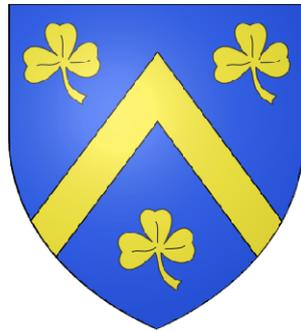


**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Meistratzheim**



**Commissaire-enquêteur : Mr Joël DURAND**

**Enquête publique du 15 octobre 2021 au 16 novembre 2021**

# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>1</b>
<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>Première partie : Déroulement de l'enquête publique</b>	<b>3</b>
<b>1 – Objet de l'enquête</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Contexte du projet</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Caractéristiques du projet</b>	
<b>1.2.1 La zone IAUx</b>	<b>3-4</b>
<b>1.2.2 La zone IAU « Am Alten Bach »</b>	<b>4</b>
<b>2 – Cadre administratif et juridique de l'enquête</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Contexte réglementaire</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Autorité environnementale</b>	<b>4 - 5</b>
<b>2.4 Personnes publiques associées</b>	<b>5</b>
<b>3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Désignation du commissaire-enquêteur</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Préparation de l'enquête</b>	<b>5</b>
<b>3.2.1 Elaboration de l'arrêté</b>	<b>5 - 6</b>
<b>3.2.2 Publicité de l'enquête</b>	<b>6</b>
<b>3.2.3 Initiatives prises par le commissaire-enquêteur</b>	<b>6</b>
<b>3.3 Déroulement de l'enquête publique</b>	<b>6</b>
<b>3.3.1 Le dossier d'enquête</b>	<b>6</b>
<b>3.3.2 Les permanences</b>	<b>6</b>
<b>3.3.3 Le registre d'enquête</b>	<b>7</b>
<b>3.3.4 Le Procès verbal de synthèse</b>	<b>7</b>
<b>4 – Analyse des observations</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Analyse quantitative</b>	<b>7</b>
<b>4.1.1 Visites</b>	<b>7</b>
<b>4.1.2 Courriers et observations</b>	<b>7</b>
<b>4.2 Analyse détaillée</b>	<b>7</b>
<b>4.2.1 Avis des services de l'Etat</b>	<b>7 - 8</b>
<b>4.2.2 Avis des collectivités territoriales et locales</b>	<b>8</b>
<b>4.2.3 Avis des chambres consulaires</b>	<b>8</b>
<b>4.2.4 Observations du public</b>	<b>9 - 16</b>
<b>4.2.5 Observations du commissaire-enquêteur</b>	<b>17 - 19</b>
<b>Pièces jointes :</b>	
<b>Deux registres d'observations</b>	
-----	
<b>Deuxième partie : avis et conclusions motivées</b>	<b>1 - 6</b>

## **Introduction**

*L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport a pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Meistratzheim.*

***La première partie** du rapport traitera du déroulement de l'enquête publique et s'attachera à présenter et à analyser les diverses observations formulées à la fois par les Personnes Publiques Associées (PPA) et le public qui ont été enregistrées au cours de l'enquête.*

***Une seconde partie** présentera de façon séparée les avis, assortis des conclusions motivées du commissaire-enquêteur.*

## Première partie :

### Déroulement de l'enquête publique

#### 1 – Objet de l'enquête

##### 1.1 Contexte du projet

Le projet de modification du PLU a été guidé par le souhait de la municipalité de faire évoluer celui-ci dans deux secteurs bien particuliers : la zone à urbaniser à vocation artisanale **IAUx** et la zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat **IAU** dite « Am Alten Bach » au sud-ouest du village.

##### 1.2 Caractéristiques du projet

###### 1.2.1 La zone IAUx

Cette unique zone à urbaniser à vocation d'activité est située en entrée est du village, le long de la RD 426. Elle fait l'objet, dans le PLU en vigueur, d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle définissant les grandes orientations d'aménagement de la zone.



D'une surface de 3,2 ha, ce secteur était prévu dans l'OAP pour être urbaniser en deux tranches. La communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, qui suite à un arrêté préfectoral daté du 29 décembre 2017 est dorénavant compétente en matière de développement économique, incluant la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaires, souhaite, dans le cadre de cette modification n°3 du PLU, faire évoluer l'OAP sectorielle. L'opération envisagée par la communauté de communes prévoit un aménagement complet de la zone en une seule fois, en supprimant le phasage en deux tranches. Afin de permettre le projet envisagé, certaines dispositions du règlement spécifique à la zone **IAUx** doivent être ajustées :

- Apport de précisions concernant les logements de fonction et de gardiennage (article 2 du règlement) : limitation à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et limitation aux activités pour lesquelles une présence humaine sur place est indispensable,
- Hauteur maximale des constructions (article 10 du règlement) portée à 10 mètres quel que soit le type de toiture,

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** ce point particulier de modification des possibilités de construction de plus de 20 % justifie la mise à enquête publique selon la procédure de modification de droit commun (article 153-41 du code de l'urbanisme).

- Réduction des obligations de création de places de stationnement (article 12 du règlement) pour les véhicules et ajout de précisions concernant le stationnement des vélos,
- Augmentation de 10 à 20 % de la surface minimale des parcelles devant être aménagées en espaces verts (article 13 du règlement).

### 1.2.2 La zone IAU « Am Alten Bach »

La commune de Meistratzheim dispose dans le PLU actuel de 4 zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (IAU), dont deux ont déjà fait l'objet ces dernières années d'opérations d'ensemble successives qui ont permis une urbanisation progressive au nord de la commune.

En partie sud-ouest du ban communal, à proximité de l'Ehn et de son corridor végétal, la commune comporte encore deux zones IAU, situées de part et d'autre de la voie communale « rue des Jardins » : zone « Am alten Bach » et « zone Muehlgaerten et Kuerchgarten ». Dans l'OAP actuelle, un phasage en deux étapes est prévu pour l'aménagement de ces deux secteurs.

Or, depuis 2015, 63 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune, représentant une augmentation non négligeable de la population qui a induit des effets sur les équipements publics (équipements petite enfance notamment) conduisant à un taux de remplissage important proche de la saturation à court ou moyen terme. Dans le même ordre d'idées, la capacité des ouvrages de voirie à gérer des flux supplémentaires liés à de nouvelles extensions n'a pas encore été suffisamment étudiée. De plus les zones U du village présentent encore un potentiel de densification permettant d'envisager la continuité de la production de logements dans les prochaines années (réhabilitations, dents creuses, etc.).

C'est pourquoi la commune souhaite, pour l'instant, reporter à une échéance ultérieure d'éventuelles grandes opérations d'ensemble au sein des zones IAU, privilégiant une urbanisation progressive au sein du tissu urbain existant (zones U).

Il est donc proposé, dans le cadre de cette modification n°3 du PLU, de faire évoluer les conditions d'urbanisation de la zone IAU « Am Alten Bach » par :

- l'ajout d'une échéance à 2025 au tome des OAP pour pouvoir initier l'urbanisation de la zone au même titre que la zone contiguë « Muehlgaerten et Kuerchgarten »,
- l'augmentation du seuil minimal d'urbanisation à l'ensemble de la zone au règlement écrit (article 2), permettant ainsi une opération sur l'ensemble de la zone en une seule fois.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le souhait de la commune de privilégier l'urbanisation des zones U est vertueux et permettra en outre une meilleure prise en compte dans le temps des contraintes liées à l'augmentation de la population sur des équipements publics déjà bien impactés.

## 2 – Cadre administratif et juridique de l'enquête

### 2.1 Maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Pays de Sainte Odile, sise au n° 38 rue du Maréchal Koenig à Obernai 67210, est le maître d'ouvrage du projet.

### 2.2 Contexte réglementaire

En vertu des articles L.153-31, L.153-36 et L.153-41 à L.153-43 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre premier du code de l'environnement et notamment les articles :

- les articles L.123-1 à L.123-19,
- les articles R.123-1 à R.123-27.

### 2.3 Autorité environnementale

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a transmis le 08 juillet 2021, à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), une demande d'examen au cas par cas, préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Meistratzheim.

Par lettre du 23 août 2021, la MRAe a transmis sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°3 du PLU de Meistratzheim en l'assortissant toutefois du rappel d'annexer au document d'urbanisme l'information relative aux deux secteurs d'information sur les sols (SIS) concernant des décharges illégales localisées sur le territoire communal.

## **2.4 Personnes publiques associées (PPA)**

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, la notification du projet a été adressée le 08 juillet 2021 aux PPA suivantes pour observations éventuelles :

- la Sous-préfecture de Sélestat-Erstein,
- la Communauté économique européenne (CEA),
- la Région Grand Est,
- la Chambre de commerce et d'industrie (CCI),
- la Chambre des métiers d'Alsace,
- la Chambre d'agriculture d'Alsace,
- la Direction départementale des territoires (DDT),
- le Pôle d'équilibre territorial et rural (P.E.T.R) Piémont des Vosges,
- l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin (UDAP).

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : quatre organismes ont répondu dans les délais à la notification : la sous-préfecture de Sélestat-Erstein par l'intermédiaire de la DDT le 12 août 2021, la Chambre d'agriculture d'Alsace le 29 juillet 2021, le PETR Piémont des Vosges le 23 septembre 2021 et l'UDAP le 26 juillet 2021. (Voir le § 4.2 Analyse détaillée en pages 7 & 8 du rapport). L'ensemble des réponses a été versé au dossier pour consultation du public.

En outre les municipalités de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile ont été également informées, soit :

- Bernardswiller,
- Innenheim,
- Niedernai,
- Krautergersheim,
- Meistratzheim
- Obernai.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : le conseil municipal de la commune de Meistratzheim a examiné la modification n°3 de son PLU dans le point II de sa séance du 13 septembre 2021. L'extrait du procès verbal (6 pages) a été versé au dossier d'enquête pour consultation du public.

## **3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique**

### **3.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Par décision n°E21000087/67 en date du 30 juillet 2021, Monsieur le Président du tribunal administratif de Strasbourg a désigné Monsieur **Joël Durand**, retraité de l'armée de terre, comme commissaire-enquêteur chargé de la conduite de l'enquête.

### **3.2 Préparation de l'enquête**

#### **3.2.1 Elaboration de l'arrêté**

Le 08 septembre 2021, après consultation de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, ont été convenus les éléments suivants :

- la durée de l'enquête a été fixée à 33 jours consécutifs, du **vendredi 15 octobre au mardi 16 novembre 2021**,
- le dossier d'enquête et les registres des observations ont été mis à disposition du public à la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, siège de l'enquête, ainsi qu'à la mairie de la commune de Meistratzheim aux horaires d'ouverture habituels de celle-ci,

- quatre permanences du commissaire-enquêteur ont été programmées comme suit :
  - le vendredi 15 octobre 2021 de 14h à 17h à la mairie de Meistratzheim,
  - le mardi 26 octobre de 14h à 17h à la mairie de Meistratzheim,
  - le mardi 09 novembre 2021 de 14h à 17h à la mairie de Meistratzheim,
  - le mardi 16 novembre 2021 de 14h à 17h, au siège de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile,
- les observations écrites pouvaient être adressées par courrier au commissaire-enquêteur à la mairie de Meistratzheim, sise 143 rue Principale ; à la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, sise 36 rue du Maréchal Koenig à Obernai,
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2665>,
- l'avis d'enquête publique et le dossier se rapportant à l'enquête publique ont été mis en ligne conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- un poste informatique a été mis à disposition du public au siège de l'enquête pendant toute la durée de l'enquête afin que celui-ci puisse consulter le dossier sur le lieu de l'enquête publique.

### 3.2.2 Publicité de l'enquête

La communauté de communes du Pays de Sainte-Odile a fait publier l'avis d'enquête dans les journaux « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » et « l'Est Agricole et Viticole » au moins quinze jours avant le début de l'enquête (respectivement les 29 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2021) et dans les huit premiers jours de l'enquête (respectivement les 20 et 22 octobre 2021). L'avis d'enquête et l'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête ont été affichés sur le panneau d'affichage au siège de l'enquête et à la mairie de Meistratzheim dans les délais requis. Cet affichage et les publications dans la presse régionale ont été vérifiés par le commissaire enquêteur.

### 3.2.3 Initiatives prises par le commissaire-enquêteur

Dans l'objectif de constituer un dossier complet, le commissaire-enquêteur a souhaité disposer des pièces suivantes qui lui ont été fournies :

- un récapitulatif des notifications envoyées aux PPA avec date d'envoi,
- un dossier papier complet du PLU en vigueur,
- un plan de zonage grand format du PLU en vigueur.

Afin de visualiser plus spécifiquement les zones du projet, le commissaire-enquêteur a effectué une reconnaissance le 29 septembre 2021 à l'issue de la réunion de consultation à la mairie de Meistratzheim. Des prises de vue ont été réalisées sur site.

Une seconde visite s'est déroulée le 26 octobre 2021, à l'issue de la deuxième permanence, chez Monsieur Issenhuth afin de visualiser les problématiques évoquées dans son courrier.

Enfin, une ultime visite a eu lieu le 9 novembre 2021 sur le chantier de la zone **IAUx** en présence du maire de Meistratzheim et du chef de chantier pour une description plus précise des travaux en cours avec plan d'aménagement à l'appui. A l'issue de cette dernière visite, le commissaire-enquêteur a demandé une copie papier et numérique du plan d'aménagement de la zone **IAUx**, qui lui a été fournie.

## 3.3 Déroulement de l'enquête publique

### 3.3.1 Le dossier d'enquête

La contenance du dossier d'enquête répondait à l'article R.123-8 du code de l'environnement et se composait :

- d'une note de présentation (3 pages),
- d'une notice explicative (25 pages),
- d'un dossier regroupant les avis formulés par les PPA (7 pages),
- de la décision de la MRAE ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale (4 pages),

### 3.3.2 Les permanences

Les permanences programmées se sont déroulées comme prévu à la mairie de Meistratzheim et au siège de la communauté du Pays de Sainte-Odile (voir § 3.2.1 ci-dessus).

### **3.3.3 Le registre d'enquête**

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête à Obernai et à la mairie de la commune de Meistratzheim pendant toute la durée de l'enquête. Ces documents ont été paraphés, ouverts et clos respectivement au début et à la fin de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur.

### **3.3.4 Le procès verbal de synthèse**

Un procès verbal de synthèse (PVS) avec demande de mémoire en réponse a été rédigé à l'issue de l'enquête publique et remis au maître d'ouvrage le 17 novembre 2021. Un mémoire en réponse a été rédigé par le maître d'ouvrage et remis au commissaire-enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

## **4 – Analyse des observations**

### **4.1 Analyse quantitative**

#### **4.1.1 Visites**

Il faut noter une faible participation du public sur les lieux de l'enquête publique, à savoir en mairie de Meistratzheim et à la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile.

- Mairie de Meistratzheim : 7 visites,
- Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile : 1 visite.

Le registre dématérialisé dénombre, quant à lui :

- 496 visiteurs,
- 116 consultations de documents.

#### **4.1.2 Courriers et observations**

- 1 courrier remis au commissaire-enquêteur le 26/10/2021 et mis en communication publique dans le registre des observations (M. Philippe Issenhuth),
- aucune observation dans les registres mis en place sur les lieux de l'enquête,
- 2 observations déposées le 16 novembre 2021 sur le registre dématérialisé.

### **4.2 Analyse détaillée**

#### **4.2.1 Avis des services de l'Etat (DDT)**

Conformément aux textes en vigueur, la sous-préfecture de Sélestat-Erstein et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Bas-Rhin ont été destinataires du dossier du projet en date du 08 juillet 2021.

La sous-préfecture de Sélestat-Erstein a rendu un avis favorable sur le projet notifié en date du 12 août 2021, assorti toutefois de remarques qui demandent à être prises en compte :

- élargir la frange paysagère en bordure est de la zone **IAUx** et ajouter une frange paysagère entre le bâtiment agricole existant et la limite est de la zone,
- ne pas autoriser d'aire de stockage le long de la RD246,
- régler les matériaux et teintes utilisés,
- prévoir des matériaux drainants et perméables pour les espaces de stationnement afin d'être conforme aux recommandations du SRADDET,
- d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 créant un secteur d'information sur les sols (SIS) : n°67SIS06178 – décharge 2 Meistratzheim.

#### **Avis du maître d'ouvrage :**

- Une frange paysagère est déjà prévue dans le permis d'aménager par le biais d'une haie aux essences locales et matérialisée dans les OAP sectorielles. Celle-ci sera réalisée par le lotisseur. L'augmentation du pourcentage d'espaces verts dans le projet de règlement vient compléter les mesures en faveur de la végétalisation de la zone.

- S'agissant de l'interdiction d'aire de stockage le long de la RD246, celle-ci a été anticipée par un recul minimal de 22 mètres. Un futur permis pourrait être refusé en cas de non-respect de cette disposition figurant à l'article 11 du règlement du lotissement.
- Concernant la réglementation des matériaux et teintes utilisées (matériaux de qualité, interdiction des teintes vives et du blanc pur), il est déjà prévu, toujours à l'article 11 du règlement du lotissement, d'interdire les imitations de matériaux et le recours aux teintes sombres.
- A propos de l'emploi de matériaux drainants et perméables quant au stationnement, la communauté de communes a également anticipé cette nécessité en soumettant les zones de stationnement à la rétention des eaux pluviales et en imposant des équipements permettant de séparer les hydrocarbures.
- Enfin, la mise à jour du PLU a été réalisée en date du 27/05/2019, les documents du SIS sont annexés au PLU depuis cette date, tel que c'est le cas sur la version dématérialisée en ligne du site internet de la Communauté de communes.

L'UDAP a rendu un avis en date du 26 juillet 2021 dont les remarques concernant la zone **IAUx** rejoignent celles de la sous-préfecture (voir ci-dessus). S'agissant de la zone à vocation d'habitat **IAU** située au sud-ouest du ban communal, et notamment de la zone « Muehlgarten et Kuerchgarten », l'UDAP recommande de repousser la date d'ouverture à l'urbanisation à 2030, dans un souci d'une maîtrise plus efficiente des constructions nouvelles et de l'accroissement de la population.

#### **Avis du maître d'ouvrage**

La proposition de repousser la date d'ouverture à 2030 pour les zones « Muehlgarten et Kuerchgarten », sera étudiée dans le cadre de la procédure de PLUi-H engagée au niveau de la Communauté de Communes.

#### **4.2.2 Avis des collectivités territoriales et locales**

La région Grand Est, la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA), le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (P.E.T.R) Piémont des Vosges ont été destinataires du dossier du projet en date du 08 juillet 2021. Seul le PETR a formulé, le 23 septembre 2021, une réponse n'émettant aucune remarque sur le fond du dossier, en y adjoignant un avis favorable s'agissant de la compatibilité avec le SCoT.

#### **4.2.3 Avis des chambres consulaires**

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), la Chambre des métiers d'Alsace et la Chambre d'agriculture d'Alsace ont reçu notification du dossier du projet en date du 08 juillet 2021. Seule la Chambre d'agriculture a formulé une réponse par courriel le 29 juillet 2021, demandant à prévoir dans le règlement des dispositifs complémentaires de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans la zone **IAUx** afin de limiter les conséquences de l'artificialisation de ses 3,2 ha.

#### **Avis du maître d'ouvrage**

Les services de la communauté de communes ont notamment émis des prescriptions sur le réseau d'assainissement collectif – eaux pluviales dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager. L'ensemble de ces prescriptions conduisent à protéger la RD426 (route à grande circulation avec 6000 véhicules par jour), et à protéger les riverains de la zone à l'est et à l'ouest. Chaque futur acquéreur de la zone se verra imposer l'infiltration des 10 premiers mm d'eau, le reste de la pluie sera soumis à rétention à la parcelle et en protection ultime un merlon périphérique vient protéger les riverains à l'est et à l'ouest. La gestion des eaux pluviales, la construction de la voirie et des bassins sont conformes à la déclaration faite au titre du dossier de déclaration Loi sur l'eau et au titre du permis d'aménager.

Commentaire du commissaire-enquêteur : afin de ne pas être redondant dans les réponses apportées par le maître d'ouvrage, les prescriptions particulières sur le réseau d'assainissement collectif – eaux pluviales, objet de l'observation de la Chambre d'agriculture, sont évoquées dans le détail dans le paragraphe 4.2.4 ci-après, **en pages 13 & 14.**

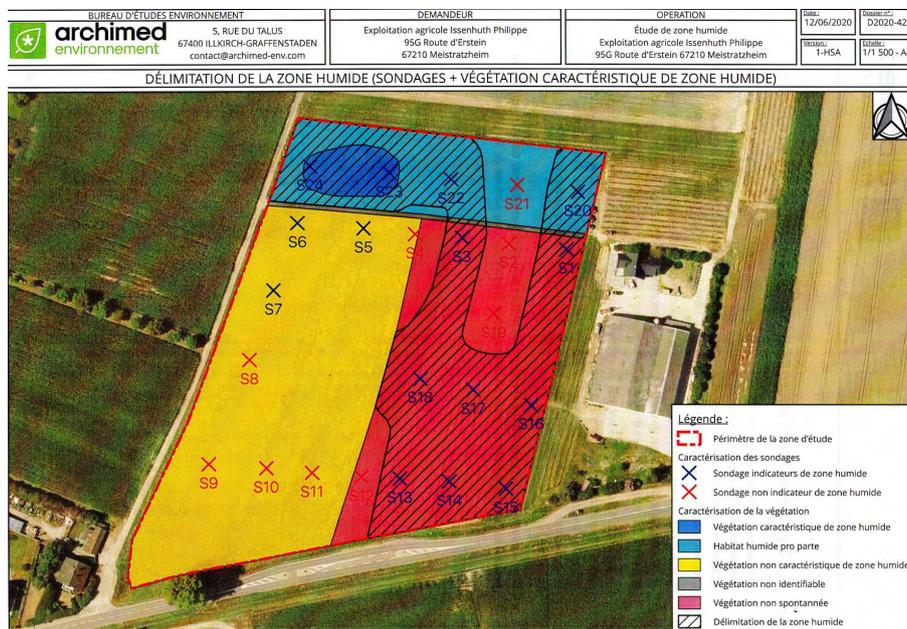
#### 4.2.4 Observations du public

1° - Monsieur **Philippe Issenhuth** : dépôt d'une correspondance le 26 octobre 2021 présentant divers arguments contre le projet. Après échange avec le commissaire-enquêteur, un petit mémoire résumant les principales causes de désapprobation a été rédigé au regard de la correspondance déposée. Il ressort de ce mémoire que Mr Issenhuth demande de revoir l'urbanisation globale de la zone en sauvegardant dans son état naturel sa partie est. Cela aurait pour conséquence de réduire pratiquement de moitié la zone **IAUx** et cela pour les raisons suivantes :

- a) L'aménagement en cours de la zone occasionne un dénivelé trop important, de l'ordre de 1,75 m par rapport au terrain naturel.
- b) Craintes d'inondations importantes dues à la contexture du site révélé inondable par une étude effectuée (à ses frais) par le cabinet Archimed. Celui-ci a mis en exergue une zone inondable dans la partie est de la zone **IAUx** (voir graphique ci-dessous).
- c) En outre, un constat d'huissier (mandaté par lui-même) a conclu que le fossé situé à proximité de son exploitation ne pourra, en cas de fortes pluies, évacuer les eaux de la future zone d'activités, d'autant qu'une couche d'argile se situe à une faible profondeur (1 m environ) et qu'en conséquence sa propriété sera inondée en périodes de pluies intenses et violents orages. De plus, le constat précise que le fossé réalisé en bordure de la zone **IAUx** est trop près de son puits de captage d'eau potable situé en face avant de son exploitation. (voir constat en page suivante).
- d) Nuisances sonores générées par le parc d'activités par rapport à sa maison d'habitation située en contrebas à une douzaine de mètres de la limite de la zone **IAUx**.
- e) Nuisances visuelles dues à la hauteur maximale prévue des bâtiments dans la zone (10 m par rapport à la route d'accès mais en réalité 11,75 m par rapport au terrain naturel).

En complément, l'intéressé a demandé, dans un souci de sécurisation à l'égard de son exploitation, de :

- f) rallonger la piste cyclable prévue dans l'aménagement de la zone **IAUx** (une trentaine de mètres) pour desservir sa propriété et ainsi sécuriser les trajets clients-enfants (poussettes et vélos),
- g) déplacer le panneau d'agglomération vers Erstein en prenant en compte son exploitation afin de sécuriser l'entrée et la sortie de celle-ci,
- h) reclasser une parcelle achetée dans la zone **IAUx** (et classée donc comme telle) pour la transformer en une zone **Ac**.



(Constat d'huissier en page suivante)

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Dressé le MERCREDI VINGT DEUX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN A DIX HEURES TRENTE.

Par Me Alain PAULET, Huissier de Justice associé de la SCP Hervé THOMAS et Alain PAULET, 11, Rue de la Commanderie 67120 MOLSHEIM, sousigné

ALA DEMANDE DE :  
M. Philippe ISSENHUTH, né le 27/06/1972 à Strasbourg (67), de nationalité française, agriculteur, 956, Route d'Erstein, 67210 MEISTRATZHEIM

### LEQUEL MEXPOSE PREALABLEMENT :

Que Monsieur ISSENHUTH est propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de MEISTRATZHEIM, Lieudt Rechen, qui comprennent une maison d'habitation, un bâtiment agricole et plusieurs parcelles agricoles situées à proximité de son hangar.

Qu'un litige oppose Monsieur Philippe ISSENHUTH à la commune de MEISTRATZHEIM ainsi qu'à la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile suite au permis de création d'une zone artisanale sur une partie des terres que Monsieur ISSENHUTH exploitait et dont la commune de MEISTRATZHEIM était propriétaire.

Que la création d'une zone d'activités avec apport de remblais et création d'une voie d'accès va automatiquement générer un problème quant à l'évacuation des eaux de ruissellement.

Qu'en effet, les parcelles du requérant vont se retrouver en contrebas par rapport à la future zone d'activités, étant précisé que les parcelles de terre anciennement exploitées par le requérant sont inondables.

Que la communauté de communes a réalisé un fossé le long de la propriété ISSENHUTH, fossé qui est supposé drainer et permettre l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

Que Monsieur ISSENHUTH conteste l'emplacement de ce fossé par rapport au puits de captage et d'autre part il conteste le caractère réellement filtrant et évacuant de ce fossé eu égard à la nature du sol, en l'espèce un sol très argileux donc imperméable.

Que pour la sauvegarde de ses droits et actions éventuels, il me requiert afin de me rendre sur place procéder à toutes constatations utiles et de celles-ci dresser procès-verbal.

Déférant à cette réquisition, je, huissier de justice susdit et sousigné, me suis rendu commune de MEISTRATZHEIM, Lieudt Rechen, où il était en la présence de Monsieur ISSENHUTH Philippe. J'ai procédé aux constatations suivantes :

### Au niveau du puits de captage :

Ce puits de captage en vase potable est situé à proximité de la façade avant du hangar agricole de Monsieur ISSENHUTH (photographies n°1 à 5)

Monsieur ISSENHUTH a déroulé un mètre à enrouleur en ligne droite depuis le puits de captage jusqu'au fossé réalisé par la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

Je relève que la distance entre ce puits de captage et le fossé est d'environ 30 m. (photographies n°6 à 10)

Monsieur ISSENHUTH que la distance entre le puits de captage et ce fossé devrait être de minimum 35 mètres. En conséquence ce fossé aurait dû être réalisé 5m en de çà de l'actuel emplacement.

La profondeur du fossé varie de 50 à 70 cm.

### Au niveau de la nature du sol :

À proximité du fossé, en limite de propriété mais sur son terrain et à proximité de son habitation, Monsieur ISSENHUTH a effectué un puits perdu à l'aide du bras mécanique de son tractopelle.

Monsieur ISSENHUTH m'indique le trou creusé dans le sol. Je note que la profondeur du trou est de 1,10 mètre environ. (photographies n°11 et 12)

ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE



COUT DE L'ACTE	
Droit fixe (0 à 10,00 €) - Article 40	152,33
28,82,2023 avant les tarifs réglementés des huissiers de justice	1,47
Honoraires Constat	160,00
Frais de déplacement (Art. 444-45)	30,00
TVA à 20%	30,00
Phoies	30,00
Total TTC	222,80

Monsieur m'indique les différentes strates visibles sur la coupe du trou à savoir : (photographies n°13,14 et 15)

- une couche de terre végétale sur environ 50 cm
- une couche de sable sur environ 10 cm
- puis une couche d'argile (aspect lisse et gris) sur 20 cm.

La fond du trou est rempli d'eau. Monsieur ISSENHUTH m'indique que cette eau indique la présence d'eau de ruissellement. Cette eau de ruissellement se trouve donc à 0,90/1 m de la surface du sol. (photographie n°16)

Monsieur ISSENHUTH me montre la présence de terre et sable retirée au départ du creusement puis la couche d'argile. (photographies n°17 et 18)

Puis à l'aide du bras mécanique doté d'un godet, Monsieur ISSENHUTH continue de creuser.

A chaque remontée du godet, il dépose sur le sol une masse compacte lisse.

Il me précise que cette matière est toujours de l'argile. Le trou a une profondeur de 2,20m. (photographies n°19 à 27)

Monsieur ISSENHUTH continue de creuser. Les remontées de matières du trou sont identiques aux précédentes. C'est toujours une matière compacte, lisse et grise. (photographie n°28 à 32)

Monsieur ISSENHUTH soulève l'uniformité de cette matière : un empilage de l'argile à l'excavation de tout autre éléments et notamment de sable ou du gravier.

Nous sommes à 2,80 m de profondeur et la couche d'argile est donc d'environ 2m (2,80 - 0,90 m) pour de ce qui a été creusé.

Monsieur ISSENHUTH décide toutefois de stopper l'excavation pour un problème de sécurité.

Il rebouche le trou avec les matières excavées (photographie n°33) et il me précise qu'un personnel de la DDE lui a confirmé que la couche d'argile sur toute cette zone présente une hauteur d'environ 3 m à 4 m.

Il m'indique que la composition du sol à savoir une mince couche de terre et sable sur 90cm/1 mètre puis une couche de 3 à 4 mètres d'argile imperméable lui font craindre le pire pour l'avenir avec une zone d'activités qui sera surélevée par rapport à ces terres.

Il est certain que le fossé trop près de chez lui ne pourra pas évacuer les eaux en cas de fortes pluies de la future zone d'activités en cas de et ce d'autant que la couche d'argile est à une faible profondeur (un mètre environ) et qu'en conséquence la propriété ISSENHUTH sera inondée en périodes de pluies intenses et de violentes orages.

Ayant satisfait à la mission qui m'a été confiée, je me suis retiré et, de tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal de constat pour être délivré à la partie requérante pour faire valoir ce que de droit.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** dans un souci de clarté, dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a tout d'abord tenu à rappeler l'historique du contentieux qui l'oppose depuis plus de 10 ans à Mr Issenhuth et qui de-facto a considérablement retardé la création de la zone IAUX.

### Rappel de l'historique :

La zone en question, classée au PLU dès son origine en zone IAUX, n'a jamais fait l'objet de contestation. Pour mémoire cette zone du PLU a toujours eu pour but d'y accueillir le projet de M. Issenhuth en sa qualité d'exploitant agricole et la zone d'activités à vocation artisanale.

En date du 13 janvier 2010, la commune de Meistratzheim a sollicité la délivrance d'un permis d'aménager pour un lotissement à destination d'activités artisanales. Ce projet est un projet ancien et important pour la commune. Il est destiné à accueillir et maintenir des entreprises au sein de la commune et donc à maintenir sur place les emplois. Le lotissement devait être réalisé sur un tènement immobilier d'une superficie de 35.280 m<sup>2</sup> situé rue d'Erstein RD 426 à Meistratzheim.

Dans le cadre de l'instruction du dossier, l'ensemble des services consultés a émis un avis favorable, et c'est ainsi que sur proposition du service instructeur, le Maire de Meistratzheim a, par arrêté du 23 juin 2010, délivré le permis d'aménager demandé.

Par un arrêté du 2 mars 2011, M. le Maire de la commune de Meistratzheim avait accordé un permis d'aménager modificatif réduisant le périmètre du lotissement de 35.280 m<sup>2</sup> à 31.918 m<sup>2</sup>.

Les époux Issenhuth ont déposé un recours gracieux contre ce permis modificatif en date du 27 avril 2011. Dans ce recours, ils faisaient (d'ores et déjà) valoir que les règles de forme et de procédure n'étaient pas respectées et que de plus l'arrêté procédait d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où l'aménagement ferait courir au fonds des époux Issenhuth, et notamment au hangar, un danger d'inondation qui n'a pas été pris en considération.

Par décision du 21 janvier 2014 (n°11005873 et n°1104083), le Tribunal administratif de Strasbourg, statuant conjointement sur les deux recours engagés à l'encontre du permis d'aménager initial et du permis d'aménager modificatif, a rejeté la requête présentée par M. et Mme Issenhuth et les a condamnés à verser à la commune de Meistratzheim un montant de 500 euros au titre de l'article 761-1 du Code de justice administrative.

Par requête enregistrée le 24 mars 2014, les époux Issenhuth ont fait appel du jugement n°11005873 et 1104083 rendu par le Tribunal administratif de Strasbourg, le 21 janvier 2014.

Par un arrêt n°14NC00514 du 6 novembre 2014, la Cour administrative d'appel de Nancy a rejeté l'appel formé par M. et Mme Issenhuth à l'encontre de ce jugement.

La Cour d'appel relevait notamment :

« Considérant, en deuxième lieu, que M. et Mme Issenhuth soutiennent que les décisions contestées sont entachées d'erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où elles n'ont pas pris en considération les spécificités de leur terrain situé en contrebas du projet et exposé à des risques d'inondation dès lors que les travaux prévus ne comportent pas de mesures de prévention suffisantes ; que, toutefois, le constat d'huissier du 6 août 2010 établi à la demande des intéressés démontre seulement que le terrain est en contrebas du village et de l'entrée de la zone d'activités, mais ne comporte aucune constatation sur d'éventuels risques d'inondation en se bornant à reproduire les craintes exprimées par M. Issenhuth ; que les études produites dans le cadre de la demande de permis d'aménager, qui mentionnent que la surface réduite de la voirie permet de diminuer les surfaces imperméabilisées afin d'éviter d'accentuer d'éventuels problèmes liés aux remontées de la nappe phréatique ou à l'engorgement des eaux et le fait que le projet prévoit l'installation de fosses de rétention des eaux pluviales par le maître de l'ouvrage et par les futurs acquéreurs des lots, démontre au contraire que les risques d'inondation ont été pris en considération ; que, dans ces conditions et en l'absence d'éléments plus précis produits par les requérants, le moyen ne peut qu'être écarté ».

*Les époux Issenhuth ont formé un pourvoi par devant le Conseil d'Etat en date du 6 janvier 2015.*

*Par un arrêt du 4 novembre 2015, le Conseil d'Etat déclarait le pourvoi non admis en indiquant qu'aucun des moyens n'était de nature à permettre l'admission du pourvoi, jugeant ainsi que la Cour d'appel n'avait pas « dénaturé les pièces du dossier en jugeant que l'administration n'avait pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que ce projet prenait suffisamment en considération les risques d'inondation de leur propriété »*

*Par arrêté du 29 décembre 2017, les compétences de la communauté de communes du Pays de Sainte Odile étaient étendues aux questions d'urbanisme et d'aménagement de l'espace conformément aux dispositions de l'article L5214-16 et suivants du Code général des collectivités territoriales.*

*Par un arrêté du 28 septembre 2018, le permis d'aménager initial et modificatif en vue de la création de la zone d'activités a en conséquence logiquement été transféré à la communauté de communes du Pays de Sainte Odile, seule compétente pour statuer en la matière.*

*M. Issenhuth formait un recours gracieux par courrier du 7 décembre 2018 à l'encontre de cet arrêté du 28 septembre 2018 et de la décision accordant permis d'aménager du 4.10.2018. La Commune n'apportait aucune réponse. Une décision implicite de rejet est donc née en date du 7 février 2019.*

*Par requête en annulation déposée en date du 1er avril 2019, M. Issenhuth sollicitait l'annulation de l'arrêté du 28 septembre 2018 et de la décision accordant le permis d'aménager du 4 octobre 2018.*

*Sur le fond, le requérant faisait une nouvelle fois état des moyens identiques à ceux soulevés dans le cadre du premier recours intenté à l'encontre du permis d'aménager (et ayant donné lieu à arrêt d'appel et décision de non admission du Conseil d'état) en tant que tel et développait des moyens de légalité externe.*

*Or, seule est en cause la question du transfert du permis d'aménager et sa validité.*

*Par jugement du 18 février 2021, le Tribunal administratif de céans jugeait que :*

*« L'arrêté du 28 septembre 2018 par lequel le Maire de la commune de Meistratzheim a transféré à la communauté de communes du Pays de Sainte Odile les permis d'aménager, initial et modificatif, respectivement délivrés les 23 juin 2010 et 2 mars 2011 à la commune, en vue de la création d'une zone d'activités au lieu-dit Im Reichen, est annulé. », au motif notamment que la demande de transfert de permis d'aménager déposée au nom de la communauté de communes par son Président le 3 septembre 2018 ait été précédée par une délibération du conseil communautaire l'autorisant à effectuer une telle demande.*

*Le tribunal jugeait en outre que le transfert de permis de construire n'était plus possible du fait de sa péremption. Ainsi, l'occupation illégale par Monsieur Issenhuth des terrains, objets de la zone artisanale projetée (et leur exploitation jusqu'en 2017) ne constituerait pas des circonstances susceptibles d'interrompre le délai de péremption du permis d'aménager.*

*Un nouveau dossier était déposé par la communauté de communes en 2021 afin de permettre la réalisation du projet « mis en pause » pendant près de 10 ans du fait de l'occupation des terrains par Monsieur Issenhuth. Cette décision est à nouveau contestée pour les mêmes motifs et le Tribunal Administratif de Strasbourg a rejeté la demande de référé suspension par ordonnance en date du 15/11/2021.*

## Avis point par point du maître d'ouvrage :

- a) L'aménagement en cours de la zone occasionne un dénivelé trop important, de l'ordre de 1,75 m par rapport au terrain naturel

Les services de la communauté de communes ont émis des prescriptions sur le réseau d'assainissement collectif – eaux pluviales dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager. L'ensemble de ces prescriptions conduisent à protéger la RD426 (route à grande circulation avec 6000 véhicules par jour), et à protéger les riverains de la zone à l'est et à l'ouest, dont M. Issenhuth.

La voirie doit être supérieure au terrain naturel et doit être supérieure au niveau de la RD426 et enfin supérieure au niveau du fossé d'exutoire des crues de l'Ehn. Par cette action, les eaux de ruissellement des voiries, qui iront d'abord dans les deux bassins, s'infiltreront ou s'évaporeront et seulement ensuite, par surverse, iront dans le fossé sans impacter les riverains.

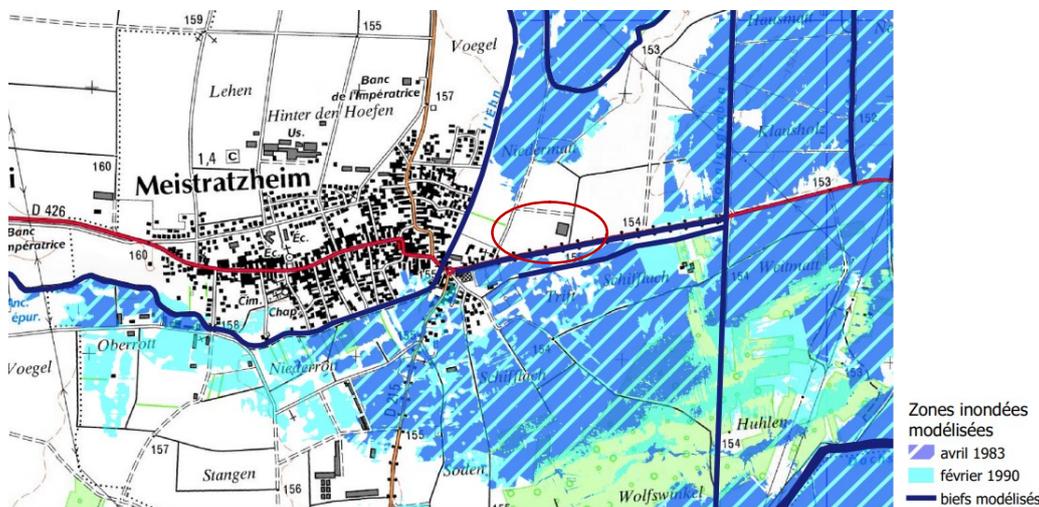
La gestion des eaux pluviales, la construction de la voirie et des bassins sont conformes à la déclaration faite au titre du dossier de déclaration Loi sur l'eau et au titre du permis d'aménager.

Le fait d'aménager la voirie de cette manière contribue à la protection des riverains. A défaut l'écoulement des eaux aurait été incertain. Chaque futur acquéreur de la zone se verra imposer l'infiltration des 10 premiers mm d'eau, le reste de la pluie sera soumis à rétention à la parcelle et en protection ultime un merlon périphérique vient protéger les riverains à l'est et à l'ouest.

Les futures constructions vont chercher à rester sur le terrain naturel et vont stocker les eaux de pluie à la parcelle. En aucun cas, elles vont chercher à récupérer le niveau de la voirie, des coûts exorbitants et techniques de construction s'imposeraient à elles.

- b) Craintes d'inondations importantes dues à la contexture du site révélé inondable par une étude effectuée (à ses frais) par le cabinet ARCHIMED. Celui-ci a mis en exergue une zone inondable dans la partie est de la zone **IAUx**

L'extrait du SAGECCE montre, contrairement à ce qu'affirme M. Issenhuth, que la zone dans laquelle se trouve son terrain ainsi que le terrain d'assiette du projet n'est pas identifiée comme une zone inondable.



L'étude du cabinet ARCHIMED, daté du 17 juin 2020, a été diligentée par M. Issenhuth alors qu'il avait interdiction de pénétrer à cette date sur les parcelles. Pour les zones humides il a été prouvé que les rendus de l'étude du cabinet ARCHIMED étaient totalement erronés. Il en est de même pour l'inondabilité eu égard aux cartes en vigueur. La gestion des eaux pluviales est totalement intégrée au projet.

- c) En outre, un constat d'huissier (mandaté par lui-même) a conclu que le fossé situé à proximité de son exploitation ne pourra, en cas de fortes pluies, évacuer les eaux de la future zone d'activités, d'autant qu'une couche d'argile se situe à une faible profondeur (1 m environ) et qu'en conséquence la propriété Issenhuth sera inondée en périodes de pluies intenses et violents orages. De plus, le constat précise que le fossé réalisé en bordure de la zone **IAUx** est trop près de son puits de captage d'eau potable situé en face avant de son exploitation.

M. Issenhuth fait valoir que le projet litigieux n'a pas pris en considération l'imperméabilité du sol argileux rendant impossible une véritable filtration et évacuation des eaux de pluie ainsi que la consistance exacte du sous-sol de la zone. Or, l'arrêté portant permis d'aménager délivré à la communauté de communes le 12 août 2021, précise en son article 1 que « le permis d'aménager est accordé pour les travaux décrits dans la demande » mais également en son article 2 que « les prescriptions formulées par les services susvisés, dont copie ci-annexées, sont à respecter ».

L'arrêté a notamment été pris au visa de l'avis favorable assorti de prescriptions de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile en date du 25/06/2021. Les services de la communauté de communes ont notamment émis des prescriptions générales sur le réseau d'assainissement collectif – eaux pluviales :

« Il est pris note que la collecte des eaux pluviales sera réalisée par un collecteur béton de 400 m de diamètre vers une noue d'infiltration surdimensionnée. Il est validé que chaque lot sera équipé de deux branchements PVC de diamètre 160mm, un pour l'évacuation des eaux usées, un pour l'évacuation des eaux pluviales, équipés chacun d'un regard de visite sur la partie privative en limite du domaine public.

*Gestion des eaux pluviales :*

Il est pris note que la gestion des eaux pluviales respecte la Note Doctrine « La gestion des eaux pluviales en région Grand-Est », édition février 2020, Dossier Loi sur l'Eau - IOTA rubrique 2.1.5.0., au titre de l'Article R214-1 du Code de l'Environnement.

L'organisation de la gestion des eaux pluviales a été validée par le courrier de notification de décision de la DDT en date du 15/04/2021 – dossier de déclaration n°67-2020-00169.

*Pluie de service N1 pluie courante*

Selon cette note doctrine, la pluie courante dénommée N1, correspond à minima à une lame d'eau de 10 mm tombée sur une période de 24h00. Il s'agit du volume minimum de pluie à infiltrer ou à réutiliser dans les 24 h 00.

Pour la voirie publique, ce volume est réalisé par deux noues où il est conservé avant infiltration. Il est pris en compte le pouvoir épurateur du sol pour le traitement de ces pluies. Pour chaque lot, le même principe sera imposé lors de l'instruction de chaque permis de construire.

*Pluie de service N2 pluie moyenne*

Ces pluies de service N2, correspondant à une pluie d'occurrence de 1 à 10 ans, doivent être infiltrées à la parcelle ou rejetées vers le milieu naturel avec un débit limité.

La réalisation de la zone est dans un site où la perméabilité a été mesurée à 10-7 m/s.

Le projet prévoit la rétention de ces pluies moyennes avant rejet dans le milieu naturel.

Pour la voirie publique, les noues d'infiltration sont surdimensionnées pour stocker une pluie d'occurrence décennale, avec rejet limité à 5l/s/ha dans le fossé sec de décharge de l'Ehn. Ce fossé sec rejoint le fossé du Koenigsgraben à plus de 2500 mètres. Cette distance permet de compléter l'infiltration de ces pluies de service N2 avant rejet dans le milieu naturel.

Il est pris note que ces eaux sont prétraitées par un séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

Pour chaque lot, la gestion de ces pluies sera imposée également par infiltration ou stockage par tout système judicieusement dimensionné (noue paysagère, structure alvéolaire ultra légères, canalisation surdimensionnée...).

Chaque parcelle aura l'autorisation de rejeter ces eaux pluviales avec débit de fuite de 5 l/s/ha, dans le réseau séparatif pluvial de la voirie.

*Pluie de service N3 pluie forte.*

Chaque parcelle est autorisée à rejeter ces pluies dans le réseau séparatif pluvial, après saturation du système d'infiltration des pluies N1 et du stockage des pluies N2.

Ce débit supplémentaire est collecté par le réseau pluvial projeté et stocké dans les noues paysagères en aval du projet. Un dispositif de surverse équipe également la sortie de ces noues vers le canal à sec de décharge de l'Ehn.

#### *Pluie de service N4 pluie exceptionnelle*

*Ces pluies correspondent à une pluie d'occurrence centennale.*

*Les zones imperméabilisées, raccordées sur le réseau pluvial, ainsi que les eaux de ruissellement de la voirie seront dirigées vers les noues paysagères de la voirie, en aval du projet. Sur les zones restées au niveau du terrain naturel, les conséquences de ces pluies seront identiques à la situation initiale avant la réalisation du projet. »*

*La communauté de communes est en charge de la bonne gestion de la zone et conserve la gestion des bassins et de la voirie. Depuis 10 à 15 ans des pluies diluviennes peuvent s'abattre sur des périmètres bien précis. Le positionnement de ces pluies est aléatoire. Ce ne sont pas les nouveaux aménagements qui posent problème dans le fonctionnement hydraulique d'une commune en temps de pluie, ce sont les quartiers existants 100% imperméabilisés et non équipés de dispositifs de rétention des eaux de pluie.*

*La ZA du Bruch, au même titre que les tranches du lotissement Allmendweg (construit en 2019 et à 100 mètres environ de la ZA), ne présente aucun problème d'inondation grâce aux équipements de rétention.*

*La communauté de communes se doit de protéger les riverains et de veiller au bon fonctionnement hydraulique de ses ouvrages. Elle mettra tout en œuvre pour assurer le bon fonctionnement du dispositif hydraulique de la zone ; cette zone reste dans le périmètre de gestion intercommunal.*

*Au droit du merlon, la rigole provisoire sera comblée permettant l'infiltration des eaux de pluies tombées sur le terrain naturel, non collectées par le réseau pluvial.*

*L'infiltration de ces eaux de pluies dans la terre végétale va permettre de bénéficier du pouvoir épurateur du sol et permettre l'évapotranspiration.*

*Le futur aménagement paysager des parcelles en pelouse ou en prairie fleuries améliorera considérablement la situation précédente du forage de M. Issenhuth, victime d'une culture agricole intensive (intrants chimiques, sol nu pendant la période hivernale). L'aménagement de la zone aura une incidence favorable quant à la protection du captage de M. Issenhuth grâce à l'infiltration des eaux de pluie.*

*Entre 2010 et 2015, le maire de la commune et plusieurs maires de la communauté de communes ont proposé à M. Issenhuth de raccorder ses propriétés aux viabilités de la future zone d'activités, notamment en matière d'eau et d'assainissement. M. Issenhuth a toujours refusé ces propositions pour ne pas donner gain de cause à la zone. Il a dû pour cela déployer des dispositifs d'assainissement collectif et de production d'eau potable avec leurs limites et sous sa seule responsabilité.*

- d) Nuisances sonores générées par le parc d'activités par rapport à sa maison d'habitation située en contrebas à une douzaine de mètres de la limite de la zone **IAUX**.*

*La zone d'activités revêt un intérêt public et est un projet majeur de la commune de Meistratzheim, il n'a jamais été caché aux citoyens de la commune et encore moins à M. Issenhuth.*

*L'aménagement d'une zone d'activités conduit indéniablement à l'accueil d'entreprises nouvelles sur les espaces alloués à cet effet. Les entreprises devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de bruit et aux règles du lotissement en matière de construction. Les périodes d'activités seront connexes à celles de M. Issenhuth et, de manière générale, les entreprises ne travaillent pas le dimanche. Le bruit engendré dans la zone ne sera pas supérieur à celui produit par M. Issenhuth dans le cadre de ses propres activités.*

- e) Nuisances visuelles dues à la hauteur maximale prévue des bâtiments dans la zone (10 m par rapport à la route d'accès mais en réalité 11,75 m par rapport au terrain naturel).*

*Concernant la question des éventuelles nuisances visuelles liées au souhait de modifier la hauteur des bâtiment (7 à 10 mètres), nous tenons à rappeler qu'il s'agit d'un maximum en vue de ne pas bloquer l'installation d'artisans qui auraient besoin d'une hauteur sous plafond de plus de 7 mètres pour leurs équipements professionnels. Une frange paysagère est déjà prévue dans le permis d'aménager par le biais d'une haie aux essences locales et matérialisée dans les OAP sectorielles. Celle-ci sera réalisée par le lotisseur. L'augmentation du pourcentage d'espace vert dans le projet de règlement vient compléter les mesures en faveur de la végétalisation de la zone.*

*Le passage de 7 à 10 mètres est indispensable pour l'accueil d'entreprises à valeur ajoutée sur la zone et notamment les entreprises artisanales qui sont déjà nombreuses à solliciter la communauté de communes pour un terrain. Pour rappel, les zones d'activités artisanales d'Obernai autorisent toutes des hauteurs à 10 mètres, la hauteur de 7 mètres est ancienne et ne répond plus pleinement aux normes de construction actuelles, en effet la hauteur idéale est comprise entre 8 et 9 mètres.*

- f) Rallonger la piste cyclable prévue dans l'aménagement de la zone **IAUx** (une trentaine de mètres) pour desservir sa propriété et ainsi sécuriser les trajets clients-enfants (poussettes et vélos).
- g) Déplacer le panneau d'agglomération vers Erstein en prenant en compte son exploitation afin de sécuriser l'entrée et la sortie de celle-ci.

Comme cela a été indiqué à plusieurs reprises ci-dessus la future zone d'activités et l'exploitation agricole ont été pensées dans un aménagement commun, objet de la zone **IAUx** d'origine. Encore une fois cet aménagement n'a jamais été contesté depuis l'approbation du PLU de Meistratzheim. M. Issenhuth a d'ailleurs pu y installer son exploitation agricole et sa résidence principale.

De la même manière, et comme cela avait été prévu au PLU, il avait été proposé à M. Issenhuth un accès à sa propriété par la zone d'activités, ceci afin de sécuriser l'accès de son exploitation au regard de la route à grande circulation. La commune pour ce faire a d'ailleurs pré-aménagé l'accès au secteur en créant un tourne-à-gauche il y a plusieurs années déjà. M. Issenhuth a refusé le raccordement. Nous sommes surpris de cette demande qui aurait pu intervenir dans le cadre d'un aménagement global. C'est à M. Issenhuth de se conformer aux règles du PLU pas l'inverse.

- h) Reclassez une parcelle achetée dans la zone **IAUx** (et classée donc comme telle) pour la transformer en une zone **Ac**.

Les changements de zonage seront traités dans la procédure de PLUi-H en cours et pas dans la présente modification.

## 2° Maître Rosensthiel pour le compte de Monsieur Issenhuth

L'observation, déposée sur le registre dématérialisé le 16 novembre 2021, est accompagnée de plusieurs documents associés :

- un procès verbal de constat d'huissier daté du 22 septembre 2021 accompagné de 33 prises de vue,
- un procès verbal de constat d'huissier daté des 17 décembre et 21 décembre 2018 accompagné de 8 prises de vue,
- une correspondance du cabinet d'avocats Amiet & Graff daté du 8 novembre 2018,
- une correspondance de Maître Rosensthiel.

- Le premier constat d'huissier fait référence au point c) déjà évoqué précédemment (pages 12 à 14).
- Le second constat d'huissier fait référence à des relevés de niveaux effectués le 17 décembre 2018 : une différence de niveau est relevée entre la parcelle de Monsieur Issenhuth et celle située de l'autre côté de la route départementale 426 (186,5 cm contre 153,5 cm), faisant apparaître que la parcelle cultivée par Monsieur Issenhuth est située à environ 30 cm en contrebas.  
Ce même constat relate une entrevue de Monsieur Issenhuth à la communauté de communes le 21 décembre 2018 : souhaitant prendre connaissance du dossier de création de la zone d'activités ; il lui a été répondu que la consultation de tous les documents et études consultables lui seront présentés à lui et son avocat après une prise de rendez-vous avec la directrice du site.
- La correspondance du cabinet d'avocats Amiet & Graff fait référence à une demande de transfert de deux documents concernant le permis d'aménager de la zone d'activités.

Observation du commissaire-enquêteur : lors de l'entretien du 21 décembre 2018 à la communauté de communes il a été spécifié que ce transfert de documents avait été réalisé par recommandé avec AR au cabinet d'avocats le 6 ou 7 décembre 2018 – accusé réception faisant foi.

- La correspondance de Maître Rosensthiel dresse l'historique de la création de la zone **IAUx** et avance les arguments suivants :
  - le projet va détruire plus de 3 ha de terres agricoles transformés en zone d'activités créée sur des remblais jusqu'à 2 mètres par rapport au sol naturel sur une partie de sa surface,
  - le terrain de son client se situe en contrebas du projet d'aménagement de la ZA et l'artificialisation de cette zone provoquera incontestablement des inondations accrues et plus fréquentes des parcelles de Monsieur Issenhuth,
  - la possibilité de construire de manière plus élevée (de 7m à 10 m) n'est fondée sur aucun élément d'intérêt général et va avoir un surplomb important des nouveaux bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles et privatif de son client,
  - en conclusion, maître Rosensthiel, à l'adresse du commissaire-enquêteur, termine par « ... vous ne pourrez que donner un avis défavorable à la modification du PLU ».

### **Avis point par point du maître d'ouvrage :**

- *La réponse au premier constat d'huissier a été fournie suite à une observation de M. Issenhuth.*
- *Extrait du mémoire en défense de la DDT transmis à M. le Juge du tribunal Administratif de Strasbourg :*  
« (...) il convient de relever que dans ses écritures, le requérant oublie de mentionner que ce terrain se situe de l'autre côté de la RD 426 et qu'entre cette route et le terrain de football se trouve un fossé profond (production n°5). Ainsi, la route et le fossé font obstacle aux inondations, ce qui permet aux terrains du requérant et de la future zone d'activité de ne pas être soumis aux inondations qui affectent la partie sud de la RD 426. Ainsi, en admettant même que le terrain de football soit situé à une altimétrie supérieure à celle des terrains concernés par le projet de zone d'activité, le lien que tente de faire le requérant entre les deux (point 51 de la requête) est erroné. »
- *Les réponses aux observations évoquées par Maître Rosensthiel ont été développées dans les diverses réponses apportées à M. Issenhuth.*

*Commentaire du commissaire –enquêteur : la problématique du surplomb de la ZA par rapport au terrain naturel, la crainte d'inondations accrues et plus fréquentes des parcelles de M. Issenhuth, la question de la hauteur des bâtiments (passant de 7 m à 10 m) ont été effectivement traitées de manière détaillée dans les réponses qui lui ont été directement apportées ; la correspondance déposée, le dernier jour de l'enquête publique, par Maître Rosensthiel sur le registre dématérialisé faisant récurrence.*

### **3° Monsieur Kevin Goettelmann**

*L'observation a été déposée sur le registre dématérialisé le 16 novembre 2021 et concerne le fossé de décharge longeant la route départementale 426 qui se déverse dans le fossé dit Koenigsgraben : « Déjà dans l'état actuel, après de fortes précipitations, nous subissons des débordements du Koenigsgraben ce qui crée des inondations sur des terres agricoles. Cela ne pourra qu'amplifier ce phénomène. Les agriculteurs subissent des pertes de récolte et par conséquent de grandes pertes économiques. Suite à l'urbanisation en amont il est indispensable de ne pas surcharger davantage le Koenigsgraben, notamment lors d'orages ou de fortes précipitations ».*

### **Avis du maître d'ouvrage :**

*Les dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZA du Bruch ont été largement développés ci-dessus et sont prescrits à la communauté de communes en sa qualité d'aménageur et aux futurs acquéreurs. Depuis 10 à 15 ans des pluies diluviennes peuvent s'abattre sur des périmètres bien précis. Le positionnement de ces pluies est aléatoire. Ce ne sont pas les nouveaux aménagements qui posent problème dans le fonctionnement hydraulique d'une commune en temps de pluie, ce sont les quartiers existants fortement imperméabilisés et non équipés de dispositifs de rétention des eaux de pluie. La ZA du Buch au même titre que les tranches du lotissement Allmendweg (construit en 2019 et à 100 mètres environ de la ZA) ne présente aucun problème d'inondation grâce aux équipements de rétention. La communauté de communes se doit de protéger les riverains et de veiller au bon fonctionnement hydraulique de ses ouvrages. Elle mettra donc tout en œuvre pour assurer le bon fonctionnement du dispositif hydraulique de la zone ; cette zone reste dans le périmètre de gestion intercommunal. La voirie de la ZA du Bruch doit être supérieure au terrain naturel et doit être supérieure au niveau de la RD426 et enfin supérieure au niveau du fossé d'exutoire des crues de l'Ehn. Par cette action, les eaux de ruissellement des voiries qui iront d'abord dans les deux bassins, s'infiltreront ou s'évaporeront et seulement ensuite, par surverse, iront dans le fossé sans impacter les riverains.*

#### 4.2.5 Observation de commissaire-enquêteur

La zone humide caractérisée par l'expertise du cabinet ARCHIMED est estimée à 13150 m<sup>2</sup>. Au regard de la réglementation, compte tenu de la surface évoquée, toute destruction de zone humide de ce type doit s'accompagner de mesures de compensation. Si la surface impactée est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> mais inférieure à 10000 m<sup>2</sup>, alors le projet entraînant cet impact doit s'accompagner d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Si la surface impactée est supérieure ou égale à 10000 m<sup>2</sup> alors le projet entraînant cet impact doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation environnementale. A quel type de dossier a été assujetti le projet d'implantation de la ZA du Bruch ?

#### Avis du maître d'ouvrage :

Extrait du mémoire en défense de la communauté de communes transmis à M. le Juge du tribunal Administratif de Strasbourg :

« M. Issenhuth fait valoir que le projet contesté impacterait une surface de zones humides de 13150m<sup>2</sup> au lieu des 3446,3m<sup>2</sup> déclarés. Il estime, par conséquent, que le projet ne relève pas du régime de la déclaration au titre de la loi sur l'eau mais nécessiterait une autorisation. Or, il n'en est rien.

La communauté de communes du Pays de Sainte-Odile a, en effet, mandaté le Bureau d'études « Elément Cinq » afin de déterminer le régime applicable à la zone d'activité du Bruch (autorisation ou déclaration). Un ingénieur du bureau d'études « Elément Cinq » a effectué des sondages pédologiques durant une journée sur le site.

Le dossier de déclaration Loi sur l'Eau : Eaux pluviales et zone humide relatif à l'aménagement de la ZA du Bruch à Meistratzheim en date du 27/07/2020 souligne au paragraphe 6.8.4 « Conclusion zone humide » (p 38) que :

« Deux zones humides ordinaires délimitées uniquement sur critère pédologique se dessinent selon les relevés pédologiques et les relevés topographiques.

Le projet impacte 2970,15 m<sup>2</sup> + 476,15m<sup>2</sup> de zone humide soit 3446,3m<sup>2</sup> sur une zone humide ordinaire sans enjeux écologiques particulier et sans influence sur l'hydraulique de l'Ehn. Puisque cette zone humide est liée à la nappe d'accompagnement du ruisseau et à l'imperméabilisation du talus routier.

La construction sur cette zone humide a un impact supérieur au seuil réglementaire des 1000m<sup>2</sup> de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R214-1 du CE.

La destruction des 3446,3m<sup>2</sup> n'aura pas d'impact significatif direct ou indirect sur l'intégrité des zones humide à proximité du projet.

Le projet n'est pas à proximité immédiate ou dans le bassin d'alimentation des zones humides remarquables (plus à l'est dans le Bruch de l'Andlau) ou prioritaires identifiées par le SDAGE Rhin-Meuse ou le SAGE III Nappe Rhin.

Le projet n'a aucun impact direct surfacique sur les cours d'eau / fossés agricoles situés en périphérie.

Par conséquent le projet est soumis à la rubrique 3.3.1.0 de l'article R214-1 du CE. Des mesures compensatoires spécifiques zone humide sont donc prévues ».

L'article R. 214-1 du code de l'environnement souligne que :

« La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 figure au tableau annexé au présent article.

Tableau de l'article R. 214-1 :

Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement (...)

TITRE III

IMPACTS SUR LE MILIEU AQUATIQUE OU SUR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;

2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D) ».

En l'espèce, les surfaces étant inférieures au seuil des autorisations mais supérieures au seuil des déclarations, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été établi et remis à la DDT avec les mesures compensatoires adéquates.

Aussi, le Juge des référés ne pourra que constater que la surface de zones humides impactée par le projet est bien de 3446,3m<sup>2</sup> et que le projet relevait du régime de la déclaration en application des articles L. 214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

En outre, il convient de souligner que l'étude du cabinet ARCHIMED, mis en avant par le requérant pour justifier ses propos, a été diligentée sans autorisation de la communauté de communes.

En effet, par un courrier en date du 30 septembre 2020, la communauté de communes a souligné à la Direction départementale des territoires (DDT) s'agissant du dossier de déclaration n°67-2020-00169 au titre des articles L. 214-1 à L.214-6 du code de l'environnement que :

« La communauté de communes a déposé le dossier référencé ci-dessus le 09/06/2020, un premier échange de courriers a eu lieu en juillet entre nos services respectifs, et nous avons attentivement pris connaissance de votre dernière correspondance du 14/09/2020.

Nous apprenons avec stupéfaction qu'une seconde étude environnementale a été diligentée par une personne n'ayant ni la qualité de maître d'ouvrage, ni la qualité de propriétaire des terrains. Le fait qu'il y ait une étude qui ne soit pas commandée par le maître d'ouvrage du projet situé dans l'emprise de l'étude de la ZA du Bruch est contestable. En effet, il incombe au seul maître d'ouvrage, en collaboration avec le bureau d'études retenu, de diligenter les études qui s'inscrivent selon le protocole de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides.

De surcroît, la communauté de communes n'a octroyé aucune autorisation de sondages sur ses terrains. Afin de protéger la propriété publique et dans le respect des décisions de justice, la communauté de communes a pourtant fermement rappelé à M. Issenhuth, par l'intermédiaire de notre avocat, dès le mois de mars 2020, que l'accès aux parcelles publiques lui était refusé. En dehors de notre bureau d'études, nous vous informons qu'aucun accès n'a jamais été autorisé à qui que ce soit. (...)

Il semble que la deuxième étude en votre possession cherche à tout prix à augmenter la surface de la zone humide afin de stopper une nouvelle fois l'aménagement projeté ! Celle-ci a fait l'objet d'une consultation en août et septembre 2020 et à ce jour nous bloquons l'octroi de 686 000 € HT de travaux aux entreprises de travaux publics qui ont candidaté...

Si, comme nous le pensons, cette étude a été mandatée par l'ancien exploitant du site M. Issenhuth, nous sommes stupéfaits de constater qu'une telle étude ait eu un impact sur l'instruction de notre dossier. D'ailleurs nous sommes également très surpris que l'ancien exploitant se préoccupe maintenant de la présence d'une zone humide alors qu'il a exploité le site de façon intensive pendant 9 années sans même mettre en œuvre quelques mesures que ce soit pour préserver cette zone humide ou l'environnement. Il a d'ailleurs pollué toutes les parcelles qu'il a dû rendre progressivement à la collectivité par du broyage de bâches en plastique mélangé à la terre végétale lors du labour !

Le projet de la communauté de communes revêt un intérêt public et il est inacceptable que le discrédit soit jeté sur les résultats d'une étude commandée dans la plus grande transparence et auprès d'un bureau d'études dont l'intégrité et l'expertise n'ont jamais été remises en cause.»

Il convient de souligner, par ailleurs, que par un arrêt en date du 24 janvier 2020 n°39/2020, la Cour d'appel de Colmar a déclaré « recevables, en tant que formées par la communauté de communes du Pays de Sainte Odile, les demandes d'expulsion de M. Philippe Issenhuth, d'interdiction de pénétrer sur les parcelles en litige et de remise en état de celles-ci ».

L'étude du Cabinet ARCHIMED date du 17 juin 2020 alors que M. Issenhuth avait interdiction de pénétrer à cette date sur les parcelles. Le Juge des référés ne peut, de ce fait, tenir compte d'une telle étude réalisée illégalement.

Enfin, il convient de noter qu'après différents échanges entre la DDT et la communauté de communes dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement pour la Zone d'Activités du Bruch et pour confirmer la nature de la zone humide, la communauté de communes a décidé de procéder à des investigations complémentaires et a confié au bureau d'études ECOLOR de nouveaux sondages pédologiques visant à prouver par photographie la classification et l'étendue de la zone humide.

Le rapport d'expertise « Zone humide » réalisé par le bureau d'études ECOLOR en mars 2021 (cf. Annexe n°7) indique page 16:

**« 3.3.2.3 Résultats de terrain : critères pédologiques**

Suivant les investigations pédologiques, seulement 2 sondages sur 10 sont classés comme sol humide.

Aucun des sondages n'appartient à la classe V du tableau GEPPA. Aucune trace rédoxique n'apparaît avant les 25 cm.

Les deux seuls sondages classés « humides » ont été détectés par la présence de traits réductiques dans les profondeurs ultimes des sondages n°7 et n°10, en cohérence avec la topographie locale, dans les secteurs les plus bas ».

La communauté de communes en possession de deux versions totalement contradictoires avec l'étude du cabinet ARCHIMED a, en conséquence, décidé de maintenir le dossier de déclaration initial.

Extrait du mémoire en défense de la DDT transmis à M. le Juge du tribunal Administratif de Strasbourg :

« Pour contester la légalité de la décision du 15 avril 2021, le requérant affirme que la surface de zone humide subissant un impact à l'occasion du projet serait non pas de 3446,3 m<sup>2</sup> mais de 13150m<sup>2</sup>. Dans ces conditions, et en application de la rubrique de l'article 3.3.1.0 figurant à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, le projet de réalisation de la zone d'activité contesté relèverait du champ d'application de l'autorisation et non de celui de la déclaration. La requérante fournit, à l'appui de ses dires, une étude commandée par elle au bureau d'études ARCHIMED.

Si cette étude conclut bien à un impact sur la zone humide présente d'une surface de 13150 m<sup>2</sup>, il ressort de l'étude fournie par le bureau d'études du maître d'ouvrage, le bureau d'études Élément 5, que la surface de zone humide touchée par le projet est en réalité de 3446,3 m<sup>2</sup>.

Suite à la réception du dossier de déclaration, le service instructeur a demandé, par courrier du 26 juin 2020 que ce dossier soit complété, notamment, sur le volet évaluation des zones humides. Ces compléments ont fait l'objet d'une communication par courrier du 27 juillet 2020. **De plus, suite à la réception de l'étude produite par le bureau d'études ARCHIMED, mandaté par le requérant, un contrôle de la Direction départementale des territoires et de l'Office français de la biodiversité a été mené sur le terrain afin de vérifier si l'évaluation faite par le bureau d'études ARCHIMED était exacte ou non. Ainsi, trois points de contrôle, à la périphérie de la zone humide prétendument identifiée par ce bureau d'études ont été vérifiés. Ces constatations venaient corroborer la caractérisation des zones humides effectuée par le pétitionnaire. Il en a donc été conclu que la surface de zone humide déterminée par le bureau d'études ARCHIMED était surestimée.** Ainsi, tous les éléments en possession du service instructeur démontraient que la surface de zone humide est bien celle qui a été déclarée par le bureau d'études Élément 5. En conséquence, il a été décidé de maintenir l'application du régime de la déclaration au projet d'aménagement de la zone d'activité. Il convient de souligner enfin que le dossier relevant du régime déclaratif, il n'appartenait pas de mener des investigations complémentaires. Cependant, compte-tenu de la production de l'étude par le requérant, il a été décidé, à titre tout à fait exceptionnel, de procéder à une vérification des éléments fournis par les uns et par les autres. En conséquence, ce moyen, non fondé en fait, ne saurait être accueilli. »

M. Issenhuth a une nouvelle fois saisi deux fois le Tribunal Administratif en 2021, le Juge a rejeté la demande de suspension du permis d'aménager. Comme cela a déjà été exprimé par la communauté de communes, l'étude illégale commandée par M. Issenhuth au cabinet ARCHIMED contribue exclusivement à nuire à l'opération d'aménagement.

A Strasbourg, le 13 décembre 2021

Joël Durand  
Commissaire-enquêteur

