

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Département de la Moselle  
Commune de HETTANGE-GRANDE



Enquête publique portant sur la modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme

## Références

- Arrêté municipal n°2024/31 du 1<sup>er</sup> février 2024 engageant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
- Décision de désignation du commissaire enquêteur n° E24000070/67 du 26 septembre 2024 rendue par le Tribunal Administratif de Strasbourg
- Arrêté du Maire de Hettange-Grande n° 2024-328 du 16 décembre 2024 concernant l'organisation de l'enquête publique

## Durée de l'enquête

6 janvier 2025 - 22 janvier 2025

Commissaire enquêteur : Martine GAULARD

Commissaire enquêteur suppléant : Marcel BARBACCI

## SOMMAIRE

### **1<sup>ère</sup> partie – Généralités**

1. Le cadre juridique de l'enquête
2. Le déroulement de l'enquête
3. La publicité
  - 3.1 La publicité légale
  - 3.2 La publicité complémentaire
4. Le climat de l'enquête
5. La qualité du dossier présenté
6. La clôture de l'enquête

### **2<sup>ème</sup> partie - Conclusions motivées et avis**

1. L'objet de l'enquête,
2. Les objectifs et enjeux
3. Les conclusions motivées et avis

## 1<sup>ère</sup> partie : Généralités

### 1 - Le cadre juridique de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hettange-Grande a été approuvé le 13 juillet 2010. Il a fait depuis l'objet de deux modifications approuvées respectivement le 10 juillet 2014 et le 26 septembre 2018 ainsi que d'une révision allégée approuvée le 4 décembre 2019.

La présente enquête publique porte sur la modification n°3 du PLU pour permettre le déclassement de parcelles et la modification des hauteurs de clôtures dans certains secteurs ainsi que sur la possibilité d'accueillir des activités de services et notamment des structures d'hébergement hôtelier sur la zone d'activité Vital PARK (zone 1AUX).

Selon les dispositions des articles L.153-19 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement - articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du même code.

L'article L.123-9 du Code de l'Environnement prévoit que la durée de l'enquête publique peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

La MRAe dans les avis qu'elle a émis sur la modification n°3 a précisé que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Par délibération en date du 13 décembre 2024 la commune de Hettange-Grande a entériné la décision de la MRAe et fixé la durée de l'enquête publique à 15 jours.

### 2. Le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences les 6, 17 et 22 janvier 2025 conformément à l'arrêté municipal n°2024-328 en date du 16 décembre 2024 qui prescrivait la durée de l'enquête publique du 6 au 22 janvier 2025 soit 17 jours consécutifs.

Les jours et créneaux horaires des permanences ont été déterminés en fonction des habitudes et des contraintes notamment transfrontalières de la population pour pouvoir toucher tout public.

La salle des mariages de l'hôtel de ville a été mise à ma disposition avec un fléchage à l'entrée de la mairie indiquant le lieu et les dates des permanences. Ainsi l'indépendance du commissaire enquêteur a été totalement assurée permettant une absence de pression pour les personnes souhaitant participer à l'enquête.

Le dossier papier pouvait être consulté en mairie aux jours et heures d'ouverture au public et pendant les permanences du commissaire enquêteur. Le dossier pouvait également être consulté sur un poste informatique en mairie et sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse <https://www.registredemat.fr/plu-hettange-grande-2024>

Le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- Sur le registre papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Hettange-Grande
- Par courriel à l'adresse : [techniques@hettange-grande.fr](mailto:techniques@hettange-grande.fr)
- Sur le registre dématérialisé

Je considère que l'enquête a été organisée en bonne concertation avec la mairie de Hettange-Grande. Les modalités arrêtées ont permis à tout public de consulter et questionner le projet d'aménagement lié à cette enquête publique.

### 3. La publicité

#### 3.1 La publicité légale

La publicité a été faite conformément au code de l'environnement et plus précisément aux articles L.123-10, R. 123-9 et R.123-11

- Parutions dans le Républicain Lorrain et Les Affiches d'Alsace et de Lorraine le 20 décembre 2024 soit 17 jours avant le début de l'enquête publique ;
- Parutions dans le Républicain Lorrain et Les Affiches d'Alsace et de Lorraine le 10 janvier 2025 soit durant la première semaine de l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'information municipaux présents sur 4 sites dans la commune à compter du 20 décembre 2024.

#### 3.2 La publicité complémentaire

- Le site du registre dématérialisé a présenté durant toute la durée de l'enquête l'arrêté et l'avis d'enquête publique ;
- L'avis d'enquête publique a été relayé sur la page Facebook et sur le site Internet de la commune le 20 décembre 2024.

J'observe que le dispositif d'information retenu a permis au public d'être correctement informé de la tenue de l'enquête publique notamment via les moyens habituels de communication que la commune utilise.

### 4. Le climat de l'enquête

Le projet a globalement assez peu mobilisé le public puisque moins d'une dizaine de personnes est venue en mairie lors des permanences et toutes n'ont pas souhaité laisser d'observations écrites.

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier.

Les différents acteurs, dont Monsieur Le Maire, se sont montrés coopératifs afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions.

### 5. La qualité du dossier présenté

Le dossier mis à disposition du public tant papier que sur le poste numérique ou le registre dématérialisé comportait toutes les pièces et informations nécessaires à une bonne prise de connaissance et compréhension du projet. Il comportait les délibérations de la commune engageant les procédures de modification n°3 ainsi que l'arrêté municipal prescrivant et organisant l'enquête. Il comprenait les documents de présentation du projet ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées.

### 6. La clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 22 janvier à 16h30. J'ai procédé à la clôture du registre. Le registre dématérialisé a également été clos le même jour et à la même heure.

J'observe que l'enquête s'est déroulée dans le respect des prescriptions réglementaires et législatives applicables aux enquêtes publiques et sans incident.

## 2<sup>ème</sup> partie : conclusions motivées et avis

### 1. L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la modification n°3 du PLU qui fait évoluer le règlement (écrit et graphique) et vise à :

Concernant le règlement écrit :

- ✓ modifier les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous condition en zone 1AUX afin d'autoriser les constructions à vocation d'hébergement hôtelier ;
- ✓ modifier les dispositions relatives à l'aspect extérieur des clôtures et notamment porter la hauteur maximale à 1,60m au lieu de 1,20m en zone UC, UD et 1AU .

Concernant le règlement graphique :

- ✓ déclasser les parcelles inscrites en zone 1AU allée des Frènes vers la zone A ;
- ✓ déclasser les parcelles cadastrées 32 40, 32 95 et 32 85 vers la zone N afin de mettre en corrélation le plan de zonage avec l'occupation du sol actuelle.

### 2. Les objectifs et enjeux

La commune de Hettange-Grande souhaite concilier son développement économique avec les objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers imposés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le rôle majeur que s'est assignée la commune est d'élaborer un document de référence qui permet à la fois de protéger le développement de la commune, de proposer de l'habitat aux demandeurs et de tenter de réduire les risques inflationnistes sur les projets immobiliers, de protéger la présence des services publics en prenant en compte à la fois les restrictions de consommation des terres imposées par la loi et la demande qui reste importante.

Les priorités sont de maîtriser le développement de la commune, en améliorant les services, tout en gardant un taux de population en phase avec la présence des services publics, écoles, gendarmerie, collège, médical, poste, clubs, associations, etc.

Ainsi, dans le cadre de la modification n°3 de son PLU, il est envisagé d'aménager un espace naturel autour de la Chapelle de Soetrich.

Par ailleurs, la demande en matière d'hébergement étant avérée il est proposé d'accueillir des structures d'hébergement hôtelier sur la zone d'activité.

La volonté de la commune de s'orienter vers une réduction raisonnée de l'urbanisation passe par le reclassement en zone A de certains secteurs prévus pour l'urbanisation.

### 3. Les conclusions motivées et avis

L'analyse du dossier et l'étude des pièces présentées à l'enquête publique, le déroulement de l'enquête notamment au regard de la dématérialisation mise en œuvre, l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et des réponses apportées par la commune aux observations et questions soulevées lors de l'enquête me conduisent à porter un avis motivé et personnel sur le projet et les modifications présentées dans le cadre de cette enquête publique.

J'ai identifié 8 thématiques, développées ci-après.

#### ❖ La conformité réglementaire

La procédure de modification n°3 a été engagée par la commune conformément aux codes de l'environnement et de l'urbanisme et respecte la hiérarchie des documents d'urbanisme.

Le SCOT de l'Agglomération Thionvilloise ayant été annulé et sa version initiale devenue caduque, la compatibilité des présentes modifications avec ledit document ne pourra pas être vérifiée.

### ❖ La position du public

Le registre dématérialisé a été consulté à 397 reprises, 162 visiteurs ont téléchargé au moins un document et 177 visiteurs ont visionné au moins un document sans pour autant générer de contribution.

Le public n'a formulé aucune observation par courrier, par courriel ou encore déposée sur le registre dématérialisé. Des contributions ont été déposées sur le registre papier lors des permanences.

Aucune contribution orale ou écrite porte sur le projet de modification n°3 mais elles concernent toutes des demandes liées à l'urbanisation de terrains situés dans différents secteurs de la commune, hors périmètre de la modification et par conséquent au reclassement de ces parcelles en zone à urbaniser. Une observation concerne également la levée d'un emplacement réservé pour permettre des constructions.

Le mémoire en réponse de la commune apporte une réponse aux demandeurs en les invitant à réitérer leur demande le moment venu par exemple lors de la prochaine procédure de révision.

Le propriétaire des parcelles qu'il est envisagé de reclasser en zone A n'a apporté aucune contribution. Je considère donc qu'aucune opposition au projet n'a été formulée.

### ❖ La préservation des paysages

L'embellissement des abords prévu autour de la petite Chapelle de Soetrich et sa mise en valeur constituent une plus-value et donne la possibilité de préserver un site naturel et bucolique et de faire perdurer un lieu assez symbolique pour les habitants de la commune. Le projet permettra à terme de garder au site son identité originale.

Je pense que le déclassement de la parcelle pour l'intégrer en zone N contribue à la préservation des paysages dans une commune où l'urbanisme est déjà assez désordonné.

Concernant la modification de la hauteur maximale des clôtures en zone UC, UD et 1AU qui passera de 1,20 m à 1,60 m, j'estime que cette mesure n'a pas d'incidence sur la qualité du paysage urbain.

### ❖ Le plan environnemental

La zone 1AUX qui devrait accueillir la résidence hôtelière est concernée par le périmètre de protection rapprochée de deux forages. La MRAe recommande de prendre en compte les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (AEP), d'éviter toute construction au sein des périmètres de protection rapprochée et d'adapter le règlement de zonage du PLU en conséquence.

La zone Vital Park est une zone d'activité d'intérêt communautaire. Elle est par conséquent gérée par la Communauté de Communes de Cattenom et Environs.

Des solutions ont été envisagées pour prendre en compte cette recommandation. Notamment la réalisation de noues étanches permettant de rejeter les eaux pluviales et de ruissellement dans la zone de compensation afin d'éviter la pollution de la nappe phréatique. Ce dispositif vaut à la fois pour les eaux de voirie et pour les eaux provenant des parcelles privées.

Par ailleurs, pour veiller au respect de cette disposition, chaque permis de construire ne sera délivré qu'au vu d'une note hydraulique nécessitant un visa.

Enfin, on peut noter que le périmètre de la ZAC a été réduit par rapport à sa superficie initiale.

J'estime que ces mesures apportent une réponse satisfaisante aux recommandations de la MRAe tout en permettant d'assurer le développement de la zone d'activités Vital Park dont l'aménagement a par ailleurs déjà été validé depuis plusieurs années et qui accueille déjà des constructions.

### ❖ Le plan économique

La volonté de la commune d'accueillir des structures d'hébergement hôtelier sur la zone d'activité « Vital Park » se justifie par une localisation idéale à proximité des grands axes autoroutiers Metz/Luxembourg (A31) et Paris/Strasbourg (A4), des frontières luxembourgeoises, belges et allemandes. Elle dispose d'une desserte ferroviaire et se trouve également proche de la gare TGV de Thionville et de l'aéroport international de Luxembourg.

Par ailleurs, le site d'implantation envisagé dispose d'une situation géographique avantageuse à l'échelle du territoire étudié. Situé en bordure de la route départementale RD15, axe structurant important, en entrée de ville, la future résidence hôtelière sera capable d'attirer une clientèle en provenance des pays frontaliers. Elle bénéficierait donc d'une visibilité de premier plan ainsi que d'un accès relativement commode.

Enfin, un besoin avéré et important de structures d'hébergement a été identifié en raison notamment de la présence et des activités de la Centrale Nucléaire de CATTENOM.

Par ailleurs, la création d'une offre d'hébergement s'insèrera au sein du programme d'aménagement global de la ZAC d'Hettange-Grande, qui hébergera à termes des activités artisanales et de services, et pourra offrir des solutions aux nouvelles entreprises en développement.

Je considère que la future résidence hôtelière peut bénéficier au dynamisme de la commune et participer à sa revalorisation, par la création d'emplois permanents dans l'hôtellerie et la restauration. Je pense également que le développement de cette zone est une alternative au centre-ville de Hettange-Grande qui n'existe plus.

#### ❖ **L'artificialisation des sols**

La volonté de la commune de reclasser les parcelles de la rue des Frènes en zone A est en concordance avec les dispositions de la loi ZAN et vise à réduire les espaces classés en zones à urbaniser.

Cette voie est par ailleurs sous dimensionnée pour accueillir des véhicules supplémentaires et l'accès au giratoire est déjà difficile. La qualité du réseau d'assainissement ne permet pas non plus d'absorber des raccordements supplémentaires. De plus, une conduite d'eau traverse les parcelles et limite les constructions.

Je considère par conséquent qu'une extension urbaine à cet endroit n'est pas très satisfaisante, accentuant les difficultés existantes.

Par ailleurs, je prends en compte la volonté de la commune de travailler prioritairement sur les dents creuses notamment celles proches des services publics.

#### ❖ **Les incidences financières**

Le reclassement des parcelles rue des Frènes, qui était déjà une volonté de la commune lors de la révision du PLU en 2023, entraînera une perte financière pour la société propriétaire de ces parcelles. Celles-ci sont de plus situées en entrée de ville mais dans un secteur déjà dense qui pose a priori plusieurs problèmes techniques évoqués ci-dessus. Une densification sur ce site pourrait également selon mon appréciation, provoquer une gêne nouvelle pour les habitants déjà installés rue des Frènes. J'estime par conséquent qu'il n'est pas souhaitable d'ajouter des nuisances complémentaires dans ce secteur.

#### ❖ **Au regard de l'intérêt général et de la qualité de vie**

J'estime que le projet présenté répond à l'intérêt général du territoire et au respect de la qualité de vie en permettant :

- de préserver le paysage et d'embellir un site emblématique ;
- de contribuer à un urbanisme plus harmonieux poursuivant ainsi l'objectif global de la commune ;
- de limiter les nuisances en matière d'assainissement et de circulation et d'éviter une densification trop importante dans le secteur allée des Frènes notamment.

Cette analyse me conduit à relever les points forts et les points faibles du projet présenté.

Au registre des points faibles du projet, j'estime que :

- ✓ Le projet induira à terme une perte financière pour la société propriétaire des parcelles situées rue des Frènes qui seront reclassées en zone A ;
- ✓ Les recommandations de la MRAe qui demandent de prendre en compte les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (AEP) et d'éviter toute construction au sein des périmètres de protection rapprochée ne sont pas totalement respectées.

Au registre des points forts du projet, j'estime que :

- ✓ Le projet de modification répond aux objectifs de la commune ;
- ✓ La modification n°3, en reclassant des parcelles constructibles en zone A permet de réduire l'urbanisation et de répondre aux exigences de la loi ZAN ;
- ✓ La limitation de l'urbanisation allée des Frènes maintient la qualité de vie des habitants de ce secteur en prenant en compte les problèmes liés à la circulation et à l'assainissement ;
- ✓ La préservation des paysages est assurée avec notamment la mise en valeur de la petite chapelle de Soetrich ;
- ✓ Le développement des activités d'hôtellerie et de restauration sur la Zone Vital Park répond aux besoins recensés sur un territoire peu pourvu et idéalement situé à proximité des frontières, des axes autoroutiers et ferroviaires ;
- ✓ Les dispositions mises en place concernant l'aménagement de la Zone Vital Park notamment la réalisation de noues étanches pour protéger la nappe phréatique constituent une réponse aux recommandations de la MRAe ;
- ✓ Il n'y a pas d'impact sur les zones écologiques protégées.

En conséquence, en raison des points forts énoncés ci-dessus qui l'emportent sur les points faibles et :

- Prenant en compte le respect des prescriptions réglementaires et législatives applicables à la présente enquête publique, la dématérialisation permettant un accès facilité à l'enquête, la bonne tenue des permanences du commissaire enquêteur, le bon déroulement de l'enquête et la bonne information apportée au public ;
- M'appuyant sur le fait qu'aucune opposition au projet n'a été manifestée par le public ;
- M'appuyant sur l'avis favorable l'avis conforme de la MRAe ne prescrivant pas d'évaluation environnementale ;
- Relevant que la commune a d'ores et déjà pris en compte, dans son mémoire en réponse, les remarques de la Communauté de Communes de Cattenom et environs sur différents points du règlement portant sur le stationnement, les clôtures intérieures et l'enlèvement des déchets ;
- Estimant que la possibilité d'accueillir des activités de service et notamment des structures d'hébergement hôtelier sur la zone d'activité s'inscrit avec pertinence dans un contexte territorial particulier au regard notamment de sa situation transfrontalière privilégiée (frontière luxembourgeoise proche d'environ 10 kilomètres) et de la desserte ferroviaire et routière ;
- Estimant que le projet permet de réduire les zones à urbaniser et répond ainsi aux dispositions de la loi ZAN, le nombre de logements vacants selon l'INSEE s'élevant par ailleurs à 261 dans la commune en 2021 ;
- Estimant que des mesures ont été prises sur le plan environnemental pour préserver les nappes phréatiques dans le cadre de l'aménagement de la zone Vital Park qui doit accueillir les structures d'hébergement hôtelier et des services ;
- Estimant enfin que le projet répond aux objectifs de la commune qui visent à renforcer son attractivité en augmentant l'offre de son pôle commercial qui constitue une alternative à l'absence de centre-ville avéré dans cette commune ;

**J'émet un avis favorable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Hettange-Grande**

Metz le 19 février 2025  
Le commissaire enquêteur



Martine GAULARD