

Préfecture du Haut Rhin

Enquête publique complémentaire

**visant à modifier l'autorisation
environnementale d'exploiter un entrepôt
logistique de grande capacité du 4 décembre
2020, au titre des installations classées
déposée par la**

Société EUROVIA 16 PROJECT à Ensisheim

*Prescrite par arrêté de M le Préfet du Haut-Rhin du 7 février 2024 au 24
février 2024*

**Rapport, avis et conclusions du
Commissaire enquêteur
Michel LAFOND**

Sommaire

A – Rapport du Commissaire-enquêteur

1 / Présentation générale

- 1-1 Contexte et objet de l'enquête
- 1-2 La maîtrise d'ouvrage
- 1-3 Le dossier de l'enquête

2 / Le déroulement de l'enquête

- 2-1 Les contacts préalables
- 2-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-3 l'information
- 2-4 la clôture de l'enquête

3 / Les avis et propositions recueillis

B – Avis du Commissaire Enquêteur

C – Conclusions motivées

Annexes

- 1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 3 Note de fin d'enquête valant rapport de synthèse
- 4 Liste des observations recueillies et réponses du maître d'ouvrage (fichier informatique séparé)
- 5 Copie du Kbis de Eurovia 16
- 6 Equivalent pour LCP

A – Rapport du Commissaire-enquêteur

J'ai été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 3 janvier 2024 (annexe 1) en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique complémentaire visant à modifier l'autorisation environnementale délivrée le 4 décembre 2020 à la Société EUROVIA 16 PROJECT au titre des installations classées permettant l'exploitation d'un entrepôt logistique de grande capacité sur le territoire de la commune d'Ensisheim (Haut-Rhin)

J'ai procédé à cette mission conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 16 janvier 2024 de Monsieur le Préfet du Haut Rhin (annexe 2) et en fait le rapport qui suit :

1 / Présentation générale

1-1 Contexte et objet de l'enquête

La société EUROVIA 16 PROJECT a bénéficié le 4 décembre 2020 d'un arrêté de M le Préfet du Haut-Rhin portant autorisation environnementale d'exploiter un établissement logistique de grandes dimensions sur le territoire de la commune d'Ensisheim. Deux associations, Les Amis de la Terre France et Alsace Nature, ont contesté la validité de cet arrêté devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.

Dans sa décision rendue publique le 25 juillet 2023, le tribunal indique :

« Article 1 : Il est sursis à statuer sur la requête présentée par l'association Les Amis de la Terre France et l'association Alsace Nature jusqu'à l'expiration d'un délai de 10 mois, courant à compter de la notification du présent jugement, imparti à l'Etat pour produire devant le tribunal une autorisation environnementale modificative dans le respect des modalités définies aux points 28 et 29 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits et conclusions des parties, sur lesquels il n'a pas été statué par le présent jugement, sont réservés jusqu'à la fin de l'instance. L'instruction n'est rouverte que sur les suites qu'appelle la mesure de régularisation prescrite à l'article 1^{er} »

Que mentionnent les points 28 et 29 explicitement cités du jugement ?

« 28- D'une part l'illégalité qui résulte de l'incomplétude du dossier de demande peut être régularisée par l'intervention d'une autorisation administrative de régularisation prise au regard d'un dossier actualisé comportant les données techniques et financières absentes du dossier soumis à l'enquête publique et qui devront être portées à la connaissance du public lors d'une enquête publique complémentaire organisée.....

29- D'autre part compte tenu des lacunes du dossier de demande d'autorisation En ce qui concerne les capacités techniques et financières de la société pétitionnaire, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier la conformité du projet aux dispositions des articles L. 181-27 et D. 181-15-2 du code de l'environnement. Dès lors il y a lieu pour le tribunal de réserver la réponse au moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions, lequel demeure susceptible d'être écarté après régularisation du dossier de demande d'autorisation environnementale. »

L'enquête ne porte donc que sur le sujet des capacités techniques et financières de EUROVIA 16 PROJECT, tous les autres moyens mis en avant par les requérants ayant été écartés par le tribunal.

1-2 La maîtrise d'ouvrage

Comme lors de l'enquête initiale, la maîtrise d'ouvrage appartient à EUROVIA 16 (terme qui sera utilisé dans la suite du rapport pour désigner EUROVIA 16 PROJECT), que le tribunal a bien confirmé comme exploitante du projet. Il s'agit d'une filiale à 100% du groupe LCP (Logistics Capital Partners) dont la holding initialement dénommée LCP Holdco Lux (siège au Luxembourg) a été renommée LCP Holdco Belgium à l'occasion de son transfert en Belgique.

1-3 Le dossier d'enquête

Il est composé de

- a) un fascicule intitulé « Compléments relatifs aux capacités techniques et financières » daté de Novembre 2023
- b) un deuxième fascicule intitulé « Complément au dossier d'enquête publique » daté de Janvier 2024. Dans la version informatique, ce fascicule n'est pas individualisé, il a été ajouté à la suite du premier fascicule.
- c) une copie du jugement du tribunal administratif (décision du 25 juillet 2023)

2 / Le déroulement de l'enquête

2-1 Les contacts préalables

Dès ma désignation par M le Président du tribunal administratif de Strasbourg, j'ai pris contact avec les services de la préfecture. Un premier échange, portant sur le caractère atypique de l'objet de l'enquête, et le calendrier global des interventions a eu lieu le 5 janvier. J'ai pris en charge le dossier.

Ce même jour j'ai eu des contacts téléphoniques avec M Mercier représentant le maître d'ouvrage et la mairie d'Ensisheim pour définir les dates et lieux des permanences de l'enquête.

J'ai procédé à une première lecture du dossier et ai demandé une deuxième entrevue avec la préfecture pour lui faire part de deux constats :

- la lettre d'intention de financement était en anglais accompagnée d'une traduction non certifiée.
- les précisions demandées par le tribunal étaient à mon sens insuffisamment traitées concernant les capacités techniques d'Eurovia 16 et la certitude des financements.

Il a été convenu que la préfecture demandait une traduction par un traducteur assermenté (ce qui a été fait très rapidement) et que je signalais mes observations au maître d'ouvrage en lui laissant la possibilité de compléter son dossier jusqu'au 5 février, avant-veille de l'ouverture de l'enquête.

J'ai rencontré M Mercier, accompagné de M Kurtz (responsable OTE rédacteur des dossiers) le 24 janvier à Ensisheim et je lui ai fait part de mes remarques. Il a été convenu qu'il travaillait à un complément d'informations.

J'ai rencontré le même jour M Habig, maire d'Ensisheim.

J'ai aussi participé, à la demande de M Mercier, à une visioconférence le 31 janvier avec les avocats conseils d'Eurovia 16 (Me Boivin principalement) sur les questions financières. J'y reviendrai dans la suite du rapport.

Enfin, j'ai pris en charge le 6 février à la préfecture le complément de dossier évoqué plus haut.

2-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête

L'enquête a été fixée du 7 février 14h au 24 février 12h soit sur une durée supérieure au minimum réglementaire de 15 jours prescrit pour une enquête complémentaire. L'arrêté préfectoral a été signé le 16 janvier 2024.

Il prévoit trois permanences

- le mercredi 7 février de 14 h (heure d'ouverture de l'enquête) à 17h
- le lundi 19 février 9h à 12h
- le samedi 24 février de 9h à 12H (clôture de l'enquête)

Elles se tiennent dans les locaux du CCAS la ville d'Ensisheim à proximité immédiate de l'entrée principale des bureaux de la mairie.

Les pièces du dossier sont consultables en ligne sur le site de la préfecture du Haut-Rhin et sur <https://www.registre-dematerialise.fr/5138> qui abrite également un registre dématérialisé.

2-3 l'information

La publicité réglementaire a été faite dans les deux journaux DNA et Alsace. J'ai constaté au premier jour de l'enquête que l'affichage sur le site était bien présent et le même jour l'avis d'enquête figurait bien au tableau d'affichage officiel de la mairie.

2-4 la clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête en mairie d'Ensisheim à l'issue de ma dernière permanence le 24 février à 12H. et pris en charge le registre. J'ai fait de même le 26 février à Reguisheim.

Ce même jour, j'ai diffusé une note valant rapport de synthèse au maître d'ouvrage (annexe3).

Copie en a été adressée à la préfecture accompagnée d'une demande de prolongation de délai pour la remise de mon rapport. Le délai prévisible de retour des réponses d'Eurovia 16 et l'attente de la communication éventuelle des délibérations des conseils municipaux d'Ensisheim et de Reguisheim, qui ont 15 jours pour se prononcer à l'issue de l'enquête, ne me permettent pas de remettre mon rapport dans les 15 jours comme cela est théoriquement prévu pour une enquête complémentaire. Un délai de 15 jours supplémentaires m'a été accordé.

J'ai rencontré le 1^{er} mars dans les locaux de la préfecture M Mercier accompagné de M Kurtz pour lui commenté ma note.

3 / Les avis et propositions recueillis

3 contributions (plus un tract) et une remarque figurent sur le registre papier d'Ensisheim et j'ai reçu physiquement 7 personnes dont 6 la dernière matinée. Le registre de Reguisheim est resté vierge.

Le registre dématérialisé a en revanche été bien fréquenté avec

- 436 visiteurs

- 55 contributions apportées par 50 personnes différentes, une même personne pouvant intervenir plusieurs fois. 12 ont été déposées de façon anonyme sans que cela ait une influence quelconque sur leur traitement ultérieur.

Sur les 58 contributions au total

- Une se voulait peut-être être humoristique, avec un nom d'emprunt, des propos vulgaires et en tous cas inappropriés. Je l'ai modérée et elle ne sera pas exploitée.
- Deux viennent en appui au projet et 55 expriment une volonté de s'y opposer.

Sans doute beaucoup de contributeurs n'ont pas remarqué le sujet limité de l'enquête et certains, même s'ils en étaient conscients se sont cependant exprimés sur l'ensemble des problématiques d'une demande d'autorisation environnementale classique

Ainsi il y a au moins

- 33 contributeurs qui évoquent leur opposition à l'artificialisation des terres agricoles
- 29 qui évoquent, parfois en des termes tragiques les conséquences néfastes en terme d'environnement (Trafic routier et aérien, bruit, émissions de GES)
- 24 qui critiquent le e-commerce et ses créations d'emploi en trompe l'œil
- 6 n'apprécient pas que ce soit un projet « en blanc », sans connaître le futur véritable occupant des lieux
- 3 développent la nécessité de la « décroissance »
- 6 ont évoqué l'inutilité de l'enquête publique, voire du commissaire enquêteur

Tout ceci présente, dans l'absolu, un réel intérêt mais se trouve en l'espèce hors sujet puisque l'enquête ne portait que sur l'appréciation des capacités techniques et financières de Eurovia 16.

Les sujets suivants sont en revanche directement ou indirectement liés à l'enquête, explicités dans la note au maître d'ouvrage jointe en annexe 3, je les ai synthétisés ci-après et ajouté les réponses d'Eurovia 16. J'ai extrait ces réponses de ce document (annexe 4) qui, lui, a repris l'intégralité des contributions et, sauf exception, mon point de vue sera donné dans le chapitre suivant

Les conditions de tenue de l'enquête

La contribution 1 (rejointe par les contributions 2, 4.....) constate que les documents étaient consultables mais pas téléchargeables .

La réponse d'Eurovia 16 est la suivante

« Le site internet mis en place par Eurovia 16 Project permet une libre consultation des documents de l'enquête publique. En effet, l'article L.123-10 du code de l'environnement indique que le dossier doit pouvoir être « consulté » sur

le site internet, sur support papier ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public. Ces exigences sont pleinement respectées en l'espèce. En revanche, les textes ne prévoient pas que ce dossier puisse être téléchargé par le public. Seules les communes sur lesquelles le projet se situe mais n'ayant pas été désignées comme lieu d'enquête, bénéficient d'un droit au « téléchargement » du dossier en application de l'article R. 123-12 du code de l'environnement. Or, nous ne sommes pas dans une telle configuration.

Une mauvaise compréhension des premières contributions a conduit certains (notamment 6, 31) à penser que les documents n'étaient pas en ligne les 3 premiers jours. Il n'en est rien et le commissaire enquêteur l'a vérifié dès l'ouverture.

Certains (notamment 6 et R1) se plaignent de la difficulté qu'ils ont eu pour accéder aux documents.

Eurovia 16 répond « L'ensemble du dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public conformément aux dispositions prévues par la Préfecture du Haut-Rhin dans l'avis d'ouverture d'enquête publique » ;

Je n'ai, en ce qui me concerne, rien remarqué de particulier, je considère que ce n'était pas plus facile ni plus difficile que d'habitude.

Le contributeur R1 indique qu'il lui a été impossible de consulter le dossier .

Pour Eurovia 16 « Le navigateur **Chromium est accepté** par le site Box où était hébergé le dossier d'enquête publique. En effet, Chromium est un code open source qui est à la base de Chrome et Edge qui sont tous les deux acceptés et utilisables sans aucun souci.

Cependant, si l'utilisateur fait le choix de refuser les cookies tiers pendant la navigation - et c'est son choix - cela peut l'empêcher d'avoir accès à de nombreux sites- mais le choix de refuser les cookies tiers n'est pas un choix standard du navigateur.

Sur le soupçon de « flicage » des adresses IP lorsqu'on cherche à télécharger ?

En ce qui concerne l'adresse IP, le respect du RGPD est parfaitement assuré par le pétitionnaire et, plus généralement, par LCP. Le site BOX est en parfaite conformité avec les exigences de ce règlement.

A cet égard, le pétitionnaire n'a accès à aucun nom associé aux adresses IP, sauf si un compte utilisateur BOX est créé et que l'utilisateur se connecte en utilisant celui-ci (comme, par exemple, les comptes créés par les utilisateurs du groupe LCP ou par ses conseils techniques). Selon le RGPD, la pseudo-anonymisation (minimisation de données) est une méthode tout à fait acceptable

pour garantir la protection des données.

Si le contributeur le souhaite, il peut faire une demande écrite à LCP afin de recevoir les données le concernant, cependant il devra nous fournir son adresse IP afin de pouvoir le reconnaître dans la liste anonymisée. Il recevra en retour l'entièreté de son activité sous format .xlsx ou .pdf. S'il souhaite l'effacement de ses données, il doit en faire la demande par écrit, qui sera transmise à notre fournisseur pour qu'il fasse le nécessaire.

Je reviendrai sur ce point dans mon avis.

Un dossier très complexe

Cette remarque est exprimée plusieurs fois (notamment contributions 11,12....), en ajoutant qu'il fait 108 pages !

Pour Eurovia 16 «Les éléments fournis dans le cadre du dossier d'enquête publique répondent à la demande du jugement du Tribunal Administratif, demandant à fournir un complément d'information relatif aux capacités techniques et financières que la société EUROVIA 16 Project entend mobiliser lors de la réalisation de son projet. Les éléments d'information produits sont de nature règlementaire, technique et financière et traduits de la manière la plus compréhensible par le plus grand nombre. »

Je pense qu'il aurait certes été possible d'être plus pédagogique en mettant en tête de dossier la partie explicative des montages techniques et financiers (y compris ce qui a été ajouté dans le dernier document) et en mettant clairement en annexe les plaquettes des consultants et les CV des intervenants utiles certes mais non déterminants. Cependant ce dossier était lisible et de taille très raisonnable (que diraient les intervenants devant ne serait-ce qu'une étude d'impact de plus de 500 pages ? Je me permets aussi d'indiquer que mes permanences sur des plages choisies pour faciliter les visites (mercredi après-midi, lundi matin et samedi matin) sont là aussi pour je puisse apporter les explications souhaitées et que je n'ai eu que peu de visites

Garanties ou capacités ?

Plusieurs intervenants considèrent que les indications de relations techniques ou financières figurant dans le dossier sont trop « légères » non contraignantes et n'y accorde pas leur confiance.

La contribution 20 mentionne «Il me semble que ce ne sont que des annonces. Il faudrait des garanties. ». La contribution 40 indique : « les liens entre Holding ou sociétés et leurs filiales restent opaques et aléatoires », « aucun engagement concret, que des promesses et des réalisations en référence souvent très éloignés du projet d'Eurovia 16 ». Ce doute est exprimé en des termes similaires dans la contribution 31

La contribution 8 mentionne « Il manque la preuve du lien juridique entre Eurovia 16 et LCP Holdco et une vraie lettre d'engagement financier garantie par LCP Holdco ou une banque. Ces documents devront avoir une valeur en droit français et non en droit belge comme c'est le cas avec cette lettre. »

Dans la contribution 7 (point 5) on trouve l'expression « garanties sur les capacités... ».

Il est plusieurs fois mentionné qu'il manque les « contrats » avec les intervenants. Et même l'intervenant (55) favorable au projet utilise aussi le mot garantie. La contribution 36 elle aussi favorable au projet trouve les documents rassurants et regrette l'acharnement juridique qui conduit à retarder ce projet et d'autres nécessaires à l'économie.

Des interrogations aussi sur les textes applicables :

Les contributeurs 20, 27(mais aussi 32 qui a largement relayé les précédents) doutent du fait que les capacités techniques ou financières ne soient nécessaires qu'à la mise en service et non dès le départ et s'interrogent sur l'ordonnance dont parle dossier .

- La question de l'ordonnance et de son préambule, du rapport au Président

Les dispositions du code de l'environnement relatives aux autorisations environnementales - et notamment les articles L.181-27 et D. 181-15-2 - sont applicables depuis le 1er mars 2017. Le rapport au Président de la République sur l'ordonnance du 26 janvier 2017 qui a créé cette nouvelle autorisation environnementale est intéressante car elle permet de mieux comprendre la philosophie de ces nouveaux textes.

Afin d'illustrer la portée des nouvelles règles régissant l'autorisation environnementale, notamment en ce qui concerne les capacités techniques et financières, le rédacteur du rapport au Président de la République s'appuie sur l'exemple des énergies renouvelables et rappelle les difficultés rencontrées par le secteur compte tenu des exigences de la réglementation en termes de justification des capacités techniques et financières.

Le rapport explique que " seront désormais considérées les capacités techniques et financières que le porteur de projet entend mobiliser lors de la réalisation de son projet, et non celles dont il dispose au moment du dépôt de sa demande".

Ce paragraphe qui se voulait explicatif n'a fait qu'embrouiller les esprits. La modification des textes évoquée a bien eu lieu et se trouve dans la version actuelle du code de l'environnement

- sur la différence garantie/capacité

« Les capacités financières ne doivent pas être confondues avec les garanties financières que le pétitionnaire doit consigner pour certains types de projets. Les installations concernées sont listées dans un arrêté du 31 mai 2012. Les entrepôts ne sont en aucun cas visés par cette liste.

Sont, en effet, principalement concernées les installations les plus polluantes relevant de la directive IED et les installations de traitement de déchet. Pour ces installations uniquement, les garanties financières sont exclusivement destinées à couvrir deux types de situations très spécifiques :

- la mise en sécurité du site lors de la cessation d'activité ;
- en cas de survenance d'une pollution accidentelle, les mesures de gestion de de la pollution des sols et des eaux souterraines.

Ces garanties n'ont jamais eu pour objet de couvrir les risques liés à la construction ou à la gestion quotidienne de ces installations, lesquels ont toujours été considérés comme inhérents aux risques de droit commun de toute entreprise.

Garanties financières et capacités financières sont donc deux types de mécanismes qui n'ont ni le même objet, ni le même régime juridique. »

Je reviendrai sur ce point dans mon avis.

- Des doutes sont exprimés sur le véritable « propriétaire » d'Eurovia 16 et qui détient le pouvoir de décision.

« La lettre d'engagement de la société LCP Holdco Belgium BV ("LCP Holdco") rappelle bien que la société EUROVIA 16 Project en est une filiale à 100%. le groupe LCP et Eurovia 16 Project ont les mêmes dirigeants - la société Eurovia 16 Project étant une société ad hoc intégralement dédiée au projet. »

- quelle conséquence la mention « droit belge » sur la lettre d'intention a-t-elle sur la valeur des engagements

« Cette soumission au droit belge ne concerne que les rapports contractuels entre ces deux entités. Le projet d'entrepôt est quant à lui exclusivement

soumis au droit français et, notamment, à la police administrative des installations classées pour la protection de l'environnement. »

Comme indiqué précédemment, mes avis sont consignés dans le chapitre suivant. J'ajoute que la commune d'Ensisheim et la Communauté de Communes Centre Alsace ont délibéré « favorablement à la demande d'autorisation ». La commune de Reguisheim n'a pas délibéré dans les quinze jours suivant la fin de l'enquête.

Fait à Eguisheim le 12 mars 2024



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

B – Avis du commissaire enquêteur

Sur le sujet de l'enquête

Enquête très atypique par son sujet très ciblé. Le commissaire enquêteur pense s'y être adapté mais le public est surpris et n'a pas toujours compris qu'on ne devait s'intéresser qu'aux aspects techniques et financiers du promoteur alors qu'on sent bien que le sujet de préoccupation est bien plus l'utilisation de l'espace, son artificialisation. On a vu que la grande majorité des observations présentées se trouvent donc hors sujet.

Autre sujet de questionnement : il s'agit d'une « demande d'autorisation d'exploiter ». Cette exploitation se situe donc, dans le temps, après la construction du bâtiment. Doit-on aborder le sujet des capacités techniques et financières uniquement sur la phase d'exploitation, dans plusieurs années, ou aussi sur la phase de construction de ce qui n'est, tant qu'il n'est pas utilisé qu'un « hangar classique » ?

L'article D. 181-15-2 du code de l'environnement précise que :

« I. – Le dossier est complété des pièces et éléments suivants :

[...]

3° Une description des capacités techniques et financières mentionnées à l'article L. 181-27 dont le pétitionnaire dispose, ou, lorsque ces capacités ne sont pas constituées au dépôt de la demande d'autorisation, les **modalités prévues pour les établir au plus tard à la mise en service de l'installation** »

Je m'efforcerai toutefois de traiter les deux périodes d'autant que le maître d'ouvrage a, sur la partie technique, très explicité la période construction..

Sur le dossier soumis à l'enquête

Comme indiqué précédemment, après une première lecture et validation par les services de la préfecture, j'ai demandé d'abord une traduction authentifiée de la lettre d'intention financière dont l'original est en anglais, l'ensemble des documents d'une enquête publique devant être dans notre langue. Cela a été fait extrêmement rapidement et ce document a été agrafé dans le dossier initial.

J'ai aussi constaté que les informations sur le maître d'ouvrage Eurovia 16 et ses capacités techniques restaient pour moi nébuleuses et ne me paraissaient pas répondre au questionnement du tribunal. Je m'en suis ouvert au maître d'ouvrage le 24 janvier et il a été convenu d'un additif au dossier. Cela a été fait avant l'ouverture de l'enquête.

Après ce complément, je considère que le dossier est effectivement complet pour répondre aux interrogations du Tribunal.

Sur le déroulé de l'enquête

Bien que plusieurs intervenants aient protesté du fait qu'il était impossible de télécharger les éléments du dossier, je ne peux que constater que , ce téléchargement n'est pas rendu obligatoire par la réglementation et je n'avais pas de raison de me plier aux injonctions de certains. Ce choix était celui du promoteur et il en avait le droit.

En ce qui concerne les craintes exprimées d'un repérage des adresses IP lors des tentatives de téléchargement, je pense que le risque existe tout aussi bien lors d'une simple connexion au site de Préambules, à celui de la préfecture ou même à Météo France pour prendre un exemple très grand public. C'est l'application de la réglementation RGPD qui protège de cette capture d'information.

Passer outre serait clairement une faute qualifiable juridiquement mais aucun indice de transgression n'est avancé et ce serait pour quel profit ? J'écarte absolument ce type de soupçons sans aucun fondement.

J'estime que cette enquête s'est déroulée dans des conditions réglementaires et que les intervenants qui se plaignent de la complexité du dossier, de sa difficulté d'accès auraient aussi pu prendre la peine de me joindre ou me rejoindre pendant les permanences choisies en fonction des disponibilités habituelles du public.

Sur les relations entre Eurovia 16 et LCP et entre Eurovia 16 et ses sous-traitants

Eurovia 16, société de projet, tire la totalité de ses ressources humaines, financières ou techniques de LCP, Nombre d'intervenants ont mis en doute la réalité et la robustesse des liens entre les deux sociétés. La lettre d'intention de financement jointe au dossier mentionne explicitement dans son introduction que Eurovia 16 est une filiale à 100% de LCP. On remarque également dans le Kbis d'Eurovia 16 que son président est l'un des directeurs signataires de la lettre d'intention. Il ne fait aucun doute pour moi que le vrai « propriétaire » d'Eurovia 16 est bien LCP et que la maison mère n'a aucun intérêt à dépenser son capital en pure perte.

Le fait que la lettre d'intention de financement soit interprétable en droit belge n'a à mon sens aucune conséquence ; elle traite des éventuelles et très improbables disputes entre la maison mère et sa filiale mais le droit de l'environnement qui s'applique au projet est bien sans discussion le droit français.

Enfin, certains contributeurs ont demandé à connaître les contrats liant Eurovia 16 et les divers bureaux d'études. Dans la réponse à la contribution 4, il est précisé « *Les sociétés ayant participé à la conception du projet (EGIS, EFECTIS, OTE Ingénierie, BEEing) ont été missionnées par contrat avec EUROVIA 16 Project et le paiement des factures dues a été honoré. Les sociétés qui seront en charge des phases suivantes (études de conception détaillée, construction,*

suivi de chantier, sécurité, ...) pour ce qui n'est pas à date déjà contractualisé, sous réserve des dispositions des contrats, seront consultées, désignées et liées par contrat avec EUROVIA 16 Project lorsque les autorisations administratives auront été purgées de tout recours. »

Je partage complètement la dernière partie du texte : il y a encore beaucoup d'incertitudes sur la date du début de réalisation et a fortiori d'exploitation.

Sur les capacités techniques d'Eurovia 16.

Le dossier principal d'enquête est très explicite sur les cabinets conseils dont d'Eurovia 16 s'entoure :

- EGIS, dont la Caisse des Dépôts est actionnaire majoritaire, est un grand groupe international d'ingénierie (plus de 8700 personnes dans ce domaine). Il aura en charge l'assistance à maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Je n'ai pas de doute sur les qualités techniques des directeur et chefs de projets cités comme devant gérer le projet.
- OTE Ingénierie est un bureau d'Etudes pluridisciplinaire régional. Il a été chargé du montage du dossier d'enquête (version initiale et enquête complémentaire) et des volets respect des prescriptions réglementaires liées au Code de l'environnement. Les compétences des deux personnels cités travaillant sur le projet n'appellent pas d'observations de ma part.
- EFFECTIS est chargé des questions relatives au feu (modèle incendie) et c'est un des spécialistes du sujet en France.
- BEEING pour le volet « étude d'impact », hors du sujet de cette enquête.

J'ajouterai également le cabinet d'avocats « Boivin et Associés » spécialisé en « Droit public des Affaires et Environnement », Maître Boivin étant vice-président du Conseil Supérieur pour la Prévention des Risques Technologiques (CSPRT).

L'additif au dossier est cette fois explicite sur les intervenants chez Eurovia 16, ou plutôt chez Logistics Capital Partners (LCP) car Eurovia 16 n'est qu'une société de projet sans personnel.

Un directeur de projet M Mourad JAKIRI sera chargé de suivre hebdomadairement l'évolution du chantier. M Jakiri a une expérience de 20 ans dans le domaine de la construction d'ensembles logistiques en Europe.

Un comité de direction de projet sera institué et se réunira mensuellement avec pouvoir de décision. Il sera animé par M Emmanuel Mercier, actuel représentant du

maître d'ouvrage. M Mercier est Directeur Associé de LCP et a lui aussi une large expérience dans le domaine de la construction et de l'immobilier.

Je pense pouvoir conclure que pour **la phase de la construction**, les compétences techniques et l'expérience dans le domaine me paraissent clairement réunies.

Pour la **phase d'exploitation**, aucun nom n'est avancé pour être le « gestionnaire de l'actif », c'est-à-dire le référent chez LCP chargé du suivi et du contrôle du ou des locataires, le suivi environnemental du site, des relations avec les administrations, de la mise en place des contrats de maintenance. Il le fera en s'entourant de prestataires contractuels. Il s'assurera que Eurovia 16 ait en permanence accès à l'état des stocks pour pouvoir les communiquer immédiatement à la demande aux services de l'Etat. Il ne me paraît pas choquant que personne ne soit encore désigné pour cette fonction car les délais avant la mise en service se chiffrent en années et toute désignation nominative ne pourrait être qu'illusoire. En revanche, ce système de gestion fonctionne déjà sur d'autres sites. En l'absence d'informations défavorables, je pense que Eurovia 16 et le groupe LCP sont techniquement capables de gérer correctement le site d'autant que les enjeux financiers sont très importants pour eux. Comme pour beaucoup d'activités dans des domaines très variés, ils pratiquent, pour des raisons multiples liées par exemple à la gestion des personnels, à la responsabilité juridique.... une gestion « d'assemblage » avec des sous-traitants parfois eux même managés par un autre sous-traitant.

Sur les capacités financières d'Eurovia 16.

La société précise que le coût estimé à ce jour du projet s'élève à 173 millions d'euros et que 5 millions ont déjà été dépensés en études, taxe d'aménagement contentieux...

Le plan de financement est prévu à partir d'un apport en capital de LCP d'au moins 40% et d'un emprunt bancaire de Eurovia 16 de 60%.

Comme plusieurs intervenants lors de l'enquête, j'ai constaté que la lettre d'intention de la maison mère n'était pas un engagement ferme, qu'il y avait des conditions qui restaient à remplir pour concrétiser le financement de l'investissement. Mais je confirme que la réglementation ne demande pas de garanties (ni pour l'investissement, ni pour le fonctionnement ultérieur) mais seulement des capacités financières en phase d'exploitation.

Le dossier indique que les coûts d'exploitation spécifiques au caractère Installation Classée (sécurité incendie, contrôles réglementaires, gardiennage) se montent à 420000€ par an alors que le loyer annuel attendu semble être de l'ordre de 9 millions d'euros. Je pense qu'effectivement Eurovia 16 aura les capacités de faire face à ces charges.

C – Conclusions motivées

Le Tribunal Administratif de Strasbourg a, dans son jugement du 25 juillet 2023, demandé que des précisions soient apportées sur les capacités techniques et financières (au sens des articles L.181-27 et D.181-15-2 du code de l'environnement) de la société Eurovia 16 Project pour mener à bien et exploiter un entrepôt de grande capacité à Ensisheim. Ce jugement a conduit à l'organisation de la présente enquête complémentaire.

Il a aussi dans le même jugement écarté les autres moyens mis en avant par les associations Alsace Nature et Les Amis de la Terre France qui ne sont donc pas le sujet de cette enquête. Cela n'a pas empêché tous les intervenants (sauf 2) de s'exprimer essentiellement sur ces sujets qui leur tiennent à cœur : préoccupations d'ordre climatiques, environnementales, d'aménagement du territoire voire philosophiques. Ce n'était pas le sujet de l'enquête et il ne peut en être tenu compte à ce stade.

En conclusion,

- Après avoir constaté que cette enquête publique complémentaire s'était déroulée dans les conditions réglementaires attendues
- Après avoir lu attentivement les contributions ou parties de contributions concernant notre sujet ainsi que les réponses du maître d'ouvrage
- Après avoir examiné les détails d'organisation prévus pour la partie technique (construction et exploitation de l'entrepôt)
- Après avoir pris acte du contenu de la lettre d'intention de financement de Logistics Capital Partners (LCP HOLDO BELGIUM) vis-à-vis d'Eurovia 16 Project qui ne constitue pas une garantie mais définit les conditions de son financement
- N'ayant aucun doute sur la réalité des relations entre les deux entités

Je considère, sans aucune réserve, que la Société Eurovia 16 Project dispose des capacités techniques et financières pour réaliser et exploiter le projet d'entrepôt à Ensisheim

A Ensisheim le 14 mars 2024



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

Annexes

- d) Désignation du commissaire enquêteur
- e) Arrêté d'ouverture de l'enquête
- f) Note de fin d'enquête valant rapport de synthèse
- g) Liste des observations recueillies et réponses du maître d'ouvrage (fichier informatique séparé)
- h) Copie du Kbis de Eurovia 16
- i) Equivalent pour LCP

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU **annexe 1** TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

03/01/2024

N° E23000119 /67

Le magistrat désigné

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 19 décembre 2023, la lettre par laquelle Monsieur le Préfet du Haut-Rhin demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique concernant une demande d'autorisation d'exploitation d'un entrepôt logistique de grande capacité situé à Ensisheim ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel Lafond est désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Joseph Koerber est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet du Haut-Rhin, à Monsieur Michel Lafond et à Monsieur Joseph Koerber.

Fait à Strasbourg, le 3 janvier 2024

Le magistrat désigné,

Pour expédition conforme,
le greffier



Thomas GROS



annexe 2

SERVICE DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
BUREAU DES ENQUÊTES PUBLIQUES ET
INSTALLATIONS CLASSÉES

Arrêté du **16 JAN. 2024**

portant ouverture d'une enquête publique complémentaire visant à modifier l'autorisation
environnementale d'exploiter un entrepôt logistique de grande capacité du 4 décembre
2020, au titre des installations classées, déposée par la société EUROVIA 16 PROJECT à
Ensisheim

Le préfet du Haut-Rhin
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.181-1 et suivants, R.181-1 et suivants
ainsi que les articles R.123-1 et suivants ;

VU l'article R.511-9 du code de l'environnement constituant la nomenclature des installations
classées ;

VU l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de
l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de
l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2020 portant ouverture d'une enquête publique relative à
une demande d'autorisation environnementale d'exploiter au titre des installations classées
et à une demande de permis de construire déposées par la société Eurovia 16 Project à
Ensisheim ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 portant autorisation environnementale
d'exploiter un établissement logistique de grande capacité à la société Eurovia 16 Project à
Ensisheim ;

VU le jugement du Tribunal administratif de Strasbourg n° 2102476 du 25 juillet 2023 ;

VU les compléments présentés les 12 octobre 2023 et 3 novembre 2023 par la société Eurovia
16 Project, en réponse au jugement du Tribunal administratif de Strasbourg du 25 juillet 2023,
en vue d'être autorisée à exploiter un entrepôt logistique de grande capacité situé à
Ensisheim ;

VU les rapports établis les 17 octobre 2023 et 15 novembre 2023 par la direction régionale de
l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Grand Est ;

1

VU la décision du président du tribunal administratif de Strasbourg en date du 3 janvier 2024 réceptionnée le 3 janvier 2024, portant désignation du commissaire enquêteur ;

Considérant que par jugement n° 2102476 du 25 juillet 2023 le tribunal administratif de Strasbourg fixe un sursis à statuer (à savoir le 27 mai 2024 au plus tard) afin d'obtenir un arrêté préfectoral complémentaire motivé uniquement sur les capacités techniques et financières de la société Eurovia 16 Project ;

Considérant en conséquence, qu'il y a lieu d'organiser une enquête publique complémentaire à titre de régularisation ;

Sur proposition du sous-préfet, secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : durée de l'enquête publique

Il sera procédé pendant 17 jours du 7 février 2024 à 14h00 au 24 février 2024 à 12h00 à une enquête publique complémentaire sur le projet présenté par la société Eurovia 16 Project en vue d'être autorisée à exploiter un entrepôt logistique à Ensisheim.

Article 2 : désignation du commissaire enquêteur

Aux termes de la décision n° E23000119/67 du 3 janvier 2024 du tribunal administratif de Strasbourg, est désigné en qualité de commissaire enquêteur, M. Michel Lafond (Ingénieur général du Génie Rural des Eaux et Forêts retraité) et M. Joseph Koerber en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : publicité de l'enquête publique

► publication dans la presse

Un avis est inséré par les soins du préfet, dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci. Les frais d'affichage et d'insertion sont à la charge du demandeur. Cet avis est disponible sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin : www.haut-rhin.gouv.fr (rubriques « Actualités » - « Enquêtes publiques » - « Avis d'enquête publique »).

► affichage dans les mairies

L'avis d'ouverture d'enquête publique sera apposé par les soins des maires d'Ensisheim et Réguisheim, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Opportunité est laissée aux maires, d'informer leurs administrés par tout autre procédé.

Les maires d'Ensisheim et de Réguisheim envoient sans délai à la préfecture un certificat attestant de l'accomplissement de l'affichage comme précisé ci-dessus. Ils attestent à la fin de l'enquête publique du maintien de cet affichage pendant toute la durée de l'enquête.

► affichage sur le site par le pétitionnaire

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, le pétitionnaire est tenu d'apposer une affiche conforme à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 dans les lieux prévus pour la réalisation du projet. Cette affiche devra être visible et lisible de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques.

Article 4 : contenu et consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique,
- le jugement du tribunal administratif de Strasbourg n° 2102476 du 25 juillet 2023,
- le complément de dossier du pétitionnaire relatif aux garanties financières et techniques,
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- à la mairie d'Ensisheim (commune siège) aux jours et heures d'ouverture habituels au public ainsi que lors des permanences assurées par le commissaire enquêteur et indiquées à l'article 6 du présent arrêté ;

- sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin à l'adresse suivante : www.haut-rhin.gouv.fr (rubriques « Actualités » - « Enquêtes publiques » - « Dossiers – Enquêtes Publiques en cours – Eurovia 16 Project à Ensisheim ») ;

- sur le registre dématérialisé suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5138>

- sur un poste informatique disponible à la préfecture du Haut-Rhin, 7 rue Bruat à Colmar du lundi au vendredi de 9h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h00, sous réserve d'une prise de rendez-vous préalable par téléphone (03.89.29.22.27) ou par mail (pref-bepic@haut-rhin.gouv.fr).

Chacun peut prendre connaissance des documents sur place à la mairie d'Ensisheim.

Article 5 : le responsable du projet

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est M. Emmanuel Mercier de la société Eurovia 16 Project (06 76 63 74 50).

Article 6 : observations, propositions et contre-propositions du public

Le public pourra présenter pendant toute la durée de l'enquête ses observations et propositions sur le projet soumis à enquête publique selon les modalités définies ci-après :

- par correspondance adressée au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'Ensisheim (siège) – à l'attention de M. Michel Lafond, commissaire enquêteur – 6 place de l'Église 68190 Ensisheim ;
- sur le registre d'enquête disponible dans les mairies d'Ensisheim et de Réguisheim aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie ;
- directement sur le registre dématérialisé suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5138>
- par mail à l'adresse suivante : enquete-publique-5138@registre-dematerialise.fr en précisant dans le mail « Ensisheim + société Eurovia 16 Project » ;

- directement auprès du commissaire enquêteur, oralement et/ou par écrit, lors de ses permanences qui se tiendront dans le bureau du Centre Communal d'Action Social (CCAS) situé à Ensisheim 68190, Hôtel de Ville, 6 place de l'Eglise aux dates et heures suivantes :
- **le mercredi 7 février 2024 de 14h00 à 17h00**
 - **le lundi 19 février 2024 de 9h00 à 12h00**
 - **le samedi 24 février 2024 de 9h00 à 12h00.**

Le commissaire enquêteur peut visiter les lieux, se faire communiquer des documents, auditionner toutes personnes ou services utiles, organiser une réunion publique et proroger la durée de l'enquête sur décision motivée, pour une durée maximum de 15 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Décision portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues à l'article L.123-10-I du code de l'environnement.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, les registres sont clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le pétitionnaire et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le pétitionnaire produit dans un délai de 15 jours ses observations éventuelles.

Article 8 : rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, conformément aux dispositions de l'article R.123-23 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet à la préfecture le dossier accompagné du registre et pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai de 15 jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire pourra être accordé à la demande du commissaire enquêteur et après avis du responsable du projet.

Le commissaire enquêteur adresse simultanément copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif. Le préfet adresse, dès réception, copie du rapport et des conclusions au demandeur et aux maires des communes comprises dans le périmètre de l'enquête publique pour y être tenus à la disposition du public pendant un an.

Ces éléments sont mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture pendant un an, à l'adresse suivante : www.haut-rhin.gouv.fr (rubrique « Actualités » - Enquêtes publiques » - « Rapport et conclusions du commissaire enquêteur »).

Article 9 : décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est une autorisation délivrée par le préfet du Haut-Rhin assortie du respect de prescriptions, ou un refus.

Article 10 : avis des communes

Les conseils municipaux d'Ensisheim (commune d'implantation) et de Réguisheim (commune du rayon d'affichage) ainsi que la Communauté de Communes du Centre du Haut-Rhin sont appelés à donner leur avis sur la demande d'autorisation dès l'ouverture de l'enquête publique. Ne peuvent être pris en considération que les avis exprimés au plus tard dans les 15 jours suivant la clôture du registre d'enquête.

Article 11 : exécution de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique

Le secrétaire général de la préfecture du Haut-Rhin, les maires d'Ensisheim et de Réguisheim et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

À Colmar, le **16 JAN. 2024**

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général


Christophe MAROT

annexe 3

**Note à l'intention de M Mercier responsable du projet EUROVIA 16
et valant rapport de synthèse**

L'enquête complémentaire prescrite par Monsieur le préfet du Haut-Rhin dans son arrêté du 16 janvier 2024 s'est déroulée sans incident du 7 février 14h au 24 février 12H

3 contributions (plus un tract) et une remarque figurent sur le registre papier d'Ensisheim et j'ai reçu physiquement 7 personnes dont 6 la dernière matinée. Le registre de Reguisheim est resté vierge.

Le registre dématérialisé a en revanche été bien fréquenté avec

- 436 visiteurs
- 55 contributions apportées par 50 personnes différentes, une même personne pouvant intervenir plusieurs fois. 12 ont été déposées de façon anonyme sans que cela ait une influence quelconque sur leur traitement ultérieur

Sur les 58 contributions au total

- Une se voulait peut-être être humoristique, avec un nom d'emprunt, des propos vulgaires et en tous cas inappropriés. Je l'ai modéré et ne sera pas exploitée.
- Deux viennent en appui au projet et 55 expriment une volonté de s'y opposer.

Sans doute beaucoup de contributeurs n'ont pas remarqué le sujet limité de l'enquête et certains, même s'ils en sont conscients se sont cependant exprimés sur l'ensemble des problématiques d'une demande d'autorisation environnementale classique

Ainsi il y a au moins

- 33 contributeurs qui évoquent leur opposition à l'artificialisation des terres agricoles
- 29 qui évoquent, parfois en des termes tragiques les conséquences néfastes en terme d'environnement (Trafic routier et aérien, bruit, émissions de GES)
- 24 qui critiquent le e-commerce et ses créations d'emploi en trompe l'œil
- 6 n'apprécient pas que ce soit un projet « en blanc », sans connaître le futur véritable occupant des lieux
- 3 développent la nécessité de la « décroissance »
- 6 ont évoqué l'inutilité de l'enquête publique, voire du commissaire enquêteur

Tout ceci présente, dans l'absolu, un réel intérêt mais se trouve en l'espèce hors sujet puisque l'enquête ne portait que sur l'appréciation des capacités techniques et financières de Eurovia 16.

Les sujets suivants sont en revanche directement ou indirectement liés à l'enquête :

Les conditions de tenue de l'enquête

La contribution 1 (rejointe par les contributions 2, 4.....) constate que les documents étaient consultables mais pas téléchargeables . C'est très inhabituel et certains s'en sont offusqués. Les services de la préfecture ayant validé le caractère réglementaire du dispositif je n'ai pas obtempéré à l'injonction d'intervenir pour les rendre téléchargeables. Une courte analyse des textes permettant cette pratique serait intéressante. A titre personnel, j'avoue ne pas avoir bien compris quel intérêt avait l'entreprise à utiliser ce dispositif un peu provocateur car il est toujours possible de faire des copies d'écran.

Une mauvaise compréhension des premières contributions a conduit certains (notamment 6, 31) à penser que les documents n'étaient pas en ligne les 3 premiers jours. Il n'en est rien, je l'ai vérifié dès l'ouverture le mercredi.

Certains (notamment 6 et R1) se plaignent de la difficulté qu'ils ont eu pour accéder aux documents. Je n'ai rien remarqué de particulier, je considère que ce n'est pas plus facile ni plus difficile que d'habitude. L'impossibilité pour le contributeur R1 de consulter relève sans doute de son pare feu personnel trop bloquant. En revanche que répondre à son soupçon de « flicage » des adresses IP lorsqu'on cherche à télécharger ?

Un dossier très complexe

Cette remarque est exprimée plusieurs fois (notamment contributions 11,12.....), en ajoutant qu'il fait 108 pages ! Il aurait certes été possible d'être plus pédagogique en mettant en tête de dossier la partie explicative des montages techniques et financiers (y compris ce qui a été ajouté dans le dernier document) et en mettant clairement en annexe les plaquettes des consultants et les CV des intervenants utiles certes mais non déterminants. Cependant ce dossier était lisible et de taille très raisonnable (que diraient les intervenants devant ne serait ce qu'une étude d'impact de plus de 500 pages ? Je me permets aussi d'indiquer que mes permanences sur des plages choisies pour faciliter les visites (mercredi après-midi, lundi matin et samedi matin) sont là aussi pour je puisse apporter les explications souhaitées

Garanties ou capacités ?

Plusieurs intervenants considère que les indications de relations techniques ou financières figurant dans le dossier sont trop « légères » non contraignantes et n'y accorde pas leur confiance.

La contribution 20 mentionne « Il me semble que ce ne sont que des annonces. Il faudrait des garanties. ». La contribution 40 indique : « les liens entre Holding ou sociétés et leurs filiales restent opaques et aléatoires », « aucun engagement concret, que des promesses et des réalisations en référence souvent très éloignés du projet d'Eurovia 16 ». Ce doute est exprimé en des termes similaires dans la contribution 31

La contribution 8 mentionne « Il manque la preuve du lien juridique entre Eurovia 16 et LCP Holdco et une vraie lettre d'engagement financier garantie par LCP Holdco ou une banque. Ces documents devront avoir une valeur en droit français et non en droit belge comme c'est le cas avec cette lettre. »

Dans la contribution 7 (point 5) on trouve l'expression « garanties sur les capacités... ».

Il est plusieurs fois mentionné qu'il manque les « contrats » avec les intervenants

Et même l'intervenant (55) favorable au projet utilise aussi le mot garantie. La contribution 36 elle aussi favorable au projet trouve les documents rassurants et regrette l'acharnement juridique qui conduit à retarder ce projet et d'autres nécessaires à l'économie.

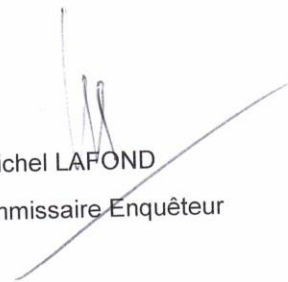
Des interrogations aussi sur les textes applicables :

Les contributeurs 20, 27(mais aussi 32 qui a largement relayé les précédents) doutent du fait que les capacités techniques ou financières ne soient nécessaires qu'à la mise en service et non dès le départ et s'interrogent sur l'ordonnance dont parle dossier ;

Il me paraît donc utile qu'une explication soit donnée

- sur le fait que cette ordonnance a été intégrée dans le code de l'environnement
- sur la différence garantie/capacité et le stade du projet auquel cela s'applique
- sur qui est « propriétaire » d'Eurovia 16 et qui a le pouvoir de décision.
- quelle conséquence la mention « droit belge » sur la lettre d'intention a t elle sur la valeur des engagements et leurs conséquences

Fait à Ensisheim le 26 février 2024


Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

Annexe 4

Il s'agit du relevé exhaustif des contributions apportées durant l'enquête publique et des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Pour le respect de la RGPD, ces contributions ont été anonymisées.

Cet ensemble constitue un fichier électronique autonome intitulé

« Eurovia 16 annexe 4 au rapport du commissaire enquêteur »

Enquête publique complémentaire concernant l'autorisation d'exploiter déposée par
Eurovia 16 Project à Ensisheim

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2019B23741

annexe 5

Code de vérification : FMyx0t238m
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 27 février 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	853 673 697 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation	06/09/2019
Dénomination ou raison sociale	Eurovia 16 Project
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Capital social	500.000,00 EUROS
Adresse du siège	37 rue de Liège 75008 Paris
Activités principales	La conception, la réalisation, et la gestion de tous projets immobiliers. L'acquisition, l'échange, la promotion, la rénovation, l'aménagement, la location, la prise à bail, l'exploitation, l'administration, la gestion, la location-vente, la cession de tous biens mobiliers et immobiliers.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 05/09/2118
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

Nom, prénoms	Verstraeten Kristof
Date et lieu de naissance	Le 10/12/1975 à SINT-NIKLAAS (Belgique)
Nationalité	Belge
Domicile personnel	Haasroodsestraat 59 3052 Blanden (Belgique)

Directeur général

Nom, prénoms	De Bie Steven
Date et lieu de naissance	Le 03/02/1974 à ANTWERPEN (Belgique)
Nationalité	Belge
Domicile personnel	Salvialei 19 Hove 2540 (Belgique)

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	MAZARS
Forme juridique	Société anonyme
Adresse	61 rue Henri Regnault - Tour Exaltis - 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro	784 824 153 Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	37 rue de Liège 75008 Paris
Activité(s) exercée(s)	La conception, la réalisation, et la gestion de tous projets immobiliers. L'acquisition, l'échange, la promotion, la rénovation, l'aménagement, la location, la prise à bail, l'exploitation, l'administration, la gestion, la location-vente, la cession de tous biens mobiliers et immobiliers.
Date de commencement d'activité	03/09/2019
Origine du fonds ou de l'activité	Création

Enquête publique complémentaire concernant l'autorisation d'exploiter déposée par
Eurovia 16 Project à Ensisheim

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris

1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2019B23741

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Lafond', written over a horizontal line.

FIN DE L'EXTRAIT



Enquête publique complémentaire concernant l'autorisation d'exploiter déposée par Eurovia 16 Project à Ensisheim

28-02-2024 15:22

Données de l'entité enregistrée | BCE Public Search

[nl](#) [fr](#) [de](#) [en](#)

annexe 6

Autres informations et services officiels: www.belgium.be

[Accueil](#) | [Nouveautés](#) | [Info Public Search](#) | [Info BCE](#) | [Disclaimer](#) | [Contact](#)

Nouvelle recherche par numéro	Nouvelle recherche par nom	Nouvelle recherche par activité	Nouvelle recherche par autorisation	Nouvelle recherche par adresse
-------------------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

Données de l'entité enregistrée

Généralités

Numéro d'entreprise:	0689.593.883
Statut:	Actif
Situation juridique:	Situation normale
Date de début:	Depuis le 31 janvier 2018
Dénomination:	31 janvier 2018
Adresse du siège:	LCP Holdco Belgium
Numéro de téléphone:	Dénomination en néerlandais, depuis le 26 novembre 2021
Numéro de fax:	Bondgenotenlaan 109
E-mail:	3000 Leuven
Adresse web:	Depuis le 26 novembre 2021
Type d'entité:	Pas de données reprises dans la BCE.
Forme légale:	Pas de données reprises dans la BCE.
Nombre d'unités d'établissement (UE):	Pas de données reprises dans la BCE.
	Pas de données reprises dans la BCE.
	Personne morale
	Société à responsabilité limitée
	Depuis le 26 novembre 2021
	1 Données et Activités par UE

Fonctions

Administrateur	Coste , Fabrice	Depuis le 26 novembre 2021
Administrateur	De Bie , Steven	Depuis le 26 novembre 2021
Administrateur	Markby , James	Depuis le 26 novembre 2021
Administrateur	Verstraeten , Kristof	Depuis le 26 novembre 2021

Capacités entrepreneuriales - ambulant - exploitant forain

Pas de données reprises dans la BCE.

Qualités

Employeur ONSS
Depuis le 1 janvier 2022
Assujettie à la TVA
Depuis le 1 décembre 2021
Entreprise soumise à inscription
Depuis le 14 février 2022

Autorisations

Pas de données reprises dans la BCE.

Activités TVA Code Nacebel version 2008⁽¹⁾

TVA 2008 64.200 - Activités des sociétés holding
Depuis le 26 novembre 2021
TVA 2008 41.101 - Promotion immobilière résidentielle
Depuis le 14 juillet 2023
TVA 2008 41.102 - Promotion immobilière non résidentielle
Depuis le 14 juillet 2023
TVA 2008 70.220 - Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion
Depuis le 14 juillet 2023

<https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/toonondernemings.html?ondernemingsnummer=689593883>

1/2

Rapport de M Michel Lafond, commissaire enquêteur

Enquête publique complémentaire concernant l'autorisation d'exploiter déposée par
Eurovia 16 Project à Ensisheim

28-02-2024 15:22

Données de l'entité enregistrée | BCE Public Search

Activités ONSS Code Nacebel version 2008⁽¹⁾

ONSS2008 [41.101](#) - Promotion immobilière résidentielle
Depuis le 1 janvier 2022

Données financières

Assemblée générale

juin

Date de fin de l'année comptable

31 décembre

Liens entre entités

Pas de données reprises dans la BCE.

Liens externes

[Publications au Moniteur belge](#)

[Publications des comptes annuels à la BNB](#)

[Base de données des statuts et des pouvoirs de représentation \(actes notariés\)](#)

[Répertoire des employeurs](#)

⁽¹⁾Le 1/1/2008, la classification CE des codes Nacebel a été modifiée. Public search affiche tant les activités existantes d'après l'ancien code Nacebel 2003, valable jusqu'au 31/12/2007, que le nouveau code (et définition) 2008, valable depuis le 1/1/2008. Il s'agit donc d'une conversion purement administrative, et non d'un changement d'activités de l'entité ou de l'unité d'établissement.

[Retour](#)



SPF Economie, PME, Classes moyennes et
Energie.

Situation dans la banque de données BCE au 27/02/2024
Version: 13.0.0-2613c8d0-on-18_01_2024-at-13_08_00-18/01/2024