

République Française  
Département du Bas-Rhin  
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

# PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

---

## DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL N°2024-39 SEANCE DU 22 MAI 2024

### **Avis sur le projet d'aménagement dans la ZAE de Soufflenheim route de Drusenheim/Rue Jean Lenoir**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-deux mai à dix sept heures trente, le Bureau du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Drusenheim sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL.

Sous la **Présidence** de **M. Denis HOMMEL**, Président

**Membres présents :**

Denis HOMMEL, Christiane HUSSON, Jacky KELLER, Michel LORENTZ, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER et Pascal STOLTZ Vice-présidents et Bernard HENTSCH, Assesneur

**Membres excusés :** Hubert HOFFMANN, Raymond RIEDINGER, Jean-Louis SITTER

**Autre personne présente :**

PETR : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

Objet : Avis sur le projet d'aménagement dans la ZAE de Soufflenheim route de Drusenheim/Rue Jean Lenoir

Création d'un lotissement dans la ZAE de Soufflenheim route de Drusenheim/Rue Jean Lenoir

L'Atip a sollicité un avis de compatibilité au SCoT pour ce Permis d'Aménager.

Présentation

Le terrain d'aménagement du projet se situe sur la friche dite Maechler, au sud du centre historique de la commune de Soufflenheim. Le site longe la D138 et est accessible par la départementale et par la rue Jean Lenoir au nord-est du terrain. Il est relativement plat et est aujourd'hui occupé par une dizaine de hangars et quelques bâtiments fermés de l'ancienne scierie Maechler laissés en friche. Ces bâtiments occupent une bonne moitié sud du terrain, la moitié nord étant principalement végétalisée. Ces bâtiments sont destinés à être entièrement démolis, à l'exception du bâtiment de bureaux situé à l'entrée est du site, le long de la rue Jean Lenoir.

La zone a été classée en zone UXm du PLUi approuvé en 2019 ce qui lui permet de déployer de l'artisanat et des bureaux. Elle n'a pas fait l'objet d'une OAP dans le PLUi.

Le terrain se trouve en zone constructible UXm sauf à son extrémité nord, situé en zone non-constructible N. Le terrain se trouve également en zone inondable bleu clair du PPRi de la Moder constructible sous conditions.

Le projet s'établit sur un terrain d'une surface totale de 87 221 m<sup>2</sup> et a pour objectif de créer 24 lots et env. 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à un usage artisanal et des bureaux.

Le porteur du projet est SNC Soufflenheim. Les voies seront gérées par une Association Syndicale Libre (ASL).

#### Le parti d'aménagement retenu

Le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement destiné à de l'activité artisanale et bureaux associés à cette activité. Ce lotissement sera divisé en 6 lots pouvant être eux-mêmes sous divisés.

L'accès existant au terrain sur la Départementale D138 sera légèrement déplacé vers le nord pour y implanter une voie d'accès centrale distribuant l'ensemble des lots. La voie d'accès rue Jean Lenoir située en limite est conservée et reliée à la voie centrale. Le site étant largement implanté en zone bleu clair du PPRi, il est prévu un futur rehaussement par les acquéreurs des lots constructibles jusqu'à la CPHE augmentée de 30 cms. Pour compenser ce mouvement de terrain, le lot 1 sera décaissé jusqu'à la côte 119.5.

#### Composition et organisation du projet, prise en compte de l'environnement, gestion du stationnement

Le projet d'aménagement du futur « village d'entreprises » prévoit la création de 6 lots divisibles composés comme suit :

LOT 1 terrain avec espace décaissé et conservé, possibilité d'y implanter un projet de panneaux photovoltaïques

LOT 2 : bâtiment de bureaux conservé pour transformation ou réhabilitation

LOT 3 macro-lot divisible en 8 lots

LOT 4 macro-lot divisible en 3 lots

LOT 5 macro-lot divisible en 5 lots

LOT 6 macro-lot divisible en 5 lots

La divisibilité indiquée des macro-lots est celle maximum envisagée. Elle pourra varier en fonction de l'importance de chacun des projets.

#### Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

La zone est classée en tant que zone d'activité intermédiaire du SCoT ; Soufflenheim est un pôle principal de l'armature urbaine en tant que pôle urbain résidentiel pourvoyeur d'emplois et de nombreux équipements (collèges...). A ce titre le maintien d'une zone économique attractive est cohérent.

Dans le SCoT, les zones d'activités intermédiaires ont vocation à répondre à des besoins locaux de PME-PMI, d'entreprises artisanales et commerciales lorsque les surfaces de vente se font en lien avec les activités de production ou de prestation de services existantes dans la zone d'activités ; le commerce dans ces zones s'appuie sur la desserte sans compromettre le bon fonctionnement de la zone. Le projet présenté répond à la vocation d'une ZAE de niveau intermédiaire.

L'opération d'aménagement entraîne la résorption d'une friche industrielle ce qui répond aux objectifs prioritaires inscrits dans le SCoT en termes de renouvellement et de réhabilitation en priorité des friches pour limiter les extensions.

Le projet est sur un site à aléa (inondation). La composition du projet semble trouver un équilibre entre risques d'inondation, prise en compte des aléas environnementaux et compensation sur la parcelle.

Le projet trouve également sa place en termes de transition énergétique et de développement durable puisqu'il prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques notamment dans la partie inondable.




Décision

Le Bureau syndical, sur proposition du Président, à l'unanimité,

**DECIDE** de faire part de l'avis suivant :

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT, le permis d'aménager : création d'un lotissement dans la ZAE de Soufflenheim route de Drusenheim/Rue Jean Lenoir,

- **CONTRIBUE** à la mise en œuvre du SCoT en vigueur en termes de localisation dans l'armature urbaine et économique du SCoT, la vocation économique du projet et de la qualité urbanistique du projet,
- **DONNE** un avis favorable au projet d'aménagement dans la ZAE de Soufflenheim route de Drusenheim/Rue Jean Lenoir.

<p>Le Secrétaire de séance</p> <p>Serge SCHAEFFER</p> 	<p>Le Président</p> <p>Denis HOMMEL</p>  
---	--