



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 17 FÉVRIER 2019 À 17H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage  
Convocation du 10 février 2020

**Présents** : Jacques BAUR, Yves BUR, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

**Absents excusés** : Etienne BURGER, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

**Absents** : Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT

### **3.2020 Permis d'aménager Lotissement « Les prairies du canal » à Illkirch-Graffenstaden**

Le Service Police du Bâtiment de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de permis d'aménager modification n°2 concernant le lotissement « Les Prairies du Canal » déposé par la SERS (anciennement appelé Lotissement « Le Corbusier » dans le permis d'aménager initial).

#### **Description de la demande**

Le projet est situé le long du canal du Rhône au Rhin entre la rue de la ceinture et la rue Lixenbuhl à Illkirch-Graffenstaden, à proximité du parc d'Innovation et du campus notamment. Il a fait l'objet d'une première demande en 2012. Le permis d'aménager avait été accordé. Le syndicat mixte avait émis un avis favorable sans réserve en séance du 28/09/2012 (commission compatibilité).

Le lotissement est aujourd'hui partiellement réalisé. Pour mémoire il couvre une surface de 14 hectares et projette sur plusieurs tranches la création de 1 300 logements au total, dont 45% de logements sociaux (locatif social, résidence seniors, foyer de l'ARAHM, logements étudiants et accession sociale à la propriété). 5% relèveront de l'autopromotion.

La densité avoisine les 93 logements à l'hectare.

Le lotissement se décompose en 3 zones :

« L'Esplanade » située au nord de la voirie centrale et le long de la rue Le Corbusier : un ensemble de 6 bâtiments en forme d'îlots, séparés par des vergers, comprenant parkings souterrains et cours plantées. La hauteur des bâtiments sera modérée (R+4+attique ou toiture maximum). Les îlots seront ouverts et connectés à la voirie centrale appelée « la grande promenade » (zone de rencontre). Un bâtiment accueillera des commerces et des bureaux en RDC donnant sur une esplanade elle-même située dans le prolongement de la grande promenade ;

« Les vergers urbains » de l'autre côté de la grande promenade : les bâtiments seront d'une faible emprise au sol et présenteront des hauteurs maximales de R+7. Les bâtiments seront séparés de prairies comprenant chacune une voie piétonne. Ces ensembles (prairie et voie piétonne) perpendiculaires à la grande promenade laisseront un accès libre au canal ;

« Le bois clair » le long du canal dans la partie est : les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible et de nouveaux arbres seront plantés, un cheminement le long du canal sera aménagé.

L'accessibilité en transport en commun est très bonne : Ligne A du tram complétée par 3 lignes urbaines n° 2, 7 et 63 et 2 lignes interurbaines n°260 et 270.

Le lotissement est accessible par les véhicules uniquement depuis la rue Le Corbusier. La circulation de véhicules motorisés sera autorisée seulement occasionnellement.

La voie de desserte centrale sera aménagée en zone de rencontre (affectée à tous les usages, limitée à 20 km/h). Elle concentrera la majorité des usages collectifs : 2 aires de jeux, 4 points d'apport volontaire pour le verre, des potagers, jardins partagés, des vergers et divers mobiliers type bancs, chaises, arceaux à vélo, blocs de boîtes aux lettres.

Les parkings enterrés seront mutualisés. Leurs accès se feront directement depuis la rue Le Corbusier à l'exception du parking enterré de l'esplanade et de celui à l'extrême sud qui se feront depuis la grande promenade. Le stationnement sera interdit en surface hormis pour les PMR (6 places) et les véhicules de livraison (6 places). Entre 1,1 et 1,16 places par logement sont programmées à l'échelle de l'opération, auxquelles s'ajoute une réserve de places potentielle de 180 places actuellement sous-utilisée dans la rue Le Corbusier.

L'ensemble des voies à proximité sera aménagée pour la pratique cyclable.

Une école jouxte le futur lotissement. Aucune école ou crèche ne sera programmée.

Un soin est apporté à la création d'ambiances et de typologies de logements variés en lien avec des séquences paysagères différenciées : recul de 8, 15, 25 et 60 mètres suivant les façades du lotissement, vides structurants, percées végétales, strates arborées, etc.

Le projet répond aux principes de développement durable, avec :

Une place prépondérante laissée aux piétons : place de la voiture maintenue autant que possible à l'extérieur du périmètre de l'opération, cheminement parallèle au canal,

Un système de liaisons qui s'appuie sur le canal (déplacements doux)

Des espaces verts conçus pour être sources d'interactions sociales (usages multiples) et supports de biodiversité. Ces espaces verts constitueront des vides structurants du projet et apporteront une réponse à la demande d'une nature plus présente en site urbanisé

Une gestion alternative des eaux pluviales (prairie humide, réseaux de noues) et des déchets

La zone humide sera exploitée en tant qu'ouvrage de gestion alternative des eaux pluviales : tranche filtrante étanche et densément plantée pour éviter l'eau stagnante, jardin creux et plaine inondable, roselière et autres végétaux,

Une forte présence du végétal : 57 arbres d'alignement le long de la voie centrale, 25 arbres d'alignement le long de la rue Le Corbusier, verger urbain, bois dense, etc.

La modification n°2 du permis d'aménager est demandée pour changer de nom du lotissement, faire évoluer certains aspects : tracé de la grande promenade, tracé du réseau de chaleur, ajouts d'espaces verts, évolution de l'emprise de la grande prairie notamment. Par ailleurs l'opérateur souhaite scinder en 2 tranches cette dernière phase de travaux afin que les habitants déjà installés dans le lotissement puissent bénéficier des aménagements et voiries définitives. Ce nouveau phasage affecte l'ensemble des plans, nécessitant la présente modification n°2 du permis d'aménager initial déjà accordé.

### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune d'Illkirch-Graffenstaden est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est le pôle urbain du sud-ouest de l'agglomération strasbourgeoise avec Ostwald et Lingolsheim et au sens du SCOTERS, une commune de l'espace métropolitain. A ce titre elle est un lieu privilégié de production d'habitat. Les emplois, les équipements et les services ont vocation à y être développés.

Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Les corridors écologiques sont référencés sous la forme d'un schéma de principe sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger » du DOO (page 16) par la mention « Corridor écologique d'échelle régionale à

restaurer » (pointillés verts) concernant le présent site à Illkirch-Graffenstaden. Les boisements existants doivent y être maintenus ainsi que les continuités au sein des corridors écologiques : en milieu urbain elles doivent être préservées de toute urbanisation sur une largeur minimale d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau.

Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.

### Analyse au regard du SCOTERS

Le projet répond pleinement aux objectifs du SCOTERS en matière d'habitat, de mixité fonctionnelle, de mobilités actives, d'insertion paysagère et de perméabilité des sols.

Le canal du Rhône au Rhin constitue un corridor écologique d'échelle régionale à restaurer. Le projet prévoit un recul de 25 mètres par rapport à l'axe du canal à l'est le long du canal et l'augmentation des boisements.

Les évolutions apportées au projet, objet de la modification n°2 du permis d'aménager initialement accordé, s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS.

*Le bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité  
Décide de faire part de l'avis suivant :*

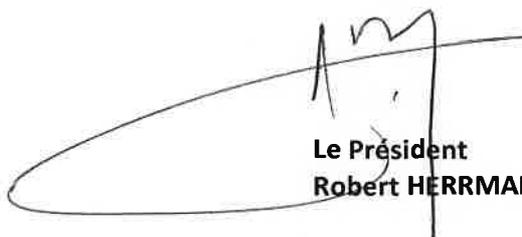
***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le permis d'aménager le Lotissement « Les prairies du canal » à Illkirch-Graffenstaden n'appelle pas de remarque.***

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

**La transmission à la Préfecture le 19.02.2020**

**La publication le 19.02.2020**

**Strasbourg, le 19.02.2020**

  
**Le Président  
Robert HERRMANN**