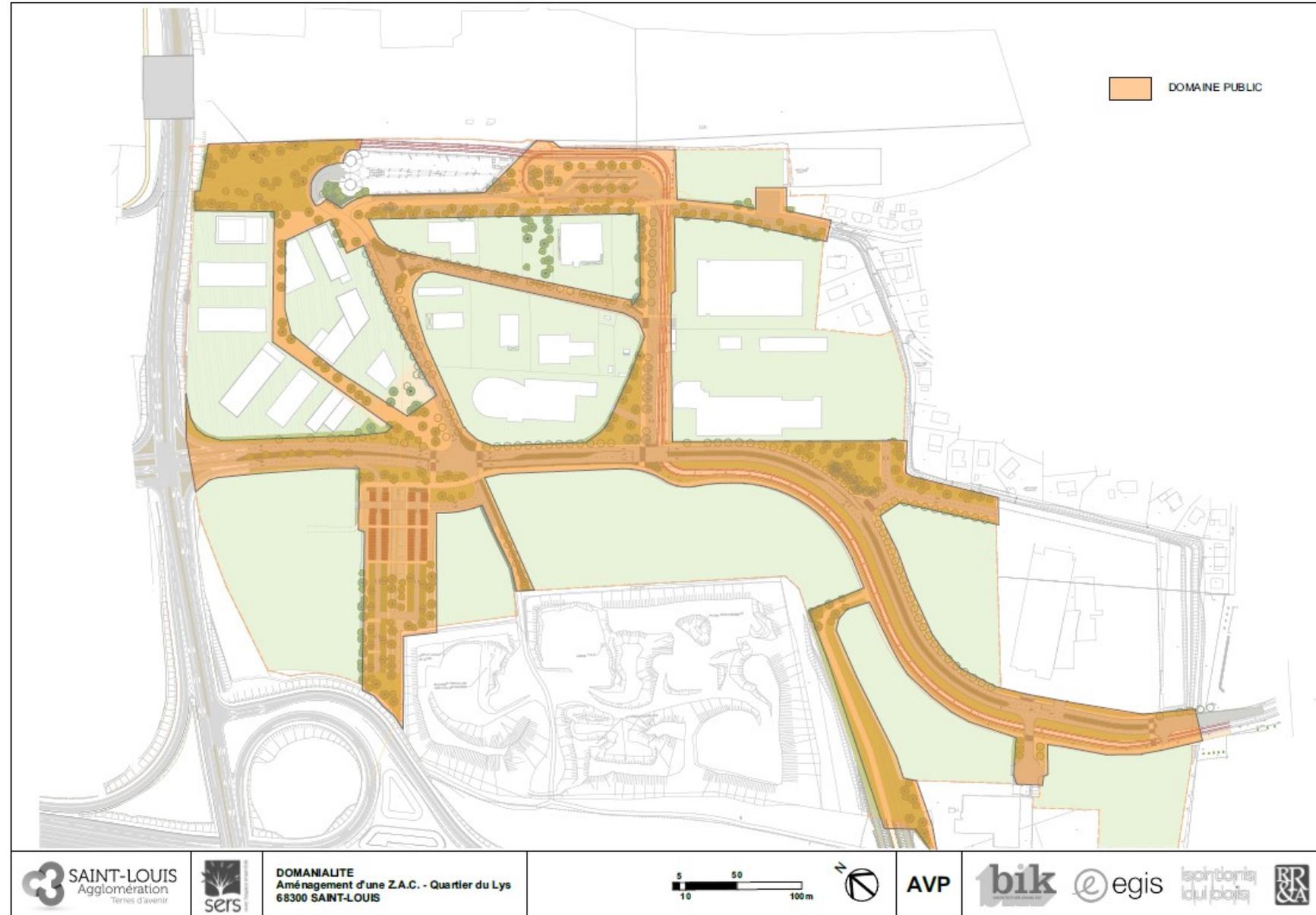
Plan masse général

Des espaces publics requalifiés :

- Le boulevard de l'Europe
- La rue du Ballon, fermée au sud et requalifiée le long du campus
- La rue Alexandre Freund

Des espaces publics créés :

- Au cœur du campus
- Le long du tramway
- Dans le prolongement de la future passerelle cyclable
- Au nord du Baggerberg



Plan masse général

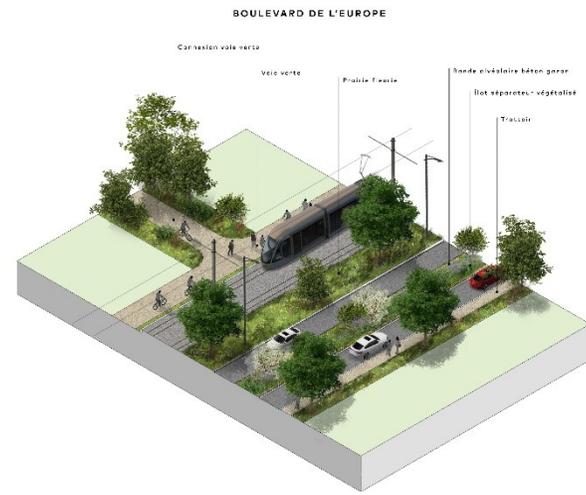
- Requalification de la gare routière
- Requalification du boulevard de l'Europe
- Création d'un mail piéton au cœur du campus
- Aménagement d'un parking mutualisé dans l'emprise de la canalisation gaz



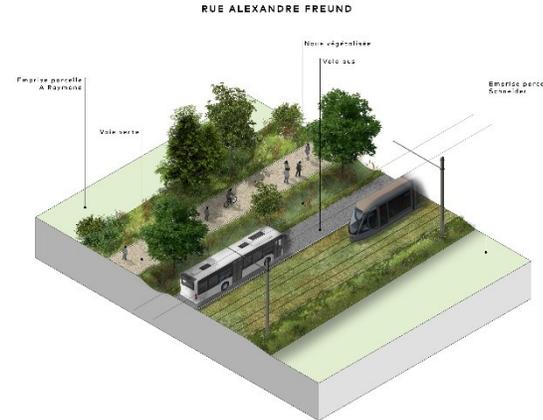
Les espaces publics

Des espaces publics requalifiés :

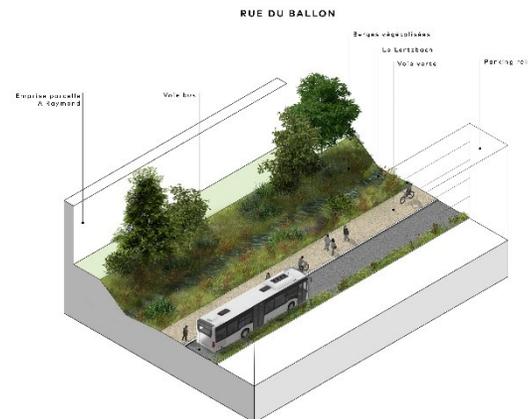
- Valoriser les modes des transports collectifs et actifs
- Améliorer le cadre de vie et de travail par la végétalisation
- Mettre en valeur le paysage et favoriser la biodiversité par la renaturation du Lertzbach



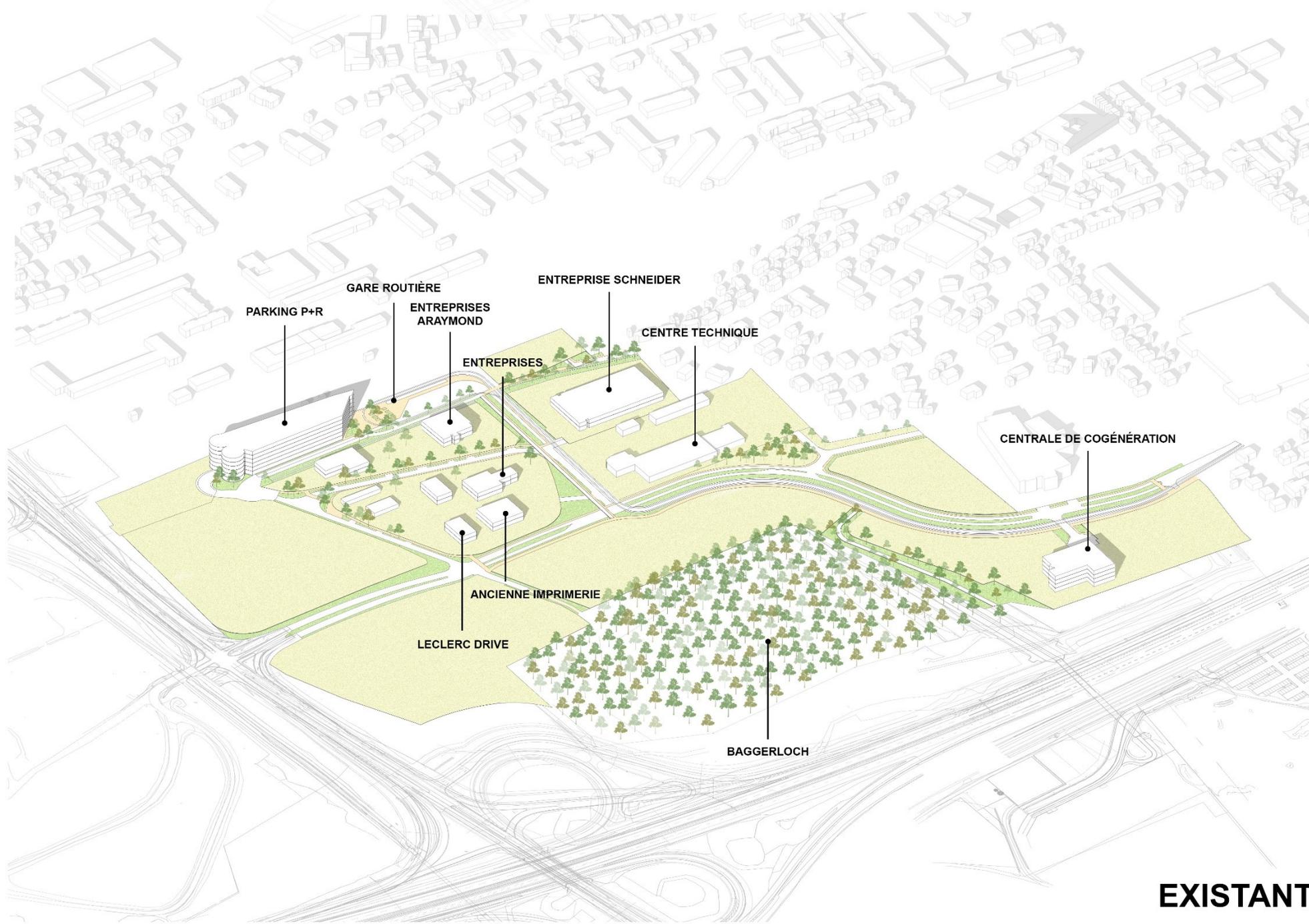
Boulevard de l'Europe sud



Rue Freund



Rue du Ballon



GARE ROUTIÈRE

PARKING P+R

ENTREPRISES
ARAYMOND

ENTREPRISES

ENTREPRISE SCHNEIDER

CENTRE TECHNIQUE

CENTRALE DE COGÉNÉRATION

ANCIENNE IMPRIMERIE

LECLERC DRIVE

BAGGERLOCH

EXISTANT



PHASE 1



PHASE 2



BUREAUX /
HÉBERGEMENTS

TRANSFORMATION DU
BÂTI EXISTANT (études en cours)

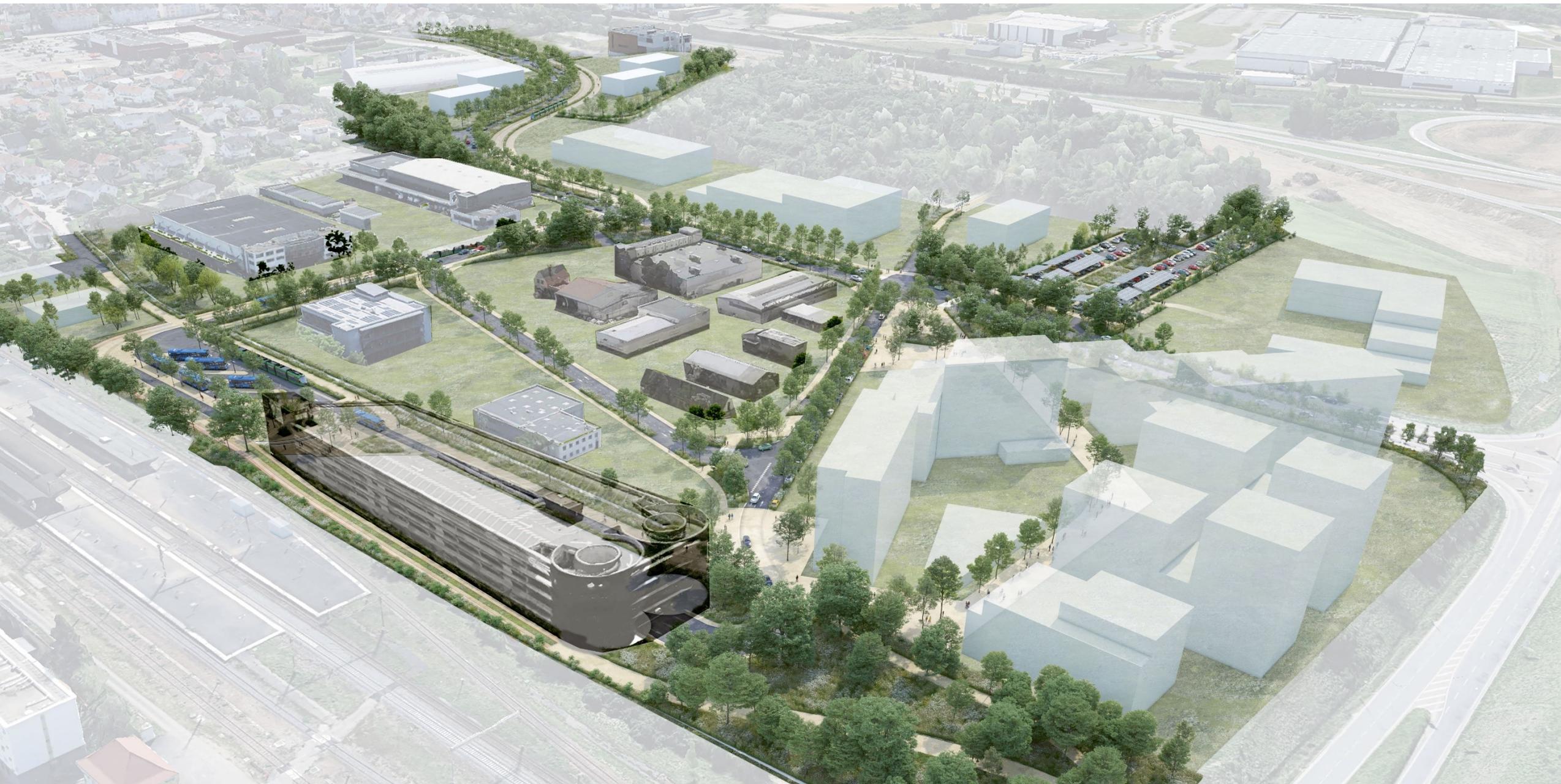
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

PROJET SÉCHOIR

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

PHASE 3

Axonométrie générale



Questions / Réponses



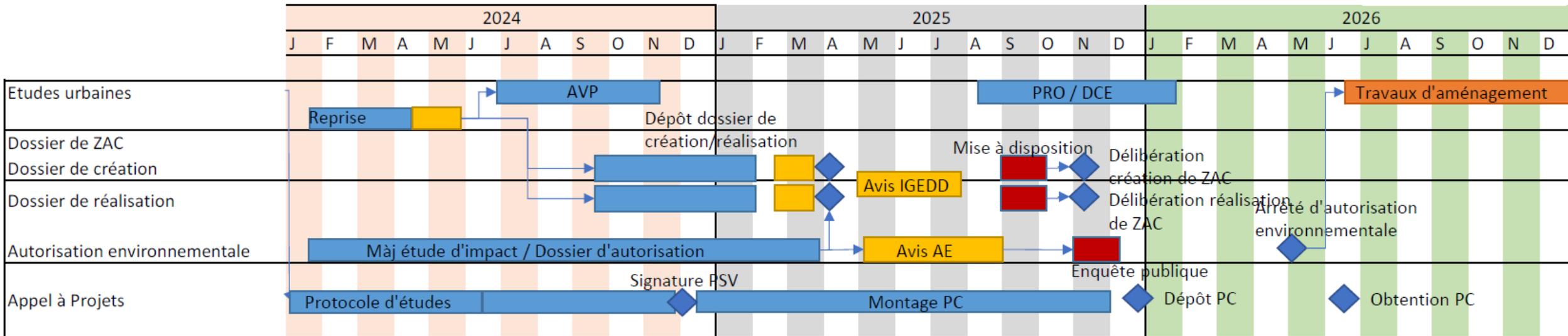
IV. Prochaines étapes

Planning prévisionnel, prochaines étapes



Planning de synthèse ZAC Quartier du Lys

19 septembre 2024



S'informer, s'exprimer sur le projet

Vous informer :

- sur le site internet de SLA : <https://www.agglo-saint-louis.fr>
- dans la presse locale

Vous exprimer :

- par courrier/courriel adressé au Président de SLA (concertationADT@agglo-saint-louis.fr)
- dans le registre mis à disposition aux heures d'ouverture et à l'adresse indiquées ci-dessous
- au plus tard 1 mois après la quatrième réunion publique, soit au plus tard le 8 novembre 2024

Et aussi :

- pendant la mise à disposition du public du dossier de création de ZAC (mi-2025) : site internet SLA (<https://www.agglo-saint-louis.fr>)
- Lors de l'enquête publique environnementale (fin 2025)

Saint-Louis Agglomération
Direction de la Stratégie et de la Prospective
Bâtiment « Le Reflet » 9, Croisée des Lys (4ème étage)
68300 SAINT-LOUIS

Plages d'accueil du public:
Lundi au jeudi : 9h00 – 11h30 / 14h30 – 17h00
Vendredi : 9h00 – 11h30 / 14h30 – 16h30

Adresse mail dédiée aux observations et commentaires : concertationADT@agglo-saint-louis.fr



Merci de votre attention

