

Numéro	DL230907-VT02	
Nature de l'acte	Délibération	
Matière	Domaines de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	
Objet	Approbation du protocole de collaboration entre la Ville d'Illkirch-Graffenstaden, l'Eurométropole de Strasbourg et Nhood en vue de mener de nouvelles études de cadrage et de programmation urbaine sur le secteur du Baggersee	

VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 21 septembre 2023 à la salle des fêtes municipale

L'an deux mil vingt-trois le vingt et un septembre à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni à la salle des fêtes municipale - en session ordinaire - sur convocation et sous la présidence de Monsieur Thibaud PHILIPPS, Maire.

Etaient présents :

PHILIPPS Thibaud, Maire, SAIDANI Lamjad, SEIGNEUR Sylvie, SCHEUER Serge, DREYFUS Elisabeth, HERR Isabelle, RICHARD Yvon, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, Adjoint, PFISTER Luc, KIRCHER Jean-Louis, FRUH Hervé, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, CLAUS Stéphanie, MASSÉ-GRIESS Dominique, DIDELOT Sandra, HERBEAULT Cédric, DABYSING Davina, RINKEL Marie, FROEHLY Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte, BACHMANN Emmanuel, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, RIMLINGER Barbara, BEAUJEU Rémy, FRUH Marie-Josée, LONGEHAL Béatrice, Conseillers

Etaient absents :

- Monsieur Ahmed KOUJIL ayant donné procuration à Monsieur Lamjad SAIDANI
- Monsieur Soufiane KOUJIL ayant donné procuration à Madame Davina DABYSING
- Madame Séverine MAGDELAINE ayant donné procuration à Madame Béatrice LONGEHAL

Secrétaire de séance : Monsieur Alexandre VINCENT-BEAUME
Directeur Général des Services

Nombre de conseillers présents :	32
Nombre de conseillers votants :	35
Date de convocation et affichage :	15 septembre 2023
Date de publication délibération :	29 septembre 2023
Date de transmission au Contrôle de Légalité :	29 septembre 2023

Accusé de réception en préfecture
067-216702183-20230921-DL230907-VT02-DE
Date de réception préfecture : 29/09/2023

Numéro	DL230907-VT02	1/6
Matière	8.4.Domains de compétences par thèmes - Aménagement du territoire	

III. PATRIMOINE COMMUNAL

4. APPROBATION DU PROTOCOLE DE COLLABORATION ENTRE LA VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ET NHOOD EN VUE DE MENER DE NOUVELLES ÉTUDES DE CADRAGE ET DE PROGRAMMATION URBAINE SUR LE SECTEUR DU BAGGERSEE

Le secteur Baggersee occupe une position stratégique, à l'interface du cœur de l'agglomération et sa première couronne. Identifié comme site de développement prioritaire dans les documents de planification, le secteur a fait l'objet d'une grande campagne d'acquisition foncière par la Communauté Urbaine de Strasbourg dans les années 1990, en prévision d'une opération d'aménagement.

Depuis plus de 20 ans, il bénéficie d'une planification globale et dans ce contexte, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créée en 2013 pour faciliter la mise en œuvre d'un projet urbain. La ZAC Baggersee prévoyait la création d'une nouvelle centralité métropolitaine mixte (4 000 logements, des équipements publics, commerciaux et de loisirs et 110 000 m² d'espaces verts et paysagers) et la réalisation d'un quartier à forte qualité environnementale structuré par le paysage et les mobilités.

Toutefois, son programme n'étant plus en phase avec les enjeux urbains et écologiques, cette vision ne s'est jamais concrétisée et le projet a été mis à l'arrêt en 2020 et son autorisation de programme a été supprimée.

Le secteur Baggersee recense toujours de grandes emprises mutables, en particulier les sites Auchan, Renault Hess ou Darty Meinau.

Aujourd'hui, il concentre plusieurs projets, de nature et de maturité variées :

- le projet d'évolution du pôle commercial porté par le groupe Auchan / Nhood,
- le projet de ferme urbaine de la ville d'Illkirch-Graffenstaden,
- le projet de nouveau cimetière paysager de la ville d'Illkirch-Graffenstaden,
- le projet d'extension du siège d'OTE,
- le projet d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) porté par l'ABRAPA,
- le déploiement du réseau vélo structurant sur l'Avenue de Colmar et l'Avenue de Strasbourg,
- le projet de réaménagement du secteur Baggersee dans le cadre du NPNRU de la Meinau et en particulier la valorisation des espaces publics et sportifs au Nord-Est du lac,
- le projet de trame verte et mail piéton au niveau des serres Bonneville,

Le secteur Baggersee est, par ailleurs, impacté par des projets d'aménagement plus éloignés en particulier :

Numéro	DL230907-VT02	2/6
Matière	8.4.Domains de compétences par thèmes - Aménagement du territoire	

- le projet de la Plaine des Bouchers,
- le projet de restructuration du stade de la Meinau, y compris la suppression du Parking Relais (P+R) et le report de besoin de stationnement,
- le projet Stellantis porté par Bouygues Immobilier,
- les projets urbains Illkirchois : Parc d'Innovation d'Illkirch et Prairies du Canal,
- les démarches de valorisation de la réserve naturelle nationale de la forêt du Neuhof.

Les évolutions récentes du site et du contexte plaident en faveur d'une approche plus coordonnée du secteur, en particulier l'adaptation au changement climatique et les nouvelles dispositions règlementaires associées (Zéro Artificialisation Nette, etc.), et donc en faveur de nouvelles études urbaines.

1. Présentation du projet

Le secteur Baggersee bénéficie d'une desserte idéale et d'une situation géographique stratégique à l'interface entre les villes d'Illkirch-Graffenstaden et de Strasbourg, mais aussi entre le canal du Rhône au Rhin, le Baggersee et la forêt du Neuhof.

Avec une emprise de 12 ha, dont 5 ha de parking et un fort potentiel de mutation, le pôle commercial Auchan est une pièce essentielle du secteur Baggersee. L'hypermarché (30 000 m², 450 emplois) et la galerie commerciale (14 000 m², 250 emplois) font face à d'importantes problématiques économiques (perte d'attractivité, baisse constante du chiffre d'affaires, nombreux commerces fermés dans la galerie) et structurelles (vétusté, mauvaises performances énergétiques). Le modèle commercial de l'hypermarché est à bout de souffle, fragilisé par le développement de l'e-commerce et la crise sanitaire.

Pour rétablir ses marges, le groupe Auchan souhaite réaménager ce foncier qu'il maîtrise entièrement.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) actuel fige cependant la vocation commerciale du site et limite drastiquement sa mutation. Sans possibilité de valorisation foncière, les marges de renouvellement du pôle commercial Auchan sont limitées.

Afin de réactiver le projet urbain, le groupe Auchan a mené une étude exploratoire sur le devenir du secteur. Celle-ci s'est déroulée entre février et mai 2022 sous forme d'ateliers thématiques impliquant les services de la ville d'Illkirch-Graffenstaden et de l'Eurométropole de Strasbourg. L'opérateur privé a présenté les résultats de la démarche lors de réunions de restitution aux élus des deux collectivités en juillet 2022. Ces résultats étaient toutefois insuffisants pour alimenter la modification 4 du PLUi.

Pour approfondir ce travail et concrétiser un projet urbain, il a été convenu lors du comité de pilotage du 7 septembre 2022, que l'Eurométropole, la ville d'Illkirch-Graffenstaden et le groupe Auchan/Nhood s'associeraient dans le cadre d'un partenariat, en cofinçant les études pré-opérationnelles et en engageant conjointement une réflexion sur le montage opérationnel du projet.

Numéro	DL230907-VT02	3/6
Matière	8.4.Domains de compétences par thèmes - Aménagement du territoire	

À ce titre et depuis le début de l'année 2023, un travail a été mené afin de définir le contenu de l'étude urbaine pré-opérationnelle à lancer sur le secteur Baggersee et d'arrêter le protocole de collaboration qui détermine les objectifs de l'étude, ses conditions de réalisation et l'organisation de sa gouvernance.

2. Enjeux et objectifs du projet

Le pilotage du projet urbain est assuré par l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec la ville d'Illkirch-Graffenstaden et Nhood. Ce pilotage public vise à garantir la prise en compte de la complexité du contexte ainsi que l'exhaustivité et l'intérêt général des réflexions menées.

Dans le prolongement du protocole d'intention signé, en vertu de la délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg du 20 décembre 2013, entre la Communauté urbaine de Strasbourg et les sociétés Auchan et Immochan ayant pour objet « d'exprimer leur intention commune de mettre en œuvre les mesures visant à établir la faisabilité du projet » de la ZAC Baggersee, un nouveau protocole sera conclu entre l'Eurométropole de Strasbourg, la ville d'Illkirch-Graffenstaden et Nhood (agissant au nom et pour le compte des sociétés Ceetrus France et AUCHAN Retail France).

Ce protocole de collaboration, dont le projet est annexé à la présente délibération, arrête le périmètre d'intervention et les périmètres de considération, stipule le cahier des charges de l'étude urbaine, détermine les modalités de choix du prestataire ainsi que le financement de ces études et les conditions de partenariat entre les parties pour le suivi des études. Il précise également les dispositions de suivi, de gouvernance, de déroulement des études et des engagements opérationnels nécessaires à la définition et à la mise en œuvre d'un projet urbain qualitatif sur les secteurs considérés.

Il repose sur l'ambition de transformation urbaine du secteur Baggersee au regard des objectifs partagés suivants :

- faire évoluer le site pour constituer une centralité d'appui en porte d'entrée sud du cœur d'agglomération, en y développant un véritable quartier de ville, mixte et animé déployant une programmation équilibrée entre logements (dont une part de logements sociaux, intermédiaires et en accession abordable), activités agricoles, productives et tertiaires, 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'un urbanisme plus résilient, exemplaire en matière d'adaptation aux effets du changement climatique pleinement inscrit dans les ambitions du plan climat de l'Eurométropole de Strasbourg déclinées dans le plan climat de la ville d'Illkirch-Graffenstaden ;

Numéro	DL230907-VT02	4/6
Matière	8.4.Domains de compétences par thèmes - Aménagement du territoire	

- 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 ou non à proximité (ferme urbaine/Zone d'Activité Agricole, nouveau cimetière, Quartier Prioritaire de la Ville, Schéma d'Orientation des Quartiers...) ;
- mettre en place une démarche de concertation et de participation du public à toutes les étapes du projet.

Sur la base de ce protocole de collaboration, sera lancée une étude de cadrage et de programmation urbaine et architecturale sur l'ensemble du site.

Cette étude urbaine se fonde sur les mêmes enjeux et objectifs que le protocole avec pour objectif de les décliner de façon opérationnelle. Elle s'établira sur une actualisation et un enrichissement du corpus d'études existant pour une meilleure maîtrise des coûts et des délais.

Sa mission première porte sur l'élaboration du plan guide du secteur Baggersee. Ce projet urbain devra répondre aux spécificités du site et aux différents enjeux exprimés ci-avant. Son élaboration se découpe en plusieurs phases, de l'élaboration d'un diagnostic orienté en passant par la proposition de scénarios d'aménagement et de programmation jusqu'à la formalisation d'un plan guide.

Ainsi, le plan guide est la synthèse des intentions des parties prenantes, de la stratégie définie par les collectivités, de la programmation et de la vision des concepteurs. Il illustrera les partis pris d'aménagement retenus (l'organisation des espaces publics, leur fonctionnement et leurs usages déclinés par secteur et par thème) et les orientations principales du projet urbain dans toutes ses dimensions (urbaine, technique, fonctionnelle, paysagère, environnementale et économique). Le plan guide permettra en outre de décliner la stratégie opérationnelle (découpage sectoriel, phasage, bilan) et d'identifier des points de vigilance pouvant impacter sa mise en œuvre.

Cette étude, pilotée par l'Eurométropole de Strasbourg, sera menée par une équipe pluridisciplinaire structurée autour de compétences en urbanisme, en urbanisme commercial, en paysage, en environnement, mais aussi en matière d'études techniques ad hoc.

3. Information et concertation du public

Comme indiqué dans le protocole de collaboration, les partenaires souhaitent mettre en place une consultation du public selon les avancées de l'étude et ses orientations. Cette consultation, tant du public que des professionnels, pourra alors prendre diverses formes telles que :

- la mise à disposition au public d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études et éventuellement d'un registre dans lequel le public pourra consigner ses remarques et suggestions,
- d'une exposition à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden et/ou au Centre Administratif,

Numéro	DL230907-VT02	5/6
Matière	8.4.Domains de compétences par thèmes - Aménagement du territoire	

- de l'organisation d'une ou plusieurs réunions publiques à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden voire d'ateliers de concertation en fonction des sujets et de l'avancée des études.

De plus, si le projet urbain futur devait être soumis à évaluation environnementale au titre du Code de l'environnement, il fera l'objet d'une concertation préalable en application du Code de l'Urbanisme.

4. Gouvernance

Dans une logique partenariale, un comité de pilotage (COFIL) du projet, présidé par la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ou son représentant, le ou la Vice-présidente de compétence, sera constitué et réunira les élus et membres désignés par l'Eurométropole de Strasbourg, la ville d'Illkirch-Graffenstaden et la société Nhood ainsi que les membres du comité technique (COTECH).

Ce COFIL aura pour objet de veiller à la cohérence et à la compatibilité des orientations et principes proposés aux différentes étapes des études pilotées. Il constituera une instance de dialogue, d'échanges et de validation dont les conclusions permettront d'alimenter les décisions prises par les signataires du protocole pour le bon avancement du projet qu'il pilote, dans le cadre défini par les collectivités.

Le COFIL se réunira en tant que de besoin, à l'initiative de l'Eurométropole de Strasbourg ou à la demande d'un de ses membres.

Un COTECH, regroupant les chefs de projet désignés par les partenaires, sera constitué. Il aura pour missions principales de préparer les réunions du COFIL, auxquelles il participera, en ce compris les ordres du jour, de veiller à la qualité de la production des prestataires, de valider les différents livrables et de s'assurer du respect du calendrier.

Il est à noter que les partenaires du projet ont d'ores et déjà acté du cofinancement de l'étude d'urbaine, estimée à 240 000 € TTC, selon la répartition suivante :

- 50 % pour l'Eurométropole de Strasbourg,
- 40 % pour la société Nhood,
- 10 % pour ville d'Illkirch-Graffenstaden.

5. Calendrier prévisionnel

À compter de l'approbation de la présente délibération, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- lancement de la consultation visant à désigner le prestataire : octobre 2023,
- désignation du prestataire : 1^{er} trimestre 2024,
- comité de pilotage de lancement de l'étude : 1^{er} trimestre 2024,
- comité de pilotage intermédiaire de l'étude : juin 2024,
- comité de pilotage final de l'étude : décembre 2024,
- délibération de l'Eurométropole de Strasbourg validant le plan guide : début 2025.

Numéro	DL230907-VT02	6/6
Matière	8.4.Domains de compétences par thèmes - Aménagement du territoire	

Vu le périmètre d'étude du secteur du Baggersee, ci-joint en annexe 1,
Vu le contenu du protocole de collaboration tel que précisé dans l'exposé des motifs et joint en annexe n°2,
Vu les objectifs publics poursuivis dans le cadre de l'établissement du plan guide tels que précisés dans l'exposé des motifs,
Vu l'intérêt de la ville d'Illkirch-Graffenstaden de participer étroitement aux études à venir et aux choix d'aménagement qui en résulteront,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole de collaboration conclu entre l'Eurométropole de Strasbourg, la ville d'Illkirch-Graffenstaden et la société Nhood en vue de l'approbation d'un plan guide sur le périmètre d'étude du secteur du Baggersee ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les décisions ainsi que signer tous actes et conventions nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération ;**
- **de valider, dans ce cadre, le versement d'une participation financière à l'Eurométropole de Strasbourg correspondant à 10 % du coût de l'étude urbaine qui sera lancée par cette dernière ;**
- **d'inscrire les crédits nécessaires au versement de cette participation financière.**

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
adopte la présente délibération.**

Pour : 28

Abstentions : 7 FROEHLY Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte,
BACHMANN Emmanuel, MAGDELAINE Séverine, LONGECHAL
Béatrice, GENDRAULT Pascale

Pour extrait conforme

Le Maire



Thibaud PHILIPPS

Le secrétaire de séance



Alexandre VINCENT-BEAUME