

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



**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR**

Début d'enquête le 11 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

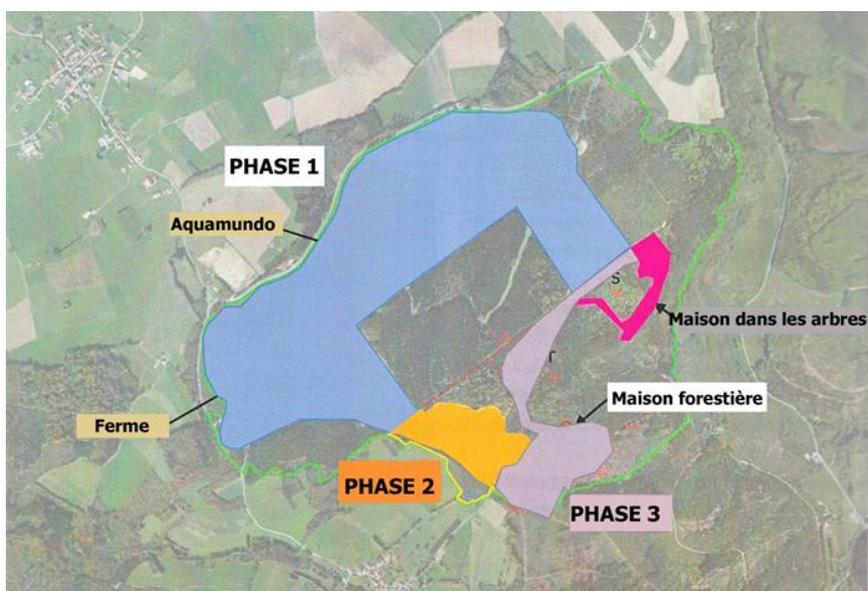
samedi 19 novembre 2016

## CONCLUSIONS

**Rappel du projet soumis à l'enquête publique:** Le projet concerne une demande de permis de construire d'une Maison Forestière dans le complexe du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts sur le territoire de la commune de NIDERHOFF.

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

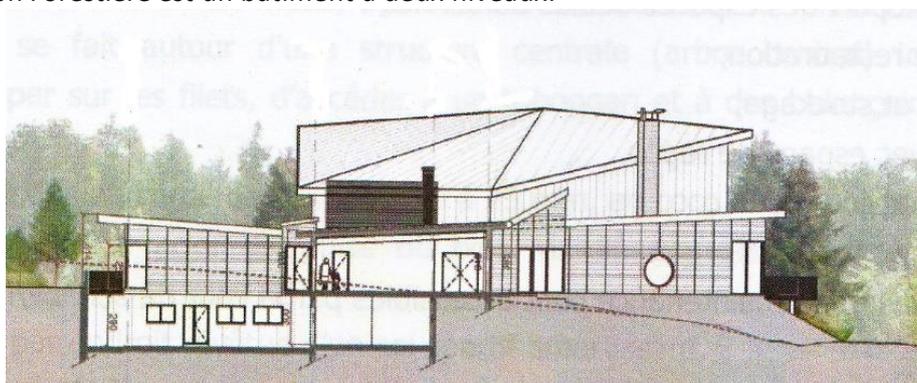
Une première tranche, finalisée au printemps 2010, est actuellement en exploitation, elle accueille des touristes (870 hébergements soit 800 cottages, un centre de loisirs, des courts de tennis, des aires de jeux pour enfants, un parcours de découverte de la faune et de la flore et la réalisation d'une ferme ludique).



Une deuxième tranche avec deux extensions. Une première extension (permis de Construire 2010, travaux réalisés en 2011) 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). Une seconde extension avec 190 hébergements, un agrandissement du centre de loisirs, des locaux techniques complémentaires et un premier projet de maison forestière.

La maison forestière prévue dans ce premier projet a été revue pour en arriver à ce nouveau projet de Maison Forestière objet de cette enquête publique.

Cette Maison Forestière est un bâtiment à deux niveaux.



Un rez-de-chaussée avec un Point Accueil Information et Services et Conciergerie, une zone lounge (50 à 70 personnes), un espace de jeu intérieur et une salle de restauration (80 personnes), une zone

de réunions familiales constituée de 3 salles modulables de 50 personnes chacune, un bloc sanitaire et des annexes (une bagagerie, un local de stockage, un petit bureau), en passant par une zone filtre équipée de coins café.

Un niveau inférieur avec des espaces dédiés au service : les offices de restauration, de réception et stockage, un bureau avec espace de repos, un local déchet, des sanitaires, des vestiaires et des espaces techniques et de maintenance.

Pour une surface totale de +/- 1400 m<sup>2</sup>.

\*\*\*\*

Cette enquête rentre dans le cadre des différents codes et décrets suivants :

- 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.

\*\*\*

Le 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.

\*\*\*

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 ...//...

Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 20 septembre au jeudi 20 octobre 2016 pour une durée de 31 jours. Aucune anomalie n'a été constatée au cours de cette enquête publique.

L'information du public telle que prévue par les textes a été intégralement respectée.

Conformément à la réglementation, 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" du vendredi 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.

CONSIDÉRANT :

- La maîtrise d'ouvrage : SNC DU BOIS DES Harcholins SPA
- Que l'étude d'impact de 233 pages est complète, détaillée et lisible. Les documents graphiques y sont nombreux et clairs, et leur synthèse accessible. Que 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.
- Que le résumé non technique qui figure en fin de l'étude d'impact (après le paragraphe : "BIBLIOGRAPHIE -CONTEXTE HUMAIN page 232) est succinct, clair et concis. Que sa lecture permet au public de se faire une idée globale du projet.
- Que le Commissaire enquêteur a, dans ce rapport, en application de l'arrêté de référence, relaté le déroulement de l'Enquête.
- La présence du commissaire enquêteur dans la commune de NIDERHOFF aux lieux, heures et jours prescrits par l'arrêté préfectoral,
- Les règles d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, les délais de la période d'enquête, ont été scrupuleusement respectés.
- Qu'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 étaient à la disposition du public pendant toute la durée d'enquête dans les locaux de la mairie de NIDERHOFF, siège de l'enquête ;
- Que l'avis d'enquête publique et le résumé non technique de l'étude d'impact ont été 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».
- Que la procédure d'enquête publique a permis au public de 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 la 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.
- Que les conditions d'accueil du public étaient satisfaisantes dans les locaux de la mairie de NIDERHOFF
- Le bilan comptable des observations est négatif
- Le procès-verbal de synthèse (annexe 1) en date du vendredi 28 octobre 2016, adressé au pétitionnaire par le commissaire enquêteur est conforme à la procédure d'enquête publique, ainsi que la réponse du pétitionnaire adressé au commissaire enquêteur.
- Que le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et ainsi pouvoir émettre un avis fondé et personnel.
- Qu'une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public sans délai 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 ».
- Que toute personne intéressée pourra en obtenir communication.
- Que ce projet de demande de permis de construire s'inscrit dans la continuité du

prévisionnel de la maîtrise d'ouvrage Center Parcs de son développement ;

- Que deux premières tranches ont déjà été réalisées dans le complexe du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts depuis 2010 - 2012.
- Que ce projet soumis à enquête est inscrit dans la deuxième extension (en phase 3) qui est en cours de réalisation ;

\*\*\*

CONSIDÉRANT enfin :

- Que 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 ;
- Que 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 ;
- Que La réalisation du projet de maison forestière est compatible avec les objectifs de qualité et de quantité du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Que le projet de maison forestière du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts qui sera situé au sein du bassin élémentaire « Sarre » est compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Rhin »
- Que la réalisation du projet de maisons dans les arbres est compatible avec les objectifs du Schéma régionale de gestion sylvicole de Lorraine (SRGS) pour une gestion équilibrée des ressources forestières ;
- Que l'avis de l'autorité environnementale est "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.
- L'avis la Direction Départementale des Territoires de la Moselle concernant l'avis du préfet et la mise à enquête publique du projet, en application de l'article R. 425-15 et R. 423-28 c du code de l'urbanisme et des articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.  
Et plus particulièrement ceux qui ont émis un avis favorable à la réalisation de ce projet (avec ou sans réserve):

- l'Agence Régionale de Santé "ARS"
- la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité relative à l'accessibilité aux personnes handicapées
- 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
- le Service aménagement biodiversité eau ;
- l'assainissement

Ou ne se sont pas prononcé :

- l'architecte des Bâtiments de France, le projet ne concernant aucun périmètre de protection de monument historique ;

- Que la Zone d'étude ne fait partie d'aucune réserve naturelle, Z.N.I.E.F.F, de zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux, de Zones NATURA 2000 et de zone d'Espace Naturels Sensibles ;
- Que ce projet n'a aucune incidence sur le déplacement des espèces et la réduction des habitats.
- Que 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 ;
- Que des mesures appropriées seront prises au niveau des impacts cynégétiques (clôtures métalliques) ;
- Que les enjeux écologiques du site apparaissent faibles voir très faibles.  
Pour les enjeux économiques, au niveau fiscalité : La fiscalité locale induite par ce projet n'est pas négligeables pour 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.
- Que, si ce projet semble avoir un coût qui peut paraître élevé, est d'investissement privé.
- Concernant le manque d'observation et d'intérêt de la part du public. Cela pourrait s'expliquer par la méconnaissance des textes et notamment de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme qui impose que la construction d'un lieu recevant du public en grand nombre, doit faire l'objet de l'accord du Préfet et que le permis de construire doit être soumis à enquête publique (articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement). Depuis l'été 2011, le Domaine des Trois Forêts est en exploitation. Les riverains du site ont l'habitude de voir des touristes se rendre dans ce Parc. Une construction de "Maison Forestière" ou de travaux supplémentaire dans ce site privé semble être accepté et accueilli avec bienveillance, d'autant qu'ils en sont, peut-être, à divers titres, bénéficiaires.

## AVIS du Commissaire enquêteur

Pour toutes ces raisons,

Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable 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 tel que décrit dans le dossier soumis à enquête.

Le commissaire enquêteur juge qu'il n'est pas nécessaire d'assortir son avis favorable par une ou plusieurs réserves ;

Qu'il n'est pas nécessaire d'assortir son avis favorable par une ou plusieurs recommandations.

Qu'il n'est pas apparu nécessaire de prolonger l'enquête au motif que le public a été suffisamment averti du projet, et qu'il a eu la possibilité de consulter les dossiers et de faire ses observations.

Et qu'il n'est pas apparu nécessaire de prévoir une réunion d'information et d'échange complémentaire.

Fait à Phalsbourg, samedi 19 novembre 2016

Le commissaire enquêteur :

Patrick DELESALLE

