

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités intercommunale dite « la Redoute-Maréchaux » sur les communes de Mundolsheim, Niederhausbergen et Souffelweyersheim

Enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles à acquérir pour la réalisation de l'opération.

Rapport du commissaire enquêteur

Enquête du 30 octobre au 1^{er} décembre 2023 inclus

Table des matières

1. Généralités	3
1.1. Cadre général du projet.....	3
1.2. Objet de l'enquête.....	3
1.3. Cadre juridique de l'enquête publique	3
1.4. Présentation du projet	3
1.5. Liste des pièces du dossier d'enquête publique	8
2. Organisation de l'enquête	9
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	9
2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête.....	9
2.3. Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet	9
2.4. Publicité.....	10
3. Déroulement de l'enquête publique.....	11
3.1. Permanences	11
3.2. Réunions publiques	11
3.3. Comptabilisation des observations	11
3.4. Clôture de l'enquête.....	12
4. Synthèse des avis des personnes publiques associées	12
5. Analyse des observations	12

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête publique unique, les conclusions motivées du commissaire enquêteur figurent sur un document distinct du présent rapport.

1. Généralités

1.1. Cadre général du projet

Les zones d'activités « La Redoute » et « Les Maréchaux » se situent respectivement sur les bans communaux de Niederhausbergen et Mundolsheim. L'Eurométropole de Strasbourg (EMS), compétente en matière d'urbanisme, souhaite engager l'extension de ces zones d'activité telle que prévue au PLU intercommunale. Ce projet doit aboutir à la création d'une ZA unique dite « La Redoute – Maréchaux » qui concernera également une petite partie de la commune de Souffelweyersheim.

1.2. Objet de l'enquête

Deux procédures sont menées conjointement :

- Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités intercommunale dite « la Redoute-Maréchaux » sur les communes de Mundolsheim, Niederhausbergen et Souffelweyersheim
- Une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles à acquérir pour la réalisation de l'opération.

1.3. Cadre juridique de l'enquête publique

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du Grand Est a décidé de ne pas soumettre ce projet à une évaluation environnementale. La déclaration d'utilité publique (DUP) ne portant pas atteinte à l'environnement ; la procédure d'enquête publique est donc régie par le code de l'expropriation (Articles L.110-1, R.112-1 à 23 et R.131-1 à 14).

La réalisation de zones d'aménagement concerté est régie par les articles L.311-1 à 8 et R.311-1 à 11 du code de l'urbanisme.

Enfin le code rural et de la pêche maritime soumet tout projet susceptible d'avoir un impact sur l'économie agricole à la réalisation d'études définies dans ses articles L.112-1-3, D.112-18 et suivants, L.123-24 à 26 et L.352-1.

1.4. Présentation du projet

L'extension des zones d'activités « La Redoute » et « Maréchaux » est inscrite dans les documents d'urbanisme de longue date et dans le PLU intercommunal depuis 2017. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) lui est par ailleurs consacrée. L'EMS, compétente en la matière, a approuvé en 2018 et 2021 l'aménagement de cette extension sur une superficie totale de 8,6 ha et pour un budget de 5,85 M€. Il a en parallèle été décidé l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation du parc d'activité (environ 7,5 ha).

Il est à noter que le foncier immédiatement disponible à l'échelle de l'Eurométropole n'est pas suffisant pour satisfaire toutes les demandes qui parviennent à la collectivité et tout particulièrement au nord de l'agglomération. Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, l'EMS privilégie les extensions de zones existantes à la création de nouvelles zones.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de la zone d'activité « La Redoute – Maréchaux », le but étant *in fine* de vendre ces différents lots à des entreprises de taille intermédiaire à vocation artisanale, industrielles et de service. Les activités de transport et de messagerie ne sont pas ciblées de même que le commerce de détail qui sera interdit. L'EMS attend ainsi un minimum de 25 emplois par hectare cédé.



Figure 1 : Situation du projet

Ce projet s'accompagne de travaux de voirie qui prolongeront la rue de la Redoute en la raccordant à son extrémité sud à la rue du dépôt. Cette jonction se fera en bordure nord de l'actuelle entreprise « Sablière Leonhart ». Cette jonction sera aménagée de manière à faciliter le transit des poids lourds et prééquipée des éléments nécessaires à l'installation de feux tricolores si l'évolution du projet devait le nécessiter. Une voie perpendiculaire à la rue de la Redoute et allant vers l'ouest sera également aménagée avec à son extrémité une aire de retournement. Cette voie permettra de desservir quelques lots à l'arrière de la zone.

Ces travaux se feront en deux temps :

- La première phase consistera à viabiliser l'existant avec les travaux de voirie, les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, etc.), l'éclairage public et les plantations
- LA seconde phase débutera après la commercialisation des lots et la réalisation du gros œuvre (seconde couche de roulement, mobilier urbain, marquage au sol, etc.

Le découpage prévisionnel prévoit la réalisation d'environ 13 lots allant de 22 à 160 ares. Les constructeurs seront soumis à minima aux règles architecturales inscrites au PLU intercommunal mais aussi au règlement de lotissement qui sera élaboré pour garantir une cohésion d'ensemble et une bonne insertion paysagère. Une frange paysagère d'au moins 5m sera par ailleurs réalisée en bordure ouest et sud de la zone d'activité de manière à répondre à ces enjeux et au maintien de la biodiversité.

L'EMS a saisi l'autorité environnementale en 2018 pour savoir si le projet devait être soumis à évaluation environnementale. Considérant la nature des terrains concernés (agriculture intensive), l'absence d'enjeux écologiques, floristiques et faunistiques significatifs, et les impacts limités des activités futures, la DREAL a décidé de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale. Le projet n'ayant pas été sensiblement modifié depuis, cette décision reste valable.

Le principal impact identifié sur l'environnement concerne l'augmentation du trafic de véhicules légers et poids-lourds. Cette circulation a été évaluée dans les deux sens à hauteur de la rue du dépôt qui permettra d'absorber, même en heure de pointe, cette augmentation de trafic. La rue du triage plus au sud sera davantage impactée aux heures de pointe et particulièrement le soir. Il est à noter que les relevés de trafic effectués par le SIRAC datent d'avant l'ouverture du grand contournement ouest qui a tout de même réduit le trafic aux heures de pointe sur la M35 et peut-être aussi sur ces voies parallèles parfois utilisées comme « voies de délestage » à l'occasion de trajets pendulaires.

Bien que dissocié du présent projet, il est à noter qu'un équipement destiné à l'accueil des gens du voyage est prévu à l'est de la zone d'activité.

Les deux pages suivantes présentent le plan général des travaux ainsi que des aperçus des terrains concernés.



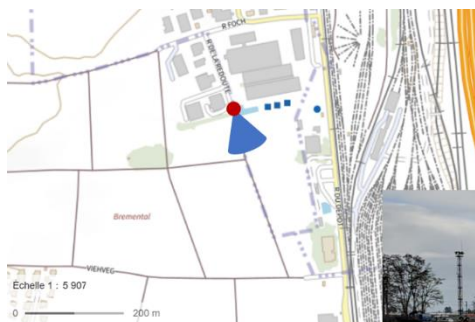


Figure 3 : Vue des terrains depuis la rue de la Redoute (novembre 2023)

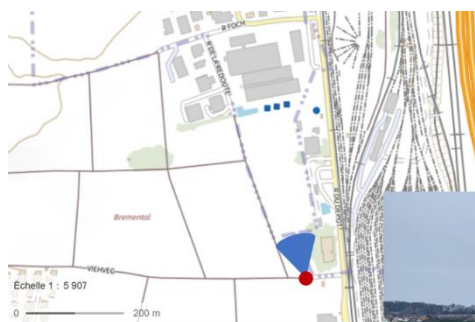


Figure 4 : Vue des terrains depuis l'accès de desserte sud connecté à la rue du dépôt entre les actuels « Electricité Veit » et « Sablières Léonhart » (novembre 2023)

1.5. Liste des pièces du dossier d'enquête publique

Une enquête est menée conjointement pour deux dossiers :

- Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (Dossier 1)
- Le dossier d'enquête parcellaire (Dossier 2)

Ces dossiers 1 et 2 contiennent respectivement les éléments suivants :

Pièce n°1.A : Objet de l'enquête – informations juridiques et administratives

Ce document décrit succinctement le projet, le processus d'enquête publique et le principe de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Il relate les différentes étapes d'avancement du projet depuis son inscription aux POS/PLU des différentes communes à son démarrage plus récent.

Pièce n°1.B : Notice explicative

Ce document résume de manière non-technique le projet et ses différents enjeux. L'Eurométropole présente ses motivations pour recourir à la déclaration d'utilité publique, les raisons du choix du site, les incidences notables sur l'environnement et les textes régissant l'enquête publique.

Pièce n°1.C : Plan de situation

Ce plan situe le projet et ses limites à l'échelle communale.

Pièce n°1.D : Plan général des travaux

Ce document présente à une échelle plus fine le périmètre du projet et de la DUP et il matérialise quelques éléments d'infrastructure (voirie, frange paysagère, etc.). Ce plan est également annexé au dossier 1 au format A0.

Pièce n°1.E : Estimation sommaire et globale des dépenses

Cette note budgétaire présente un estimatif des dépenses pour un total de 5,85 M€. Les trois quarts du budget sont consommés pour l'acquisition des terrains (37%) et pour la réalisation des travaux (39%).

Pièce n°1.F : Décision au cas par cas

Ce document établi par la DREAL en 2018 explique les raisons pour lesquelles le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Pièce n°1.G : Délibérations

Y figurent toutes les délibérations de l'EMS relatives au projet de 2018 à 2021

Pièce n°2.A : Dossier d'enquête parcellaire

Ce document rappelle les principaux tenants et aboutissants du projet. Il identifie et détaille les 14 parcelles concernées. Un plan parcellaire au format A0 est annexé à ce dossier.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000063/67 en date du 5 juin 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a nommé M. Bertrand Pimmel en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Mme Marie KAM-LARQUE en qualité de commissaire enquêtrice suppléante en charge de conduire les deux enquêtes conjointes relatives au présent dossier.

2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté du 25 septembre 2023, Mme la Préfète de la région Grand Est notifie l'ouverture :

- D'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités intercommunale dite « la Redoute-Maréchaux » sur les communes de Mundolsheim, Niederhausbergen et Souffelweyersheim
- D'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles à acquérir pour la réalisation de l'opération.

Cet arrêté précise également la durée et les modalités de ces enquêtes

2.3. Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

Une réunion de présentation du projet a eu lieu le 27 juillet 2023 à 9h30 en présence de M. Julien GOLSE et Mme Nadège DEPOIVRE (EMS).

Il n'a pas été organisé de visite des lieux. Le commissaire enquêteur s'est toutefois rendu sur le site du projet le 23 novembre 2023.

2.4. Publicité

Un avis a été apposé aux mairies de Mundolsheim, Souffelweyersheim et Niederhausbergen. Le commissaire enquêteur a vérifié cet affichage.

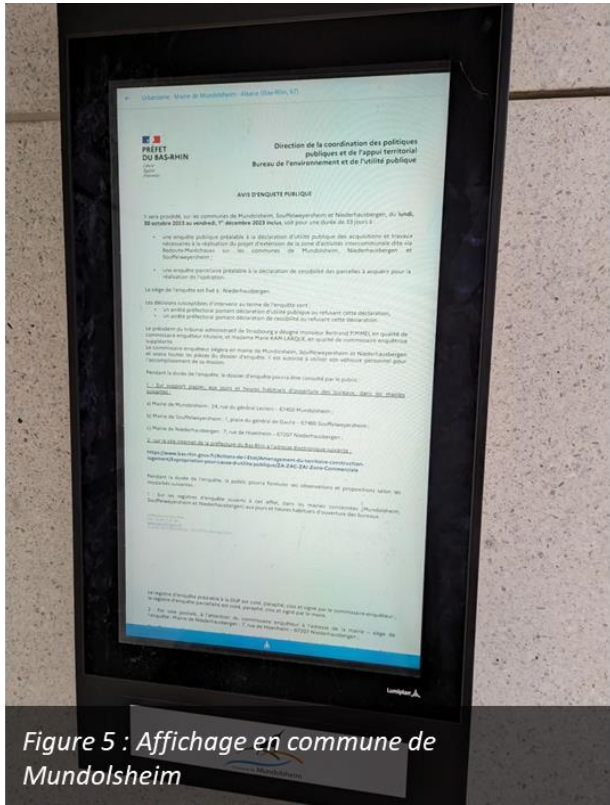


Figure 5 : Affichage en commune de Mundolsheim

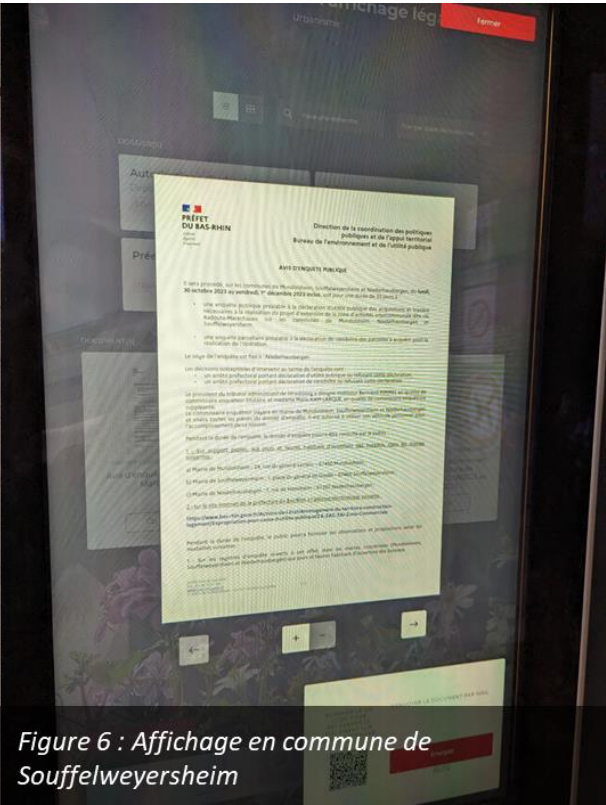


Figure 6 : Affichage en commune de Souffelweyersheim

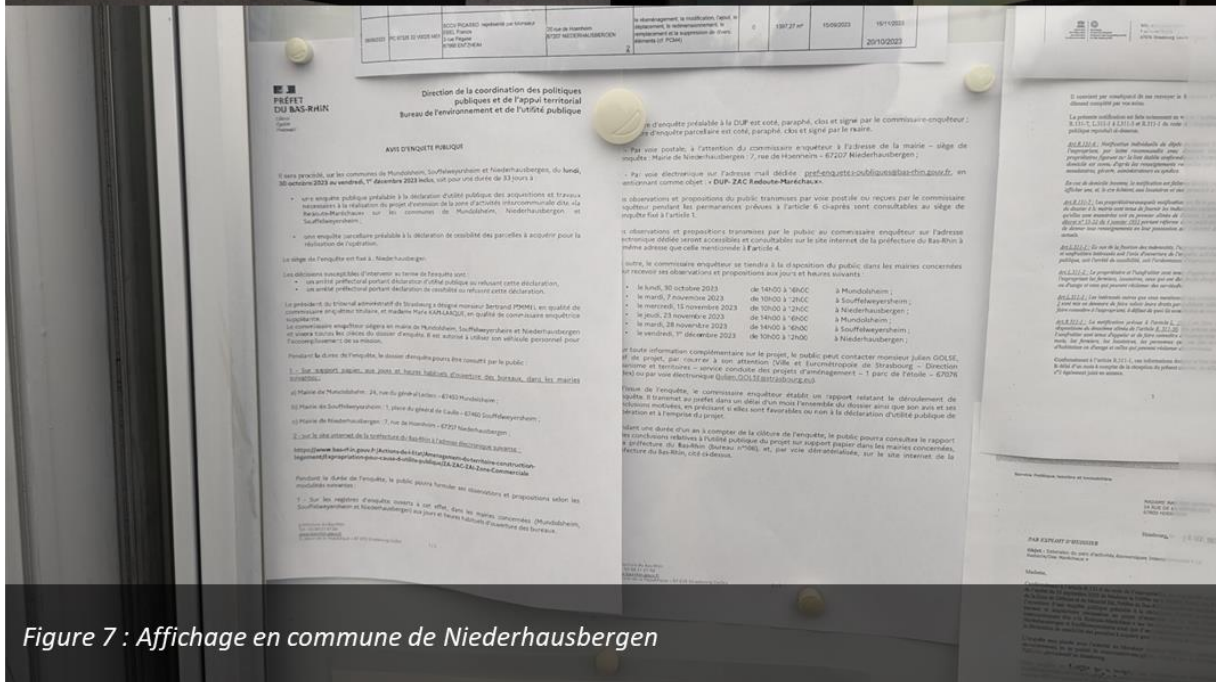


Figure 7 : Affichage en commune de Niederhausbergen

Un avis a également été publié dans les "Dernières nouvelles d'Alsace" et dans "Les Affiches du Moniteur" aux dates suivantes :

	Dernières Nouvelles d'Alsace	Les Affiches du Moniteur
1^{er} avis	10 octobre 2023	13 octobre 2023
2^e avis	31 octobre 2023	31 octobre 2023

3. Déroulement de l'enquête publique

3.1. Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie, à l'occasion des 6 permanences suivantes :

- Le lundi 30 octobre 2023 de 14h00 à 16h00 à Mundolsheim
- Le mardi 7 novembre 2023 de 10h00 à 12h00 à Souffelweyersheim
- Le mercredi 15 novembre 2023 de 10h00 à 12h00 à Niederhausbergen
- Le jeudi 23 novembre 2023 de 14h00 à 16h00 à Mundolsheim
- Le mardi 28 novembre 2023 de 14h00 à 16h00 à Souffelweyersheim
- Le vendredi 1^{er} décembre 2023 de 10h00 à 12h00 à Niederhausbergen

3.2. Réunions publiques

Il n'a pas été tenu de réunion publique.

3.3. Comptabilisation des observations

A l'issue de la dernière permanence, 3 personnes ont consigné des observations aux registres (de Niederhausbergen uniquement) et 3 courriels ont été transmis à l'adresse dédiée de la préfecture. 2 courriers et leurs annexes ont également été joints au registre de Niederhausbergen. L'analyse de ces observations figure au titre 5.

3.4. Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 1^{er} décembre 2023. L'ensemble des registres ont été récupérés et fermés par le commissaire enquêteur le lundi 4 décembre 2023. Les enquêtes préalables à une Déclaration d'Utilité Publique qui ne portent pas atteinte à l'environnement ne prévoient pas la rédaction d'un PV de synthèse des observations. Celles-ci ont toutefois été transmises à l'Eurométropole de Strasbourg pour qu'elle puisse, si elle le souhaite, y apporter une réponse.

Aucune anomalie n'a été constatée durant l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée dans d'excellentes conditions. L'ensemble des services concernés et le personnel de mairie en charge du dossier ont fait montre d'une grande disponibilité. L'enquête s'est déroulée sans aucun incident ou difficulté quelconque.

4. Synthèse des avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées n'ont pas été formellement sollicitées pour ce projet. Le dossier référence toutefois les avis de plusieurs organismes publics :

- L'Eurométropole de Strasbourg qui décide à la faveur de plusieurs délibérations la réalisation du projet et les montants alloués
- La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) de la région Grand Est qui décide de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale
- La mairie de Niederhausbergen s'est exprimée sur le projet en remettant un courrier annexé au registre d'enquête publique. Elle est favorable au projet mais s'oppose à la soustraction du terrain destiné à l'accueil des gens du voyage et à la position de la noue paysagère telle que présentée dans le dossier.

5. Analyse des observations

Sur le volet DUP

Certaines personnes contestent l'utilité publique et le prix de rachat des terrains qui leur apparaît largement sous-évalué. Ils arguent que des constructions récentes ont été réalisées dans ce secteur par la sphère privée sans qu'une DUP ne soit nécessaire.

Sur le terrain destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage

Bien que ces terrains et leur destination soient exclus du présent dossier, plusieurs observations ont porté sur la réalisation parallèle d'une aire d'accueil des gens du voyage. Les personnes considèrent que la soustraction de ces terrains du projet de ZAC lèse la continuité, le fonctionnement et la cohérence de cette dernière.

Sur le volet environnemental

Certaines personnes s'interrogent sur la pérennité de l'avis de la DREAL (de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale) émis il y a maintenant plus de 5 ans. On s'interroge également sur la pertinence de la consommation de terrains agricoles compte-tenu des objectifs de ZAN (Zéro Artificialisation Nette), de la préservation des terres agricoles et de locaux à proximité qui ne trouvent pas acquéreur. La lutte contre le réchauffement climatique et la préservation des ressources sont également mises en avant.

Des recommandations sont par ailleurs formulées pour que soient intégrées dans la charte d'aménagement de la zone des mesures en termes d'énergie, de nature d'activité (interdire les entreprises de transport et de messagerie) ou d'éclairage nocturne.