



PARC HURON  
ILLKIRCH

*Stradim*<sup>®</sup>







# UN PROJET UNIQUE AU CŒUR D'ILLKIRCH



Flashez ce code pour  
accéder directement à  
la vidéo et aux vues 360

# ILLKIRCH

## OÙ IL FAIT BON VIVRE

Vivre à Illkirch, c'est profiter de la vitalité d'un pôle économique, commercial et culturel, comme de la proximité de Strasbourg et de l'Allemagne. Parfaitement desservie par le tram (lignes A et E) et le bus (lignes 62 et 67 passant par le centre-ville), la ville d'Illkirch bénéficie d'un emplacement privilégié.

Pôle d'excellence universitaire, Illkirch séduit également par la diversité de ses commerces et services, ainsi que par le charme de ses nombreux espaces verts. Traversé par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin, l'environnement bénéficie de la présence de nombreux espaces verts, tels que son parc Friedel, et d'une importante forêt, réserve naturelle de Strasbourg, qui confère à la ville un cadre de vie exceptionnel.

Illkirch est pourvue d'un fort bassin d'emploi. La ville possède un technopôle spécialisé dans les biotechnologies et les technologies de l'information : le Parc d'Innovation. Il accueille le pôle de compétitivité Alsace Biovalley, labellisé pôle à vocation mondiale. Il comprend notamment un IUT (IUT Robert-Schuman), deux écoles d'ingénieurs (Télécom Physique Strasbourg et ESBS), la faculté de pharmacie de Strasbourg, de nombreux laboratoires privés et publics ainsi que de nombreuses entreprises innovantes. À proximité se trouvent également trois zones d'activités : Albert Schweitzer, Cor de Chasse et Girlenhirsch.

Multiplés centres sportifs et culturels, médiathèque, golf... tout est réuni pour y vivre ses passions.

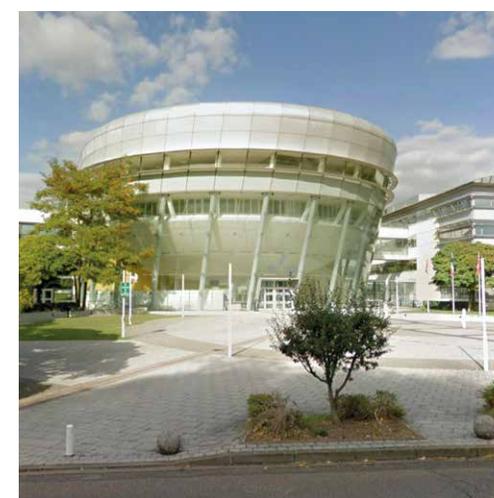




Tram ligne A



Campus d'Illkirch



Parc d'Innovation accueillant le pôle de compétitivité Alsace Biovalley, un IUT, deux écoles d'ingénieurs, la faculté de pharmacie de Strasbourg

# LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES & COMMERCES À PROXIMITÉ



Adresse de la résidence : 156 route de Lyon, Illkirch

-  Tram ligne A, arrêt Graffenstaden au pied de la résidence
-  Bus lignes 62 et 67 à proximité
-  Commerces et services à proximité immédiate
-  Pharmacies à moins de 5 min à pied
-  Médecins à moins de 5 min à pied
-  Centre commercial Centr'III à proximité  
Centre Baggersee et La Vigie à 10 min
-  École et collège à moins de 5 min à pied  
Lycée Le Corbusier à 7 min  
Campus d'Illkirch à 8 min (desservi par le tram)
-  L'Illiade à 4 min à pied  
La Vill'A à proximité
-  Hôtel de ville 5 min à pied

-  Accès autoroute A35 à 3 min
-  Aéroport de Strasbourg-Entzheim à 10 min
-  Gare TER Krimmeri-Meinau à 15 min  
Gare SNCF TGV de Strasbourg à 15 min

-  Le Parc d'Innovation de Strasbourg à 8 min
-  Complexe sportif Lixenbuhl à 8 min
-  Piscine de la Hardt à 8 min  
Lac Achard à 7 min

-  Golf du Fort à 5 min  
Golf club de Strasbourg à 18 min
-  Parc Friedel à 12 min à pied
-  Pistes cyclables reliées à l'ensemble du réseau cyclable de plus de 600 km de l'Eurométropole

# UNE ADRESSE D'EXCEPTION

**PARC HURON** est situé entre la rue Lauffenburger, la route de Lyon et un bras de l'Ill. Cet emplacement privilégié est connecté de façon directe à tous les aménagements récents du centre-ville. Le secteur profite ainsi d'un cadre contemporain et vivant.

**PARC HURON** accueille des commerces ainsi que des lieux de promenade et de détente au bord de l'eau. Le passage du tram en pied d'immeuble permet un accès rapide aux équipements de loisirs, de culture et aux services, qui participeront au confort des futures familles.

Avec la nouvelle Maison d'Enseignement et Pratique des Arts la Vill'A (danse, musique, théâtre, arts plastiques, cirque, création numérique) et la salle de spectacle l'Illiade, Illkirch ouvre ses portes au domaine des Arts, à la carte : spectacles, cours annuels, évènements culturels.

À ces équipements s'ajoutent le groupe scolaire du Centre et du Sud, la salle des fêtes ou encore l'hôtel de ville et son nouvel espace d'accueil. Le centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden est ainsi un endroit attractif, culturel, agréable et animé.

Au cœur de l'Eurométropole, Illkirch dessine les contours d'une ville résolument tournée vers l'avenir. Portant des ambitions environnementales et humaines fortes, la ville s'imagine comme une nouvelle façon d'habiter en milieu urbain tout en restant proche de la nature.



L'hôtel de ville et son nouvel espace d'accueil



La salle de spectacle l'Illiade



## CÔTÉ EAU

Un cadre de vie exceptionnel, prisé pour son esprit bucolique



## CÔTÉ JARDIN

Un environnement résolument vert, conçu pour le bien-être de tous



PARC HURON, la nature s'invite au cœur du centre-ville

# LE VRAI CONFORT, C'EST ÊTRE PROCHE DE TOUT



## LE PARC

**PARC HURON** bénéficie d'un espace paysagé au cœur du projet, véritable havre de paix au quotidien, un repère visuel partagé par tous les habitants. Un jeu de topographie anime le paysage et la présence de locaux vélo végétalisés respecte la cohérence environnementale. Un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants.

## LES TRANSPORTS

Au pied de **PARC HURON**, passe la ligne A du tram. Des arrêts de bus à proximité desservent également le site et proposent des liaisons à travers la ville. Des pistes cyclables longent la résidence de part et d'autre, offrant d'agréables promenades au bord de l'Ill. Pour les plus sportifs, il est possible de pédaler bien au-delà de la ville grâce aux 600 km de pistes cyclables de l'Eurométropole.



## L'EAU

L'eau est un élément fort à Illkirch. Traversée par l'Ill, longée par le canal du Rhône au Rhin, la ville offre, avec ses gravières, des lieux de baignades et de fraîcheur très prisés. La résidence **PARC HURON**, bordée sur sa partie ouest par Ill, offre à ses habitants un cadre harmonieux entre des logements modernes, l'eau et ses abords richement boisés.

## LE CENTRE-VILLE

La majorité des commerces et services se trouve à proximité immédiate de la résidence, voire en pied d'immeuble. Écoles, services, loisirs... tout est à portée de main. Au centre-ville, c'est le site rêvé pour des citadins en quête de qualité de vie exceptionnelle.





## CÔTÉ ILL

Une résidence harmonieusement intégrée à son environnement

# UNE QUALITÉ DE VIE

## SIGNÉE STRADIM

Idéalement implanté au cœur du centre-ville, entre vie commerçante et nature, **PARC HURON** initie les codes d'un nouvel art de vivre engagé, dans le respect de l'environnement.

La conception de la résidence s'appuie sur le choix de matériaux de construction durables, la sélection de solutions techniques de chauffage économes en énergie ou encore la création d'un parking en sous-sol d'environ 400 places complété par une zone de stationnement bleue au sud du projet.

## ASSOCIER DÉVELOPPEMENT DURABLE & CONFORT

Afin de répondre aux enjeux climatiques majeurs, la conception des bâtiments vise à limiter les besoins en énergie de chauffage.

La conception bioclimatique permet de favoriser au maximum les apports solaires et l'éclairage naturel, tout en maîtrisant le confort en période estivale. La forte qualité de l'enveloppe thermique, traitée par une isolation thermique par l'extérieur, conduit à limiter les déperditions.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera assurée par un réseau de chaleur propre, relié à la chaufferie commune et l'ensemble du programme.

Cette production fera appel majoritairement à de l'énergie renouvelable ou de récupération sous deux formes :

- La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à condensation alimentée en partie par du biométhane. Ce gaz vert, issu de stations de traitement et d'épuration, est une énergie de récupération.
- La production de chauffage sera assurée par des pompes à chaleur gaz à absorption, avec récupération sur l'eau de la nappe, source d'énergie renouvelable stable. Ce système présente une très haute performance énergétique avec des rendements de production voisins de 150%.

L'émission dans les logements sera assurée par un plancher chauffant hydraulique à très basse température permettant d'optimiser au mieux le rendement de la pompe à chaleur.

Afin d'associer les enjeux de développement durable au confort des occupants, ce système pourra procurer un abaissement de température en été à partir de la fraîcheur de la nappe, via les circuits de planchers hydrauliques. Cette technique de rafraîchissement passif ne consomme quasiment pas d'énergie.

L'optimisation des besoins liés au chauffage associée à des systèmes à hauts rendements, permet d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme à la RT2012 -20%, tout en faisant appel majoritairement aux énergies renouvelables.

En se fixant des objectifs environnementaux et de performances énergétiques élevés, la conception de ce projet s'inscrit véritablement dans une démarche de développement durable.

## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

- ▶ Bâtiment certifié RT2012, dont les performances ont été améliorées de 20%
- ▶ Résidence entièrement arborée
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- ▶ Ascenseur
- ▶ Parking en sous-sol complété d'une zone bleue en aérien au sud du projet
- ▶ Nombreux locaux vélo privatifs
- ▶ Généreux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins)
- ▶ Portes palières renforcées
- ▶ Portes-fenêtres et fenêtres oscillo-battantes (châssis compatibles)
- ▶ Placard dans l'entrée (selon plan)
- ▶ Pièces de jour et chambre carrelées : carrelage à choisir dans la gamme Privilège retenue par le maître d'œuvre, plinthes en carrelage assorties
- ▶ Salle de bains équipée entièrement carrelée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- ▶ Revêtements muraux peinture lisse de teinte blanche et plafonds lissés
- ▶ Réseau collectif TV équipé du bouquet TNT
- ▶ Pré-équipement fibre optique
- ▶ Chauffage par aquathermie, chauffage au sol avec possibilité de plancher rafraîchissant en été
- ▶ Chaque logement qui bénéficiera d'une solution de stationnement privatif, pourra, en option, être équipé d'une alimentation privée en énergie électrique, raccordée directement depuis son logement à l'emplacement privatif de parking en sous-sol pour les futures mises en charge des véhicules



PARC HURON  
ILLKIRCH



## CÔTÉ TRAM

Parfaitement desservie par le tram et le bus, la résidence bénéficie d'un emplacement privilégié au centre-ville

# UN CONFORT SUR-MESURE

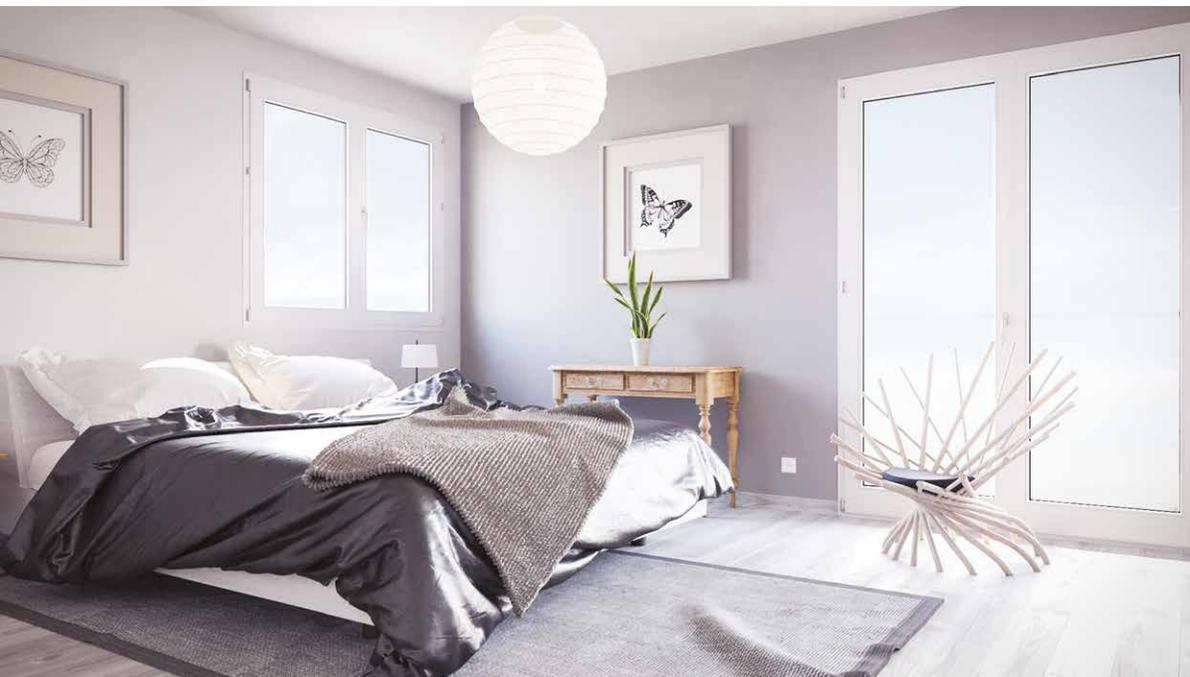
Les appartements, du 1 au 6 pièces, se définissent par une approche durable et moderne du confort. Avec de beaux ouvrants et un espace de vie extérieur, **PARC HURON** vous offrira des volumes adaptés à votre quotidien, des pièces fonctionnelles et lumineuses dont l'agencement et la distribution sont étudiés pour votre confort.

Les extérieurs qui prolongent les pièces à vivre, qu'il s'agisse de balcons, de terrasses ou de jardins privés, offrent tous des surfaces généreuses pour profiter d'un réel espace de vie supplémentaire.

Les intérieurs proposent des prestations de qualité et l'ensemble vous permettra ainsi de profiter au mieux de votre logement neuf, totalement adapté à votre mode de vie.

Sur demande, notre service technique accompagne les futurs acquéreurs dans le choix des matériaux, des coloris... pour créer des ambiances qui leur ressemblent.





Bénéficiez du programme de conception participative mis en place depuis plus de 20 ans au sein du Groupe Stradim. C'est l'assurance de construire votre futur « chez-vous » grâce à une réflexion portée sur l'aménagement intérieur correspondant à vos souhaits.

**POUR L'ENSEMBLE  
DE NOS  
RÉSIDENCES,  
BÉNÉFICIEZ D'UNE  
CONCEPTION  
PARTICIPATIVE DE  
VOTRE LOGEMENT !**





## AU CŒUR DU PARC

Une architecture élégante mettant en valeur le lien, entre nature et bien-vivre



*Stradim*<sup>®</sup>



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim  
03 88 15 40 50 - [contact@stradim.fr](mailto:contact@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

ALSACE  
Agence de Strasbourg  
256 Avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

LORRAINE  
Agence de Metz  
1, place Jean Moulin  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

LORRAINE  
Agence de Nancy  
232 av. du Général Leclerc  
54 000 NANCY  
03 87 57 52 54

RÉGION PARISIENNE  
Agence de Melun  
24 place Saint-Jean  
77000 Melun  
01 60 66 23 20

CHAMPAGNE  
Agence de Troyes  
57 bis boulevard du 14 Juillet  
10000 Troyes  
03 25 83 12 12

PAYS DE LA LOIRE  
Agence de Nantes  
29 boulevard Guist'Hau  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84

MIDI-PYRÉNÉES  
Agence de Toulouse  
Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 365 365