



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2021 À 11H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle des commissions A

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19

Convocation du 9 février 2021

Présents : Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

Présents en visioconférence : Michel ANDREU-SANCHEZ, Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Xavier ULRICH

Absents excusés : Marc HOFFSESS

2.2021 Permis d'aménager à Geispolsheim - site Stradal

Description de la demande

Le Service Police du Bâtiment de l'Eurométropole a transmis au syndicat mixte pour le SCOTERS la demande de permis d'aménager déposée par la SAS LINGTOP portant sur la réhabilitation d'une friche en parc d'activités route de Lingolsheim à Geispolsheim.

Le terrain d'assiette est de 4,6 ha situés à l'extrémité nord-est de la commune, et jouxte la zone d'activités existante.

Le site est actuellement occupé par les anciens bâtiments, voiries, parkings et zones de stockage de l'entreprise STRADAL spécialisée dans la fabrication de produits en béton et fermée depuis mi-septembre 2017. Il est presque entièrement imperméabilisé. Un petit boisement se trouve au nord-est du site.

Le site projeté est inscrit en zone UXb4 du PLUi de l'Eurométropole et fait l'objet d'un permis de démolir des bâtiments et de l'ensemble des surfaces imperméables dalles et enrobés. Les gravas générés seront réutilisés après tris, broyage et concassage.

La destination à vocation économique est maintenue. Les activités pressenties ont pour destination : l'activité et l'artisanat, les bureaux, les entrepôts, les commerces de gros destinés aux entreprises, la restauration et l'hôtellerie. Seront interdites par le règlement de lotissement les activités générant une ICPE et celles pouvant générer une pollution spécifique.

La surface plancher totale s'élève à 25 000 m² et se répartie en 18 lots.

L'aménagement du parc d'activités comprend :

- La réalisation d'une voirie interne bidirectionnelle d'une largeur de chaussée de 6,2 mètres bordées d'une noue d'infiltration des eaux pluviales,
- La viabilisation de 18 lots,
- Un poste de transformation,

- Un espace de promenade (1,70 mètres) le long de l'étang du Wiesel à proximité immédiate du site. Celui-ci sera traité en stabilisé. Un cheminement doux menant à des espaces de détente sera en enrobé.

Une association syndicale libre sera créée pour gérer voiries internes, espaces publics et réseaux primaires.

Une nouvelle voirie sera créée pour desservir les parcelles. Elle sera traitée en zone 30.

Un nouvel accès sera créé et dimensionné pour les VL et PL. Il sera sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg (hors présente demande de permis d'aménager).

Le nombre de stationnements sera défini par les propriétaires de chacun des lots dans le respect du règlement du PLUi.

Un local à vélo est obligatoire et devra être intégré aux bâtiments ou couvert et à proximité des entrées de bâtiment, facilement accessibles.

Le site est à 1 km de la gare de Graffenstaden (3 minutes à vélo) et à 2 km de celle de Lingolsheim (6 minutes). La gare de Graffenstaden permet de rejoindre Strasbourg en 6 minutes. Celle de Lingolsheim est reliée à Strasbourg (8 minutes) et à Molsheim (20 minutes).

Une noue sera plantée (3,3 à 3,70 mètres) pour infiltrer les eaux de pluie de la chaussée.

Les berges du site seront conservées. Une haie champêtre sera plantée par l'aménageur, d'une épaisseur de 2 mètres. Les arbres les plus intéressants seront maintenus sur site et complétés par de nouvelles plantations.

Les clôtures sont facultatives.

Le règlement de lotissement prévoit un recul de 6 mètres par rapport à la limite côté étang aux nord/est du parc d'activités. Les lots 4, 6, 7, 12 et 13 sont concernés.

Le périmètre n'est pas concerné par le PPRI de l'Eurométropole approuvé le 20/04/2018. Il jouxte une zone de remontée de nappe sur quelques « poches » située aux abords du lac Wiesel.

Le projet au regard du SCOTERS

Geispolsheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est une commune proche de l'espace métropolitain. Les potentialités de renouvellement urbain par la reconversion de friches industrielles, commerciales ou militaires, doivent y être exploitées en priorité.

Les grandes opérations d'aménagement (plus de 5 000 m²), qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales. (DOO p.11)

Analyse au regard du SCOTERS

Ce projet permet d'assurer une offre foncière à vocation économique de proximité, en limite d'une Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 16.02.2021

zone d'activités existante et sans consommation foncière. Il vient conforter le pôle métropolitain du territoire du SCOTERS.

Le projet s'inscrit également dans les orientations du SCOTERS visant l'effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics et à maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

L'usage du vélo y est favorisé sur site (zone 30, stationnements couverts et accessibles). Néanmoins la continuité des cheminements n'est pas énoncée dans la présentation du projet.

*Le bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
à l'unanimité
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager route de Lingolsheim, ancien site STRADAL, à Geispolsheim n'appelle pas de remarque.

NB : une réflexion portant sur la continuité des cheminements cyclables gagnerait à être menée de façon à faciliter la connexion aux deux gares (Lingolsheim et Graffenstaden, cette dernière étant à 1 km de distance seulement).

**Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 18 FEV. 2021
La publication le 18 FEV. 2021
Strasbourg, le 18 FEV. 2021**



**La Présidente
Pia IMBS**