



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 SEPTEMBRE 2025 À 14H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle 916 et visioconférence

Convocation du 17 septembre 2025

Présents : Jacques BAUR*, Danielle DAMBACH*, Benoît DINTRICH*, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH

** présent en visioconférence*

Absents excusés : Marc HOFFSESS, Pia IMBS, Justin VOGEL

11.2025 Permis d'aménager « extension du parc d'activités économiques » à Eckbolsheim

La Police du bâtiment de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis pour aménager l'extension du parc d'activités économiques à Eckbolsheim. La demande a été déposée par l'Eurométropole de Strasbourg.

Description de la demande

Le projet consiste à réaliser un lotissement d'activités de 13 lots maximum créant entre 31 500 et 36 500 m² de surface de plancher sur un terrain de 8,9 ha (périmètre de l'OAP métropolitaine « Arc ouest ») mais dont seuls 5 hectares seront aménagés (cf. annexes graphiques), en extension du parc d'activités économiques existant d'Eckbolsheim (zone d'activités généraliste avec une petite dominante de logistique).

Le site accueille majoritairement des terres agricoles cultivées et, dans une faible mesure, des fourrés et des boisements très denses en érables, hêtres, bouleaux et conifères) situés côté nord (préservés/non impactés par le projet) et une friche arbustive côté est qui sera supprimée.

Le projet permet la réalisation :

- d'une voie nouvelle permettant le bouclage entre la rue Ettore Bugatti et la route de Wasselonne (commune à l'ensemble du parc d'activités économiques). Il s'agira de l'axe structurant ;
- une seconde voie à sens unique permettant la desserte de deux lots au cœur du projet (limitée à 30 km/h) ;

- tous les réseaux permettant de viabiliser les lots futurs : 10 lots selon les éléments fournis au dossier, allant de 1000 à 1500-2000 m² de surface de plancher sur des terrains de 20 à 25-30 ares environ, excepté un lot de plus grande taille avec 6000 m² de surface de plancher sur un terrain de 130 ares environ. Les constructions se développeront en étages, du R+1 au R+3 selon les éléments fournis ;
- un espace de stationnement de 180 places dont 4 PMR, couvert par des panneaux photovoltaïques sur environ 1900 m². Il est situé côté ouest du projet et est dédié à certains lots privés. Sa gestion sera assurée par 5 colotis sous le régime de l'ASL (association syndicale libre).

Le site présente certaines contraintes. Sa localisation limitrophe à la route de Wasselonne et la M351 d'une part, et la présence de deux lignes à haute tension d'autre part, génère respectivement des enjeux de qualité de l'air et de nuisances sonores.

Les mesures mises en place dans ce contexte sont la présence d'un acousticien dans la conception du projet, le respect des niveaux d'isolement des constructions, des systèmes de ventilation filtrants et l'absence de prise d'air côté axe routier notamment, ainsi que des mesures de champs électromagnétiques avec un choix adapté en conséquence des emplacements des bâtiments et des voies de circulation.

À noter que le projet est en interface avec l'opération d'extension de la ligne F du tram route de Wasselonne (projet Tram Ouest dont l'arrivée permettrait de faire baisser le trafic et d'améliorer la desserte de la zone). La mise en service est prévue d'ici fin 2025.

L'état initial du milieu naturel réalisée en 2022 indique que le site ne présente pas d'enjeux notables au titre de la biodiversité ni concernant les arbres isolés et éléments arborés impactés par le projet.

Il se situe par ailleurs en zone jaune du PPRI correspondant à la zone de remontée de nappe non débordante (cote de référence à prendre en compte)

L'accès à la zone d'activités se fera depuis le carrefour sur la route de Wasselonne, qui sera légèrement réaménagé dans le cadre du projet Tram Ouest.

Une piste cyclable bidirectionnelle sera aménagée sur l'axe principal, en enrobé clair ou revêtement minéral perméable ou enrobé.

Un axe piétons nord-sud permettra une desserte piétonne depuis l'arrêt de tram.

Les eaux de pluie de la zone d'activités seront rejetées dans le milieu naturel principalement par infiltration. Les ouvrages de gestion seront de type noue de rétention, structure drainante enterrée ou structure réservoir sous les stationnements notamment. Le règlement de lotissement impose des espaces non-constructibles en limite destinés à la gestion des eaux pluviales.

La plantation d'arbres d'alignement et la création d'îlots d'espaces verts sont prévues le long des voies circulées. Un maillage de sentiers et cheminements seront longés par des arbres et arbustes et relieront un espace vert en cœur de projet et des espaces partagés (terrain de pétanque, bancs). Les plantations sur le parking seront de type bas pour ne pas compromettre le potentiel photovoltaïque.

Le réseau de chaleur HautePierre-Poteries se situe à environ 1 km. Néanmoins le potentiel énergétique ne semble pas suffisant et n'impose pas un raccordement.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

Les zones d'activités existantes doivent être optimisées en priorité, dans une logique d'attractivité à renforcer et d'économie de foncier.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, la zone d'activités existante est située sur un axe économique structurant du SCOTERS et au sein d'un secteur prioritaire d'un bassin de vie.

Considérant l'emprise du projet, il est rappelé que les grandes opérations d'aménagement, 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. À 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 doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, le volet qualité des espaces d'activités économiques devra notamment porter sur l'optimisation du foncier (hauteurs, gestion des stationnements sous l'emprise bâti ou en silo, mutualisation d'équipements, etc.), la déclinaison des trames écologiques, l'insertion paysagère, la transition énergétique et le développement de l'accessibilité par les modes actifs.

Analyse au regard du SCOTERS

Le projet est situé dans le prolongement d'une ZA existante, en extension, et consomme des terrains nus (et considérés comme tel par la base de données OCS de la Région Grand Est - référentiel dans le cadre de l'objectif ZAN).

Il s'inscrit dans les objectifs qualité du SCOTERS en vigueur mais aussi dans sa version révisée, en matière de gestion économe du foncier (construction en étage), de végétalisation (volet paysager très qualitatif avec une trame paysagère associée à des cheminements doux, des espaces partagées et de rencontre, une gestion des eaux de pluie par infiltration avec la réalisation de noues) de production énergétique et d'adaptation à la chaleur (installation photovoltaïque et ombrage de l'aire de stationnement). Les modes de déplacements doux ont été traités (piste cyclable au sein du site et connexion piétonne à l'arrêt de tram).

Il permet d'intensifier un parc d'activités économiques existant (extension, voirie commune, aménagements) identifié dans le cadre de la révision du SCOTERS, de façon à contribuer au développement économique du territoire.

*Le Bureau syndical
sur proposition du vice-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, le projet d'extension du parc d'activités économiques rue Mathis à Eckbolsheim n'appelle pas de remarque.

Nota bene : la question des parkings à vélo sécurisés gagnerait à être traitée.

À noter au regard des réflexions en cours dans le cadre de la révision du SCOTERS (phase d'arrêt) que le projet a été pris en compte lors de la définition des besoins fonciers du territoire, notamment pour l'enveloppe allouée au territoire de l'Eurométropole de Strasbourg sur la période 2021-2030.

Annexes graphiques



Plan de situation



Extrait du règlement



Schéma d'aménagement

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 30 SEP. 2025

La publication le 30 SEP. 2025

Strasbourg, le 30 SEP. 2025

**Le vice-président
Bernard FREUND**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**