



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 11 FÉVRIER 2019 À 15 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle de réunion du 9^{ème} étage

Convocation du 4 février 2019

Présents : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Éric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absent : Alain JUND

06-2019 Permis d'aménager rue de la Chartreuse à Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager concernant un immeuble de logements collectifs rue de la Chartreuse à Strasbourg, déposée par CEETRUS FRANCE.

Description de la demande

Le terrain d'assiette de 19 164 m² est situé rue de la Chartreuse, au droit de la route des Romains à Koenigshoffen. Il est actuellement occupé par l'ancien siège social Immochan, le bâtiment industriel de la Trocante et de plusieurs parkings en enrobé. Il est par ailleurs délimité au sud par le cours d'eau du Muehlbach et à l'est par une ancienne voie ferrée.

Le projet global de reconversion est porté par Bouygues Immobilier et Ceetrus. Les bâtiments présents seront démolis, les clôtures et bordures existantes seront déposées ainsi que les enrobés des anciens parkings.

L'intersection entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse sera réaménagée : panneau « céder le passage », pré-équipement du carrefour pour offrir la possibilité de mettre un feu de croisement, prolongation du trottoir existant rue de la Chartreuse.

Certaines parcelles seront rétrocédées à la Ville de Strasbourg et à l'Eurométropole : la voie de la rue de la Chartreuse, la placette de retournement et des espaces verts.

Le programme à vocation résidentielle de 259 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux, comprend six bâtiments de logements collectifs de type R+4+attique et R+2+attique, des espaces de jardins privatifs et des espaces communs plantés, situé dans la partie centrale du projet (2 500 m²). Cet espace vert central a été conçu pour contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur.

La densité du projet s'élève à 135 logements/hectare.

Des cheminements piétons, des éléments paysagers, des parkings visiteurs et des revêtements de sol différenciés compléteront l'aménagement.

Les places de stationnement seront réparties en aérien et en sous-sol.

Des locaux à usage collectif pourront être envisagés au niveau du cœur d'îlot végétalisé pour remplir la fonction de locaux vélos, locaux poubelles ou locaux de rangement. Une étude devra établir le niveau d'isolation acoustique dont devront bénéficier les futurs bâtiments.

L'espace végétalisé au sud sera conservé. Au total les espaces verts représenteront 1/3 de la surface du terrain.

L'implantation des bâtiments et les orientations des façades ont été conçues pour profiter au maximum des apports solaires et pour protéger au mieux les façades du bruit lié à la circulation route des Romains.

Une déclivité importante de 4 mètres constitue un enjeu important dans la conception architecturale des bâtiments d'habitation. Le projet cherchera à respecter le dénivelé existant.

Le terrain n'est pas impacté par le PPRI.

Le site présente une pollution des milieux souterrains (type métaux et hydrocarbure) dont le règlement du PLUi prescrit des restrictions d'usages.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

Strasbourg constitue le pôle métropolitain du territoire du SCOTERS. A ce titre, son développement doit être conforté. Le développement de l'urbanisation doit être favorisé en priorité dans l'enveloppe urbaine, là où des disponibilités existent, via la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses » qui contribuent à l'objectif de gestion économe.

Analyse de la demande

Le projet vient conforter le développement du pôle métropolitain du territoire du SCOTERS.

La réflexion portant sur les phénomènes d'îlot de chaleur et sur l'orientation des façades pour profiter des apports solaires est à souligner.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager rue de la Chartreuse à Strasbourg n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **21 FEV. 2019**
La publication le **21 FEV. 2019**
Strasbourg, le **21 FEV. 2019**


Le Président
Robert HERRMANN