

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

-----

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2016-DLP-BUPE-192 du 10 août 2016

Enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire  
sollicité par la SNC du Bois des Harcholins SPA

dans le cadre du projet de construction d'une maison forestière  
dans le complexe du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts  
sur le territoire de la commune de NIDERHOFF

**RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR**

**PREMIÈRE PARTIE**

Début d'enquête le mardi 20 septembre au jeudi 20 octobre 2016 pour une durée de 31 jours.

Réf : - Tribunal Administratif de Strasbourg : (dossier n° E16000161/ 67 en date du 21 juillet 2016).

- Arrêté préfectoral n° 2016-DLP-BUPE-192 du 10 août 2016.

Le Commissaire enquêteur : Patrick DELESALLE

samedi 19 novembre 2016

## SOMMAIRE

### RAPPORT PREMIÈRE PARTIE

- I. RAPPEL SUCCINCT DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE.
- II. CADRE JURIDIQUE ET PROCÉDURES MISES EN ŒUVRE.
- III. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE
  - SOMMAIRE DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DU RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
- IV. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.
- V. BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

### LES ANNEXES

- Annexe 1 : Procès-Verbal de synthèse et réponse du pétitionnaire.
- Annexe 2 : Avis d'enquête (Arrêté de mise à enquête publique : N° 2016-DLP-BUPE- 192 du 10 août 2016).
- Annexe 3 : Certificat d'affichage.
- Annexe 4 : Copie du registre d'enquête.
- Annexe 5 : Sommaire de l'étude d'impact et du résumé non technique

### DEUXIÈME PARTIE

#### CONCLUSIONS ET AVIS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

(Document séparé)

### LES PIÈCES JOINTES (préfecture)

#### Originaux :

- Registre d'enquête
- Certificat d'affichage. (agrafé dans le registre)
- Procès-Verbal de synthèse et réponse du pétitionnaire

## RAPPORT PREMIÈRE PARTIE

### I. RAPPEL SUCCINCT DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il s'agit d'une enquête publique relative à la demande préalable à la délivrance du permis de construire sollicitée par la SNC du Bois des Harcholins SPA dans le cadre du projet de construction d'une maison forestière dans le complexe du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts sur le territoire de la commune de NIDERHOFF.

Center Parcs Domaine des Trois Forêts propose des hébergements sous forme de cottages et des activités de loisir sur une surface de 431,5 ha, dont 135 ha pour l'extension sur laquelle se situera la Maison Forestière objet de cette présente enquête publique. Dès le début du projet la réalisation de 1100 cottages était envisagée sur ce site.

La demande de permis de construire concerne la réalisation d'une maison forestière, un bâtiment accueillant des équipements (centre de séminaire, restauration, jeux pour une surface de +- 1400 m<sup>2</sup>).



Deux premières tranches ont déjà été réalisées dans le complexe du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts:

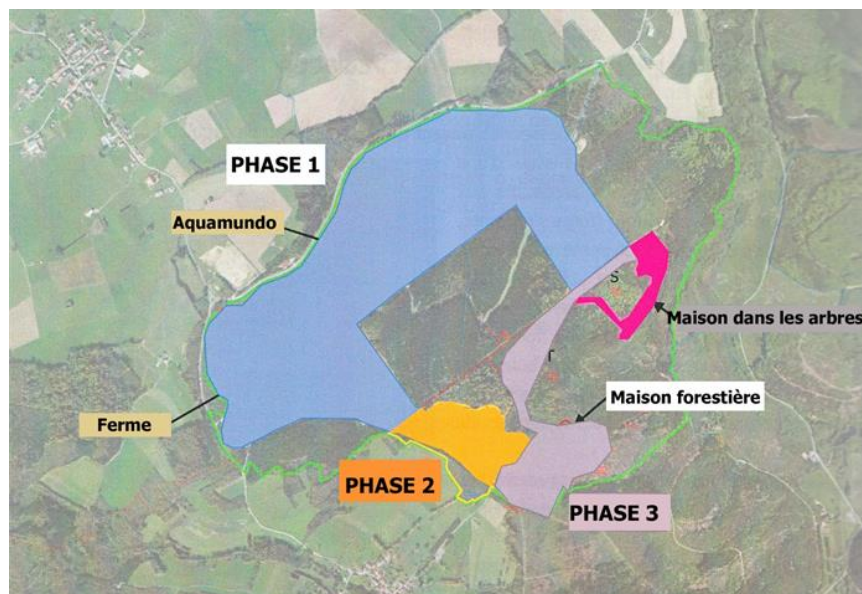
La première tranche : finalisée au printemps 2010, actuellement en exploitation, elle accueille des touristes

- Réalisation de 870 hébergements soit 800 cottages (516 sur la commune de HATTIGNY, 263 sur la commune de FRAQUELFING et 91 sur la commune de NIDERHOFF) sous la forme de cottages en construction bois à un seul niveau, regroupés par bande de 8 à 11 maisons.
- Réalisation d'un centre de loisirs de 17 890 m<sup>2</sup> qui regroupe les principales attractions, notamment l'espace aquatique, et services du projet.
- Réalisation d'activités extérieures (courts de tennis, aires de jeux pour enfants, un parcours de découverte de la faune et de la flore) ;
- Réalisation d'une ferme : avec un poney, un club enfants, une étable, une ferme miniature, une aire de jeux pour enfants et un bâtiment "vélos".

La deuxième tranche avec deux extensions :

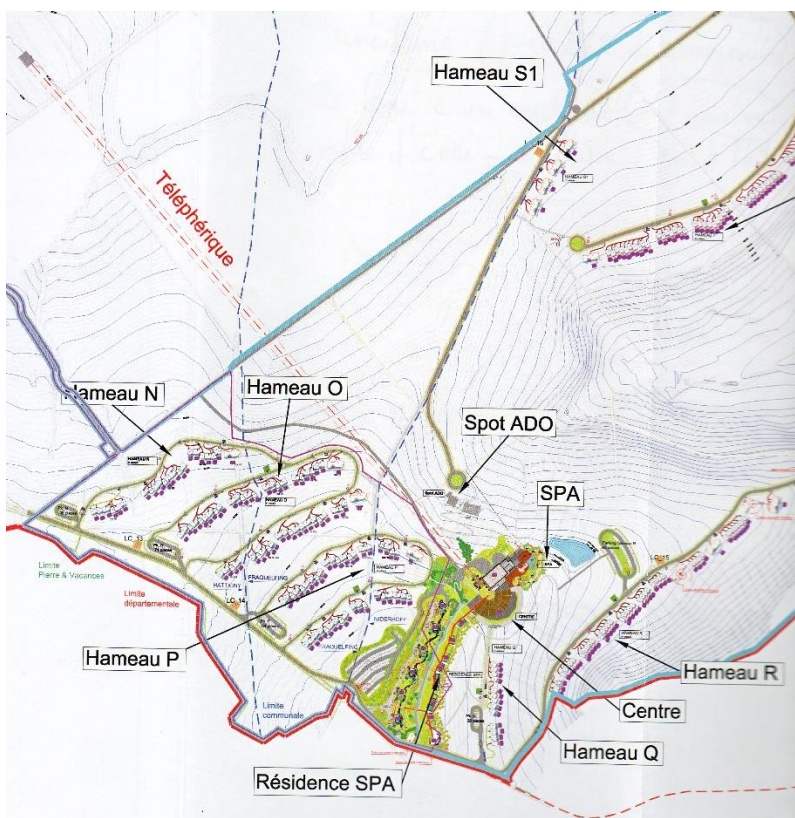
Une première extension avec augmentation du nombre d'hébergements et l'agrandissement des équipements présents. Passant de 800 cottages à 1099 cottages et 20 maisons dans les arbres (en cours de réalisation). Phase 2 : 109 hébergements + Phase 3 : 190 hébergements

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)



- ❖ La première phase d'extension (Projet phase 2) est constituée de 109 hébergements composés de cottages correspond aux hameaux N, O et P) et de 4 locaux techniques et locaux d'entretien complémentaires disposés entre les constructions.

La demande de Permis de Construire pour cette première phase d'extension a été faite au cours de l'année 2010, les travaux ont été réalisés à l'été 2011.



- ❖ Deuxième extension (Projet Phase 3- en cours de réalisation). Elle est constituée de :
  - 190 hébergements (cottages) supplémentaires de 2 à 7 pièces regroupés par 3 à 9 maisons

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

en îlots, puis en hameaux : Q, R, S et T. Les hameaux Q et R sont uniquement constitués de cottages VIP, et sont donc accompagnés d'équipements spécifiques liés à la mise à disposition de voiturette électrique (aires de stationnement de ces véhicules devant les cottages) ;

- D'un agrandissement du centre de loisir avec l'extension de l'Aquamundo, un Spa et un Centre de Séminaires.
- De locaux techniques complémentaires disposés entre les constructions.

Le permis de construire déposé pour cette phase d'extension (en 2012) comprenait :

- 1) Un projet de maison forestière de même vocation que celle objet de cette présente enquête publique. Cette maison forestière était de dimension bien inférieure (250 m<sup>2</sup>).
- 2) Un projet de maisons dans les arbres : Constitué d'un ensemble d'habitations perchées en hauteur sur pilotis (entre 3 et 4 mètres au-dessus du terrain naturel). Ce projet de 20 maisons dans les arbres a fait l'objet d'un permis de construire accompagné d'une étude d'impact en 2013.
- 3) Le nouveau projet de "MAISON FORESTIÈRE" – (objet de cette enquête publique) est située en totalité sur la bordure sud Est du plateau, sur le banc communal de NIDERHOFF, ce sera l'espace de vie principal de la zone d'extension du Domaine des Trois Forêts.

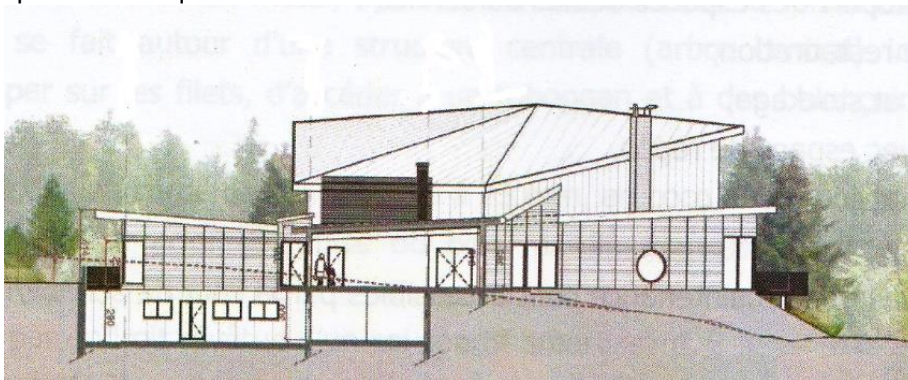
La maison forestière est un espace polyvalent composé de plusieurs zones à vocation très différentes : Espace de service, de rencontre, de consommation, de détente et de jeux, accessible aux clients du Center Parc, elle sera dédiée à la clientèle de la zone d'extension.

Le REZ-DE-CHAUSSÉE avec un Point Accueil Information et Services et Conciergerie prévoit :

- Une zone lounge (50 à 70 personnes), un espace de jeu intérieur et une salle de restauration (80 personnes).
- Une zone de réunions familiales et « BtoB » (business to business), constituée de 3 salles modulables de 50 personnes chacune et des annexes (une bagagerie, un local de stockage, un petit bureau), en passant par une zone filtre équipée de coins café.
- Un bloc sanitaire Hommes/femmes/PMR

Au NIVEAU INFÉRIEUR se trouve la plupart des espaces dédiés au service : les offices de restauration, de réception et stockage ;

- Un bureau avec espace de repos, un local déchet ;
- les sanitaires et vestiaires ;
- Les espaces techniques et de maintenance.



Une navette est prévue pour réaliser une connexion directe avec le "Centre Village".

### SITUATION Géographique :

Le Center Parcs des 3 Forêts est situé dans le département de la Moselle, à 96 km de Metz, en limite du département de la Meurthe et Moselle, sur les communes d'HATTIGNY, FRAQUELFING et NIDERHOFF (d'Ouest en Est).

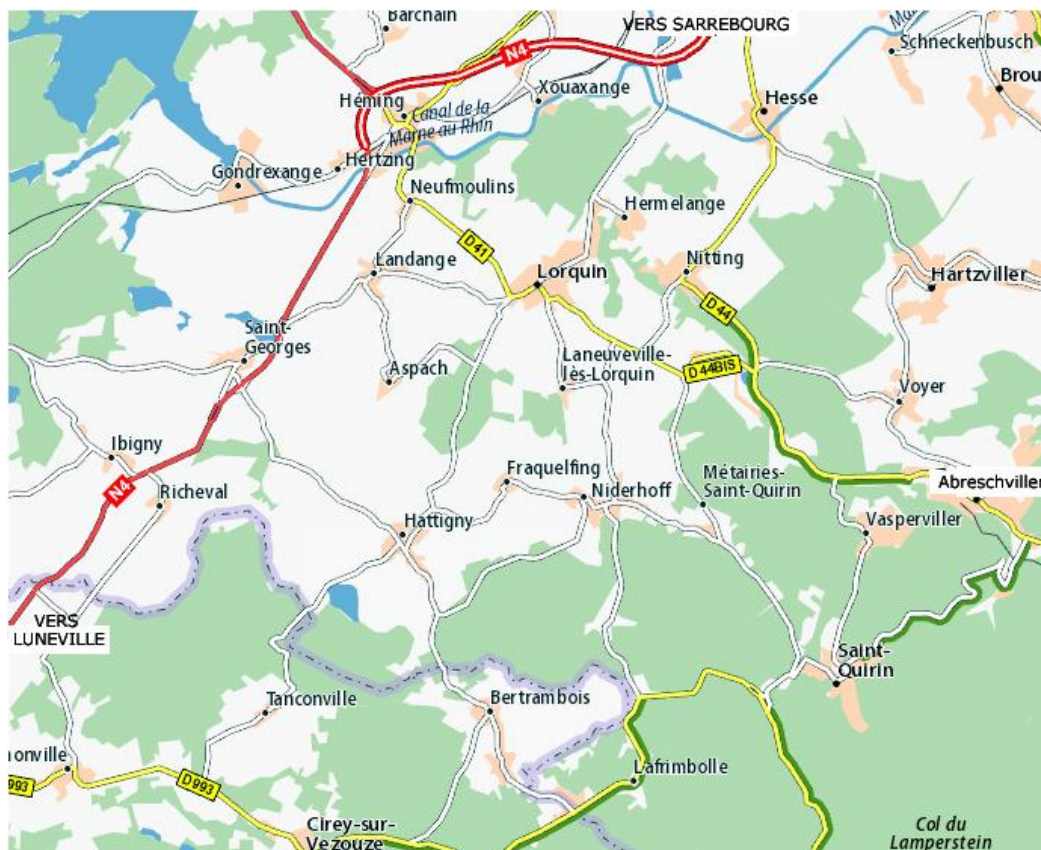
Le périmètre du Domaine du Bois des Harcholins propriété de Pierre et Vacances est de 431 ha, c'est ce périmètre qui accueillera la totalité des aménagements du Center Parcs Domaine des trois forêts.

Le projet d'extension du Center Parcs dans le domaine des Trois Forêts est situé dans le département de la Moselle (57), à la limite du département de la Meurthe et Moselle (54) sur les communes de FRAQUELFING et NIDERHOFF. Ce secteur appartient au canton de LORQUIN et plus largement au Pays de SARREBOURG.

Le Bois des Harcholins se situe dans un contexte géographique original, à la limite entre le plateau Lorrain et les collines sous vosgiennes.

L'emprise du projet est située dans le Bois des Harcholins dont la superficie totale est de 650 ha, répartie sur les deux départements, Moselle et Meurthe et Moselle.

Le projet de construction d'une maison forestière dans le complexe du Center - Parcs du Domaine des Trois Forêts n'est implanté que sur la commune de NIDERHOFF.



## II. CADRE JURIDIQUE ET PROCÉDURES MISES EN ŒUVRE.

- Code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, R122-1 et suivants ;
- Code de l'urbanisme, notamment les articles R422-2, R 423-20, R423-57 et R424-2 ;
- Décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Demande de permis de construire déposée par la SNC du Bois des Harcholins SPA le 5 avril 2016 ;
- Article R. 425-15 du code de l'urbanisme ;
- Articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

### Désignation du commissaire-enquêteur :

→ Par le Tribunal administratif de Strasbourg : (Dossier n° E16000161 /67)

Le Président du Tribunal administratif de Strasbourg, en date 13 juillet 2016, a désigné Patrick DELESALLE commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête, ainsi que le commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Thierry DUVAL.

→ Par la Préfecture de la Moselle :

Arrêté N° 2016-DLP-BUPE- 192 du 10 août 2016 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire sollicitée par la SNC du Bois des Harcholins SPA dans le cadre du projet de construction d'une maison forestière dans le complexe du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts sur le territoire de la commune de NIDERHOFF.

**Article 3** : Monsieur Patrick DELESALLE, officier supérieur de l'armée de terre retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire...//...

Monsieur Thierry DUVAL, directeur d'études, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant ...//...

### Cohérence avec les schémas généraux d'urbanisme et d'aménagement :

L'étude d'impact (pages 188-189) présente la cohérence de ce projet avec ces différents documents d'urbanisme et d'aménagement relatifs au secteur.

Concernant le permis de construire et les dossiers cadastraux, les récépissés et demandes diverses ont tous été visés par les différents services de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle (DDT Moselle) en date du 11 avril 2016 (voir paragraphe suivant : COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE).

De même, l'Avis de l'Autorité environnementale est "sans observation" puisque "....saisie simultanément de plusieurs projets concourant à la réalisation d'un même programme de travaux".

#### - Documents d'Urbanisme : CARTES COMMUNALES.

Les communes qui accueillent le Center Parcs (HATTIGNY, FRAQUELFING et NIDERHOFF) ont revu ou créé une carte communale pour se mettre en compatibilité avec la future destination des terrains, dès la première phase et avec les dispositions des différents Schémas.

La modification de ces cartes communales a rendu urbanisable des secteurs qui ne l'étaient pas auparavant, et notamment l'emprise du projet qui est classé en zone A : urbanisable.

#### - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

La réalisation du projet de maison forestière est compatible avec les objectifs de qualité et de quantité (définis dans le chapitre « état initial ») pour les masses d'eau concernées directement ou indirectement par le projet (masse d'eau souterraine et superficielle) et s'inscrit en cohérence avec «eau et santé» - «eau et pollution» - «eau, nature et biodiversité» et «eau et aménagement du territoire».

- **Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).**

Le projet de maison forestière du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts sera situé au sein du bassin élémentaire « Sarre » définie dans le SDAGE « Rhin » comme territoire de référence pour un SAGE mais au niveau de laquelle aucun document n'a encore été élaboré. Il n'existe donc pas de problème de compatibilité avec le SAGE.

- **Compatibilité avec le Schéma régionale de gestion sylvicole de Lorraine (SRGS).**

La réalisation du projet de maisons dans les arbres est compatible avec les objectifs du SRGS pour une gestion équilibrée des ressources forestières, et notamment avec les orientations suivantes :

- Production de bois d'œuvre et de bois de feu ;
- Objectifs sociaux, environnementaux et autres... (accueil du public, vocation écologique - gestion écologique).
- Gestion des peuplements forestiers, faune-flore ....

**D'autre part**, le projet de maison forestière du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), du périmètre d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Il n'est pas concerné par un plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée, il n'existe donc pas de problème de compatibilité. De même vis-à-vis du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) et du schéma départemental des carrières.

### III. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

DEMANDEUR : SNC DU BOIS DES Harcholins SPA

Siège social : L'Artois — Espace Pont de Flandre

11 rue de Cambrai — 75947 PARIS Cedex 19

503 324 667 R.C.S. PARIS (2008 B 07119)

SIRET : 503 324 667 00016 — APE : 4110 D

AUTEURS DE L'ÉTUDE D'IMPACT :

L'étude d'impact a été rédigée par le bureau d'étude Confluences :

La partie expertise écologique initiale a été réalisée par le Bureau d'études ECOTHEME

Les éléments de description du projet ont été fournis par Pierre et Vacances et l'équipe de maîtrise d'œuvre du Center Parcs : l'architecte — Agence de Gastines, le paysagiste urbaniste — Agence Interscène, le Bureau d'étude VRD — TUGEC, le BET- COTEBA.

#### ❖ ÉTUDE DU DOSSIER : (Étude d'impacts et résumé non technique)

Le présent dossier soumis à enquête publique (relié dans un dossier à spirale plastique classique), est composé d'une Étude d'impact et d'une demande de permis de construire, auxquels s'ajoutent : l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées (PPA), l'Arrêté de mise à enquête publique : N° 2016-DLP-BUPE- 192 du 10 août 2016 et un registre d'enquête.

Agrément de documents graphiques, schémas et photos de synthèse, il est à la fois très technique et accessible et lisible pour le grand public (mis à part le permis de construire).

Toutefois il demande une certaine gymnastique pour faire le distinguo entre les différentes phases, les "tranches", les extensions et les Projet phase. ["La première tranche", "la deuxième tranche avec deux extensions", "la première phase d'extension (Projet phase 2)", "la deuxième extension (Projet Phase 3)"].



**L'ÉTUDE D'IMPACT** : La présente étude d'impact accompagne le dépôt de permis de construire pour la maison forestière qui a été sensiblement modifiée depuis le permis de construire accordé en mai 2012.

L'étude d'impact de 233 pages est complète, détaillée et lisible. Les documents graphiques y sont nombreux et clairs, et leur synthèse accessible. L'apport de nombreuses photos, schémas, cartes, plans et documents graphiques contribue à une bonne compréhension de l'objet de l'enquête et permet au public de visualiser correctement le projet.

La zone de chalandise qui est exposée page 28 et 29 nous montre l'accessibilité des grandes villes qui se situent à moins de 3 heures en voiture (Mulhouse, Colmar Strasbourg, Nancy, Metz Thionville, Chalons en Champagne pour ce qui est de la France et d'autres grandes villes des pays frontaliers comme la Suisse, l'Allemagne, le Luxembourg et la Belgique.

Ce dossier aborde de manière exhaustive les différents thèmes traités : le concept center parcs, le choix du site et de sa localisation, l'accès et les dessertes, les problèmes de l'assainissement et le fonctionnement du site. Les variantes envisagées sont peu nombreuses, mais celle retenue tient compte de l'existant et confirme celle envisagée dans le permis de construire de 2012 avec une légère modification.

L'étude d'impact établit de façon claire l'état initial de l'environnement concerné par le projet et le projet d'aménagement proprement dit. Elle justifie la solution retenue tout en analysant les impacts du projet sur l'environnement et les mesures d'insertion.

Si les enjeux écologiques du site apparaissent faibles voir très faibles, elle identifie les éventuels impacts du site sur l'environnement, le milieu humain, physique et naturel, les critères d'insertion et d'intégration dans l'environnement et les critères qui ont trait au caractère touristique et ludique de ce projet. Sont ainsi pris en compte les impacts sur le sol, l'eau, l'environnement sonore du site, le trafic ou encore le paysage.

**Concernant les milieux naturels, faune et flore** : la Zone d'étude ne fait partie d'aucune réserve naturelle.

L'étude d'impact a pris en compte les données faunistiques et floristique du site de projet, des Z.N.I.E.F.F. : (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), Z.I.C.O. : (Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux) et des Zones NATURA 2000. La zone d'étude ne faisant partie d'aucune zone, les plus proches se situent à 7,5 km, 9km et à 13 km. De même le site ne fait pas partie d'Espace Naturels Sensibles (E.N.S.).

**Concernant le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** adopté le 20 novembre 2015 par arrêté préfectoral. Il semblerait que ce projet n'ait aucune incidence sur le déplacement des espèces et la réduction des habitats. Les impacts sur les milieux naturels sont considérés comme nuls pour les espèces végétales patrimoniales, comme faibles sur les milieux naturels, et faibles sur la faune à l'échelle du site.

**Au niveau des impacts cynégétiques**, des mesures appropriées seront prises du fait de la clôture du site qui empêcherait les grands mammifères comme le cerf, le chevreuil et le sanglier soit de rentrer, soit d'en sortir.

**D'autres impacts comme la fiscalité locale induite par le projet de maison forestière** ne sont pas négligeables pour la commune de NIDERHOFF (Le projet n'est implanté que sur la commune de NIDERHOFF). De même en termes d'image pour la Région, le Canton et l'image locale auprès d'une clientèle touristique française et européenne.

**En phase "TRAVAUX"** les impacts seront inévitables. Le dossier soumis à enquête cible ces nuisances que ce soit sur le chantier lui-même avec les dangers propres à tous chantiers de

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

construction. Vis-à-vis du milieu humain avec notamment les nuisances sonores (> 75dB), sanitaires avec la maladie de Lyme. Vis-à-vis des milieux naturels (faune et flore) notamment dans la Phase défrichement. Vis-à-vis du milieu physique avec la mise à nue du sol, induisant aussi l'assainissement fluvial et drainages. Vis-à-vis de la prise en compte de la servitude liée aux éventuelles découvertes archéologiques (loi du 27 janvier 1941). Et Vis-à-vis des incidences pour les eaux superficielles et sur leur qualité.

**En période de chantier**, un certain nombre de mesures d'accompagnement sont prévus dans le cadre des mesures compensatoires pour la réduction des nuisances en période de chantier, pour limiter la phase de cicatrisation des milieux naturels par la réutilisation de terre végétale provenant du site, pour l'intégration paysagère.

**En phase de fonctionnement**, sont prévues:

- des mesures de protection des milieux aquatiques, ruissellement, préservation des eaux souterraines et débit d'étiage des cours d'eau, préservation de la qualité des eaux contre les pollutions chroniques, saisonnières, accidentelles.

- des mesures de valorisation afin d'augmenter l'intérêt floristique et faunistique avec information du public par des mesures pédagogiques afin de faire découvrir aux visiteurs les intérêts écologiques et forestiers du site.

- et la pose d'une autre clôture autour du site de projet en plus de celle existante qui ceinture le parc.

**Coût du projet** : l'estimation du coût des mesures compensatoires figure page 222 de l'étude d'impact. Certains chiffres avaient été donnés en première tranche (4232 K€).

Budget total du projet de la Maison Forestière : 4.465.000,00€. Ceci étant détaillé dans la réponse du Pétitionnaire au PV de synthèse.

### **LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE** (26 pages)

Le résumé non technique figure en fin de l'étude d'impact (après le paragraphe : "BIBLIOGRAPHIE - CONTEXTE HUMAIN page 232). Il est succinct, clair et concis. Sa lecture permet au public de se faire une idée globale du projet. C'est une synthèse de l'étude d'impacts. S'il permet de comprendre le projet et s'il est d'une grande clarté, Il aurait été préférable qu'il soit mis en tête de cette étude d'impact et non à la fin. D'autre part, Il ne figure pas dans le sommaire de l'étude d'Impact.

Dans une enquête publique, un résumé non technique, est le document le plus consulté par le public (population, associations et toute personne intéressée par le projet). Le lecteur intéressé, peut alors se reporter au reste du dossier pour plus amples explications et détails notamment à l'étude d'impact plus complète. Tout ceci n'est naturellement pas de nature en remettre en cause la qualité des documents mis à la connaissance du public au cours de cette enquête.

Ce résumé non technique a été publié sur le site Internet de la préfecture ([www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr) - publications - Publicité légale enquêtes publiques - Enquêtes publiques hors ICPE), avec l'avis d'enquête.

### **LE PERMIS DE CONSTRUIRE.** Dans un classeur bleu rigide (office dépôt)

Le permis de construire comprend les pièces suivantes: des Récépissés et demandes diverses et des dossiers cadastraux. Tous ont été visés par la DDT Moselle.

LE PRÉSENT PERMIS DE CONSTRUIRE concernant le projet de maison forestière situé lieu-dit Domaine du Bois des Harcholins, à NIDERHOFF (57560) a été déposé le 05 avril 2016.

✓ **Demandes diverses daté de Mars 2016 et récépissés.**

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

- 2 Récépissés de dépôt (en mairie de NIDERHOFF) d'une demande de permis de construire ainsi que 2 Dossiers spécifiques permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public.....en date du 5/4/2016;
- Demande de permis de construire ...(cerfa n°13409\*04) en date du 5/04/2016 ;
- Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public ..... (cerfa n°13824\*03) en date du 11/04/2016 ;
- Demande de permis de construire de l'architecte de la maison forestière mars 2016 pour DDT... ;
- 2 Récépissés de dépôt de demande de permis de construire ou de permis d'aménager en date du 11/04/2016 avec la copie du formulaire: cerfa n°13409\*04 de 14 pages;
- ✓ **Documents cadastraux** : Tous ont été visés par la DDT Moselle en date du 11 avril 2016.
  - Dossier Maison forestière PC2-P3-PC5-PC6; (16 pages format A3)
  - Formulaire: de prise en compte de la réglementation thermique PC 16.1 (14 pages format A4);
  - Plan de situation et plan de masse de construction et plantation (6 pages format A3 + Plan de masse général);
  - Plan de masse - Système d'assainissement et de raccordement aux réseaux PC2 V1, V2 (3 pages format A4);
  - Notice descriptive d'insertion du projet dans le site PC4 A3 (14 pages format A3);
  - Notice descriptive des infrastructures VRD PC4 V1 (4 pages format A4);
  - Dossier sécurité incendie PC40; (6 pages format A4 et une, format A3) ;
  - Dossier d'accessibilité aux personnes handicapées PC39 (6 pages format A4 et une, format A3);
  - Insertion du projet dans son environnement PC6 (5 pages format A3);
  - Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche PC7 (7 pages format A3);
  - Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement lointain PC8 (6 pages format A3);
  - Attestation de complétude de la demande de défrichement PC24 (2 pages);
  - Annexes: Documents cadastraux: division parcellaire actuelle (4 pages format A3).

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE et des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) CONSULTÉES.**

**L'Avis de l'Autorité environnementale** (Préfet de la région).

- L'Avis de l'Autorité environnementale en date du 9 septembre 2016, a été inséré dans le dossier soumis à enquête, ce qui a été vérifiée par le commissaire enquêteur.

Cet Avis était "sans observation" pour les raisons suivantes :

"Les deux projets font partie d'un même programme de travaux « CENTER PARCS Domaine des trois forêts ». En application de l'article R122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale se prononce par un avis unique lorsqu'elle est saisie simultanément de plusieurs projets concourant à la réalisation d'un même programme de travaux.

Après examen des dossiers et en l'absence d'impacts environnementaux résiduels significatifs (après mise en œuvre des mesures d'évitement, réduction, compensation), l'Autorité environnementale n'a pas d'observation particulière à formuler sur ces dossiers.

Le présent avis a été notifié au pétitionnaire, Joint au dossier d'enquête publique et mis en ligne sur le site internet de la DREAL Alsace — Champagne — Ardennes — Lorraine".

**SERVICES DE L'ÉTAT ASSOCIÉS REPRÉSENTANT LE PRÉFET.**

Les services de l'état associés représentant le Préfet et le Préfet de région sont, pour ce projet, principalement composés des différents services de la direction régionale de l'environnement, de

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

l'aménagement et du logement (DREAL) et de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle (DDT).

- l'Agence régionale de santé (l'ARS), La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA), l'architecte des bâtiments de France (ABF), la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et le Service aménagement biodiversité eau.

**Leurs avis sont les suivants :**

✓ En date du 13 avril 2016, la **Direction Départementale des Territoires de la Moselle** a signifié à la SNC, que suite à sa demande de permis de construire le 05 avril 2016, le délai d'instruction de ce projet devait être modifié vu qu'il porte sur un établissement recevant du public. En application de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme le permis de construire doit faire l'objet de l'accord du Préfet, qu'il doit être soumis à enquête publique en application des articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. Et que le délai d'instruction est porté à 5 mois en application de l'article R. 423-28 c) du code de l'urbanisme.

**Note de synthèse :**

Le projet de maison forestière qui fait l'objet du présent permis de construire déposé le 05 avril 2016, pour un projet de situé lieu-dit Domaine du Bois des Harcholins, à Niderhoff (57560).

C'est une version modifiée d'un projet de maison forestière qui a fait l'objet d'un permis de construire déposé en 2012, commun à la réalisation de 190 cottages constituant les hameaux QRST.

Ce projet porte sur un établissement recevant du public. Et en conséquence en application de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme le permis de construire doit faire l'objet de l'accord du Préfet.

Ce projet de permis est soumis à enquête publique en application des articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement et en conséquence le permis de construire doit faire l'objet d'une enquête publique.

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, le délai d'instruction de votre demande de permis de construire doit être porté à 5 mois en application de l'article R. 423-28 c) du code de l'urbanisme.

De plus en application de l'article R.423-32 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction est de 2 mois à compter de la date de réception par le Préfet, des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (art. R.423-20 du code de l'urbanisme). Vous recevrez un courrier, au maximum 8 jours après réception par le Préfet des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, vous précisant la date à partir de laquelle ce nouveau délai d'instruction commencera à courir [art. R.423-57 du code de l'urbanisme].

Le projet de maison forestière déposé en 2012 était de dimension plus modeste (250 m<sup>2</sup>) mai: disposée dans le même emplacement approximatif que la maison forestière objet du présent permis de construire (voir p13).

Le paragraphe 2.2 de la page 48 et le plan qui l'accompagne permet de visualiser l'évolution du projet de maison forestière entre celui déposé en 2012 et celui déposé en 2015.

**Caractéristiques de l'état initial**

Des investigations naturalistes complètes ont été réalisées en 2006 pour l'établissement de l'état initial de la première phase d'aménagement.

Des investigations complémentaires ont été spécifiquement engagées en 2009 sur le secteur de l'extension (hameaux phase 2 NOP et phase 3 QRST et maison forestière).

La maison forestière se situe dans un secteur de :

- Végétation des jeunes plantations et de zones de régénération naturelle post tempête Ce secteur était, en 2006, occupé par de jeunes plantations résineuses introduites suite à la tempête de 1999. Ce

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

type de végétation était favorable à des espèces de friches ou de fourrés comme la Pie-grièche écorcheur, le tarier pâtre ou le grillon d'Italie qui y avait été inventoriés.

Depuis, la végétation s'est, naturellement, fortement développée et les investigations réalisées sur site en 2013 montrent que les deux premières espèces ne sont plus présentes qu'autour du Centre Village et dans la partie sud où des habitats ont été maintenus. Elles n'ont pas été revues en 2014.

- Végétation des sources, des suintements et des ruisseaux en eau courante.

Cette végétation se retrouve à proximité de l'implantation de la maison forestière au niveau d'une source. Cette source est à environ 85 m de la maison forestière. Elle abrite quelques espèces originales comme la dorine à feuilles opposées observée en 2006 comme en 2009.

On note, à proximité, la présence de stations :

de Genêt d'Allemagne (la plus proche est à 150 m de la maison forestière), espèce protégée en Lorraine et de Laïche maigre, espèce assez rare en Lorraine, située dans un fossé en bordure du chemin des Grandes Fanges à 200 m du projet.

Ces stations sont préservées par le projet.

**Les enjeux naturalistes identifiés sur la zone sont donc :**

**Enjeux forestiers faibles.**

Habitats : L'habitat caractéristique de jeunes boisements résineux présente un intérêt faible à moyen. Il est faible sur l'emprise de la maison forestière où les peuplements en croissance en limite l'intérêt. L'habitat autour de la source présente un intérêt fort. Pas d'espèce patrimoniale et/ou protégée identifiée spécifiquement sur le secteur d'emprise (voir cartes p 158).

Enjeux liés aux sols et aux milieux aquatiques :

Le projet est sur le bassin versant du ru de la Noire Basse (voir p66). Il se situe très en amont du cours d'eau. Aucun écoulement superficiel n'est observé sur son emprise ou à proximité.

Le projet a déjà fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2012, la modification du projet est compatible avec cette autorisation, des espaces demandés en défrichement à l'époque étant préservés par le projet actuel. La perte de vocation forestière a été compensée dans le cadre de cette procédure. (Voir page 157-158)

**Incidences spécifiques en phase chantier.**

Les incidences en phases chantier sont décrites à partir de la page 178.

Les itinéraires du chantier utiliseront des voiries existantes. Les emprises des bases-vie de chantier seront disposées sur des secteurs à aménager (parking des hameaux). Le chantier de la maison forestière utilisera une de ces bases-vie. Cela permet d'éviter des incidences supplémentaires du projet en phase chantier.

Pour les aspects naturalistes, les zones à enjeux sont évitées : stations d'espèces floristiques patrimoniales, source.

Les stations d'espèces floristiques protégées sont de faible emprise et aucune espèce animale inféodée à ces espèces n'a été identifiée sur ce secteur. Les études réalisées sur le site en 2013 et 2014 ont montré le faible impact de la fréquentation sur les espèces patrimoniales présentes dans les secteurs non aménagés.

Compte tenu de la dimension relativement modeste du projet et de la faiblesse des enjeux identifiés sur les zones d'emprise. L'impact est négligeable.

Les dispositions générales prévues pour la gestion des eaux et la protection des sols (voir p 205 et suivantes) seront appliquées au chantier de la maison forestière et permettront d'éviter ses incidences.

**Incidences durables du projet.**

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

Comme exposé à la page 159, le projet n'étant pas situé dans le bassin d'alimentation de la source voisine, il n'entraînera pas d'incidences sur son débit donc indirectement sur l'alimentation des eaux superficielles.

Compte tenu de la faible sensibilité du site d'emprise du projet et des dispositions prises en phase chantier, les incidences durables du projet sont négligeables.

Mesures correctrices

Comme indiqué à la page 193, le projet n'ayant pas d'impact spécifique mesurable il n'a pas été prévu de mesures compensatoires complémentaires pour ce projet.

✓ En date du 12 mai 2016, la Délégation Territoriale de Moselle (l'**Agence Régionale de Santé "ARS"**) Terrasse Bretagne à **SARREBOURG**

émets un avis favorable à la réalisation de ce projet. Sous réserve de l'ouverture et le remblayage d'excavations de plus de deux mètres de profondeur avec PV d'étanchéité.

✓ En date du 23 mai 2016, l'**avis sur l'assainissement**

précise qu'en vertu de l'article 11331-7 du Code de la Santé Public et de la délibération du Conseil communautaire du 28 Juin 2012, le pétitionnaire est astreint au versement d'une participation à l'assainissement Collectif (PAC) d'un montant de 1500 €. Cette taxe permet aux pétitionnaires de faire l'économie de la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

✓ En date du 27 mai 2016, la **commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité relative à l'accessibilité aux personnes handicapées**

a donné un avis favorable à la réalisation de ce projet. Sous réserve de respecter leurs prescriptions et recommandations sur : "les accès, les sanitaires, et en divers, sur l'accessibilité du comptoir, une sonorisation pour les sourds et malentendant dans une des trois salles de réunion, l'espace de circulation, la signalétique et l'éclairage, des visuels pour repérer les parois vitrées, la possibilité pour les personnes en position debout ou assis et le revêtement des sols. À cela s'ajoute : Le signallement au moyen du logo international au sol et verticalement pour le stationnement des personnes handicapées en fauteuil roulant".

✓ En date du 1er juin 2016, l'**architecte des Bâtiments de France**

ne s'est pas prononcé. Vu que le projet ne concerne aucun périmètre de protection de monument historique, secteur sauvegardé, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, site classé ou inscrit. Ce projet étant situé hors espaces protégés.

✓ En date du jeudi 09 juin 2016, la **sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur**

a émis un avis favorable au projet. Sous réserve de respecter les dispositions fixées par le règlement de sécurité (Arrêtés des 25 Juin 1980, 21 juin 1982, 5 février 2007 et 4 juin 1982 modifiés) ainsi que la notice de sécurité qui a été jointe au dossier et concernant : Le filet tendu dans la salle de jeux pour enfant, la défense incendie.

✓ En date du 28 juin 2016 : le **Service aménagement biodiversité eau** - Unité nature et prévention des nuisances, au titre des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement

a émis un avis favorable suite aux corrections et compléments apportées à la première demande en date du 28 juin 2016.

## IV. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Désignation du commissaire-enquêteur :

- Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg : N° E16000161 /67 en date du 13/07/2016.
- Arrêté préfectoral N° 2016-DLP-BUPE- 192 du 10 août 2016. Désignant Monsieur Patrick DELESALLE, officier supérieur de l'armée de terre retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Thierry DUVAL, directeur d'études, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### Information du public.

Ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- un dossier d'enquête, comportant notamment une étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles pour y déposer les remarques et observations éventuelles.

### Horaires d'ouverture des bureaux de la mairie de NIDERHOFF, siège de l'enquête.

- Le mardi de 13h00 à 16h00
- Le jeudi de 9h30 à 12h30
- Le samedi de 9h30 à 11h30 (Accueil ouvert uniquement les semaines impaires)

### Publications :

L'avis d'enquête publique et le résumé non technique de l'étude d'impact sont publiés sur le site internet des services de l'État en Moselle : « [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr) - publications - Publicité légale enquêtes publiques - Enquêtes publiques hors ICPE ».

Conformément à la réglementation et à l'article 2 de l'arrêté préfectoral, l'avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département par la préfecture de Moselle : Républicain Lorrain et les Affiches d'Alsace et de Lorraine, 15 jours avant le début de l'enquête.

Le même avis fait l'objet d'un rappel dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête.

- 1<sup>er</sup> AVIS : "Républicain Lorrain" le mardi 16 août et "Les Affiches d'Alsace et de Lorraine" n° 70/71 30 août au 2 septembre.
- 2<sup>ème</sup> AVIS : "Républicain Lorrain" le mardi 20 septembre et "Les Affiches d'Alsace et de Lorraine" le mardi 20 septembre-

Le commissaire enquêteur atteste les parutions de ces publications.

### Affichage en mairie :

L'avis a été affiché la mairie 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, ce qui a été vérifié par le commissaire enquêteur.

L'accomplissement de cette formalité est attesté par un certificat établi par Monsieur Zénon MIZIULA, Maire de NIDERHOFF (annexe 3: Certificat d'affichage).

### Préparation de l'enquête par le commissaire-enquêteur.

- Lundi 18 juillet 2016 : Saisine par le tribunal administratif de STRASBOURG (lettre de désignation du TA en date du 13/07/2016 - dossier n° N° E16000161 /67) ;
- Samedi 30 juillet 2016 : Reçu du dossier d'enquête de la Préfecture ;
- Jeudi 4 août 2016 : 10h00 : Contact tél avec la DDT de Sarrebourg et échange de mail.

Rapport du commissaire enquêteur (1ère partie)

- Du Lundi 18 juillet au Lundi 29 août 2016, échanges de mails et d'appel téléphoniques avec la Préfecture de Moselle, la DDT de Sarrebourg pour définir les modalités de l'enquête publique
- Du lundi 5 août au jeudi 1er septembre échanges de mails avec le Pétitionnaire du Groupe Pierre et Vacances, Monsieur Marc RASMUSSEN, directeur de la maîtrise d'ouvrage et Monsieur Arnaud des COURIERES;
  - Mercredi 14 septembre (10h00) : RDV avec le Pétitionnaire, messieurs RASMUSSEN et des COURIERES sur le site de Center parc. À noter la présence de Madame Sophie CAMBAS (Instructeur ADS - DDT 57 - Délégation de Sarrebourg). Présentation du dossier soumis à enquête, visite de la zone de projet sur le site, présentation de l'endroit précis d'implantation de la maison forestière et visite de l'ensemble de Center Parc Domaine des Trois Forêts
- Vendredi 12 août : Reçu de l'Arrêté préfectoral de mise à enquête ;

**Déroulement de l'enquête publique** : conformément à l'Article 1 de l'arrêté préfectoral :

- Début d'enquête le mardi 20 septembre 2016
- Fin de l'enquête le jeudi 20 octobre 2016.
- Durée de l'enquête 31 jours.

**Permanences du commissaire enquêteur** (conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral).

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues dans les locaux de la mairie de NIDERHOFF, aux horaires suivants :

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| - Samedi 24 septembre 2016 | de 9h30 à 10h30  |
| - Samedi 8 octobre 2016    | de 9h30 à 10h30  |
| - Jeudi 13 octobre 2016    | de 11h00 à 12h00 |
| - jeudi 20 octobre 2016    | de 10h30 à 12h30 |

**Clôture de l'enquête** : (conformément aux articles 8 et 9 de l'arrêté préfectoral).

- jeudi 20 octobre 2016 : dernier jour d'enquête ;
- Le vendredi 28 octobre 2016 : envoi par mail de l'exemplaire du procès-verbal de synthèse à Monsieur RASMUSSEN Directeur des Équipements de Loisirs - PIERRE & VACANCES - CENTER PARCS GROUP
- Mercredi 9 novembre 2016, réponse du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse, par mail.
- Samedi 12 novembre 2016, reçu de la réponse du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse, par lettre recommandée avec AR.
- samedi 19 novembre 2016: le commissaire enquêteur a transmis, le double du rapport et conclusions à la Préfecture de Moselle par courrier recommandé avec AR avec ses conclusions et avis motivé, et l'annexe ;  
Ainsi qu'une copie de ce rapport par fichier PDF pour reproductions éventuelles ;
- samedi 19 novembre 2016: le Commissaire enquêteur a transmis, le double du rapport et conclusions au tribunal administratif de STRASBOURG par courrier recommandé avec AR.
- Conformément à l'Article 10 de l'arrêté préfectoral : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur est tenue à la disposition du public, sans délai, et pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête en mairie de NIDERHOFF et à la préfecture de la Moselle.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont publiés durant ce même délai sur le site de la préfecture de la Moselle : « [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr) — publications - Publicité légale enquêtes publiques - Enquêtes publiques hors ICPE ».



## V. BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET RÉCLAMATIONS RECUEILLIES.

Le public a pu s'exprimer : (conformément à l'Article 4 de l'Arrêté préfectoral).

- en remplissant les registres d'enquête pendant les heures d'ouverture des bureaux en mairie de NIDERHOFF, siège de l'enquête et au cours des permanences du commissaire enquêteur ;
- par lettre adressée à l'attention du commissaire-enquêteur, à mairie de NIDERHOFF à l'attention de Monsieur DELESALLE ou du Commissaire enquêteur».
- Par mail (l'adresse mail du Commissaire enquêteur figurait dans l'arrêté de mise à enquête).

### 41. BILAN COMPTABLE.

#### Observations reçues :

- ⇒ Observations orales : Néant.
- ⇒ Observations écrites : Néant.
  - Registres d'enquête : Néant.
  - Courrier : Néant.
  - Courriel : Néant.

### 42. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS (DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE)

Conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur a envoyé au pétitionnaire un procès-verbal de synthèse, obligatoire pour les enquêtes environnementales. (Article R. 123-16 et 18 du Code de l'environnement).

La procédure voudrait que la remise de ce procès-verbal de synthèse se fasse en mains propres lors d'une «rencontre» avec le maître d'ouvrage. Mais, devant l'absence d'observation écrite ou orale de la part d'un public qui ne s'est manifesté, ni pendant les heures d'ouverture des bureaux en mairie de NIDERHOFF, siège de l'enquête, ni au cours des permanences assurées par le commissaire-enquêteur, le commissaire enquêteur a envoyé ce PV au pétitionnaire à son adresse mail, le jeudi 27 novembre à 23h52. Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de faire déplacer le pétitionnaire de PARIS à NIDERHOFF pour lui remettre un PV de synthèse vide d'observation du public. Toutefois, le commissaire enquêteur a profité de cette procédure pour demander une précision sur le dossier d'enquête et pour poser une question relative aux coûts.

- La réponse du pétitionnaire a été faite par mail, le mercredi 9 novembre 2016, et par lettre recommandée avec AR, le samedi 12 novembre 2016.
- Le procès-verbal de synthèse et la réponse du pétitionnaire sont joints à ce présent rapport en annexe 1.

### Fin de la partie RAPPORT

Fait à Phalsbourg, samedi 19 novembre 2016

Le commissaire enquêteur :

Patrick DELESALLE

