

ZAC « Gruen » à Sierentz

Concertation préalable : 1ère réunion publique

Mercredi 27 avril 2022

AGORA – 17 rue des Romains - Sierentz

Intervenants



Accueil

M. Pascal TURRI, Maire de Sierentz et Vice-Président de SLA

Introduction

M. Jean-Marc DEICHTMANN, Président de Saint-Louis Agglomération

Présentation

M. Guillaume DECHAMBENOIT, Directeur du développement économique, SLA

Mme Isabelle METERY, Directrice de l'urbanisme opérationnel, SLA

Mme Céline BARUTHIO, Cheffe de projet, SERUE Ingénierie

Mme Nathalie MARME, Urbaniste-paysagiste, IUPS

Mme Claire HAMANN, Architecte-Urbaniste, URBITAT+



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers

Ordre du jour

- Contexte de l'opération
- Partage des enjeux du site
- Débat avec l'assemblée
- Questions-réponses
- Prochaines étapes et conclusion

Ordre du jour

- Contexte de l'opération
- Partage des enjeux du site
- Débat avec l'assemblée
- Questions-réponses
- Prochaines étapes et conclusion

Le développement économique sur le territoire de l'agglomération

La feuille de route économique de Saint-Louis Agglomération



Stratégie d'intervention économique votée le 20 décembre 2017:

- ✓ Soutenir et renforcer les dynamiques économiques du territoire
- ✓ Peser positivement dans l'agglomération trinationale de Bâle et en Sud Alsace
- ✓ Servir opérationnellement les besoins du territoire et des entreprises

Vision d'avenir 2030: Affirmation de la montée en gamme des fonctions métropolitaines du territoire notamment par :

- ✓ Engager la zone d'activités de Sierentz sur une surface de 20 hectares identifiés au SCOT
- ✓ Engager une démarche de marketing territorial destinée à renforcer l'attractivité du territoire



Grand plan européen et national « France Relance 2030 » de relocalisation et d'aménagement industriel



Pacte de relocalisation des approvisionnements de la Région Grand Est



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers

Le dynamisme favorable de l'agglomération

Dynamisme démographique :

+ 4 900 habitants de 2017 à 2022 (+ 6,2%)

Développement et croissance économique

+ 1 000 emplois marchands créés en 10 ans *

+ 6 % d'établissements de 2009 à 2019 (3,4 % en Alsace) **

Territoire industriel et de production

47 % des emplois de SLA, soit 13 300 emplois, sont dans les activités productives et en lien avec la production, dont 5 200 emplois dans l'industrie

Tissu industriel diversifié et solide (chimie, pharmaceutique, cosmétique, aéronautique, électronique, mécanique, plasturgie)

Difficultés de recrutement

Déficit de prestataires de services aux entreprises

Faible disponibilité foncière (5 hectares sous maîtrise publique)



*URSSAF 2021

** Source INSEE recensement de population de 2009 à 2017

Les atouts du secteur de Sierentz

- ✓ Bonne accessibilité (aéroport, rail, autoroute, routes, ligne de bus, voies mobilités douces, ...)
- ✓ Offre de services sur place (sous-traitance, commerces, loisirs, ...)
- ✓ Site accessible pour les actifs résidents et ceux des collectivités du sud alsace
- ✓ Grandes parcelles propices à la recomposition d'entreprises locales ayant besoin de plus grandes emprises foncières



Les objectifs du projet

Des objectifs économiques

- ✓ Soutenir et maintenir l'économie de Sierentz et de l'agglomération de St-Louis
- ✓ Attirer des entreprises apportées de services, d'emplois et de richesses pour le territoire
- ✓ Accompagner les besoins de développement des entreprises en proposant des offres foncières et immobilières
- ✓ Inscrire notre économie dans une démarche durable et responsable



L'offre économique recherchée

- ✓ Parcelles de 2 hectares minimum
- ✓ Activités : Industrielles, prestataires de services à l'industrie, artisanat de production
- ✓ Foncier optimisé (exemple : village d'entreprises, mutualisation de certains usages, ...)



Illustration village d'entreprises - Crédit : KS groupe

Les objectifs organisationnels



- Répondre aux demandes exprimées
- Créer un réseau de cheminement doux
- Proposer un fonctionnement tenant compte des contraintes d'accès
- Gérer les eaux pluviales
- Anticiper l'avenir
- Maintenir les fonctionnalités du site
- Viser une qualité d'aménagement exemplaire



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers

Les objectifs qualitatifs



- Apporter la cohérence d'ensemble des politiques menées localement
- Accélérer l'atteinte des objectifs de réductions des émissions de gaz à effet de serre
- Décliner la stratégie Air-Climat-Energie du territoire
- Organiser des mobilités : desserte TC, rabattement vers la gare, itinéraires modes actifs, intermodalité, ...
- Optimiser la gestion des déchets, notamment industriels
- Optimiser l'éclairage public
- Encourager la cogénération énergétique
- Gérer les eaux pluviales, éviter les risques de pollution
- Favoriser la biodiversité dans les espaces libres
- Avoir une politique de stationnement volontariste
- Optimiser la logistique et les flux de marchandise
- Cibler des entreprises à faible impact environnemental



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers

Qu'est ce que la procédure de ZAC

La ZAC

Article L. 311-1 du Code de l'urbanisme

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. »

La Zone d'Aménagement Concerté, est **un outil de l'urbanisme opérationnel** qui se caractérise « par l'initiative prise par la collectivité d'intervenir sur un périmètre pour réaliser ou faire réaliser une action ou une opération d'aménagement. »

La collectivité de Saint-Louis Agglomération est le chef d'orchestre et l'acteur d'une opération de production de terrains à bâtir ou de renouvellement urbain.

C'est une **opération d'initiative publique** réalisée dans un **but d'intérêt général**.

La ZAC

Etudes préalables

- Concertation
- Environnement
- Faisabilité technique
- Objectifs impératifs

Création de la ZAC

- Périmètre délimité
- Étude d'impact
- Principes d'aménagement
- Délibération de SLA et Sierentz

Réalisation de la ZAC

- Programme des équipements
- Plan des équipements
- Coût de l'opération
- Étude d'impact actualisée
- Délibération de SLA et Sierentz

La ZAC et ses prochaines étapes

Mars – avril 2022

- Études préalables - diagnostic
- Réunion publique n°1

Mai – juin 2022

- Scénarios d'aménagement
- Réunion publique n°2 : 28 juin 2022

Été 2022

- Rédaction du dossier de création de la ZAC
- Rédaction de l'étude d'impact

Automne 2022

- Avis des services de l'Etat
- Participation par voie électronique du public

Fin 2022

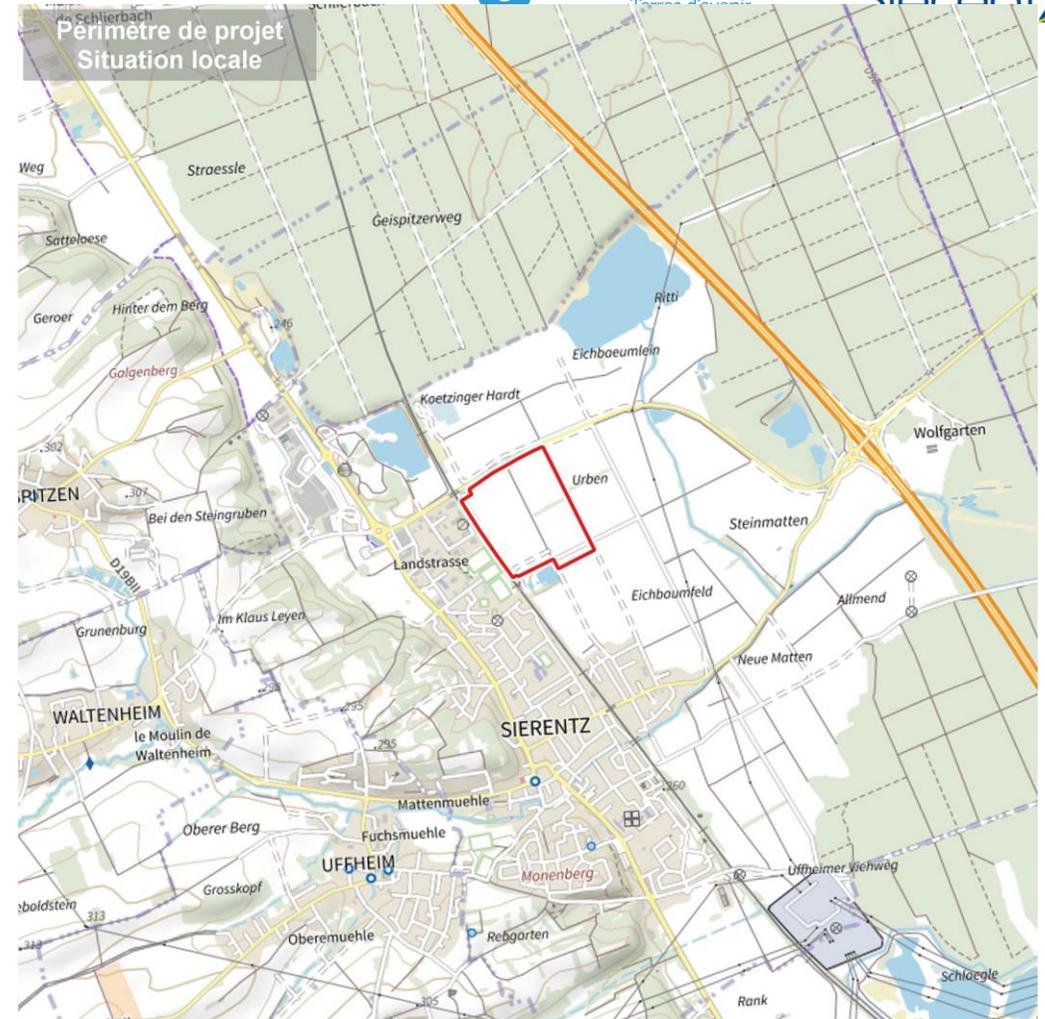
- Bilan de la concertation
- Délibération de création de la ZAC

Ordre du jour

- Mot d'accueil
- Contexte de l'opération
- **Partage des enjeux du site**
- Débat avec l'assemblée
- Questions-réponses
- Prochaines étapes et conclusion

Situation

- 20 hectares d'un seul tenant
- Occupation du sol par des espaces agricoles et une haie
- Entre la voie ferrée et la RD 19b
- En partie Nord-Est de la partie urbanisée de Sierentz



PLU de Sierentz

PLU en vigueur

- **Projet prévu au PADD actuel**

Un projet qui s'inscrit dans les objectifs de développement économique du territoire intercommunal et porté par les élus de Sierentz, notamment dans le Plan Local d'Urbanisme actuel et dans le projet de révision

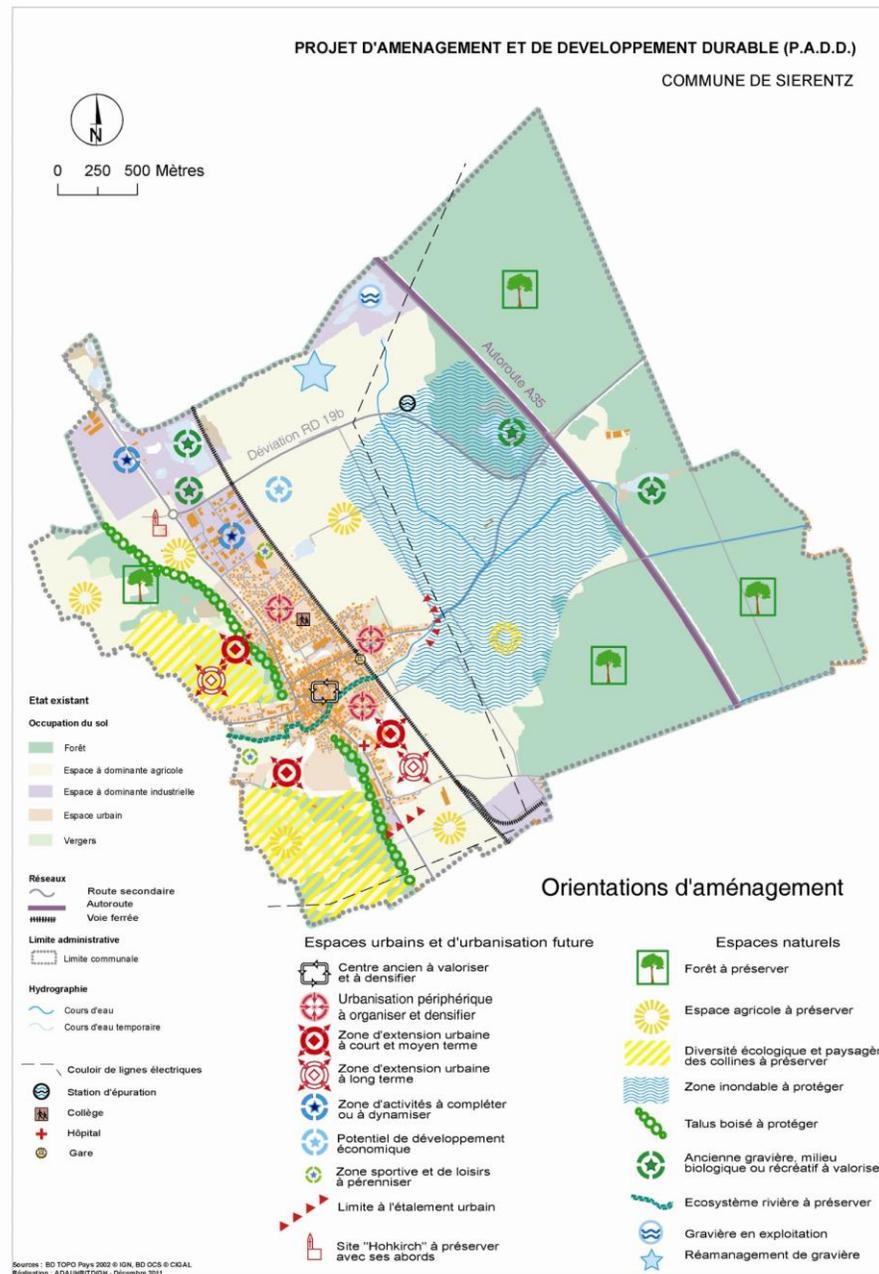
Ouverture à l'urbanisation

Par une procédure de déclaration de projet en parallèle de la ZAC



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers



Etat initial

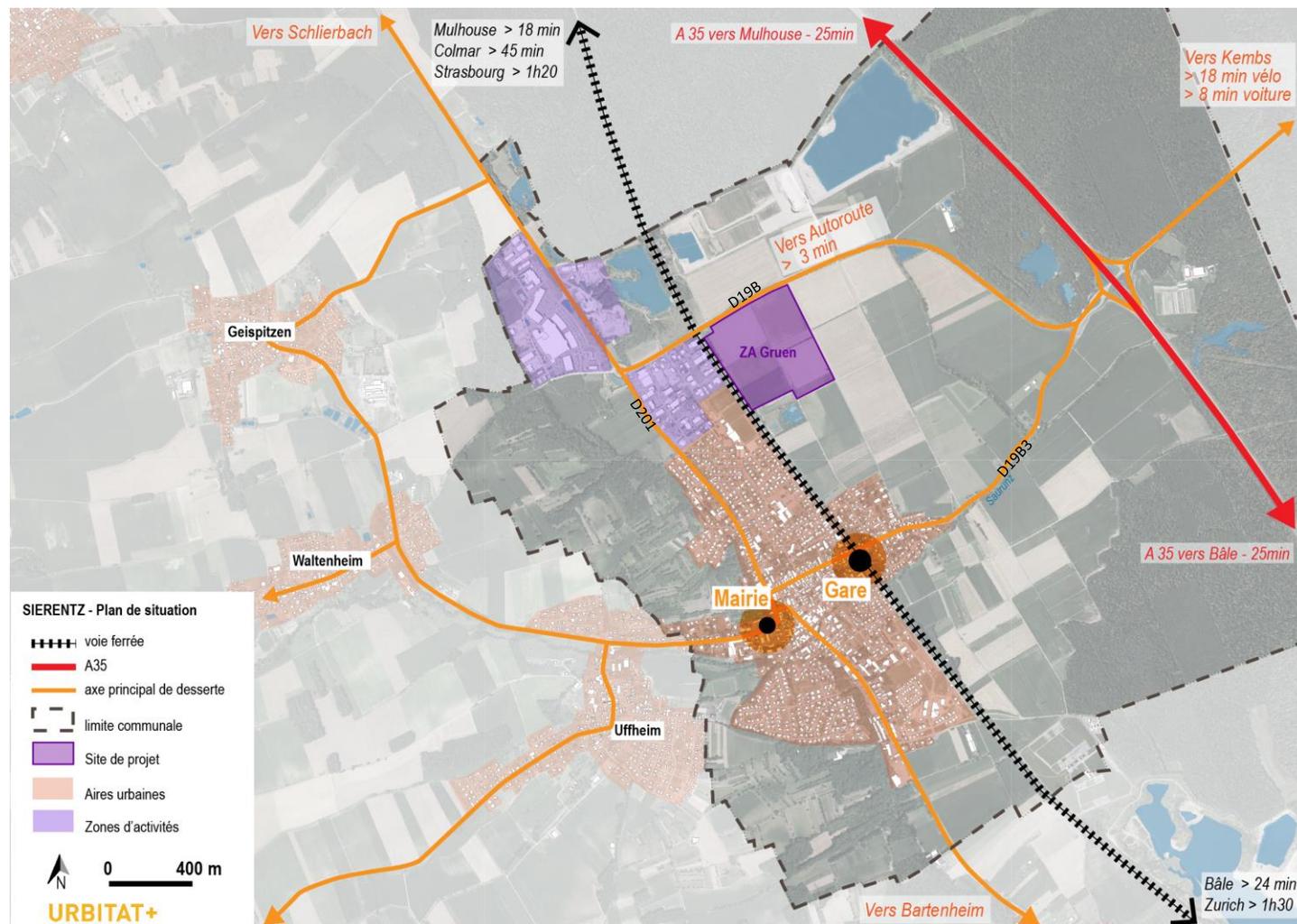
Une situation déconnectée de la commune, mais connectée à l'autoroute

Des liens mode doux à reconnecter à l'emprise urbanisée

La commune s'étend de façon longitudinale, contrainte le long de la voie ferrée. Elle est reliée à l'autoroute via deux branches de la D19B, ce qui rapproche Sierentz à moins de 30min de Mulhouse et de Bâle.

L'implantation de la nouvelle zone d'activités se situe en limite nord de la ville. Elle se trouve en continuité des zones d'activités existantes, mais séparées d'elles par la voie ferrée.

Des chemins d'usages existent, ils seront à conserver car ce sont eux qui lient le tissu existant à la ZAC



Etat initial

- Pas d'enjeu environnemental majeur
- Pas de sensibilité écologique les relevés faune/flore sont en cours, les éléments seront disponibles fin juin /début juillet 2022
- La réduction d'espaces agricoles



Déplacements alternatifs aux véhicules

Aménagements cyclables

De type séparatif (sans indication sur le statut) et localisés le long de la RD201.
Itinéraire faisant partie de la Véloroute 5 et de l'itinéraire local BL333.

Transports en Commun

Offre importante desservant le Centre-ville et la gare de Sierentz :

- Ligne 725 du réseau Fluo Grand Est : Sierentz– Mulhouse (1 aller / retour par jour)
- Ligne TER : Strasbourg – Mulhouse – Bâle présentant une fréquence importante
- Réseau de Transport A la Demande du Pays de Sierentz

Mais une seule ligne dessert l'arrêt Zone Commerciale (localisé à 900 m du projet) : Ligne 8 du réseau Distribus : Bâle – Sierentz (1 bus tous les 30 min / sens en Heure de Pointe et 1 bus / heure en Heure Creuse)

Covoiturage

Parking de 40 places localisé à proximité de l'échangeur A35



Fonctionnement du giratoire RD 201 – RD19b

Caractéristiques :

Giratoire de grand gabarit (Rext = 30m)
disposant de 4 branches avec
Entrée / Sortie configurées à 1 voie



Capacité (logiciel Girabase)

	RC en %	
	HPM	HPS
RD19B	71%	50%
RD201 Nord	62%	77%
Accès ZC	87%	82%
RD201 Sud	72%	70%

**Fonctionnement satisfaisant exempt
de perturbation significative**

**Fort potentiel d'accueil de circulation
additionnelle**

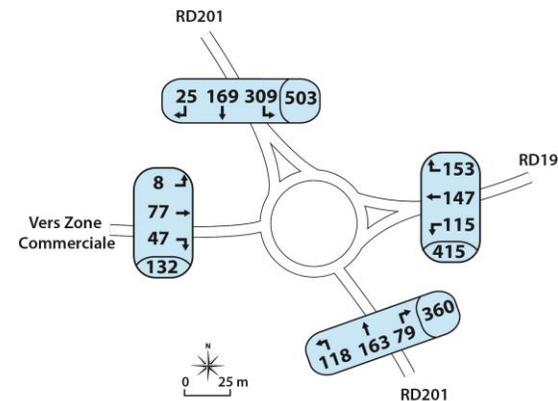
Flux aux Heures de Pointe

HPM (7h30 à 8h30) : 1 390 uvp en circulation - HPS (16h30 à 17h30) : 1 653 uvp

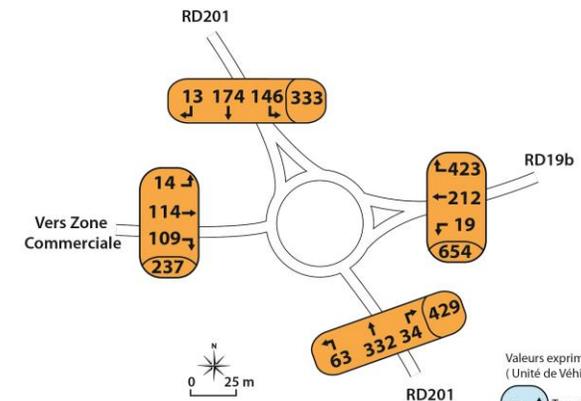
Flux principaux pendulaires entre RD201 Nord et RD19b Est :

- 309 uvp en liaison Nord-Est à l'HPM,
- 423 uvp en liaison Est-Nord à l'HPS.

MOUVEMENTS DIRECTIONNELS A L'HPM



MOUVEMENTS DIRECTIONNELS A L'HPS



Valeurs exprimées en UVP
(Unité de Véhicule Particulier)

- 150 → Tourne-à-gauche
- 150 → Mouvement filant
- 150 → Tourne à droite
- 150 → Demi-Tour
- 600 → Total mouvement entrant par la branche

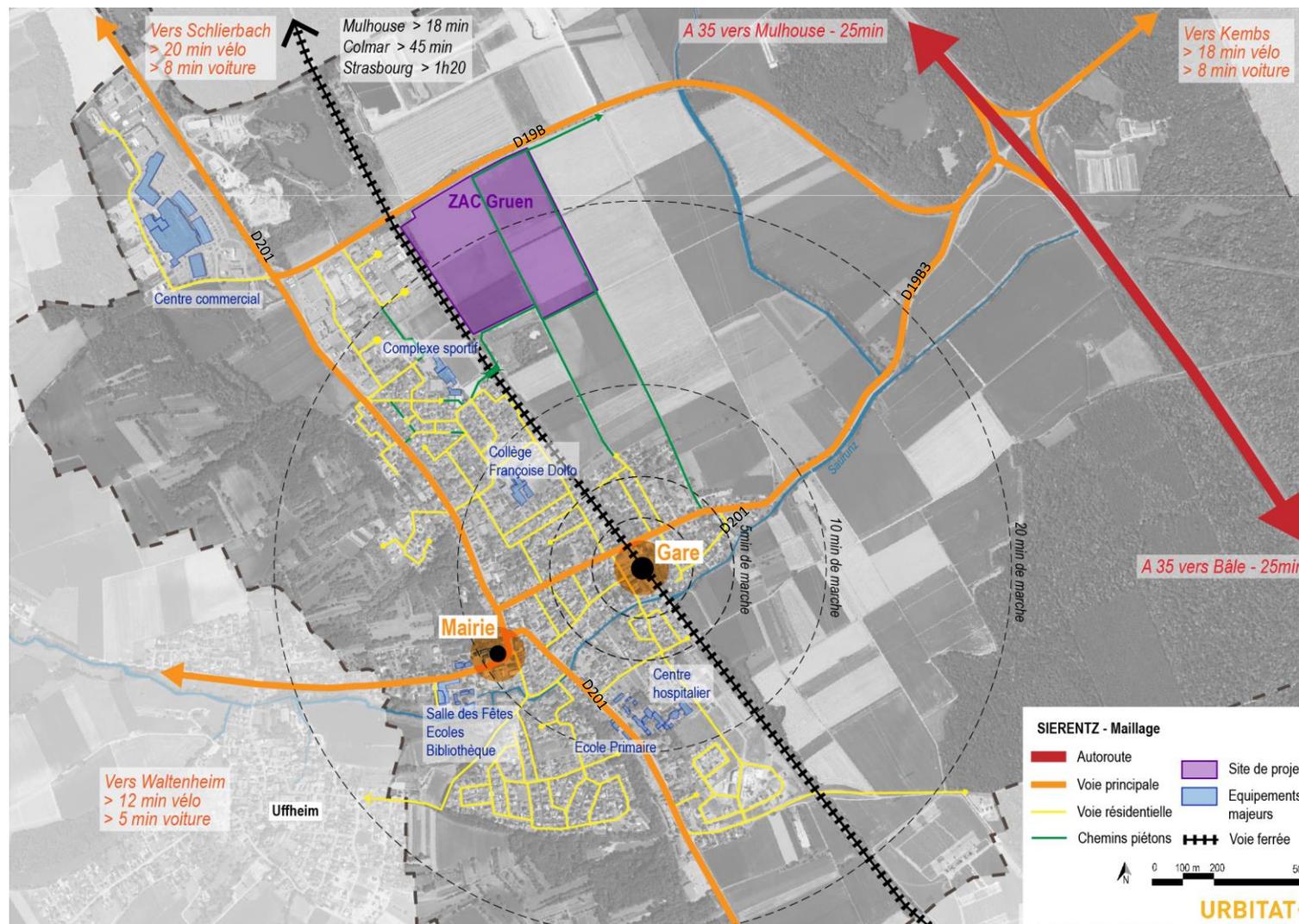
Maillage

Un maillage imperméable

La voie ferrée qui dessert Sierentz fait office de barrière physique entre l'aire urbaine et le nord-est agricole de la ville, dans lequel se situe l'implantation du projet.

Les voies résidentielles à proximité du site se composent d'impasses ou de boucles de desserte, conséquence de l'obstacle que forme la voie ferrée.

Les accès actuels à la future ZAC s'effectuent par la D19B et les chemins agricoles.



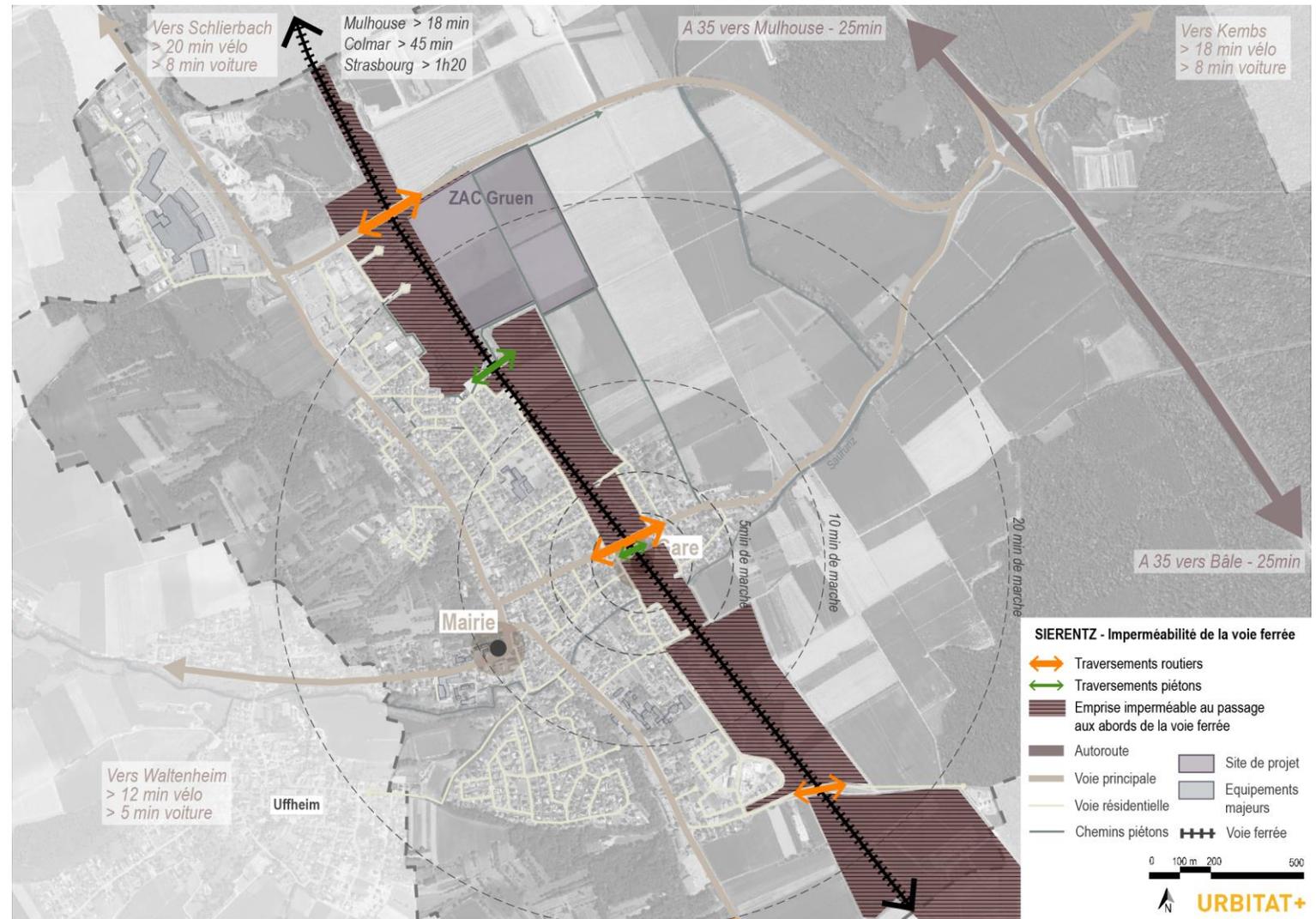
Maillage

Un maillage imperméable

La voie ferrée qui dessert Sierentz fait office de barrière physique entre l'aire urbaine et le nord-est agricole de la ville, dans lequel se situe l'implantation du projet.

Les voies résidentielles à proximité du site se composent d'impasses ou de boucles de desserte, conséquence de l'obstacle que forme la voie ferrée.

Les accès actuels à la future ZAC s'effectuent par la D19B et les chemins agricoles.

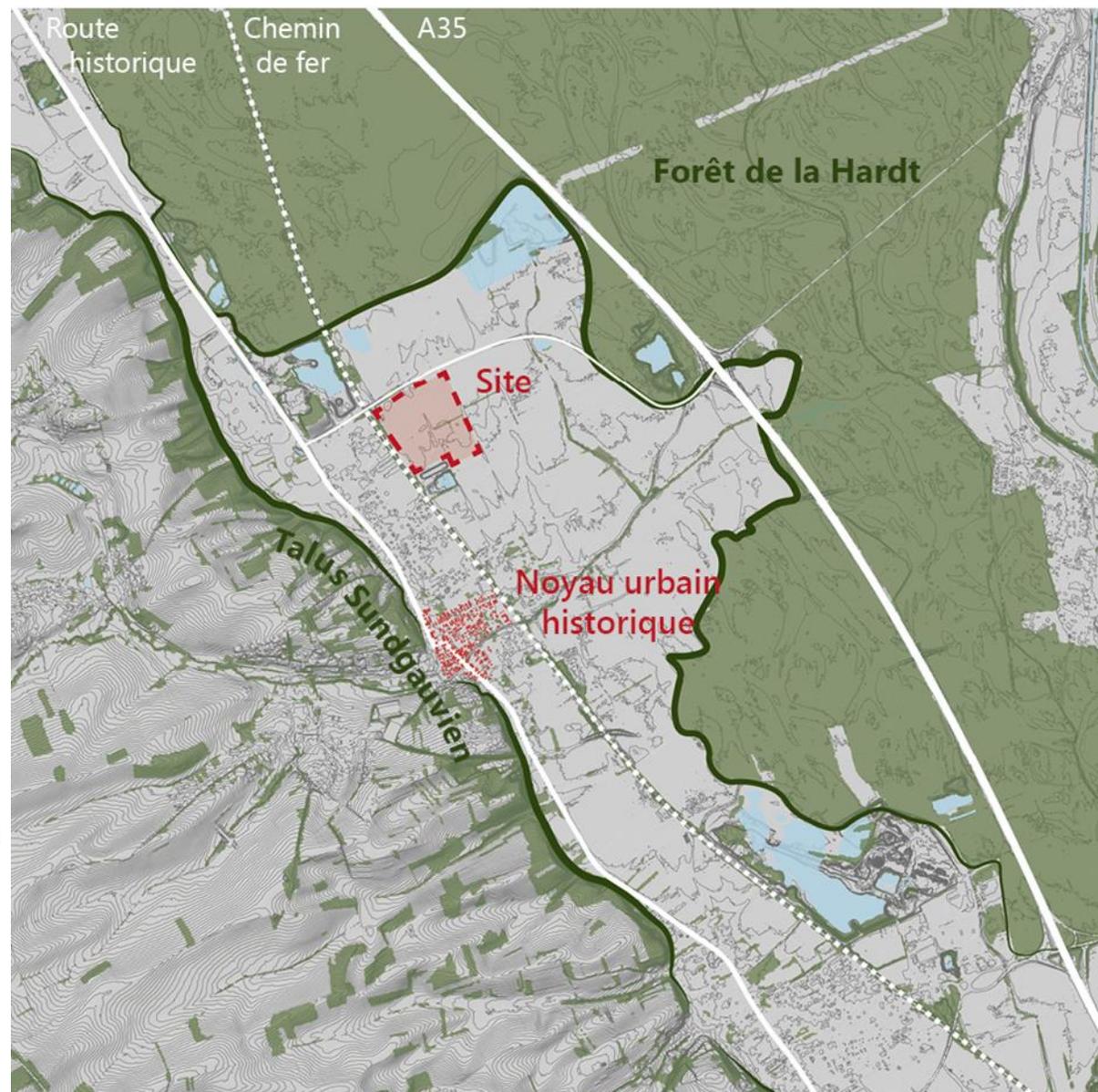


Fonctionnement du paysage

Réservoirs et corridors à l'échelle du SRCE : la forêt de la Hardt est identifiée comme réservoir, et le Talus sundgauvien comme corridor d'importance régionale. La liaison entre les deux entités revêt donc une importance pour le fonctionnement écologique du territoire. Le SRCE identifie une liaison préférentielle à l'entrée Nord de la commune, mais le site de projet fait partie de cet espace ouvert plus large de transition entre les forêts et talus.

C'est pourquoi nous avons aussi cartographié la trames plus fines des espaces boisés, support d'une biodiversité plus ordinaire. Confirme l'importance des haies et de l'alignement en bordure de voie ferrée.

-  réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE
-  corridors de biodiversité identifiés dans le SRCE
-  tampon de 150m autour des espaces boisés



Séquences et Perceptions

Éléments du paysage

Deux bassins d'orage

Et deux haies rectilignes



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers

Séquences et Perceptions

Éléments du paysage

Passerelle au-dessus de la voie ferrée reliant la ville aux champs et banc installé à l'angle du bassin d'orage, marques d'un usage par les habitants



Séquences et Perceptions

Éléments du paysage

Haies aménagées comme politique de compensation du remembrement et préservées par PLU.

Chemins agricoles envisagés comme lieu de promenade.

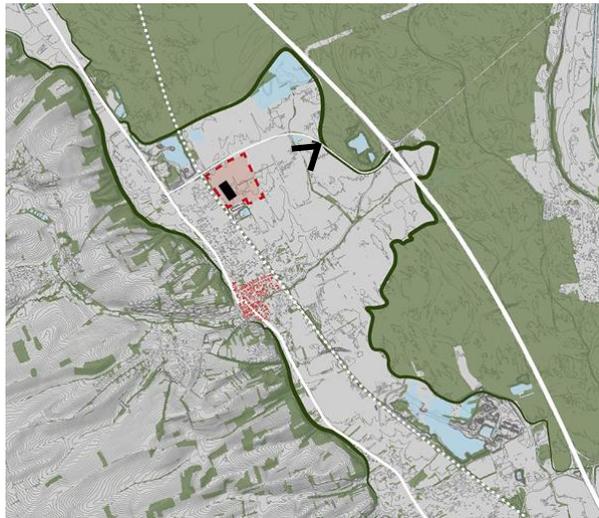


Séquences et Perceptions

du Rhin vers le Sundgau

Horizon ouest fermé par le talus Sundgauvien (40 m de dénivelé)

Implantation qui concerne l'entrée de ville de Sierentz depuis l'autoroute. Présence du bâtiment atténuée par les alignements d'arbres champêtres existants.

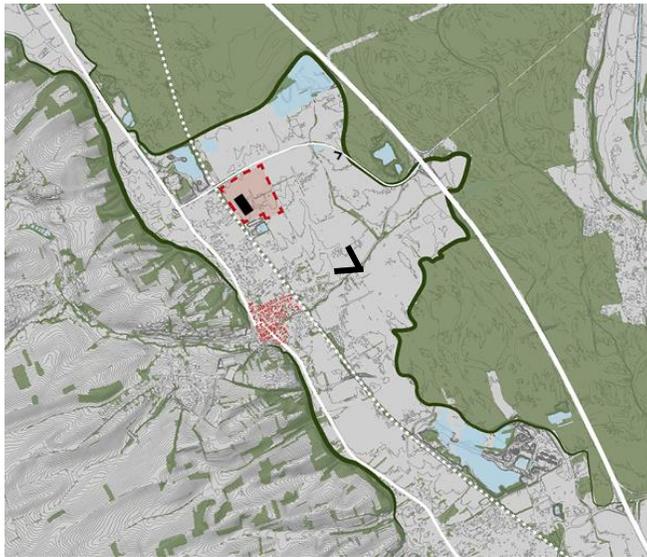


Simulation d'implantation

Séquences et Perceptions

du Rhin vers le Sundgau

Sur l'entrée sud, forte exposition visuelle du bâtiment, dont la présence serait seulement atténuée par les boisements qui entourent le bassin d'orage.

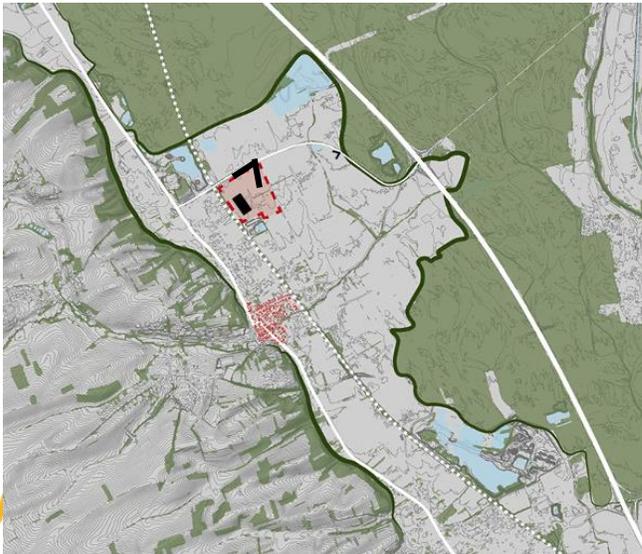


Séquences et Perceptions

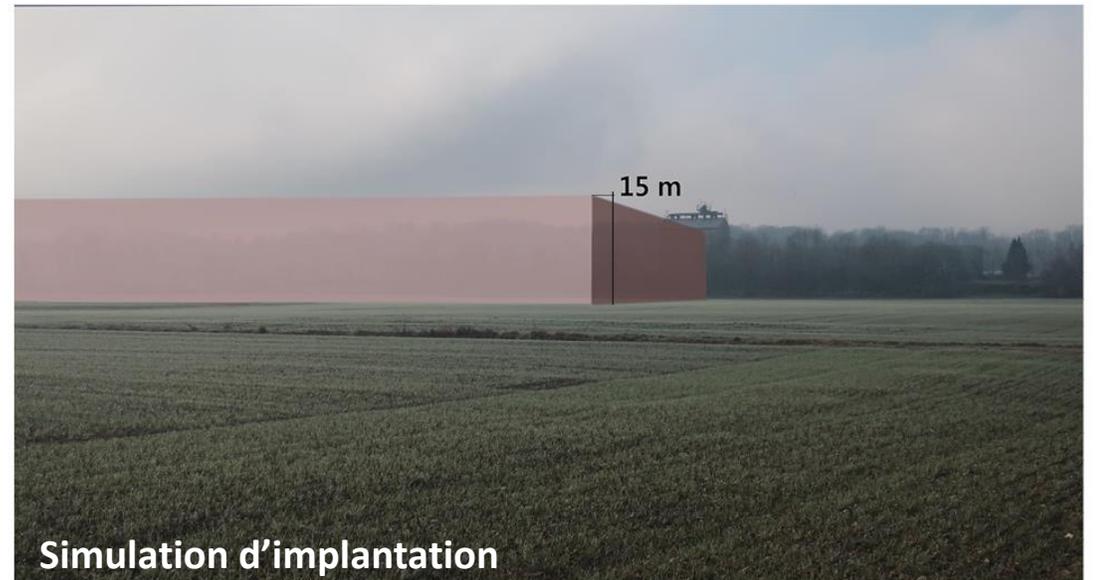
du Rhin vers le Sundgau

Sensibilité au niveau de l'entrée de ville ouest : forte exposition du bâtiment, sans aucune « protection » visuelle quand l'automobiliste se rapproche de la ville.

Intégration paysagère importante de ce côté du site (positionnement de la voie de desserte et positionnement du stationnement ? Plantation des espaces non bâtis pour atténuer la masse du ou des bâtiments dans le paysage, possible troisième plan arboré, en plus du talus et des abords du chemin de fer)



Existant



Simulation d'implantation

Séquences et Perceptions

du Sundgau vers le Rhin

Rares points de vue surplombant du Sundgau vers Sierentz (quartier pavillonnaire nouveau surtout)

Pas de soucis d'insertion



Séquences et Perceptions

Vues proches

Séquence voiture (Rhin vers Sundgau)

L'approche de Sierentz est marquée par des alignements d'arbres et haies le long de la route et des vues dégagées sur les champs ce qui ouvre les vues sur la zone.

La plongée de la route sous la voie ferrée place le terrain en surplomb, la présence de la haie mettra en recul les bâtiments



Séquences et Perceptions

Vues proches

Séquence voiture (Sundgau vers Rhin)

La voie ferrée marque aujourd'hui la limite entre l'espace urbain et agricole. La séquence enterrée de ville Nord de Sierentz est aujourd'hui marquée par un paysage sans façade urbaine, ce sont les clôtures, zones de stockage/stationnement et panneaux qui font l'entrée de la ville.



Séquences et Perceptions

Vues proches

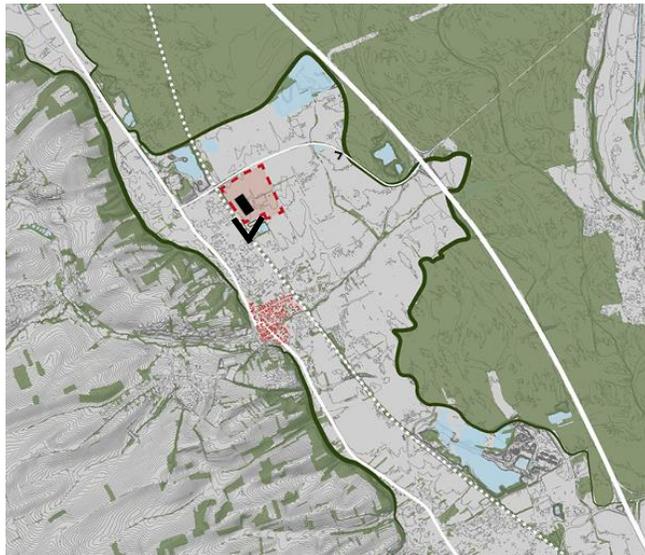
Enfin, existence de points de vue rapprochés à garder en tête : vues depuis l'autre côté des voies ferrées, p.ex., malgré l'alignement d'arbres et le talus.



Séquences et Perceptions

Vues proches

Enfin, existence de points de vue rapprochés à garder en tête : vues depuis l'autre côté des voies ferrées, p.ex., malgré l'alignement d'arbres et le talus.



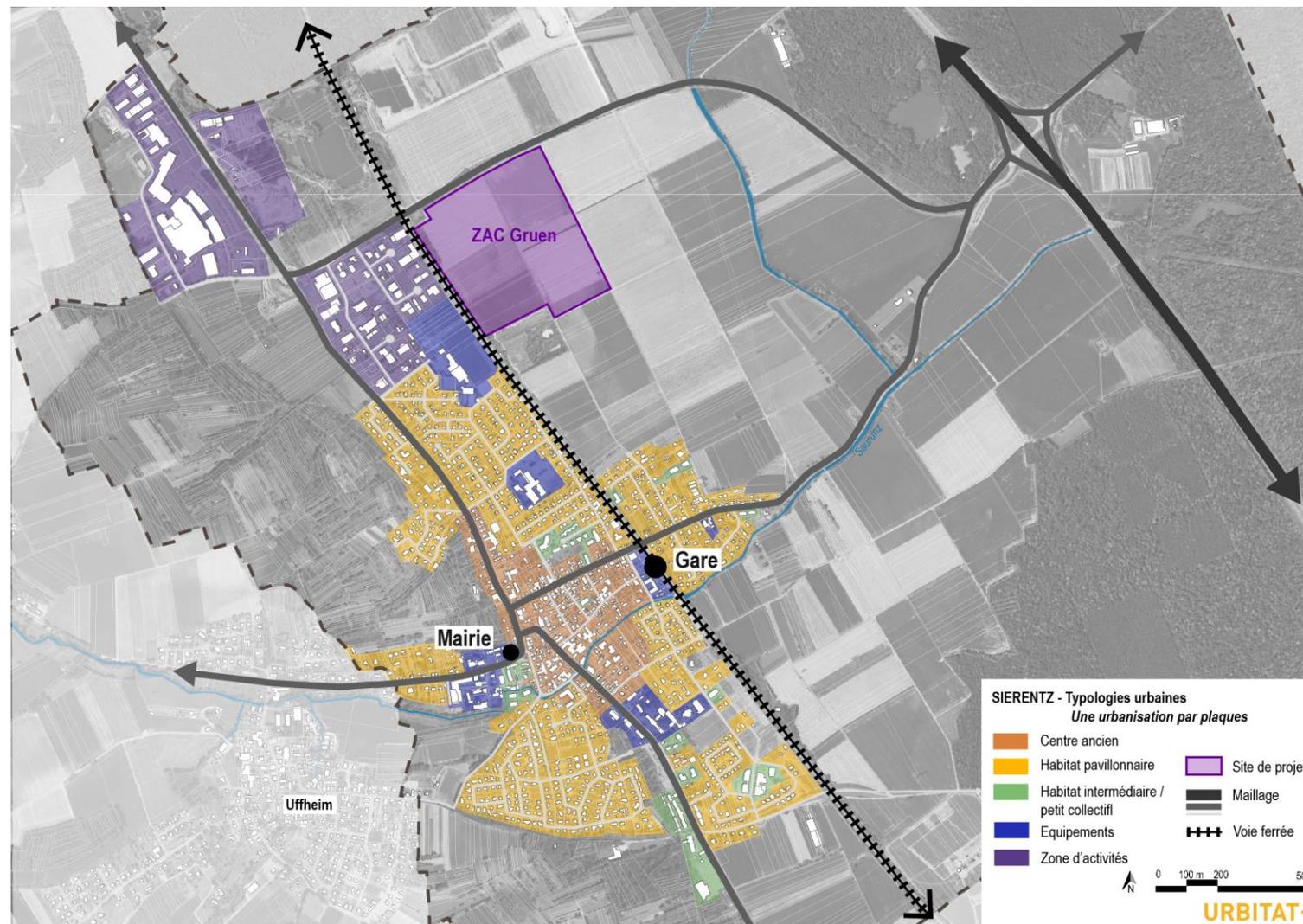
Formes urbaines

Un projet dans la continuité d'une urbanisation par plaque

Urbanisation successive par grandes plaques **monofonctionnelles**.

Un centre ancien entouré de grandes aires d'habitat pavillonnaire, puis de zones d'activités.

Comment s'insère la ZAC par rapport à ce qui existe jusqu'à présent dans la commune ? Comment préserver une ambiance, fractionner les entités, conserver des perméabilités visuelles et physiques, comment optimiser le foncier en mutualisant des fonctions? (parking, toiture et énergie, gestion de l'eau de pluie, fonctions écologiques du site)



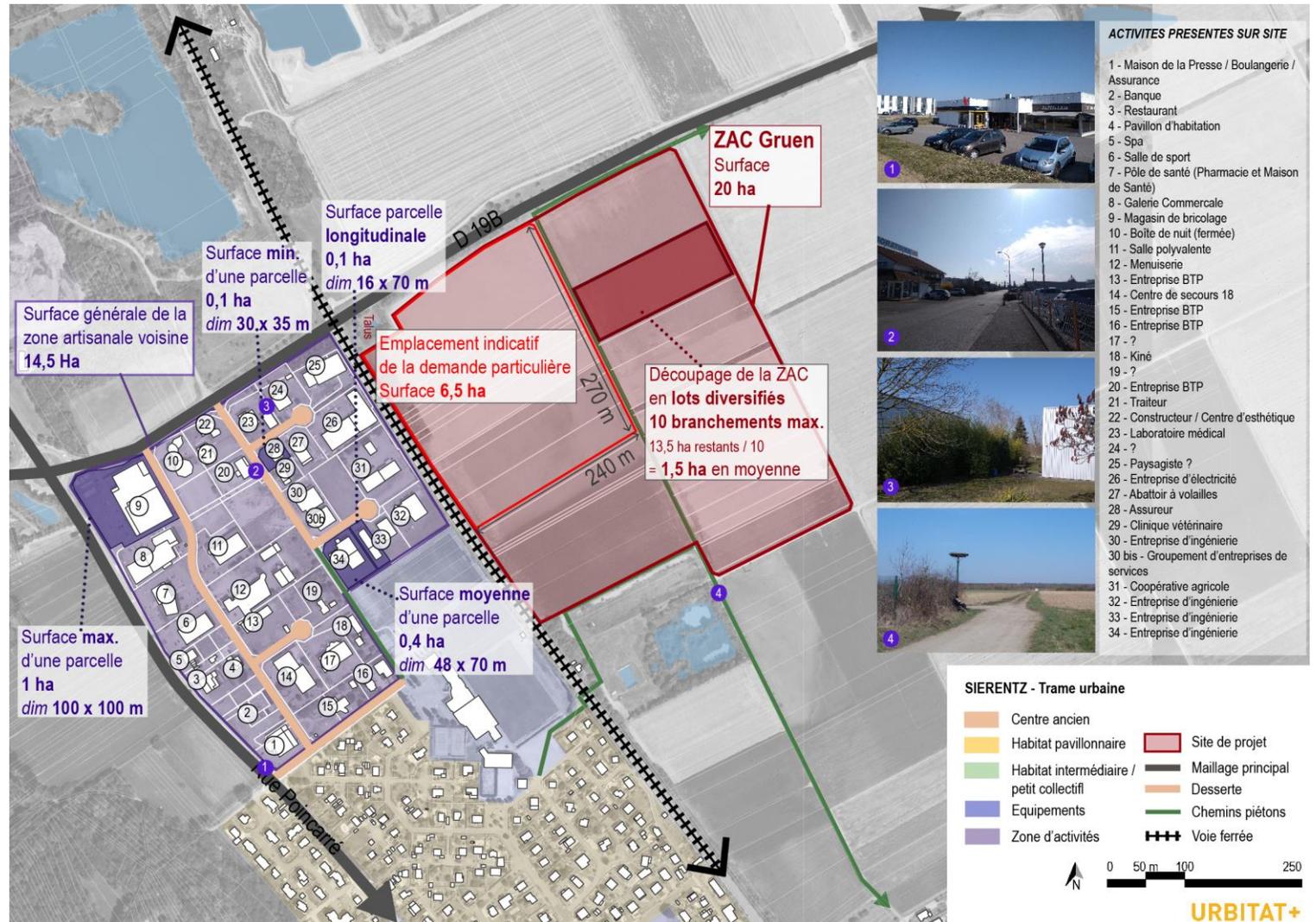
Typologie parcellaire

Différentes logiques parcellaires

Des tailles et des logiques distinctes de trames parcellaires juxtaposées, déconnectées avec la trame parcellaire agricole héritée du site.

Des surface de parcelles de zone d'activité à des échelles différentes.

L'enjeu de la future ZAC sera de retrouver la lecture de l'histoire agricole du site (conservation des haies, trame basée sur le parcellaire), en offrant des parcelles adaptées à la vocation industrielle du lieu.



Insérer la zone dans son contexte

De l'île branchée au réseau

... au fragment de paysage aménagé

Légende

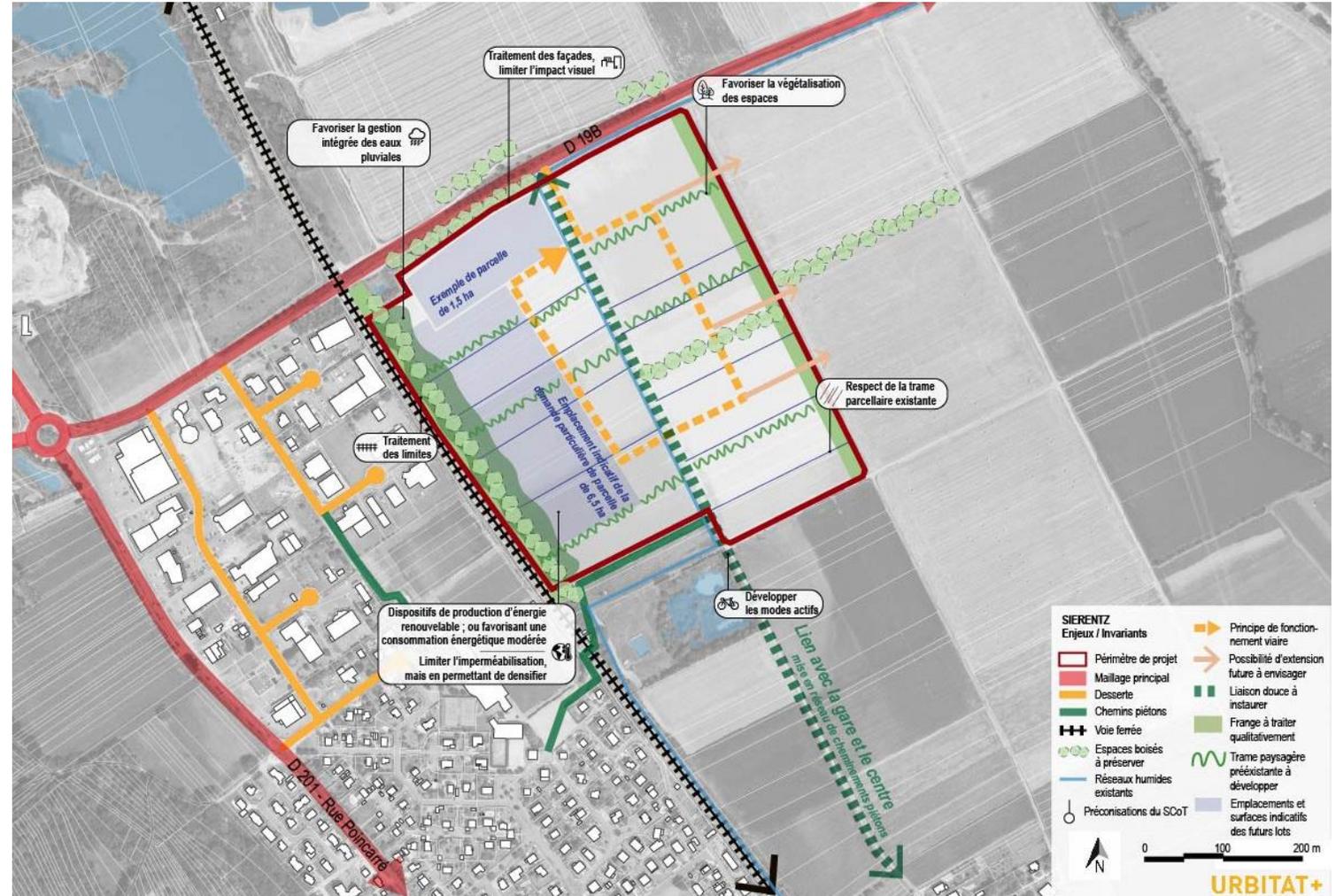
-  Zones d'activité ou commerciales
-  Maillage piéton proposé dans l'étude Sierentz 2050
-  Extension proposée pour l'est de la commune
-  Bâtiments et espaces publics
-  Gravière en fin de période d'exploitation
espaces mutables : zone de loisirs, parcours nature
-  Végétation existante
-  Tampon de 150m autour
des espaces boisés existants
-  Esquisse d'extention des espaces plantés



Les enjeux traduits en schéma

Un développement en plusieurs phases ?

- Imaginer un aménagement qui peut se réaliser par phase.
- Sécuriser l'accès unique à la RD
- Des éléments paysagers et environnementaux qui pourront contribuer à la qualité d'aménagement de la zone à prendre en compte : Corridors écologiques, parcellaire agricole, gestion de l'eau, organisation du bâti, mutualisation de certains espaces (stationnements?)



Ordre du jour

- Mot d'accueil
- Contexte de l'opération
- Partage des enjeux du site
- **Débat avec l'assemblée**
- Questions-réponses
- Prochaines étapes et conclusion

C'est à vous !

Répondez par écrit sur les post-it dédiés, à ces trois composantes :

1. Ce qui me fait peur dans ce nouveau projet, ce que je ne veux pas voir
2. Ce que je rêve de voir dans cette nouvelle zone d'activité industrielle
3. Comment j'imagine cette zone industrielle

Remplissez les post-it en répondant aux trois questions et venez les coller sur les panneaux correspondants

 SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir

Création de la ZAC du Gruen à Sierentz

 Ce qui me fait peur dans ce nouveau projet, ce que je ne veux pas voir

   URBITAT+ 

 SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir

Création de la ZAC du Gruen à Sierentz

 Ce que je rêve de voir dans cette zone industrielle

  URBITAT+ 

 SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir

Création de la ZAC du Gruen à Sierentz

 Comment j'imagine cette zone industrielle

  URBITAT+ 

Synthèse des « post-it »

Ordre du jour



- Mot d'accueil
- Contexte de l'opération
- Partage des enjeux du site
- Débat avec l'assemblée
- Questions complémentaires et propositions de réponses
- Prochaines étapes et conclusion



URBITAT+

Itinéraires Urbains & Paysagers

Prochaines étapes

Mars – avril 2022

- Études préalables - diagnostic
- Réunion publique n°1

Mai – juin 2022

- Scénarios d'aménagement
- Réunion publique n°2 : 28 juin 2022

Été 2022

- Rédaction du dossier de création de la ZAC
- Rédaction de l'étude d'impact

Automne 2022

- Avis des services de l'Etat
- Participation par voie électronique du public

Fin 2022

- Bilan de la concertation
- Délibération de création de la ZAC

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 en mairie de Sierentz
 - Sur le site internet de SLA : <https://www.agglo-saint-louis.fr/>
 - Lors des deux réunions publiques
- Vous exprimer :
 - Par écrit dans le registre mis à disposition à l'Hôtel d'Agglomération ou par courrier adressé au Président de SLA
 - Par courriel : concertationADT@agglo-saint-louis.fr

Merci de votre attention