



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 9 FÉVRIER 2023 À 11H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salon Carré

Convocation du 3 février 2023

**Présents** : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

**Absents excusés**: Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS

### **3-2023 Permis d'aménager Zone d'activités du Martzenberg à Truchtersheim**

L'agence départementale d'ingénierie publique du Bas-Rhin a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement à vocation économique à Truchtersheim. La demande de permis a été déposée par les sociétés Delta Promotion et Topaze entreprise.

#### **Description de la demande**

Le terrain est situé dans le secteur du Martzenberg en entrée sud du ban communal de Truchtersheim. Le projet présente une surface de 2,3 hectares environ et le site fait l'objet d'une OAP inscrite au PLUi. Le terrain existant est constitué de terre agricole. Il est bordé au nord par un parking et un bâtiment existant de restauration.

Le projet concerne l'aménagement de 15 lots maximum pour une surface de plancher maximale de 15000 m<sup>2</sup> destinés aux activités économiques. Selon le plan de composition 7-9 lots de tailles variées (de 9-11 ares à 20 et 50 ares) seraient privilégiés de part et d'autre d'une voirie interne traversant selon un axe nord-sud. Les lots situés le long de la RD accueilleront des bureaux (activités de services et médicales avec 25 à 30 médecins spécialisés annoncés) et ceux façade ouest, un bâtiment multi-cellules et des petites activités de production (échange téléphonique avec le maître d'œuvre le 24/01/2023).

Une frange paysagère de 3 mètres d'épaisseur existante côté est le long de la RD30 sera maintenue et prolongée en partie nord du site. Le projet prévoit le déploiement de plantations sur l'ensemble du périmètre (400 arbres plantés). Les essences végétales seront choisies parmi celles indiquées au règlement de lotissement dans son annexe. Le règlement de lotissement impose 15% seulement d'espace en pleine-terre (contrainte topographique).

Le projet sera desservi par deux ronds-points existants au nord et au sud, et comprendra outre la chaussée (6,5 mètres) un trottoir (1,5 mètres) et une bande de 12 stationnements alternée par des espaces verts et ponctuellement par les accès aux parcelles privées. Une

piste cyclable existante, ainsi que la proximité d'un arrêt de bus, permettront la liaison en modes doux avec le centre-bourg de Truchtersheim.

La voirie et le trottoir seront revêtues d'enrobés bitumeux non drainants.

Le règlement de lotissement précise que 10% au moins de la construction principale devra être différenciée par sa couleur et par son traitement du reste de la construction. La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres (2 niveaux maxi possibles). L'accompagnement par un architecte-conseil est prévu afin de garantir la bonne insertion architecturale des constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sans être obligatoires. Une modification du permis d'aménager est en cours pour imposer la pose de panneaux photovoltaïques ou leur végétalisation conformément au PLUi du Kochersberg.

20% minimum des aires de stationnements destinées aux véhicules automobiles devront être pré-équipées en point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Leur perméabilité au sol n'est pas prévue.

Les travaux VRD sont programmés à très court terme pour de premières installations courant 2024.

### **Le projet au regard des orientations du SCOTERS**

Les zones d'activités existantes doivent être optimisées en priorité.

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.

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 projet se situe à Truchtersheim à proximité immédiate de la zone d'activités qui se dessine à l'entrée sud du ban communal. Il s'inscrit dans le volet économique défini dans le

SCOTERS en vigueur, en continuité d'une zone déjà urbanisée.

*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, le projet d'aménagement du lotissement à vocation économique à Truchtersheim n'appelle pas de remarque.***

*Au regard des réflexions en cours dans le cadre de la révision et de la préfiguration du DAACL :*

*le glissement des professions médicales hors du cœur des villes et villages a été identifié comme une difficulté aux effets sensiblement identiques que ceux générés par le glissement du commerce en entrée de ville :*

- *une accessibilité essentiellement par voiture, génératrice de flux et d'une vulnérabilité mobilière accrue des aînés et des familles ;*
- *une perte nette de foncier économique sur un territoire qui en manque ;*
- *le risque d'un affaiblissement de l'attractivité des cœurs de bourgs.*

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

**La transmission à la Préfecture le 21 FEV. 2023**

**La publication le 21 FEV. 2023**

**Strasbourg, le 21 FEV. 2023**

**La Présidente  
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance  
Ève ZIMMERMANN**