

Permis de construire - route des Romains, Rue de la Chartreuse à Strasbourg

Description de la demande

Le service de la Police du bâtiment de la Communauté urbaine de Strasbourg a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis de construire pour un projet rue de la Chartreuse à Strasbourg, déposée par la SCI RHIN ET MOSELLE.

Le Syndicat mixte a déjà rendu un avis sur ce projet de PC le 11 juin 2013. Le projet a fait l'objet d'un nouveau dépôt lié à la venue d'un autre demandeur : L'IMMOBILIERE DES QUAIS.

Le nouveau permis n'apporte pas de changement au projet.

Le projet se situe sur un terrain de 18 548 m² en zone UB9, dans le quartier de Koenigshoffen. Il est proche de commerces et d'équipements publics et situé en bordure des berges du Muehlbach. Il est desservi par la route des Romains. Le site est un ancien secteur d'activités sur lequel se trouvait le siège d'Immochan nord-est, un vaste parking, un espace stabilisé et un magasin de vente d'objets. Les bâtiments seront démolis.

Le projet vise à construire 8 bâtiments d'habitation R+4+Attique et à réaliser 282 logements représentant 18 575 m² de surface de plancher. 5 parcs de stationnements sont prévus pour réaliser 282 places (269 en sous-sol et 13 en surface). Il prévoit une marge de recul de 12 m à compter des berges du Muehlbach.

Le site fait partie du Parc naturel urbain (PNU) et plus largement doit s'intégrer dans la trame verte et bleue de l'agglomération. Les aménagements proposés visent à favoriser la biodiversité. Les espaces de circulation piétons sont en pavage et en evergreen pour favoriser la perméabilité et souvent entourés de massif.

La demande au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

Le projet constitue une opération de renouvellement urbain et s'inscrit à ce titre dans les orientations du SCOTERS. Strasbourg est par ailleurs le pôle métropolitain du territoire, dont le développement doit être conforté.

Le SCOTERS vise également à maintenir ou créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser.

Le projet rue de la Chartreuse s'inscrit en partie dans une «continuité écologique majeure en milieu urbain à restaurer» où les boisements existants doivent être maintenus. Ces continuités doivent être préservées de toute urbanisation. **En milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de**

cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense. La part du végétal doit également être augmentée, en particulier en milieu urbain, à l'occasion de la création ou du réaménagement de voiries.

Le projet prévoit une marge de recul de 12 m à compter des berges du Muehlbach. Compte tenu du fait que les boisements de la berge Sud sont maintenus, ce recul paraît satisfaisant pour maintenir le corridor écologique constitué par le Muehlbach.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis de construire rue de la Chartreuse à Strasbourg n'appelle pas de remarque particulière.

13 MARS 2014

Jacques BIGOT
Président