



**EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL
DU 25 NOVEMBRE 2025 À 14H
Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré**

Convocation du 18 novembre 2025

Présents : Jacques BAUR, Benoît DINTRICH, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL*, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH

* *présent en visioconférence*

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Marc HOFFSESS, Justin VOGEL

13.2025 Demande de permis de construire à Geispolsheim (vocation économique)

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis au syndicat mixte pour le SCOTERS un permis de construire déposée par la société Proudreed Foncière immobilière. La demande porte sur une friche route de Lingolsheim à Geispolsheim.

Description de la demande

Le terrain d'assiette est de 3,5 ha. Il s'agit de l'ancien siège social de la société SPIE qui a déménagé à Holtzheim. Un permis de démolir a été demandé au préalable et les travaux de démolition ont été achevés.

Le site se situe dans une zone d'activités, zone UXb4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, entouré au nord et à l'est de bâtiments d'activités.

La surface plancher totale du projet s'élève à 12 935 m² (emprise au sol de 0,8 ha) et se répartie en 2 bâtiments d'activités multi cellules (emprise au sol de 0,8 ha) destinés à la location pour des PME-PMI (vocation artisanale). Une réserve foncière (1,1 ha environ) permettra de diversifier les typologies de bâtis.

2 bâtiments type rez-de-chaussée avec mezzanine sont programmés au titre de la présente demande :

- Bâtiment A : 3 cellules d'activités avec mezzanine, 3 cellules à simple rez-de-chaussée et 1 cellule ERP RDC avec mezzanine (restaurant pressenti mais PC coque vide) ;
- Bâtiment B de 24 cellules d'activités.

Sont également prévus :

- un aménagement de voirie en enrobé et pistes cyclables ;
- un parking en matériaux drainants : 215 places selon les pièces du dossier, dont 5 adaptées aux personnes à mobilité réduite, 11 bornes de recharge et 41 places pré-

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 25.11.2025 - Extrait

067-256702705-20251125-13-2025-DE
Date de télétransmission : 28/11/2025
Date de réception préfecture : 28/11/2025

équipées avec des fourreaux en attente pour voitures électriques (IRVE¹). Les places seront arborées (1 arbre à canopée large pour 3 places pour l'ombrage). 50 places vélos sont prévues.

- des espaces verts à hauteur de 1ha environ selon une notice paysagère conforme au PLUi.

Le site est accessible à l'ouest uniquement. Cet accès sera conservé.

La proximité avec la gare de Graffenstaden (à 400 m du site) n'est pas mentionnée au dossier.

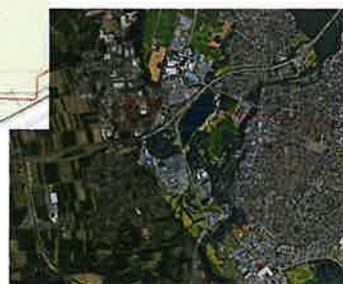
Le site comprend par ailleurs des servitudes de réseaux : ces éléments sont intégrés à la conception du projet (assainissement, télécommunications, ligne haute tension, aérienne). Il impacte une ZNIEFF de type II « milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert » et est concerné par le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (zone jaune, risque centennal de remontée de nappe non débordante). Il est néanmoins en dehors de tout périmètre de protection de captage et est situé sur un terrain déjà en partie bâti et fortement artificialisé (stationnement).

13 arbres existants seront conservés.

Considérant les activités précédant celle de SPIE un diagnostic environnemental du milieu souterrain ayant pour objectif d'évaluer l'état de pollution du site a été réalisé. L'état du sous-sol apparaît compatible avec les usages projetés sous réserve de la mise en œuvre des mesures de gestion simples : recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement (enrobés, dalle béton) ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum après tassement afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers, et mise en place de futures canalisations AEP.

Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture.

Les locaux d'activités sont pour le moment prévus pour une utilisation à une température intérieure inférieure à 12 degrés (cellules non chauffées). Les matériaux et solutions techniques mis en œuvre (isolation renforcée des façades et de la toiture, menuiseries extérieures aluminium très isolantes et portes sectionnelles) permettent d'adapter chaque cellule non chauffée en cellules chauffées.



¹ Infrastructure de Recharge pour Véhicule Électrique

Le projet au regard du SCOTERS

Geispolsheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est une commune proche de l'espace métropolitain. A ce titre le développement de l'urbanisation doit être favorisé en priorité par réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, par la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », de façon à contribuer à l'objectif de gestion économe du foncier.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS sur le volet foncier, le SCOTERS demande que soit priorisée la réutilisation des espaces déjà urbanisés ou artificialisés (orientation 4.1).

En matière de développement économique, le SCOTERS identifie des sites d'accueil d'activités. Parmi eux les zones d'activités existantes - qui doivent être optimisées en priorité - et les sites de développement identifiés au DOO (dont Entzheim/Geispolsheim cadran 4/Forlen).

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, le projet est situé au sein d'un parc d'activité existant et sur un axe économique prioritaire d'un bassin de vie ayant vocation à recevoir des activités productives (carte 5 du DOO, orientations 16 et 17). Il s'inscrit dans l'armature économique.

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.

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.

Le SCOTERS en révision fait évoluer les objectifs de qualité et de sobriété des espaces d'activité : optimiser l'existant et accompagner les mutations, ménager des espaces de pleine terre, décliner les trames écologiques locales, s'insérer dans le paysage, mettre en œuvre la transition énergétique (dispositifs de production d'énergie renouvelable, capacité des réseaux, matériaux) et conforter ou développer l'accessibilité décarbonée.

Analyse au regard du SCOTERS

Le projet vise à renforcer l'attractivité d'une zone d'activités existante par la reprise d'une friche pour la création de bâtiments à vocation artisanale (après démolition des constructions existantes) et la constitution de réserves foncières. Les hauteurs des bâtiments ont été recherchées, tout en étant limitées au regard des contraintes du site.

Le projet s'inscrit ainsi dans les orientations qualité du SCOTERS en vigueur mais aussi dans sa version révisée, en matière économique (armature, intensification d'un parc d'activités

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 25.11.2025 - Extrait

Procédure de téléprocédure
067-256702705-20251125-13-2025-DE
Date de télétransmission : 28/11/2025
Date de réception préfecture : 28/11/2025

existants), de gestion économe du foncier (réemploi d'une friche, construction avec mezzanine dans un contexte de hauteur contraintes).

L'effort de qualité se traduit dans les objectifs de conservation d'arbres existants, d'insertion des modes doux (stationnements vélo), de production énergétique et d'adaptation à la chaleur (installation photovoltaïque et ombrage de l'aire de stationnement). Néanmoins la proximité de la gare (point d'arrêt Graffenstaden) n'est pas traitée : un accès piéton et vélos gagnerait à être mis en place au nord/est sous réserve d'une réflexion qui serait à engager à une échelle plus large que la propriété.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la Présidente,
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 rue de l'industrie/route de Lingolsheim à Geispolsheim n'appelle pas de remarque.

Nota bene : le porteur de projet est encouragé à concevoir les accès de façon à favoriser le lien piéton-cycle vers la gare toute proche.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 28 NOV. 2025
La publication le 28 NOV. 2025
Strasbourg, le 28 NOV. 2025

**La présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**