

ZAC « Gruen » à Sierentz

Concertation préalable : 2^e réunion publique

Mardi 28 juin 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+



Déroulement de la réunion

- I. **Rappel du contexte et des objectifs de l'opération** (Elus, GD, IM) 5 min
- II. **Retour sur la première réunion**
 - Retour sur les échanges de la 1^{ère} réunion publique (U+ CH) 5 min
 - Cadrage réglementaire des implantations économiques (SERUE) 5 min
- III. **Présentation des scénarios d'aménagement**
 - Présentation et illustrations (U+ IUPS) 20 min
- IV. **Ateliers d'échange avec les participants** (U+/IUPS/SERUE) 20 min
 - Restitution 10 min
- V. **Questions-réponses**
- VI. **Prochaines étapes et conclusion** (Serue + M. Turri) 5 min

I. Rappel du contexte et des objectifs de l'opération

Contexte

- Zone identifiée au SCOT et au PADD du PLU
- 20 hectares d'un seul tenant
- Accessibilité optimale depuis l'autoroute
- En partie Nord-Est de la partie urbanisée de Sierentz
- Entre la voie ferrée et la RD 19b, peu d'habitations riveraines
- Occupation du sol par des espaces agricoles et une haie



Document réalisé par SERUE Ingénierie - juin 2022
Source : IGN.



Objectifs économiques

- ✓ Soutenir et maintenir l'économie de Sierentz et de l'agglomération de St-Louis
- ✓ Maintenir et créer des emplois sur le territoire
- ✓ Attirer des entreprises apporteurs 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
- ✓ Produire localement et répondre à certains besoins du territoire pour se déplacer moins
- ✓ Maintenir l'activité sur le territoire pour limiter les déplacements



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, ...)
- ✓ Un prospect identifié pour un terrain de 6ha environ



Illustration village d'entreprises - Crédit : KS groupe

Objectifs organisationnels et qualitatifs



- Répondre aux demandes exprimées par des porteurs de projets / investisseurs
- Proposer un fonctionnement tenant compte de l'existant (contraintes d'accès, haie protégée, fonctionnalités du site ...)
- Décliner la stratégie Air-Climat-Energie du territoire / **Viser une qualité d'aménagement exemplaire**
 - Gérer les eaux pluviales
 - Organiser la mobilité (stationnement, TC, cycles, cheminement doux...)
 - Optimiser les énergies (éclairage, solaire ...)
 - Aménager et maintenir la biodiversité



II. Retour sur la première réunion

Retour sur les échanges de la 1^{ère} réunion publique

Retour sur la 1^{ère} réunion publique

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



Des craintes exprimées et prises en compte dans les réflexions :

- La hauteur des bâtiments projetés
- La question des nuisances notamment le bruit
- La circulation mais aussi le traitement des abords de la future ZAE
- La disparition de l'existant, notamment les chemins, les haies et les surfaces agricoles mais aussi rassurer vis-à-vis du ZAN
- Le choix des entreprises et la taille des parcelles, quelle sélection ?

>> créer une offre foncière industrielle (2ha) avec de hautes ambitions architecturales et paysagères

Retour sur la 1^{ère} réunion publique



SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir



Ce que je rêve de voir dans cette zone industrielle



Des pistes pour nourrir le cahier des charges ?

- Les matériaux privilégiant les ressources naturelles et locales
- Une architecture de qualité, qui permette de différencier cette ZAE des autres zones d'activités
- Un parking silo? (Il faut prendre en compte la question du coût)
- Une limite pour la taille des parcelles?
- Des exigences pour la récupération des eaux de pluie
- Privilégier les énergies renouvelables
- Une ZAE densément plantée, notamment aux abords de la voie ferrée.
- Des exigences dans la sélection des entreprises?

>> un comité d'agrément sera mis en place pour sélectionner les industries et un cahier des charges ambitieux leur sera soumis

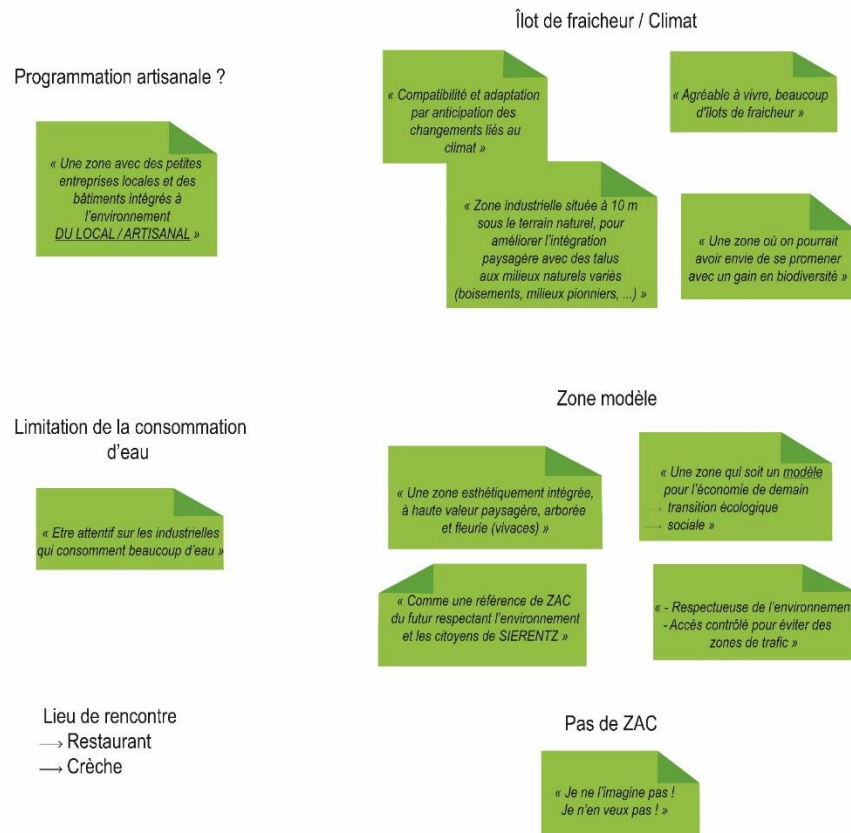
Retour sur la 1^{ère} réunion publique



SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir



Comment j'imagine cette zone industrielle



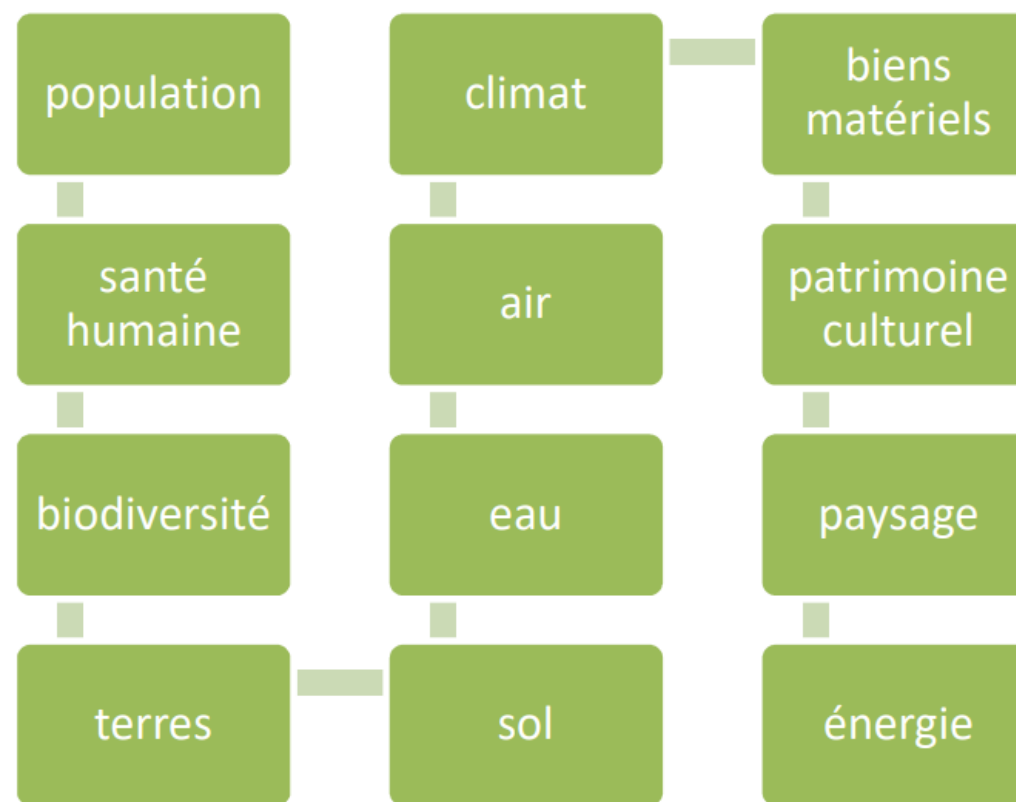
Des pistes pour aller plus loin, et poursuivre la réflexion?

- Prendre en compte la notion d'îlot de chaleur, et lutter contre par la limitation de l'imperméabilisation et la végétation sur l'espace privé et public
- Un espace public de qualité, végétalisé qui soit un refuge pour la biodiversité.
- Définir les exigences pour que la zone soit un modèle d'aménagement pour le futur.
- Autoriser d'autres types d'activités ?

>> des ambitions partagées, une zone industrielle exemplaire offrant de grandes parcelles ou de l'activité groupée (type hôtel d'entreprises)

Rappel du cadrage réglementaire des implantations économiques et industrielles

- L'implantation d'une activité industrielle doit respecter les normes et réglementations en vigueur. Notamment en termes d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE
- Ces normes s'appliquent pour toutes les thématiques d'environnement :



Rappel du cadrage réglementaire des implantations économiques et industrielles

- Pour les économies d'énergie des constructions
- Pour les émissions de gaz à effet de serre dans les moyens de transport utilisés
- Pour les installations qui sont à l'extérieur (système de refroidissement) et qui sont réputées « bruyantes »
- Pour sécuriser les employés et les tiers présents à proximité
- Pour la lutte contre le risque de pollution de l'air, de l'eau en surface et souterraine
- Pour la protection contre l'incendie, les accidents
- Pour l'insertion du bâtiment dans le paysage
- Pour limiter les émissions lumineuses inutiles
- Pour la biodiversité
- Pour la production d'ENR

III. Présentation des scénarios d'aménagement

Les principes de l'aménagement

Légende

-  Zones d'activité ou commerciales
-  Végétation existante
-  Tampon de 150m autour des espaces boisés existants
-  Esquisse d'extention des espaces plantés

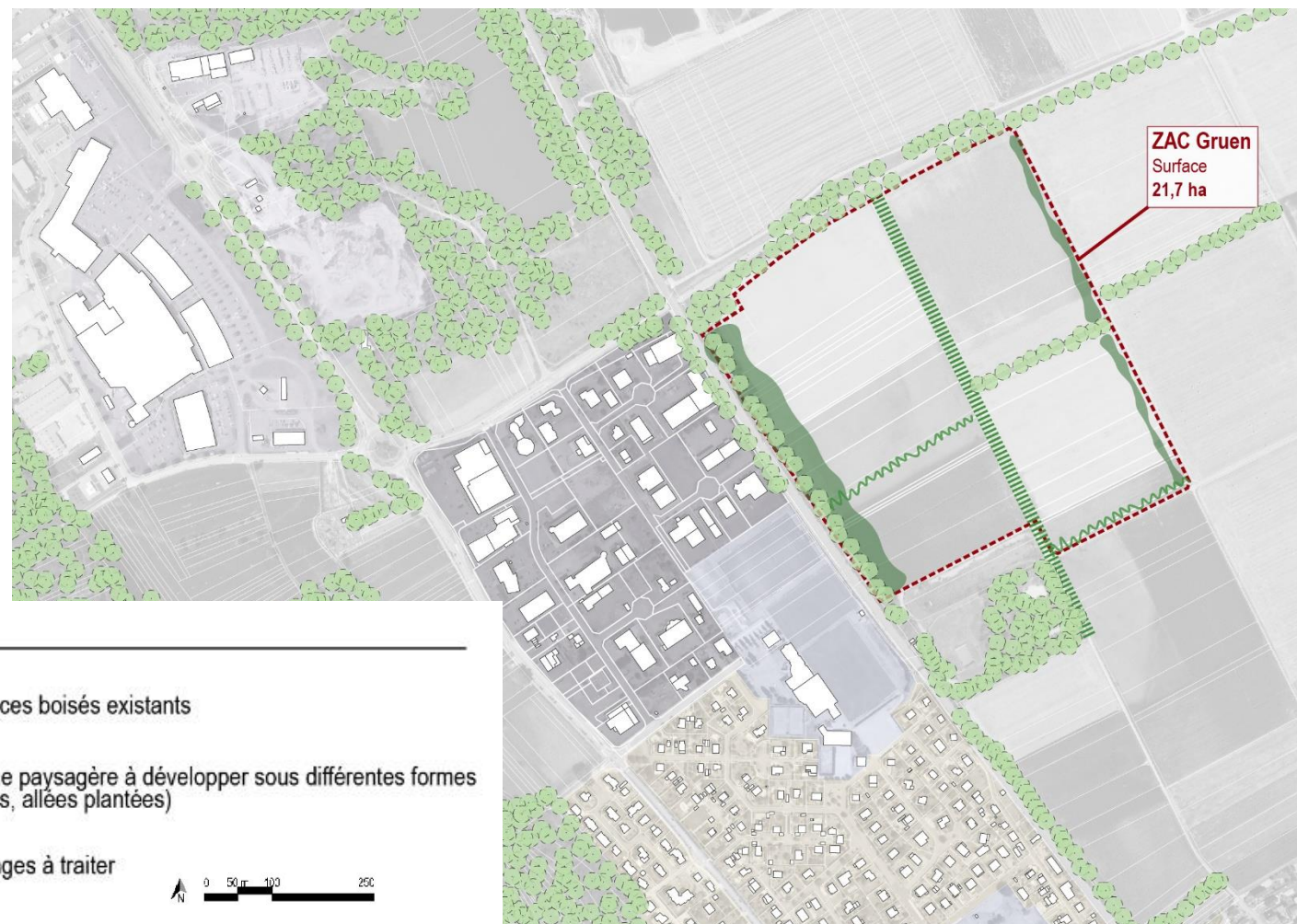


Les principes de l'aménagement

Mise en perspective des fondamentaux dans le projet

Inscription du paysage par :

- Le maintien de la végétation existante pour s'inscrire dans le réseau écologique du nord de la commune
- Le confortement de la bande plantée le long de la voie ferrée (comme premier plan depuis la voie ferrée et comme maillon important du réseau écologique dans la direction nord est-sud ouest)
- Son prolongement les bassins de rétention des entreprises
- L'extension du maillage végétal par la plantation des rues et de nouvelles haies entre parcelles



Les fondamentaux

Mise en perspective des fondamentaux dans le projet

Inscription dans les usages existants et possibles par :

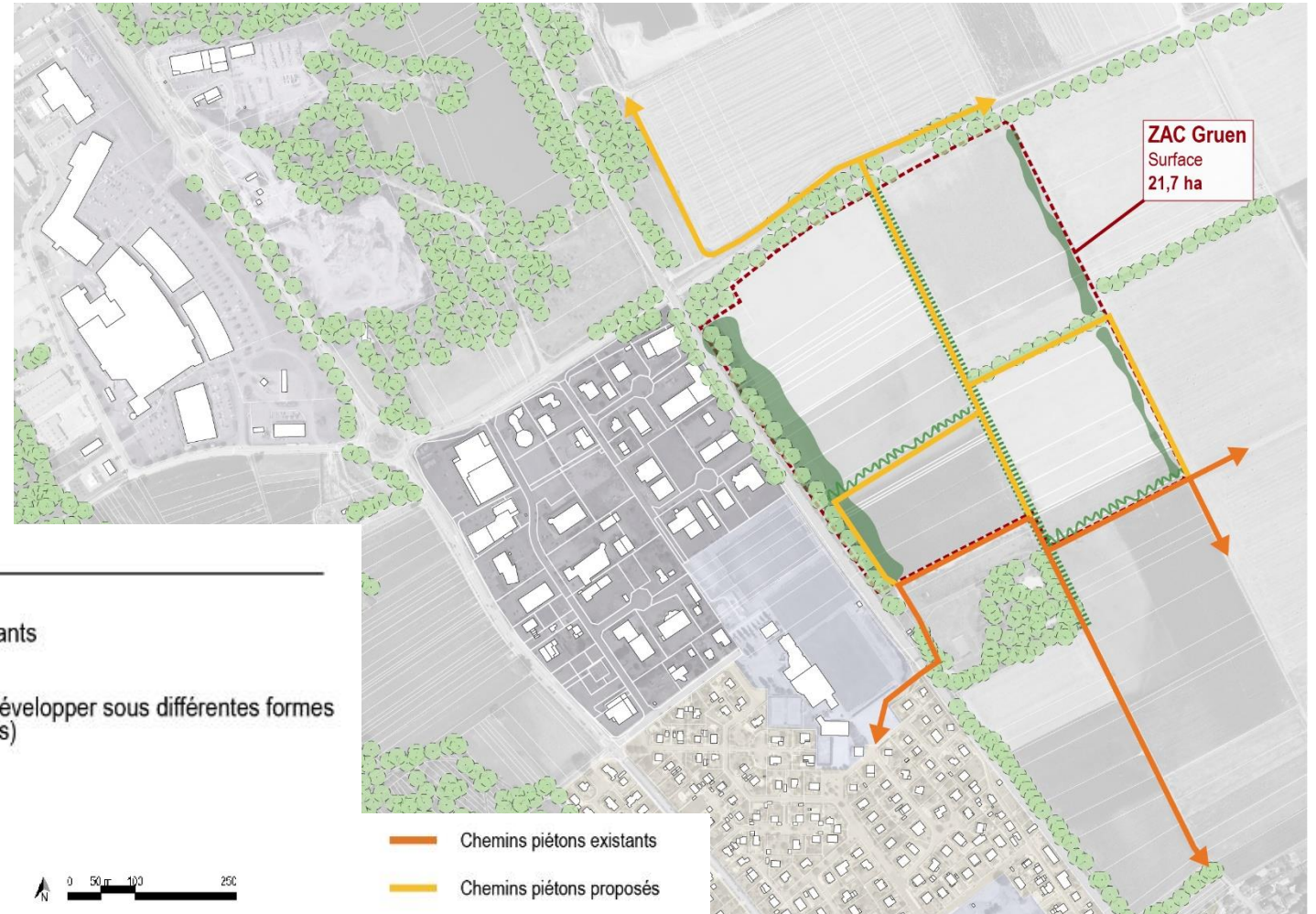
- Le maintien des chemins piétons comme élément structurant du projet pour conserver les usages existants
- La densification de ce réseau de chemins en lien avec celle du réseau de haies
- L'anticipation de l'évolution des gravières au nord de la commune en intégrant les cheminements piétons dans la conception de la liaison routière entre la zone Gruen et la route départementale.

Légende

-  Espaces boisés existants
-  Trame paysagère à développer sous différentes formes (haies, allées plantées)
-  Franges à traiter

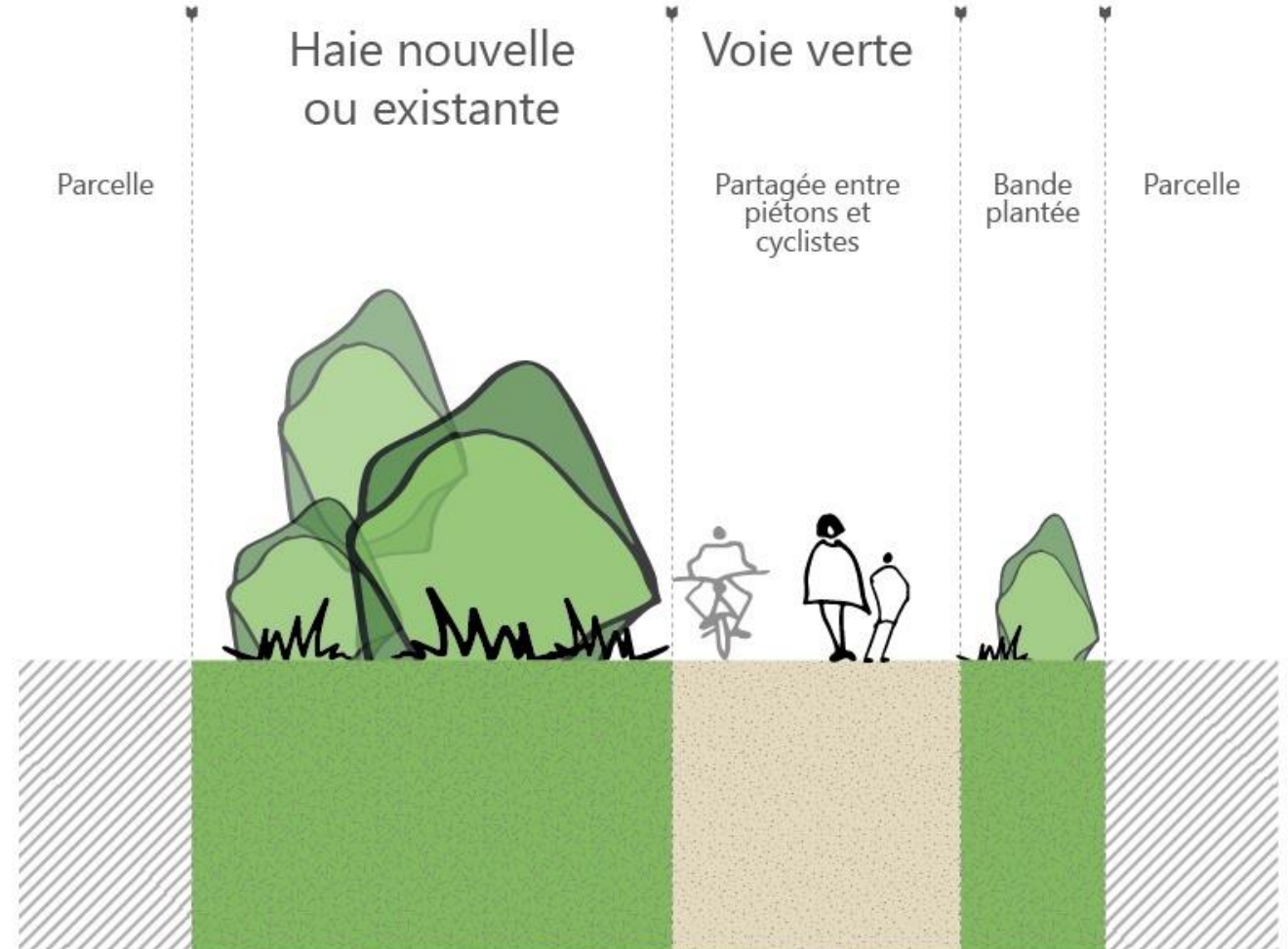
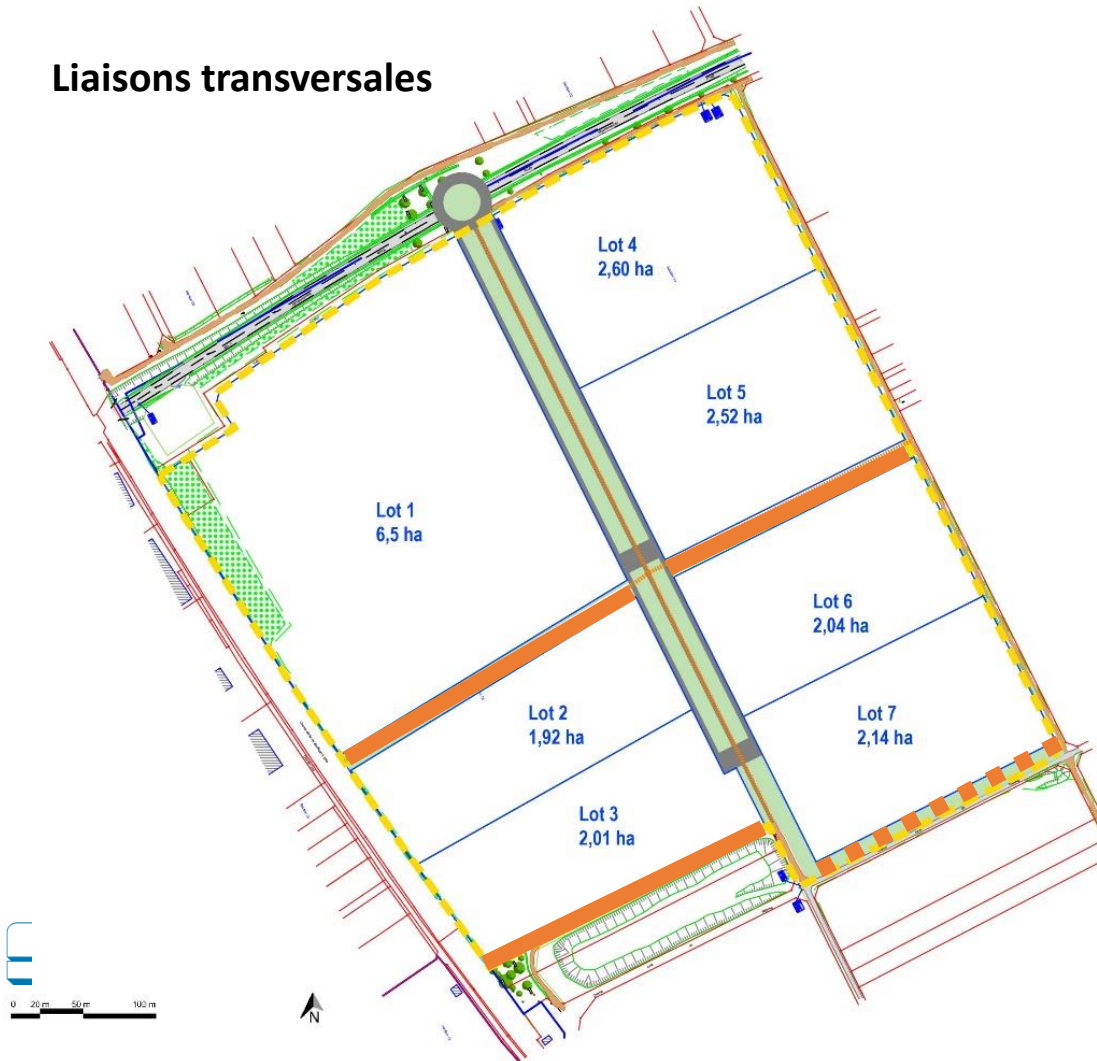
0 50 m 100 250

-  Chemins piétons existants
-  Chemins piétons proposés



Les fondamentaux

Liaisons transversales

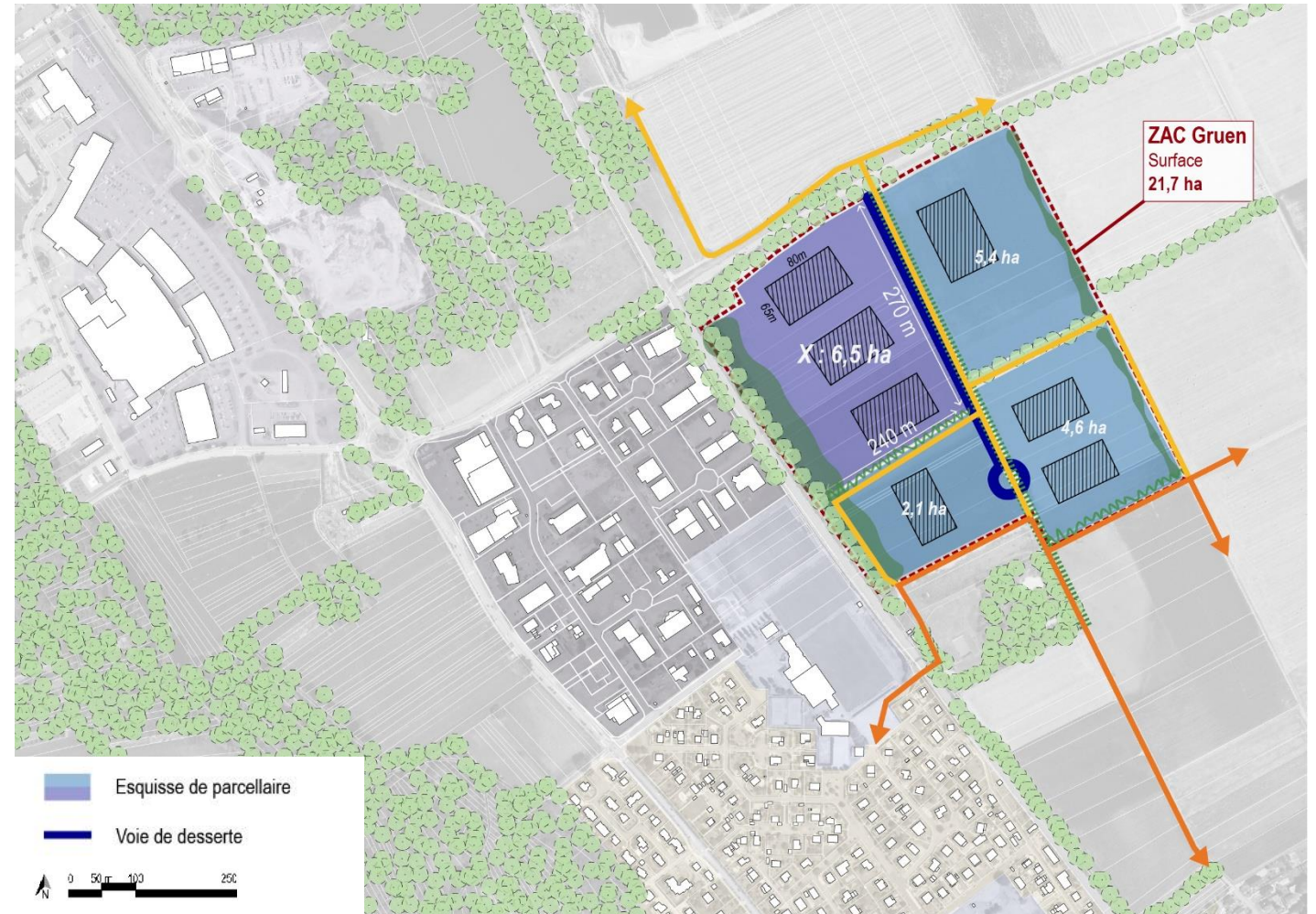


Les fondamentaux

Mise en perspective des fondamentaux dans le projet : une voie de desserte centrale

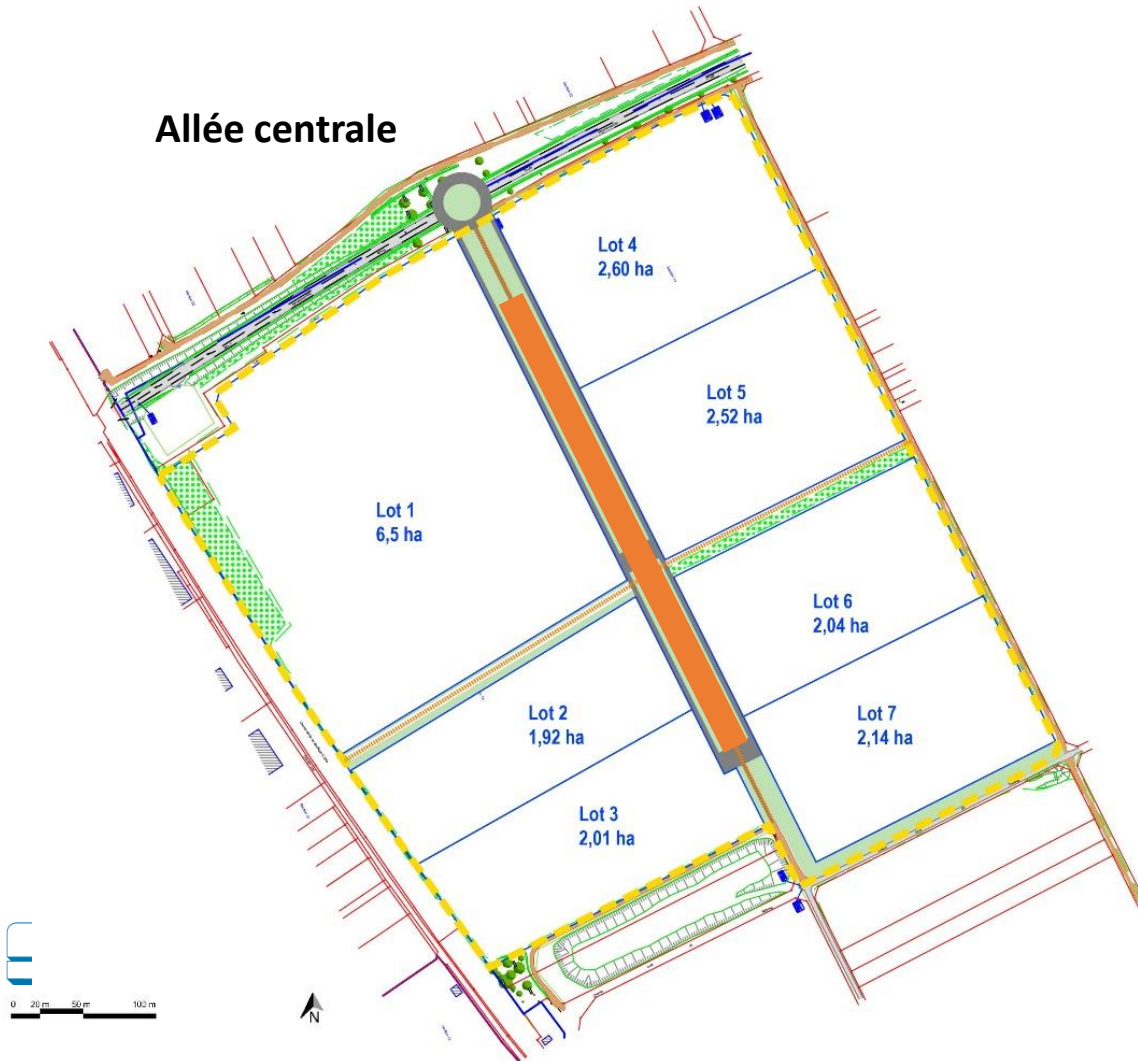
Des éléments de programme comme base de travail :

- De grandes parcelles (3 ha de moyenne) à vocation industrielle (hors logistique) qui peuvent évoluer
- Des dimensions non négociables pour un prospect défini
- Une emprise à étudier pour l'implantation d'un hôtel d'entreprises en complément des activités industrielles
- La probabilité de la réalisation en un seul bloc, au regard de la demande.
- Une limitation du linéaire de voirie à partir d'un giratoire dont la position a été validée par la CEA

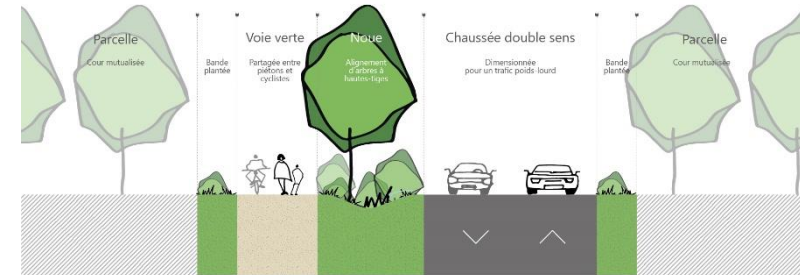


Les fondamentaux

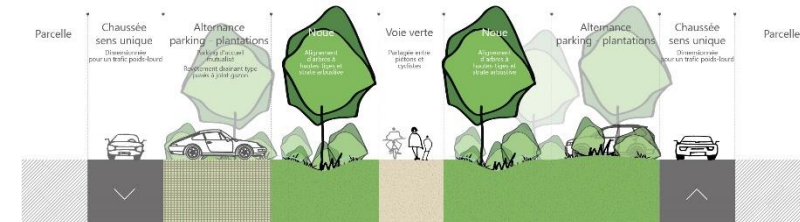
Allée centrale



Allée centrale avec chaussée décalée



Allée centrale avec chaussée dédoublée

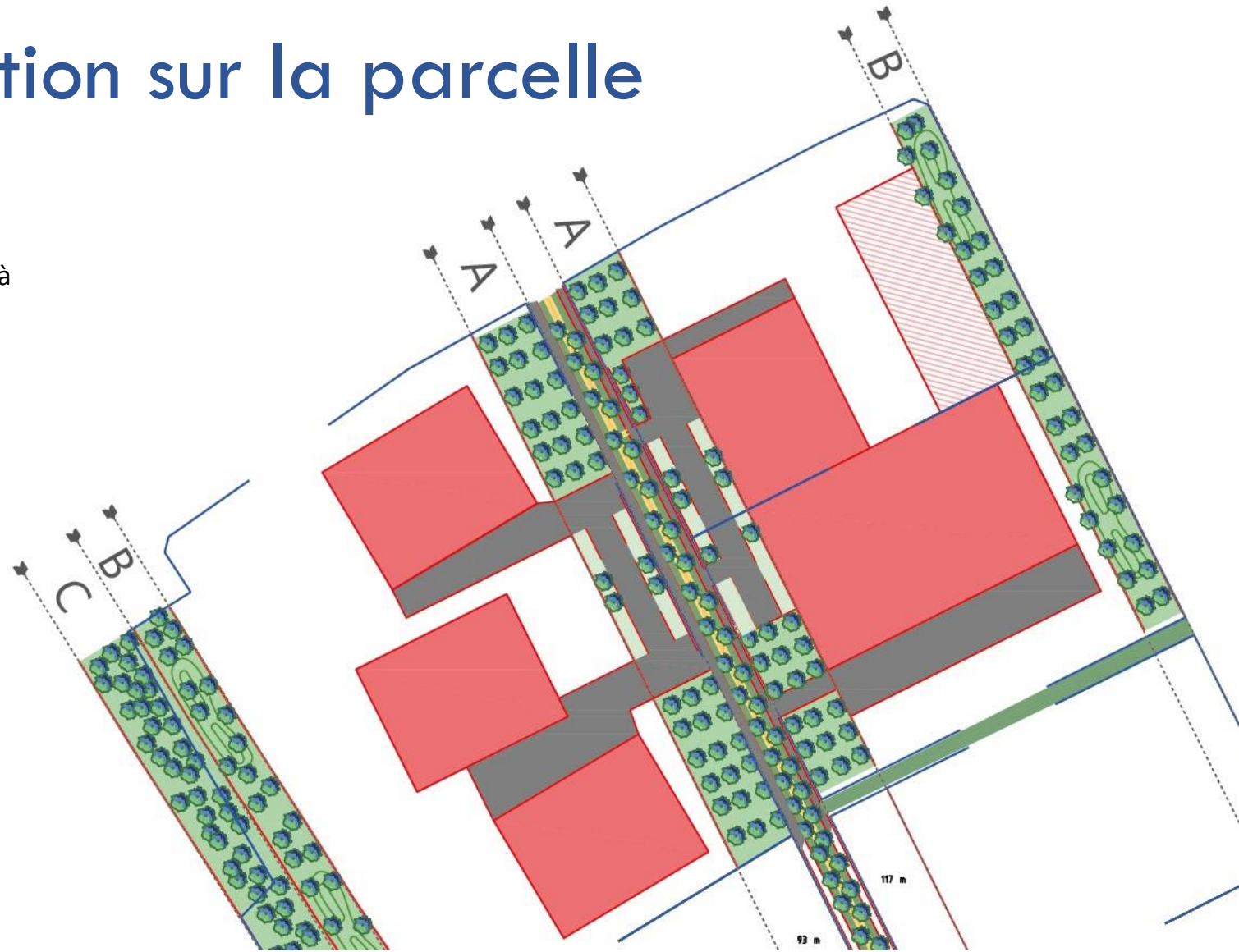


Principes d'organisation sur la parcelle

Principes :

- **A** _ Une bande dédiée aux usages communs (stationnement) ou à la logistique. En dehors de l'espace nécessaire, cette bande est plantée, pour trouver une alternance entre ouverture et fermeture, et ce faisant, un front de voie varié.
- **B** _ Une bande pour une gestion des eaux pluviales qui peut être mutualisée ou gardée à l'échelle de la parcelle
- **C** _ Une bande pour conforter la bande plantée en bordure de voie ferrée

Parc d'activités Jean Monnet à Vert-Saint-Denis :
exemple de bassins de stockage

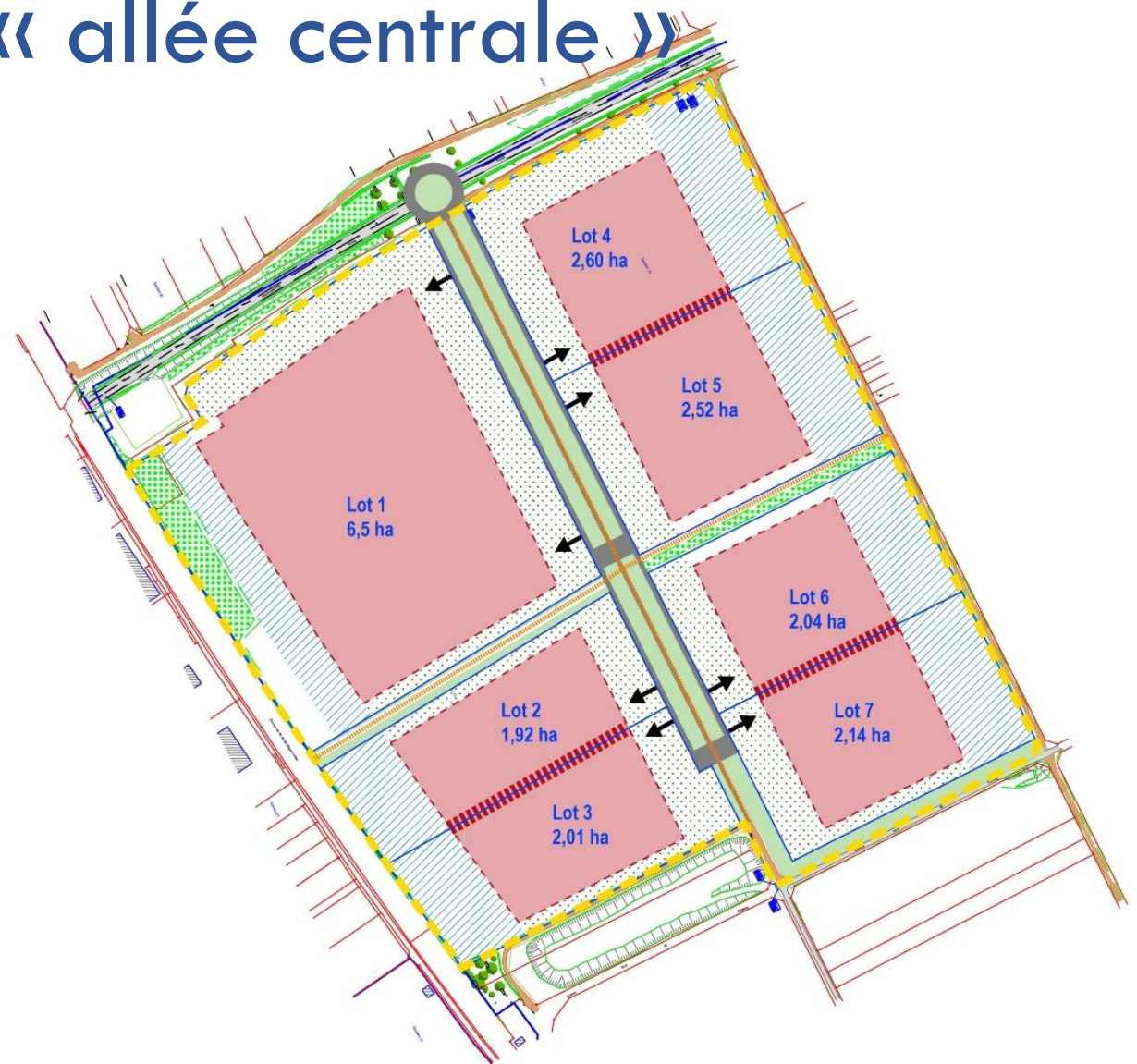


Piste de réflexion 1 – « allée centrale »

Scénario d'intervention publique réduite à la voirie

-  Périmètre d'opération
-  Délimitation des lots
-  Voirie
-  Stationnement paysager
-  Espaces végétalisés
-  Cheminements piétons
-  Zone d'implantation des Bassin de rétention mutualisé
-  Traitement de la limite sur domaine public et/ou gestion du stationnement
-  Zone d'implantation des constructions
-  Accolement en limite possible

0 20 m 50 m 100 m



Piste de réflexion 1 – « allée centrale »



SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir



Scénario d'intervention publique réduite à la voirie



ZAC de l'Espale, Sausheim

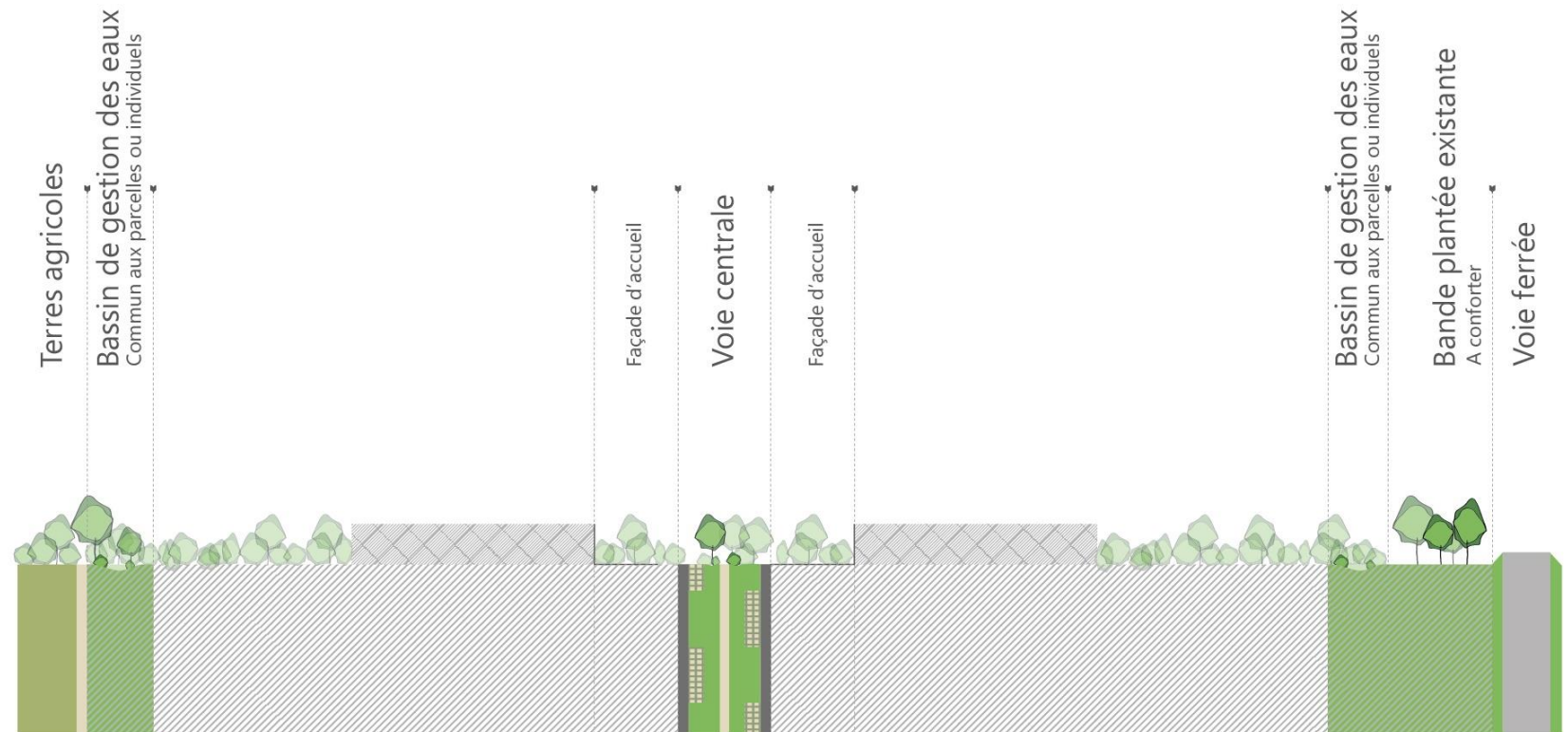


ZAC des longs buissons, Evreux, Eure

Piste de réflexion 1 – « allée centrale » »

Coupe de synthèse

- Un traitement paysager sur allée qui se limite à l'emprise publique, et qui est imposé par règlement sur les fonds de parcelles



Piste de réflexion 1 – « allée centrale » »



SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir



Zoom

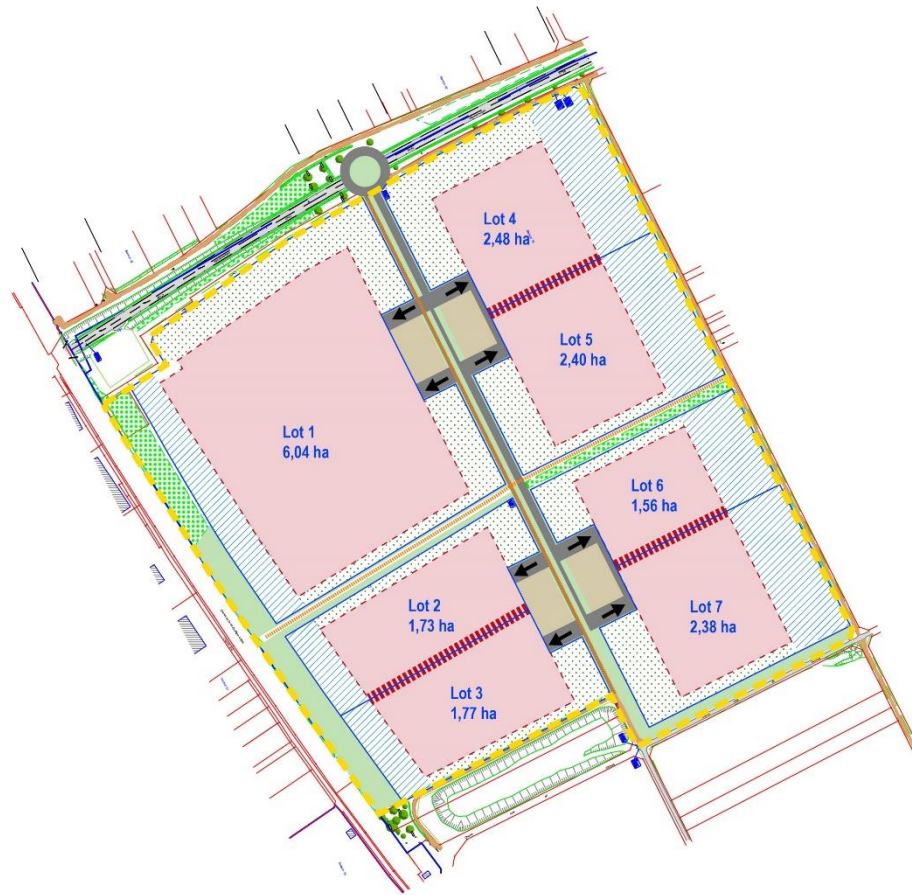
- Un traitement paysager sur allée qui se limite à l'emprise publique, et qui est imposé par règlement sur les fonds de parcelles



Piste de réflexion 2 – « cour centrale »

Scénario d'intervention publique étendue à l'interface public - privé

- Allée avec chaussée décalée d'emprise réduite mais nécessité de maîtriser l'aménagement des fronts de parcelle à la fois pour la qualité du paysage (plus les deux fois dix mètres de plantation pour créer un paysage propre à la voie), et pour matérialiser le stationnement mutualisé ainsi que les aires de retournement.
- La bande A devient donc essentielle dans ce présent scénario : nous proposons ici sa répartition entre domaine public (accès, parkings mutualisés) et parcelle privée, suivant un ration de moitié-moitié).



SCENARIO 2

- Périmètre d'opération
- Délimitation des lots
- Voirie
- Stationnement paysager
- Espaces végétalisés
- Cheminements piétons
- Zone d'implantation des Bassin de rétention mutualisé
- Traitement de la limite sur domaine public et/ou gestion du stationnement
- Zone d'implantation des constructions
- Accolement en limite possible

0 20 m 50 m 100 m



Piste de réflexion 2 – « cour centrale »

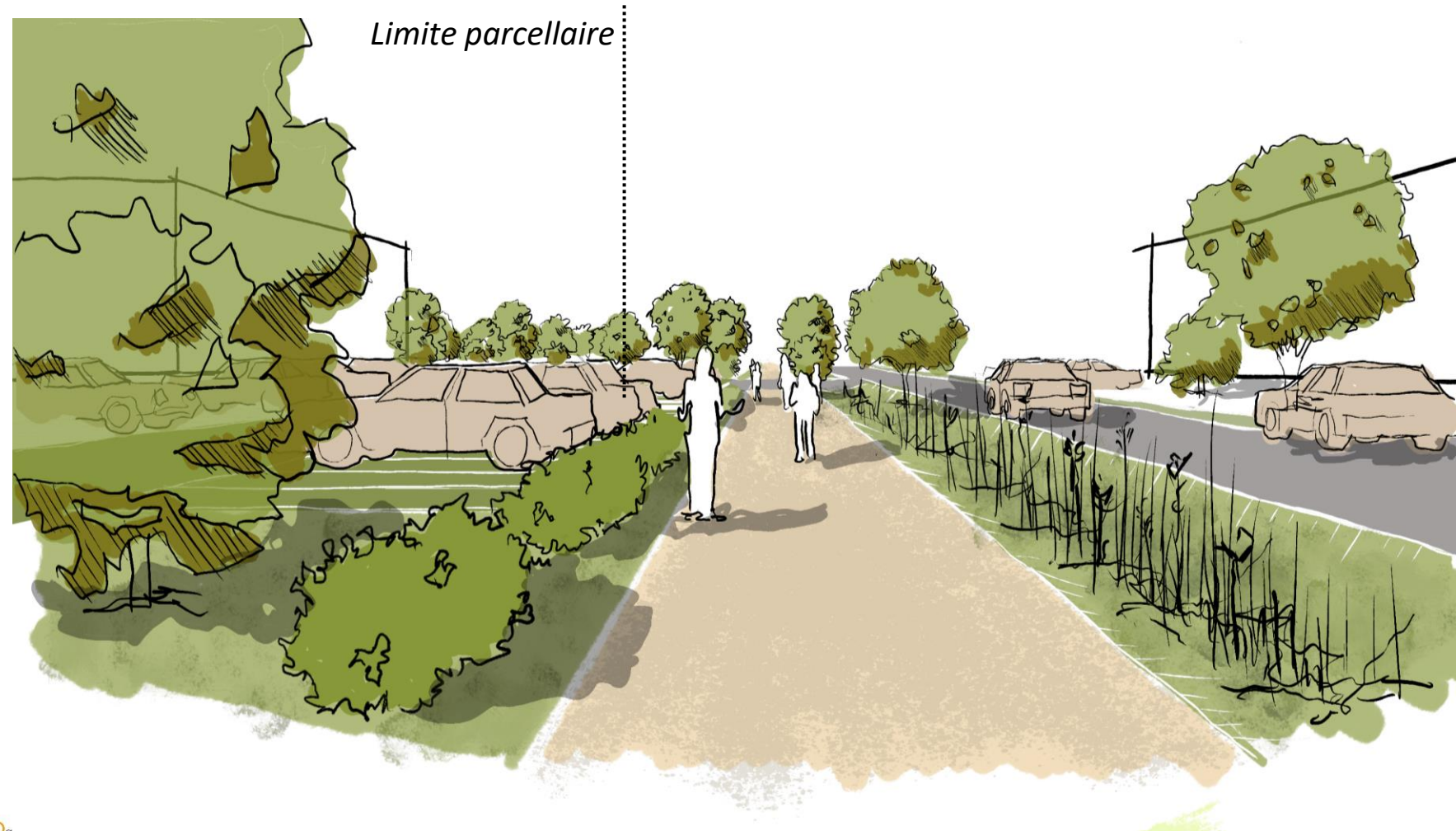


SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir



Zoom

- Un traitement paysager partagé entre domaine public et domaine privé (via le règlement de ZAC) et/ou la maîtrise publique du foncier



Piste de réflexion 2 – « cour centrale »

Scénario d'intervention publique étendue à l'interface public - privé



IV. Ateliers avec le public

Travaillons ensemble

Ateliers sur les pistes de réflexion d'aménagement

Atelier 1 : « la voie centrale »

Rappel du principe et questions (5 min)

Echanges sur les avantages, les points d'amélioration ...(15 min)

Atelier 2 : « la cour centrale »

Rappel du principe et questions (5 min)

Echanges sur les avantages, les points d'amélioration ...(15 min)



IV. Ateliers avec le public

Restitution

VI. Prochaines étapes et conclusion

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/>
- 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