

**Enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM, pour une durée de 30 jours, du 13 mars au 11 avril 2017.**

- Décision n° E16000268 / 67 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Strasbourg en date du 20 décembre 2016.
- Arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland en date du 14 février 2017.

**RAPPORT  
ET  
CONCLUSIONS  
du Commissaire-Enquêteur**

**Enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM, pour une durée de 30 jours, du 13 mars au 11 avril 2017.**

<p style="text-align: center;"><b>RAPPORT</b> <b>du Commissaire-Enquêteur</b></p>
---

## Table des matières

### Rapport

<b>1</b>	<b>PRESENTATION</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>5</b>
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	5
2.2	ELABORATION DE L'ARRETE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND	5
2.2.1	INFORMATION DU PUBLIC ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE	6
2.3	DEMARCHES PREALABLES	7
2.4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2.5	CLIMAT DE L'ENQUETE	9
<b>3</b>	<b>ANALYSES GLOBALES DES OBSERVATION RECUEILLIES</b>	<b>10</b>
3.1	ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS	10
3.2	ANALYSE GLOBALE	12
3.2.1	Les interrogations orales du public lors des permanences	12
3.2.2	Observations du public	12
3.2.3	Décompte des avis portés sur le projet en général	12
<b>4</b>	<b>ANALYSES DETAILLEES DES REMARQUES - AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b>	<b>13</b>
4.1	Observation relative à l'affichage :	13
4.2	Observations relative à la protection de l'environnement:	14
4.3	Observations formulées par la CCI Alsace Eurométropole:	15
4.3.1	Questions relatives aux aires de stationnement dans la future zone d'activité :	15
4.3.2	Questions relatives au devenir des locaux laissés vacants au centre de la commune:	16
4.4	Question relative aux montants des travaux engagés par la collectivité	18
4.5	Questions relatives à l'engagement d'entreprises à s'installer sur la future zone d'activité économique :	19

**Avis et conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur** en page .....21

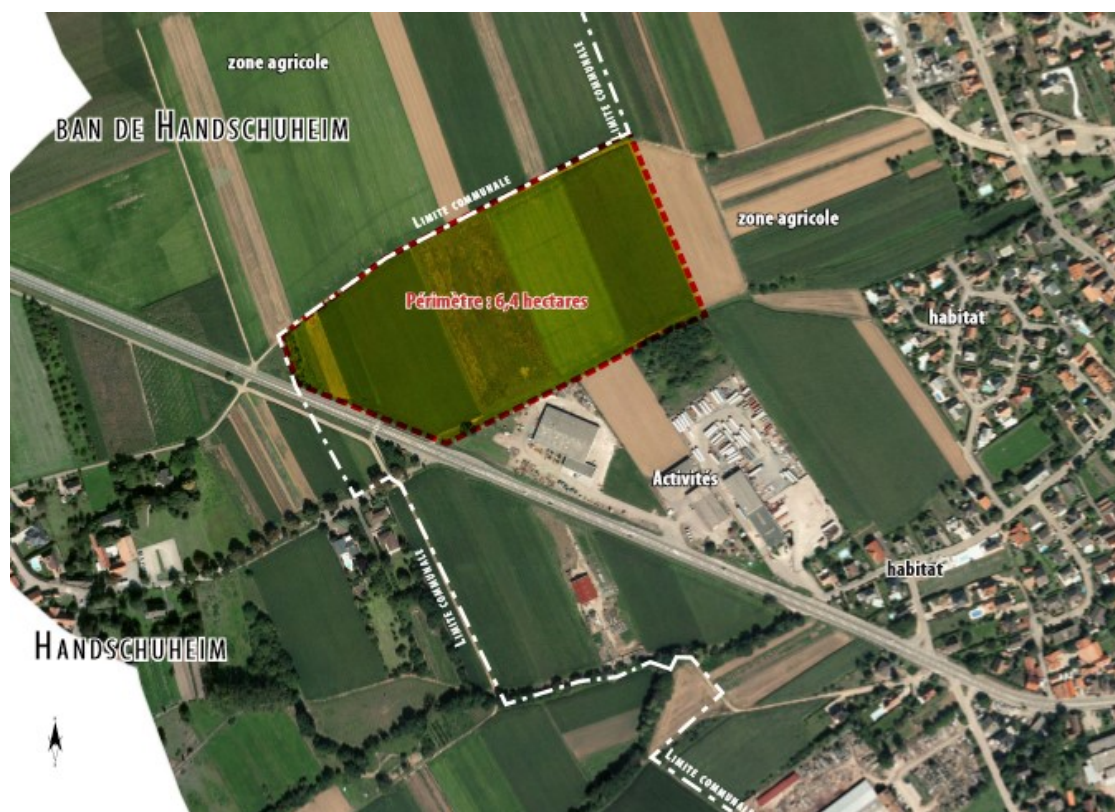
**Pièces Annexes** en fin de rapport – liste détaillée en page.....27

# 1 PRESENTATION

La commune d'Ittenheim souhaite créer une zone d'intérêt communautaire destinée à l'accueil d'entreprises. Cette zone d'activité économique sera située à la sortie Ouest d'ITTENHEIM, en bordure de la RD 1004 et permettra d'accueillir des entreprises ayant besoin de se développer.

Pour cela, la commune d'ITTENHEIM a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone agricole "NC" au POS (agricole inconstructible), afin d'y créer la future zone intercommunale.

Le site projeté est localisé en entrée Ouest d'ITTENHEIM, au contact direct avec la RD1004. Cette zone, d'environ 6,4 hectares, entourée principalement de terrains à vocation agricole, jouxte une zone d'activités regroupant trois entreprises : Miroiver, Ets Ernwein et Fils et Techniques Agricoles SAS.



## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Le Présidente du Tribunal administratif de Strasbourg a désigné M. Thierry BOISSIERE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gérald CANTONNET en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par décision datée du 20 décembre 2016 enregistrée sous le numéro E16000268 / 67.

### **2.2 ELABORATION DE L'ARRETE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND**

Les modalités de déroulement de l'enquête ont été élaborées par Madame Viviane SUTTER, chargée de procédure urbanisme à l'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique), en concertation avec le Commissaire-Enquêteur et Madame Brigitte MEYER, chef de projet aménagement et urbanisme, territoire sud à l'ATIP.

Par arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland en date 14 février 2017 (cf. annexe 1) prescrivant une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM :

- L'enquête publique se déroulera du lundi 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017 inclus, pour une durée de 30 jours consécutifs.
- Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et à la mairie d'ITTENHEIM et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la communauté de communes et de la mairie d'ITTENHEIM.
- Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la communauté de communes, à l'adresse [www.kochersberg.fr](http://www.kochersberg.fr).
- Au total, cinq permanences seront tenues par le Commissaire-Enquêteur :  
A la mairie d'ITTENHEIM:
  - lundi 13 mars 2017 de 18h00 à 20h00
  - jeudi 23 mars 2017 de 9h00 à 11h00
  - vendredi 7 avril 2017 de 15h00 à 17h00
  - mardi 11 avril 2017 de 9h00 à 11h00

En communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland :

- Le samedi 1er avril 2017 de 8h30 à 11h30

- Pendant le délai de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
  - soit en les consignait sur un des registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et à la commune d'ITTENHEIM,
  - soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la communauté de communes, sise « Le Trèfle – Maison des Services du Kochersberg 32 rue des Romains 67370 TRUCHTERSHEIM»
  - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr) . L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique d'ITTENHEIM : observations à l'attention du commissaire enquêteur »
  - Les observations et propositions ainsi transmises seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.kochersberg.fr](http://www.kochersberg.fr) .

### 2.2.1 INFORMATION DU PUBLIC ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE

Les publications réglementaires de l'avis d'ouverture d'enquête publique ont été faites dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 24 février 2017 (cf. annexe 3).
- L'Est Agricole et Viticole en date du 24 février 2017 (cf. annexe 3).
- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 17 mars 2017 (Second avis - cf. annexe 3).
- L'Est Agricole et Viticole en date du 17 mars 2017 (Second avis - cf. annexe 3).

L'avis de l'arrêté de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland du 14 février 2017 a été affiché sur les lieux officiels d'affichage de la communauté de communes et de la commune d'ITTENHEIM ainsi que sur le site du projet de zone d'activités selon les prescriptions en vigueur.

*Photo prise par le commissaire enquêteur sur site le 3 mars 2017*



Cet avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet de la communauté de communes dans les mêmes conditions de délais.

Le Commissaire-Enquêteur a vérifié la bonne exécution de l'ensemble de ces dispositions.

La communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland a transmis au commissaire enquêteur, un certificat d'affichage daté du 12 avril 2017 établissant l'accomplissement des mesures de publicité aux endroits officiels du 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017 inclus (cf. annexe 3).

## 2.3 DEMARCHES PREALABLES

Du 4 janvier au 8 janvier 2017 :

- Transmission au format numérique par Madame Viviane SUTTER, chargée de procédure urbanisme à l'ATIP, du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM à l'attention du commissaire enquêteur.
- Analyse du dossier de déclaration de projet par le commissaire enquêteur.

Du 9 janvier au 15 janvier 2017 :

- Présentation au commissaire enquêteur, lors d'échanges téléphoniques, par Madame Brigitte MEYER, chef de projet aménagement et urbanisme, territoire sud à l'ATIP du dossier du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM.
- Echanges téléphoniques avec Mme MEYER et Mme SUTTER, concernant l'évolution réglementaire relative au volet dématérialisé de l'enquête publique.
- Transmission du commissaire enquêteur par courriel à Mme MEYER et à Mme SUTTER des informations de la CCERAM (Compagnie des Commissaires Enquêteurs de la Région Alsace-Moselle) relatives à l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 applicable à compter du 1er janvier 2017 et rendant obligatoire un volet dématérialisé pour toute enquête publique dont l'arrêté d'enquête est postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Du 16 janvier au 19 janvier 2017 :

- Proposition du commissaire enquêteur relative à la fixation initiale des dates et de la durée de l'enquête publique et des permanences du lundi 20 février 2017 au vendredi 24 mars 2017.

Du 20 janvier au 14 février 2017 :

- Demande de l'ATIP de décaler le démarrage de l'enquête publique afin de bien prendre en considération les nouvelles obligations réglementaires et sécuriser la procédure. Il est alors envisagé de viser un démarrage de l'enquête vers la mi-mars au lieu du 20 février.
- Proposition du commissaire enquêteur relative à la fixation des dates et de la durée de l'enquête publique et des permanences du lundi 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017.
- Elaboration de l'arrêté de la Communauté de Communes portant la durée de l'enquête publique du lundi 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017 inclus, pour une durée de 30 jours consécutifs et commandes à la presse pour les publications légales.

Du 15 février 2017 au 2 mars 2017:

- Transmission par Madame Viviane SUTTER des dossiers de déclaration de projet complets au format papier avec les registres d'enquête correspondant à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et à la mairie de Ittenheim.
- Parutions des publications réglementaires des avis au public.

Le vendredi 3 mars 2017

- Visite du site d'Ittenheim relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS d'ITTENHEIM par le Commissaire Enquêteur.
- Légalisation du dossier d'enquête au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et échanges avec Mme Céline ZEISSLOFF directrice adjointe de la com com.
- Légalisation du dossier d'enquête à la mairie d'ITTENHEIM et échanges avec Mme VELTEN secrétaire de mairie.



## 2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### Permanences

L'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM s'est déroulée du lundi 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017 inclus, sur une durée totale de 30 jours.

Cinq permanences ont été tenues au total par le Commissaire-Enquêteur afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations :

- A la mairie de Ittenheim le lundi 13 mars 2017 de 18h00 à 20h00
- A la mairie de Ittenheim le jeudi 23 mars 2017 de 9h00 à 11h00
- En communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland le samedi 1er avril 2017 de 8h30 à 11h30
- A la mairie de Ittenheim le vendredi 7 avril 2017 de 15h00 à 17h00
- A la mairie de Ittenheim le mardi 11 avril 2017 de 9h00 à 11h00

Ces horaires s'inscrivent dans les horaires et jours habituels de réception du public de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et de la mairie d'ITTENHEIM.

Le choix du nombre de permanences, de fixer des jours différents et de varier les plages horaires des différentes permanences a été fait dans l'objectif d'en favoriser l'accès au public.

### Dossier d'Enquête Publique

Pour l'information du public, le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland [www.kochersberg.fr](http://www.kochersberg.fr). Ce dossier était consultable gratuitement sur un poste informatique au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Deux exemplaires imprimés du dossier d'enquête publique ont été mis à la disposition du public, au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et à la mairie de Ittenheim

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- Document n°1 : Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Document n°2 : Note de présentation (Article R123-8 du Code de l'environnement)
- Document n°3 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- Document n°4 : Décision relative à un document d'urbanisme relevant d'un examen au cas par cas (Application de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme)
- Document n°5 : Dossier de déclaration de projet : - volet projet
- Document n°6 : Dossier de déclaration de projet : - volet mise en compatibilité

Les différents documents ont été cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur dans leurs versions imprimées.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland [www.kochersberg.fr](http://www.kochersberg.fr) et aux jours et heures habituels d'ouverture au public, au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et en mairie d'ITTENHEIM.



## **Registres d'Enquête Publique**

Pendant toute la durée de l'enquête, deux registres d'enquête, à huit feuillets non mobiles de 4 pages (soit 32 pages au total), a été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et de la mairie de Ittenheim. (cf. annexe 2).

Ces deux registres ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur; ils ont été ouverts par le commissaire-enquêteur. A l'issue de l'Enquête Publique, ces deux registres d'enquête ont été clos et signés par le commissaire-enquêteur.

Les observations du public pouvaient être recueillies par courrier adressé à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la communauté de communes, sise « Le Trèfle – Maison des Services du Kochersberg 32 rue des Romains 67370 TRUCHTERSHEIM».

Les observations du public ont également pu être recueillies par voie électronique à l'adresse [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr).

## **Demande de mémoire en réponse**

Le mardi 11 avril 2017, le Commissaire-Enquêteur a fait une présentation orale du déroulement de l'Enquête Publique et des observations faites par le public à Madame Brigitte MEYER, chef de projet aménagement et urbanisme, territoire sud à l'ATIP et à Mme Céline ZEISSLOFF directrice adjointe de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

### **- Demande de mémoire en réponse:**

Le commissaire enquêteur a transmis par courriel, en date du 19 avril 2017, la demande de mémoire en réponse (cf. annexe 4), à l'attention de Monsieur Justin VOGEL Président de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Cette demande a été suivie d'un mémoire en réponse daté du 25 avril 2017 (cf. annexe 4).

## **2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland daté du 14 février 2017, le public a été bien informé du déroulement de l'enquête par la publicité réglementaire.

Chacun a donc eu tout le loisir de prendre connaissance du dossier d'enquête et de s'exprimer librement par l'intermédiaire des deux registres d'enquête et de la boîte aux lettres électronique [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr) durant cette enquête publique.

La participation du public à cette enquête publique, en apparence modeste, témoigne néanmoins de son intérêt pour ce projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM, si l'on en juge par le nombre de consultations en ligne sur le site internet de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland

## 3 ANALYSES GLOBALES DES OBSERVATION RECUEILLIES

### 3.1 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Les observations du public ont pu être recueillies :

- soit dans le deux registres d'enquête mis à disposition du public à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et à la commune d'ITTENHEIM,
- soit par courrier adressé au commissaire enquêteur courrier à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland au 32 rue des Romains, 67370 TRUCHTERSHEIM.
- soit par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur via la boîte Email de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland à l'adresse [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr) .
- soit par le commissaire enquêteur pendant les cinq permanences tenues à la mairie d'ITTENHEIM et à la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

**Total des observations traitées :** Au total le commissaire enquêteur a pris en compte **quatre (4)** observations durant la période d'enquête publique ouverte au public pendant trente (30) jours consécutifs, du lundi 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017 inclus.

**Nombre de personnes reçues:** Au total le commissaire enquêteur a reçu **cinq (5)** personnes durant les cinq permanences tenues durant l'enquête publique.

#### Registres d'Enquête Publique

Pendant toute la durée de l'enquête publique, **une (1)** remarque a été directement inscrite à l'initiative du public dans les registres d'enquête mis à sa disposition.

#### Courriers

**Un (1)** courrier a été adressé et remis à l'attention du commissaire enquêteur durant la durée de l'enquête publique.

#### Courriers électroniques

Aucun courriel n'a été adressé à l'attention du commissaire enquêteur via la boîte Email de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland à l'adresse [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr) .

#### Permanences

Pendant les cinq permanences tenues durant l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu **cinq (5)** personnes :

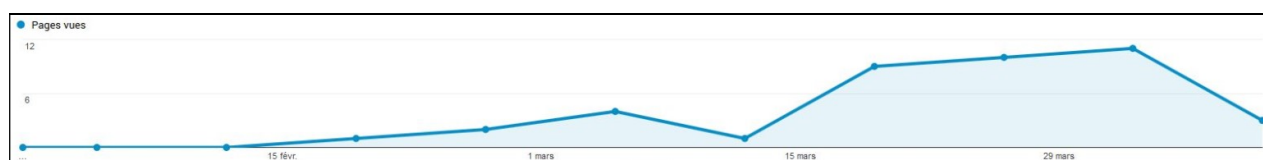
- Zéro (0) personne le lundi 13 mars 2017 de 18h00 à 20h00
- Une personne (1) le jeudi 23 mars 2017 de 9h00 à 11h00
- Zéro (0) personne le samedi 1er avril 2017 de 8h30 à 11h30
- Deux personnes (2) le vendredi 7 avril 2017 de 15h00 à 17h00
- Deux personnes (2) le mardi 11 avril 2017 de 9h00 à 11h00

## Consultation du dossier d'enquête publique dématérialisé

D'après les informations transmises au commissaire enquêteur par le service informatique de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland, la page du site internet dédiée à la présente enquête publique a été visualisée 41 fois, par 32 visiteurs uniques sur toute la durée de publication.

Il n'est par contre pas possible d'évaluer le nombre de téléchargement des documents mis en ligne.

Page ?	Pages vues ? ↓	Vues uniques ?
	<b>41</b> % du total: 0,09 % (46 659)	<b>32</b> % du total: 0,10 % (31 316)
1. /Actualites/ComCom/Avis_d_Enquete_Publiqu e	<b>41</b> (100,00 %)	<b>32</b> (100,00 %)



## 3.2 ANALYSE GLOBALE

### 3.2.1 Les interrogations orales du public lors des permanences

Les interrogations du public, lors des permanences d'enquête, ont porté essentiellement sur l'étendue de la modification de zones classées "NC" (A vocation agricole) au POS d'ITTENHEIM en zones "NAX32". A l'exception du représentant d'une société d'aménagement-lotissement, les personnes reçues par le commissaire enquêteur étaient toutes propriétaires de parcelles agricoles sur la commune d'ITTENHEIM. Ces parcelles, après vérification par le commissaire enquêteur avec leurs propriétaires, sur le plan de zonage au 1/2000ème du POS d'ITTENHEIM, n'étaient pas concernées par la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de ITTENHEIM

### 3.2.2 Observations du public

Les observations recueillies ont porté sur quatre thématiques distinctes :

- Une erreur d'horaire et un manque de précision sur des affichages complémentaires rédigés par les services municipaux de la commune d'ITTENHEIM, relatifs à la tenue des permanences durant l'enquête publique.
- L'évocation de potentiels classements de zones naturelles protégées et de zones humides sur des parcelles mitoyennes ou proches du site retenu pour projet de zone d'activité économique.
- La nécessité pour de futures activités commerciales sur la zone d'activité économique de dimensionner leurs espaces de stationnement en conséquence.
- L'interrogation sur la destination future des locaux laissés vacants par les entreprises du centre d'ITTENHEIM souhaitant rejoindre la zone en projet et l'impact sur l'activité économique du centre de la commune d'ITTENHEIM.
- 

### 3.2.3 Décompte des avis portés sur le projet en général

Avis favorables	Avis défavorables	Avis neutres	Total
1	0	0	1

## **4 ANALYSES DETAILLEES DES REMARQUES - AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

### **4.1 Observation relative à l'affichage :**

Madame Annie BARTH, habitante d'ITTENHEIM, déplore une erreur d'horaire et un manque de précision sur des affichages complémentaires rédigés par les services municipaux de la commune d'ITTENHEIM, relatifs à la tenue des permanences durant l'enquête publique.

Ces affichettes de format très réduit (bandeau horizontal d'environ 1/5ème d'un format A4), ont été faites en complément des affichages légalement exigibles qui avaient été préalablement vérifiés par le commissaire enquêteur. Elles ont été affichées sur des panneaux communaux (Petites bornes vitrées d'information) dont celui implanté à l'entrée du cimetière, rue des Fraises.

Ces affichages complémentaires indiquaient les dates et horaires des quatre permanences se tenant en Mairie d'Ittenheim sans préciser la tenue de la permanence à la communauté de commune du Kochersberg. Une erreur de frappe sur la date du 7 avril 2017 indiquait que la permanence aurait lieu de 15H à 11H au lieu de 15H à 17H.

#### Avis du Commissaire-Enquêteur :

Si l'on peut reprocher le manque de précision de ces petits imprimés, on peut leur accorder le mérite d'avoir été un support d'information supplémentaire à l'attention des habitants d'ITTENHEIM, les informant de la tenue de l'enquête publique.

J'ai constaté par ailleurs que l'ensemble des dispositions d'affichage légal a été scrupuleusement respecté, je ne considère donc pas que ces affichages complémentaires, réalisés à l'initiative de la Mairie d'ITTENHEIM avec la volonté d'informer plus largement les habitants de la commune, aient nui à l'information du public.

## **4.2 Observations relative à la protection de l'environnement:**

Madame Annie BARTH, habitante d'ITTENHEIM, a fait valoir d'éventuels classements de zones naturelles protégées et de zones humides sur des parcelles mitoyennes ou proches du site retenu pour le projet de zone d'activité économique. Ces éléments ont été vérifiés par le commissaire enquêteur avec Madame BARTH dans les différentes pièces du dossier ainsi que dans le règlement du POS d'ITTENHEIM, sans qu'il n'en soit trouvé trace.

### Avis du Commissaire-Enquêteur :

Tel qu'évoqué dans la note de présentation du dossier d'enquête publique, le site a été retenu en raison de l'absence de sensibilité particulière d'un point de vue environnemental (Absence de site protégé ou sensible, faible biodiversité, absence d'impact sur le Grand Hamster).

Ces aspects environnementaux sont étayés par une étude au chapitre 1.3 de la notice explicative du document n°5 pages 23 à 31(dossier de déclaration de projet / volet projet).

Par ailleurs, l'Autorité Environnementale a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette demande a été reçue le 3 décembre 2015. Par décision en date du 2 février 2016, l'autorité environnementale a considéré que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. (cf. Document n°4 : Décision relative à un document d'urbanisme relevant d'un examen au cas par cas / Application de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme).

J'en conclus que les classements de zones naturelles protégées et de zones humides évoqués par Mme BARTH ne concernent pas les parcelles mitoyennes ou proches du site retenu pour le projet de zone d'activité économique.

### 4.3 Observations formulées par la CCI Alsace Eurométropole:

Dans son courrier daté du 17 mars 2017, la CCI Alsace Eurométropole demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis favorable sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS d'ITTENHEIM.

Si la CCI salue la qualité du projet, elle souhaite néanmoins attirer l'attention du commissaire enquêteur sur deux points :

- La nécessité pour les activités commerciales de dimensionner leurs espaces de stationnement en conséquence.
- La destination future des locaux laissés vacants par les entreprises du centre d'ITTENHEIM souhaitant rejoindre la zone en projet et leur impact sur l'activité économique du centre de la commune.

Dans sa demande de mémoire en réponse, adressée le 19 avril 2017 à l'attention de Monsieur Justin VOGEL, Président de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland, le commissaire enquêteur a relayé ces observations :

#### 4.3.1 Questions relatives aux aires de stationnement dans la future zone d'activité :

##### Extrait de la demande de mémoire en réponse :

Selon la notice explicative du projet, cette zone a pour vocation de regrouper des structures industrielles et artisanales et elle permettra d'accueillir une fréquentation professionnelle (salariés et partenaires essentiellement). Le commerce y sera autorisé de manière "marginale" s'il est lié à une activité dont le produit y est réalisé sur place.

Le projet de règlement modifié précise dans l'ARTICLE 2 Nax que la surface de la construction à usage commercial ne peut représenter plus de 40% de la surface dédiée à l'activité.

- Il n'est donné aucune indication dans le projet de réglementation modifié ARTICLE 2 Nax sur les conditions qui régissent les aires de stationnement en général et celles dédiées aux constructions à usage commercial en particulier. Est-il envisagé de prescrire des exigences en matière de stationnement ? Dans l'affirmative, quelles seraient-elles ?

##### Réponse de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland

Les règles relatives aux aires de stationnement se trouvent à l'article 12 Nax intitulé « obligation de réaliser des aires de stationnement » et non à l'article 2 Nax que vous citez dans votre courrier. A travers l'article 12 Nax, le POS impose 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La règle est globale et aucune distinction n'est faite entre le commerce et les autres activités admises. La norme fixée devrait permettre de répondre aux besoins des entreprises. Elle impose un nombre minimal de places qui peut être dépassé en cas de besoin.

##### Avis du Commissaire-Enquêteur

La règle d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> ne distingue pas les commerces des autres activités, mais les constructions à usage commercial ne peuvent pas dépasser 40% de la surface dédiée à l'activité.



Par ailleurs, le nombre minimal de places peut être dépassé en cas de besoins de stationnements liés à une activité commerciale.

L'intérêt des entreprises qui s'implanteront dans cette zone d'activité est donc de dimensionner leurs parkings, en adéquation avec leurs objectifs de fréquentation, si tant est qu'elles souhaitent y développer une activité commerciale.

#### **4.3.2 Questions relatives au devenir des locaux laissés vacants au centre de la commune:**

##### Extrait de la demande de mémoire en réponse :

- Une réflexion a-t-elle été engagée sur la destination future des locaux laissés vacants par les entreprises du centre du village qui rejoindront la zone d'activité en projet ?
- La piste d'un commerce alimentaire de proximité est-elle toujours envisagée au vu des besoins exprimés par M. le Maire dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 13 octobre 2016 ?

##### Réponse de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland

Sur la destination des futurs locaux laissés vacants par les entreprises du village qui souhaitent se relocaliser, aucune réflexion n'a été menée à ce jour. L'entreprise de boucherie-traiteur déménagera progressivement dans la nouvelle zone. Pour les autres entreprises, rien n'est encore définitif.

La question de la reconversion des sites sera abordée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal en cours d'étude afin de prévoir, sur les secteurs concernés, des zonages appropriés. La destination future des locaux laissés vacants échappe aux collectivités qui ne peuvent pas intervenir dans le cadre des transactions immobilières qui s'effectueront au moment des ventes. Les communes n'ont ni les moyens ni la vocation de s'engager dans des projets immobiliers.

Quant à la piste d'un commerce alimentaire de proximité exprimée par Monsieur le Maire d'Ittenheim, elle apparaît souhaitable et deviendra sans doute incontournable après réalisation de la ZAC d'habitation prévue à l'entrée Est de la commune. L'arrivée d'une population nouvelle impliquera inévitablement un renforcement de l'offre commerciale en centre village. Mais si la commune peut encourager ces implantations, elle n'a pas les outils pour les imposer ou les réaliser. Les équipements commerciaux et les services viendront en leur temps, lorsque les conditions seront réunies, pour répondre aux besoins qui se feront jour à plus ou moins brève échéance.

### Avis du Commissaire-Enquêteur

Je note que la question de la reconversion des sites sera abordée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal en cours d'étude, afin d'y prévoir les zonages appropriés.

La population d'ITTENHEIM va sensiblement s'accroître du fait de l'augmentation de son parc de logements. J'ai pu observer récemment, dans différentes communes comparables à ITTENHEIM, l'implantation de commerces alimentaires aussi variés que des regroupements d'agriculteurs, des enseignes de Hard discount, des commerces de produits bio ou des supermarchés de proximité. Ces implantations sont liées le plus souvent à des stratégies d'enseignes de distribution ou à des opportunités de création ou de développement de nouveaux concepts de commerces alimentaires. Une zone foncière disponible au centre de la commune d'ITTENHEIM devrait motiver l'implantation de tels commerces, d'autant plus que M. le Maire y est très attaché.

#### 4.4 Question relative aux montants des travaux engagés par la collectivité

##### Extrait de la demande de mémoire en réponse :

L'estimation du coût des travaux pour le scénario 1 qui est retenu dans la notice explicative du projet est le suivant :

Solution 1		Voirie / espace vert	Réseaux
Equipements propres	Voirie Principale	481 000,00 €	206 000,00 €
	Voirie Secondaire	421 000,00 €	184 000,00 €
	Réserve foncière Ouest	18 000,00 €	
	Préverdissement	124 000,00 €	
	Enfouissement 20kV		70 000,00 €
	Assainissement EP enterré pour 0,8 ha (stockage à parcelle)		159 000,00 €
	réseaux primaires à la charge de l'aménageur (150m)		138 000,00 €
	<b>TOTAL</b>		<b>1 801 000,00 €</b>
Equipements publics	Réseaux primaires à la charge de la collectivité		97 000,00 €
	Carrefour d'accès	110 000,00 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>207 000,00 €</b>

- Cette estimation dissocie les équipements propres des équipements publics, quel est le coût qui revient in fine à la collectivité ?

##### Réponse de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland

###### Sur le coût des travaux qui revient in fine à la collectivité :

Les coûts figurant dans le tableau de la notice relative au projet sont des estimations sommaires effectuées sur la base de ratios. Ils donnent une enveloppe globale permettant aux collectivités de décider en toute connaissance de cause et de savoir si elles sont en mesure de s'engager dans le projet. Il ne s'agit pas du coût final qui ne sera connu qu'après l'appel d'offre aux entreprises. On ne peut donc pas savoir quel sera le montant exact des travaux à ce jour.

Des estimations plus fines sont effectuées dans la phase opérationnelle du projet puis, sur la base des dossiers de consultation des entreprises, les travaux seront attribués après l'appel d'offre pour un montant généralement inférieur aux estimations.

Les équipements propres sont pris en charge intégralement par l'aménageur. Il ne reste à la collectivité que le coût des équipements publics. La collectivité peut toutefois mettre à la charge de l'aménageur tout ou partie de ces coûts dans le cadre des dispositifs prévus par le code de l'urbanisme. Pour le moment, les réflexions sur cette question ne sont pas encore tout à fait abouties.

Pour toutes ces raisons, il n'est pas possible, à ce stade du projet, de répondre de manière très précise à cette question des coûts, mais les collectivités impliquées (commune et communauté de communes) sont en mesure de prendre en charge les travaux qui leur reviennent. A priori, au vu des compléments d'études réalisés, les montants indiqués dans le dossier ont été revus à la baisse.

## Avis du Commissaire-Enquêteur

La part des investissements publics représente environ 10% du coût global des travaux estimés à ce jour (Equipements propres + équipements publics). Je note par ailleurs qu'un transfert de la part de ces investissements peut être envisagé à charge de l'aménageur dans le cadre de dispositions contractuelles.

### **4.5 Questions relatives à l'engagement d'entreprises à s'installer sur la future zone d'activité économique :**

#### Extrait de la demande de mémoire en réponse :

- Des entreprises se sont-elles déjà fermement engagées à s'implanter sur la zone d'activité ? Dans l'affirmative, quelles sont ces entreprises ?
- Quel est actuellement le nombre de lots « réservés » par des entreprises sur les 9 lots prévus au scénario d'aménagement 1 ?

#### Réponse de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland

##### Sur l'engagement des entreprises à s'implanter dans la zone et le nombre de lots « réservés » :

La zone a été conçue au départ pour répondre aux besoins d'une entreprise locale (boucher-traiteur) qui souhaite se développer à l'international et devrait employer à terme quelques 80 salariés. Localisée actuellement en plein centre du bourg, cette activité ne peut plus se développer sur son site devenu trop étroit. Cette entreprise, très attachée à la Commune d'Ittenheim, souhaitait, à l'origine, s'implanter dans la zone Est (Actipark), qui a été définitivement abandonnée suite à l'arrêté de protection stricte du Grand Hamster d'Alsace. Elle souhaite acquérir 3 ha dans la future zone d'activité, soit la moitié de la surface.

Comme la communauté de communes, les services de l'Etat ont soutenu ce projet dès le départ, car il apportait une solution à une activité locale très dynamique qu'il convenait de soutenir.

D'autres entreprises ont manifesté de l'intérêt pour ce site et projeteraient de s'y implanter. Cependant, on ne peut à l'heure actuelle parler d'engagement ferme ou de réservation de lots. En effet, aucune promesse de vente ne peut être signée avant l'obtention d'un permis d'aménager. Dans ce contexte, il est encore plus difficile d'annoncer quelles sont les entreprises qui se sont engagées ou qui ont exprimé leur intérêt. Souvent, les acquéreurs potentiels postulent sur plusieurs sites et peuvent se rétracter au dernier moment. Ce sont les risques que tout aménageur doit assumer car, à ce stade de la procédure, aucune assurance ne peut être donnée.

Par ailleurs, la zone sera réalisée par un aménageur privé. Les demandes sont en principe adressées à ce dernier, les collectivités de leur côté n'ont pas accès à toutes les informations.

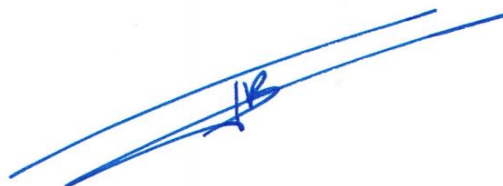
Pour toutes ces raisons, il ne m'est pas possible à ce stade du projet de répondre précisément à ces questions. Mais il apparaît, aux dires du Maire d'Ittenheim et de l'aménageur, que de nombreuses entreprises ont manifesté leur intérêt pour ce site remarquablement situé en bordure d'un grand axe routier, très accessible. Il y a de fortes chances pour que cette zone se remplisse rapidement. Il n'y a pas à douter qu'elle répondra à un réel besoin sur le secteur.

### Avis du Commissaire-Enquêteur

L'entreprise locale, la charcuterie-traiteur Metzger-Muller, qui a récemment réalisé d'importants investissements de l'ordre de cinq millions d'euros pour améliorer son outil de production en 2016 (Source Point éco Alsace / février 2016), se serait déjà engagée à acquérir la moitié de la superficie de la future zone d'activité d'ITTENHEIM, d'autres entreprises projetteraient de s'y implanter. De par sa situation géographique cette zone d'activité est effectivement susceptible de motiver rapidement de futurs investisseurs.

**Fait à la Wantzenau, le 8 mai 2017**

**Le Commissaire-Enquêteur  
Thierry Boissière**



**Enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM, pour une durée de 30 jours, du 13 mars au 11 avril 2017.**

**AVIS  
et CONCLUSIONS MOTIVEES  
du Commissaire-Enquêteur**

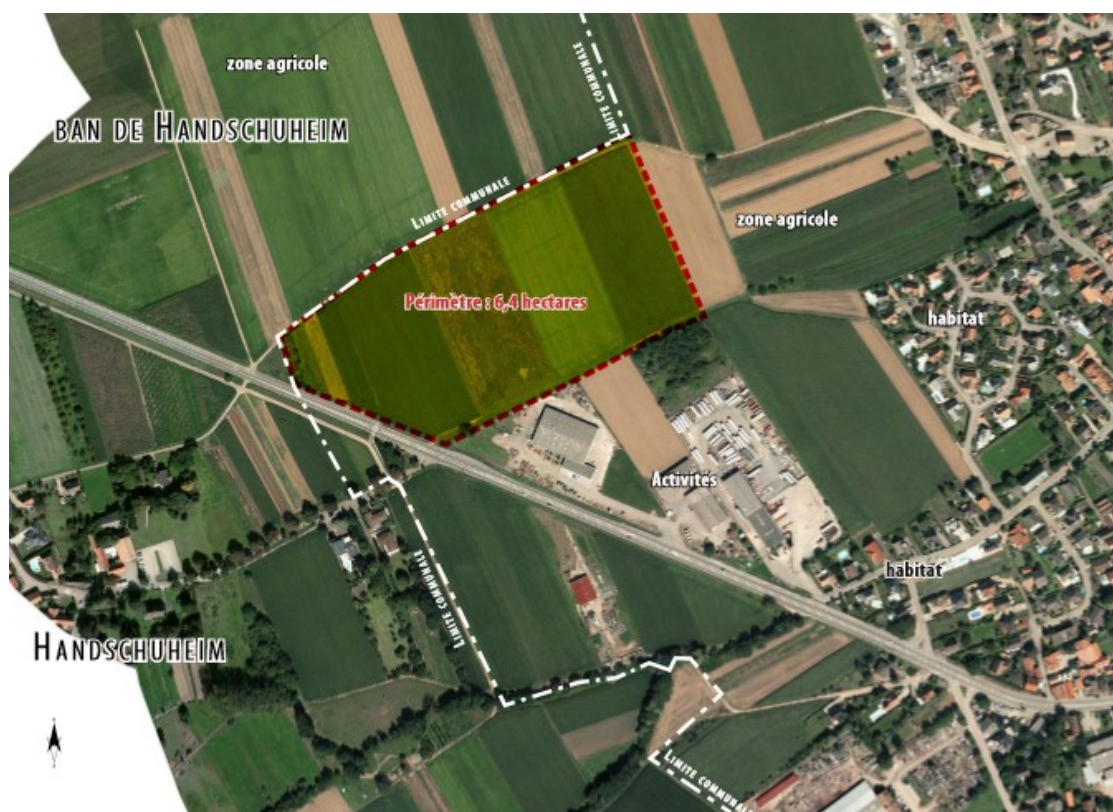


## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune d'ITTENHEIM souhaite créer une zone d'intérêt communautaire destinée à l'accueil d'entreprises. Cette zone d'activité économique sera située à la sortie Ouest d'ITTENHEIM, en bordure de la RD 1004 et permettra d'accueillir des entreprises ayant besoin de se développer.

Pour cela, la commune d'ITTENHEIM a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone agricole "NC" au POS (agricole inconstructible), afin d'y créer la future zone intercommunale.

Le site projeté est localisé en entrée Ouest d'ITTENHEIM, au contact direct avec la RD1004. Cette zone, d'environ 6,4 hectares, entourée principalement de terrains à vocation agricole, jouxte une zone d'activités regroupant trois entreprises : Miroiver, Ets Ernwein et Fils et Techniques Agricoles SAS.





## 2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM, fixée du 13 mars au 11 avril 2017 s'est déroulée sur une durée totale de 30 jours.

La procédure a été conduite conformément aux prescriptions.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland daté du 14 février 2017, le public a été correctement informé du déroulement de l'enquête par la publicité réglementaire:

Les publications réglementaires de l'avis d'ouverture d'enquête publique ont été faites dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 24 février 2017.
- L'Est Agricole et Viticole en date du 24 février 2017.
- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 17 mars 2017 (Second avis).
- L'Est Agricole et Viticole en date du 17 mars 2017 (Second avis).

L'avis de l'arrêté de la de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland du 14 février 2017 a été affiché sur les lieux officiels d'affichage de la communauté de communes et de la commune d'ITTENHEIM ainsi que sur le site du projet de zone d'activités selon les prescriptions en vigueur. Cet avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet de la communauté de communes dans les mêmes conditions de délais.

La communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland a transmis au commissaire enquêteur, un certificat d'affichage daté du 12 avril 2017 établissant l'accomplissement des mesures de publicité aux endroits officiels du 13 mars 2017 au mardi 11 avril 2017 inclus.

Le public a eu accès au dossier d'enquête dans les conditions requises.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland et de la mairie d'ITTENHEIM.

Le dossier d'enquête publique était consultable gratuitement sur un poste informatique au siège de la communauté de communes du Kochersberg et de L'Ackerland, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes, à l'adresse [www.kochersberg.fr](http://www.kochersberg.fr).

Les documents de présentation mis à disposition du public sont complets, illustrés et rédigés de façon claire.

Le public a eu l'occasion de s'exprimer librement. Chacun a eu tout loisir de prendre connaissance du dossier et, le cas échéant, d'exprimer ses remarques et observations à l'attention du commissaire enquêteur dans les registres d'enquête, par courrier ou par voie dématérialisée à l'adresse électronique [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr).

Pendant les cinq permanences tenues durant l'enquête publique, cinq personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur en mairie d'ITTENHEIM.

Pendant toute la durée de l'enquête, une remarque a été directement inscrite à l'initiative du public dans le registre d'enquête disponible en mairie d'ITTENHEIM.

Un courrier a été adressé et remis à l'attention du commissaire enquêteur durant la durée de l'enquête publique.

Aucun courrier électronique n'a été adressé à l'attention du commissaire enquêteur via la boîte Email de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland à l'adresse [plui@kochersberg.fr](mailto:plui@kochersberg.fr).

Au total le commissaire enquêteur a pris en compte l'ensemble des quatre observations, exprimées oralement ou par écrit par le public, durant la période d'enquête publique ouverte au public.

Que ce soit dans le cadre du mémoire en réponse, lors de la préparation de l'enquête publique ou au cours de différents entretiens avec leurs représentants, le service aménagement et urbanisme, territoire sud de l'ATIP ainsi que les services de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland ont répondu de manière satisfaisante aux questions du Commissaire-Enquêteur.

### **3. REFLEXIONS SUR LE DOSSIER**

Ce projet de zone d'activité économique, en réponse à des besoins exprimés depuis plusieurs années par des entreprises locales, s'inscrit dans un processus de longue durée du fait notamment de l'abandon d'un projet initial (Acti Parc) qui impactait sur une zone d'habitat très favorable aux hamsters sur le côté Est du ban communal d'ITTENHEIM.

Si cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS de la commune d'ITTENHEIM a suscité une participation modeste du public lors des permanences, j'observe un consensus général pour ce projet au vu des échanges que j'ai pu avoir avec mes différents interlocuteurs durant l'enquête et au vu des observations de l'ensemble des représentants des personnes publiques associées .

La population d'ITTENHEIM était parfaitement informée de la tenue de l'enquête publique et j'ai même été interpellé sur ce sujet par des habitants en dehors de la tenue des permanences, notamment lorsque je suis allé repérer la zone d'implantation du projet que je prenais en photo avant la tenue des premières permanences.

J'ai été surpris, durant cette enquête, de n'avoir rencontré aucun des actuels propriétaires des terres agricoles qui vont être urbanisées. Je m'en suis ouvert à M. le Maire d'ITTENHEIM, lui-même agriculteur, qui m'a expliqué avoir réuni l'ensemble des parties prenantes en amont de ce projet, afin de mettre à plat d'éventuels différents avant d'y engager la commune.

Cette concertation initiale explique vraisemblablement que je n'ai pas été interpellé par les propriétaires fonciers concernés par ce projet de zone d'activité et que l'enquête publique se soit déroulée dans de bonnes conditions.

## 4. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Vu l'ordonnance du tribunal administratif de Strasbourg (dossier n° E16000268 / 67) en date du 20 décembre 2016; Désignation du Commissaire-Enquêteur.
- Vu l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland daté du 14 février 2017, instituant les modalités d'enquête du 13 mars au 11 avril 2017 inclus, soit 30 jours consécutifs.
- Vu la demande de mémoire en réponse adressée le 19 avril 2017 à l'attention de Monsieur Justin VOGEL Président de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.
- Vu le mémoire en réponse de M. le président de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland adressé au Commissaire Enquêteur le 28 avril 2017.
- Vu l'ensemble du dossier d'enquête, les observations du public, le mémoire en réponse du pétitionnaire et les visites sur site.

Considérant que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS d'ITTENHEIM ne remet pas en cause l'économie générale du POS d'ITTENHEIM.

Considérant que le site de ce projet de zone d'activité a été retenu en raison de l'absence de sensibilité particulière d'un point de vue environnemental.

Considérant que ce projet de zone d'activité consommera moins de terres agricoles que le projet précédemment envisagé en partie Est de la commune d'ITTENHEIM.

Considérant que ce projet de zone d'activité répond à un réel besoin de développement d'entreprises implantées sur la commune d'ITTENHEIM.

**Le Commissaire-Enquêteur émet un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM.**

Fait à la Wantzenau, le 8 mai 2017

Le Commissaire-Enquêteur  
Thierry Boissière



**Enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune d'ITTENHEIM, pour une durée de 30 jours, du 13 mars au 11 avril 2017.**

<p><b>Pièces Annexes</b></p>
------------------------------

**Annexe N°1** : Dossier d'enquête mis à disposition du public.

**Annexe N°2** : Observations du public :

- Registres d'enquête publique et courrier (Inséré et collé dans les registres d'enquête).

**Annexes N°3** : Publicité et affichage :

- Publications réglementaires D.N.A et Affiches du Moniteur.
- Certificat d'affichage de La communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

**Annexes N°4** : Demande de mémoire en réponse et mémoire en réponse.