

Secteur Baggersee



Rencontre – 10 décembre 2024



www.illkirch.eu

Projet 2016



*ZAC Baggersee, Urban
Act, mars 2016*

Projet 2016



- Environ 3500 logements
- Commerces 10 000m² SV max (environ 15 000m² SP)
- Activités : bureaux, services, loisirs, restauration (environ 60 000m² SP)
- Enfance : 1 groupe scolaire d'environ 27 classes
- 1 crèche de 60 places
- 1 gymnase de proximité
- 1 gymnase évènementiel (1500 places)
- 1 complexe privé aquatique Tournesol (sous réserve)
- 1 P+R mutualisé en ouvrage
- 460 places recréées + places visiteurs et riverains
- Total constructions 370 000m² SP

2022-2023 : refus des PC Stradim



Refus PC 20 avril 2022

Refus PC 6 octobre 2022

Refus PC 15 février 2023

Condamnation devant le TA pour ces 3 refus, délivrance du PC par la commune

Préemption du terrain par l'EPFA le 7 avril 2022 sur demande de la Ville d'Illkirch, soutenue par l'EMS

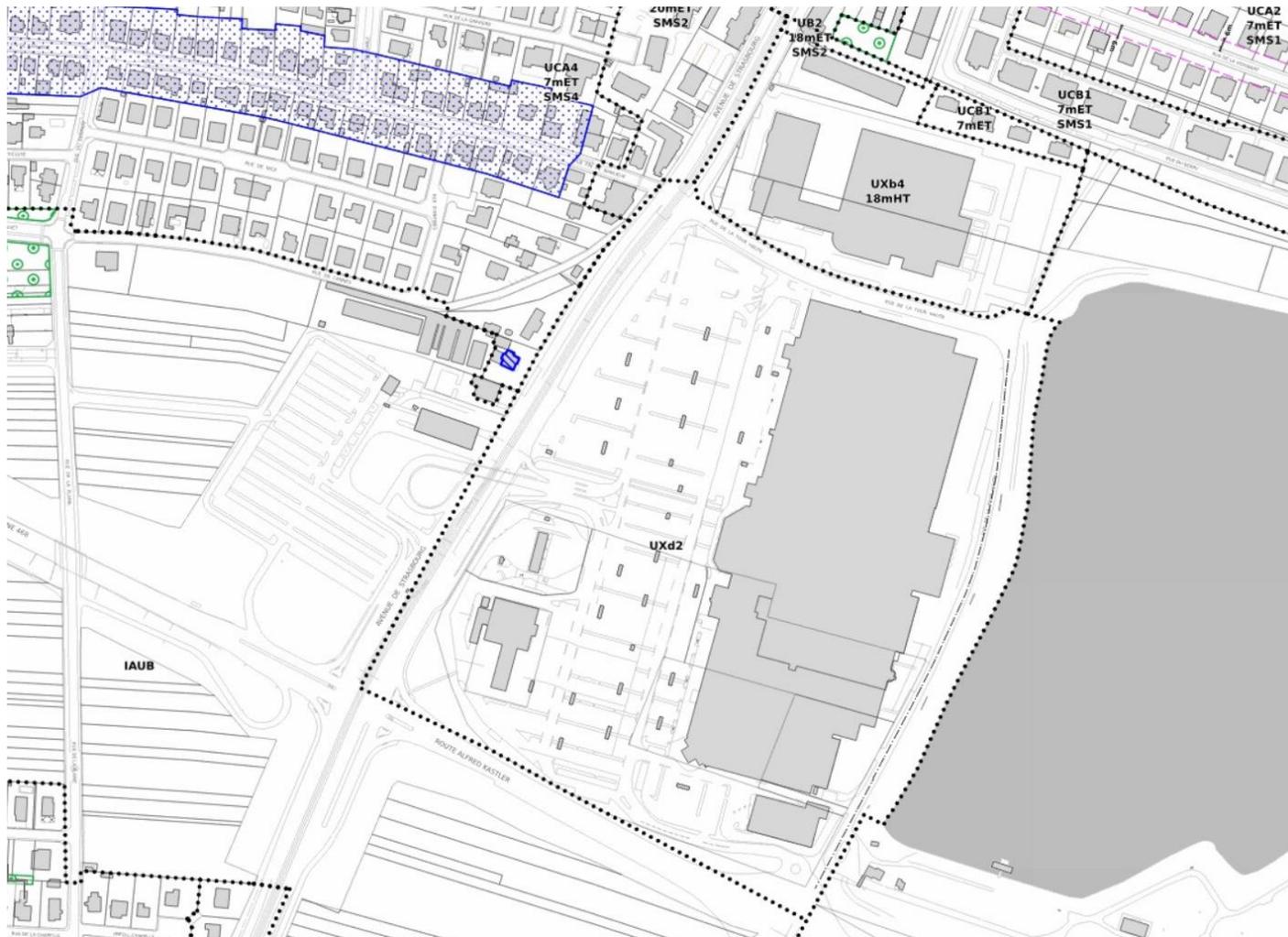
Recours Stradim rejeté par le TA ; appel en cours



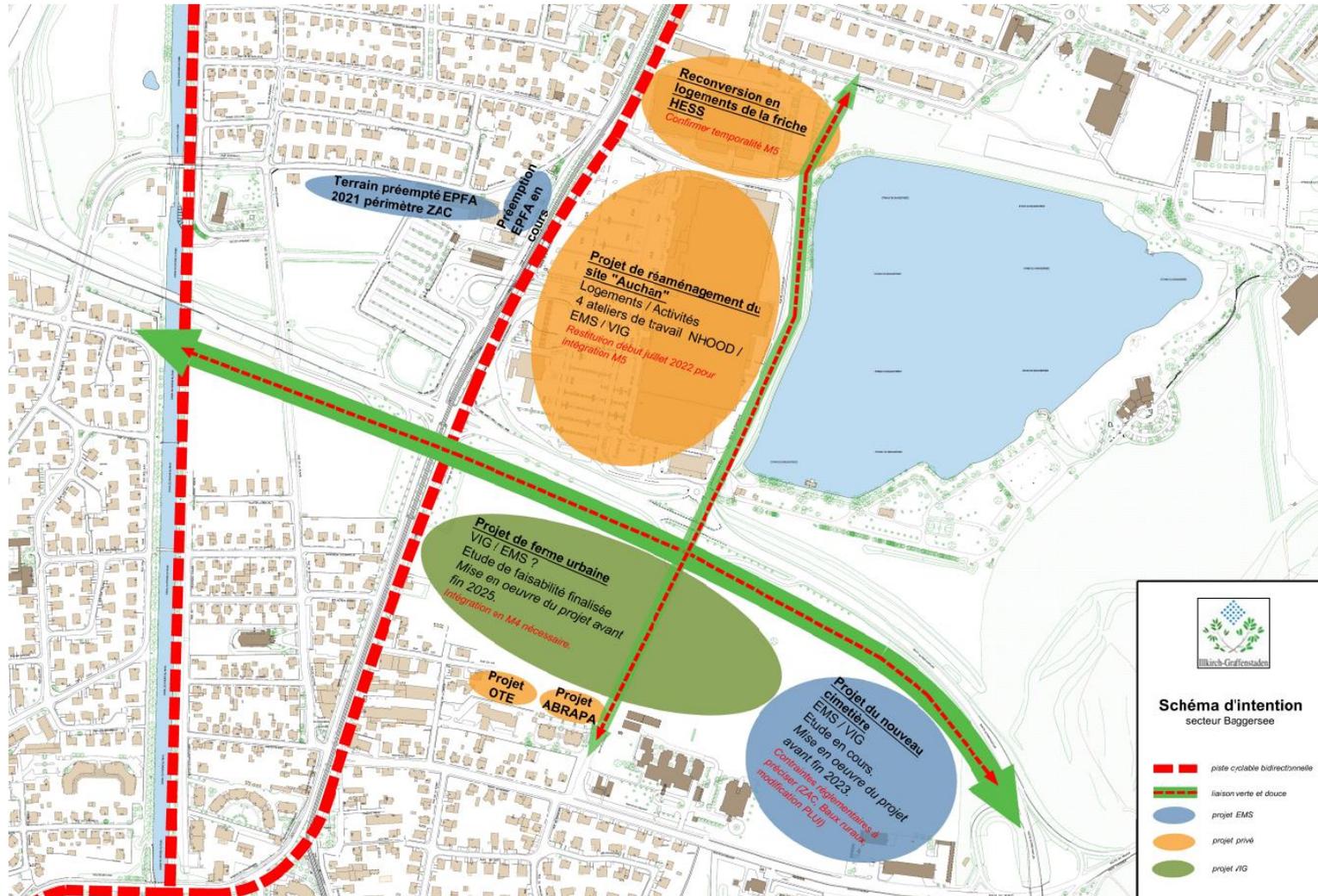
+ refus projet terrain HESS (demande modification du PLUi)

Le PLUi dans le secteur : zone UX

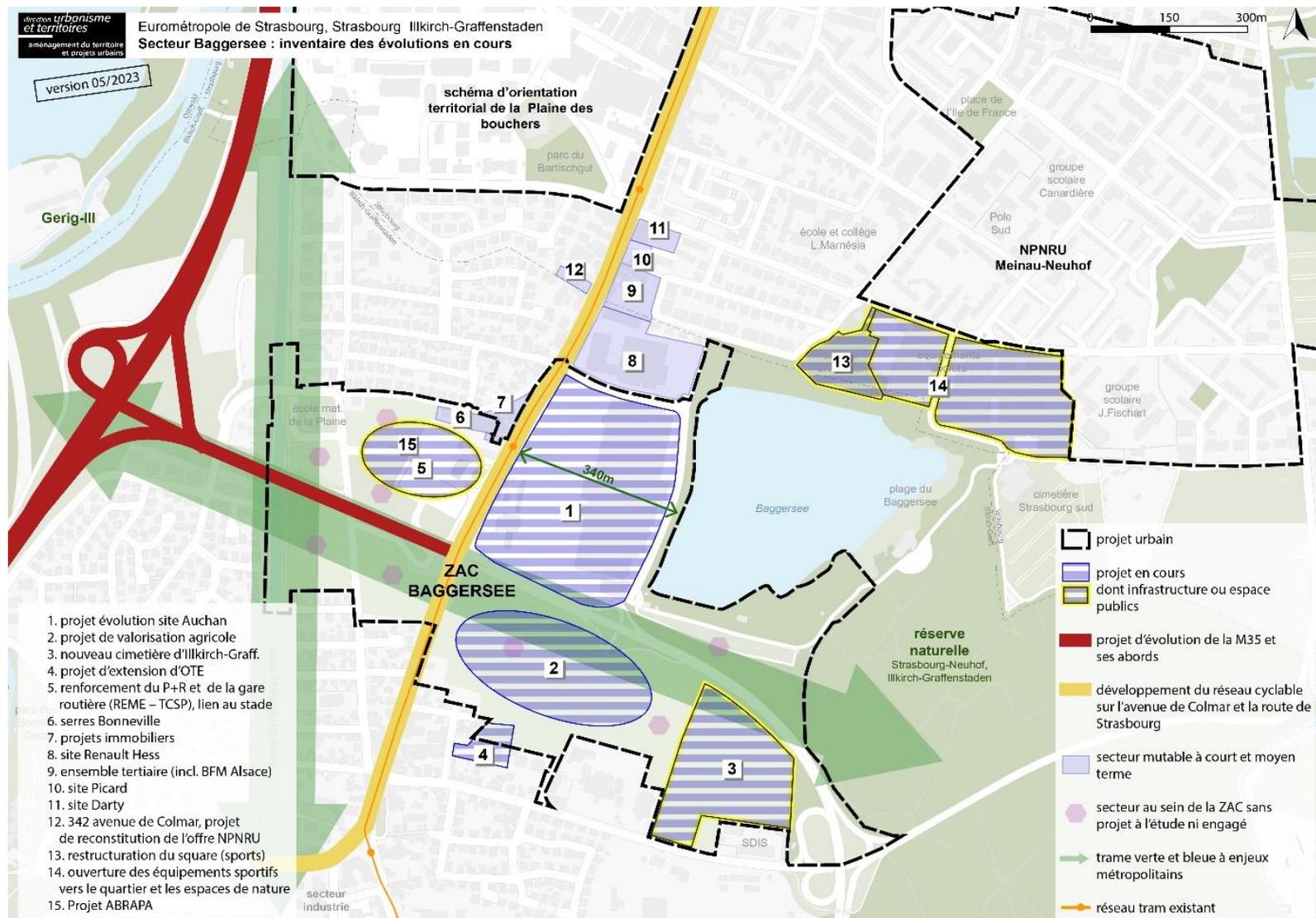
Maîtrise publique du devenir



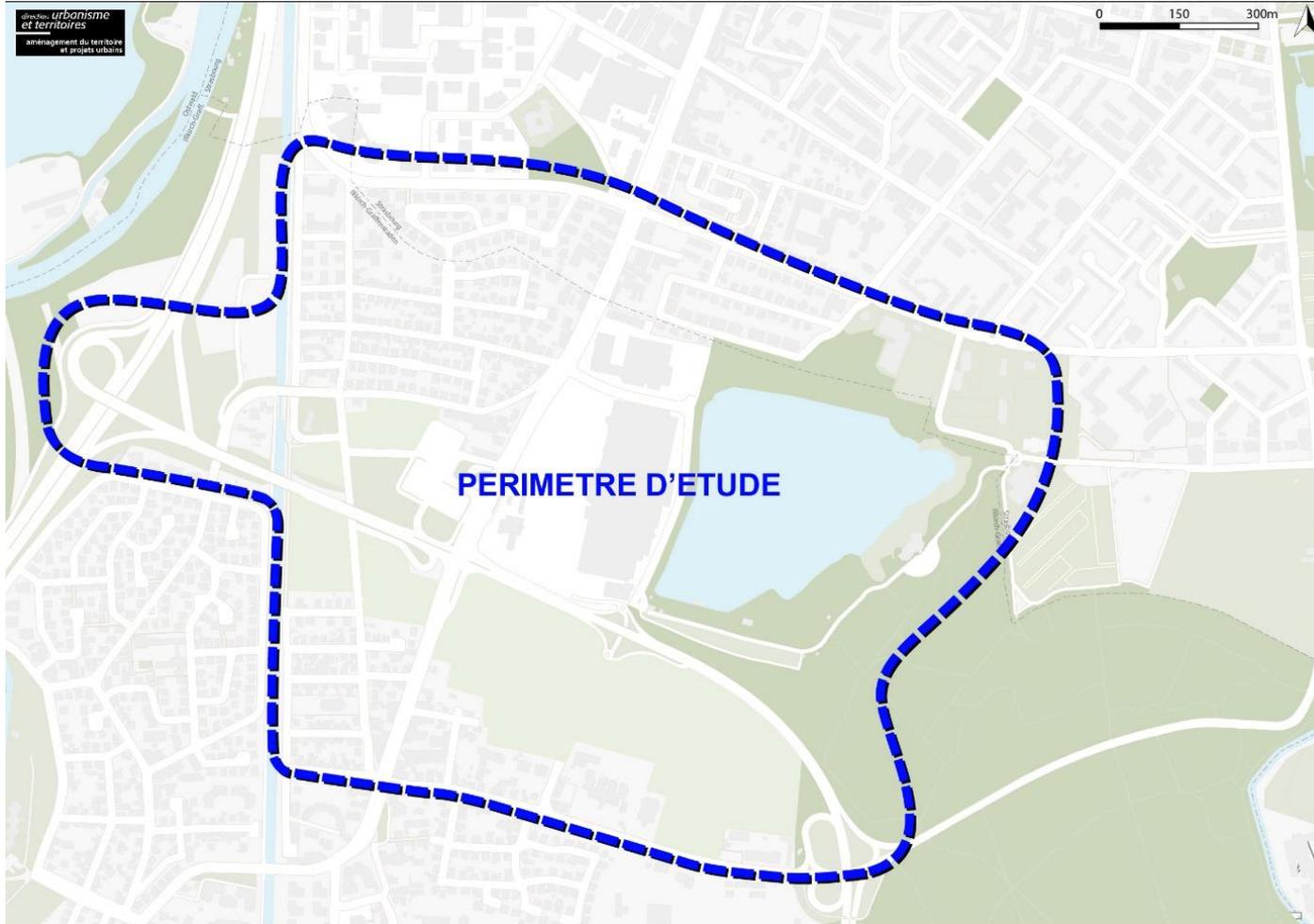
2022 : schéma d'intention Ville



2023 : signature protocole



2024-2025 : étude urbaine EMS/VIG/NHOOD



Soutien de l'État : dossier lauréat



agence nationale
de la cohésion
des territoires

RESSOURCES ET DOCUMENTATIONS ESPACE PRESSE CRTE



L'AGENCE

LES PROGRAMMES

L'ACCOMPAGNEMENT
SUR MESURE

LA PROJÉTOTHÈQUE

A LA UNE



ACCUEIL

Plan de transformation des zones commerciales



TERRITOIRES

Villes, Ruralités, Montagne



THÉMATIQUE

Commerces



**Aide financière globale de l'État → 75 000 € pour financer
des études préalables sur le secteur du Baggersee**

2024-2025 : missions



Missions réalisées par le prestataire dans le cadre de l'étude lancée :

- Réaliser un **diagnostic** urbain, paysager, environnemental et programmatique
- Définir des **orientations** urbaines, paysagères, environnementales et programmatiques
- Proposer **plusieurs scénarios** approfondissant les orientations définies et pouvant faire varier tout ou partie des éléments suivants :
 - La programmation
 - L'équilibre entre espaces bâtis, non bâtis et végétalisés
 - La trame des espaces publics
 - Les densités et morphologies bâties

**PHASE EXPLORATOIRE
PLU RESTRICTIF (ZONE UX)
PAS DE NOMBRE DE LOGEMENTS
DÉFINI À CE STADE**

2024-2025 : planning de l'étude



Désignation de l'Agence TER : 1^{er} trimestre 2024

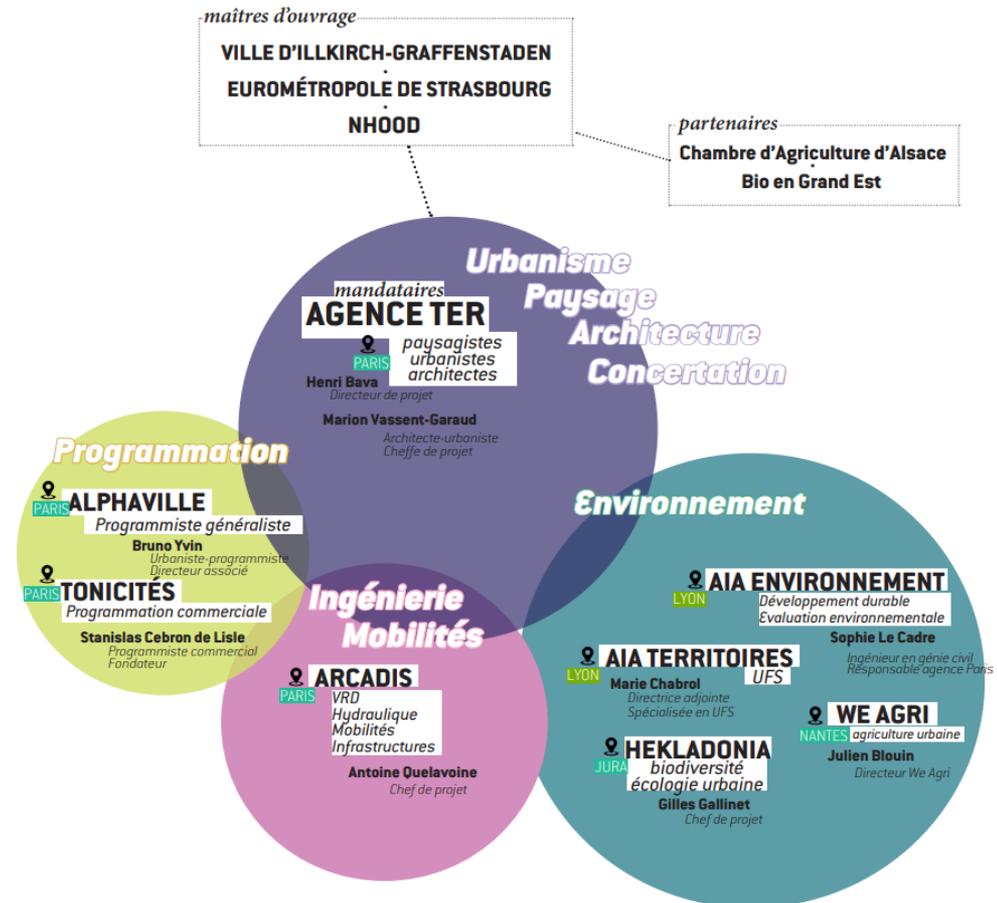
Lancement de l'étude : 14 juin 2024

Lancement de la consultation des habitants : novembre 2024 :

- Stand Auchan Baggersee
- Stand École maternelle Plaine
- Questionnaire « Discurv » pour les usagers du site/navetteurs

En cours : élaboration de scénarios et de bilans indicatifs

1^{er} semestre 2025 : réunion publique de restitution du diagnostic, de la consultation citoyenne, des invariants et des trajectoires possibles



2024-2025 : objectifs affichés



L'objectif de l'étude urbaine pré-opérationnelle est établir un plan guide visant à :

- Développer un véritable **quartier de ville, mixte et animé** déployant une programmation équilibrée entre **logements, activités agricoles, tertiaires et productives, équipements, commerces, services et loisirs** ;
- **Repenser la morphologie urbaine et diversifier la programmation** des commerces, services et loisirs au service d'une plus grande urbanité du site ;
- Développer **des espaces publics de qualité au bénéfice des modes actifs et des transports en commun**, en limitant la place de la voiture et développer un maillage viaire au sein du site ;
- Mettre en œuvre une **renaturation ambitieuse** et réinstaurer des continuités paysagères et écologiques valorisant l'environnement naturel du site ;
- Inscrire le projet dans la **démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)** qui vise à tenir compte systématiquement et simultanément des conséquences sur la santé et l'environnement de tout projet d'urbanisme en portant une attention particulière aux inégalités de santé ;
- Penser l'évolution du site en lien avec **le lac et les projets connus à proximité**

**Acquis : Ferme urbaine /
ZAA : sanctuarisation des
terres agricoles au Sud de
la route Alfred Kastler**



Acté en 2024 (modif. 4 PLUi)



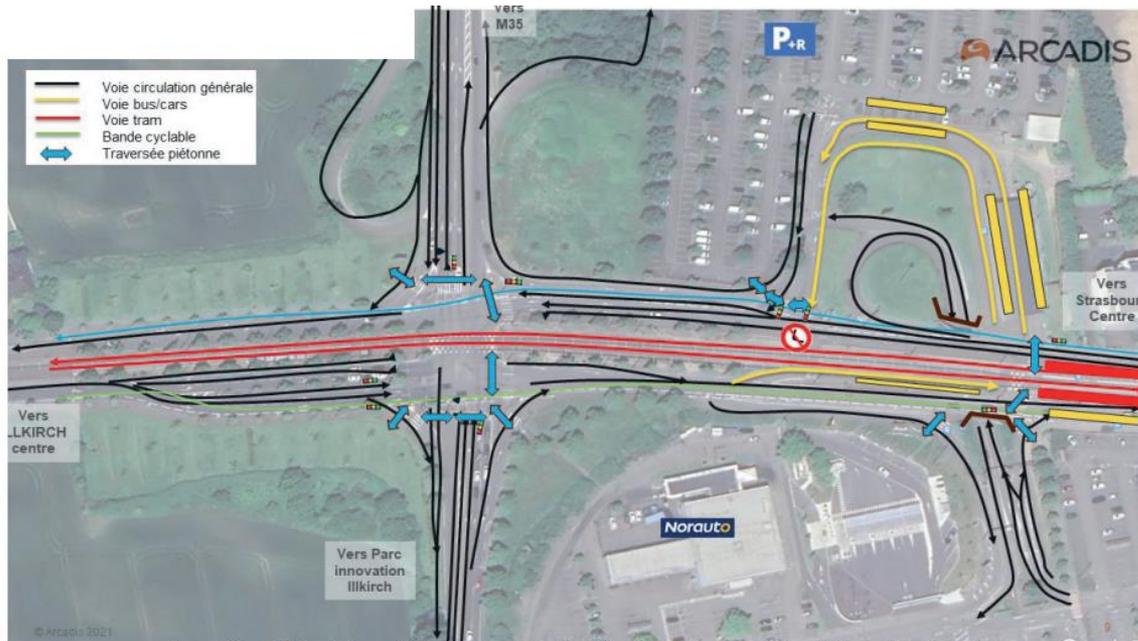
Point de départ : enjeu économique



Restructurer le site pour
sauvegarder une vocation
commerciale/d'activités



Étape 1 : Carrefour et circulations



Agence Ter + AIA Territoires + AIA Environnement + Arcadis + Alphaville + Tonicités + Hekladonia + We Agri



Études EMS en cours

Étape 2 : Transformation de la zone commerciale



Dont programmation d'équipements publics
rendus nécessaires : gymnase, école, crèche...



Plan-guide général pour 2025
(étude en cours)

Puis poursuite des études en
concertation avec les riverains





Merci pour votre attention

Hôtel de ville
181 route de Lyon
67400 Illkirch-Graffenstaden

Tél. 03 88 66 80 00
contact@illkirch.eu



www.illkirch.eu