


Numéro	DL251110-VT01	
Nature de l'acte	Délibération	
Matière	Domaines de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	
Objet	Avis à l'Eurométropole de Strasbourg – Création d'un périmètre de prise en considération sur le secteur Baggersee à Illkirch-Graffenstaden	

VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 3 décembre 2025 à la salle des fêtes municipale

L'an deux mil vingt-cinq le trois décembre 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, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, RICHARD Yvon, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, Adjoint, PFISTER Luc, FRUH Hervé, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, CLAUS Stéphanie, MASSÉ-GRIESS Dominique, HERBEAULT Cédric, RINKEL Marie, FROEHLY Claude, MAGDELAINE Séverine, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, RIMLINGER Barbara, BEAUJEU Rémy, FRUH Marie-Josée, LONGEHAL Béatrice, CARTELLI Olivier, STROH Nicolas, Conseillers

Etaient absents :

- Monsieur KIRCHER Jean-Louis ayant donné procuration à Monsieur KOUJIL Ahmed
- Madame DIDELOT Sandra ayant donné procuration à Madame FRUH Marie-Josée
- Madame DABYSING Davina ayant donné procuration à Monsieur SAIDANI Lamjad
- Madame CASTELLON Martine ayant donné procuration à Madame LONGEHAL Béatrice
- Monsieur BACHMANN Emmanuel ayant donné procuration à Madame MAGDELAINE Séverine

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

Nombre de conseillers présents :	30
Nombre de conseillers votants :	35
Date de convocation et affichage :	27 novembre 2025
Date de publication délibération :	10 décembre 2025
Date de transmission au Contrôle de Légalité :	10 décembre 2025

Numéro	DL251110-VT01	1/6
Matière	8.3. Domaines de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	

II. ENVIRONNEMENT ET URBANISME

4. AVIS A L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG - CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CONSIDÉRATION SUR LE SECTEUR BAGGERSEE À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement du territoire, l'Eurométropole de Strasbourg organise, en coopération avec ses communes-membres, le développement équilibré de son territoire.

Le périmètre de prise en considération concerne le secteur Baggersee autour de la zone commerciale qui en porte le nom, sur les communes de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden (annexe 1 à la présente délibération).

Contexte et historique :

Le secteur du Baggersee, d'une superficie de 26 hectares, s'inscrit au cœur d'un tissu urbain dense, composé de formes urbaines variées mêlant quartiers pavillonnaires, grands ensembles et zones d'activités. Situé à la croisée de plusieurs axes majeurs – notamment les sorties de la M35 et de la M468 – il constitue un nœud stratégique de mobilités. S'y trouve la station de tramway Baggersee, la gare routière et son réseau de bus, ainsi qu'un parking-relais. Le secteur est marqué par un trafic routier quotidien élevé. L'avenue de Colmar/Strasbourg, qui traverse le site de projet sur 740 mètres, constitue une véritable ligne de séparation entre deux secteurs aux vocations distinctes. À l'Ouest, le paysage est marqué par la présence d'équipements publics – l'école de la Plaine, le parking-relais et la gare routière – implantés au sein de parcelles agricoles. À l'Est, le secteur se caractérise par une dominante commerciale, avec de vastes emprises occupées par Darty, Picard, la concession Renault, ainsi que le centre commercial regroupant l'hypermarché Auchan. Enfin, au Sud, le périmètre d'étude est bordé sur plus de 700 mètres par la route Alfred Kastler.

Par ailleurs, il est directement en contact avec des espaces naturels de forte valeur écologique : le lac du Baggersee, l'étang Gerig, la réserve naturelle nationale du Neuhoef et le canal du Rhône au Rhin. Ce site joue ainsi un rôle charnière, conciliant fonctions écologiques et attractivité urbaine.

L'évolution du secteur Baggersee fait l'objet de réflexions depuis plusieurs années, en raison de sa position stratégique à l'interface entre Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden. Un dossier de création de ZAC a été approuvé en 2013 sur la base d'un ancien plan guide, prévoyant une urbanisation principalement sur les terrains agricoles appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg. Ce plan guide n'a toutefois jamais été mis en œuvre, afin de préserver les espaces perméables et de mieux intégrer les enjeux de transition écologique.

Numéro	DL251110-VT01	2/6
Matière	8.3.Domains de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	

La zone commerciale Baggersee (centre-commercial et concession Renault) est située sur un zonage UX (d2 et b4). Depuis 2024 et via la mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, un Plan d'Aménagement Global (PAG) a été appliqué sur l'emprise du Darty et du Picard, au nord du périmètre sur la zone UB2. Le PAG y interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 10 m² pour une durée de 5 ans (travaux d'adaptation, réfection ou extension limitée sont toutefois autorisés), en vertu de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Aujourd'hui, les enjeux climatiques imposent une indispensable sobriété foncière, invitant à repenser les modèles d'aménagement. La transformation des zones commerciales en quartiers plus mixtes et urbains constitue l'un des leviers majeurs face à la raréfaction du foncier. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville d'Illkirch-Graffenstaden ont exprimé le souhait de repenser l'aménagement du secteur pour y développer un projet qui intègre la transformation et l'adaptation du centre-commercial vers un espace urbain mixte et commerçant de qualité. Le secteur Baggersee est d'ailleurs lauréat depuis 2024 du Plan de transformation des zones commerciales de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Aussi, la mutation de ce site vers un quartier urbain mixte, sans artificialiser davantage les sols, répond à plusieurs objectifs :

- réorganiser les mobilités sur le secteur et repenser le maillage viaire, notamment en développant des espaces publics de qualité (une étude spécifique sur les mobilités dans le secteur est en cours) ;
- adapter le centre-commercial au contexte urbain actuel et aux évolutions des modes de vie ;
- créer une centralité d'appui, porte d'entrée des villes de Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden, en y développant un véritable quartier de ville mixte, déployant une programmation équilibrée entre commerces, équipements, loisirs, logements et activités tertiaires, agricoles ou productives ;
- végétaliser le site en créant des continuités paysagères avec le déjà-là, en mettant en œuvre une renaturation ambitieuse, et en valorisant son positionnement stratégique à proximité d'un espace d'envergure eurométropolitaine comme le lac Baggersee et sa base de loisirs ;
- inscrire le site dans un urbanisme favorable à la santé et dans un urbanisme inclusif.

Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville d'Illkirch-Graffenstaden et leur partenaire Nhood Services France, société mandatée par Auchan Retail France et Ceetrus France (propriétaires et exploitants de la zone commerciale) ont élaboré un protocole de collaboration pour définir les conditions de pilotage et de financement d'un nouveau plan guide, dans l'objectif d'intégrer les nouvelles ambitions métropolitaines adaptées aux évolutions du contexte économique, urbain et écologique. Ce protocole a été délibéré au Conseil municipal de la commune d'Illkirch Graffenstaden le 21 septembre 2023, et à celui de l'Eurométropole de Strasbourg le 6 octobre 2023.

Numéro	DL251110-VT01	3/6
Matière	8.3. Domaines de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	

L'étude urbaine pour la définition d'un nouveau plan guide a débuté en avril 2024 et a permis d'élaborer un diagnostic détaillé de l'état actuel du site. Actuellement, l'étude est en cours de définition de scénarios d'aménagement sur la base du programme suivant :

- le maintien du centre-commercial tout en réfléchissant à son évolution et son intégration dans le site ;
- la préservation des terrains agricoles et la valorisation du lac Baggersee ;
- une évolution des mobilités pour apaiser le secteur ;
- le développement de nouveaux équipements et services au cœur de la Ville, notamment au travers d'un pôle d'échange multimodal ;
- le développement d'une offre de logements en cohérence avec les besoins du territoire et en adéquation avec les capacités de mobilités sur le secteur ;
- un potentiel de désimperméabilisation et végétalisation pour adapter le secteur au dérèglement climatique et notamment en luttant contre les îlots de chaleur ;
- un nouveau maillage d'espaces publics et notamment des traversées ouest/est pour améliorer le cadre de vie des habitant-es, développer la pratique des modes actifs, et renforcer le lien du site aux espaces naturels existants (lac Baggersee).

En conclusion, l'étude urbaine ainsi que les études complémentaires réaffirment le besoin de mutation de ce site vers un véritable quartier de ville, jonction entre les deux communes de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden, tout en maintenant son caractère commercial stratégique en raison de son emplacement.

Proposition de mise en place d'un périmètre de prise en considération :

Au regard des enjeux du site et des ambitions portées par l'Eurométropole de Strasbourg, la commune de Strasbourg et la commune d'Illkirch-Graffenstaden entendent se prémunir contre toute évolution du secteur susceptible de compromettre un aménagement cohérent de la zone de projet. Elles souhaitent ainsi disposer des outils nécessaires pour réguler les occupations et usages, afin de préserver la qualité du projet urbain.

En effet, en raison de l'aspect stratégique du site Baggersee, les impacts d'une mutation et d'une requalification non maîtrisée de ce secteur pourraient être dommageables pour les équilibres établis en matière d'organisation urbaine, économique et sociale et à des échelles territoriales qui dépassent celle du secteur.

Ainsi et compte tenu des éléments précédemment énoncés, il est proposé de mettre en place un périmètre de prise en considération (PPC) sur le site Baggersee tel que présenté en annexe à la présente délibération.

Numéro	DL251110-VT01	4/6
Matière	8.3.Domains de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	

L'inscription de ce PPC a pour but de se prémunir contre toute évolution du secteur sous la forme d'occupations ou d'usages de nature à compromettre le projet d'aménagement de la zone et de pouvoir en conséquence exercer toute mesure de sauvegarde.

L'instauration de ce périmètre de prise en considération, d'une durée de 10 ans, en vue de la conduite d'opérations d'aménagement, permettra à l'autorité compétente d'opposer, pendant deux ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation situées dans le périmètre de prise en considération et susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses lesdites opérations et ce dans les formes et conditions prévues à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de prise en considération est présenté en annexe à la présente délibération.

L'avis du Conseil municipal de la commune d'Illkirch-Graffenstaden est sollicité par l'Eurométropole de Strasbourg en vue d'approuver la création par cette dernière, d'un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement, sur le secteur Baggersee autour de la zone commerciale qui en porte le nom, sur les communes de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden.

Il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal,

- Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2541-12,
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-1, L. 424-1 et R. 424-24,
- Vu** le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016, révisé le 27 septembre 2019 et modifié le 31 mai 2024,
- Vu** les objectifs poursuivis par l'Eurométropole de Strasbourg et la commune d'Illkirch-Graffenstaden sur le périmètre concerné,
- Vu** le plan annexé permettant de situer le périmètre considéré,

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, « *l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions,*

Numéro	DL251110-VT01	5/6
Matière	8.3.Domains de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	

sur la déclaration préalable. (...) Il peut également être sursis à statuer : (...) 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (...) Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération (...) a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, (...) la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans» ;

CONSIDERANT que l'Eurométropole de Strasbourg propose de créer un périmètre de prise en considération (PPC) d'une opération d'aménagement, sur le secteur Baggersee autour de la zone commerciale qui en porte le nom, sur les communes de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden,

CONSIDERANT que l'inscription de ce PPC a pour but de se prémunir contre toute évolution du secteur sous la forme d'occupations ou d'usages de nature à compromettre le projet d'aménagement de la zone et de pouvoir en conséquence exercer toute mesure de sauvegarde.

CONSIDERANT qu'il est proposé d'émettre un avis favorable quant à la création par l'Eurométropole de ce périmètre de prise en considération ;

Après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable quant à la création par l'Eurométropole de Strasbourg d'un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement tel que présenté en annexe à la présente délibération, sur le secteur Baggersee autour de la zone commerciale qui en porte le nom, sur les communes de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden.

Numéro	DL251110-VT01	6/6
Matière	8.3.Domains de compétences par thèmes – Aménagement du territoire	

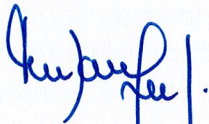
Adoptée

POUR : 34

ABSTENTION : 1 BEAUJEU Rémy

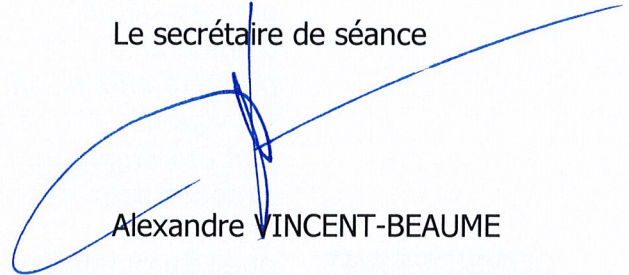
Pour extrait conforme

Le Maire



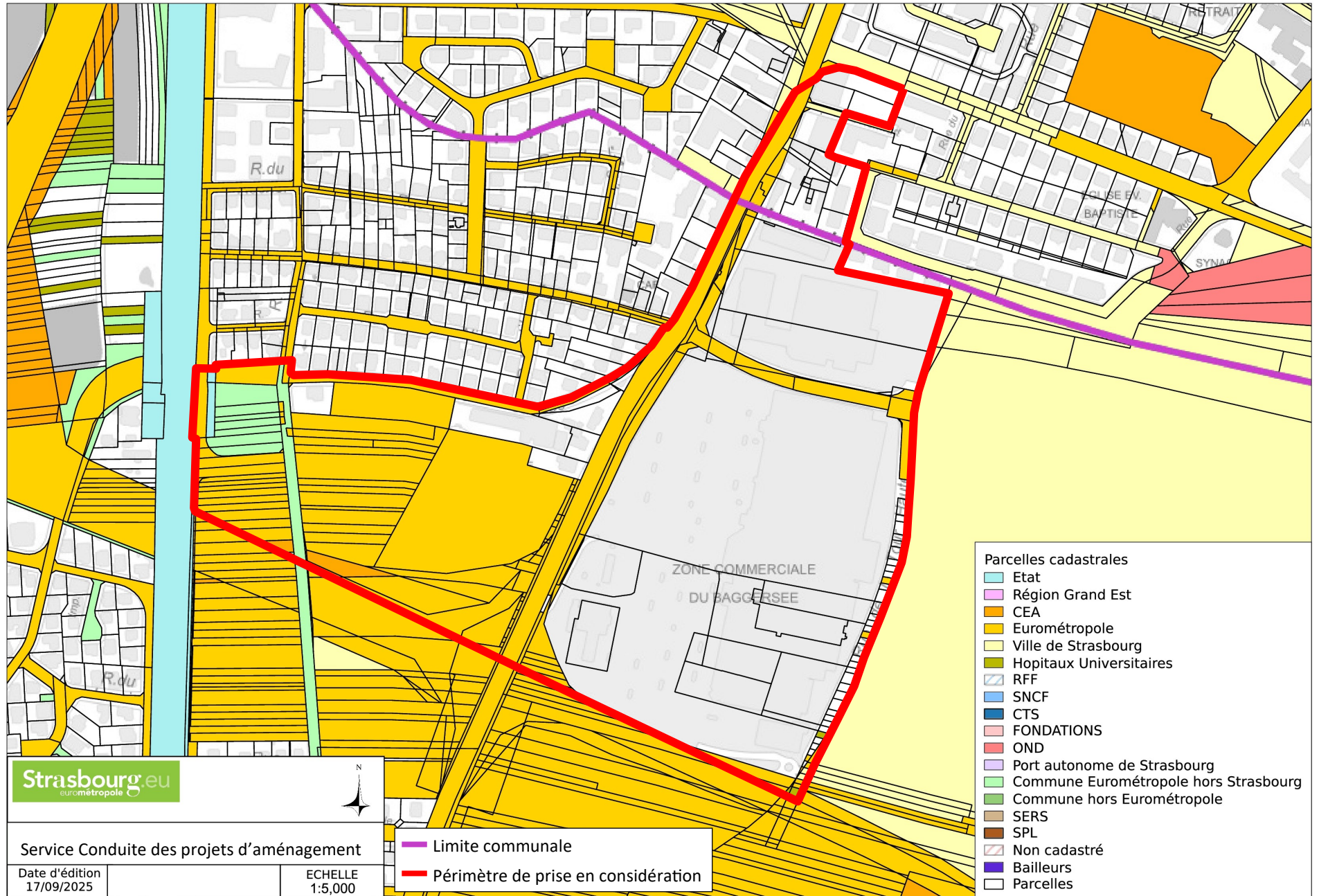
Thibaud PHILIPPS

Le secrétaire de séance



Alexandre VINCENT-BEAUME

Voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal administratif de Strasbourg sis 31, avenue de la Paix – BP 51038 67070 Strasbourg Cedex, ou via l'application « Télérecours » sur le site internet <https://www.telerecours.fr> (articles R.414-1 et R. 414-2 du code de justice administrative) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative.
L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.



- Parcelles cadastrales**
- Etat
 - Région Grand Est
 - CEA
 - Eurométropole
 - Ville de Strasbourg
 - Hopitaux Universitaires
 - RFF
 - SNCF
 - CTS
 - FONDACTIONS
 - OND
 - Port autonome de Strasbourg
 - Commune Eurométropole hors Strasbourg
 - Commune hors Eurométropole
 - SERS
 - SPL
 - Non cadastré
 - Bailleurs
 - Parcelles

Strasbourg.eu
eurométropole

Service Conduite des projets d'aménagement

Date d'édition: 17/09/2025

ECHELLE: 1:5,000

— Limite communale

— Périmètre de prise en considération