

Publié le 4 septembre 2008

## A Strasbourg, le site Kronenbourg un modèle de développement durable

Créée il y a cinquante ans, la Sers Strasbourg a pour premier métier l'aménagement. A partir des années 70, 80, elle devient constructeur. Gestionnaire enfin d'espaces publics puis d'immeubles, elle est en lien avec l'usager et les évolutions de la société vers le durable. La construction d'un éco-quartier manifeste une nouvelle évolution de la Sem.



« En 2006, pour l'extension du quartier des Poteries », rappelle Eric Hartweg, directeur opérationnel de la Sers, « nous avons augmenté nos exigences envers les promoteurs en matière de développement durable, modulant les charges foncières des programmes en fonction de leurs efforts pour s'approcher du label énergétique BBC 2005. Malgré une conjoncture devenue difficile, un surcoût estimé à 150€ /m<sup>2</sup> et un quartier peu prisé, 2/3 des promoteurs nous ont suivis. Les premiers permis vont être délivrés, et nous sommes très attentifs à la vente. C'est pour nous un laboratoire. »

Le projet mené actuellement se situe dans un quartier plus attractif, celui de l'ancienne brasserie Kronenbourg, sur 3,7 ha. Le prix au m<sup>2</sup>, plus élevé, permet d'aller plus loin dans le développement durable. La nouvelle municipalité, qui s'est engagée dans un programme de réduction automobile, devra modifier le PLU si elle veut l'adapter à ce projet où les caves de la brasserie transformées en parking collectif évitent certes le stationnement en surface, mais laissent la voiture au centre du projet.

« La démarche d'aménagement durable amplifie la réflexion. Au-delà de l'équipe habituelle, architecte, urbaniste, paysagiste, nous nous sommes adjoints l'assistance d'un ingénieur environnementaliste Socotec. C'est lui qui a rédigé le cahier des charges. Nous voulons réaliser un éco-quartier exemplaire » confie Eric Hartweg.

Propriétaire du site, la Sem ne signera, bien sûr, qu'avec des promoteurs et des architectes (17 concours vont être lancés pour des architectures diversifiées, comme en Hollande ou en Belgique) qui respecteront les normes durables. Avec des idées en plus. Par exemple celle empruntée aux associations Baugroupen de Fribourg : les familles candidates à l'achat qui partagent une vision de l'habitat et des services communs (buanderie, chauffage...) pourront se constituer en SCI d'attribution pour l'obtention de trois des 17 lots. Elles choisiront elles-mêmes leur architecte et participeront à la gestion du projet.

Autres exemples, la plupart des bâtiments seront reliés entre eux, posés sur des espaces verts, dans le prolongement du parc tout proche. L'éco-quartier, situé entre deux grandes artères, sera relié au centre de Strasbourg par des pistes cyclables, le tramway est à 500 m. Par son ampleur, l'éco-quartier de Kronembourg pourrait être un exemple. Une affaire à suivre.

Par Marie-Anne RAMAZZINA