

# Thur et Doller

« Nous comptons 1 400 habitants, on s'attend à environ 210 supplémentaires. »  
Marc Roger, maire de Steinbach

Steinbach

## Un écoquartier sur la friche industrielle Rollin-Trelleborg

Le promoteur immobilier mulhousien Karbone, spécialisé dans la création de logements écologiques, et la commune de Steinbach ont signé une charte écoquartier, premier pas vers la transformation de la friche Rollin-Trelleborg en un ensemble résidentiel répondant aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle.

À l'heure où les plans locaux d'urbanisme réduisent drastiquement la voilure pour lutter contre l'étalement urbain, les friches industrielles situées en cœur de ville ou de village, autrefois considérées comme des verus problématiques, deviennent de précieux gisements de réserve foncière. Sur ce point, la commune de Steinbach, à un jet de pierre de la ville de Cernay, confrontée depuis 2013 à la fermeture de l'usine Rollin-Trelleborg, peut être satisfaite. Acquis en 2021 par le promoteur immobilier alsacien Karbone, les deux hectares et demi - qui comprennent l'ancien parking de l'usine, les bureaux et le site de production - vont devenir au cours des dix ou quinze prochaines années un tout nouveau quartier, que commune et promoteur veulent exemplaires.

Samedi 27 janvier, Marc Roger, maire, et Florent Kesser, directeur général de Karbone immo, ont posé la première pierre virtuelle du futur site en signant une charte écoquartier. Pour mémoire, la démarche écoquartier est un dispositif proposé par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires qui accompagne la conception, la fabrication et la gestion durable des quartiers et aboutit lorsqu'elle est respectée à la labellisation écoquartier. La



Esquisse d'architecte des triplex, maisons accolées avec jardins, appelées à prendre vie sur l'ancien parking, première tranche de l'aménagement de l'écoquartier.  
Photo Dietrich/Untertrifaller architectes

charte engage le promoteur à mettre en œuvre les engagements du guide du développement durable : mobilisation citoyenne, sobriété énergétique et foncière, inclusion, résilience, création de valeur, politique d'aménagement durable, etc.

**Marc Roger : « On est très content que ça évolue comme ça »**

Le projet d'aménagement est d'ampleur et ouvre des perspectives nouvelles à Steinbach. « La commune n'avait pas les moyens d'acheter ni de monter un projet, on est très content que ça évolue comme ça. Un autre promoteur aurait pu juste planter des immeubles ou construire un lotissement standard. Là, va se développer un écoquartier qui correspond à ce que seront les villes de demain », se réjouit Marc Roger. « Steinbach est un berceau d'écoresponsabilité, avec une

dynamique et une appétence pour le développement durable, se félicite quant à lui Florent Kesser, pour expliquer un choix qui doit aussi à ses attaches familiales.

Karbone est une société de promotion immobilière adossée à une entreprise de construction, CKD, qui compte également une filiale spécialisée dans le génie climatique : Stalini. En tout, 80 salariés. C'est elle qui a réalisé la tour Iroko à Saint-Louis, ou qui restructure le gros immeuble des Belles Vues à Altkirch.

« On ne veut pas construire un quartier dortoir mais un véritable quartier de vie intégré au village », souligne Florent Kesser.

Le défi est considérable. L'écoquartier représente 30 M€ d'investissement, avec un chantier qui comprendra trois tranches. La première déploiera 23 logements en maisons accolées et trois maisons individuelles, sur l'ancien parking Trelleborg.

« Autour de 4 100 € le mètre carré. Entre 220 000 et 240 000 € pour 70 m<sup>2</sup> », décrit le promoteur. Avec des espaces verts communes, des petits jardins privatifs, des voitures stationnées en périphérie et un espace central globale-

ment dédié aux déplacements doux et aux rencontres. C'est sans doute la partie la plus simple du projet.

**Florent Kesser : « Avec ce projet d'écoquartier, concept auquel nous croyons, on se différencie »**

Le gros morceau sera l'aménagement des tranches 2 et 3 : 90 logements, de l'autre côté de la rue de Cernay, sur le site industriel lui-même.

« Toute l'usine va être rasée, les éléments recyclables récupérés. On sera sur la même typologie de logements que la tranche 1, avec des collectifs en plus. »

Dans l'esprit de la charte, Karbone s'est rapproché de l'association Le Stein, qui contribuera à l'aménagement de la tranche 2.

« C'est l'ilot central, à construire dans la continuité des anciens bureaux, avec l'objectif aussi de recréer dans un immeuble qui donnera sur la place des Diables-Rouges, un cœur de village, avec du résidentiel et des commerces de type périurbain. »

Le projet, pour les tranches 2 et 3, prévoit un chauffage urbain en biomasse qui passera



Les concepteurs veulent un quartier qui favorise la vie sociale, pas un quartier dortoir.  
Photo Dietrich/Untertrifaller architectes

par la création d'une communauté d'énergie citoyenne avec l'aide de l'association Le Stein. « Le Stein est l'association culturelle du village, qui a ouvert un dépôt de pain à la fermeture de la boulangerie, et une épicerie associative. Elle est agréée espace de vie sociale, l'équivalent d'un centre socioculturel en milieu rural, par la Caisse d'allocation familiale », rappelle Marc Roger.

Il faudra des années pour que l'écoquartier sorte de terre. À terme, il changera la physionomie de Steinbach.

« Nous comptons 1 400 habitants, on s'attend à environ 210 supplémentaires. Et nos écoles sont déjà dimensionnées pour accueillir de nouveaux enfants », annonce le maire.

Le permis de construire de la première tranche sera déposé en mars avec un lancement des travaux espéré en 2025. Ils seront supervisés par le cabinet d'architectes parisien Dietrich/Untertrifaller. « Ils étaient venus en 2021 visiter le site et ont des liens avec le village », glisse Florent Kesser. Le promoteur se veut résolument optimiste sur le déroulé de ce gros projet. « Le contexte économique est certes compliqué [avec des taux d'intérêt élevés, qui freinent les envies d'accession à la propriété, et l'inflation, NDLR], mais il y a un besoin de logements. Et avec ce projet d'écoquartier, concept auquel nous croyons, on se différencie. »

● G.G.

Plus d'un siècle de caoutchouc, puis des maisons



La partie où se trouvent les anciens bureaux et l'usine constitue les tranches 2 et 3 du projet. Tous les bâtiments en seront rasés. Photo Grégoire Gauchet

L'usine de production de caoutchouc a été créée par le Cernéen Joseph Rollin en 1859 dans un ancien tissage de Steinbach. Jusqu'en 1969, l'entreprise est demeurée familiale. À l'origine, elle produisait des tissus et des articles techniques en caoutchouc. Elle s'est ensuite diversifiée en fabriquant la garniture de cylindres pour les machines de l'industrie textile et des revêtements pour les presses de l'industrie papetière. D'abord vendue au groupe américain

Grace, elle est passée en 1999 dans le giron d'une autre compagnie US, Mac Dermid, avant d'être reprise par le Suédois Trelleborg en 2008, puis le groupe belge Hannecard en 2020.

Dès 2013, le site de Steinbach avait été fermé au profit du site voisin de Cernay. En 2021, l'ancienne usine a été rachetée par Karbone, promoteur immobilier mulhousien qui a engagé les études en vue de reconverter la friche en éco-quartier.



Détail du plan de masse de la tranche 1, sur l'ancien parking. En haut, la rue de Cernay.  
Photo Dietrich/Untertrifaller architectes



Esquisse de la tranche 1. Les véhicules seront stationnés en périphérie. Photo Dietrich/Untertrifaller architectes