



ZAC DU QUARTIER DU LYS

Concertation préalable : 3ème réunion publique

Mardi 1er février 2022 à 18h

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

Intervenants

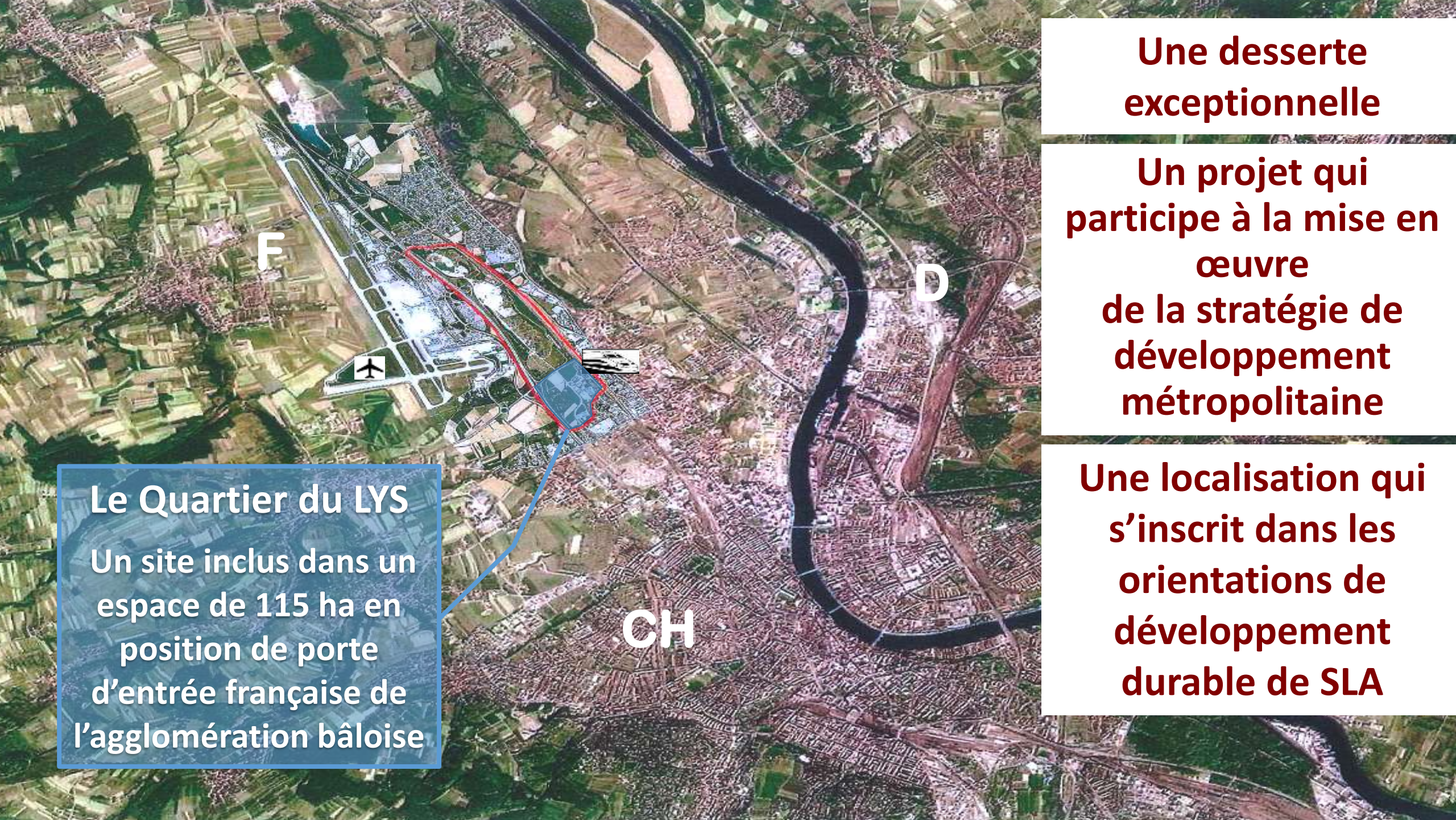
ACCUEIL	Mme Pascale SCHMIDIGER , Maire de Saint-Louis
INTRODUCTION	M. Jean-Marc DEICHTMANN , Président de Saint-Louis Agglomération
PRESENTATION DU PROJET	M. Etienne HEINRICH , Directeur Général Adjoint pôle Aménagement et Développement Territorial SLA
	M. Guillaume DECHAMBENOIT , Directeur du Développement Economique SLA
	Mme Isabelle METERY , Directrice de l'Urbanisme Opérationnel SLA
	M. Alexandre BOUTON , Architecte urbaniste URBAN ACT M. Henri BOURJOT , Architecte urbaniste URBAN ACT

Déroulement de la réunion

- I. **Résumé synthétique des deux premières réunions**
- II. **Synthèse des questions/réponses de la 2^e réunion publique et compléments de réponse**
- III. **Le projet de ZAC du Quartier du LYS**
Le parti d'aménagement envisagé
- IV. **Questions/réponses et prochaines étapes**



I. Résumé synthétique des deux premières réunions



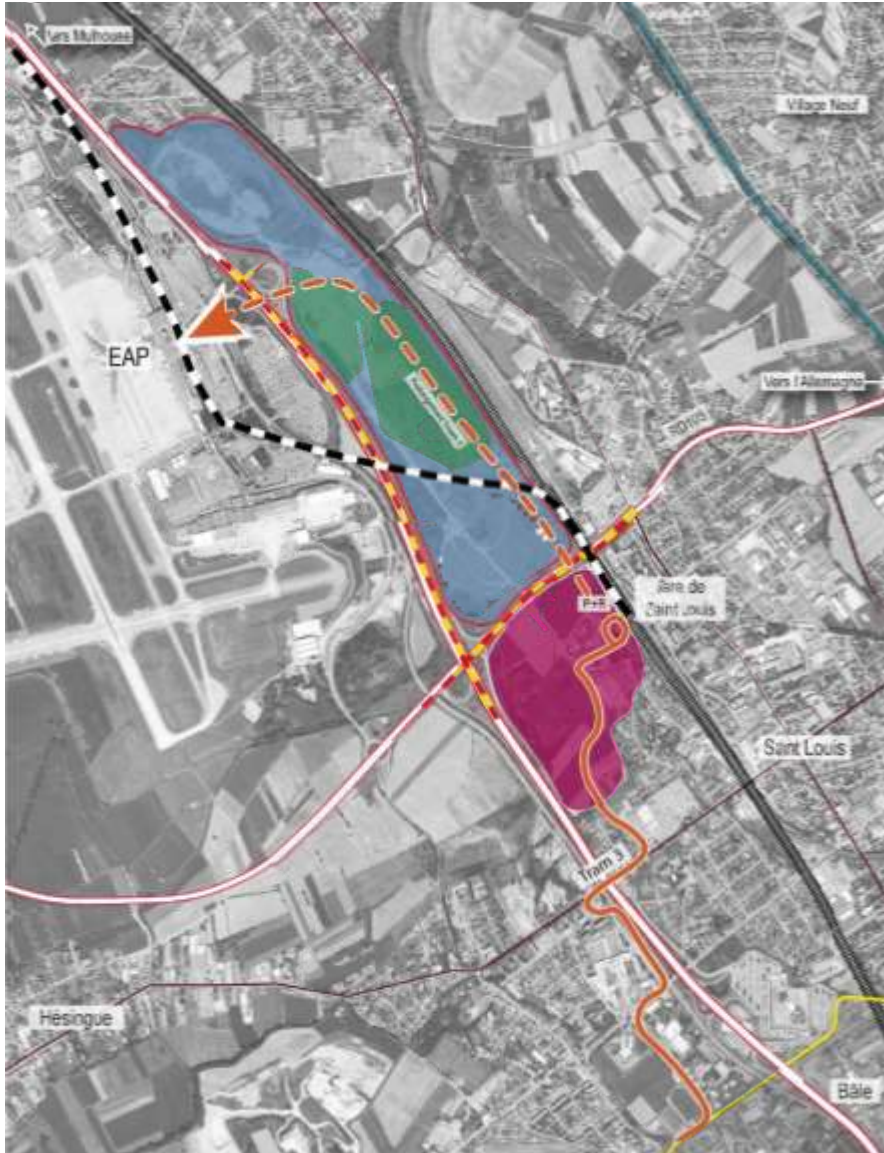
Le Quartier du LYS
Un site inclus dans un espace de 115 ha en position de porte d'entrée française de l'agglomération bâloise

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


Un concept global mis en œuvre à travers plusieurs composantes avec le concours de plusieurs maîtres d'ouvrage




OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT



MAÎTRES D'OUVRAGES


- 
Le quartier du Lys
 Dominante tertiaire, formation et R & D
 SLA

- 
Le Technoport
SLA

OPÉRATIONS DE MOBILITÉ

- 
Mobilité
 Réaménagement routier : 5A3F
 CEA

- 
 Tram et P+R
] SLA
- 
 Extension du tram vers l'EAP
] SLA

- 
 Nouvelle liaison ferroviaire EAP
 SNCF RESEAU

Un programme des constructions en réponse aux enjeux économiques de SLA

Très bon dynamisme de la métropole bâloise

Région économique prospère, productive, innovante



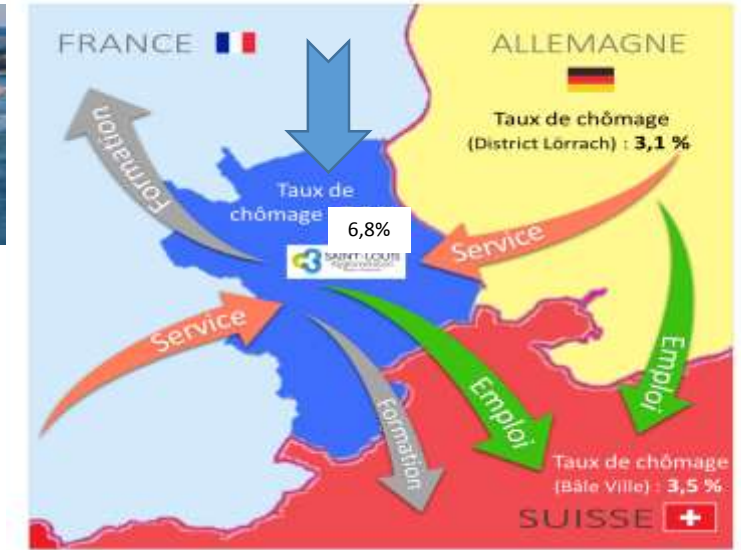
Mais

Des flux économiques sortants et entrants défavorables pour SLA

Emplois vers la Suisse (49% des actifs sont des frontaliers)

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 foncières et immobilières

Types d'activités :

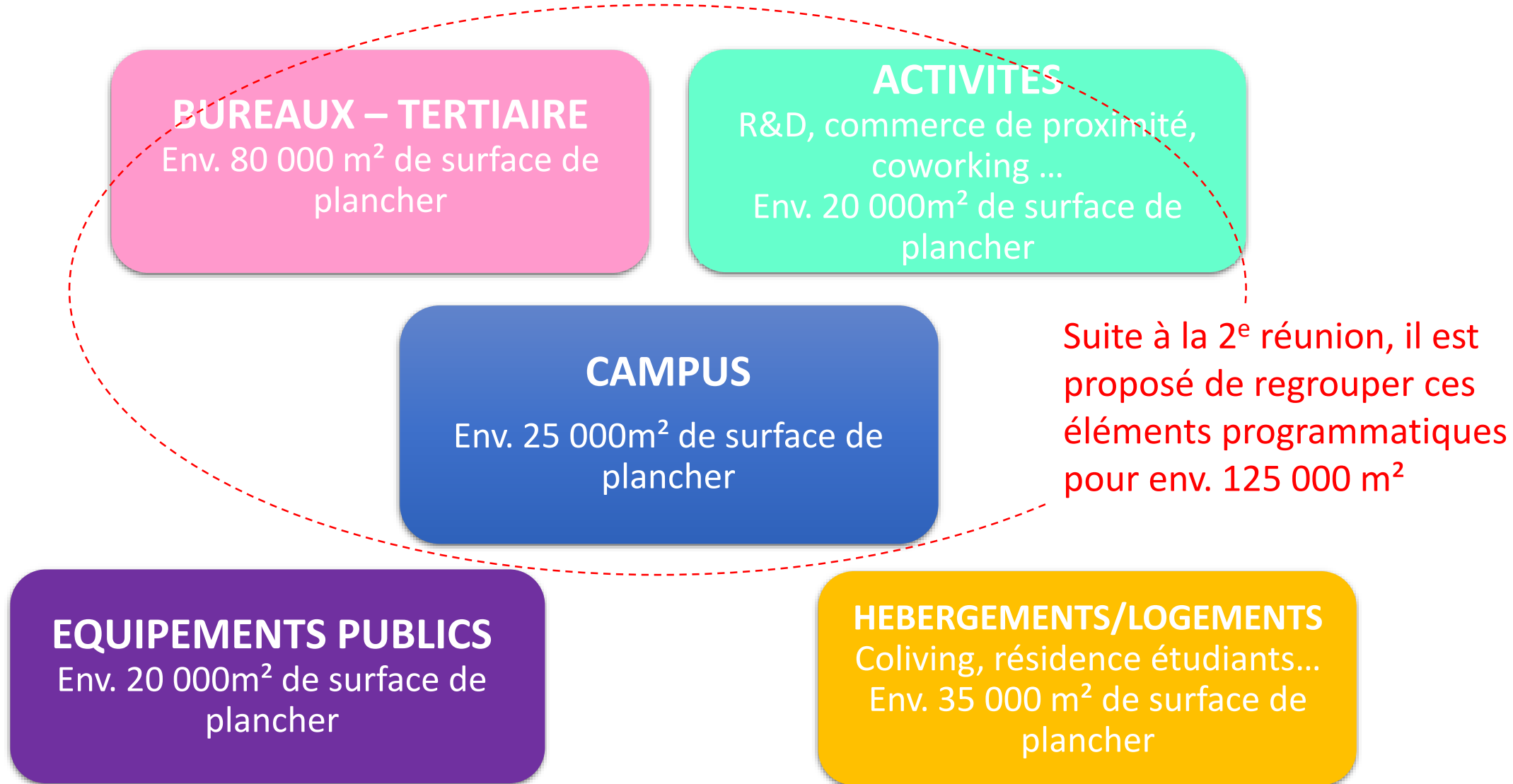
- **Activités économiques tertiaires** : Prestataires de service aux entreprises
- **Activités innovantes et de recherche** : recherche/développement, Startup innovantes
- **Activités d'enseignement et de formation** : écoles d'enseignement supérieur, organisme de formation, ...
- **Activités de proximité**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



* URSSAF 2021



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



Les principaux effets et mesures d'accompagnement

	EFFETS	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT
ECONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> • Rééquilibrage économique dans l'agglomération trinationale • Renforcer l'offre économique locale • Potentiel de création de 4300 emplois • Faciliter le parcours d'enseignement et de montée des compétences • Vitrine du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre adaptée aux concepts de travail actuels et en devenir • Proposer une offre adaptée aux besoins d'enseignement supérieur et en formation professionnelle
MOBILITE	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de véhicules sur le réseau routier à terme 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une Gare Routière et valoriser le tram 3 • Mailler le réseau cyclable et proposer du stationnement vélo • Limiter le stationnement (P+R) • Réaménager le réseau routier : projet 5A3F <ul style="list-style-type: none"> • Résorption de la saturation de l'échangeur A35 / RD105 • Suppression du report du trafic de transit des parties urbanisées • Nouvelle liaison ferroviaire

PLAN
MOBILITE

Les principaux effets et mesures d'accompagnement

	EFFETS	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none">• Impacts sur l'air et le bruit• Impact sur l'espace agricole• Présence de biodiversité	<p>Opération pilote démarche Territoire en Transition</p> <ul style="list-style-type: none">• Développement des modes actifs et des transports publics• Prescriptions constructives et énergétiques selon principes du référentiel Saint-Louis 2030 ou équivalent• Raccordement du quartier au réseau de chaleur• Recherche de compensation à la filière agricole en lien avec la démarche rurale du territoire• Evitement des espèces protégées• Création d'espaces naturels (ilots de fraîcheur)• Renforcement des continuités écologiques (renaturation du Lertzbach)

Etat initial du site et son environnement

- Un quartier à la topographie plutôt plate
- Un site contraint par les infrastructures de transport
- Les servitudes de hauteurs et d'emprise
- Les nuisances sonores
- Les périmètres de protection Natura 2000
- L'état initial faune-flore

Variantes d'aménagement et leurs avantages/inconvénients



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

II. Synthèse des questions-réponses de la 2^e réunion et compléments de réponse

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ 4 300 emplois sont envisagés à l'échelle du quartier. Comment les personnes vont-elles venir ? Où vont-elles se garer ?
 - ✓ L'objectif premier est bien de **limiter l'usage de la voiture**
 - ✓ Le site offre de nombreuses possibilités de **mobilités alternatives** (proximité de la gare avec un cadencement accéléré des TER, tram, modes doux)
 - ✓ **Limiter le stationnement**
 - ✓ **Exploiter** les capacités disponibles du **P+R existant et mutualiser les stationnements** liés aux besoins des nouvelles constructions par la création d'un parking en silo supplémentaire,

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ La création de ce quartier engendrera un nombre important de personnes et de véhicules. Ne faudrait-il pas prévoir aux entrées (à proximité du Géant Casino et de la RD105) des parkings afin d'y laisser les voitures ? Et au sein de la zone pourraient être mises en place des navettes en véhicule non thermique ? Ainsi qu'un arrêt de tram supplémentaire entre la gare et le Géant Casino ?
 - ✓ Quartier traversé par le Boulevard de l'Europe et accès au P+R > Difficile d'envisager un quartier sans voiture thermique
 - ✓ Création de parkings aux entrées du quartier = coût non négligeable, difficilement supportable pour la Collectivité
 - ✓ Création d'un arrêt de Tram supplémentaire = bonne idée à étudier

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

► 4 300 personnes arrivant aux mêmes horaires : Quelles solutions sont envisagées pour limiter les embouteillages ?

- ✓ Promotion plus forte des **transports en commun**
- ✓ Incitation à l'organisation **d'horaires décalés** entre les entreprises du quartier, afin d'étaler davantage les flux
- ✓ Vivre et travailler sur le quartier
- ✓ Accéder au quartier sans voiture, depuis l'environnement proche
- ✓ **Arrivée progressive** des 4 300 emplois.

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ Dans la même idée qu'un potentiel d'emploi a été réfléchi, y a-t-il également une réflexion quant à un potentiel d'accueil étudiants ? Et si oui, quel serait le dimensionnement des logements étudiants envisagés ?
 - ✓ A quantifier et à préciser lors de la troisième réunion publique
 - ✓ Quartier qui reste proche du centre-ville, offre de logements forte
 - ✓ Adapter l'accessibilité des logements aux revenus, enjeu territorial du PLH
- ▶ Le scénario 2 est le meilleur, en particulier pour ses traversées végétales qui génèrent des îlots de fraîcheur au sein du quartier. La répartition du programme permet par ailleurs de diminuer le nombre de stationnement nécessaire.
L'attractivité du quartier devrait être renforcée, en particulier en introduisant davantage de mixité, avec plus de logements par exemple.

Attractivité à travers plusieurs leviers :

- ✓ Quantité des espaces verts ou espaces plantés publics, espaces de bien-être
- ✓ Animation des espaces publics par des socles actifs : restauration, petits commerces, etc

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ **Combien de logements sont prévus dans le quartier ? En effet, le quartier devrait être particulièrement mixte et la part de logement importante, afin de faciliter la ville du ¼ d'heure. Il faut donc se garder la possibilité de prévoir du logement dans le quartier.**
 - ✓ Une part est bien prévue, soit environ 700 logements/hébergements
 - ✓ Les logements ne sont pas la priorité pour le quartier du Lys. L'offre du centre-ville de Saint-Louis est déjà conséquente. Par contre, il y a une carence en matière de programmes économiques

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ La jauge de 80.000m² de bureau paraît trop important.
Par ailleurs, les travaux de 5A3F seront terminés en 2028, soit après la livraison des premiers programmes.
- ✓ Nous sommes sur un site exceptionnel dont il faut valoriser le potentiel. Sur notre secteur, le développement de logements est déjà très majoritaire. Il s'agit d'exploiter au mieux ce potentiel, 80.000m² de bureaux est un pari sur l'avenir, mettre en perspective l'offre de logements avec les dynamiques d'emplois sur une temporalité de 10 à 15 ans
- ✓ La surface de bureaux est indicative à ce stade de l'opération, il peut y avoir des reports entre les différentes catégories tertiaires, campus, activités, en fonction des opportunités. Ce qu'il faut retenir, c'est le cumul de ces 3 catégories pour env. 125 000 m² de SDP, permettant une souplesse de la programmation dans le temps
- ✓ La réalisation des programmes sera échelonnée dans le temps, la livraison de 5A3F en 2028 n'est donc pas un problème

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ **Quelles seront les hauteurs des logements à proximité du Lertzbach ? Afin de désengorger le boulevard de l'Europe, est-il envisagé de créer une nouvelle voie derrière le Baggerberg?**
 - ✓ A proximité du Lertzbach, les logements envisagés ne dépasseront pas R+2
 - ✓ Pas de nouvelle rue derrière le Baggerberg / trop cher et davantage de trafic

- ▶ **Quelles hauteurs sont envisagées pour les immeubles de bureaux ? Il ne faudrait pas que ces hauteurs soient trop basses : des immeubles en RDC ou R+1 ne permettent qu'une densité très faible et concourent à vitrifier le territoire.**
 - ✓ Les hauteurs des bâtiments de bureaux seront plus élevées et le quartier sera dense, précisément pour préserver les sols agricoles et naturels du territoire

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ **Combien de temps le Baggerberg sera-t-il sanctuarisé ? Les riverains pourront-ils y accéder ?**
 - ✓ Le Baggerberg sera sanctuarisé à long terme
 - ✓ **Zone naturelle** dans le PLU de Saint-Louis
 - ✓ Ne sera pas ouvert au public
 - ✓ **Ecran** par rapport à l'autoroute
 - ✓ Ilot de **fraicheur**
 - ✓ Utile aux **corridors écologiques**

Synthèse des Q/R et compléments de réponse

- ▶ De grands efforts seront donc à faire en matière de mobilité pour ramener la part des déplacements voiture de 88 à 50%.

Selon les prévisions, d'ici 2080, Saint-Louis aura la même météo que l'actuelle météo de Rome.

Comptez-vous réaliser des études climatiques sur le quartier ?

Prévoyez-vous de lutter contre les îlots de chaleur, de planter des arbres ?

- ✓ **Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET)** : porte des ambitions très hautes pour répondre aux enjeux de la COP21
- ✓ **réduction de consommation et de pollution**, changement des comportements individuels nécessaires
- ✓ politiques déclinées pour s'adapter aux changements climatiques : stationnement, mobilité, îlots de chaleur, Réseau de Chauffage Urbain, isolation des copropriétés ...etc.

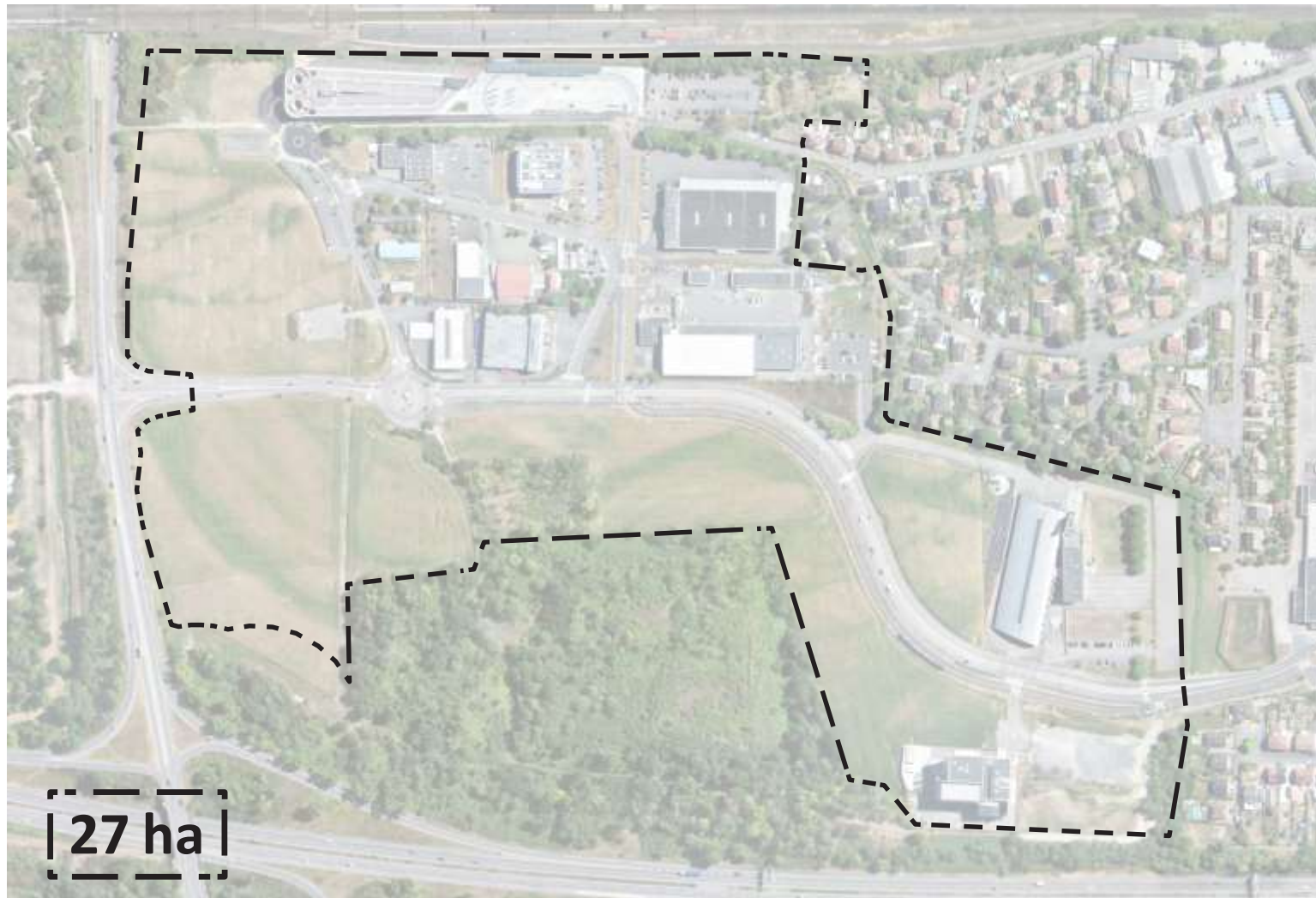
III. Le projet de ZAC du Quartier du LYS

Le parti d'aménagement envisagé et justifications

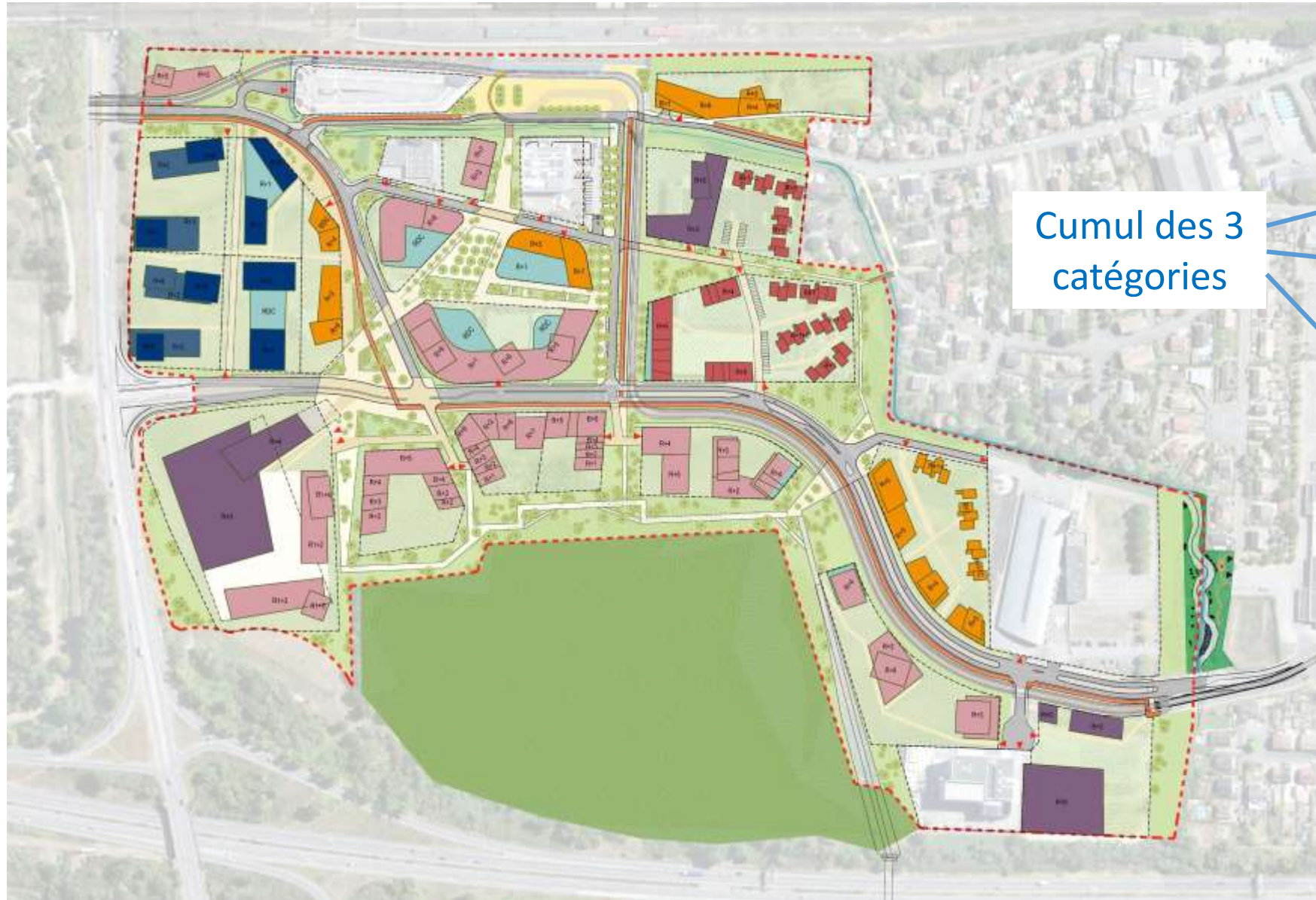
Le scénario « Répartir le programme sur l'ensemble du quartier » est celui réunissant le plus d'avantages, notamment dans les domaines de l'environnement, des usages et de la mobilité



Plan de l'existant



Programmation



- HÉBERGEMENT
21 900 M2 - 500 HEB
- CAMPUS
25 900 M2 - 1030 EMPLOIS
- BUREAUX
76 500 M2 - 3060 EMPLOIS
- LOGEMENTS
13 400 M2 - 191 LOGEMENTS
- ACTIVITÉS
17 400 M2 - 250 EMPLOIS
- ARÉNA
11 100 M2
- HOTEL D'AGGLOMÉRATION
6 800 M2
- CTM
3 500 M2

177 000 M2
500 HEB + 191 LOG
4 350 EMPLOIS



Plan masse général



Paysage



Créer des ambiances variées

- Un parvis de la gare alliant mobilité et aménités



L'ACTUEL PARVIS DE LA GARE DE 0.5 HA
SERA DE PLUS EN PLUS TRAVERSÉ PAR LES
FLUX DE VOYAGEURS AU FUR ET À
MESURE DE L'AMÉNAGEMENT DU
QUARTIER

LA CRÉATION DE TERRASSES SUR SES
FRANGES PERMETTRAIT
D'ACCOMPAGNER LA MOBILITÉ PAR
DES AMÉNITÉS
ET PROMOUVOIR L'IMAGE D'UNE VILLE
ACCUEILLANTE

Créer des ambiances variées

- Un passage apaisé et arboré entre gare et boulevard



EXEMPLE DES CALMES ESPACES PIÉTONS DU CAMPUS NOVARTIS

LES 170M SÉPARANT LE PARVIS DE LA GARE DE LA PLACE CENTRALE DU QUARTIER CONSTITUENT UN MAILLON ESSENTIEL POUR DESSERVIR EFFICACEMENT L'ARENA, LE CAMPUS, LE PARC DU BAGGERBERG ET DE NOMBREUX BUREAUX.

ESPACE PIÉTON APAISÉ, IL CONSTITUE UN PROLONGEMENT DU PARVIS DE LA GARE VERS LE CENTRE DU QUARTIER. SON IMPORTANT COUVERT ARBORÉ LUI ASSURE UNE FRAICHEUR ESTIVALE

Créer des ambiances variées

► Le parvis de l'Aréna



EXEMPLE DE LA PLACE DAUPHINE À STRASBOURG, PARVIS DE LA CITÉ DE LA MUSIQUE ET DE LA DANSE

LA PLACE CENTRALE D'UNE EMPRISE SIMILAIRE AU PARVIS DE LA GARE CONSTITUE LA ROTULE ANIMÉE ENTRE LES DIFFÉRENTS PROGRAMMES ALENTOURS ET L'ENTREE DE VILLE

LE BOULEVARD DE L'EUROPE SERA REQUALIFIE EN BOULEVARD URBAIN

LE PIETON SERA SECURISE PAR LA MISE EN EVIDENCE DE ZONES DE RENCONTRE



Créer des ambiances variées

- Un parc en lisière du Baggerberg



**UN ESPACE VERT DE PROXIMITÉ DE 2HA
ENVELOPPANT LE BAGGERBERG ET
PROLONGEANT SON PAYSAGE,
PERMETTANT AUX SALARIÉS ET
RIVERAINS DE SE RESSOURCER**



Créer des ambiances variées

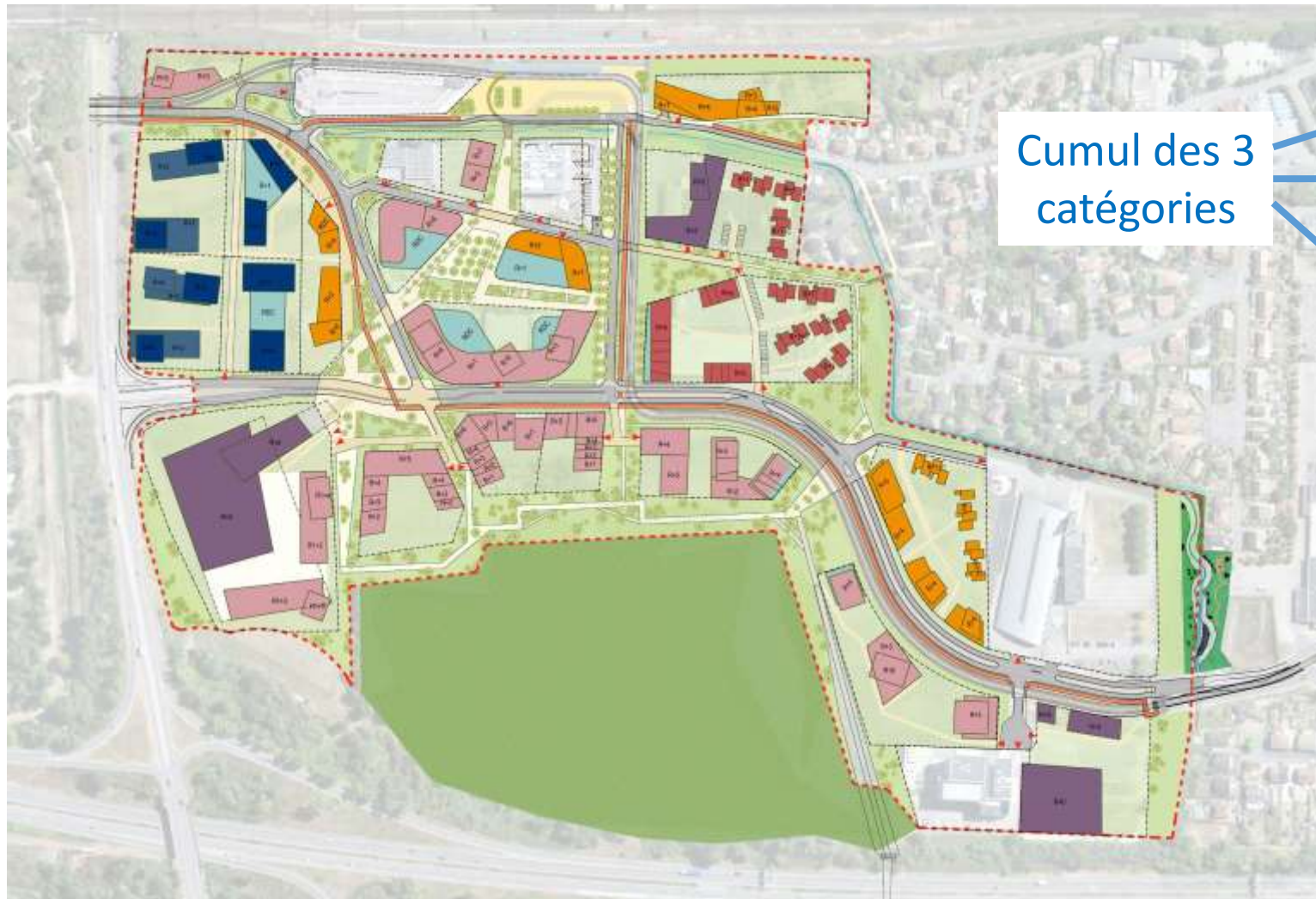
► La renaturation du Lertzbach



DES PORTIONS DE PROMENADE
ACCOMPAGNANT LE LERTZBACH

Programmation et hauteurs

- ▶ Adapter les programmes et hauteurs à chaque contexte



- HÉBERGEMENT
21 900 M2 - 500 HEB
- CAMPUS
25 900 M2 – 1 030 EMPLOIS
- BUREAUX
76 500 M2 – 3 060 EMPLOIS
- LOGEMENTS
13 400 M2 - 191 LOGEMENTS
- ACTIVITÉS
17 400 M2 - 250 EMPLOIS
- ARÉNA
11 100 M2
- HOTEL D'AGGLOMÉRATION
6 800 M2
- CTM
3 500 M2

177 000 M2
500 HEB + 191 LOG
4 350 EMPLOIS

Programmation et hauteurs

- ▶ Assurer une gradation de hauteurs depuis le quartier pavillonnaire



- HÉBERGEMENT
- CAMPUS
- BUREAUX
- LOGEMENTS
- ACTIVITÉS
- ARÉNA
- HOTEL D'AGGLOMÉRATION
- CTM

Programmation et hauteurs

► Faire monter les bâtiments pour préserver les sols du territoire

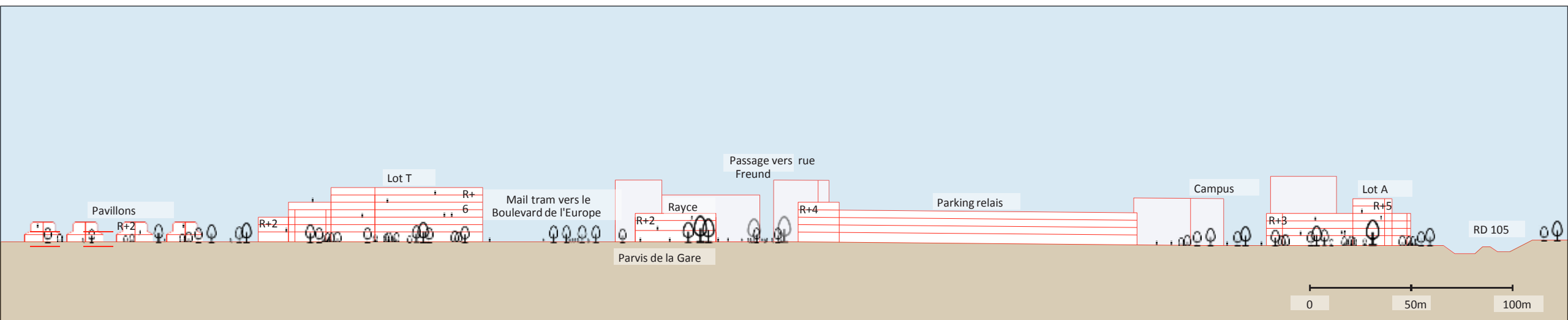


- HÉBERGEMENT
- CAMPUS
- BUREAUX
- LOGEMENTS
- ACTIVITÉS
- ARÉNA
- HOTEL D'AGGLOMÉRATION
- CTM



Programmation et hauteurs

- Créer un épannelage cohérent depuis la voie ferrée



Stationnement

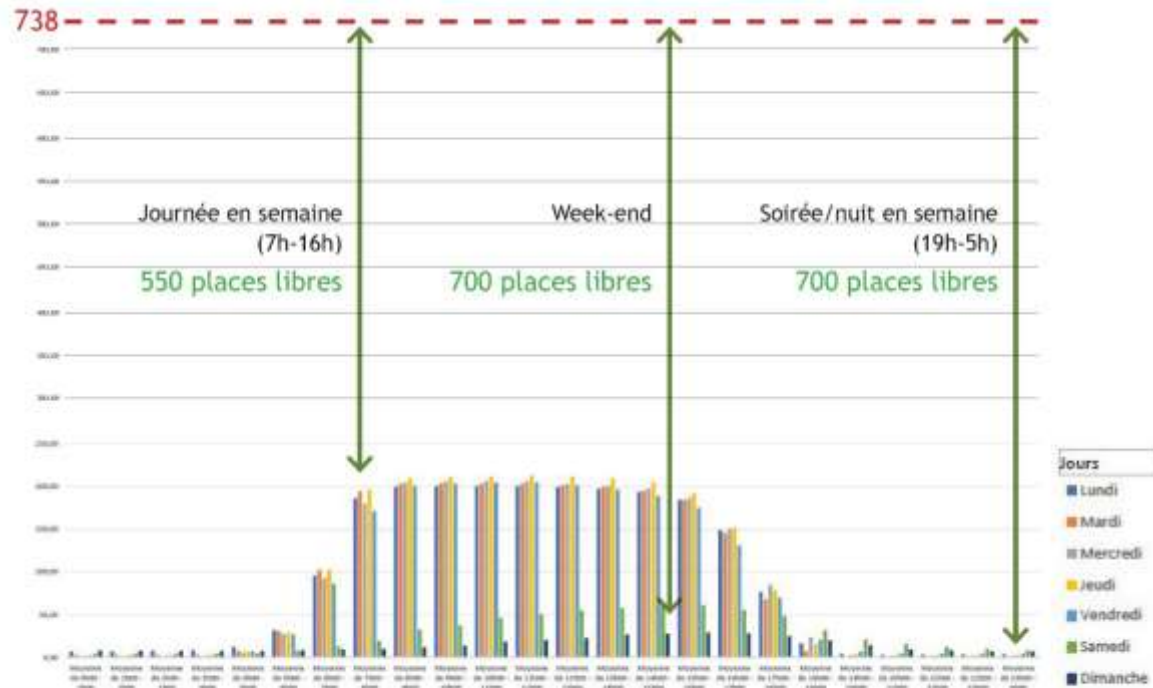
► Besoin estimé et stationnement privé

PROGRAMME			EVALUATION DE LA DEMANDE
Nature	Part modale considérée	Conforme ou compatible avec	TOTAL
Logements	1 place par logement	-à l'objectif de motorisation des ménages à proximité des gares -au PLU en vigueur (zone Uxf)	191
Hébergements	1 place pour 2 hébergements	-avec le PLU en vigueur (zone Uxf), qui préconise un minimum de 1 place pour 10 chambres.	250
Bureau	50% de part modale voiture	-au benchmark des PLU en matière de stationnement des salariés sur des territoires à l'accessibilité comparable : axes forts en transports en commun en couronne des agglomérations strasbourgeoise, grenobloise, lyonnaise et nantaise	1 530
Campus			259
Activités			174
Aréna	1400 places pour 6500 personnes	-programme de l'équipement	1 400
Total			3 804

Les places de stationnement répondant à ces besoins privés doivent être réalisées par défaut au sein des emprises privées des différents lots.

Stationnement

► Offre publique : le parking relais



Relevé d'occupation de 10/2018 à 2020

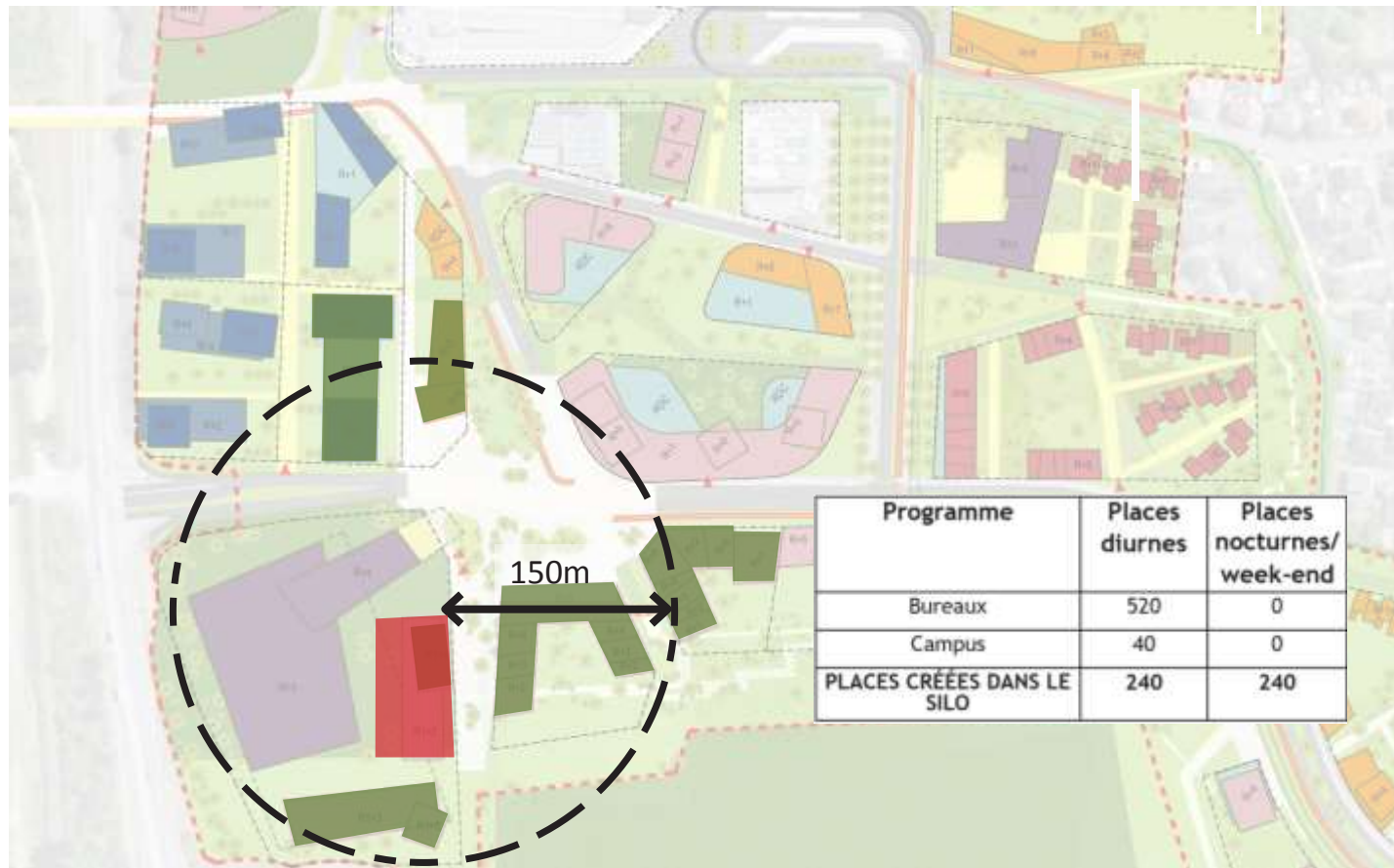


Des places qui pourront servir aux besoins de l'Aréna les soirs et week-end, mais également aux besoins des bâtiments à proximité au-delà des places requises par le PLU.

Une affectation de place à des bâtiments pourrait également être mise en place si la montée en charge du parking le permet.

Stationnement

- Offre publique : mutualiser le parking de l'Arena



■ Programmes dans la zone de chalandise du silo



Objectif :

- Créer un parking silo de 240 places mutualisé entre l'Arena et les bureaux alentours

Intérêts :






- Occuper au maximum les places créées sur une journée et limiter le nombre de places à créer sur le secteur
- Diminuer le coût de construction d'un parking silo par rapport à un parking souterrain
- Libérer les immeubles de bureaux des contraintes constructives des parkings souterrains.
- Permettre la mutation à terme du parking silo en programme tertiaire par exemple.

Mobilité

► La hiérarchie viaire



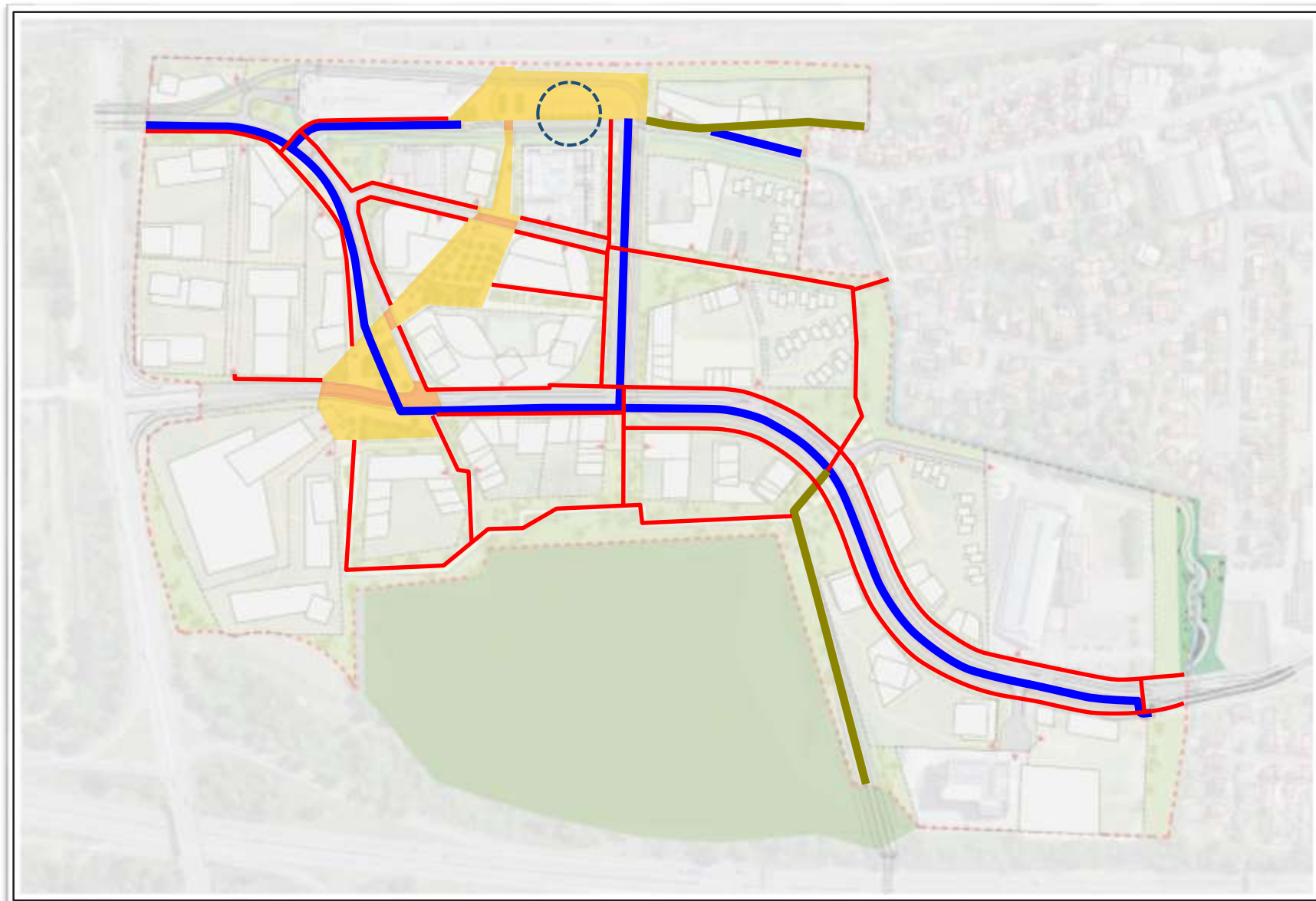
HIÉRARCHIE VIAIRE

-  Axe structurant
-  Maillage interquartier
-  Maillage local
-  Antennes de desserte
-  Accès aux lots



Mobilité

► Les mobilités actives



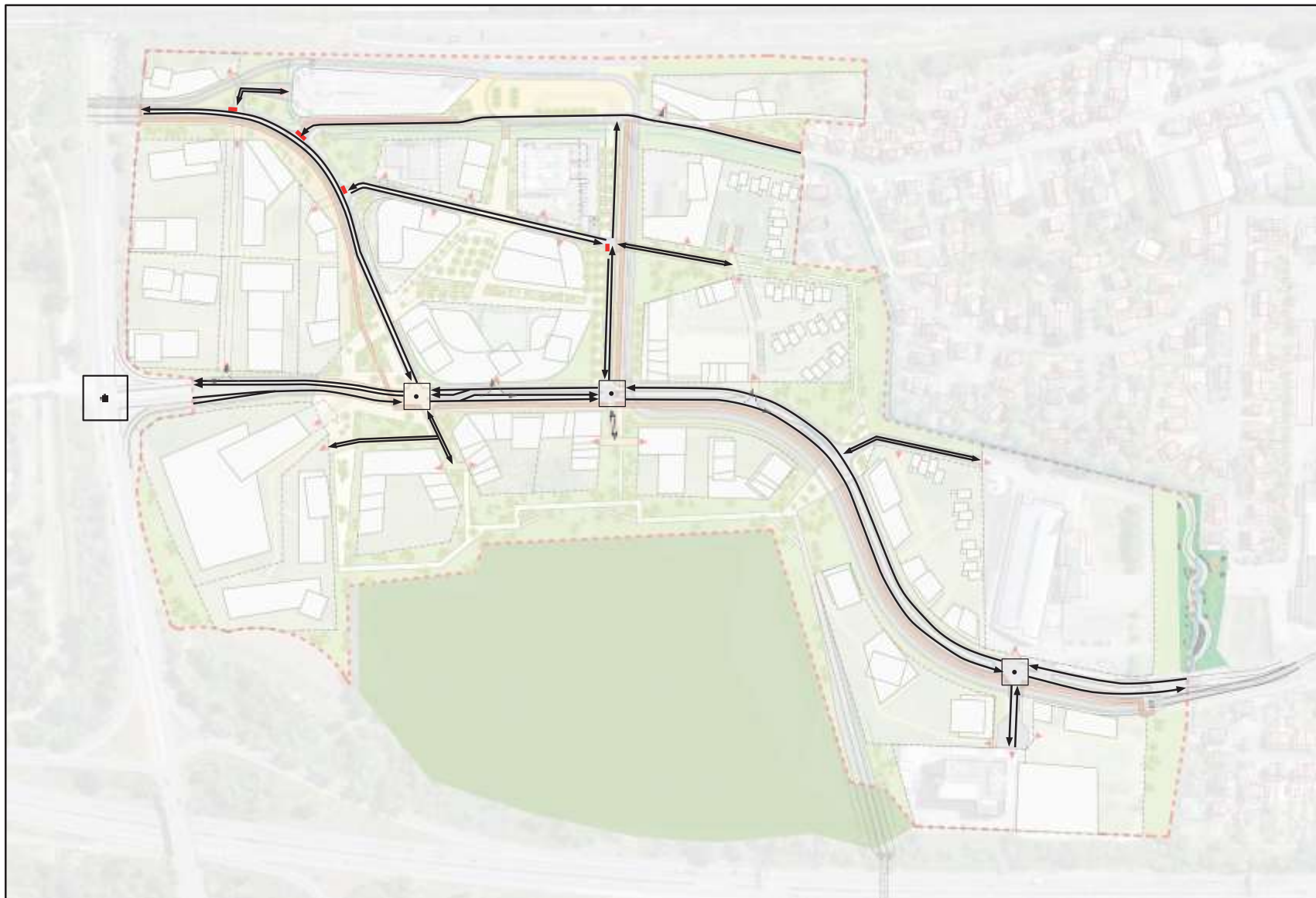
MOBILITÉS ACTIVES

-  Espaces piétons majeur
-  Plateaux partagés
-  Boucle active et trottoirs
-  Voies vertes
-  Pistes cyclables
-  Gare routière



Mobilité

► Circulation



CIRCULATION

→ Sens de circulation tout véhicule

• Carrefours à feux

- - Cédez le passage

▲ Accès aux lots

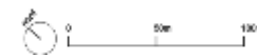
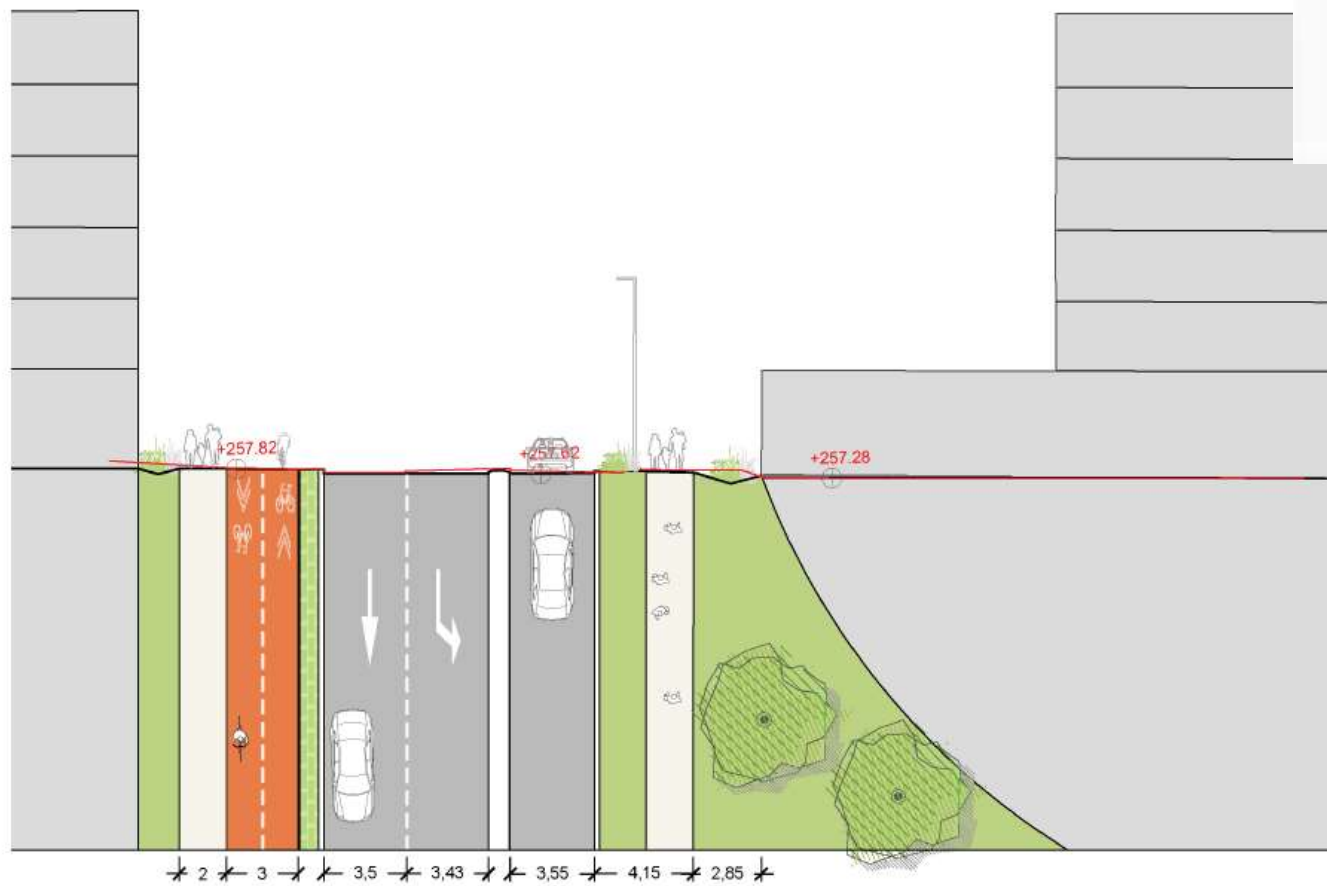
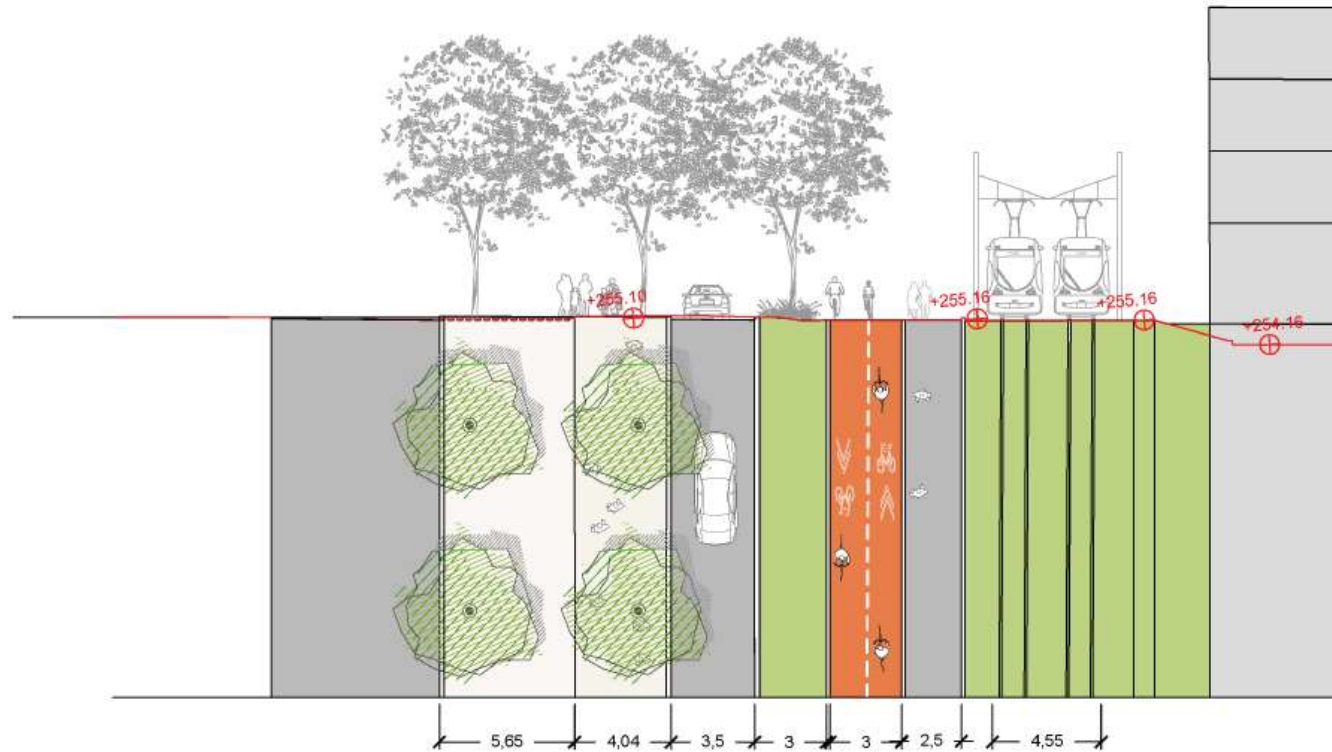


SCHÉMA DES MOBILITÉS | GABARITS TYPES PROPOSÉS



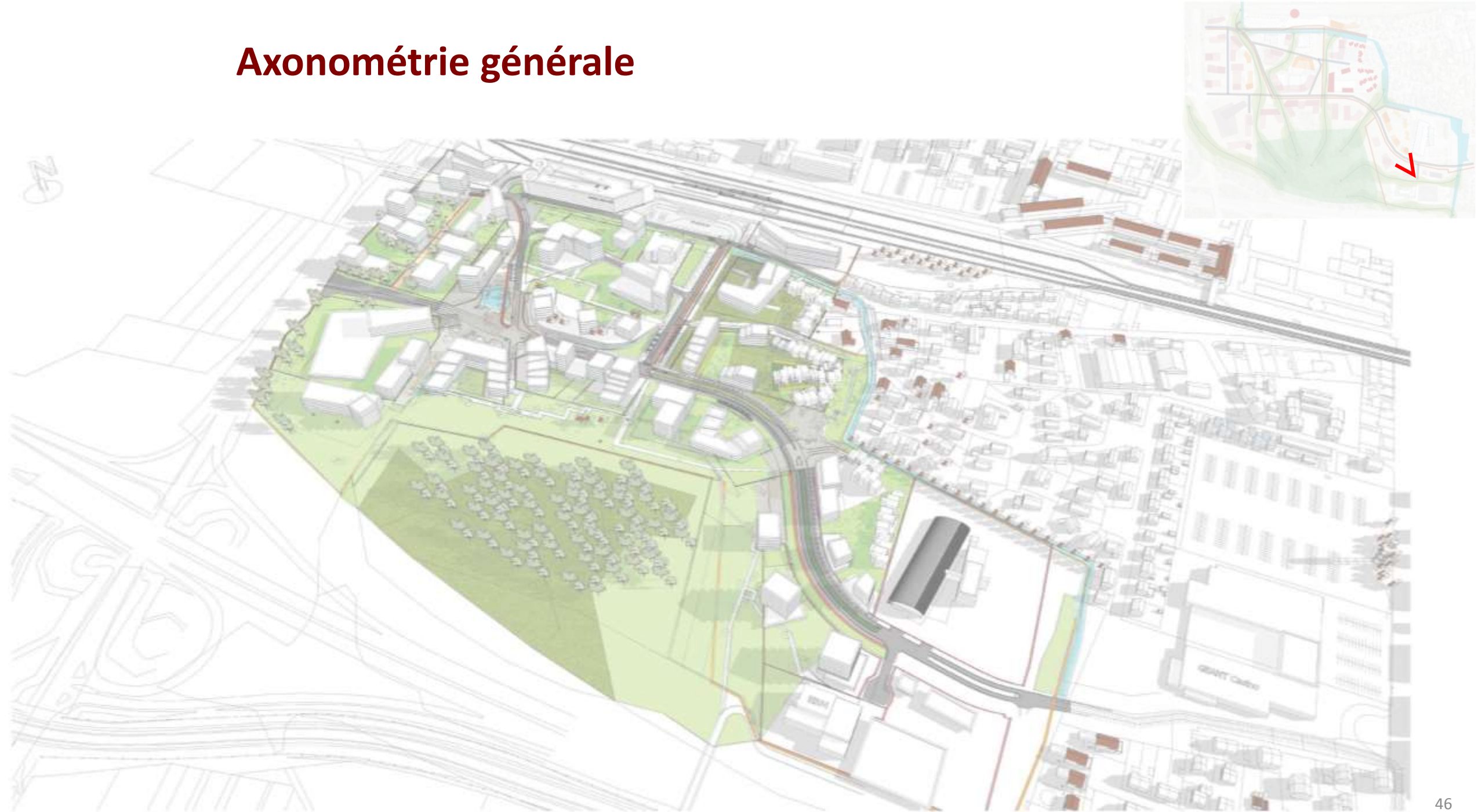
GABARIT BOULEVARD DE L'EUROPE
PROJET

SCHÉMA DES MOBILITÉS | GABARITS TYPES PROPOSÉS



GABARIT RUE FREUND
PROJET

Axonométrie générale



Points de vues

- ▶ Promenade le long du Baggerberg



Points de vues

- Promenade le long du Lertzbach

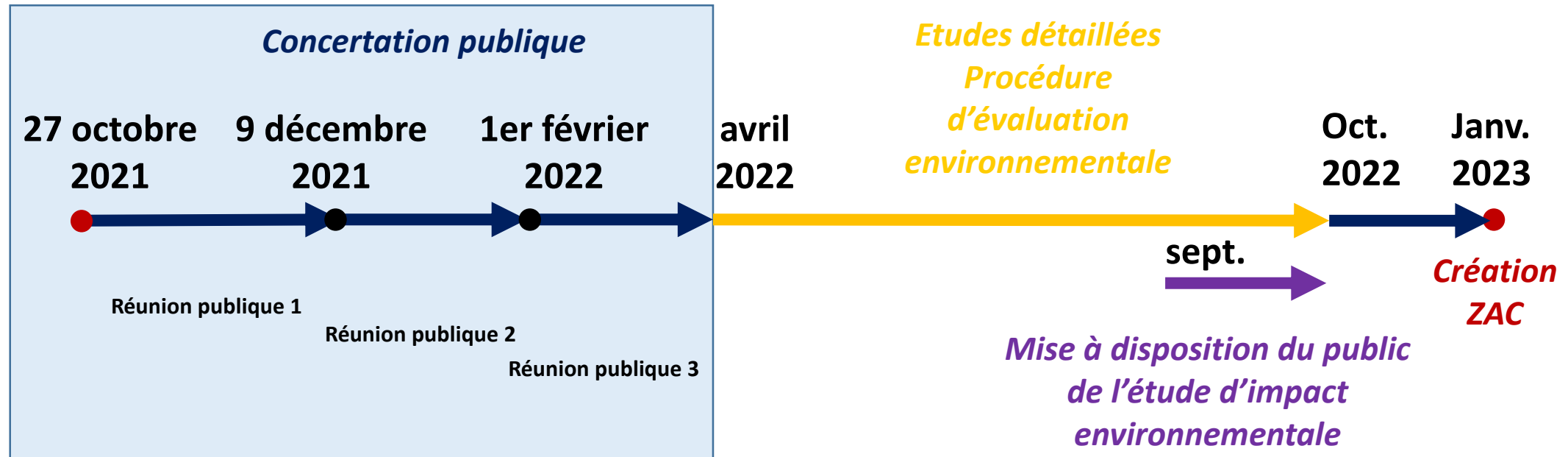


Questions / Réponses



IV. Prochaines étapes

Planning prévisionnel, prochaines étapes



S'informer, s'exprimer sur le projet

Vous informer :

- dans le bulletin de Saint-Louis Agglomération ou dans la presse locale
- par la mise à disposition de panneaux et dossier dans les locaux de SLA et de la mairie de Saint-Louis
- sur le site internet de SLA : <https://www.agglo-saint-louis.fr>
- lors des 3 réunions publiques

Vous exprimer :

- par écrit dans le registre mis à disposition à l'Hôtel d'Agglomération ou par courrier/courriel adressé au Président de SLA (concertationADT@agglo-saint-louis.fr)
- au plus tard 15 jours après la troisième réunion publique, soit **au plus tard le 16 février 2022**

Et aussi :

- pendant la mise à disposition du public du dossier de création de ZAC (automne 2022): site internet SLA (<https://www.agglo-saint-louis.fr>)

Saint-Louis Agglomération
Place de l'Hôtel de Ville
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

