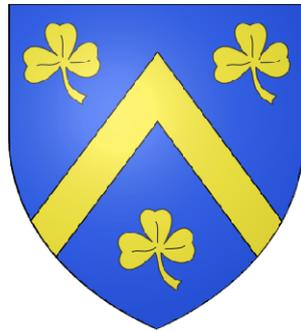


**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Meistratzheim**



**Commissaire-enquêteur : Mr Joël DURAND**

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

# **Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur**

## **1/ Rappel du projet**

La modification n°3 du PLU de la commune de Meistratzheim 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**,
- la zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat **IAU** dite « Am Alten Bach » au sud-ouest du village.

S'agissant de la zone **IAUx**, l'objectif de la modification est de permettre l'aménagement complet de la zone en supprimant le phasage originel pour le réaliser en une seule tranche. Projet ancien et important pour la commune, il est destiné à accueillir et maintenir des entreprises au sein de celle-ci et par conséquent à pérenniser les emplois sur place. L'accueil d'entreprises à valeur ajoutée sur la zone, notamment des entreprises artisanales, nécessite de faire évoluer la hauteur des constructions prévues au PLU pour la hisser à un maximum de 10 m : la hauteur de 7 m originelle est ancienne et ne correspond plus pleinement aux normes de constructions actuelles pour des locaux d'entreprises.

Concernant la zone **IAU** dite « Am Alten Bach », sur les six dernières années, l'augmentation non négligeable de la population a induit des effets proches de la saturation sur certains équipements publics ; de plus la capacité des ouvrages de voirie à gérer des flux supplémentaires liés à de nouvelles extensions n'a pas encore été suffisamment étudiée. La commune a donc proposé de reporter l'aménagement de cette zone à échéance 2025, tout en augmentant le seuil minimal d'urbanisation à l'ensemble de la zone, permettant ainsi une opération d'urbanisation en une seule fois.

## **2/ Information et participation du public**

### **2.1 Publicité**

Conformément à la législation en vigueur, la publicité de l'enquête publique a été effectuée par voie de presse (les "Dernières Nouvelles d'Alsace" et "L'Est agricole et viticole », par voie d'affichage à la mairie de Meistratzheim et au siège de l'enquête à la communauté de communes du Pays de Saint-Odile. Le public a également pu prendre connaissance de la tenue cette enquête sur le registre dématérialisé mis en place pendant toute la durée de l'enquête, attaché au lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2665>

**Conclusion du commissaire-enquêteur :** la publicité de l'enquête a été faite selon la réglementation en vigueur et dans une mesure suffisante, permettant au public d'être correctement informé de la tenue de celle-ci. A titre informatif, sur les 116 consultations de documents mis en ligne sur le registre dématérialisé, 7 ont concerné plus spécifiquement l'avis d'enquête et 9 l'arrêté intercommunal mettant à l'enquête publique.

### **2.2 Participation du public**

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, aucune observation sur le registre et un courrier déposé avec des annexes photos.

Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile : 1 visite et registre vierge de toute observation.

Le registre dématérialisé dénombre, quant à lui :

- 496 visiteurs,
- 116 consultations de documents,
- 2 observations.
- 

Conclusion du commissaire-enquêteur : les permanences du commissaire-enquêteur, réalisées dans des salles spécialement dédiées, permettaient au public de consulter et de s'exprimer dans de bonnes conditions. La mise à disposition du dossier sous format numérique ou papier s'est parfaitement déroulée, tous les éléments reçus avant et pendant l'enquête ont été mis à la disposition du public. L'accueil et la parfaite coopération des différents services (mairie et communauté de communes) sont particulièrement à noter.

### **3/ Climat de l'enquête**

Globalement l'enquête s'est déroulée dans un climat calme. Cependant, l'opposition farouche de M. Issenhuth, riverain de la zone **IAUx**, a nécessité deux reconnaissances sur le terrain, une au domicile de celui-ci, afin de visualiser les problématiques évoquées dans son courrier ; la seconde, plus spécifiquement sur la zone de chantier, pour une description plus précise des travaux en cours.

Conclusion du commissaire-enquêteur : le contentieux de longue date existant entre la commune et M. Issenhuth s'est malgré tout ressenti lors de l'enquête. Les multiples contestations évoquées par l'opposant au projet, écrites mais aussi orales, ont donné lieu à de nombreuses interrogations, toutes consignées dans le procès verbal de synthèse (PVS) mais qui ont engendré un peu de tension et de pression : l'avocat de l'intéressé, dans sa correspondance adressée le dernier jour de l'enquête sur le registre dématérialisé, enjoignant au commissaire-enquêteur de rendre un avis défavorable à la modification du PLU.

### **4/ Dossier mis à l'enquête**

#### **4.1 Autorité environnementale**

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.

Conclusion du commissaire-enquêteur : la recommandation de la MRAe a été parfaitement prise en compte par le maître d'ouvrage qui a inséré dans le PLU en vigueur ces deux secteurs d'information sur les sols et qui sont visibles en ligne sur le site de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile – vérification faite par le commissaire-enquêteur.

#### **4.2 Observations des Personnes publiques associées (P.P.A)**

*Dans l'ensemble, les observations et recommandations formulées par les PPA qui ont répondu, que ce soit les services de l'Etat, les collectivités territoriales et locales ou encore les chambres consulaires, présentent un caractère mineur et sont assorties le plus souvent d'un avis favorable.*

*Conclusion du commissaire-enquêteur : toutes les observations et recommandations formulées ont parfaitement été en prises en compte par le maître d'ouvrage qui a donné des précisions complémentaires, notamment en termes d'aménagement de la zone **IAUx** (frange paysagère et gestion des eaux pluviales), se fondant sur les prescriptions qui ont été établies dans le cadre du permis d'aménager.*

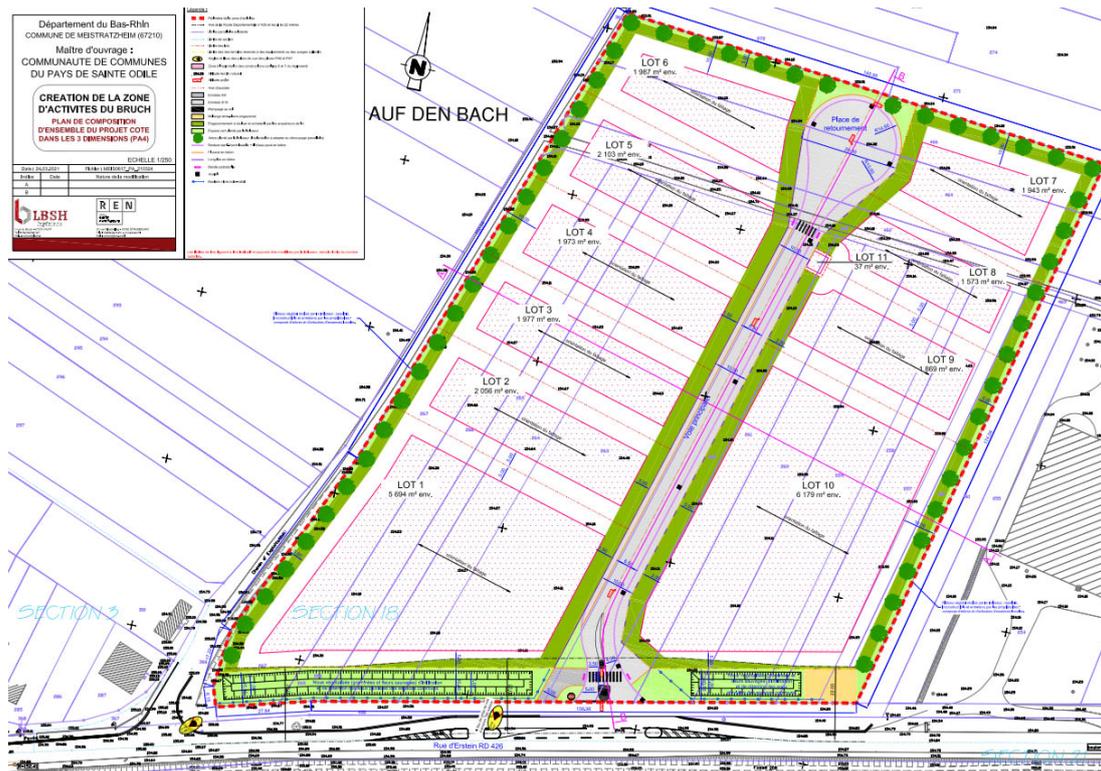
#### **5/ Observations du public**

*Bien que le public ne se soit pas déplacé en masse, une opposition majeure au projet d'aménagement de la zone **IAUx** s'est caractérisée lors de l'enquête. Elle émane d'un particulier (M. Issenhuth), riverain de la zone, qui, s'appuyant notamment sur une étude de zone humide et sur un constat d'huissier caractérisant la nature du sol, a présenté divers arguments contre le projet. Ces arguments peuvent être catégorisés ainsi :*

- Crainte d'inondations importantes dues à la fois à l'aménagement de la voirie de la zone en surélévation par rapport à sa propriété et à la contexture du site, révélé inondable par les résultats de l'expertise effectuée à ses frais sur la zone.*
- Contiguïté du fossé en limite de zone avec un puits de captage situé à une trentaine de mètres.*
- Nuisances sonores et visuelles générées par le parc d'activités par rapport à sa maison d'habitation.*

*S'agissant de la surélévation, les services de la communauté de communes ont émis, dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager de la zone, des prescriptions sur le réseau d'assainissement collectif - eaux pluviales qui conduisent à protéger la route à grande circulation RD426 en limite sud du site ainsi que les riverains de la zone dans ses parties ouest et est. En surélevant la zone, les eaux de ruissellement des voiries s'écouleront dans deux bassins de rétention en limite sud (voir plan en page suivante), puis s'infiltreront ou s'évaporeront et, par un dispositif de surverse à débit calibré, iront dans le fossé sans impact pour les riverains.*

*(Plan de composition d'ensemble du projet en page suivante)*



Concernant la contexture du site, révélé inondable sur 13150 m<sup>2</sup> selon l'argumentation de M. Issenhuth, deux études menées par deux cabinets différents (Elément 5 & Ecolor), sollicités par le maître d'ouvrage, ont démontré que la surface de zone humide évoquée était très largement surestimée en la caractérisant en réalité sur 3446,3 m<sup>2</sup>. Ainsi, le dossier Loi sur l'eau instruit par la communauté de commune relevait du régime de la déclaration et non de l'autorisation comme il le prétendait.

Le puits de captage, situé à proximité du parc d'activités, bénéficiera de l'aménagement paysager des parcelles de la zone **IAUx** (pelouses, prairies fleuries) qui faciliteront l'infiltration des eaux de pluie dans la terre végétale et permettront ainsi de bénéficier du pouvoir épurateur du sol et de l'évapotranspiration.

Enfin, concernant les nuisances sonores et visuelles évoquées, le bruit généré par la zone d'activité ne devrait pas être supérieur à celui produit par M. Issenhuth dans le cadre de ses propres activités et l'aménagement paysager (haie aux essences locales prévue en bordure de zone – voir plan ci-dessus) ainsi que l'augmentation du pourcentage d'espaces verts dans la zone devraient concourir à une meilleure intégration visuelle du projet.

**Conclusion du commissaire-enquêteur :** les affirmations de M. Issenhuth concernant la surface « zone humide » faisant craindre une inondation de sa propriété située en contrebas se révèlent peu crédibles eu égard au dossier de déclaration Loi sur l'eau instruit par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'aménagement de la ZA du Bruch. Il convient de préciser que les résultats de l'analyse « zone humide » présentés par ses soins sont totalement contradictoires avec les résultats de deux expertises différentes réalisés par le maître d'ouvrage, confirmant une surface zone humide compatible avec une déclaration au titre de la loi sur l'eau (3446,3 m<sup>2</sup>). Cet état de fait a été d'ailleurs entériné par une décision du Tribunal administratif.

*La création du parc d'activités a été pensée dans un souci de protection à la fois de la voirie (RD426) et des riverains. Le dossier relatif au permis d'aménager comprend des prescriptions et des équipements qui sont de nature, notamment par leur surdimensionnement, à empêcher le débord des eaux pluviales conduisant à une inondation éventuelle des parcelles limitrophes. Il convient également de préciser, qu'en plus des équipements de rétention (noues végétalisées d'infiltration et de rétention des eaux pluviales des espaces communs) en bordure sud du site, pour chaque lot de la zone, la gestion des pluies sera imposée également par infiltration ou stockage par tout système judicieusement dimensionné. En d'autres termes, en plus de l'équipement zonal de rétention, il sera imposé des équipements de rétention des eaux pluviales à la parcelle. De plus, au niveau de la zone, avant rejet dans le milieu naturel, les eaux pluviales seront prétraitées par un séparateur d'hydrocarbure.*

*Ces différents éléments permettent également de répondre à M. Goettelmann qui a déposé une observation sur le registre dématérialisé demandant de ne pas charger davantage le fossé de décharge du Koenigsgraben, notamment lors d'orages ou de fortes précipitations. Le surdimensionnement des équipements de la zone ainsi que les dispositifs de rétention imposés à la parcelle, associés à un dispositif de rejet calibré (5l/s/ha) ne devraient pas surcharger le Koenigsgraben, d'autant que celui-ci est situé à plus de 2500 m ; distance qui permettra de compléter l'infiltration des eaux de pluie.*

*L'aménagement paysager imposé au lotisseur dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités a été pensé pour faciliter une meilleure intégration visuelle de celui-ci à l'égard des riverains. La hauteur maximum de 10 m des constructions ne devrait ainsi pas occasionner de gêne visuelle particulière et l'activité normale du parc d'activités de gêne sonore significative.*

*En complément M. Issenhuth a également demandé, dans sa correspondance déposée en mairie, que la piste cyclable prévue dans l'aménagement de la zone soit prolongée pour desservir sa propriété et que le panneau d'agglomération soit déplacé pour prendre en compte son exploitation et ainsi sécuriser l'entrée et la sortie de celle-ci.*

Conclusion du commissaire-enquêteur : *l'exploitation agricole et la future zone d'activités ont été pensées, dès l'origine du projet, dans un aménagement commun. Il avait été proposé de ce fait à l'intéressé un accès à sa propriété par la zone d'activités, ce qui l'affranchissait des risques éventuellement encourus par la RD426, sécurisant ainsi son accès. M. Issenhuth a refusé ce raccordement qui aurait pu être réalisé dans le cadre de l'aménagement global de la zone. Sa demande apparaît dès lors incohérente et difficile à réaliser maintenant que les travaux d'aménagement de la zone sont largement commencés.*

## **6/ Avis du commissaire-enquêteur**

La problématique majeure qui ressort de l'analyse des observations, à savoir la crainte d'inondations fréquentes qui pourraient être occasionnées par la création de la zone d'activités artisanales du Bruch dans les parcelles riveraines, a été parfaitement prise en compte par le maître d'ouvrage dans son projet. Les réponses détaillées fournies, fondées à la fois sur les prescriptions présentes dans le permis d'aménager et sur la déclaration faite au titre de déclaration Loi sur l'eau, apportent l'éclairage suffisant aux interrogations posées. Sur le plan technique, les équipements projetés (noues de rétention zonales et à la parcelle), le surdimensionnement de ceux-ci associés à des dispositifs calibrés de rejet dans le milieu naturel démontrent que le projet a sérieusement et suffisamment pris en compte le risque d'inondation.

En outre, cette problématique soulevée par un riverain de la zone, farouche opposant à la création de la zone **IAUx**, a été juridiquement écartée par le tribunal administratif de Strasbourg (21 janvier 2014) et confirmée par la cour administrative d'appel de Nancy (06 novembre 2014) ; la cour statuant que « le projet prenait suffisamment en considération les risques d'inondations de sa propriété ».

Les modifications prévues dans le règlement de la zone **IAUx**, notamment la hauteur maximale des constructions portée de 7 à 10 m, associées aux diverses mesures prévues (augmentation de 20 % des espaces verts, frange paysagère) doivent permettre une meilleure intégration visuelle du projet dans l'environnement sans altérer celui-ci.

Il convient de noter que la zone d'activités projetée est un projet d'intérêt général, important pour la commune de Meistratzheim et attendu depuis plus de dix ans, suite à de multiples recours, tous invalidés par les instances juridiques. Elle doit permettre enfin aux entreprises locales qui sont désireuses de se développer d'avoir la possibilité de le faire et ainsi de pérenniser les emplois locaux voire d'en créer de nouveaux.

S'agissant du second point de la modification n°3 du PLU, à savoir les conditions d'urbanisation de la zone **IAU** « Am Alten Bach », celui-ci n'a fait l'objet d'aucune observation ni d'obstruction d'aucune sorte.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Meistratzheim.

A Strasbourg, le 13 décembre 2021

Joël DURAND  
Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joël Durand', is written over a light blue rectangular stamp.