



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL 2 DECEMBRE 2021 À 10H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salon carré

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19  
Convocation du 26 novembre 2021

**Présents** : Xavier ULRICH

**Présents en visioconférence** : Justin VOGEL, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Stéphane SCHAAL, Jacques BAUR

**Absents excusés** : Pia IMBS, Claudine HUCKERT, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Michel ANDREU SANCHEZ, Marc HOFFSESS

### 21.2021 PA zone d'activités à Wingersheim-les-quatre-Bans (Mittelhausen)

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager pour la création d'une zone d'activités à Wingersheim-les-quatre-bans (Mittelhausen). La demande est déposée par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

#### Description de la demande

La demande de permis d'aménager vise la création d'une zone d'activités par l'extension de la zone déjà existante et occupée par l'entreprise agro-alimentaire COLIN, en entrée est du village.

Le site est aujourd'hui occupé par des champs agricoles et présente un dénivelé d'environ 4 mètres descendant vers la RD32. De ce fait, avec la présence de champs agricoles artificialisés en amont, le sujet est exposé à des eaux de ruissellement et des coulées d'eaux boueuses. Cette problématique a été intégrée dans l'aménagement du site, avec un espace d'infiltration supplémentaire en partie basse du projet et la plantation de haies.

La surface du terrain concerné est de 2,9 ha environ. La surface de plancher maximale est fixée à 15 000 m<sup>2</sup>. Le site est inscrit en zone Aux u PLUi et fait l'objet d'une OAP.

Le projet prévoit :

- des haies plantées en fond de parcelle côtés sud et est afin d'assurer les transitions paysagères, et une noue de 3 mètres pour gérer et infiltrer les eaux pluviales publiques,
- la création d'une voirie en impasse à double-sens, d'une emprise totale de 13,5 mètres, avec une aire de retournement,
- une amorce de voirie en partie sud pour permettre l'extension future de la zone,
- des poches de stationnement plantées le long de la voirie (VL et PL) complétées d'un trottoir de 1,8 mètres pour assurer la circulation des modes doux,
- un cheminement est aménagé en partie sud du périmètre,

- le découpage de lots selon les besoins : un macro-lot de 130 ares permettra d'accueillir l'entreprise locale (COLIN) et une diversité de surfaces pour les autres lots, comprises entre 11 et 45 ares à vocation artisanale.

L'accès se fera par la RD32, en entrée d'agglomération. En accord avec la CEA, l'aménagement d'un tourne-à-gauche et le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération est programmé.

Afin de favoriser les modes doux, le trottoir existant sera prolongé le long de la RD32 vers la future ZA. Le fossé conservé permettra de séparer le trottoir de la route départementale.

Un travail de concertation avec les ABF a été réalisé, le projet étant concerné par le périmètre de servitude de protection des monuments historiques classés.

Le projet paysager sur chaque lot sera présenté lors du dépôt des permis de construire.

### Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Mittelhausen est une commune déléguée de la commune nouvelle de Wingersheim-les-4-bans et membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn.

Le SCOTERS identifie les sites d'accueil d'activités. Les petits sites à l'échelle des communes sont autorisés sous conditions.

Le Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS vise un aménagement qualitatif des entrées de ville pour donner une image forte, claire et agréable de la ville. Le SCOTERS précise qu'en entrée de commune ou de village, les extensions bâties doivent se réaliser en continuité du tissu existant pour préserver l'identité villageoise (DOO page 40).

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 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.

Dans les secteurs en dehors de l'agglomération strasbourgeoise, la création d'activités visera à être accompagnée d'une valorisation des modes de déplacements autres que la voiture individuelle. À titre d'exemple, celle-ci peut prendre les formes suivantes :

- faciliter les accès et les parkings sécurisés pour les deux-roues ;
- mettre en place des plans de mobilité d'entreprise ;
- inciter au co-voiturage, au transport à la demande.

### Analyse de la demande

Le Pays de la Zorn privilégie l'implantation des zones d'activités dans le bourg centre et dans les bassins de proximité le long de l'axe de circulation structurant (Hochfelden et Wilwisheim notamment).

Ce projet économique s'inscrit dans les orientations du SCOTERS en matière d'armature économique : un petit site compris entre 3 et 5 hectares peut être admis à Mittelhausen dès lors que l'aménagement est projeté dans la continuité d'une zone déjà urbanisée, et dans la stricte

mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale.

Situé en entrée de ville, le projet renforce les mesures permettant une bonne insertion paysagère et un aménagement qualitatif : plantation de haies vives à l'est et au sud, projet paysager à présenter par les futurs acquéreurs lors du dépôt des permis de construire, travail de concertation avec les ABF, noues d'infiltration (gestion des eaux pluviales).

Enfin, le SCOTERS vise à limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail. Les mobilités douces ont été intégrées à minima au projet.

*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, la demande de permis d'aménager pour la création de la zone d'activités à Mittelhausen n'appelle pas de remarque.***

*A noter : Des aménagements facilitant le stationnement sécurisé pour les deux-roues gagneront à être anticipés (dès à présent) dans le projet.*

**Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission à la Préfecture le 10 DEC. 2021  
La publication le 10 DEC. 2021  
Strasbourg, le 10 DEC. 2021**

  
**La Présidente  
Pia IMBS**